

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. TORRENT

Modificación artículo 9.2.6 de las NNUU Subzona 2-D

Marzo 2025

Cód. de proyecto: 0452_25

EQUIPO REDACTOR:

ARQUEHA

ARQUEHA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

Cl Marvà 19, bajo izq. | 963 404 201

arqueha@arqueha.com | arqueha.com

Colegiado nº 9966 del COACV

PROMOTOR

ARQURA HOMES, Fondo de Activos Bancarios

NIF. V-88.359.286 - Domicilio Social: Calle Serrano Nº 88, Madrid.

ARQUEHA

PÁGINA EN BLANCO

ARQUEHA

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1. ANTECEDENTES	3
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	4
1. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO.....	4
2. INTRODUCCIÓN	4
3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	5
4. PROBLEMÁTICA DE LA PLANIFICACIÓN.....	7
5. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.....	11
6. DIAGNOSTICO SOBRE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTO Y EL TERRITORIO.....	14
7. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.....	39
8. PAISAJE	42
9. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES.....	48
10. INDICE DOTACIONAL GLOBAL.....	48
11. RELACIÓN DE DOCUMENTOS MODIFICADOS.....	48
DOCUMENTOS NORMATIVOS	49
LISTADO DE PLANOS.....	54
ANEXO I.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	55
ANEXO II. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	56
ANEXO III. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	57
ANEXO IV. INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA	59

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrente se aprobó definitivamente el 28 de octubre de 1.992 (DOGV 09/12/1992) y sus Normas Urbanísticas publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de València en el nº 258 de fecha 30 de octubre de 1.991.

El artículo 9.2.6 de dichas Normas Urbanísticas, establece las Ordenanzas de Edificación para la denominada Subzona 2-D, marcando:

- 1.- Usos dominantes y compatibles.
1. Garajes y aparcamiento.
2. Tipología de la edificación.
3. Condicionantes de la ordenación y la parcela.
4. Condiciones de aprovechamiento y edificación.
5. Condiciones de estética y protección ambiental.
6. Edificios y elementos protegidos.

El punto 5, “Condicionantes de aprovechamiento y edificación” establece en su apartado 7: “5.7. **Altura de cornisa:** La altura de cornisa será obligatoriamente de 18 m, no teniéndose en cuenta el forjado superior de las plantas de áticos.”

Pasados más de treinta años de la introducción de esta normativa y a la luz de los nuevos requisitos en materia de Seguridad Estructural (CTE-SE) Seguridad en caso de incendios (CTE-SI), Ahorro de energía (CTE-HE) y protección frente al ruido (CTE-HR). Así como la evolución de la calidad de las viviendas exigidas por la sociedad, resulta no solo conveniente sino necesario reconsiderar esta altura de cornisa establecida en su día.

Es objeto de este documento la reformulación de este parámetro cuya justificación se desarrolla en el Apartado 2 de la Memoria Justificativa de este mismo documento.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO

El objetivo del documento es la modificación del artículo 9.2.6 -punto 5.7 que fija la Altura de Cornisa de una manera extensiva, en toda la subzona, en 18 metros.

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell a aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje -en adelante LOTUP- somete el planeamiento a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

El artículo 46.3 de la mencionada LOTUP establece que el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de **evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada** u ordinaria en los siguientes supuestos:

- Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.
- Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.
- Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1. El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

El objetivo del presente documento es dar cumplimiento a lo establecido en la LOTUP y someter la Modificación Puntual de Torrent a los trámites **de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico Simplificada** para conseguir los objetivos antes relacionados.

2. INTRODUCCIÓN

En la Subzona 2D, delimitado por el Plan General está asumido el Plan de Reforma Interior de l'Hort de Trénor, redactado en 1.982, con anterioridad al PGOU de 1.992.. Este conjunto de edificio, capilla y jardín está declarado como Bien de Interés Cultural -Monumento- según

ARQUEHA

publicación del diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 16 de febrero de 1.995. El Plan General asumió el PERI con una nueva ordenación de volúmenes que añadió una planta de ático a las edificaciones propuestas.

El desarrollo edificatorio del Subzona 2D tiene lugar entre los años 2.000 y 2.010, tal como podemos observar en estas dos fotos aéreas extraídas del Visor de Cartografía de la Generalitat Valenciana



Foto aérea año 2.000

Foto aérea año 2010

En la actualidad está consolidado totalmente con edificaciones acabadas, y habitadas, en su gran mayoría y una única promoción inacabada, pero con una edificación muy avanzada y durante años paralizada, en el ángulo suroeste. En la actualidad esta edificación tiene realizada no solo la cubierta de aguas sino también el cerramiento de fachadas.

La mercantil **ARQURA HOMES, Fondo de Activos Bancarios** accede a la propiedad de esta inacabada promoción y, con la voluntad de llevar a término la edificación hasta lograr su finalización, observa la inadecuación de la edificación existente al artículo 9.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General en lo referente a la Altura de Cornisa, que en su punto 5.7 las Normas Urbanísticas la fija de la siguiente manera:

5.7. Altura de cornisa: La altura de cornisa será obligatoriamente de 18 m, no teniéndose en cuenta el forjado superior de las plantas de áticos.

Dada la situación existente con la imposibilidad de cumplir en las edificaciones por acabar, los necesarios requisitos de carácter técnico, normativo y social requeridos hoy en día por inadecuación de la ordenanza mencionada, esta mercantil propone la Modificación Puntual del Plan General de Torrent en este punto concreto, adaptando la normativa a la realidad existente ya que como podremos ver en este documento esto no provoca deterioro alguno, ni del medio

ARQUEHA

ambiente, ni del paisaje, ni supone un aumento de los aprovechamientos urbanísticos adjudicables a los propietarios, sino solamente una adecuación de las Normas Urbanísticas a la realidad topográfica del terreno, a las normas edificatorias actualmente vigentes y a las necesidades residenciales y urbanísticas de la sociedad del siglo XXI.

3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El artículo 52 de la LOTUP señala que el procedimiento se debe iniciar mediante la Solicitud de Inicio acompañada del Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico -en adelante DIE- que deberá contener de modo sucinto, preliminar y esquemático:

“1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático

Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa

*El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone
El desarrollo previsible del plan.*

Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

ARQUEHA

Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”

El presente documento se adecúa a la normativa para optar a la Evaluación Ambiental y Territorial Simplificada en base a los criterios desarrollados en el Anexo VIII de la LOTUP, criterios que serán analizados y desarrollados en este mismo documento.

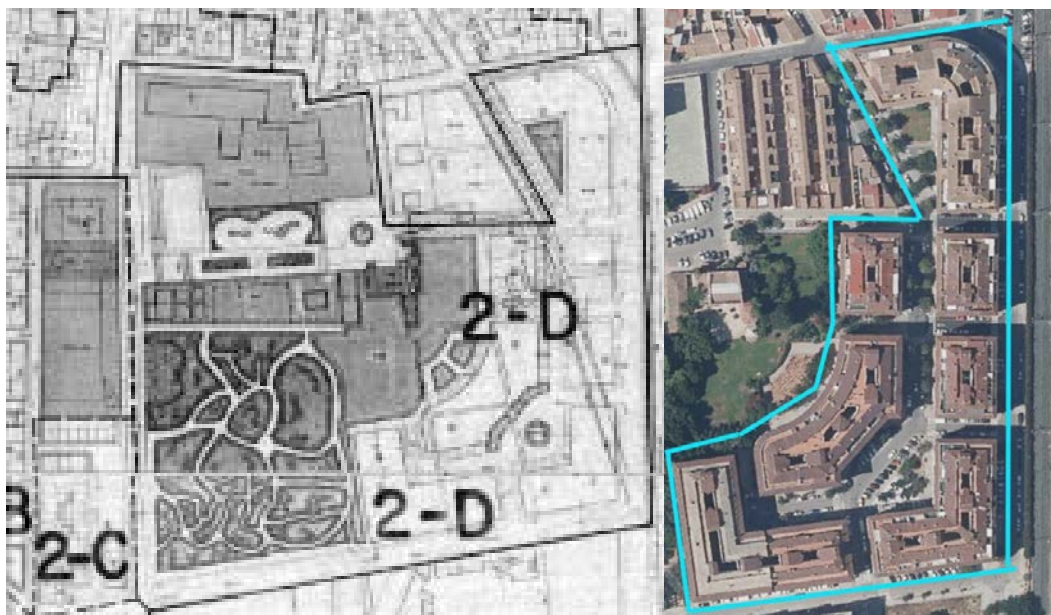
4. PROBLEMÁTICA DE LA PLANIFICACIÓN

4.1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de actuación de la presente modificación de planeamiento se concreta en una parte del Suelo Urbano de Torrent, la Subzona 2-D. Las NNUU del PGOU – artículo 9.2.1- la definen dentro de la Zona de Ensanches Antiguos correspondiente al Entorno del l’Hort de Trenor y los planos de Zonas de Ordenación 9.2 y 9.4 la delimitan gráficamente

La Subzona 2D, está delimitado por los siguientes viarios. El límite oeste del Parc de l’Hort de Trenor- la Calle Cronista Silvino Beney, al norte calle Benalup al este, Carrer del Pare Fernando y al sur carrer Padre Vicente Cabanes.

Está conformado por siete bloques edificatorios realizados entre los años 2.000 y 2.010, en una promoción conjunta realizada por fases, de la que quedó inacabado el bloque en “L” situado en el limite sur oeste en la calle, calle Padre Vicente Cabanesy



4.2 IMPLICACIONES DE LA PROPUESTA Y NECESIDAD DE SU IMPLEMENTACIÓN

El incumplimiento del parámetro de la altura de cornisa tiene dos causas que encuentra su origen en la antigüedad de la normativa del Plan General que se aprobó definitivamente en 1.992.

En este PGOU se establece 18 metros de altura de cornisa para un edificio de seis plantas -baja más cinco- lo que responde al cálculo de una planta baja de 3,50 metros libres, que debía elevarse un mínimo de 18 centímetros, un escalón, sobre la rasante de la acera y una altura suelo-suelo en las plantas de vivienda de 2,86 metros. En aquellos momentos con forjados de semivigüeta de hormigón armado y unos espesores de 25 centímetros de forjado más 8 centímetros de pavimento quedaban unas alturas libres de 2,53 metros, que apenas deja espacio para el enlucido de los techos. Esto convertía las alturas libres mínimas en máximas posibles lo que, en las viviendas, obligaba a techos sin falsear, enlucido directo de la cara inferior del forjado, ausencia de cualquier tipo de aislamiento y empotrar en forjado las instalaciones que obligatoriamente debieran discurrir por los techos.

Este sistema, como podemos ver es muy rígido, no queda ningún margen y obligaba a que las instalaciones discurrieran por espacios, los pasillos, que no tenían por qué ser los más adecuados e imposibilitaba la introducción de instalaciones en los suelos.

Así mismo, en cuanto al criterio de medición de la altura de cornisa, el establecimiento del plano de referencia en el punto medio de la fachada respondía al tipo de edificación que mayoritariamente se materializaba en esa época, con solares entre medianeras con un frente de fachada, o dos en esquina, de una longitud de máximo quince metros y con una topografía, la de Torrent, sin grandes desniveles en la zona de aplicación -Casco antiguo o Ensanches Antiguos-.

Sin embargo, cuando este criterio de Plano de Referencia se aplica a bloques exentos con frentes de fachada de cuarenta o cincuenta metros, y recayentes a tres o cuatro calles distintas, resulta muy impropio si además se dan diferencias notables de cota de rasante entre viarios que ni siquiera tienen porque tener continuidad. Resulta casi imposible establecer una altura de cornisa común para todo el edificio siendo necesario un escalonamiento en todos los sentidos, no solo longitudinalmente sino también transversalmente. El edificio pierde así totalmente la unidad prevista por el planeamiento, y resulta un aprovechamiento y una construcción casi imposible.

ARQUEHA

Esto además redundaba en que, puesto que hay que mantener una altura libre en la planta baja de 3,50 metros, gran parte de estos locales debían tener su suelo por debajo de la rasante de la acera, pudiendo llegar a convertirse en semisótanos dificultando o casi impidiendo su uso comercial y exponiéndolo a afecciones varias.

4.3 LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS

Con el discurrir del tiempo, la sociedad y en consecuencia la normativa se ha vuelto más exigente en cuanto a la calidad de la edificación en general y de las viviendas en particular.

PRIMERO: A partir de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE), de una manera paulatina se fue desarrollando el Código Técnico de la Edificación -CTE-. Aprobado mediante el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y modificado con posterioridad en varias ocasiones, vino así a plasmar en especificaciones las exigencias de la LOE y a traducir al lenguaje técnico sus aspiraciones.

1. En lo que a este documento afecta cabe señalar que en la construcción actual se ha producido un necesario redimensionamiento del espesor de los forjados estructurales, que antes solían ser de 25 centímetros, ahora no pueden ser nunca menores de 30 centímetros por las siguientes razones:

- Las mejoras en el aislamiento requeridas entre las distintas piezas de una vivienda, entre las distintas viviendas y con las zonas comunes o que alojen maquinaria, ha traído consigo un aumento significativo de las cargas permanentes de los forjados.
- El cálculo por medio de los Estados Límites, así como las limitaciones de las flechas y la mayor indeformabilidad de los edificios, requieren espesores mayores de forjado.
- El aislamiento sonoro entre viviendas hace necesaria una mayor masa de estos forjados.

2. Abundando en la confortabilidad de las viviendas resulta necesario, al amparo del CTE-HR, proteger las viviendas incorporando aislamientos acústicos a los forjados, bien en la cara inferior o en la superior, ya que de por sí aun siendo efectiva para ruido ambiental el aumento de la masa no es suficiente normalmente para ruidos de impacto o vibraciones.

SEGUNDO: El Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y especialmente sus Instrucciones Complementarias 25, 26, 27 y 28, mejoró la calidad de las instalaciones interiores de las viviendas haciendo imprescindible la colocación de falsos techos para discurrir de las instalaciones eléctricas.

ARQUEHA

TERCERO: Idéntica situación revisten las instalaciones de distribución de agua y las de calefacción

CUARTO: La mejora en las condiciones habitacionales, así como las modificaciones del clima con un aumento significativo de los periodos de calor, hace que hoy en día sea necesario, al menos prever, en las viviendas la instalación de instalaciones de acondicionamiento y extracción de aire, que indudablemente deben de circular por tacho en el interior de las viviendas, lo que provoca una disminución de la altura libre.

QUINTO: La necesaria eficiencia energética de los edificios tiende a el uso cada vez mayor de sistemas de calefacción que funciones a menor temperatura y por tanto tengan una distribución del calor más repartida, estando cada vez más presentes los sistemas de suelos o techos radiantes, que necesitan un espacio donde alojarse.

Por estas cinco razones la altura de cornisa fijada resulta insuficiente ya que en este momento y con el objetivo de construir unas viviendas de la calidad que la Ley de Ordenación de la Edificación promueve, se debería estimar una altura suelo-suelo mínima de 310 centímetros desglosada en 250 cm libres, 38 cm de forjado y pavimento, y .quedarían 22 centímetros de margen para instalaciones en suelo o techo.

Además se debe de prever que la planta baja comercial deberá situarse por encima del nivel de la calle con la finalidad de evitar la posible entrada de agua procedente de lluvia o baldeos de limpieza, con un margen de 20 centímetros.

Por todo esto la altura de cornisa de un edificio con planta baja comercial y cinco plantas dedicadas a vivienda deberá situarse en los 19,30 metros, quedando un margen de diez centímetros a las medidas antes establecidas.

4.4 LAS NUEVAS SITUACIONES TOPOGRÁFICAS

En un municipio como Torrent, que en su parte de ensanches, mantiene una topografía predominantemente plana y donde en esa época las promociones de viviendas que se desarrollaban no eran de gran tamaño, plantear como punto de origen para medir la altura de cornisa el punto central de la fachada, parece razonable para unas fachadas de catorce o quince metros como mucho, por lo que las Normas Urbanísticas no establecen un criterio de división en lotes de la fachada para adecuarla al desnivel propio del viario.

Esta situación ha cambiado y Torrent ha extendido sus ensanches hasta el límite donde empieza la huerta. Esta línea que define los terrenos de la huerta valenciana es el límite de la

ARQUEHA

llanura aluvial y donde comienza la estratigrafía de calizas y se genera un desnivel del terreno importante que puede pasar del metro en una distancia de cincuenta.

Ese el entorno geográfico en el que nos encontramos la línea de encuentro entre la plana aluvial y las rocas calizas. La casa y jardín del Hort de Trénor se sitúan en buena lógica en los terrenos altos dejando los bajos, más fértiles e inundables para su cultivo. Esta situación se repite en todas las poblaciones que se sitúan en el límite exterior de l'Horta.

En la parte superior, en las calizas, la topografía vuelve a ser eminentemente plana, a una cota superior, y se extiende hasta las primeras estribaciones de la sierra, el Monte Vedat.

La determinación del Plano de Referencia mediante el sistema establecido en la época para la edificación plurifamiliar está pensada para una topografía sin grandes diferencias y edificaciones entre medianeras con frentes de fachada reducidos de quince metros, pero, como ya hemos explicado no funciona en bloques exentos de más cuarenta metros de longitud y con fachada a tres o más calles.

Es por todo esto que el Plano de referencia para medir la Altura de Rasante, así como la Altura Total del Edificio deberá fijarse en el punto de la fachada que tenga la cota de rasante de acera más alta, para así asegurar que toda la planta baja del edificio se sitúa por encima de la rasante de la acera. Este sistema ya ha sido adoptado en otras zonas de planeamiento de Torrent con idéntica problemática, , como la UE2 del Plan Parcial Parc Central contigua a la Subzona 2D.

5. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

En el Documento Inicial Estratégico se plantean las siguientes Alternativas de Planeamiento:

5.1 ALTERNATIVA CERO

La alternativa cero consiste en no modificar el planeamiento, mantener la situación actual con edificios que no pueden adaptarse a los requerimientos actuales tanto técnicos como sociales.

ARQUEHA

No parece razonable desde un punto de vista administrativo si tenemos además en cuenta la existencia de un edificio a mitad de su proceso constructivo y que lógicamente se pretende acabar con plenas garantías jurídicas.

5.2 ALTERNATIVA UNO

La Alternativa Uno, para poner fin a esta situación supone la Modificación de la Ordenanza de la Subzona 2D, ampliando la altura de cornisa fijada en 18 metros hasta aquella que sea necesaria para que los edificios cumplan la ordenación y se adecúen a los requisitos y necesidades actuales tanto de orden técnico como normativos.

Se ha procedido a analizar con detalle la situación midiendo las alturas de cornisa de los diferentes edificios con los resultados reflejados en el Plano A05

Podemos concluir que en la actualidad la altura de cornisa de los edificios -ya construidos- excede los 18 metros, sobre todo en los edificios más próximos al jardín.

Veamos en el edificio de la calle Miguel Servet esquina al parque donde en la esquina interior de la "L" la altura de cornisa alcanza los 20,07 metros (65,99-45,92) donde confluyen dos rasantes confrontadas, la escasa pendiente del tramo de la calle Padre Vicente Cabañes que discurre paralelo al jardín y que al girar 90 grados afronta un desnivel de ochenta y siete centímetros en apenas 35 metros y estas pendientes se confrontan con la de la calle Miguel Servet que se sitúa un metro por encima.

Por tanto, la modificación simple del parámetro de la Altura Máxima de Cornisa a los 19,30 metros, cuya necesidad justificamos en el punto 4.3 a 19,30 metros sería insuficiente ya que para resolver la situación de todos los edificios de la Subzona 2D debería ser superior a los 20,10 metros lo que no parece razonable.

ARQUEHA



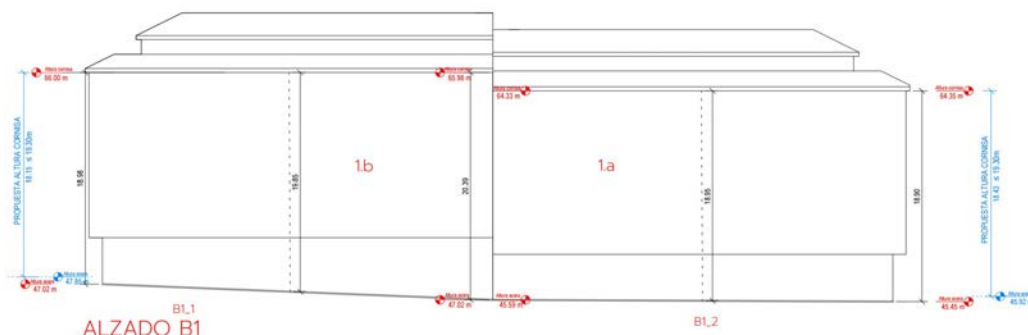
5.3 ALTERNATIVA DOS

La Alternativa Dos sería complementar la modificación del parámetro de la altura de cornisa del edificio con una definición más acorde con la topografía del terreno del plano de referencia donde establecer la cota de origen.

Para eso y en base a lo razonado en el punto 4.4, estableceríamos el plano de origen en el punto de cota absoluta más alta del encuentro entre fachadas y aceras, con lo que preservaríamos el edificio de las escorrentías de agua y polvo, y mantendríamos la calidad de las plantas como bajas y no semisótanos.

En la siguiente imagen, desarrollada en el Plano A05 de este documento, se ejemplifica en uno de los bloques abiertos existentes el cumplimiento de este nuevo parámetro de altura que se propone.

ARQUEHA



5.4 SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

De las tres alternativas presentadas la cero queda descartada dado que no consigue el objetivo perseguido.

La alternativa uno obligaría a una modificación al alza de la altura de cornisa por encima de los 20 metros para poder recoger todas las situaciones.

Es por lo que la tercera solución, alternativa dos, que recoge el espíritu de la primera ampliando la altura de cornisa a los 19,30 metros y sitúa el Plano de Referencia en el punto de la acera más alto en contacto con el edificio creemos que es la solución más satisfactoria para el problema planteado.

6. DIAGNOSTICO SOBRE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTO Y EL TERRITORIO

6.1 SITUACIÓN GEOGRÁFICA

El municipio de Torrent se sitúa en el interior de la comarca de L'Horta Sur de València, forma parte del Área Metropolitana de València. Capital de la comarca de la Huerta Sur, también lo fue de la Huerta Oeste hasta la desaparición de la misma en diciembre de 2022.⁹ Se encuentra a 9 km de la ciudad de Valencia, a los pies de la colina del Vedat de Torrent y a 15 km del mar. Junto con otros municipios de la comarca, Torrente forma parte de Mancomunidad Intermunicipal de la Huerta Sur, que tiene su sede en este mismo municipio.

El término municipal limita al norte con Aldaya, Alacuás y Chirivella, al este con Picaña y Catarroja, al sur con Alcácer, Picasent, y al oeste con Monserrat, Godelleta, Turís y Chiva todas ellas pertenecientes a la provincia de Valencia.

ARQUEHA

6.2 MORFOLOGÍA

No hay prácticamente montañas importantes en toda la comarca y las únicas montañas del municipio son de poca altura: el Vedat de Torrent (142 m s. n. m.), Morredondo (157 m), Barret (142 m), Cabezo de la Araña (228 m) y la sierra Perenchiza (329 m). Una quinta parte del término municipal es zona de montaña.

El término municipal de Torrent pertenece casi en su totalidad a la cuenca hidrográfica de la Rambla del Poyo de la cual tan solo 6 km, transcurren dentro del término de Torrent, en el que se denomina Barranco de Torrent .

La mitad oeste del término de Torrent está atravesada por tres barrancos: el de Cortixelles que penetra desde el término de Turís hasta convertirse, una vez sobrepasada la Sierra Perenxisa, en el barranco de l'Horteta, y recibe por su borde sur, primero al barranco Barbilla o de los Gils y posteriormente al barranco las Cañas. El tramo del Barranco de l'Horteta comprendido entre la Font de la Teja y el corral del Manyet está declarado de Fauna por Decreto de la Consellería de Territorio de mayo 2006.

La punta noroccidental del término, única zona que coincide con la vertiente norte de la Sierra Perenxisa se encuentra atravesada por el barranco de Gallego

La única parte del término que no pertenece a la cuenca de la Rambla del Poyo es el extremo sudoriental del mismo, zona en que hay que destacar el barranco de Picassent y en el sur del Coto, la cañada de l'Albarder.

Junto con los barrancos encontraremos alamedas, acompañadas por arbustos que a veces logran tamaños considerables: la zarza, la rubia silvestre, el espino y el hinojo, siempre acompañados de la adelfa y del arrayán.

6.3 MARCO CLIMÁTICO

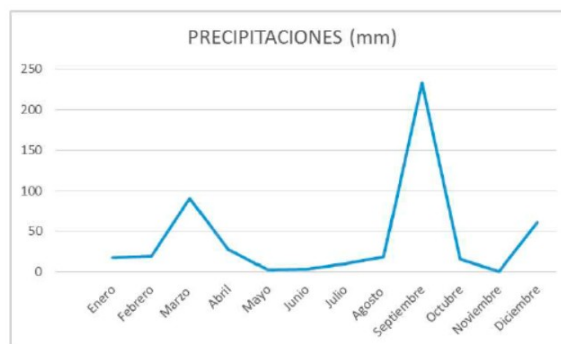
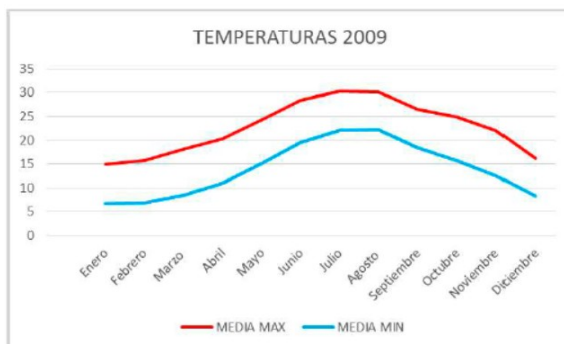
El clima es de tipo mediterráneo, correspondiente a la zona mediterránea, por lo que los inviernos son suaves y los veranos calurosos. La temperatura media es de 18 °C, en invierno oscila entre de 10 y 12 °C (aunque puede llegar a los 0 °C en los días más fríos) y en verano es de 27 °C (con picos de hasta 40 °C).

Las precipitaciones anuales son de 455 mm por metro cuadrado, llegando a los 700 mm los años en los que la gota fría se da en otoño. Las nevadas son episodios infrecuentes, un par de veces cada década, a excepción de las zonas más elevadas del término municipal.

ARQUEHA

En cuanto a las precipitaciones hay que destacar, por su carácter excepcional, las sucedidas a finales de octubre de 2024, que aunque no fueron excesivas en el municipio y si aguas arriba, provocaron graves inundaciones por desbordamiento de los barrancos.

MES	MEDIA MAX	MEDIA MIN	PRECIPITACIONES (mm)
Enero	14,9	6,7	17,6
Febrero	15,8	6,9	19
Marzo	18,1	8,5	90,8
Abril	20,4	11	27
Mayo	24,3	15,1	2
Junio	28,4	19,5	3,2
Julio	30,3	22,1	9,4
Agosto	30,2	22,3	18,4
Septiembre	26,5	18,4	232,8
Octubre	24,9	15,7	15,2
Noviembre	22,1	12,5	0,8
Diciembre	16,2	8,3	61,1



6.4 CALIDAD DEL AIRE

La Red Valenciana de Vigilancia y Control de la Contaminación Atmosférica de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica de la Generalitat Valenciana realizó en 2023 un informe sobre la calidad del aire en la zona denominada **ES1007: TURIA (área costera)** en la que está incluido el municipio de tTorrent.

Las mediciones en el término de Torrent corresponden a la estación de El Vedat, cuyas mediciones se realizan con una unidad móvil con una periodicidad mínima del 14%.

DIÓXIDO DE NITRÓGENO (NO ₂) 2023				
ZONA	ESTACIÓN	VALOR LÍMITE ANUAL (40 µg/m³)	VALOR LÍMITE HORARIO Nº sup. de 200 µg/m³ (18 sup./año)	DATOS HORARIOS VÁLIDOS
ES1007	VILAMARXANT	5	0	21%
ES1007	PATERNA - CEAM	8	0	99%
ES1007	TORRENT - EL VEDAT	11	0	16%

ARQUEHA

DIÓXIDO DE NITRÓGENO (NO ₂) 2023				
ZONA	ESTACIÓN	VALOR LÍMITE ANUAL (40 µg/m ³)	VALOR LÍMITE HORARIO Nº sup. de 200 µg/m ³ (18 sup./año)	DATOS HORARIOS VÁLIDOS
ES1007	VILAMARXANT	5	0	21%
ES1007	PATERNA - CEAM	8	0	99%
ES1007	TORRENT - EL VEDAT	11	0	16%

MONÓXIDO DE CARBONO (CO) 2023			
ZONA	ESTACIÓN	Máx. diaria medias móviles octohorarias (10 mg/m ³)	DATOS HORARIOS VÁLIDOS
ES1007	VILAMARXANT	0,2	29%
ES1007	PATERNA - CEAM	0,5	96%
ES1007	TORRENT - EL VEDAT	0,4	16%

OZONO (O ₃) PROTECCIÓN DE LA SALUD 2023						
ZONA	ESTACIÓN	Nº sup. del umbral de información 180 µg/m ³	Valor objetivo protección de la salud 120 µg/m ³ (Nº sup ≤ 25) (*)	Años que participan		
				2021	2022	2023
ES1007	VILAMARXANT	0	8	X	X	X
ES1007	PATERNA - CEAM	0	4	X	X	X
ES1007	TORRENT - EL VEDAT	0	*			

OZONO (O ₃) PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN 2023							
ZONA	ESTACIÓN	Valor AOT40 valores horarios desde mayo a julio < 18000 µg/m ³ x h	Años que participan				
			2019	2020	2021	2022	2023
ES1007	VILAMARXANT	12.848		X	X	X	X
ES1007	PATERNA - CEAM	11.280	X	X	X	X	X
ES1007	TORRENT - EL VEDAT	6.093		X	X		

PARTÍCULAS PM ₁₀ SIN DESCUENTO 2023					
ZONA	ESTACIÓN	VALOR LÍMITE DIARIO Nº sup. de 50 µg/m ³ (35 sup./año)	VALOR LÍMITE ANUAL 40 µg/m ³	Percentil 90,4 (50 µg/m ³)	DATOS DIARIOS VÁLIDOS
ES1007	VILAMARXANT	1	14	21	29%
ES1007	PATERNA - CEAM	0	17	27	97%
ES1007	TORRENT - EL VEDAT	2	15	21	16%

ARQUEHA

PARTÍCULAS PM ₁₀ CON DESCUENTO 2023					
ZONA	ESTACIÓN	VALOR LÍMITE DIARIO Nº sup. de 50 µg/m³ (35 sup/año)	VALOR LÍMITE ANUAL 40 µg/m³	Percentil 90,4 (50 µg/m³)	DATOS DIARIOS VÁLIDOS
ES1007	VILAMARXANT	0	13	20	29%
ES1007	PATERNA - CEAM	0	15	24	97%
ES1007	TORRENT – EL VEDAT	0	13	21	16%

BENCENO (C ₆ H ₆) 2023			
ZONA	ESTACIÓN	Promedio anual VALOR LÍMITE 5 µg/m³	DATOS HORARIOS VÁLIDOS
ES1007	TORRENT - EL VEDAT	0,05	12%

De acuerdo con los niveles registrados en la zona ES1007, y según el mencionado Informe, durante el periodo 2023 no se han superado los valores *límite u objetivo* de los distintos contaminantes establecidos en la normativa vigente relativa a la mejora de la calidad del aire.

6.5 TECTONICA

Torrent se encuentra en la placa Euroasiática, en una cuenca sedimentaria

Las cuencas sedimentarias son cuencas o cubetas que se formaron a partir del Terciario inferior en el interior del zócalo herciniano o entre este zócalo y las cadenas alpinas de Pirineos y sistemas Béticos. Posteriormente se fueron rellenando de sedimentos procedentes de la erosión de las cordilleras que las rodean. A su vez, el encajamiento de los ríos fue modelándolas, dejando en realce diferentes tipos de relieve como los páramos, mesas, cerros testigos, etc.

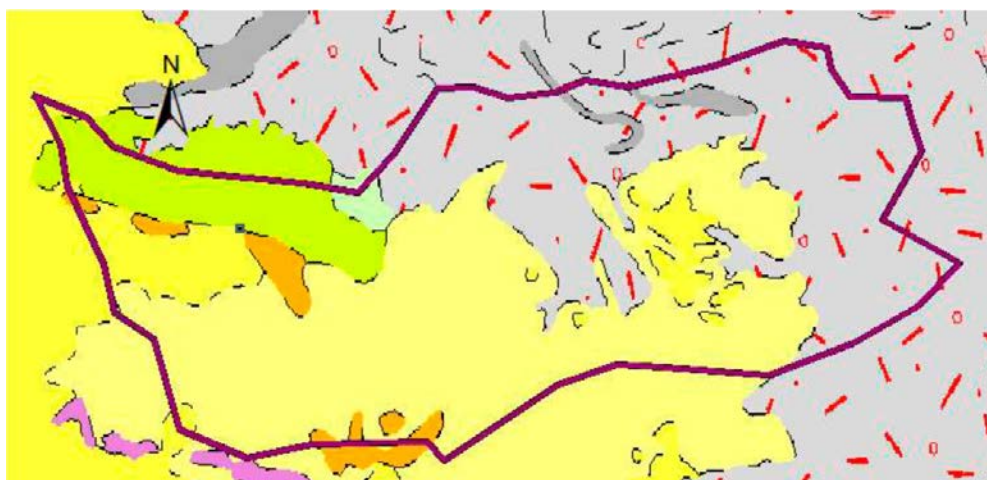
Por el término no hay ningún tipo de falla, sinclinal o anticlinal de gran importancia, solo el flanco anticlinal de la Serra Perenxisa, pero como se ha dicho no es de relevancia tectónica.

6.6 GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

Para informarnos de la geología del municipio podemos consultar el Mapa Geológico de España a escala 1:50.000. Torrent está en las hojas 721 (Chestre) y 722 (Valencia).

También podemos encontrar gracias al IGME la información de la geología de Valencia a escala 1/200000, que es la que hemos utilizado en esta ocasión. A continuación se presenta un mapa geológico de la zona en el que podemos visualizar los diferentes tipos de litologías que encontramos en el municipio:

ARQUEHA



Mapa Geológico de Torrent

	UNIDAD ESTRATIGRÁFICA	ERA	SISTEMA	SERIE
	Calizas y margas, caliza dolomítica y brechas	Mesozoico	Cretácico	Superior
	Conglomerados, areniscas, margas, arcillas, limos y calizas lacustres	Cenozoico	Paleógeno - Neógeno	Paleoceno-Mioceno inferior
	Limos arcillosos, conglomerados, areniscas, calizas y margas lacustres	Cenozoico	Neógeno	Mioceno
	Calizas tobáceas, arcillas, arenas, areniscas y margas	Cenozoico	Neógeno	Mioceno - Plioceno
	Glacis	Cenozoico	Cuaternario	
	Aluvial y fondos de ramblas	Cenozoico	Cuaternario	
	Calizas y margas con arcillas verdes	Mesozoico	Cretácico	Superior

Tabla 1. Geología de Torrent

En base a criterios litológicos, morfogenéticos y morfoestructurales se establecen las unidades nombradas en el anterior apartado. A continuación se presenta una tabla con sus características geomorfológicas:

UNIDAD	LITOLOGÍA	ESTRUCTURA	RELIEVE	PENDIENTE	RUGOSIDAD	CAPACIDAD PORTANTE	PERMEABILIDAD	ESTABILIDAD DE TALUDES
S.Perenxisa	Calizas y dolomías con nivelillo de margas	Flanco anticlinal plegado y rallado	Ondulado	15-25%	Rugoso	Alta	Alta	Alta
M.Vedat	Calizas con lentejones arcillomargosas	Planar	Alomado	5-15%	Moderadamente rugoso	Alta	Media-Alta	Media
Penillanura Miocénica	Areniscas, arcillas, margas y conglomerados	Planar	Alomado	5-15%	Moderadamente rugoso	Media	Media	Media
Cobertura Cuaternaria	Arcillas y limos con cantos	Planar	Plano	5%	Liso	Media	Alta	Baja

Tabla 2. Características geomorfológicas de Torrent

ARQUEHA

6.7 HIDROLOGÍA

AGUAS SUPERFICIALES

El término pertenece casi en su totalidad a la cuenca hidrográfica de la Rambla del Poyo cuya superficie es de 47940 Ha, iniciándose el curso en la Sierra de Cabrera (Buñol) y desembocando en la Albufera con 6 Km dentro del término de Torrent.

La mitad oeste del término está atravesada por tres barrancos: Cortitxelles, Barbeta y Las Cañas, confluyendo en el de l'Horteta que a su vez vierte en el de Torrent que originariamente constituía el mayor aporte hídrico de la Albufera.

En la punta noroccidental atraviesa el Barranco Gallego que vierte en el Barranco del Poyo, con un recorrido de unos 800 metros dentro del municipio.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

Hidrológicamente el término pertenece en su mayoría al acuífero de la Plana de València, quedando La Perenxisa y la parte oeste integradas en el acuífero Medio-Túria (subunidad Buñol-Cheste).

Toda el agua destinada a consumo humanos y riego se extrae de este acuífero.

La calidad de las aguas está afectada por nitratos provenientes de los usos agrícolas fundamentalmente.

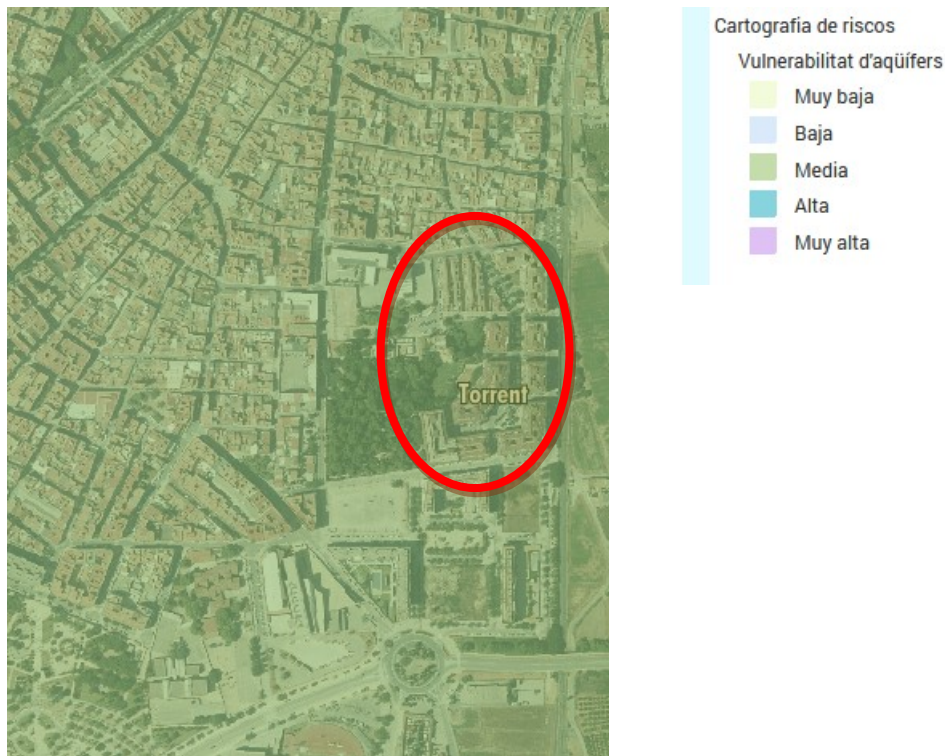
CANALES Y SISTEMAS DE RIEGO

Atraviesa el término el Canal Jucar-Turia cuya agua se destina a proveer los usos agrícolas de l'Horta.

VULNERABILIDAD DE LOS ACUIFEROS

La Cartografía de Riesgos señala como **media** la vulnerabilidad de los acuíferos en esta área. Dado que el contenido de esta MPPG no afecta a ningún parámetro ni poblacional, ni de aumento de la edificabilidad, ni de usos del suelo, se considera que no aumenta el riesgo de contaminación de acuíferos por la propuesta y no resulta necesario establecer nuevas medidas preventorias.

ARQUEHA



. Accesibilidad de Acuíferos. Fuente: Visor de Cartografía de la Generalitat Valenciana

La zona objeto de la MP, poseen una Accesibilidad de Acuíferos **CATEGORÍA III: ACCESIBILIDAD ALTA**, por elevada disponibilidad de recursos en cantidad y calidad; no representando traba alguna significativa para el desarrollo urbanístico.

6.8 VEGETACIÓN

El máximo exponente de la vegetación mediterránea es el bosque clímax de encinas que constituye la vegetación potencial de toda la zona. En Torrent el bosque clímax tomaba la forma de un carrascar litoral subsistiendo pequeños restos en puntos localizados de la Serra Perenxisa y el Vedat.

Este tipo de bosque ha desaparecido por la acción humana, de manera que hoy en día podemos encontrar en las zonas montañosas sobre todo *Pinus halepensis*, *Quercus coccifera*, *Pistacia lentiscus*, gran cantidad de gramíneas y arbustos y matorros de tipo esclerófilo, por lo que es el típico coscojal mediterráneo.

ARQUEHA

Aquellas zonas llanas se han utilizado principalmente para la agricultura y apenas hay vegetación natural en las proximidades del casco urbano.

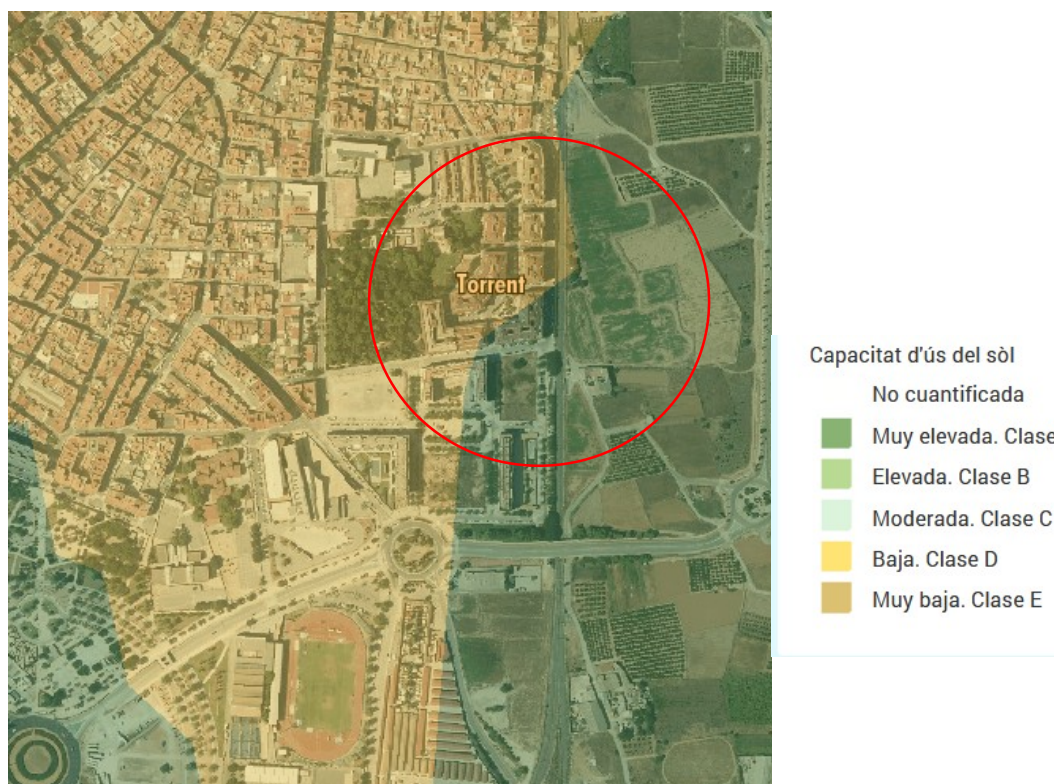
6.9 FAUNA

En el municipio de Torrent hay una gran diversidad de fauna, sobre todo en aquellas áreas no habitadas de su territorio, como algunas regiones de la Serra Perenxisa. En ellas podemos encontrar animales de pequeño tamaño como reptiles (eslizón ibérico, lagartos, lagartijas, pequeñas serpientes), y algunos otros. También encontramos una gran diversidad de aves, por ejemplo gran variedad de passeriformes, y otras aves como garcetas, falconetes, y otros. Por último, podemos ver diferentes mamíferos como conejos, liebres, zorros, erizos, jabalíes, ratones de campo, musarañas y sobre todo murciélagos y algunas ginetas, que fueron introducidas hace años

6.10 CAPACIDAD DE USO DEL SUELO

Esta cartografía diferencia la capacidad del suelo en función de una serie de propiedades con el fin de establecer diferentes categorías en función de la productividad *agrològica del suelo. En concreto se diferencian 5 categorías, desde la A, que son los suelos de muy elevada capacidad de uso y que no son limitantes para ningún tipo de cultivo, hasta la E, que es la categoría Muy baja capacidad de uso, que es la que más limita el tipo de vegetación o cultivo que puede acoger.

ARQUEHA



.Capacidad de uso del Suelo: Visor de Cartografía de la Generalitat Valenciana

Dado que la transformación a suelo urbano ya se ha realizado no se considera actual esta clasificación de Capacidad de uso del suelo y se considera asimilado a la categoría Muy baja Clase E.

6.11 ÁREAS FORESTALES

PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA - PATFOR

El Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana que define montes o terrenos forestales (artículo 17) a todas las superficies cubiertas de especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación que cumplan o puedan cumplir funciones ecológicas de protección, de producción, de paisaje o recreativas.

Son terrenos forestales estratégicos los montes de utilidad pública, los de dominio público, los montes protectores, las cabeceras de cuenca en cuencas prioritarias, las masas arboladas con una fracción de cabida cubierta mayor o igual al veinte por ciento situadas en zonas áridas y semiáridas y las zonas de alta productividad. Todos ellos tienen una importancia decisiva por albergar y contribuir al desarrollo de valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración,

ARQUEHA

conservación o mantenimiento conviene al interés general. (Artículo 23). Es terreno forestal ordinario todo el suelo forestal no considerado terreno forestal estratégico. Dicha consideración no presupone la ausencia de valores ambientales, culturales o paisajísticos en dichos terrenos. (Artículo 23).

Al proponerse esta Modificación del Plan General sobre suelo urbano es evidente que no existen terrenos forestales.

MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

El Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunitat Valenciana, define los Montes de Utilidad Pública como los montes o terrenos forestales pertenecientes a una persona jurídico – pública que son de utilidad pública. La declaración de monte de dominio público y de utilidad pública supone la máxima protección a los efectos de las directrices y actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación Forestal.

En el ámbito de la MP, **no se describen** Montes Catalogados de Utilidad Pública.

6.12 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

La Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, señala, en su Artículo 3. “Clases de espacios naturales protegidos y de espacios protegidos Red Natura 2000”, asignando una serie de categorías a los Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana:

- a) Parques naturales.
- b) Reservas naturales.
- c) Monumentos naturales.
- d) Paisajes protegidos.
- e) Parajes naturales municipales.
- f) Zonas húmedas catalogadas.

Ninguna de las categorías mencionadas anteriormente aparece descrita en el término municipal de Torrent ni por supuesto en el área afectada por la Modificación Puntual del Plan General.

ARQUEHA

Igualmente, la Ley 11/1994, antes mencionada, establece en su Capítulo III. “Protección de otras áreas” y más concretamente en sus artículos 15 y 16, la protección de Zonas Húmedas y la protección de Cuevas en la Comunitat Valenciana. Según el Catálogo Valenciano de Zonas Húmedas de la Comunitat Valenciana, **no hay cercanas a la zona de la MP, Zonas Húmedas; tampoco cuevas catalogadas.**

Mediante Decreto 218/1994, de 17 de octubre, del Gobierno Valenciano, con revisión a 27 de mayo de 2009, se crea la figura de protección de especies silvestres denominada Microrreserva Vegetal. Según el Servidor de la Generalitat Valenciana, **no aparecen descritas Microrreservas.**

El Decreto 32/2004, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se crea y regula el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas, establece categorías y normas para su protección, definiendo en su Artículo 12. “Reservas de Fauna Silvestre”; según el Visor de Cartografía de la Generalitat Valenciana, en la zona de estudio **no aparecen definidas Reservas de Fauna.**

6.13 RED NATURA 2000

La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, con el objeto de contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio europeo, regula el sistema de protección global de las especies y crea la red ecológica coherente de zonas especiales de conservación, llamada RED NATURA 2000, que se compone de dos tipos de espacios : Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

El municipio de **Torrent no se encuentra incluido** dentro de ninguna ZEPA ni está declarado Lugar de Importancia comunitaria (LIC).

6.14 VÍAS PECUARIAS, SENDEROS HOMOLOGADOS Y OTROS

Las vías pecuarias se encuentran amparadas por la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, que realiza el desarrollo de la normativa básica estatal de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

El término municipal de Torrent está atravesado por las siguientes Vías Pecuarias:

- Cañada de Aragón
- Cañada de Cuenca

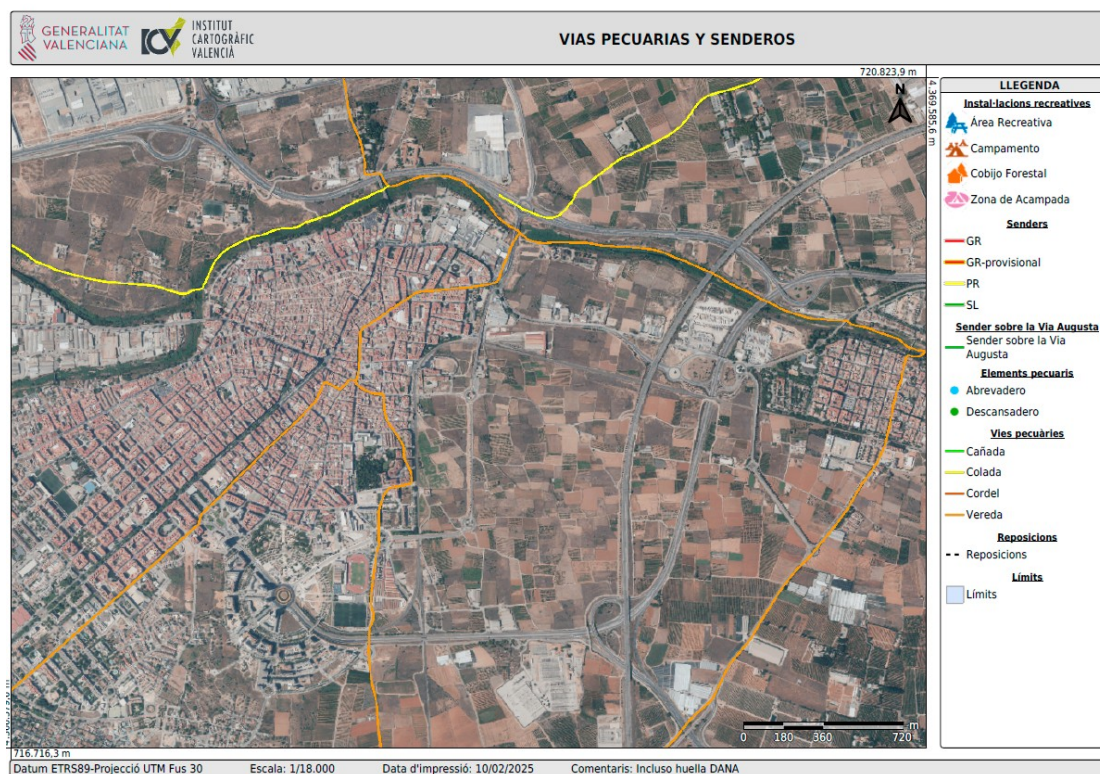
ARQUEHA

- Cordel de Aragón
- Vereda de la calle de La Pila
- Vereda del Camino de La Pedrera
- Vereda del Camino de Picassent

Por la zona de actuación solo discurre la Vereda del Camí de Picassent, ya asumida por el Plan General dentro del trazado urbano de la subzona.

6.15 RED DE SENDEROS

La Conselleria de Medio Ambiente, Cambio climático y Desarrollo Rural ha registrado senderos e instalaciones recreativas en la Comunidad Valenciana según los tipos clásicos de Gran Recorrido (GR), Pequeño recorrido (PR) o Sendero Local (SL). En el término de Torrent aparece el Sendero del Vedat, alrededor de dicho monte situado al oeste del núcleo urbano. No afecta la subzona 2D.



ARQUEHA

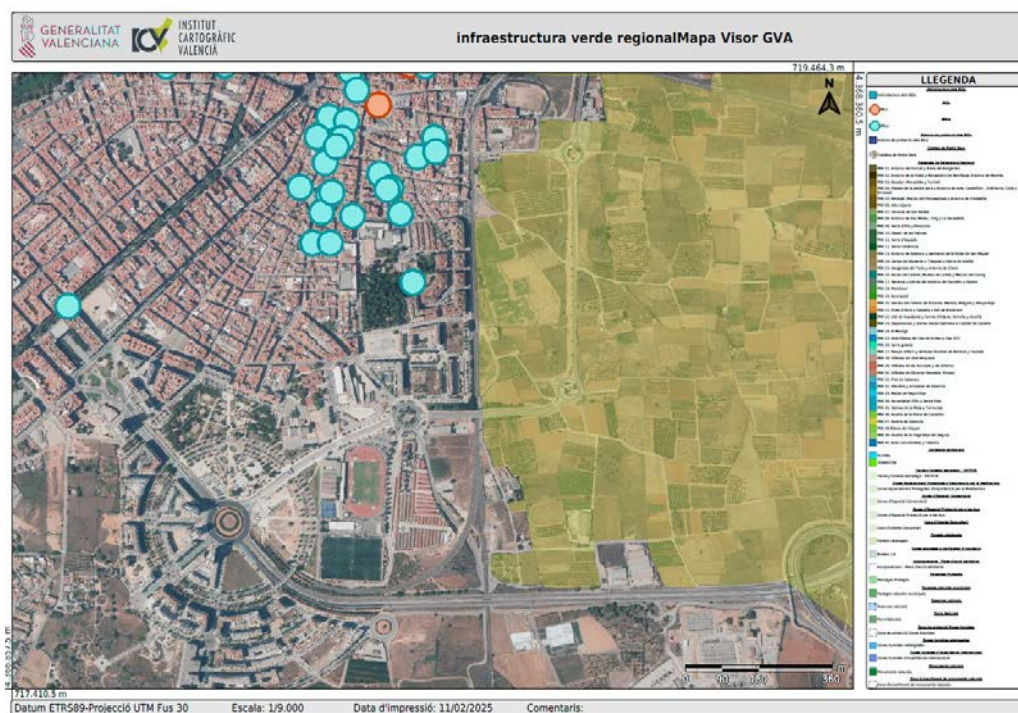
6.16 CATÁLOGO DE ÁRBOLES MONUMENTALES Y SINGULARES DE LA COMUNITAT VALENCIANA

La Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana y sus modificaciones, tiene como objeto la protección, conservación, difusión, fomento, investigación y acrecentamiento del patrimonio arbóreo monumental de la Comunitat Valenciana. Para ello ha creado el Catálogo de árboles monumentales y singulares de la Comunitat Valenciana, publicado en la Orden de 13 de noviembre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se publica el Catálogo de árboles monumentales y singulares de la Comunitat Valenciana.

En el término municipal Torrent, no aparecen catalogados árboles monumentales o singulares.

6.17 INFRAESTRUCTURA VERDE

En el punto anterior hemos reflejado todos los elementos que componen la Infraestructura Verde, tanto regional, como municipal. En el siguiente mapa, extraído del Visor Cartográfico de la Generalitat Valenciana podemos apreciar como ningún elemento de la Infraestructura Verde se puede ver afectado por esta intervención, salvo el tema del Área de Protección de l'Hort de Trénor que trataremos específicamente.



6.18 PATRIMONIO CULTURAL. L'HORT DE TRÉNOR

Incluido como Bien de Relevancia Local, con el IGPCV 46.244-9999-000003 en el Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià y descrito de la siguiente manera:

En las afueras del municipio se encuentra este jardín histórico cuyo origen se remonta a una antigua ermita. En el siglo XVI San Juan de Ribera aprobó la instalación de un convento de religiosos franciscanos, del cual se conservan algunos restos junto al Hort de Trenor.

En el siglo XIX tras la desamortización, parte de los terrenos pasaron a ser bienes públicos, y parte fueron subastados públicamente. Estos últimos fueron adquiridos por la familia Trenor quienes realizaron el Huerto que lleva su nombre

.El Hort de Trenor está constituido por la casa residencia, la capilla y una gran extensión de terrenos con gran variedad de plantas y árboles. El conjunto está cercado por un muro que le confiere al recinto una planta rectangular. En el lado Oeste se encuentra el jardín y en el Este el huerto de naranjos. La casa presenta planta rectangular con una distribución característica de las casas de campo. Tiene dos plantas separadas por una línea de imposta. Las fachadas están enlucidas y presenta pilastras en los ángulos. Los vanos que presenta son rectangulares de arista viva. En la parte superior se desarrolla una cornisa decorada con motivos vegetales, formando en la parte central un frontón triangular. La fábrica es de ladrillo macizo con forjados de madera con teja árabe al exterior

La capilla de estilo neogótico con planta cuadrangular y cubierta a dos aguas. Esta coronada por una linterna octogonal y pináculos en las esquinas

El jardín ocupa la parte oeste del recinto y también delante de la fachada principal de la casa, alrededor de un estanque alargado rodeado de vegetación. El resto del conjunto está constituido por un bosque donde hay una pequeña elevación artificial ajardinada, otro estanque más grande y zonas de palmeras y cañas indias entre otras especies vegetales

A partir de 1982 se realizó una cesión de uso por parte de los propietarios al Ayuntamiento como jardín público

Se encuentra en tramitación el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del municipio que deberá incluir L'Hort de Trenor en su conjunto, mientras tanto le es de aplicación las protecciones genéricas establecidas en el Inventario de la Generalitat Valenciana:

ARQUEHA

Dades de protecció de l'immoble

Secció	Segona
Classificació	Béns immobles 2ª
Categoria	Jardí històric d'interés local

Dades de Declaració

Tipus de Protecció	Declaración BRL genérica GVA
Data Signatura Acte	11/06/98
Data Publicació DOGV	18/06/98 Vore DOGV
Data Publicació BOE	22/06/98 Vore BOE

Tipus de Protecció	Incoación BIC estatal
Data Signatura Acte	29/11/79
Data Publicació BOE	03/01/80

Dades d' Entorn

Tipus de Protecció	Entorno de protección BIC genérico
Data Signatura Acte	11/06/98
Data Publicació DOGV	18/06/98 Vore DOGV
Data Publicació BOE	22/06/98 Vore BOE

Tipus de Protecció	Entorno de protección BIC provisional. Incoación de entorno
Data Signatura Acte	29/11/94
Data Publicació DOGV	16/02/95

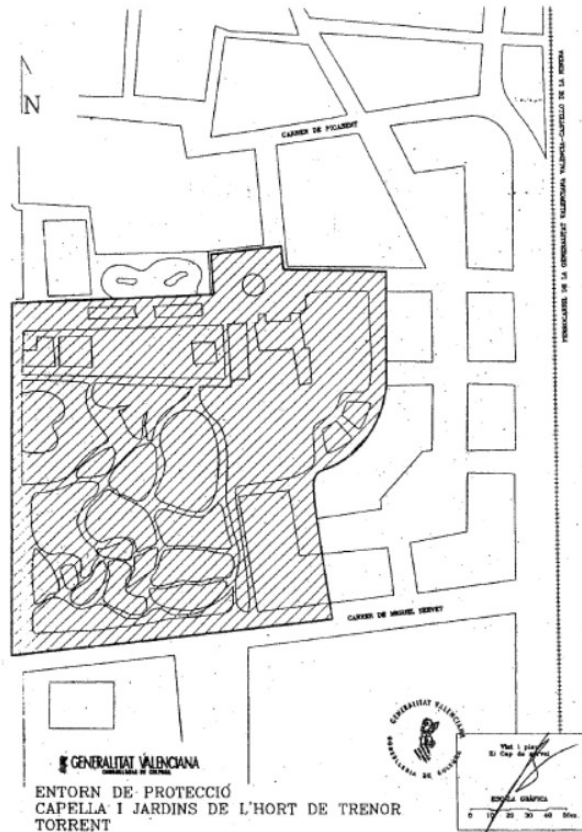
Dades d' Inscripció

Tipus de Protecció	Inscripción definitiva BIC Ministerio
Nº Inscripció Ministeri	A-R-I-51-0008312



ARQUEHA

Su Área de Protección, delimitada por aplicación de la genérica establecida por la ley, según la Resolución que declaró Monumento L'Hort de Trénor (DOGV 16/02/1995) es la siguiente:



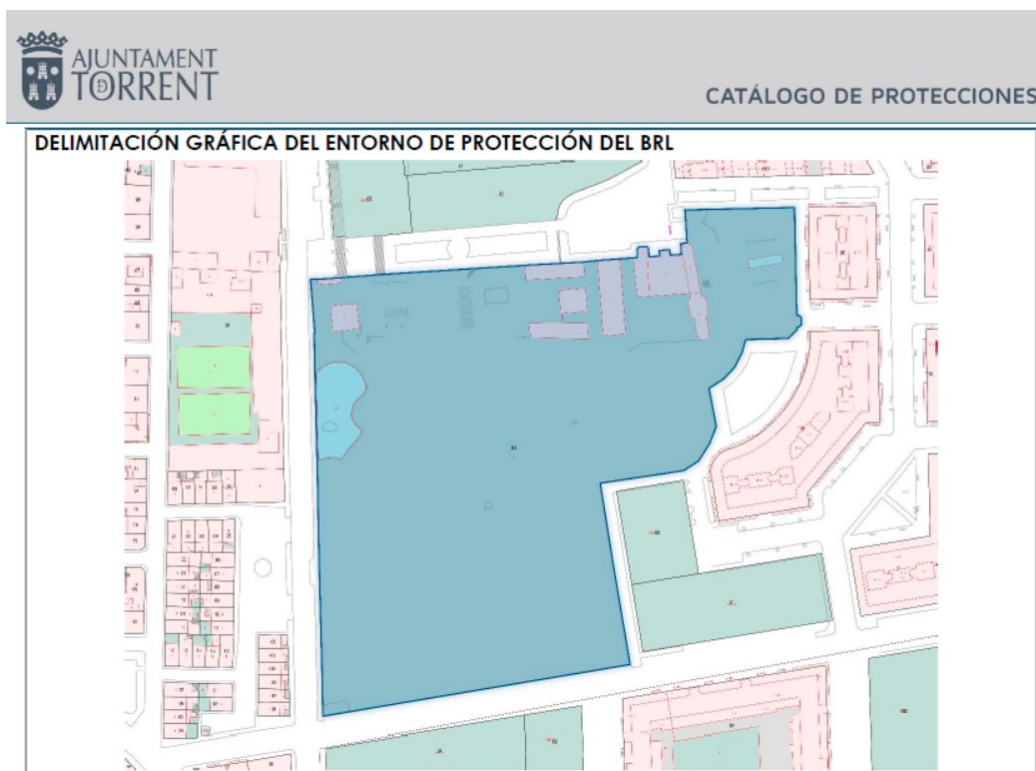
En esta misma resolución se señala que “los informes técnicos señalan que las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a edificabilidad y aprovechamiento ya no se ven limitadas, en buena parte, por la legislación protectora del patrimonio histórico, y los informes técnicos no señalan incompatibilidad entre las previsiones urbanísticas y la tutela patrimonial a la parte que subsiste afectadas por la delimitación finalmente propuesta.”

Hay que señalar que de todo el subzona 2D solo se encuentra incluido en el Área de Protección, el edificio situado en la calle Pare Vicente Cabanes 25 y una parte del número 21, y como se señala en la resolución la protección se da por establecida con el cumplimiento de las normativas del PGOU de 1.992.

En el año 2.024 el Pleno del Ayuntamiento de Torrent aprobó provisionalmente y remitió a la Generalitat Valenciana, para su aprobación definitiva el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

ARQUEHA

En este se incluye, con ficha propia L'Hort de Trénor y respecto de su Entorno de Protección establece el siguiente: *“Se ha delimitado el propio elemento, parte de una edificación en contacto visual con el jardín y también espacios urbanos que constituyen perspectivas desde las que se aprecia el bien protegido”*. Concretándose en la siguiente área, que no incluye parte alguna de la Subzona 2D.:



Además como podemos apreciar en las siguientes imágenes el porte del arbolado existente en el jardín recayente al Subzona 2D alcanza los 15 o 16 metros formando una barrera visual que tamiza, o casi elimina, las vistas hacia o desde el jardín.

ARQUEHA



El dilema se plantea sobre la posible afección de esta MPPG consistente en una variación de la altura de cornisa, sin afección al número de plantas ni a la edificabilidad pudiera ser un elemento discordante con la protección del patrimonio cultural y en concreto con L'Hort de Trénor, casa, capilla y jardín. Dado que las edificaciones -según el estudio detallado del Catálogo de Protecciones- se sitúan fuera del Entorno de Protección, dado que no influyen en las vistas hacia o desde el bien protegido y que la Modificación del Plan General es mínima, podemos sostener que no afecta al Bien de Relevancia Local de L'Hort de Trénor.

6.19 RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El suelo urbano del Subzona 2D cuenta con todas las redes de infraestructuras y servicios que le son propias, a saber:

- Red de saneamiento de aguas residuales.
- Distribución de agua potable.
- Distribución eléctrica.
- Telecomunicaciones.

ARQUEHA

- Recogida residuos. Servicio prestado por la concesionaria municipal.

Esta MPPG no prevé la ubicación de actividades distintas de las ya previstas en el Plan General, la mayoría de la cuales ya están en funcionamiento, por lo que no es necesaria previsión alguna en este apartado.

6.20 RIESGOS Y MOLESTIAS INDUCIBLES

PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA - PATRICOVA

El Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la comunidad Valenciana (PATRICOVA) fue aprobado por el Pleno del Consell el 28 de enero de 2.003, y se procedió a su revisión en el año 2.015 que fue aprobada por el Decreto 201/2015 de 29 de octubre del Consell.

La cartografía establece los siguientes ámbitos en la zona de Torrent de Peligrosidad y de Riesgo de Inundación, como vemos alejados de la subzona 2D.

De la cartografía de riesgos del PATRICOVA podemos extraer las siguientes conclusiones:

- 1.- Se obtienen 6 niveles de peligrosidad tal y como muestra la leyenda siguiente:

Limites administrativos ▬ Limite municipal — Limite de provincia	Construcciones ■ Edificaciones	Peligrosidad de Inundación - Nivel 1: Frecuencia alta (25 años) y calado alto (>0.8 m) - Nivel 2: Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8 m) - Nivel 3: Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (<0.8 m) - Nivel 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m) - Nivel 5: Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m) - Nivel 6: Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m) - Peligrosidad Geomorfológica
Comunicaciones — Autopista/Autovía — Red Básica — Red Local — Red Municipal — Red de caminos — Ferrocarriles — AVE	Hidrografía — Cauces ■ Masas de agua Clasificación del suelo ■ Suelo Urbano /// Suelo Urbanizable — Curvas de nivel 20m	

El área objeto no cuenta con ningún Nivel de Peligrosidad

- 2.- En cuanto a la envolvente de peligrosidad por inundación, la cartografía hace referencia a la misma proporción de superficie de peligrosidad por inundación.

ARQUEHA



3.- Respecto al Riesgo de Inundación, la cartografía muestra que el tipo es Muy Bajo y el área afectada es menor que las anteriores.



Riesgo de Inundación. Fuente: Visor de Cartografía de la Generalitat

Valenciana

ARQUEHA

Si bien frente a estos datos hay que contraponer el resultado de las inundaciones del mes de octubre de 2.024, en el que la inundación alcanzó a estas áreas:



Huella de la inundación. Octubre 2.024. Fuente Visor Cartográfico G.V.

Como podemos observar las determinaciones del PATRICOVA no afectan al Subzona 2D que tampoco se vio afectado por las inundaciones del otoño de 2024.

ARQUEHA

ÁREAS DE RIESGO POTENCIAL SIGNIFICATIVO DE INUNDACIÓN. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO



El área objeto de la Modificación no se encuentra afectada.

RIESGO DE DESLIZAMIENTO

Mapas riesgo de deslizamiento

Se dice que existe Riesgo de Deslizamiento, en todas aquellas zonas con masas de terreno potencialmente inestables por movimientos gravitatorios, cuyo origen es debido a procesos de dinámica externa, bien producidos por causas naturales o inducidos por la acción humana. Por tanto, bajo esta denominación se engloban los deslizamientos rotacionales y traslacionales, flujos, avalanchas, vuelcos y pandeos. Así, analizando la combinación de litologías, composición petrográfica de las mismas, estructura, tectónica, pendientes topográficas, formas del relieve y

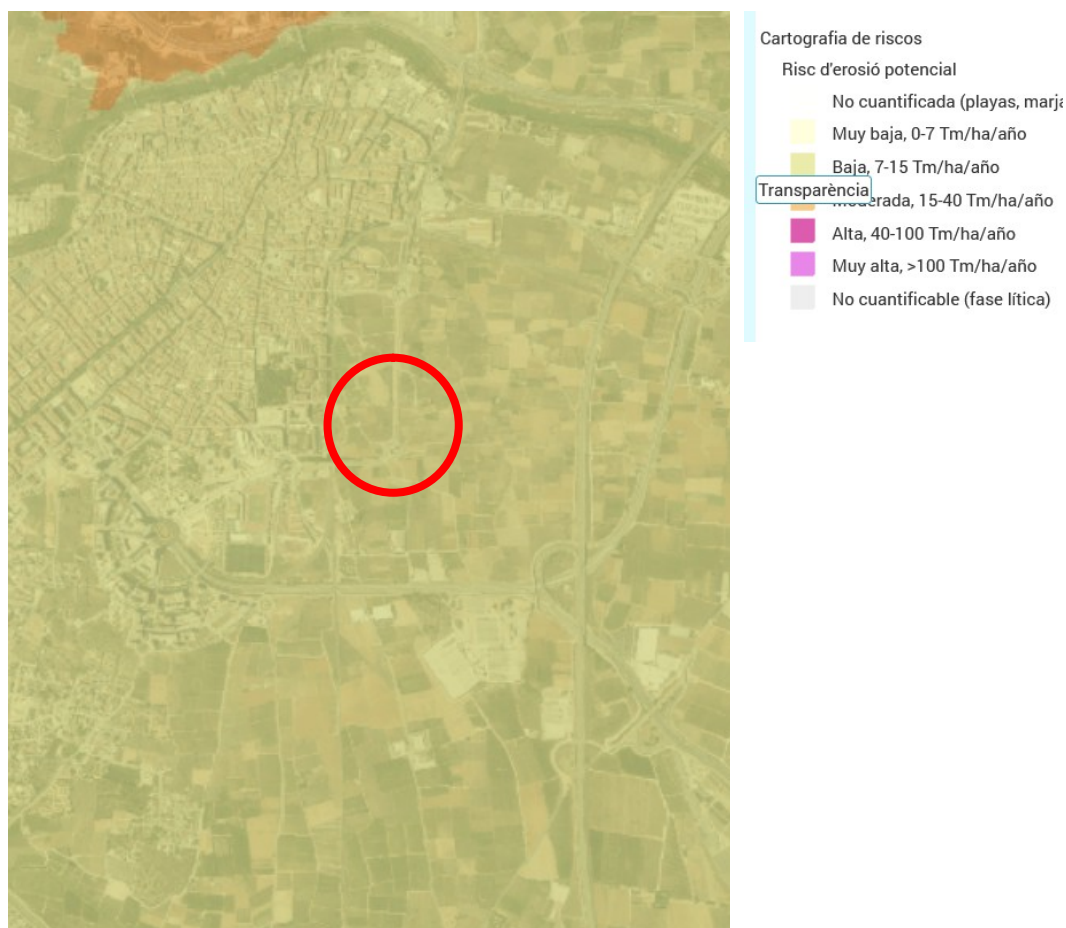
ARQUEHA

pluviometría, se ha clasificado el territorio en zonas a las que se les ha asignado un rango, en función de la mayor o menor probabilidad de que el fenómeno de deslizamiento se desencadene.

En el ámbito de la MP, el riesgo de deslizamiento y desprendimiento es inexistente

RIESGOS DE EROSIÓN ACTUAL Y POTENCIAL

Para el estudio del Riesgo de Erosión Actual, se tienen en cuenta factores como la torrencialidad, el suelo la litología, la morfología o la vegetación del terreno estudiado, mientras que, para la evaluación del Riesgo de Erosión Potencial, se eliminan factores como la vegetación y se modifican los diferentes usos que se le dan a un suelo.



Riesgo de erosión potencial Fuente Visor Cartográfico G.V

El área objeto de estudio presenta un Riesgo de Potencial (7-15 Tm/ha/año).

En el caso de Riesgo de Erosión Actual, es Muy Baja (0-7 Tm/ha/año)

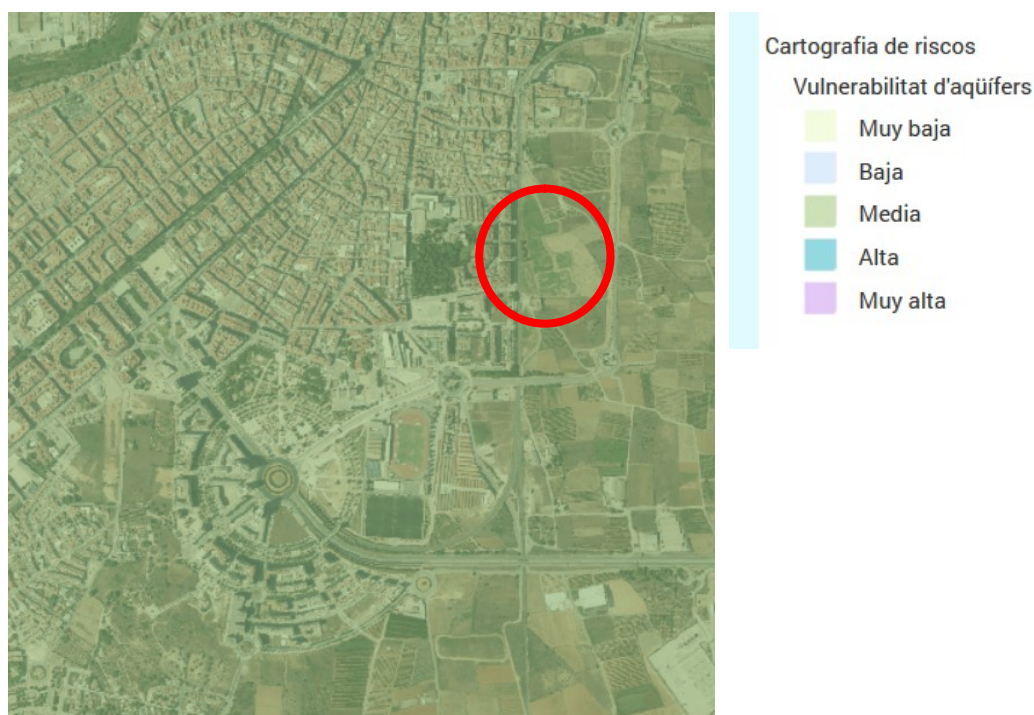
ARQUEHA

VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS

La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas se liga a una cualidad del medio geológico que las contiene, que ofrece un cierto grado de protección a la contaminación de las aguas debido a sus características hidráulicas intrínsecas (porosidad, permeabilidad, espesor, capacidad de cambio, etc.), atenuadoras de la carga contaminante original. Indicará, por tanto, el diferente grado de protección que el territorio ofrece a la transmisión y difusión de agentes contaminantes hacia las aguas subterráneas. De esta forma, se consideran cinco categorías, en función del grado de vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas.

La zona objeto de la Modificación se encuentra en su mayor parte dentro de un área de CATEGORÍA III - Vulnerabilidad Media.

Como ya se ha explicado al hablar de las Aguas subterráneas -Apartado 6.7 – las aguas subterráneas, destinadas al riego y consumo humano principalmente, padecen un problema de contaminación por nitratos que las hace inadecuadas, sin tratamientos previos, para el agua de boca.



Vulnerabilidad de acuíferos Fuente Visor Cartográfico G.V

VULNERABILIDAD DE LAS AGUAS A LA CONTAMINACIÓN POR NITRATOS

El Gobierno Valenciano mediante el Decreto 86/2018, de 22 de junio, del Consell, por el que se designa municipios como zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes agrarias. En su ANEXO II: Términos municipales designados como zonas vulnerables asociados a las masas de agua superficiales afectadas por la contaminación por nitratos de origen agrario en la Comunitat Valenciana, aparece el municipio de Torrent designado como zona vulnerable asociada a las masas de agua subterráneas afectadas por la contaminación por nitratos de origen agrario

Dado que la Modificación Puntual del Plan General no modifica las condiciones actuales de las actividades a desarrollar, ni a su calidad ni cantidad, ni a las superficies edificables ni a las condiciones de urbanización se considera que no resultan afectadas las aguas subterráneas.

7. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

El ámbito de la modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia.

Normativa aplicable y criterios de referencia:

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (BOE nº129, de 28 de mayo de 2008).
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE nº 2 de 3 de enero de 2011), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

Afecciones sobre el Territorio:

El ámbito del proyecto de modificación se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada VOR-12Y Pendiente 2.5% desde 584 y la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 30.

ARQUEHA

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 1189/2011, se remitirá al Ministerio de Fomento para su informe antes de la aprobación inicial, los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas o a establecer.

En los planos de servidumbres aeronáuticas se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan al término municipal de Torrent, 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, aerogeneradores incluidas sus palas, etc.), así como el galibo de viario o vía férrea.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 856/2008 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, etc.), medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

La presente modificación incorpora como planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

CONCLUSION

Dado que la cota máxima sobre el nivel del mar de las edificaciones planteada por esta MPPG es de 27,40 metros, según el siguiente desglose:

Altura de cornisa: 19,30 metros

Altura suelo-suelo del ático: 3,10 metros

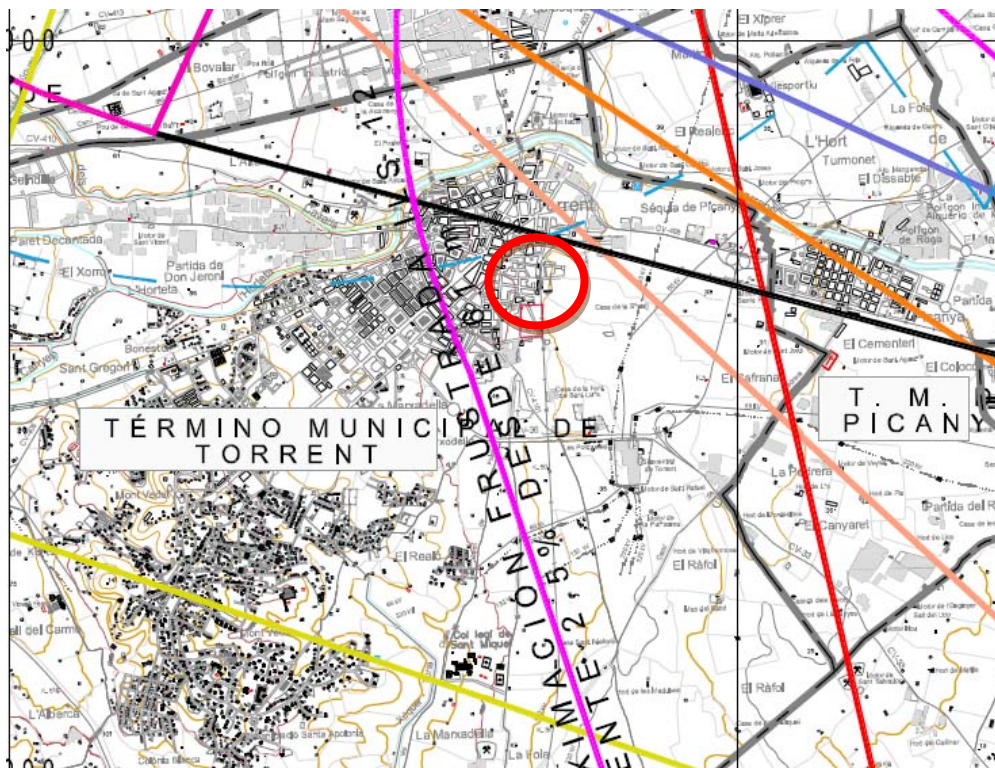
Desplazamiento máximo de la cubierta inclinada: 0,50 metros

Pendiente cubierta inclinada 50% sobre 9 metros: 4,50 metros

Y que la rasante más alta es de 48,66 m.s.n.m..

El punto de mayor altura construido está situado a una cota absoluta de 76,06 m.s.n.m., esta MPPG no afecta a las servidumbres aeronáuticas ni de aeródromo ni de las instalaciones radioeléctricas de aeropuerto.

ARQUEHA



	ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
	ILS 12 FINAL
	ILS 12 FRUSTRADA
	ILS 12 INTERMEDIA
	ILS 30 FINAL
	ILS 30 FRUSTRADA
	ILS 30 INTERMEDIA
	VOR 12 Y FINAL
	VOR 12 Y FRUSTRADA
	VOR 12 Y INTERMEDIA
	VOR 12 Z FINAL
	VOR 12 Z FRUSTRADA
	VOR 12 Z INTERMEDIA
	VOR 30 FINAL
	VOR 30 FRUSTRADA
	VOR 30 INTERMEDIA
	L 30 FINAL ENTRE INSTALAC
	L 30 FRUSTRADA
	L/NDB 30 INTERMEDIA
	L/NDB 30 FINAL
	NDB 30 FRUSTRADA
	OBSTÁCULO DETERMINANTE
	FAP ILS
	GP/DME VLN
	LLZ VLN
	GP/DME IVC
	LLZ IVC
	VOR/DME VLC
	LM/NDB B
	LO/NDB PND

		GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE FOMENTO	
CALCULADO		AEROPUERTO DE VALENCIA			
DIBUJADO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
COMPROBADO					
PROYECTADO		SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES			
DIRIGIDO					
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICIÓN	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE
4	3		Mayo 2008	1:50.000 (A1)	

8. PAISAJE

8.1 INSTRUMENTOS DE PAISAJE

La L.O.T.U.P. -modificada por el D.L. 7/2024 del Consell- establece en el apartado 4 de su artículo 6 -Instrumentos de Paisaje-, que los Estudios de Paisaje: “.... Son los adecuados para los planes de acción territorial, planes generales estructurales, el plan de ordenación pormenorizada y pueden serlo para planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial. “

Dado el escaso ámbito territorial, y su consolidación edificatoria, que abarca esta Modificación Puntual del Plan General, no parece que sea adecuado el desarrollo de un Estudio de Paisaje.

El apartado b del mismo punto 4, en su versión modificada por el D.L. 7/2024 establece:

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante el decreto del Consell que lo modifique. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje, así como en los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada sin incidencia en el paisaje, no será exigible estudio de integración paisajística, previo informe del departamento con las competencias de paisaje y la determinación del órgano ambiental.

8.2 EL PAISAJE DE TORRENT

El Plan General de Torrent no incorpora Estudio de Paisaje por lo que recurrimos, a nivel informativo y como referencia al Estudio del Paisaje del Municipio de Torrent”, elaborado como TFG por Amanda Lozoya Jimenez. En él se definen las siguientes Unidades de Paisaje.

ARQUEHA

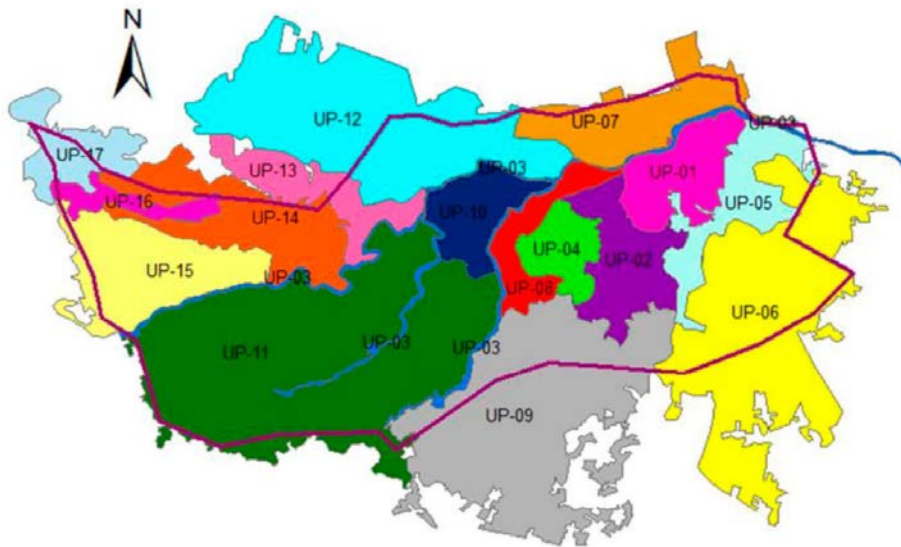


Ilustración 51. Unidades del Paisaje Torrent

El Área de la MPPG se sitúa en la Unidad de Paisaje 01 -Núcleo Urbano y contigua a la Unidad de Paisaje 05- Área del Realón (pastizal sin pendiente), en ninguna de las dos se hallan recursos paisajísticos, a excepción de los culturales, ni acogen Puntos de Observación destacados, ni sus cuencas visuales revisten especial importancia, ya que son de reducidas dimensiones.

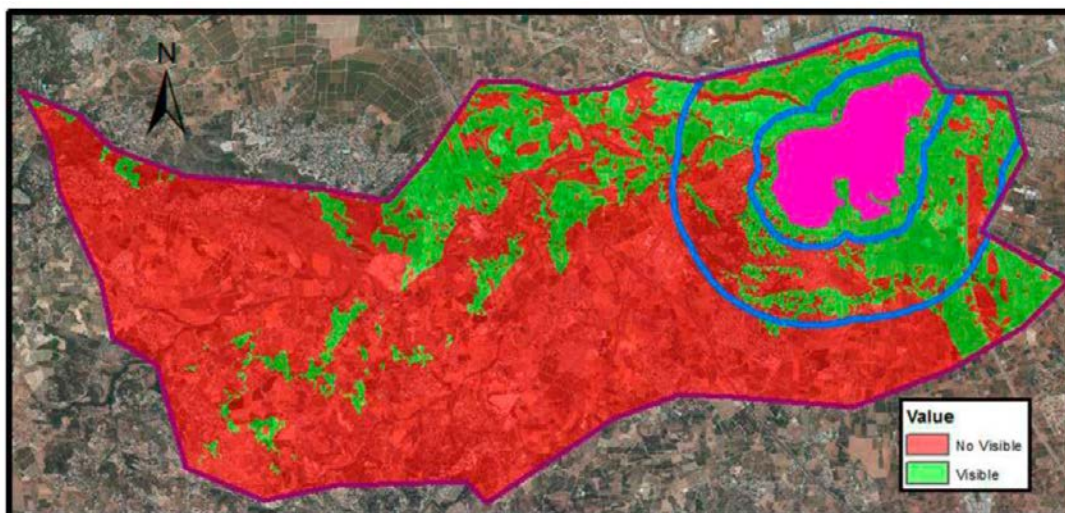


Ilustración 54. Ejemplo cuenca visual (PO-01_núcleo de población)

Tampoco se encuentran en el área recorridos escénicos caracterizadores del paisaje.

En resumen la Valoración paisajística global de las Unidades de paisaje es la siguiente:

ARQUEHA

UP	CALIDAD	FRAGILIDAD	VALOR GLOBAL
1	Baja	Alta	Media
2	Media	Media	Media
3	Muy Alta	Muy baja	Alta
4	Alta	Alta	Alta
5	Muy baja	Alta	Media
6	Baja	Alta	Media
7	Baja	Alta	Media
8	Muy baja	Alta	Media
9	Media	Media	Media
10	Media	Alta	Media
11	Alta	Baja	Media
12	Media	Muy Alta	Alta
13	Baja	Muy Alta	Media
14	Muy Alta	Media	Alta
15	Media	Baja	Media
16	Baja	Baja	Baja
17	Muy Alta	Muy baja	Alta

Tabla 36. Valor paisajístico global de las UP

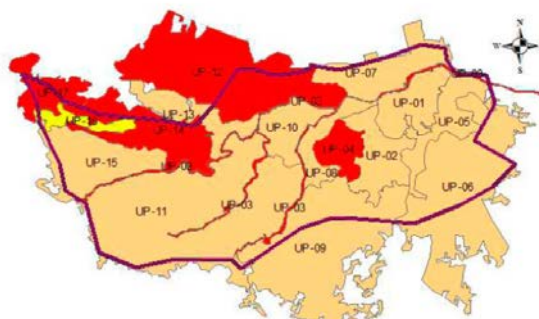


Ilustración 68. Valor paisajístico global de las UP

Respecto de la Unidad de Paisaje 1 -Núcleo Urbano- el Objetivo de Calidad Paisajística planteado es:

UP	DENOMINACIÓN UP	APTITUD PAISAJÍSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD PASAJÍSTICA
1	Núcleo Urbano	Regeneración Potencial	Es una unidad con una calidad baja, pero con una alta visibilidad por lo que la escena urbana necesita aumentar su calidad en la imagen que ofrece a los observadores, tanto del municipio como visitantes. Al tratarse de un núcleo urbano se prevén crecimientos futuros que deberían plantearse sin afectar a los valores paisajísticos que posee el municipio y si es posible mejorarlos. Para que esto sea posible se necesitará principalmente una buena gestión del lugar.

Ninguno de estos objetivos parece que puedan ser afectados por la Modificación Normativa propuesta.

Bibliografía: Estudio del Paisaje del Municipio de Torrent”, TFG de Amanda Lozoya Jimenez

8.3 INCIDENCIA EN EL PAISAJE

La Modificación propuesta trata de adecuar, la normativa a una situación existente de facto para así garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos. El paisaje, urbano, de bajo interés y calidad medioambiental no difiere del resto del casco urbano ni se ve erosionado por la modificación de ese parámetro urbanístico relativo a la altura de cornisa.

ARQUEHA



Como podemos ver en las imágenes adjuntas, el paisaje urbano no se caracteriza por su afección de la altura de cornisa y está totalmente integrado como un paisaje más del casco urbano de Torrent, siendo difícilmente apreciable-aún para ojos expertos la variación existente en la altura de cornisa.

ARQUEHA



Incluso manipulando la imagen y variando la altura de cornisa del edificio, las siguientes imágenes lo muestran. En la imagen superior altura de cornisa del edificio es un metro menor que en la inferior, el paisaje no se ve afectado ni positiva ni negativamente, es el mismo

ARQUEHA



Así pues, dada la incidencia nula que la Modificación Puntual del Plan General tiene en el paisaje, y que a tenor de lo dispuesto en el mencionado artículo 6.4.b de la LOTUP es necesario el previo informe del departamento con las competencias de paisaje y la determinación del órgano ambiental, se solicita que ambos órganos estimen en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico la innecesidad de redacción Instrumento de Paisaje para la tramitación del presente documento dada la nula incidencia que tiene en el paisaje.

9. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES

La MPPG no modifica ninguno de los factores que determinan los estándares de equipamiento que se deben de cumplir, ni la población, ni el aprovechamiento ni la edificabilidad. Tampoco afecta a los equipamientos existentes en el área, por lo que no resulta necesario realizar un nuevo cálculo de los estándares de equipamiento.

10. INDICE DOTACIONAL GLOBAL

El punto 8 del Anexo IV de la LOTUP establece respecto de las modificaciones de planes, que:

“8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación”.

La MPPG propuesta no modifica en absoluto el índice Dotacional Global, ya que no se ve afectada ni la edificabilidad, ni el número de habitantes ni de viviendas ni ningún parámetro de los que determinan el Índice Dotacional Global, por lo que no resulta necesario ningún nuevo cálculo.

Con lo que se da por cumplido lo estipulado en el Anexo IV – LOTUP.

11. RELACIÓN DE DOCUMENTOS MODIFICADOS

La presente Modificación Puntual del Plan General solo afecta al artículo 9.2.6 de las Ordenanzas del Plan General.

Valencia, mayo de 2025

ARQUEHA, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P., col. nº 9.966 C.O.A.C.V.

DOCUMENTOS NORMATIVOS

Artículo 9.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana

-Texto Refundido

* En rojo los textos modificados o introducidos.

Ordenanzas subzona 2-D

Plan general Ordenación Urbana aprobado el 26 de enero de 1990

ARTÍCULO 9.2.6

1. USOS DOMINANTES Y COMPATIBLES

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Industrial taller en categorías 1ª y 2ª.
- Terciario comercial en edificio residencial, con superficie máxima de 400 m2 útiles.
- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1ª y 2ª.

2. GARAJES Y APARCAMIENTOS

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en su categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

- Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 contruidos de otro uso.
- Se admiten garajes en 2ª categoría.

3. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

El tipo edificatorio será el definido como bloque abierto en el capítulo II de las Normas de edificación.

Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y estéticas de la zona, y respeten en su composición las ordenanzas que en los siguientes artículos se disponen.

4. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y LA PARCELA

ARQUEHA

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

4.1. Alineaciones: Las alineaciones exteriores, que coinciden con las líneas de edificación, serán las grafiadas en los planos de ordenación, salvo que se aprobara de otra forma mediante estudio de detalle de manzana o bloque completo.

4.2. Dimensiones de parcela: Se establece como parcela mínima la de 250 m² de superficie, con un ancho mínimo de fachada de 10 m y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 10 m.

4.3. Retranqueos: Se admiten en plantas superiores, siempre y cuando se respete el volumen exterior del edificio, sin repercutir en la composición del paramento de fachada. Se permitirán retranqueos en planta baja, a efectos de incluir soportales, una vez aprobado el pertinente estudio de detalle.

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN

5.1. Superficie ocupable en planta: Queda definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos de ordenación. Por tratarse de edificación abierta, la superficie ocupada o edificable en planta es la totalidad de la superficie del solar.

5.2. Número de plantas: El número de plantas será obligatoriamente de 6, salvo que se aprobara de otra forma mediante estudio de detalle de manzana o bloque completo, y siempre con número máximo de 6 plantas.

5.3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m de la altura sobre rasante (incluido el forjado) y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.

5.4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.

5.5. Áticos: En todos los bloques edificables de esta subzona se ejecutará una sobreplanta de áticos, que se añadirá al número de plantas ya determinado. La fachada de la sobreplanta de áticos quedará retranqueada un mínimo de 3,50 m a contar desde la línea de fachada.

5.6. Cubiertas: Se utilizará cubierta inclinada en el cierre de volúmenes de la planta de áticos, y estará conformada por un plano inclinado, situado como máximo a 0,50 m por encima de la altura de cornisa, con una pendiente máxima del 50% y uniforme para cada bloque. Quedará terminantemente prohibida la obtención de cualquier tipo de espacio habitable entre el forjado superior del ático y el elemento de cierre de la cubierta

ARQUEHA

5.7. Altura de cornisa: La altura de cornisa será como máximo de 19,30 m, no teniéndose en cuenta el forjado superior de las plantas de áticos.

5.8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,50 m. La altura mínima libre de las plantas altas, incluida la sobreplanta de áticos, será de 2,50. Se permitirá en estos últimos un máximo de un 20% de superficie con altura libre inferior a los 2,50 m estipulados anteriormente.

5.9. Voladizos: Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente a calle y con una dimensión máxima de 1,20 m. Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble. En edificios entre medianeras la superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.

5.10. Aleros de cornisas: Los aleros podrán sobresalir como máximo 0,50 m del plano de cerramiento de voladizos.

6. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

6.1. Cubiertas y cornisas: En un mismo bloque la inclinación de la cubierta y las alturas de los forjados se harán de modo uniforme, aunque se trate de actuaciones independientes.

6.2. Materiales: En un mismo bloque los materiales constructivos, y en especial de cubierta y de fachada, serán homogéneos tanto en su color como en su textura.

6.3. Marquesinas: Se permitirán marquesinas en planta baja, con un vuelo máximo de 1,8 m y a una altura libre mínima de 3,40 m.

Esta subzona 2-D deberá tener un tratamiento homogéneo en su trama y edificación a fin de garantizar una imagen de conjunto urbano.

7. EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

En la subzona 2-D existe el siguiente edificio y jardín protegidos, el primero con la categoría de protección que se señala y que se define en el artículo 3.4.2.3.

- Edificio L'Hort de Trenor. Protección Integral Total
- Jardín de L'Hort de Trenor

NOTA: Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 5.1.17 punto 2 del P.G.O.U respecto al número de plantas.

ARQUEHA

Excepciones a los criterios generales:

- En los casos en que a un solar o solares, cuya longitud total y continua de fachada sea menor o igual a 20 m, le corresponda un número de plantas inferior al de los dos colindantes, ya sea en ejecución del planeamiento o por situaciones de hecho, se podrá incrementar el número de plantas hasta igualar a la colindante de menor altura.
- En las calles que constituyendo límite de zona de ordenanzas, no corresponda el mismo número de plantas a ambos lados (en aplicación de los criterios generales), se considerará que prevalece el número de plantas mayor, siempre que dicho número no excediera del número máximo de plantas otorgado a la subzona en que se sitúe el edificio.
- En los casos en que la asignación del número de plantas dé origen a una diferencia de más de dos plantas entre edificios colindantes, bien sea en ejecución del planeamiento o por situaciones de hecho, se permitirá un incremento de volumen en el edificio más bajo a fin de evitar discontinuidades bruscas de alturas. Dicho incremento de volumen consistirá en la edificación de un cuerpo, adosado al edificio más alto, de 8 metros de longitud de fachada máxima y de profundidad equivalente a la del edificio colindante en cuestión. La altura de este cuerpo de edificación estará en función de la altura del edificio colindante, no pudiendo nunca ser el número final de plantas superior al máximo permitido para la subzona de que se trate.

En el caso de edificios colindantes a edificios protegidos o catalogados la altura de cornisa de la nueva edificación deberá ser la misma que la de dicho edificio protegido, y en consecuencia, el número de plantas vendrá determinado por la observancia de las alturas mínimas permitidas para planta baja y plantas de pisos.

En los Bloques de Edificación Exentos, con fachadas a varios viarios pero conformando un único elemento arquitectónico y urbanístico, la Cota de Origen (artículo 5.1.18) a efectos de establecer la altura de cornisa del edificio (art. 5.1.21) y la altura total (art. 5.1.20) corresponderá a la cota más alta de la rasante oficial de la acera en las fachadas construidas del edificio promovido. Esta medida se implementará en ámbitos unitarios estructuralmente de edificación."

ARQUEHA

LISTADO DE PLANOS

1. SITUACIÓN
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. PLANO CATASTRAL
4. ESTADO ACTUAL. FOTOGRAFIA AÉREA
5. ALTURAS DE CORNISA ACTUALES
6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICA

ANEXO I.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente modificación no se encuentra incluida en los supuestos del artículo 22.5 de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que no procede elaborar un estudio de sostenibilidad económica.

Valencia, mayo de 2025

ARQUEHA, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P., col. nº 9.966 C.O.A.C.V.

ANEXO II. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En esta Modificación Puntual no se proponen acciones de transformación del territorio que sean susceptibles de generar productos urbanísticos de mercado, por lo que no procede elaborar un estudio de viabilidad económica.

Valencia, mayo de 2025

ARQUEHA, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P., col. nº 9.966 C.O.A.C.V.

ANEXO III. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Denominación: Modificación de la Ordenación Pormenorizada, artículo 9.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Torrent.

Órgano promotor: Ajuntament de Torrent. Concejalía de Urbanismo

Contexto o ámbito de actuación de la norma: La modificación de plan se redacta al amparo de la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Objetivos generales del proyecto: Considerar la perspectiva de género en la ordenación de los usos.

Justificación de la respuesta afirmativa o negativa. Cabe tener en cuenta si la propuesta se dirige a uno o más grupos objetivos, si afectará a su vida diaria y si existen en ese entorno diferencias entre mujeres y hombres en los ámbitos económico, social, educativo, de participación y representación en órganos de decisión y cultural. Si es así, es pertinente el análisis de género.

El Anexo XII de la LOTUP – Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género- desarrolla los aspectos de la planificación urbana que debe ser proyectados con perspectiva de género, y así se refiere a:

- La Red de Espacios Comunes, constituida por los Espacios de relación (jardines, plazas, calles..).
- Los Equipamientos de uso diario educativos, asistenciales, deportivos, administrativos, etc.
- Los comercios y servicios cotidianos
- Las paradas de transporte público
- Los viales
- Espacios para reciclaje y gestión de residuos, mobiliario urbano, y cualquier otro elemento que ocupe un espacio en la red pública, que sea de uso cotidiano y que necesite ser diseñado de forma inclusiva.

Conforme a los Objetivos del Plan, que es únicamente la modificación del artículo 9.2.6 en lo relativo a la medición de la máxima Altura de Cornisa permitida en los edificios de la Subzona 2D, no parece que sea a tenor de lo dispuesto en el Anexo XII- pertinentes las consideraciones

ARQUEHA

de género ya que es un parámetro que no mantiene ni provoca diferencias entre mujeres y hombres en los ámbitos económico, social, educativo, de participación o representación.

Por lo que consideramos innecesario desarrollar el Informe de Impacto de Género de esta Modificación del Plan General de Torrent.

Valencia, mayo de 2025

ARQUEHA, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P., col. nº 9.966 C.O.A.C.V.

ANEXO IV. INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

1. INTRODUCCIÓN

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, cuyo literal expresa:

“Artículo 6. Informes de impacto en la infancia y la adolescencia.

Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.”

Se procede a elaborar el presente Informe de Impacto en la Infancia, la adolescencia y la familia.

1.1. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO O NORMA

El proyecto objeto del Informe de Impacto en la infancia, en la adolescencia y la familia es la Modificación Puntual del Plan General de Torrent, concretamente el artículo 9.2.6 de sus Normas Urbanísticas relativo a las condiciones de edificación -Altura de cornisa y establecimiento del plano de referencia- en el ámbito de la Subzona 2D.

1.2. ÓRGANO ADMINISTRATIVO QUE LO PROMUEVE

La presente Modificación dearqural Plan General de Torrent la promueve el Ayuntamiento de Torrent a solicitud de la mercantil **ARQURA HOMES, Fondo de Activos Bancarios.**

1.3. CONTEXTO O AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito que comprende la presente modificación es la Subzona 2D delimitado por el Plan General.

ARQUEHA

1.4. OBJETIVOS GENERALES DEL PROYECTO

La Subzona 2D se encuentra consolidado en su totalidad, con la mayoría de los edificios ya habitados, quedando únicamente el bloque situado al suroeste sin terminar su construcción. El objetivo del documento es la modificación del parámetro de altura de cornisa de los edificios para conseguir que todos los edificios se adapten a este parámetro y sea posible unas edificaciones ajustadas a los parámetros actuales de edificación.

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, NECESIDADES Y GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO

2.1.- DERECHOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PODRÍA TENER INCIDENCIA

Definición de niño o adolescente	
Principio de no discriminación	
Principio de interés superior de las personas menores de edad	
Dar efectividad a los derechos hasta el máximo de los recursos disponibles	
Derechos y deberes de los padres y evolución de las facultades del menor	
Derecho a la vida, la supervivencia y el desarrollo	
Derecho a un nombre y una nacionalidad	
Derecho a preservar la identidad	
Derechos respecto a la separación de las personas menores de edad de sus	
Reunificación de la familia	
Derechos frente a traslados ilícitos y retención ilícita	
Derechos de las personas menores de edad a ser escuchadas	
Derecho a la libertad de expresión	
Derecho a la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión	
Derecho de asociación y de reunión	
Derecho a la protección de la vida privada	
Derecho a la información	
Responsabilidades parentales y asistencia de los poderes públicos para llevarlas a cabo	
Derecho a la protección contra toda forma de violencia	
Derechos de las personas menores de edad privadas de su medio familiar	
Derechos de las personas menores de edad en materia de adopción	
Derechos de las personas menores de edad refugiadas	

ARQUEHA

Derechos de las personas menores de edad con diversidad funcional	
Derecho a la salud	
Derecho a la evaluación periódica del internamiento	
Derecho a beneficiarse de la Seguridad Social	
Derecho a beneficiarse de un nivel de vida adecuado para su desarrollo	
Derecho a la educación	
Derechos como integrantes de minorías o pueblos indígenas	
Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales	
Derecho a la protección contra la explotación económica y el trabajo infantil	
Derecho a la protección contra el uso ilícito y el tráfico de estupefacientes	
Derecho a la protección contra la explotación y el abuso sexual	
Derecho a la protección frente a la venta, tráfico y trata de personas	
Derecho a la protección contra otras formas de explotación	
Derechos frente a la tortura y respecto de la privación de libertad	
Derechos de la infancia y adolescencia afectada por un conflicto armado	
Derecho a la recuperación y reintegración social de las víctimas de toda forma de abandono o maltrato	
Derechos de las personas menores de edad que han infringido las leyes penales	
No se considera que la iniciativa tenga ningún impacto sobre los derechos de la infancia y adolescencia	X

2.2- NECESIDADES BÁSICAS DE LA INFANCIA SOBRE LAS QUE LA INICIATIVA PODRÍA TENER INCIDENCIA

Alimentación adecuada	
Vivienda adecuada	X
Vestido e higiene adecuados	
Atención sanitaria	
Sueño y descanso	
Espacio exterior adecuado	
Ejercicio físico	
Protección de riesgos físicos	
Protección de riesgos psicológicos	
Necesidades sexuales y reproductivas	
Participación activa y normas estables	
Vinculación afectiva primaria	
Interacción con personas adulta	
Interacción con iguales	

ARQUEHA

Educación formal	
Educación no formal	
Juego y tiempo de ocio	
No se considera que la iniciativa tenga impacto sobre las necesidades de la infancia	

2.3- ESPECIAL IMPACTO DE LA INICIATIVA EN GRUPOS CONCRETOS O CIRCUNSTANCIAS DE NIÑOS Y ADOLESCENTES

La iniciativa no impacta en ningún grupo de forma especial	X
La iniciativa impacta especialmente en los siguientes colectivos:	
Población masculina menor de edad	
Población femenina menor de edad	
Menores de 0 a 3 años	
Menores de 3 a 6 años	
Menores de 6 a 12 años	
Adolescentes	
Menores con problemas de salud mentalMenores con enfermedades crónicas graves	
Menores consumidores de drogas	
Menores que no asisten a clase o abandonan sus estudios prematuramente	
Menores víctimas de maltrato	
Menores con dificultades de aprendizaje	
Menores con trastornos de conducta	
Menores en conflicto con la ley	
Menores en el sistema de protección por riesgo o desamparo	
Menores refugiados y solicitantes de asilo	
Menores en procesos migratorios con referentes familiares adultos	
Menores extranjeros no acompañados	
Menores de etnia gitana y otras minorías	
Menores con diversidad funcional	
Menores de entornos urbanos	
Menores de entornos rurales	
Identidad sexual en la infancia y la adolescencia	
Otros grupos (especificar)	

ARQUEHA

3. IDENTIFICACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y TIPOS DE FAMILIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO

3.1.- TIPO DE FAMILIA A LA QUE AFECTA LA NORMA

Familia nuclear	
Familia extensa	
Familia monoparental	
Familia reconstituida	
Familia homoparental	
Familia no parental (acogedora o educadora)	
Familia integrada por personas inmigrantes	
Familia integrada por personas refugiadas	
Familia integrada por personas de minorías étnicas (identificar)	
Familia integrada por parejas sin descendencia	
Familia integrada por personas solas sin descendencia	
Grupos similares a familias	
Otros tipos de familia (especificar)	
No se considera que la iniciativa tenga impacto sobre un tipo determinado de familia	X

3.2.- IMPACTO DE LA INICIATIVA

Acciones encaminadas al mantenimiento de la unidad familiar	
Acciones encaminadas al desarrollo individual de las personas integrantes de la unidad familiar	
Impacto sobre los derechos y obligaciones de las personas que integran la unidad familiar	
Impacto sobre los derechos y obligaciones de las personas que integran la unidad familiar en cuanto a las relaciones intrafamiliares	
Acciones encaminadas a facilitar el acceso a la información como unidad familiar	
Afectación sobre el sistema de protección a la familia (prestaciones económicas, acceso a recursos, etc.)	
Acciones dirigidas a la reunificación familiar Otras acciones (especificar) No se considera que	
Otras acciones (especificar)	
No se considera que la iniciativa tenga impacto alguno sobre la familia	X

4. ANALISIS DEL IMPACTO

No se ha detectado ningún aspecto en los que la presente Modificación Puntual del Plan General de Torrent tenga impacto en la familia, la infancia o la adolescencia.

ARQUEHA

5.- VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA FAMILIA

1. Negativo. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o se empeore la situación de partida, cualquiera que sea ésta.	
2. Sin impacto. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive ninguna modificación que afecte a la situación de partida	
3. Positivo. Cuando de la aprobación de la iniciativa se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o mejore en todo caso la situación de partida, cualquiera que ésta	X

5.2 MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN

El planeamiento urbanístico contiene unas competencias concretas y abarca determinadas áreas en las que interviene, pero no puede prestar la protección buscada y regulada por la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, dado que la Urbanística es una materia de distinta naturaleza a la de la norma citada.

No obstante, si en algo incide es en la mejora de la calidad de las viviendas, mejorando su habitabilidad, lo que supone una incidencia indirecta pero real.

6.- RECOMENDACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMA

No es necesaria ninguna recomendación sobre la aplicación de la Modificación Puntual del Plan General de Torrent en la Subzona 2D que sea posible adoptar para evitar el impacto negativo o para garantizar o fortalecer el impacto positivo, ya que no se produce ningún impacto.

7.- ANEXO

No es necesaria la realización de consultas a otros órganos de la Administración, a entidades de cualquier tipo, ni a niños y ni a adolescentes al no producirse ningún impacto.

Valencia, mayo de 2025

ARQUEHA, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P., col. nº 9.966 C.O.A.C.V.