



visado estatutario 10/05/07

05311 JUAN RAMON BURGOS ORTI

I.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El área objeto de estudio esta clasificada por el P.G.O.U. de Torrente como Suelo Urbano según la terminología correspondiente a la legislación vigente en el momento de la aprobación del P.G.O.U.

El área estudiada tiene los siguientes lindes:

- Al Norte, Carrer Felipe II.
- Al Sur, Suelo no urbanizable, Cumbres de Calicanto
- Al Este, Zona Verde 8-A y conducción de agua potable.
- Al Oeste, Carrer Ángel Guimerá, Carrer Manuel Siurot y Parcela 753 de la Urbanización Calicanto.

La superficie total objeto del Sector es de ~~23.925,66 m²~~ *20.114,54*

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación del suelo: Residencial (Subzona 8-A).

En la zona no se dan ningún tipo de afecciones derivadas de carreteras, RENFE, FGV, ni nos encontramos con ningún Monte de Utilidad Pública, Vía Pecuaría, Espacio Natural Protegido; no hay Líneas Eléctricas ni equipamientos energéticos. No hay tampoco Yacimientos Arqueológicos.

I.1.- Usos presentes en el suelo

En la actualidad, no existe uso en el suelo del Sector tratándose de tierra campa.

Y en cuanto a las infraestructuras existentes, no existe ninguna dentro del Sector, pero aparece conformando su límite Noreste una tubería de conducción de agua potable que baja desde el depósito que abastece a la urbanización Calicanto.

Así consta en el Plano **P-2 Estado actual**

I.2.- Estructura parcelaria y de propiedad del suelo.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

25 JUL. 2007



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Ferrero



visado estatutario 10/05/07

05311 JUAN RAMON BURGOS ORTI

El suelo incluido en el ámbito estudiado incluye bienes inmuebles de propiedad privada y bienes de dominio y uso público.

II.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

II.1.- Condiciones derivadas de la ordenación del plan general en orden al sector.

- **Clasificación del suelo:** El suelo se halla clasificado como Suelo Urbano según el P.G.O.U. de Torrente
- **Calificación del suelo.** La calificación del Suelo según dicho P.G.O.U. es de Residencial (Subzona 8-A).
- **Gestión del suelo.** Pese a tratarse de Suelo urbano, los terrenos que comprenden el ámbito delimitado por el presente Plan de Reforma Interior de Mejora han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Integradas al no constituir un supuesto de suelo urbano consolidado ni por la edificación ni por la urbanización.
- **Aprovechamiento tipo.** De conformidad con la Modificación nº 8 el Aprovechamiento Tipo correspondiente es de 0,4 m²/m²

DILIGÈNCIA.- Aprobado por

Ple de

25 JUL. 2007

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero



visado estatutario 10/05/07

05311 JUAN RAMON BURGOS ORTI

I.- FUNCIÓN

Es función del presente Plan de Reforma Interior de Mejora la creación de un Sector, conforme al art. 84.1 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, (Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre), la definición o completación de la ordenación pormenorizada de su ámbito territorial, conforme al art. 23.1 LRAU y la delimitación de una unidad de Ejecución, conforme a los artículos 111 y 118 del Reglamento de Planeamiento

II.- ÁMBITO

El ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora se corresponde con el Sector «SIERRA PERENCHIZA» del Suelo Urbano del P.G.O.U. de Torrent, delimitado en el presente documento con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

II.1.- Delimitación del sector.

El sector se halla delimitado en el **plano 3.- Delimitación del Sector y de la Unidad de Ejecución** de este PRIM quedando delimitado con las alineaciones de viarios y con suelo no urbanizable así como lindes de propiedad, justificando su necesidad en constituir un límite del suelo urbano.

La superficie del Sector así delimitado tiene una superficie de 20.114,54 m²s.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

III.1.- Consideraciones generales.

El PRIM ajusta su edificabilidad de forma tal que no resulte alterado el Aprovechamiento Tipo de la Modificación nº 8 del P.G.O.U. aprobada

Se mantienen los usos correspondientes a la Subzona 8-A.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

25 JUL. 2007

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero



visado estatutario 10/05/07

05311 JUAN RAMON BURGOS ORTI

III.2.- Objetivos de la ordenación.

La única modificación, por tanto, que se realiza respecto a la ordenación propuesta por el PGOU y su Modificación Nº 8 va encaminada, básicamente, a mejorar las condiciones de acceso al Sector y a las parcelas en él incluidas, mediante la continuación del Carrer Manuel Siurot, lo que supone el traslado del fondo de saco existente en la actualidad al final de la prolongación

Dicha Ordenación consta en los Planos, P-4 Ordenación Pormenorizada del Sector y sus inmediaciones y P-5 Ordenación pormenorizada: Detalle

IV.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El Plan de Reforma Interior de Mejora desarrolla el Sector de Suelo Urbano «SIERRA PERENCHIZA» de nueva creación, siendo un ámbito cuya gestión ya se encontraba prevista en el P.G.O.U. vigente anterior a la Modificación Nº 8.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora mantiene el resto de las determinaciones fijadas por la Modificación Nº 8 relativas al uso, edificabilidad, parcela mínima, por lo que nos remitimos a las mismas, siendo así mismo de aplicación las Normas Urbanísticas establecidos en dicha Modificación del PGOU

Se delimita una Unidad de Ejecución denominada «SIERRA PERENCHIZA.1». En ella se incluye la parcela que –con motivo de la urbanización– será convertida en solares en cumplimiento al artículo 115.1,C) del Reglamento de Planeamiento. (Plano 3.- Delimitación del Sector y Unidades de Ejecución)

DILIGÈNCIA.- Aprobado por el

Ple de

25 JUL. 2007

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero



visado estatutario 10/05/07

05311 JUAN RAMON BURGOS ORTI

V.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

- Superficie del Sector ----- 20.114,54 m²s
- Superficie zona verde ----- 5.295,27 m²s
- Superficie viales ----- 1.786,27 m²s
- Superficie con aprovechamiento lucrativo ----- 13.033,00 m²s

Se consideran, por tanto, como suelos destinados a la Red Secundaria de dotaciones públicas, un total de 7.081,54 m²s, lo que supone el 35,20 % de la superficie del Sector.

VI.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

Las dotaciones que se incluyen en el ámbito del Sector responden a la especial característica del mismo, al ser un suelo urbano colindante a un ámbito consolidado en su práctica totalidad, resultando, por tanto, de aplicación, el margen previsto en la legislación aplicable.

Así, el art. 23.1.2º párrafo de la LRAU permite que las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se ajusten a los estándares establecidos en el artículo anterior, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2.

Este párrafo dice:

“No obstante, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano, podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquellas exigencias del número 1 que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.”

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

25 JUL. 2007

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero



visado estatutario 10/05/07

05311 JUAN RAMON BURGOS ORTI

VII.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se delimita una única Unidades de Ejecución para el Sector (**Plano 3.- Delimitación del Sector y de la Unidad de Ejecución**), cuyos datos son los siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN "SIERRA PERENCHISA.1"

- Superficie UE ----- 9.262,08 m² s
- Superficie vial ----- 1.279,86 m² s
- Superficie con aprovechamiento lucrativo ----- 7.982,22 m² s

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

25 JUL. 2007



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero