



MODIFICACIÓN N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DE LAS
CALLEZ SAN LUIS BELTRAN, EXTREMADURA, SANTA TERESITA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que, el proyecto de modificación nº 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, que tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada en el ámbito de las calles San Luis Beltrán, Extremadura y Santa Teresita, se somete a información pública, por plazo de una mes, de conformidad con el acuerdo del Pleno de 6 de febrero de 2012.

Torrent, 27 de febrero de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,



Fdo.- Fernando Salom Herrero.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en el proyecto de modificación nº 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, que tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada en el ámbito de las calles San Luis Beltrán, Extremadura y Santa Teresita, que se sometió a información pública, por plazo de una mes, de conformidad con el acuerdo del Pleno de 6 de febrero de 2012, se han modificado los folios 3 y 20, como consecuencia del error existente en cuanto a que se reflejaba en las mismas la calle San Pancracio, cuando en realidad era San Perfecto.

Torrent, 6 de julio de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,



Fdo.- Fernando Salom Herrero.



ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Objeto y alcance.
2. Normativa y legislación aplicable.
3. Ámbito de la modificación.
4. Análisis del estado actual
5. Condiciones institucionales del territorio ordenado.
6. Descripción y justificación de la modificación propuesta.
7. Directrices estratégicas de la evolución urbana y ocupación de territorio.
8. Cumplimiento de la normativa urbanística aplicable
9. Normas Urbanísticas
10. Delimitación de la Unidad de Ejecución.
Ficha de planeamiento y gestión

PLANOS

INFORMACIÓN

- I-01 Situación
- I-02 Ámbito
- I-03 Estructura de la propiedad
- I-04 Topografía.
- I-05 Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
- I-06 Bienes demaniales, infraestructuras y redes de servicio.
- I-07 Ordenación según PGOU vigente.
- I-08 Clasificación del suelo según PGOU vigente.
- I-09 Gestión según PGOU vigente.

ORDENACIÓN

- O-01 Calificación urbanística.
- O-02 Ordenación pormenorizada.
- O-03 Zonas de Ordenación – Gestión.
- O-04 Secciones viarias.

MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO Y ALCANCE.

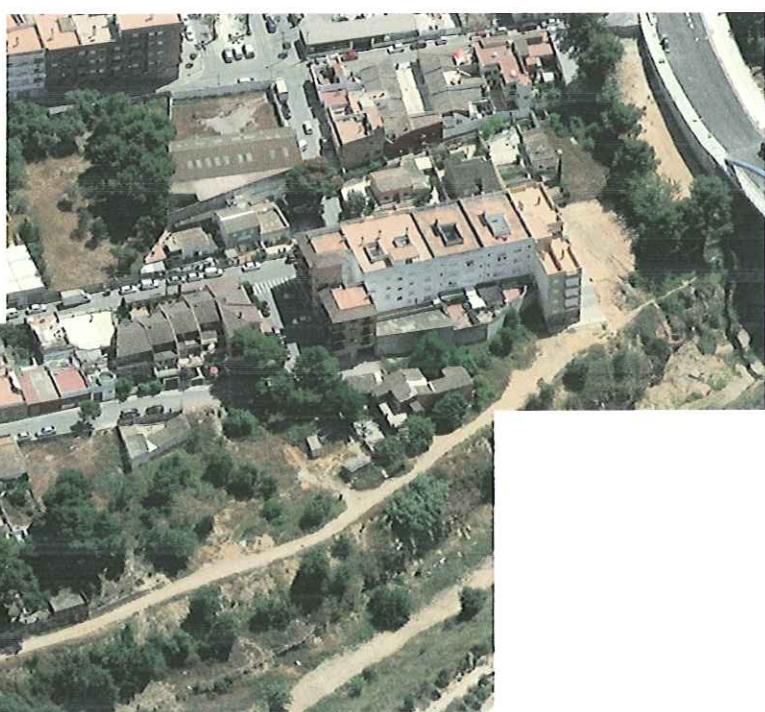
Es objeto de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Torrent el cambio de ordenación pormenorizada en el entorno delimitado por las calles San Luis Beltrán, Extremadura, Castelló, Santa Teresita y San Perfecto.

La superficie total del ámbito de la modificación es de 13.571,59 m².

El presente documento tiene como objetivo principal la definición y determinación de la ordenación pormenorizada observando los condicionantes preexistentes, la difícil resolución de las determinaciones proyectadas por el vigente plan general en cuanto a la materialización de la edificación propuesta y la posibilidad de reordenar los espacios libres y zonas verdes relacionadas con aquella, de manera que se realice una racional y adecuado remate del tejido urbano condicionado por el límite natural del Barranc de l'Horteta, mejorando con ello la imagen inconclusa y degradada que actualmente presenta.

Objetivos:

- Regeneración y transformación del espacio urbano
- Mejora de la integración del barrio con el resto del tejido urbano y el futuro corredor verde colindante al Barranco de l'Horteta.
- Integración el margen del barranco como espacio verde transformando su carácter residual.
- Creación y consolidación de espacios públicos de calidad que mejoren la imagen del barrio
- Objetivación y racionalización de la nueva edificación adaptándola a la realidad existente.





- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Saenz Flor.



torrent
per la convivència



Estas modificaciones se realizarán conforme a las determinaciones especificadas en la vigente Ley Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

2. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLES.

Legislación Estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Legislación Autonómica:

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP).
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.
- Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell. Reglamento de impacto ambiental modificado por el Decreto 32/2006, de 14 de marzo de 2006).
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 26/01/1990.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación se corresponde con la delimitación referenciada en el plano de información I-01, se encuentra delimitado por las calles, de Este a Oeste y de Norte a Sur por, San Luis Beltrán, San Diego, Castelló, Extremadura, Santa Teresita, San Enrique y San Perfecto.



En el contexto urbano, se sitúa en el extremo Oeste del barrio de los Caracoles, al Noroeste del casco urbano, limitado al Norte por el Barranc de l'Horteta, al Oeste por el puente que conecta cami reial con el polígono industrial Mas del Jutge y al sur con la vía de conexión al by-pass, cami reial/carretera de Montserrat.



4. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

4.1 Usos presentes en el suelo

Según se observa en las siguientes imágenes la extensión de suelo no se encuentra urbanizada, careciendo de los servicios esenciales. Presenta distinto tipo de vegetación, matorral y foresta de distinto porte. Existen en el área diversas edificaciones de carácter residencial y construcciones auxiliares actualmente desocupadas y en deficiente estado de conservación.



Este espacio urbano ha sufrido un proceso de degradación y obsolescencia tanto urbanística como medioambiental propia de los límites urbanos con elementos naturales periféricos que suponen una alteración en la topografía.

Estos polígonos no se han beneficiado de los efectos dinámicos y corrientes de expansión de su entorno, por el escaso interés de la inversión privada y su baja funcionalidad urbana y económica. Su situación periférica ha aumentado la degradación medioambiental y funcional de las piezas existentes incrementando su aislamiento respecto al resto de tejido urbano con el riesgo permanente de crear espacios de marginalidad y exclusión, provocando, con ellos, un uso indebido de los espacios de relación.

Cualquier "no actuación" se convierte en una especie de vacío gestor que determina un flujo de incidencias negativas que suele convertir el espacio urbano en repositorio de residuos sin gestión ni valores.



- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE


**torrent
per la convivència**


Signat: Fernando Salom Herrero

Desde su materialidad actual, la calle Castellet se encuentra parcialmente urbanizada en sus primeros 95 m, el resto deberá urbanizarse en el momento en el que se ejecuten las edificaciones que esta modificación de Plan General permita. El vial de borde, calle San Luis Beltrán, carece de continuidad en el ámbito igualmente afectado por la presente modificación. Este vial deberá ejecutarse anterior o simultáneamente a la edificación. En el límite Norte del ámbito existe una torre eléctrica de media tensión cuyo emplazamiento debe cambiar de acuerdo con las determinaciones que establezca la compañía responsable del servicio en el proyecto de urbanización. Se hace necesario actuar sobre el espacio público, favoreciendo el cosido y la terminación del tejido urbano, generando espacio libre, mejorando la circulación peatonal y rodada y adecuando la edificación a la exigencia tipológica y espacial del contexto territorial.



Imagen desde el línde con el Barranco / calle San Luis Beltrán



- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



Calle San Diego



Calle Castelló



Calle Castelló



Calle Castelló



- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



torrent
per la convivència



Vivienda unifamiliar/calle Castelló



Almacén/calle Castelló



Imagen del área desde la calle Extremadura

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrer



torrent
per la convivència



Calle Santa Teresita



Cruce calle San Enrique con San Perfecto



Calle San Perfecto



- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL P

Signat: Fernando Belm Hern



Vegetación

En la prolongación hacia el Oeste de la calle San Luís Beltrán, la vegetación existente se corresponde con algunos naranjos de cultivos abandonados, algún olivo arbustivo y otro tipo de especies como un pino, higuera, etc., en un deficiente estado de conservación y que presenta escaso valor para su conservación, en todo caso, aquel arbolado recayente en área calificada como zona verde según su estado específico de procurará su mantenimiento.





- 2 JUL. 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Sáenz Herrero



4.2 Características naturales del territorio

Topografía

El terreno presenta una acusada pendiente Sur-Norte descendiendo hacia el Barranc de Torrent con un porcentaje medio del 12 %, pasando desde una altitud de 51 a 44 metros donde se sitúa el punto más bajo del ámbito. En dirección Este – Oeste el terreno es sensiblemente llano con una pendiente media del 1% pasando desde una altitud de 45 a 43,50 metros. Este cambio topográfico se debe principalmente a la existencia del propio barranco.

Clima

El clima de la zona en la que se desarrolla la presente Modificación Puntual es termo-mediterráneo seco, con una temperatura en general suave, siendo la media anual de 17°C y una amplitud térmica menor a 17°C. Con unas precipitaciones medias anuales entre 400 y 500 mm.

Hidrología

En ámbito no se encuentran manantiales, sí, en cambio, cauces naturales caso del Barranc de l'Horteta que discurre por el límite Noroeste del casco urbano hasta encontrarse con el Barranc de Xiva, la unión de los cuales forma el Barranc de Torrent. Estos canalizan las aguas de lluvia, siendo destacable en el ámbito sujeto a modificación la influencia de los límites de la ribera del barranco como elemento a tener en cuenta para la reordenación de los espacios y establecer unos criterios para el desarrollo del documento de planeamiento.



Condiciones geológicas

Las condiciones geológicas de la zona de Torrent básicamente están definidas por una llanura hacia la costa (Ambiente 5. Llanura Costera) formada fundamentalmente por la acumulación de materiales de procedencia marina, eólica, fluvial y de ladera. Su litología se caracteriza por materiales cuaternarios, limos y arcillas marinas, gravas, cantos, limos y arcillas fluvio-coluviales, materiales miocénicos: arcillas y limos. Su morfología se define como zona llana con pendientes comprendidas entre el 0 y 5 por 100 con conos aluviales y glacis.

4.3 Caracterización del paisaje

Del análisis de la caracterización del paisaje de la zona de actuación destacan dos aspectos fundamentales que van a condicionar, tal y como se justifica más adelante, la ordenación propuesta: la ubicación de la zona de actuación entre el barranco de l'Horteta y el centro de la ciudad, y el impacto paisajístico que el barrio de los Caracoles genera desde el otro lado del barranco, conformando la fachada norteoeste de la ciudad.

El barranc de l'Horteta, límite norte de la actuación, es una unidad de paisaje y recurso paisajístico al mismo tiempo, pues se trata de un área del territorio con un carácter paisajístico diferenciado y merece una especial consideración por su interés ambiental y visual.

Este recurso paisajístico va a generar la idea de proyecto de la presente intervención, pues la ubicación del barrio junto al barranco proporciona al mismo y a la ciudad una oportunidad para poder disfrutar de este espacio natural. Se buscará la apertura del barrio y de la ciudad al barranco, y al mismo tiempo, se mejorará la imagen urbana de la zona desde el exterior, actualmente inconclusa y muy degradada.

5 CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO.

5.1 Planeamiento vigente.

Sus características y ordenación urbanística actual conforme al planeamiento vigente son las siguientes:

La ordenación urbanística vigente viene determinada por Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 26/01/1990 y publicada dicha resolución en el B.O.P. nº 258 de fecha 30/10/91.

El suelo correspondiente al ámbito de la presente modificación de Plan General se encuentra clasificado como urbano, uso dominante residencial, correspondiente a la zona de ordenanzas 5 Caracoles de las normas urbanísticas del PG de Torrent .

El Plan General de Torrent establece la ordenación pormenorizada para este ámbito de planeamiento, calificando las diferentes parcelas y definiendo las alineaciones de las edificaciones con sus respectivas alturas y edificabilidades, así como todos los parámetros necesarios para su correcta ejecución. Estas determinaciones se encuentran establecidas gráficamente en el plano 7.16 Ordenación. Usos pormenorizados de la Serie 7 y en el Capítulo 5. Los Caracoles, artículos 9.5.3. y 9.5.4. Ordenanzas de Subzona 5-A y 5-B, respectivamente, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- 2 JUL. 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE



torrent per la convivència



El ámbito de referencia, queda igualmente afectado por las modificaciones nº 6 y 17 del PGOU de Torrent.

En esta ordenación existen dos pequeñas zona verdes de distinta calificación, un parque jardín vecinal (PJV) situada en el extremo Oeste del ámbito y un área ajardinada (PPA), centrada en el mismo, ambas de nueva creación y conceptualmente definidas en los artículos 6.2.2.7. y 6.2.2.8., de las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent, respectivamente. Así mismo, se proyecta la continuidad de los viales San Luis Beltrán y San Perfecto. El Plan prevé el cierre de la manzana recayente a la calle Santa Teresita mediante una edificación residencial plurifamiliar de 4 alturas justo sobre los patios traseros de las plantas bajas de la construcción existente recayente a la calle Santa Teresita y, en el extremo Este, se proyecta consolidar mediante residencial unifamiliar en hilera la manzana delimitada por las calles San Luis Beltrán, Castellón y San Diego.



Fuente: PGOU de Torrent. Plano Ordenación pormenorizada y usos.

La ordenación prevista por el Plan General vigente propone para este vacío urbano una ordenación acorde con las tipologías residenciales existentes, incorporando una nueva vialidad que permita finalizar la trama urbana.

5.2 Obras programadas y políticas de Inversiones públicas.

No existen obras programadas en el ámbito objeto de la modificación.

Las obras a ejecutar serán las propias del proyecto de urbanización a redactar para la integración del ámbito en la red de servicios urbanos.



5.3 Dificultades para el desarrollo del Plan General.

Analizado el trazado viario propuesto por el PGOU estudiada la topografía existente y la afectación que la ejecución del nuevo puente que comunica Camí Reial/Carretera de Montserrat y el Sector 2 Industrial "Ampliación Más del Jutge" ejerce sobre el territorio a desarrollar, resulta compleja e inviable la ejecución la propuesta viaria inicial.

La volumetría edilicia propuesta por el plan general aunque lógica en su planteamiento resulta compleja por su ejecución, fundamentalmente respecto del bloque residencial, dado que existen viviendas recayentes al patio interior con luces y servidumbres de vistas ya consolidadas, resultando tras su consideración, un bloque de escasa profundidad edificable y una tipología residencial de difícil resolución.

5.4 Estructura de la propiedad del suelo

La distribución parcelaria, según el Catastro de Bienes de naturaleza urbana, está representada en el plano 103 de Información.

5.5 Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

- **Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre la Prevención de Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana**

El Plan de Acción Territorial para la Prevención del Riesgos de Inundación a la Comunitat Valenciana, aprobado en enero del 2003 no señala zonas de riesgo que afecten al ámbito, por lo que no se derivan limitaciones de su régimen normativo de prevención ni protección.

- **Servidumbres de carreteras.**

Normativa aplicable y criterios de referencia

Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana
LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
(DOGV, núm. 1016, de 5 de abril de 1991)

Afecciones sobre el Territorio

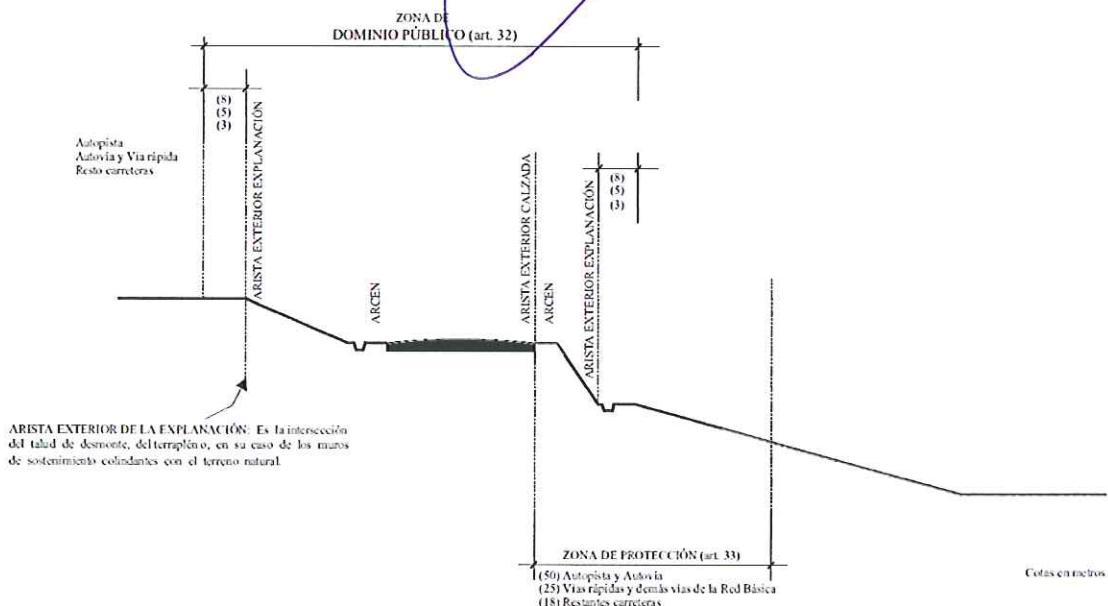
Parte del ámbito de la modificación se encuentra incluido en la Zona de Protección correspondiente al trazado del puente que conecta la carretera CV-405 (carretera Montserrat-Montroy) y el Sector 2 "ampliación del área industrial Mas del Jutge" según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 6/1991.

La finalidad de la zona de protección es garantizar la seguridad vial, impidiendo que tengan actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las carreteras.

SERVIDUMBRE DE CARRETERAS.

REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

- LEY 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, número 1516, de 5 de abril de 1991).



El suelo perteneciente al ámbito objeto de la modificación está clasificado como suelo urbano, no existiendo alteración alguna sobre la zona de protección de la carretera. Mas del Jutge respecto a las previstas en los anteriores planeamientos ya aprobados. No obstante la Administración titular emitirá informe vinculante sobre la determinación de las zonas de protección por el planeamiento urbanístico.

• Servidumbres Aeronáuticas

Normativa aplicable y criterios de referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2005, de 5 de diciembre.

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001 definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional.

Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de la modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el plano correspondiente se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, 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



- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero


torrent
 per la convivència


decorativos, etc.), modificaciones del terreno (objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc), así como el gálibo de los vehículos.

En particular, el ámbito en estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR30.

En el ámbito propuesto las cotas de terreno se encuentran por debajo de 80 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 206 metros, ambos sobre el nivel del mar. Las construcciones previstas incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas de construcción y similares), no sobrepasaran la altura limitadora de la Superficie de Aproximación Intermedia.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

La implantación del equipamiento respetará la limitación establecida.

- **Afecciones en materia de aguas.**

Las afecciones en materia de aguas se encuentran reguladas en:

- Ley 29/1985, de 2 de agosto Aguas. (BOE, núm. 189, de 8 de agosto de 1995)
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. (BOE, núm. 103, de 30 de abril de 1986)
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

El dominio público hidráulico: bienes que lo integran (art. 2 L29/1985)

Constituyen el dominio público hidráulico estatal:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

En la presente modificación se referían únicamente las afecciones derivadas de las aguas superficiales (cauces), no entrando en el estudio de las aguas subterráneas.

Según lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de la Ley 29/1985 de Aguas:

Artículo 4.

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.



- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrerc



Artículo 5.

1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales en tanto atravesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.
2. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

El artículo 6 del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril determina:

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.
2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.
 - b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que en él se desarrolle.
3. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.
4. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de dichas zonas en la forma que se determina en este Reglamento.

El artículo 7 del Real Decreto 9/2008 señala:

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:
 - Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
 - Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
 - Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.
Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.
3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

El artículo 9 del Real Decreto 9/2008 señala:

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:
 - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - Las extracciones de áridos.
 - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
2. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Ante esta circunstancia la presente modificación, los usos, actividades y las edificaciones que de ella se deriven deberán ajustarse a las determinaciones señaladas en la legislación y condiciones expuestas en este punto.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, salvo los casos especiales regulados legalmente. Esta autorización es independiente de cualquier obra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en los márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las construyan.

La realización de tales trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de cuenca en el plazo de un mes, al efecto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

II MEMORIA JUSTIFICATIVA
6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
6.1 Son objetivos fundamentales de la presente modificación:

Articular actuaciones que contribuyan a regenerar el margen y linde con el barranco, mejorando su calida medioambiental y potenciar los nexos de conexión con el barrio.

- Estudio de alternativas y objetivación de una propuesta que facilite y garantice una adecuada recuperación y regeneración del espacio urbano en el entorno del Barranc de l'Horteta, y en el entorno de las calles Castelló y San Luis Beltrán.
- Integrar y recuperar el margen del barranco como espacio verde transformando su carácter residual.
- Concluir el tejido urbano y activar con ello la intervención en el barrio de los Caracoles y por ende, continuar y potenciar las actuaciones que mejoren la relación ciudad – barranco.
- Facilitar la posterior gestión y ejecución del ámbito teniendo en cuenta las limitaciones para su desarrollo que las construcciones existentes ocasionan.
- Reordenar el sistema viario que estructura esta área, de acuerdo con la topografía existente y con la nueva infraestructura ejecutada por la Diputación de Valencia, el puente sobre el barranco. El vial proyectado por el Plan General, después de estudiada las diferentes cotas, presenta grandes dificultades y riesgos para su ejecución y buen funcionamiento posterior.

Tras el estudio de la ordenación prevista por el PGOU vigente, la realidad topográfica del territorio a ordenar y las edificación existentes, tanto de carácter plurifamiliar como unifamiliar, se propone una serie de modificaciones que sin alterar la ordenación estructural, determina una solución alternativa, y entendemos óptima, para el desarrollo coherente del área según los objetivos anteriormente relacionados.

6.2 Justificación y cambios propuestos:

- Conexión de las calles San Perfecto y Santa Teresita, evitando que aquella tenga continuidad hacia el barranco, permitiendo con ello generar una zona verde de culminación de trama más extensa.
- Conexión de las calles San Luis Beltrán y Extremadura. El vial de continuidad proyectado por el Plan General se convierte en un acceso peatonal hacia espacios libres y zona verde como conclusión de tejido.
- Reordenación de la volumetría. Se propone para ello la supresión de la volumetría que el Plan General prevé como terminación de manzana y desplazarla hacia el límite Norte mediante la adición de un nuevo volumen cuyo uso se destine a equipamiento o vivienda con algún tipo de protección pública.
- Las edificaciones plurifamiliares recayentes a la calle Santa Teresita presentan una serie de patios interiores consolidados en planta baja sobre los que recaen piezas habitables, ventilación e iluminación de las mismas.



Sobre el espacio que ocupan estos patios el Plan General prevé la ejecución de un edificio de carácter residencial plurifamiliar de 5 alturas que complete la manzana existente.

Ante los condicionantes expresados anteriormente tanto de carácter edilicio como de diseño urbano se propone reconfigurar el vacío urbano entre lo construido y el margen del barranco de Torrent.

- Se propone la ampliación y conexión espacial de la zona verde situada al Oeste, junto al nuevo puente, con el espacio anterior a la nueva edificación a realizar y con la calle Santa Teresita, para evitar que se convierta en un espacio residual. Esta actuación debe lograr regenerar la imagen degradada que actualmente presenta.
- Se proyecta la eliminación del vial intersticial entre manzanas de uso residencial unifamiliar de manera que se obtenga una optimización de recorridos, una regularización de la volumetría edificatoria y una dimensión de la manzana acorde con el entorno y tejido inmediato.
- Por último, y para facilitar una mejor y adecuada gestión del ámbito de la modificación y en concordancia con el artículo 37.a) de la Lley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana se delimita una nueva unidad de ejecución a desarrollar mediante actuación integrada.

6.3 Parámetros de la ordenación en el ámbito de la modificación.

Superficie del ámbito de la modificación 13.571,59 m²
 Suelo dotacional público

Superficie red viaria

Superficie zona verde

Superficie de parcela neta

7.124,29 m²

Sistema de ordenación: Edificación aislada, Edificación cerrada
 Tipología edificatoria: Bloque exento

Uso global: Bloque adosado
 Residencial

- 2 JUL. 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero



torrent
per la convivència



Cuadro de superficies.

PARCELA	PGOU TORRENT		PROYECTO DE MODIFICACIÓN	
	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² l)	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² l)
USO RESIDENCIAL	6.900,46	8.174,89	7.124,29	8.129,91
ZONA VERDE	1.006,17	IEB (m ² l/m ² s)	1.996,80	IEB (m ² l/m ² s)
RED VIARIA	5.664,96	0,60235	4.450,50	0,59904
SUELO DOTACIONAL	6.671,13		6.447,30	
TOTAL	13.571,59		13.316,89	

El tratamiento de este espacio no consolidado se adapta a las limitaciones y potencialidades del medio y contexto y a las expectativas de crecimiento de la ciudad en este punto.

6.4 Accesos exteriores. Red viaria.

El acceso al ámbito se produce en origen y jerarquía desde el Camí Reial, y posteriormente a través de las calles Extremadura, Castellón, San Luis Beltrán y Santa Teresita. En la ordenación pormenorizada del Plan General estaba prevista la continuidad de la calle San Perfecto con la calle San Luis Beltrán y la conexión de la calle Pascual Romero con la citada San Luis Beltrán, concluyendo la trama viaria.



Fuente: PGOU de Torrent. Ordenación pormenorizada y usos.

En la propuesta de modificación, revisada el contexto topográfico donde se actúa y la viabilidad de la actuación se prevé igualmente la conclusión de la trama viaria, conectando en este caso las calle San Perfecto y Santa Teresita y la calle Extremadura con las calles Castellón y San Luis Beltrán, de manera que no existe una ineficiencia en la circulación rodada peatonal. El espacio que anteriormente estaba previsto destinar a vial se reordena como zona verde y vial peatonal con acceso rodado restringido.

6.5 Sistema de espacios dotacionales.

Zona Verde

El sistema de espacios verdes está formado por las áreas ajardinadas situadas en el perímetro de la actuación. Existen dos extensiones de suelo incardinadas entre si, las cuales presentan una directa relación con la edificación a la que sirven como espacio de transición con el barranco.

Superficie	ZV 1	390,57 m ² s
	ZV 2	1.606,23 m ² s
	Total	1.996,80 m ² s

La superficie destinada a zona verde pública, en la presente modificación, no se reduce respecto a la prevista por el Plan General vigente, en todo caso se aumenta la proyectada.

Equipamiento

No existe reserva de equipamiento en el ámbito de modificación. No obstante y dada la prevista ejecución de viviendas será necesaria la reserva de espacio en parcela privada para la ejecución de un centro de transformación conforme a las directrices que establezca la empresa de suministro de energía eléctrica, reserva que deberá proveerse en el proyecto de urbanización oportuno para el desarrollo del área.

Red viaria

La superficie destinada a red viaria y aparcamientos se corresponde con una superficie de 4.450,50 m², la cual presenta una configuración ex novo respecto a la prevista por el Plan General fundamentalmente debido a la topografía existente, topografía que condiciona de manera importante el trazado óptimo de los espacios residenciales.

6.6 Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones propuestas modifican las previstas por el Plan General, tanto de los espacios públicos como de los espacios destinados a aprovechamiento privado.

Ante la consolidación de la trama urbana en el entorno territorial inmediato, la caracterización de manzanas que impidan una excesiva fragmentación del tejido residencial y la propia topografía que dificulta una ejecución de viales se prevé la optimización de las conexiones con la calle San Luis Beltrán y con el Barranco proyectado la traslación del vial previsto por el Plan General (continuidad no ejecutada de la calle Pascual Romero) al entorno de la calle Extremadura. Se trata pues de minimizar la dificultad de ejecución de viales con una excesiva pendiente en las proximidades del Barranco y ampliar el mismo favoreciendo una mejor conexión visual con aquel.

Se siguen, en todo caso, criterios básicos de integración territorial, adecuando la ordenación de la edificación y los espacios libres, viarios y no viarios, al entorno más inmediato. La funcionalidad, y con ello, las conexiones con el trazado viario existente son uno de los aspectos importantes a considerar en la proyección de la edificación así como la adecuada integración paisajística, realizando un adecuado tratamiento de borde respecto el suelo que permanece como no urbanizable.

Será el Proyecto de Urbanización que acompañe al proyecto constructivo donde se determinarán las rasantes exactas para la correcta ejecución de los viales y las zonas verdes siempre desde una visión unitaria e integradora de todo el ámbito de la modificación no consolidado, con las rectificaciones de detalle que pueden ser realizadas en la propia ejecución.

municipal, la aprobación definitiva corresponde al Ajuntament de Torrent de acuerdo con lo que disponen los artículos 37, 57 y 91 de la Ley Urbanística Valenciana.

No se produce cambio de calificación de las zonas verdes, en todo caso traslación y aumento de las superficie de las mismas, reduciendo la superficie destinada a vial.

Cumplimiento del requisito de proporcionalidad concordante con la previsión establecida en el apartado 2 del artículo 94 de la LUV, que se refiere, en general, a modificaciones de Planes:

Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta ley.

Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell de la Comunidad Valenciana, a cuyo tenor

Artículo 212. Modificaciones de Planes (en referencia a los Artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de Planes serán los establecidos en el presente Artículo.
2. Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento.
3. En los supuestos de incremento o disminución de la edificabilidad residencial respecto a la ordenación vigente, en sectores de suelo urbanizable desarrollados con Plan Parcial vigente o asumido por un Plan General, se exigirá, al menos, el mantenimiento del estándar dotacional global definido en el Artículo 209 de este Reglamento. En suelo urbano, se estará a lo dispuesto en los Artículos 141, 205.2 y concordantes de este Reglamento.

En conclusión, queda justificado que la solución propuesta cumple los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la Ley; que la nueva edificabilidad dotacional de carácter privativo se compensa con una mejora de las zonas verdes;

9. Normas Urbanísticas

La presente Modificación no introduce una nueva normativa urbanística, sino que se remite a las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de Torrent para las zonas de ordenanzas 5A y 5B, y a las modificaciones del mismo que le resulten de aplicación.

10 Delimitación de la Unidad de Ejecución. Ficha de planeamiento y gestión

La presente modificación, para establecer el aprovechamiento tipo se ajusta a lo determinado por el artículo 56 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en el que se señala que:

"2. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan

fuera superior a la anteriormente existente. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considerará como suelo dotacional ya existente y afecto su destino, el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.

...
 5. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad."

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

Denominación	U.E. 1_Caracoles
Superficie U. E. 1	4.173,84 m ² s
Delimitación gráfica	Plano P-01
Superficie Área de Reparto	4.173,84 m ² s
Actuación integrada	Gestión Indirecta
Índice de Edificabilidad Bruta	0,6960 m ² t/ m ² s
Tipología	Manzana cerrada, Bloque exento, Bloque adosado
Número máx. de plantas	5
Edificabilidad	2.904,94 m ² t
Residencial plurifamiliar	1.841,88 m ² t
Residencial unifamiliar	1.063,06 m ² t
Superficie Parcelas privadas	1.487,07 m ² s
Cesiones suelo dotacional	
Z. Verdes (ZV)	1.606,23 m ² s
Viales (RV+AV)	1.080,57 m ² s
Total	2.686,80 m ² s

Torrent, a 20 de diciembre de 2011

El Arquitecto Municipal
Sección de Planeamiento
Servicio de Urbanismo

Fdo.: José Salvador Martínez Carbonell

Conforme
El Arquitecto Municipal
Jefe de Servicio de Urbanismo

Fdo.: Jorge Stuyck del Portillo



AJUNTAMENT
DE
TORRENT

Aprovat Definitivament pel

Ple de



- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrerc



torrent
per la convivència



PLANOS



Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓ N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓ URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
SAN LUIS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

INFORMACIÓ
SITUACIÓ

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

101

Diciembre 2011

e 1:15.000



Ámbito de la modificación 13.571,59 m²

IN



Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
SAN LUÍS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

INFORMACIÓN

ÁMBITO Y EMPLAZAMIENTO

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

102

Diciembre 2011

1:1.000

Alt



Ámbito de la modificación

13.571,59 m²



Aprovat Definitivament pel
Ple de ...

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES SAN LUIS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

INFORMACIÓN

TOPOGRAFIA

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

104

Dicembre 2011

e 1:1.000



Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Sáenz Herrero



MODIFICACIÓN N° 23 DEL PGOU DE TORRENT
REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
SAN LUIS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

INFORMACIÓN
USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y
EDIFICACIONES EXISTENTES

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

105

Diciembre 2011

1:1.000





Ámbito de la modificación

■■■■■ Límite Dominio Público Hídrico

— Límite zona de Servidumbre (5 m)

■■■■■ Límite Zona de Policía (100m)

Afecciones según lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hídrico.

- Operadora de cable
- Poste tendido eléctrico
- ✚ Boca extinción de Incendio
- Imbornal
- ◎ Registro de gas
- Registro agua potable
- Saneamiento
- ∅ Luminaria pública



Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE



MODIFICACIÓN N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES SAN LUIS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

INFORMACIÓN

BIENES DEMANIALES, INFRAESTRUCTURAS, REDES DE SERVICIO

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo



USOS PORMENORIZADOS	
EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES Y Z. VERDE
EES ESCOLAR	PFR PARQUE FORESTAL
EGR GUARDERIA	PUR PARQUE URBANO
EAD ADMINISTRATIVO	PLI PARQUE LINEAL
EAT ASISTENCIAL	PJB PARQUE JARDIN DE BARRO
EMD MERCADO Y ALMACEN	PJV PARQUE JARDIN VECINAL
Esa SANITARIO	PPA PZA & ZONA AJARDINADA o FEATONAL
ESC SOCIO-CULTURAL	
ERL RELIGIOSO	
ECE CEMENTERIO	
EDP DEPORTIVO	
TRAZADOS NORMATIVOS EN SUELO URBANIZABLE	

ORDENACION	
DELIMITACION SUELDO URBANO	GOTA DE RASANTE
ALINEACION DE FACHADA	(3) N. PLANTAS ALTURA REGULADORA BIDERIAL
ALINEACION DE PARCELA	(3) N. PLANTAS ALTURA REGULADORA EXPONENCIAL
ALINEACION INT. DETERMINANTE	PV DE CARACTER PRIVADO
INT. CON DISP. TRANSITORIA	* DE NUEVA CREACION
LINEA VIRTUAL DE PARCELA	-/- DELIMITACION DEL MONTE PUBLICO
PASAJE O SOPORTAL PUBLICO	— LINEA DIVISORIA DE PROFUNDIDAD
PATIO MANZANA EDIFICABLE	
SECCION DEL VIARIO	

EDIFICIOS Y ELEM. PROTEGIDOS	
PROTECCION INTEGRAL TOTAL	
PROTECCION INDIVIDUAL	
PROTECCION PARCIAL	

AJUNTAMENT DE TORRENT	
OFICINA TECNICA PLAN GENERAL	
DOCUMENTO TRAMITACION PGOU TORRENT.	
LOCALIZACION	
DENOMINACION PLAN: ORDENACION USOS PORMENORIZADOS	
ANTEKIRIS: 7.16	ESCALA: 1:1000
DEL TRABAJO: 7.16	ANEXO A
FECHA JULIO 1999	SUSTITUCIO FOR
7.16	

Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACION N.º 23 DEL PGOU DE TORRENT
REORDENACION URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
SAN LUIS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

INFORMACIÓN
ORDENACIÓN SEGÚN PGOU VIGENTE
Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

107

Diciembre 2011

e 1:1.000



— — — — — Limite de clasificación de suelos

SU Suelo Urbano

SNU -CAR Suelo no Urbanizable Común Agrícola de Regadio

SNU -PC Suelo no Urbanizable Protección de Cauces

----- Límite Dominio Público Hidráulico

— Límite zona de Serydumbre (5 m)

límite Zona de Policía (100m)

Afecciones según lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero



AJUNTAMENT
DE TORRENT

MODIFICACIÓN N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES SAN LUIS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

INFORMACIÓN

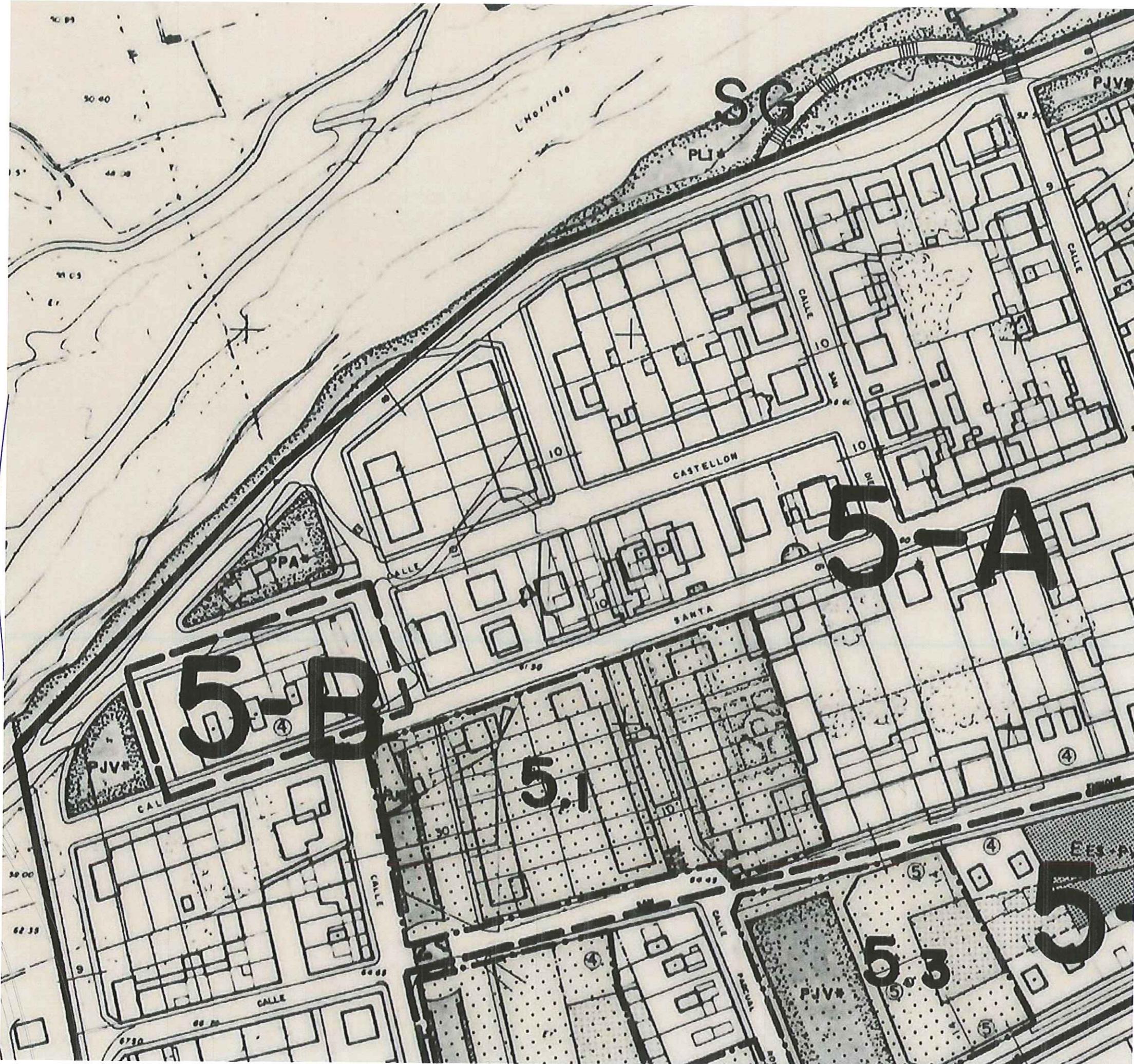
CLASIFICACIÓN DE SUELO SEGÚN PGOU VIGENTE

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

| 08

Dicembre 2011

e 1:1,000



GESTIÓN SUELO URBANO Y S.G.

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN

5.4 N.º IDENTIFICACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN

S.G. SISTEMA GENERAL

ÁREAS DE ORDENANZAS SUELO URBANO

ZONA DE ORDENANZAS

SUBZONA DE ORDENANZAS

7-A

IDENTIFICACIÓN DE SUBZONA

ED.

DELIMITACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

EC.

DELIMITACIÓN ESTUDIO COMPLEMENTARIO

PERI.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR



Aprovat Definitivament pel

Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Solom Herrero



MODIFICACIÓN N.º 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
SAN LUÍS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

INFORMACIÓN

GESTIÓN SEGÚN PGOU VIGENTE

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

109

Diciembre 2011

e 1:1.000



-----	Ambito de la modificación
-----	Unidades de Ejecución
-----	Residencial Unifamiliar RU
-----	Residencial Plurifamiliar RPLU
-----	Zona Verde ZV
SNU-EPDP	Suelo no Urbanizable protección de barrancos e Infraestructuras
SNU-CAR	Suelo no Urbanizable común agrícola de regadio
SU	Suelo Urbano



Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
SAN LUIS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

O 01

Diciembre 2011

1:1.000



Ámbito de la modificación

Unidades de Ejecución

Límite clasificación de suelo

SNU-EPDP Suelo no Urbanizable protección de barrancos e Infraestructuras

SNU-CAR Suelo no Urbanizable común agrícola de regadio

SU Suelo Urbano

Límite Dominio Público Hidráulico

Límite zona de Servidumbre (5 m)

Límite Zona de Policía (100m)

Afecciones según lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
SAN LUÍS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

O 02

Diciembre 2011

1:1.000



Ámbito de la modificación
 Límite clasificación de suelo
 Unidades de Ejecución
 Límite zonas de ordenanza
SNU-EPDP Suelo no Urbanizable protección de barrancos e infraestructuras
SNU-CAR Suelo no Urbanizable común agrícola de regadío
SU Suelo Urbano



Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
SAN LUIS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

ORDENACIÓN

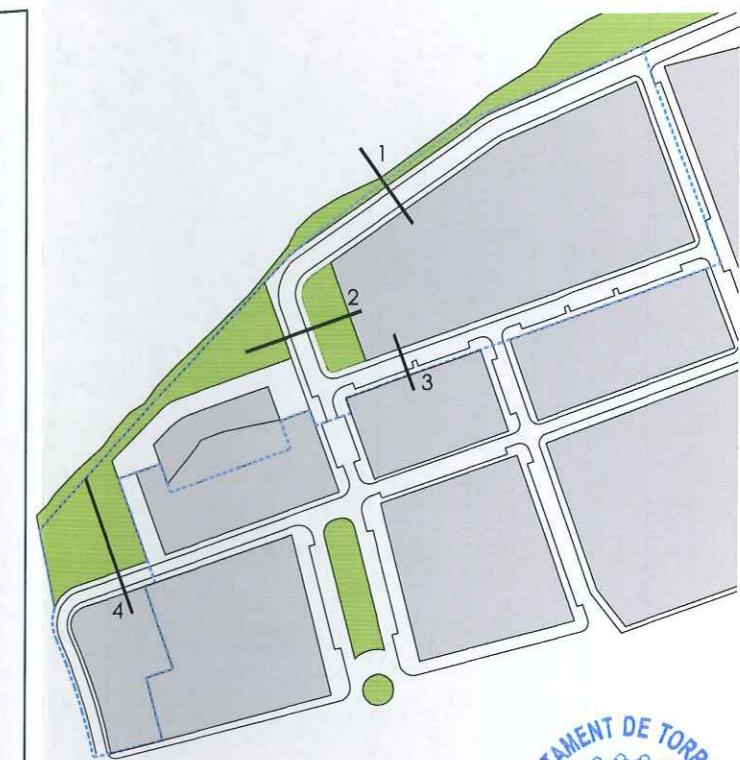
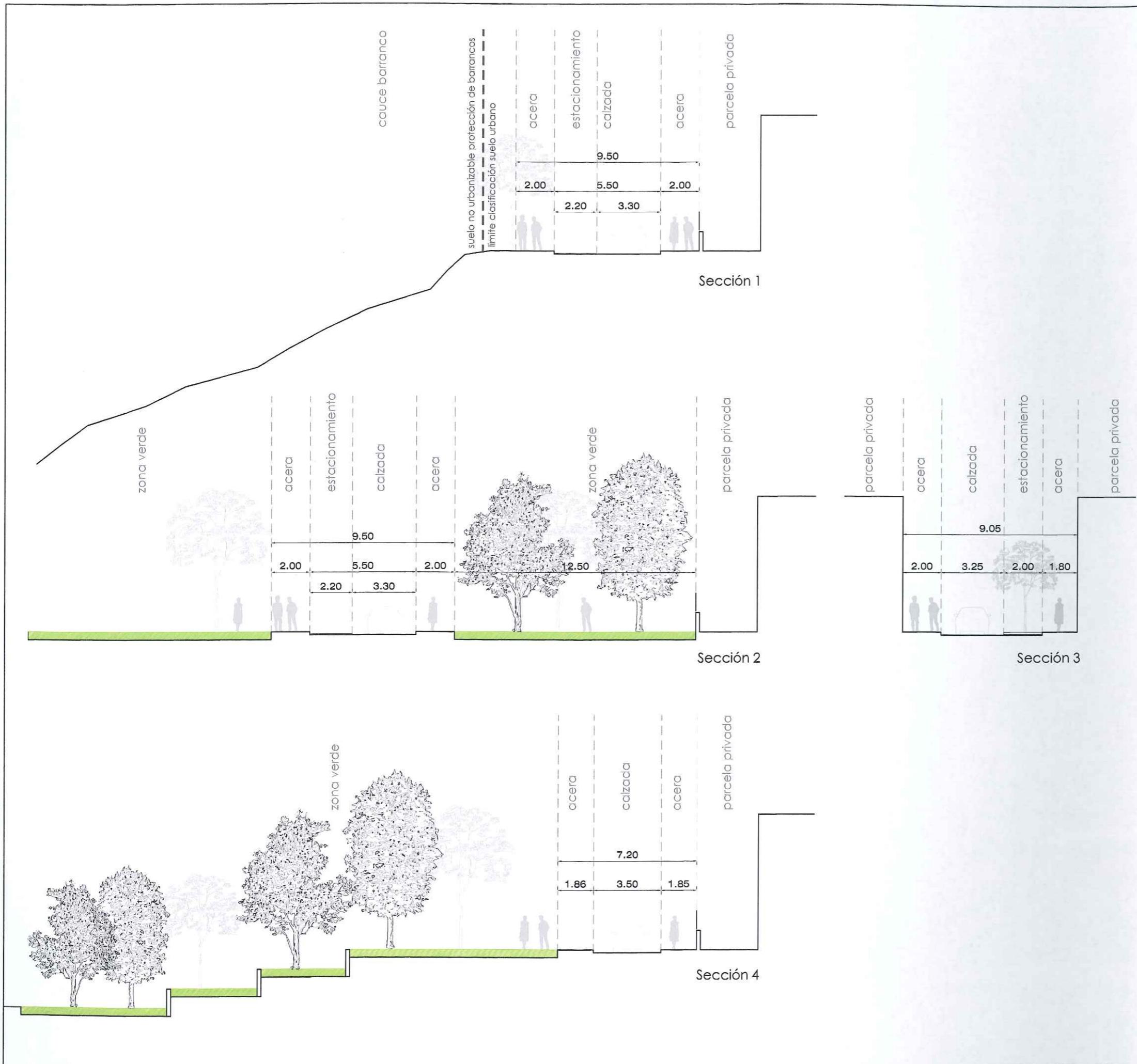
ZONAS DE ORDENANZA - GESTIÓN

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

O 03

Diciembre 2011

1:1.000



Aprovat Definitivament pel
Ple de

- 2 JUL. 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓ N° 23 DEL PGOU DE TORRENT

REORDENACIÓ URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
SAN LUIS BELTRÁN, SAN PERFECTO, EXTREMADURA Y CASTELLÓN

ORDENACIÓ
SECCIONS VIARIES

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

O 04

Diciembre 2011

1:1.000