



Identificador: ENK+ slLN+ D+PQ g2mY C8Mj 9RsT cik= (Válido indefinidamente)

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



AJUNTAMENT DE TORRENT

## PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT

REMODELACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES  
EN DIVERSAS PARCELAS DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES  
VALENCIA, CANÓNIGO GISBERT Y MARIANO PUIG YAGO

Enero 2017

Promotor:

**Ajuntament de Torrent**

Tècnic redactor.

José Salvador Martínez Carbonell

Arquitecto Municipal

Secció de Planejament

Àrea de Territori i Ciutat

**Ajuntament de Torrent**

## ÍNDICE

### I MEMORIA INFORMATIVA.

- 1 OBJETO Y ALCANCE
- 2 AGENTES INTERVINIENTES
- 3 SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN
- 4 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
- 5 SITUACIÓN ACTUAL
- 6 NORMATIVA APLICABLE
- 7 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

### II MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 8 FINES DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN
- 9 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 10 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 11 INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO
- 12 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 13 PROPUESTA DE ORDENACIÓN. TABLAS DE SUPERFICIE
- 14 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

### III NORMAS RUBANÍSTICAS.

### IV ANEJOS A LA MEMORIA

#### DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS

### V PLANOS

#### I PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01 SITUACIÓN
- I-02 EMPLAZAMIENTO. ÁMBITO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN.
- I-03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I-04 PGOU DE TORRENT

#### II PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- O-02 CALIFICACIÓN
- O-03 SUPERPOSICIÓN SOBRE PARCELAS AFECTADAS
- O-04 DELIMITACIÓN SUBZONA DE ORDENANZAS 2A-A

## I MEMORIA INFORMATIVA.

### 1 OBJETO Y ALCANCE.

Es objeto del presente Proyecto de Modificación del PGOU de Torrent la remodelación de volúmenes y alineaciones de diversas parcelas insertas en la manzana delimitada por las calles Valencia, Canónigo Gisbert y Mariano Puig Yago como consecuencia de la necesidad de ejecutar una glorieta en la confluencia de las calles Valencia, Canónigo Gisbert y Mas del Jutge.

### 2 AGENTES INTERVINIENTES.

Promotor: Ajuntament de Torrent

Redactor del Proyecto: José Salvador Martínez Carbonell,  
Arquitecto Municipal del Área de Territori i Ciutat  
Ajuntament de Torrent

### 3 SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN

El ámbito del Proyecto de Modificación del PGOU de Torrent comprende la manzana delimitada por las calles Valencia, Canónigo Gisbert y Mariano Puig Yago (*Ver plano de Información nº I-02*). La remodelación de volúmenes y alineaciones se realiza de manera específica sobre las siguientes parcelas catastrales, con las referencias y superficies que se muestran a continuación (*Ver "Anejo I: Datos Catastrales de las Parcelas Afectadas"*):

Denominación	Referencia Catastral	Sup Catastral	Emplazamiento
Parcela 1	7886842YJ1678N0001LH	272 m <sup>2</sup>	Carrer València 117
Parcela 2	7886809YJ1678N0001FH	377 m <sup>2</sup>	Carrer València 119
Parcela 3	7886808YJ1678N0001TH	865 m <sup>2</sup>	Carrer València 121
Superficie catastral total			1.514 m <sup>2</sup>

### 4 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación del presente proyecto de modificación se encuentra establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 26 de enero de 1990, y publicada la citada resolución en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 1254 y el Boletín Oficial de Provincia de Valencia nº 50, los dos de fecha 28 de febrero de 1990. Con fecha de 30 de octubre de 1991 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 258 las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

El proyecto de modificación propuesto opera sobre suelo clasificado como urbano urbanizado, cuya calificación es residencial.

Las parcelas objeto del presente proyecto se encuentran en la Zona de Ordenanzas 2: Ensanches Antiguos, Subzona de Ordenanzas 2-A, cuyos parámetros urbanísticos se establecen en los artículos 9.2.3 y concordantes de las normas urbanísticas del PGOU de Torrent.

Para la presente subzona de ordenanzas se establecen los siguientes usos dominantes y compatibles según redacción dada por la modificación nº 17 del PGOU de Torrent, aprobada definitivamente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 25 de julio de 2007 (BOP nº 262 de 3 de noviembre de 2007):

*“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, tipo artesano solamente.*
- *Terciario comercial.*
- *Terciario oficinas.*
- *Terciario hotelero en su categorías 1.º y 2.º, salvo en calles menores de 10 m, donde se admitirá solamente la categoría 1.º.*
- *Terciario recreativo y espectáculos en su categorías 1.º y 2.º.”*



## 5 SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito propuesto afecta a 3 parcelas catastrales que comparten actividad y titularidad, destinada a uso terciario comercial. Esta actividad se destina a almacenaje, distribución y venta de materiales de construcción bajo el nombre de Hermanos Fenoll.

*Parcela 1* No alberga construcción alguna. Destinada a acopio de materiales de construcción. Presenta un vallado continuo en su frente de fachada recayente a las calles Canónigo Gisbert y Valencia. El vallado se compone de una parte inferior maciza de aproximadamente 1 metro de altura y la parte superior calada, hasta alcanzar los 2,5 m de altura, de panel de malla electrosoldada con bastidor y postes de perfil hueco de acero galvanizado.





**Parcela 2** Presenta un construcción de una altura con cubierta a dos aguas y fachada recayente a la calle Valencia con una profundidad edificada aproximada de 14,50 ml. Se encuentra en buen estado de conservación. El resto de la parcela queda libre de edificación destinándose a acopio de materiales de construcción.





*Parcela 3* Presenta dos construcciones de una altura, con fachada recayente a la calle Valencia las cuales se destinan parte a oficina y punto de venta y el resto a almacenaje y acopio de materiales de construcción. Se encuentran en buen estado de conservación.





Según reciente medición el ámbito de actuación presenta una superficie total de 1.513,54 m<sup>2</sup>



[Comentarios](#) [Consejos](#) [Ver](#)

## 6 NORMATIVA APLICABLE

El proyecto de modificación no incide en determinaciones de ordenación estructural de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).

Opera sobre decisiones de ordenación pormenorizada y conforme a lo dispuesto en el artículo 44.5 de la LOTUP, la aprobación definitiva del presente proyecto corresponde al Ayuntamiento.

De acuerdo con el artículo 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

El presente proyecto de modificación no altera el equilibrio de planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo observando lo indicado en el artículo 63.3 y Apartado III.8 del Anexo IV de la LOTUP.

## 7 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Cualquier actuación en zonas de protección y servidumbre de carreteras, ferrocarriles, protección de patrimonio, dominio público hidráulico, etc., requerirá autorización previa del organismo competente por razón de la materia.

Así mismo y de manera específica cabe referenciar la afección en materia de aeropuertos, indicando lo siguiente:

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

- a) 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 nº 129, 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.)

- b) Afecciones sobre el Territorio.

El ámbito del proyecto de modificación se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra ILS RWY 12, la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra VOR RWY 12Y y la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 30.

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 galibó 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 (AES), 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.

## II MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 8 FINES DEL PROJECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT

El fin del presente Proyecto de Modificación del PGOU de Torrent es reajustar las alineaciones previstas en el plan general vigente y proponer una nueva ordenación de volúmenes en el ámbito conformado por las parcelas indicadas en el punto 3 anterior, sin incrementar la edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico previsto. Todo ello bajo el completo cumplimiento de las exigencias y las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

### 9 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El programa de Iniciativa Urbana 2007-2013, del que resultó beneficiaria la ciudad de Torrent, tuvo por objeto la puesta en marcha de estrategias innovadoras de regeneración urbana en el Barrio de Xenillet, que mediante un enfoque integrado, se contemplaron aspectos sociales, económicos y medioambientales y favorecieron un desarrollo urbano sostenible de acuerdo a los principios y orientaciones estratégicas de las políticas comunitarias.

El Ayuntamiento de Torrent convencido de la oportunidad abierta por esta iniciativa pretende dar continuidad a este proceso de regeneración urbana impulsando nuevas actuaciones de revitalización y rediseño de la ciudad consolidada, proponiendo nuevas soluciones al tejido residencial y generando nuevos espacios habitables socialmente integrados.

Con fecha 17 de noviembre de 2015, se publicó en el BOE la Orden HAP/2427/2015, de 13 de noviembre, por la que se aprueban las bases y la primera convocatoria para la selección de estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado que serán cofinanciadas mediante el Programa Operativo de Crecimiento Sostenible FEDER 2014-2020. Estas ayudas se dirigen a la ejecución del Eje 12. Desarrollo Urbano del Programa Operativo de Crecimiento Sostenible y así dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento (UE) n.º 1301/2013, sobre Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado.

El Ayuntamiento de Torrent, en el horizonte del nuevo periodo de programación europeo 2014-2020, redactó el documento de Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI Torrent), para optar a la selección anteriormente publicada.

Mediante Resolución de 29 de septiembre de 2016, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, por la que se conceden ayudas de la primera convocatoria para la selección de estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado que serán cofinanciadas mediante el Programa Operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020 (BOE nº 239 de fecha 03/10/2016) se concede la ayuda al programa EDUSI Torrent 2020 del Ayuntamiento de Torrent por la cantidad de 5.526.970,67 €.

Entre los objetivos planteados se encuentra el fomento de la movilidad urbana sostenible y entre ellos, la mejora de la red viaria, siendo la reurbanización del tramo de la calle Valencia comprendido entre las calles Mariano Puig Yago y Canónigo Gisbert, y la reurbanización de Camí Reial parte de las líneas de actuación estratégica.

Esta propuesta de mejora viene refrendada por la información que aporta el Estudio Integral de Movilidad Sostenible de Torrent respecto del citado cruce. El citado estudio señala para este cruce un Nivel de Servicio E, con una intensidad de 2440 v/h, según metodología Highway Capacity Manual (HCM), siendo el más favorable el nivel A-B y el más desfavorable el Nivel F. es decir, se trata de un cruce de elevada intensidad de tránsito de vehículos, situación que el propio documento califica como mala proponiendo su eliminación a corto plazo.

Del análisis realizado por los servicios técnicos municipales respecto de la estructura viaria y su funcionamiento en este ámbito se desprende la necesidad ejecutar una glorieta en la intersección de las calles Valencia, Canónigo Gisbert y Mas del Jutge, con unas dimensiones de 13 metros de diámetro y 7 metros de calzada, a falta de concreción en el proyecto de urbanización.



Cruce calles Valencia, Canónigo Gisbert y Mas del Jutge



Cruce calles Valencia, Canónigo Gisbert y Mas del Jutge

Para posibilitar su ejecución con unas dimensiones funcionalmente adecuadas para absorber el tráfico rodado y peatonal se hace necesaria la ocupación de parte de la parcela sita en la confluencia sur de las calles Valencia y Canónigo Gisbert (Parcela 1- 7886842YJ1678N0001LH). Esto supone la afectación de las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y consecuentemente una merma de la edificabilidad otorgada por el PGOU de Torrent.

Para poder alcanzar una solución óptima que posibilite la ejecución de la glorieta sin menoscabo de la edificabilidad permitida por el plan, se ha realizado un análisis de la situación de las parcelas observando su uso actual y su situación edilicia, proponiendo la reordenación volumétrica de un conjunto de tres parcelas que comparten el mismo uso y propiedad y cuya edificabilidad no ha sido consolidada según el planeamiento vigente.

El ajuste de alineaciones propuesto supone la afección de una superficie triangular de 126,17 m<sup>2</sup> en la parcela 1 con referencia catastral 7886842YJ1678N0001LH que pasaría a formar parte del vial público.

Dado que el plan general, en el artículo 9.2.3 de sus Normas Urbanísticas prohíbe los áticos en la Zona de Ordenanza 2-A se requiere efectuar una modificación puntual que permita acometer la actuación, teniendo como consecuencia la creación de una subzona de ordenación, identificada como 2A-A, en la Zona 2A, regulándose sus condiciones edificatorias.

No se trata de exonerar el cumplimiento del plan general en un caso específico sino de acometer una nueva solución que mejore la estructura viaria en favor del interés general sin causar perjuicio a los propietarios.

## 10 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

### 10.1 Alineaciones

El reajuste de las alineaciones consiste en establecer una nueva configuración en los planos de fachada que conforman la esquina recayente a las calles Valencia y Canónigo Gisbert. Esta configuración se adapta al trazado de la glorieta propuesto garantizando espacio suficiente para el tráfico peatonal.

Las nuevas alineaciones quedan reflejadas en la documentación gráfica adjunta (*ver plano “O-01. Alineaciones y cotas propuestas”*).

El reajuste de las alineaciones genera una aumento de suelo dotacional público red viaria debido al nuevo diseño del cruce con la incorporación de la glorieta.

### 10.2 Edificabilidad y ocupación.

El presente Proyecto de Modificación del PGOU de Torrent mantiene la edificabilidad propuesta por el Plan General (1990) vigente. Se produce una diferencia positiva de 0,50 m<sup>2</sup> justificado por los parámetros de diseño utilizado en la fijación de las alineaciones. (plano O-01).

La superficie construida bajo rasante no se define, puesto que no es computable a tales efectos según dicta el artículo 5.1.14., de las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent.

La ocupación sobre rasante viene determinada por las líneas de edificación establecidas en la documentación gráfica (*ver plano “O-01. Alineaciones y cotas propuestas”*).

A efectos de compensación de edificabilidad que no puede ser consolidada por la propiedad por la reserva viaria propuesta, se computan los voladizos que no se ejecutan por reducción de la longitud de fachada. Se calculan según lo dispuesto en el punto 8 del artículo 9.2.3 de las normas urbanísticas.

Los datos de edificabilidad se aportan en el punto 13 siguiente.

### 10.3 Altura de cornisa y número de plantas.

Las especificaciones correspondientes a este apartado están fijadas según lo dispuesto en el PGOU en función de la calificación del suelo y la subzona de ordenanzas en la que se inserta. Se encuentran detalladas a continuación y en la documentación gráfica correspondiente (*ver plano “O-01. Alineaciones y cotas propuestas”*).

- La altura máxima de cornisa viene determinada en el artículo 9.2.3.4. *Condiciones de ordenación de la parcela*.



- Respecto al número de plantas la presente modificación plantea la posibilidad de ejecutar un ático sobre una edificación de cuatro alturas ajustada a las alineaciones proyectadas en la presente modificación con el fin de compensar la edificabilidad que no puede consolidarse en la parcela 1. Esto es debido a la ocupación que genera el proyecto de trazado y ejecución de una nueva glorieta en el cruce de las calles Canónigo Gisbert, Mas del Jutge y Valencia. En las parcelas 2 y 3 se prevén 4 alturas adecuándose a la previsión del PGOU vigente para las edificaciones situadas en la misma alineación recayentes a la calle Valencia con la excepcionalidad citada de la posibilidad de ejecutar un ático retranqueado sobre estas cuatro alturas.

La parte de la parcela 1 ocupada por la ejecución de la glorieta se califica como suelo dotacional público con la denominación Comunicaciones, red viaria CV, según lo dispuesto en el Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana.

#### 10.4 Usos compatibles

La presente Modificación del PGOU de Torrent no altera los usos establecidos por la normativa vigente, siendo los mismos que quedan detallados en el apartado 1 del artículo 9.2.3 de las normas urbanísticas según redacción dada por la modificación nº 17 del PGOU de Torrent.

### 11 INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La propuesta planteada reorganiza tanto las alineaciones como la volumetría prevista por el Plan General. El cambio de alineación reordena la transición peatonal sin generar obstáculos que entorpezcan su funcionalidad, manteniendo la finalidad prevista por el plan inicialmente y generando

La propuesta de ático genera una imagen de integración de la nueva edificación en el contexto edilicio inmediato manteniendo la regularidad de alturas existente en la calle Valencia, sin generar alteraciones en la percepción visual desde el espacio público considerando la anchura del vial.

La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

En relación a la documentación necesaria para la tramitación de la Modificación Puntual objeto del presente expediente, observando lo dispuesto en la LOTUP respecto a los Estudios de Integración Paisajística y teniendo en cuenta el cambio normativo propuesto y siendo que en ningún caso afecta a los elementos estructurales del Paisaje, se considera innecesaria la presentación de un Estudio de Integración Paisajística.

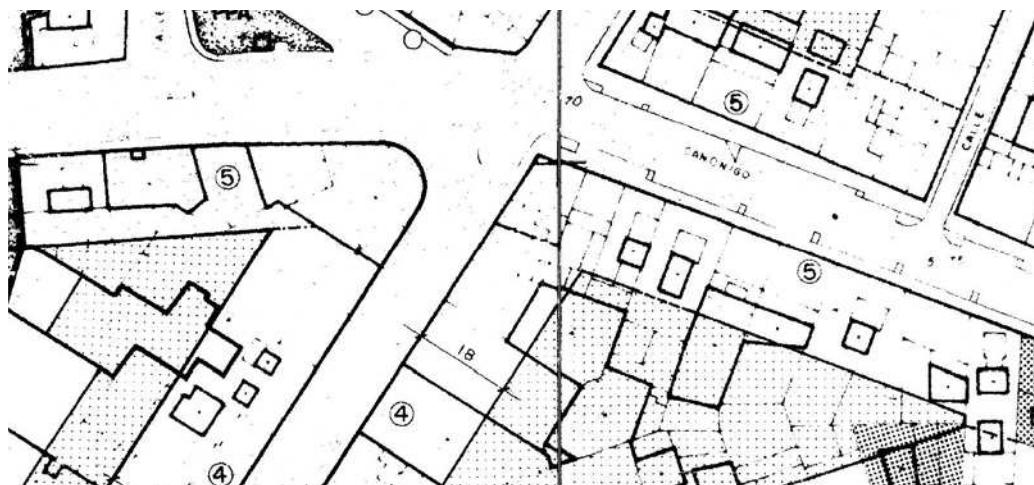
## 12 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El alcance del presente proyecto de modificación no prevé incidencia en cuanto al gasto público sobre la hacienda pública.

## 13 PROPUESTA DE ORDENACIÓN. TABLAS DE SUPERFICIES.

### Según PGOU

	<i>Superficie</i>	<i>Uso</i>	<i>Edificabilidad</i>
Parcela 1	271,62 m <sup>2</sup>	Residencial	1.294,35 m <sup>2</sup> t
Parcela 2	376,06 m <sup>2</sup>	Residencial	948,97 m <sup>2</sup> t
Parcela 3	865,86 m <sup>2</sup>	Residencial	2.442,42 m <sup>2</sup> t
<i>Total</i>	<b>1.513,54 m<sup>2</sup></b>		<b>4.685,74 m<sup>2</sup>t</b>
Edificabilidad por pérdida de m <sup>2</sup> lineales de voladizos		10,09 m <sup>2</sup> t	
<i>Total</i>	<b>1.513,54 m<sup>2</sup></b>		<b>4.695,83 m<sup>2</sup>t</b>



**Según Proyecto de Modificación del PGOU de Torrent**

	<i>Sup.uso residencial</i>	<i>Sup dotacioal</i>	<i>Uso</i>	<i>Edificabilidad</i>
Parcela 1	145,43 m <sup>2</sup>	126,17 m <sup>2</sup>	Viario Residencial	702,73 m <sup>2</sup> t
Parcela 2	376,07 m <sup>2</sup>		Residencial	1.113,26 m <sup>2</sup> t
Parcela 3	865,96 m <sup>2</sup>		Residencial	2.880,34 m <sup>2</sup> t
<b>Total</b>	<b>1387,46 m<sup>2</sup></b>	<b>126,17 m<sup>2</sup></b>		<b>4.696,33 m<sup>2</sup>t</b>

Se observa en ambos cuadros un ligero incremento de la edificabilidad en 0,50 m<sup>2</sup>t debido a los ajustes de diseño en la propuesta planteada, compensada por el aumento en 126,17 m<sup>2</sup> de suelo dotacional público destinado a viario.

## 14 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El objeto de la presente proyecto de modificación se ajusta a las determinaciones exigidas por la legislación vigente urbanística valenciana, específicamente a lo indicado en el artículo 63.3 y Apartado III.8 del Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, dado que:

- Se formula en un ámbito de suelo urbano urbanizado
- Su objeto es el reajuste de alineaciones.
- Se produce una reordenación de la volumetría, sin exceder la edificabilidad máxima, reduciendo la ocupación del suelo por edificación prevista en el PGOU
- No ocasiona perjuicio, ni altera las condiciones de ordenación de su entorno.
- No transforma la edificabilidad actual de las parcelas privativas.
- No se alteran los usos preestablecidos por el PGOU de Torrent.



### III NORMAS URBANÍSTICAS.

En la presente Modificación se introduce las normas urbanísticas de la subzona 2A-A siendo estas una reproducción de las ordenanzas de la zona 2A según redacción dada por la modificación nº 17 del PGOU con la salvedad del cambio introducido en el punto referido a los Áticos, quedando la redacción como sigue:

#### Art. 9.2.3. bis. Ordenanzas de la SUBZONA 2A-A.

##### 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, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero en su categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, salvo en calles menores de 10 m donde se admitirá solamente la categoría 1<sup>a</sup>.
- Terciario recreativo y espectáculos en su categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

##### 2. Garajes y aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría I 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 m<sup>2</sup> construidos de otro uso.

Se admiten garajes en categoría 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>. Se presentara anteproyecto de edificación en el que se justifique su adecuada integración en el contexto urbano.

##### 3. Tipología de la edificación

El tipo edificatorio será el definido como edificio tipo ensanche en el capítulo II de las Normas de Edificación. Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios 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 este artículo se disponen.

##### 4. Condiciones de la ordenación y la parcela

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

1. *Alineaciones*: Las alineaciones tanto exteriores e interiores como virtuales serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. *Dimensiones de parcela*: Las dimensiones mínimas de la parcela serán: 100 m<sup>2</sup> de superficie, 5 m de ancho de fachada y 4'5 m de diámetro del círculo inscribible. En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.
3. *Retranqueos*: Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo en cualquiera de las plantas.

## 5 Condiciones de aprovechamiento y edificación

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. *Superficie ocupable en planta*: Queda definida por las alineaciones interior y exterior, y la referencia en planos a la posibilidad de edificar o no la planta baja en el patio interior. La profundidad edificable de las plantas altas será de 16 m, salvo que se especifique de otra manera en los planos de ordenación, bien mediante acotado o bien mediante ajuste a actuales líneas de edificación.
2. *Número de plantas*: Viene reflejado en planos y tendrá carácter obligatorio. No obstante, podrá edificarse una planta menos de las establecidas si se efectúa un tratamiento en fachada que supla el déficit de altura. Se sigue el siguiente criterio basado en la sección o anchura de la calle:
  - En sección de calle (S.C) de menos de 10 m el número de plantas que se establece es de tres (planta baja + dos pisos).
  - En S.C de 10 m a menos de 15 m el número de plantas establecidas es de cuatro (planta + tres pisos).
  - En S.C de 15 m a menos de 20 m el número de plantas establecido es de cinco (planta baja + cuatro pisos).
  - En S.C de 20 m en adelante el número de plantas establecido es de seis (planta baja + cinco pisos).
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.
4. *Entrepantas 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. *Áticos*: Se permite la existencia de 1 ático añadido al número máximo de plantas permitido única y exclusivamente en aquellas edificaciones donde en los planos de ordenación se haya indicado, con retranqueo especificado en los planos de ordenación.  
En los restantes casos la última planta podrá tener tratamiento de ático si no repercute en la composición formal de fachada.
6. *Cubiertas*: En caso de utilizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será de 30%. En cubiertas planas el antepecho tendrá una altura máxima de 1'5 m, y mínima de 1 m.
7. *Alturas de cornisa*: Las alturas de cornisa máximas serán de 10 m, 12'5 m, 15'5 m ó 18 m, según se trate de edificios de 3,4, 5 ó 6 plantas respectivamente.

8. *Altura mínima de cada planta:* La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3'S m. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2'5 m.
9. *Voladizos:* Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente a calle y el vuelo máximo será de 0'50 m, 0'60 m, 0'70 m ó 0'90 m, según se trate de 3, 4, 5 ó 6 plantas respectivamente. La longitud máxima del vuelo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas, pudiendo agruparse según las necesidades. 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.
10. *Aleros:* Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10 cm., del plano de cerramiento del mismo. Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

## 6. Condiciones de estética y protección ambiental

Tanto las obras de nueva edificación como las de reforma que afecten a fachada podrán emplear criterios de composición libres, pero con respeto al tratamiento actual de la edificación existente de la zona. Y sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Generales de la Edificación y Protección. En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que por su programa específico funcional, no se puedan cumplir todas las determinaciones exigidas para la subzona donde se ubican, será necesaria la aprobación de un estudio de detalle que garantice la adecuación al entorno del edificio en proyecto.

## 7 Edificios protegidos y elementos protegidos

En la subzona 2-A existen los siguientes edificios y elementos protegidos, con la categoría de protección que se señala y que se define en el artículo 3.4.2.3.

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| • Iglesia de 5. Luís Beltrán               | Protección Integral Total |
| • c/ Ramón y Cajal Nº 7                    | Protección Parcial        |
| • c/ Mariano Puig Yago Nº 23               | Protección Parcial        |
| • Avda. País Valenciá Nº 21                | Protección Parcial        |
| • Avda. País Valenciá Nº 50                | Protección Parcial        |
| • c/ Ramón y Cajal Nº 21                   | Protección Parcial        |
| • Avda. País Valenciá Nº 61                | Protección Parcial        |
| • Fuente Avda. País Valencia               | Protec. Integral Total    |
| • Especies arbóreas en cl Camí Reial Nº 31 |                           |

Torrent, enero 2017

El Arquitecto Municipal



Identificador: ENK+ sLN+ D+PQ gzmY C8Mj 9RsT cik= (Válido indefinidamente)

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

## IV ANEJOS A LA MEMORIA

## DATOS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTO

Sede Electrónica  
del Catastro

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

### BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de TORRENT Provincia de VALENCIA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**

7886842YJ1678N0001LH

E: 1/500

**DATOS DEL INMUEBLE**

**LUGAR**  
CL VALENCIA 115 Suelo  
46900 TORRENT [VALENCIA]

**USO LOCAL PRINCIPAL**  
Suelo sin edif.

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN**  
100,000000

**ANCHO CONSTRUCCIÓN**  
--

**INFORMACIÓN GRÁFICA**



**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

**SITUACIÓN**  
CL VALENCIA 115  
TORRENT [VALENCIA]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)**  
--

**SUPERFICIE GRÁFICA PARCIAL (m²)**  
272

**TIPO DE FINCA**  
Suelo sin edificar

**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

711.700 Coordenadas UTM, Hoja 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía

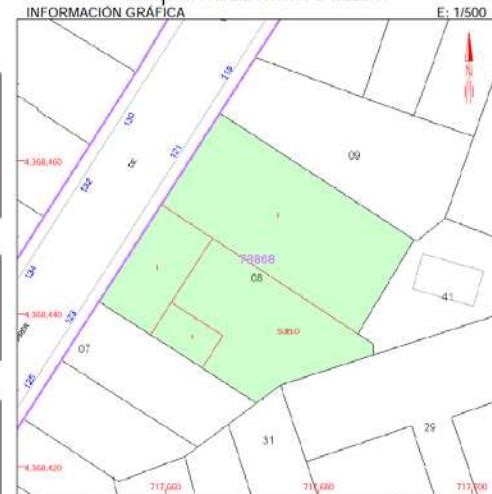
Jueves , 13 de Octubre de 2016

GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO				
Sede Electrónica del Catastro				
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>7886808YJ1678N0001TH</b>				
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b>				
LOCALIZACIÓN CL VALENCIA 121 46900 TORRENT [VALENCIA]	USO LOCAL PRINCIPAL Industrial	ANÉO CONSTRUCCIÓN 1982		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> 515	SUPERFICIE GRANJA PARCELAS m <sup>2</sup> 865		
<b>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</b>				
SITUACIÓN CL VALENCIA 121 TORRENT [VALENCIA]	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> 515	SUPERFICIE GRANJA PARCELAS m <sup>2</sup> 865		
TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal				
<b>ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>				
Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	00	01	435
PORCHE 100%	1	00	01	60
PORCHE 100%	1	00	01	20

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
**Municipio de TORRENT Provincia de VALENCIA**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 13 de Octubre de 2016

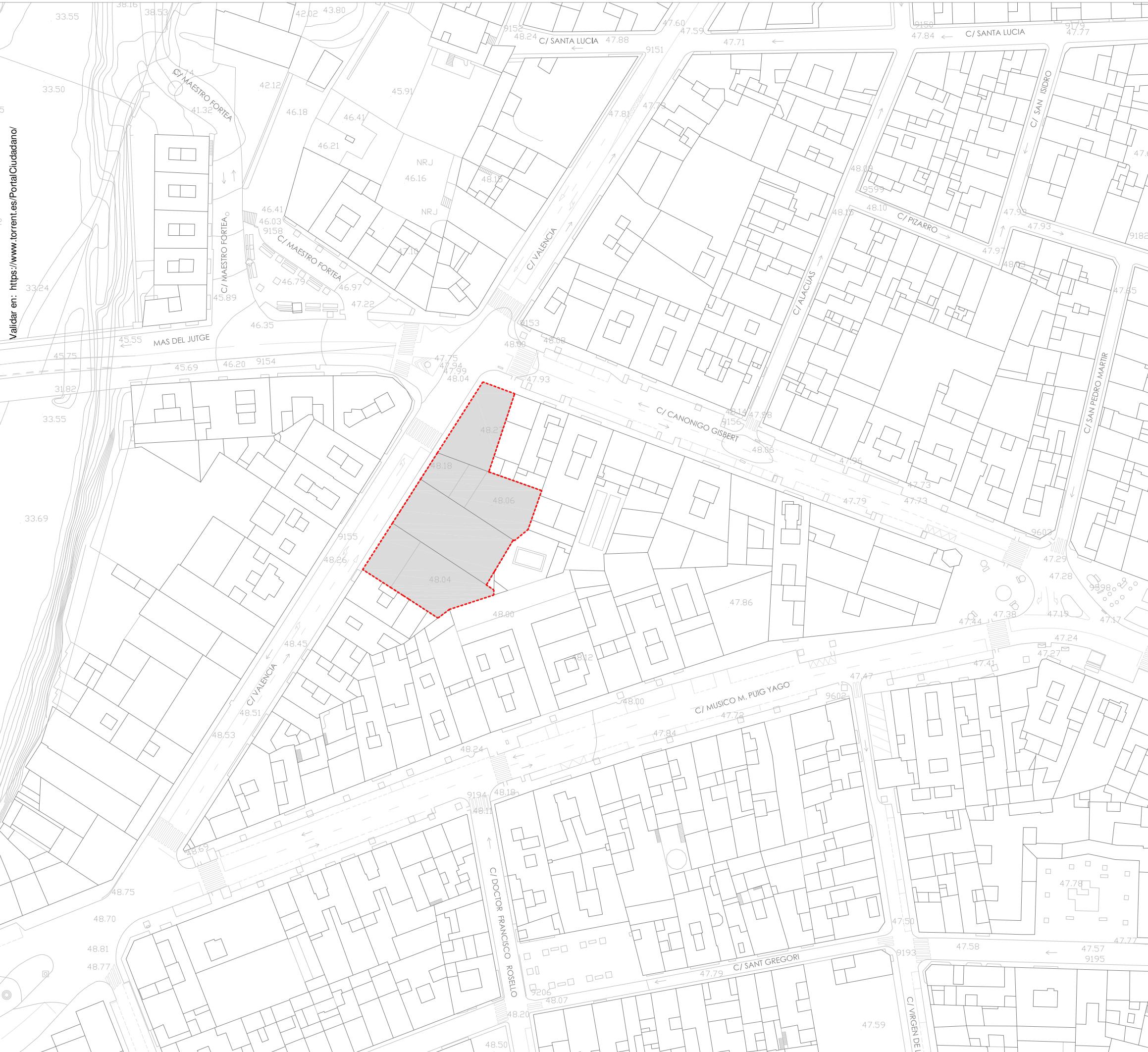
717,700 Coordenadas UTM, Huso 30 ETRS89  
■ Límite de Manzana  
■ Límite de Parcela  
■ Límite de Parcelas  
■ Mobiliario y accesorios  
■ Límite zona verde  
■ Hidrografia

V PLANOS

Identificador: ENK+ slLN+ D+PQ g2mY C8Mj 9RsT cik= (Válido indefinidamente)

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





Ámbito del proyecto de modificación del PGOU



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT

AJUSTE DE ALINEACIONES Y REMODELACIÓN DE VOLUMENES  
EN DIVERSES PARCELAS DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS  
CALLEES VALENCIA, CANÓNIGO GIBERT Y MARIANO PUIG YAGO

INFORMACIÓN

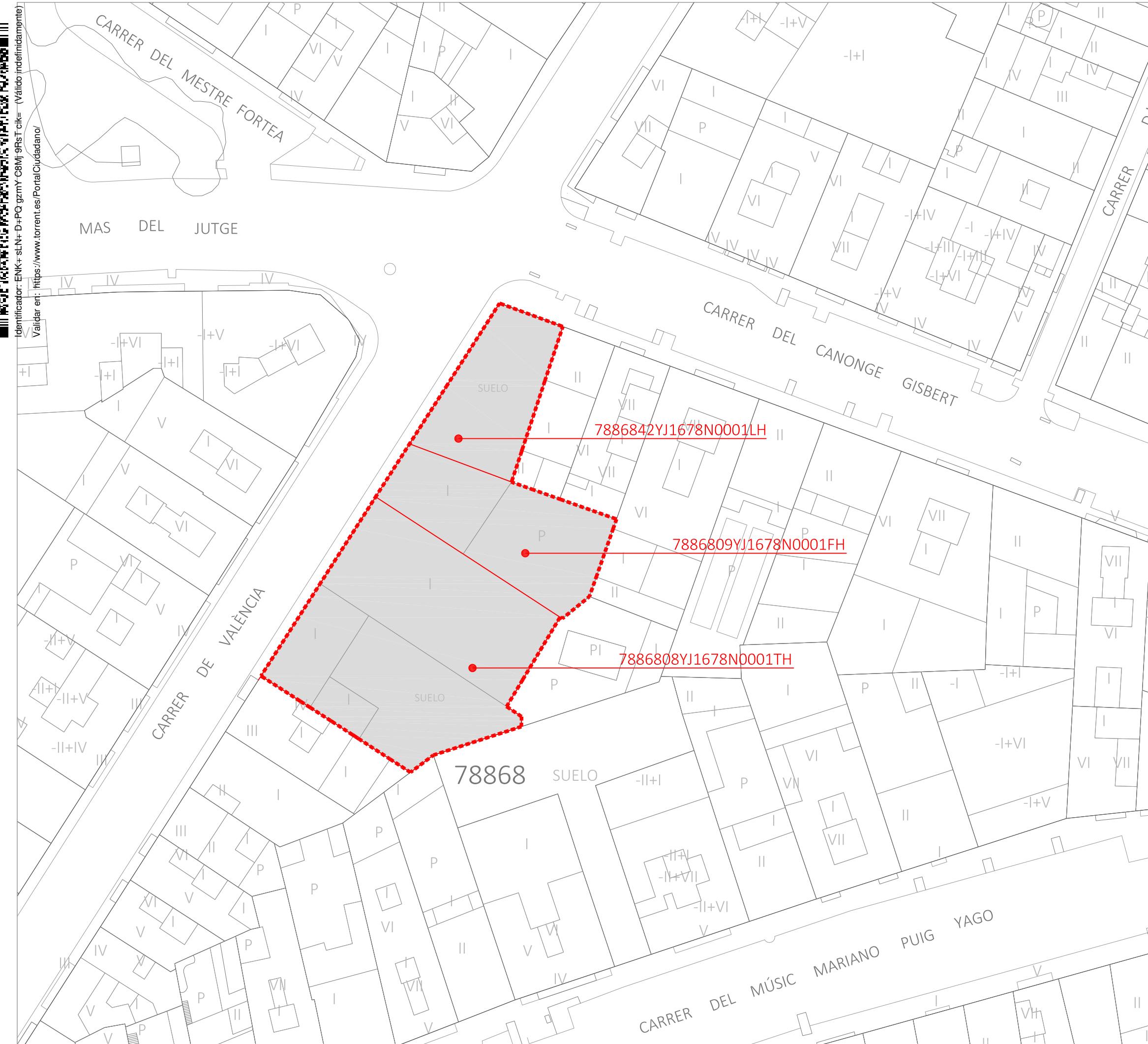
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat

102

enero 2017

e 1 : 1.000



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT  
AJUSTE DE ALINEACIONES Y REMODELACIÓN DE VOLÚMENES  
EN DIVERSES PARCELAS DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS  
CALLEZ VALENCIA, CANÓNIGO GIBERT Y MARIANO PUIG YAGO

INFORMACIÓN

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat

103

enero 2017

e 1 : 500



USOS PORMENORIZADOS	
	EQUIPAMIENTOS
	ESPACIOS LIBRES Y Z. VERDE
	PFR PARQUE FORESTAL
	PUR PARQUE URBANO
	PLI PARQUE LINEAL
	PJB PARQUE JARDIN DE BARRIO
	PJV PARQUE JARDIN VECINAL
	PPA PZA ó ZONA AJARDINADA o PEATONAL
	INFRAESTRUCTURAS
	IRV RED VIALIA APARCAMIENTOS
	IFE FERROVIAL ESTACION APADEIRO
	IAB ABASTECIMIENTO POZOS DEPOSITOS
	ISN SANEAMIENTO DEPURADORA
	IEL ELECTRICA SUBESTACION
	ICO COMUNICACIONES REPETIDOR TV ESTACION MICROONDAS
ORDENACION	
	DELIMITACION SUELO URBANO
	COTA DE RASANTE
	ALINEACION DE FACHADA
	Nº PLANTAS (ALTURA REGULADORA GENERAL)
	Nº PLANTAS (ALTURA REGULADORA ESPECIFICA)
	ALINEACION DE PARCELA
	DE CARACTER PRIVADO
	ALINEACION INT. DETERMINANTE
	DE NUEVA CREACION
	INT. CON DISP. TRANSITORIA
	DELIMITACION DEL MONTE PUBLICO
	LINEA VIRTUAL DE PARCELACION
	LINEA DIVISORIA DE PROFUNDIDAD
	PASAJE O SOPORTAL PUBLICO
	SECCION DEL VIARIO
	PAJAR MANZANA EDIFICABLE
EDIFICIOS Y ELEM. PROTEGIDOS	
	PROTECCION INTEGRAL TOTAL
	PROTECCION INDIVIDUAL
	PROTECCION PARCIAL



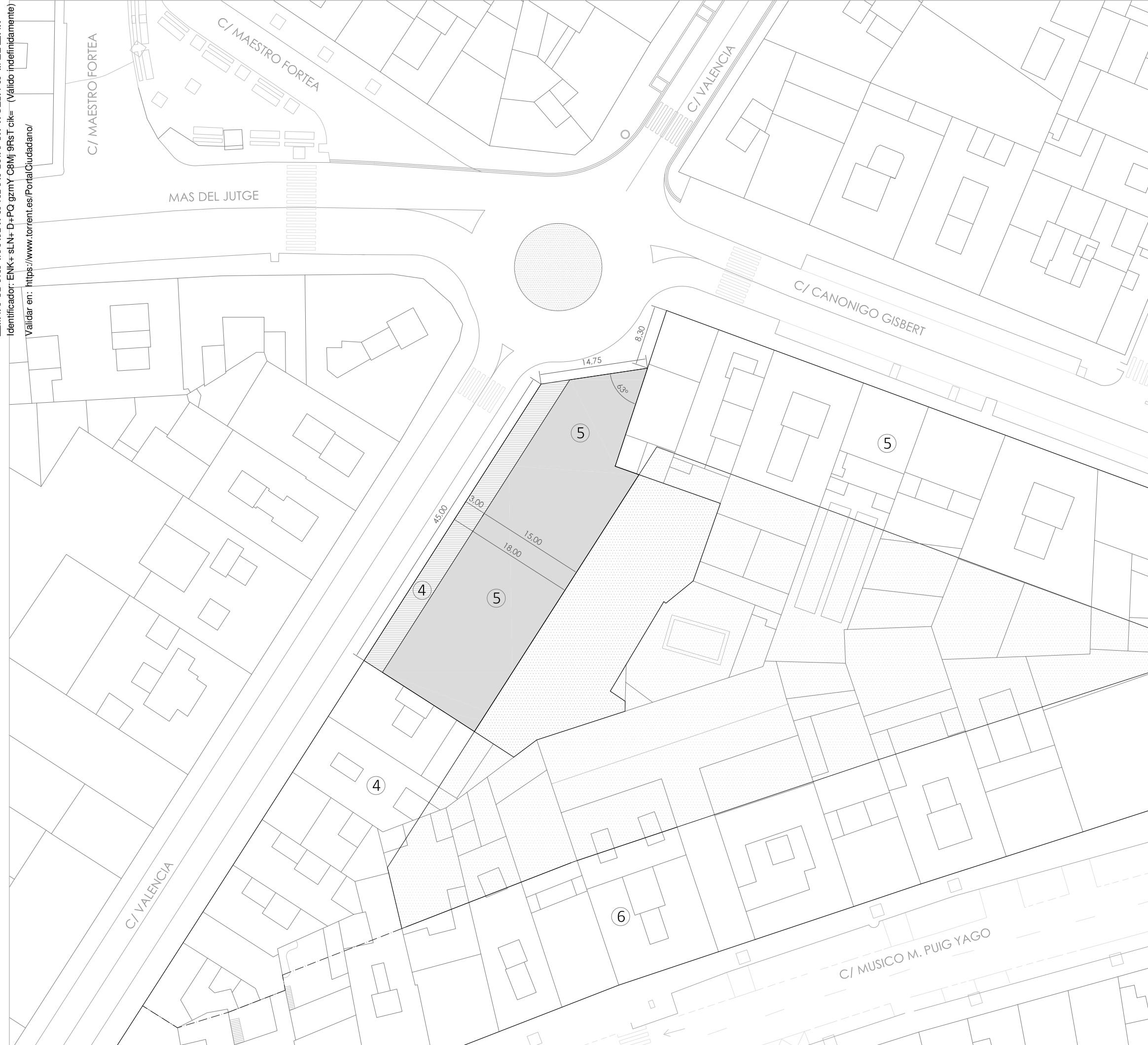
#### PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT

AJUSTE DE ALINEACIONES Y REMODELACIÓN DE VOLÚMENES  
EN DIVERSES PARCELAS DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS

#### INFORMACIÓN

PLANIMIENTO VIGENTE. PGOU DE TORRENT.  
Extracto de los planos nº 7.22 y nº 7.23  
Ordenación. Usos pormenorizados.

Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT  
 AJUSTE DE ALINEACIONES Y REMODELACIÓN DE VOLÚMENES  
 EN DIVERSES PARCELAS DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS  
 CALLES VALENCIA, CANÓNIGO GISBERT Y MARIANO PUIG YAGO

ORDENACIÓN

PROPIEDAD DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat

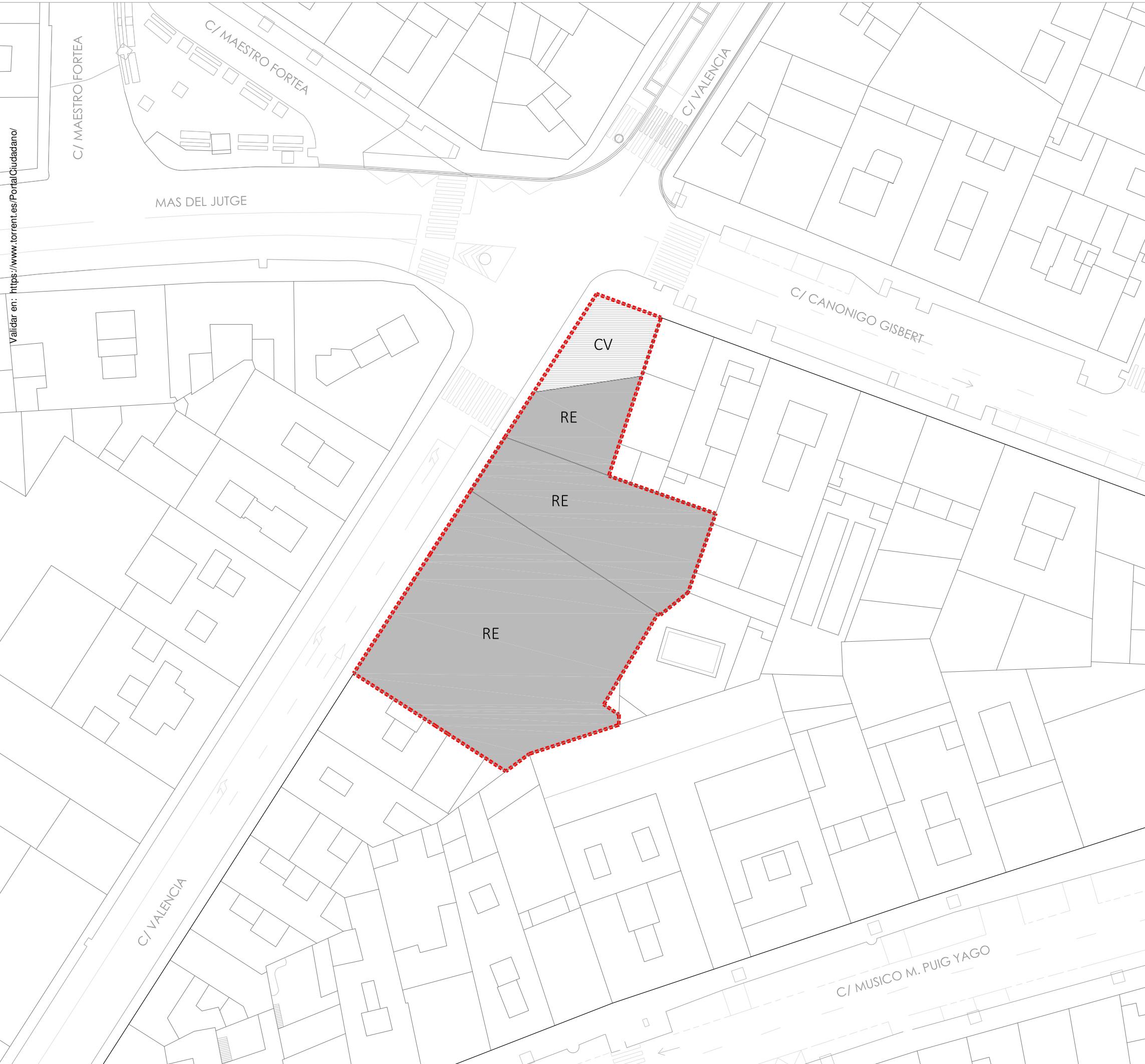
O 01

enero 2017

e 1 : 500

Identificador: ENK+sLN+n+D+PQ gzmY C8M1 9RsT cik- (Válido indefinidamente)

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



- Ámbito del proyecto de modificación del PGOU
- CV Comunicaciones, red viaria
- RE Residencial



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT  
AJUSTE DE ALINEACIONES Y REMODELACIÓN DE VOLÚMENES  
EN DIVERSES PARCELAS DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS  
CALLEZ VALENCIA, CANÓNIGO GISBERT Y MARIANO PUIG YAGO

ORDENACIÓN

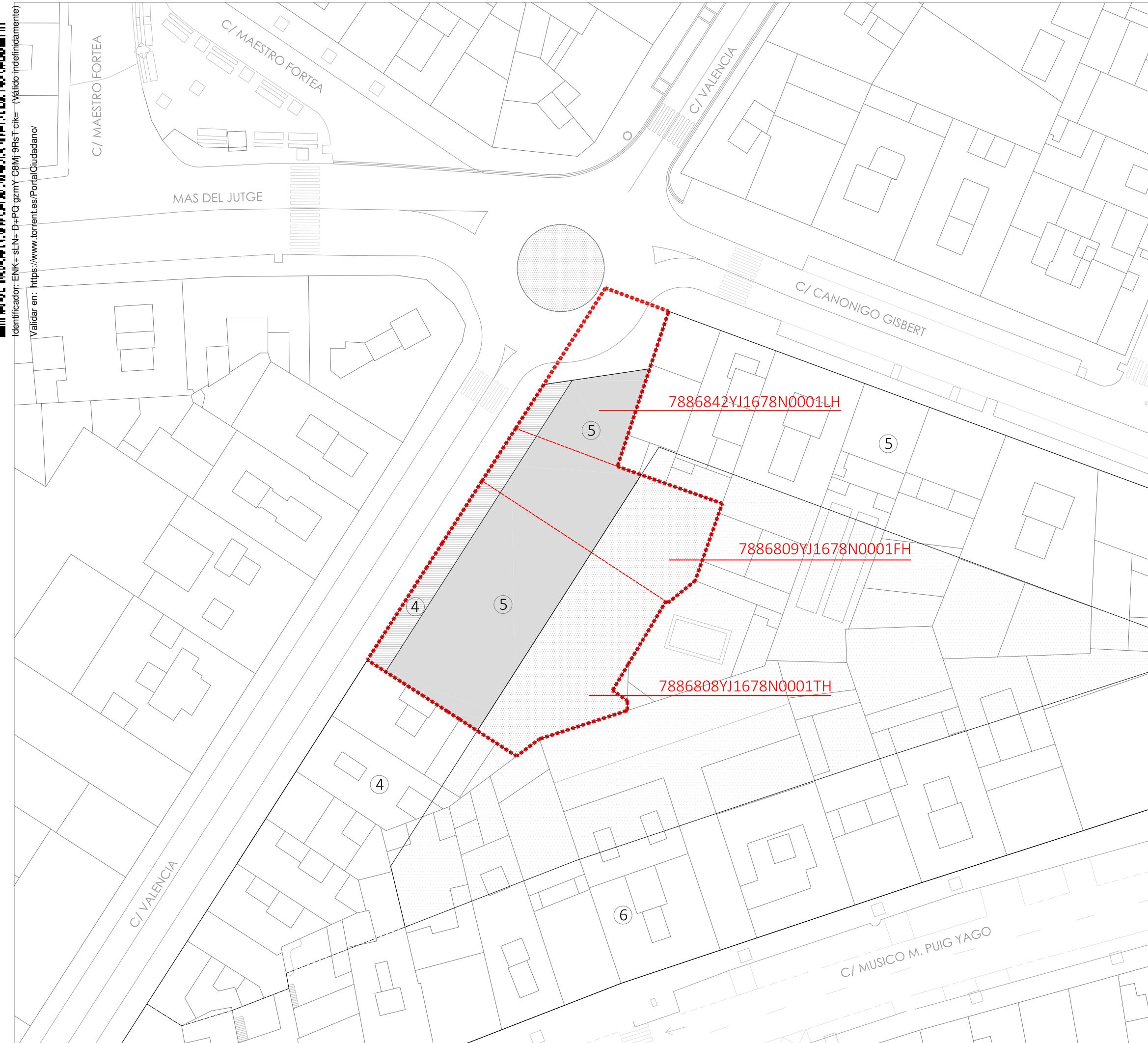
CALIFICACIÓN

Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat

0 02

enero 2017

e 1 : 500



- IN
- Ámbito del proyecto de modificación del PGOU
  - Patio manzana edificable
  - Nº Alturas

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT  
 AJUSTE DE ALINEACIONES Y REMODELACIÓN DE VOLÚMENES  
 EN DIVERSES PARCELAS DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS  
 CALLES VALENCIA, CANÓNIGO GISBERT Y MARIANO PUIG YAGO

ORDENACIÓN

PROPIUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
 SUPERPOSICIÓN SOBRE PARCELAS AFECTADAS

Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat

0 03

enero 2017

e 1 : 500



Identificador: ENK=SLN+D+PQ gzmY C8M9RsT cik= (Válido indefinidamente)

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



C/ MAESTRO FORTEA

C/ MAESTRO FORTEA

MAS DEL JUTGE

C/ VALENCIA

C/ CANÓNIGO GISBERT

C/ VALENCIA

JOSE SALVADOR MARTINEZ CARBONELL

18/01/2017 11:45:09

PLANEJAMENT

C/ MUSICO M. PUIG YAGO

Subzona de Ordenanzas 2A-A

Patio manzana edificable

④ N° Alturas

N

2A-A

⑤

⑤

④

④

⑥

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT  
AJUSTE DE ALINEACIONES Y REMODELACIÓN DE VOLÚMENES  
EN DIVERSES PARCELAS DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS  
CALLEZ VALENCIA, CANÓNIGO GISBERT Y MARIANO PUIG YAGO



ORDENACIÓN

DELIMITACIÓN SUBZONA DE ORDENANZAS 2A-A  
Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat

O 04

enero 2017

e 1 : 500