

Curso 2013-14

ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE TORRENTE

12 sep. 2014

AUTOR:

MARIO NAVARRO GARCÍA

TUTORES ACADÉMICOS:

Andrés Martínez Herrero [Dpto. de Proyectos Arquitectónicos]

M^a Ángeles Casaña Villanova [Dpto. de Construcciones Arquitectónicas]



UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

E.T.S. de Ingeniería de Edificación
Universitat Politècnica de València

Resumen

El objetivo de este trabajo académico es el de recopilar la información necesaria para realizar un análisis de la evolución del municipio de Torrente desde que se tiene datos mediante planimetría antigua hasta los más actuales fotografías de vuelos aéreos, estudiando el crecimiento poblacional que ha tenido el municipio, convirtiéndose en el más poblado del área metropolitana de Valencia. También se analiza el Plan General de Ordenación Urbana del municipio que está vigente, comparando sus previsiones con el estado actual.

Palabras clave: evolución urbanística, ordenación urbana, plan general, Torrente, urbanismo.

Summary

The aim of this academic work is to gather the information necessary to perform an analysis of the evolution of the town of Torrente since we have information. It will be done from ancient planimetry to the most recent photographs of air travel for studying the population growth that has taken the town, which make it the most populous metropolitan area of Valencia. The General Urban Plan of the municipality that is in effect is also analyzed by comparing its forecasts with the current state.

Keywords: general plan, Torrente, urban development, urban planning, urbanism.

Acrónimos utilizados

AEMET: Agencia Estatal de Meteorología

BOP: Boletín Oficial de Provincia

CP: Colegio Público

ICV: Instituto Cartográfico Valenciano

IES: Instituto de Educación Secundaria

IGN: Instituto Geográfico Nacional

INE: Instituto Nacional de Estadística

IVE: Instituto Valenciano de Estadística

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana

PI: Protección Individual

PIT: Protección Integral Total

PP: Protección Parcial

SIOSE: Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España

VPO: Vivienda de Protección Oficial

Índice

Introducción.....	9
Consideraciones.....	10
1. Descripción del municipio	11
1.1 Geomorfología	12
1.2 Flora y fauna	14
1.3 Clima.....	15
1.4 Infraestructuras de acceso y transporte.....	16
2. Historia y urbanismo de Torrente.....	19
2.1 Introducción	19
2.2 Época prehistórica	19
2.3 Época ibérica	21
2.4 Época romana	21
2.5 Siglos VII al XII. Época islámica	21
2.6 Siglos XIII y XIV. La Reconquista	24
2.7 Siglo XV	25
2.8 Siglo XVI y XVII.....	25
2.9 Siglo XVIII	26
2.10 Siglo XIX	26
2.10.1 Venta de la Encomienda	30
2.11 Siglo XX	31

2.11.1	Primera mitad de siglo.....	33
2.11.2	El gran aumento de la construcción a mitad siglo.....	34
2.11.3	Vuelo americano de 1956-1957	34
2.11.4	Vuelo Interministerial de 1973-1986.....	36
2.11.5	Callejero de 1978	38
2.11.6	Plan General de 1991	39
2.11.7	Google Earth de 2002.....	39
2.11.8	Google Earth en la actualidad	40
3.	Evolución urbanística de Torrente.....	41
4.	Ocupación del suelo	54
4.1	Edificación.....	57
4.2	Zona verde	60
4.3	Deportivo	62
4.4	Educación.....	63
4.5	Comercial	63
4.6	Cultural	65
4.7	Sanitario.....	66
5.	Condiciones socioeconómicas	67
5.1	Población y empleo	67
5.2	Construcción y vivienda.....	72
6.	Anterior al P.G.O.U.....	75
6.1	“Plan general” de 1959.....	75

6.2	“Plan general” de 1962.....	76
6.3	“Plan general” de 1966.....	77
6.4	Planes parciales de ordenación en los años 70.....	77
6.4.1	Plan parcial I.....	78
6.4.2	Plan parcial II.....	78
6.4.3	Plan parcial III.....	78
6.4.4	Plan parcial IV.....	79
6.4.5	Plan parcial V.....	79
7.	Plan General de Ordenación Urbana	81
7.1	Objetivos del Plan General	81
7.1.1	Vivienda y entorno residencial.....	81
7.1.2	Empleo.....	82
7.1.3	Equipamiento comarcal.....	83
7.1.4	Transporte	83
7.1.5	Recursos naturales	84
7.2	Planes de actuación.....	85
7.2.1	Preservación de las áreas naturales	85
7.2.2	Articulación de asentamientos.....	85
7.2.3	Intervención en los barrios ya consolidados.....	85
7.2.4	Conservación y rehabilitación del casco antiguo.....	86
7.2.5	Concentración industrial en la Masía del Juez	86
7.2.6	Programa para la mejora de servicios	87
7.3	Previsiones de crecimiento del plan.....	87

7.3.1	Benisaet	88
7.3.2	Safranar	90
7.3.3	Parc Central.....	91
7.3.4	4º Ensanche	93
7.3.5	“El Vedat”	93
7.3.6	Masía del Juez.....	93
7.4	Normas y ordenanzas	95
7.4.1	Zona 1. Centro Histórico.....	95
7.4.2	Zona 2. Ensanche antiguo, Poble Nou, Las Palomas, Trenor ..	97
7.4.3	Zona 3. Caracoles	99
7.5	Normas de protección y conservación	101
7.5.1	Áreas de protección de espacios verdes.....	101
7.5.2	Patrimonio histórico artístico.....	105
7.6	Vivienda tradicional.....	116
8.	Conclusiones	119
9.	Referencias bibliográficas.....	120
9.1	Libro.....	120
9.2	Legislación y normas	121
9.3	Página web.....	121
10.	Índice de Figuras.....	122
ANEXOS.....		126
Anexo I.	Ocupación del suelo de Torrente	127
Anexo II.	División en barrios	138

Anexo III. Callejero 140
Anexo IV. Planos..... 142

Introducción

En sus inicios, el municipio de Torrente ha sido como cualquier otro municipio de la misma área, población modesta que solía trabajar en la agricultura. En la época industrial ya empezó a crecer el municipio, ya que el municipio poseía grandes fábricas.

Actualmente, Torrente se ha convertido en el municipio más poblado del área metropolitana de Valencia. El aumento de población conlleva el aumento del uso del territorio destinado a viviendas. Es función del ayuntamiento mantener una ordenación urbana. Esta ordenación realizada con el Plan General ha seguido las pautas que anteriormente se planteó el ayuntamiento, manteniendo un eje en modo de avenida que recorre toda la longitud del municipio uniéndolo con su urbanización más importante, "el Vedat".

El Plan General fue aprobado en 1991, en los años en que el sector de la construcción estaba en auge, y el plan realizó una previsión demasiado optimista. Pese a ello, habiendo pasado 23 años en los que se ha ido desarrollando el plan de ordenación mediante modificaciones de éste, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, etc. las zonas que preveía el Plan General se han ido ocupando con algunas excepciones.

Consideraciones

- Todas las figuras dispuestas en el trabajo académico, que conste de un plano de Torrente, están orientadas a norte, las excepciones se mencionarán.
- En el “anexo II. División en barrios” está dispuesto la delimitación y nombre de los barrios de Torrente a los que se hace referencia en el trabajo académico para facilitar la lectura del mismo.
- En el “anexo III. Callejero” están dispuestas las principales calles de Torrente para facilitar la lectura del trabajo académico.

1. Descripción del municipio

Torrente es un municipio que se encuentra en la provincia de Valencia, en la comarca de la Huerta Oeste, a unos nueve kilómetros de Valencia, siete minutos en coche. Su población es de 80759 habitantes¹, por lo que debido a su tamaño, se le considera como ciudad. Es el municipio con más población de la provincia sin contar la propia Valencia, y el séptimo de toda la Comunidad Valenciana.

El término municipal consta de 69,37 km², en el que se encuentran varias urbanizaciones de gran población, como “El Vedat”, Cumbres de Calicanto, Sierra Perenchiza, etc. El término municipal limita al norte con los municipios de Aldaya, Alacuás y Chirivella; al este con Picaña y Catarroja; al sur con Alcácer y Picasent; y al oeste con Montserrat, Godelleta, Turís y Chiva. Además, junto con otros municipios cercanos, Torrente forma parte de la Mancomunidad Intermunicipal de la Huerta Sur, de la que Torrente posee su sede.

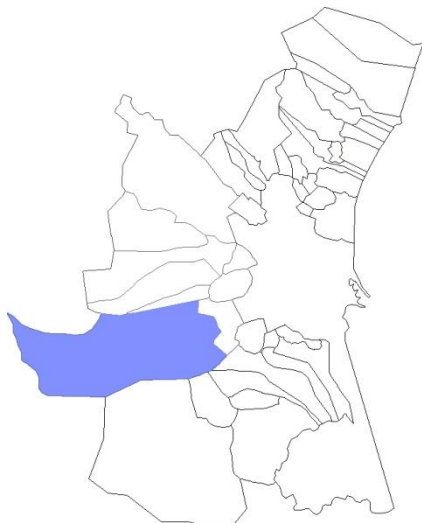


Figura 1. Término municipal de Torrente.
Wikimedia Commons y elaboración propia.

El municipio de Torrente se

¹ INE (2013). Cifras oficiales de población del Padrón municipal a 1 de enero de 2013

encuentra al nordeste del término municipal, su núcleo histórico a su vez se encuentra al norte del municipio, y su expansión ha sido hacia el sud, debido a las limitaciones del barranco de Torrente y a la línea de ferrocarril que transcurre por la localidad, teniendo como referencia la avenida principal de Torrente que une la zona del casco antiguo con El Vedat. Esta avenida ha tenido diversos nombres, desde Avenida de los Mártires, Avenida Reino de Valencia, y actualmente Avenida al Vedat, o como se le conoce comúnmente entre los habitantes de Torrente, "La Avenida".

1.1 Geomorfología

Como todos los territorios municipales del área metropolitana de Valencia, Torrente no posee montañas de considerable altura, aunque las que hay, sí que son importantes a nivel urbanístico. Las montañas del término son: Sierra Perenchiza (329 m), Cabezo de la Araña (228 m), "Morredondo" (157 m), "Barret" (142 m) y "El Vedat" (142 m). Como se ha dicho anteriormente, estas montañas son importantes a nivel urbanístico porque en ellas se concentran las urbanizaciones del territorio municipal. En la figura 2 se ilustra las curvas de nivel del término municipal de Torrente, ampliado en el plano 03.

A nivel de hidrografía, dadas las características del clima mediterráneo, las corrientes fluviales se presentan prácticamente secas. Tan solo aumenta el caudal de agua en las grandes tormentas. Por Torrente transcurre el agua estacional de la llamada Rambla del Poyo. Esta rambla procede la sierra de los Bosques y de Cabrera. A su paso por Torrente, la rambla recibe agua procedente de la Sierra Perenchiza y varios afluentes. Al aumentar el cauce y su profundidad al paso de esta localidad, comúnmente recibe el nombre de barranco de Torrente. Esta

rambla es importante a nivel hidrográfico, ya que es la mayor manifestación de endorreísmo en la Comunidad Valenciana, es decir, que no desemboca en un mar u océano, si no que desemboca en un lago sin salida fluvial, en este caso, la Albufera de Valencia.

Por Torrente también transcurre el Canal Júcar-Turía, un trasvase que une los dos ríos para poder abastecer las zonas más secas de agua para riego de campos.

En la figura 3 se representa todos los recursos hidrográficos que posee el término municipal de Torrente, ampliado en el plano 04.

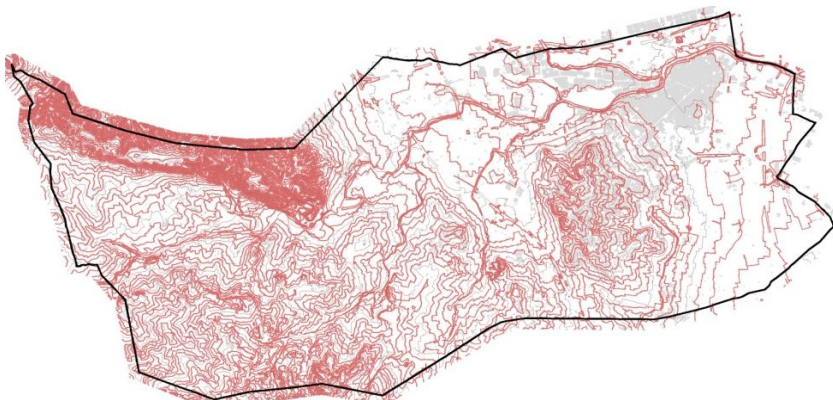


Figura 2. Curvas de nivel del término de Torrente. Catastro y elaboración propia.

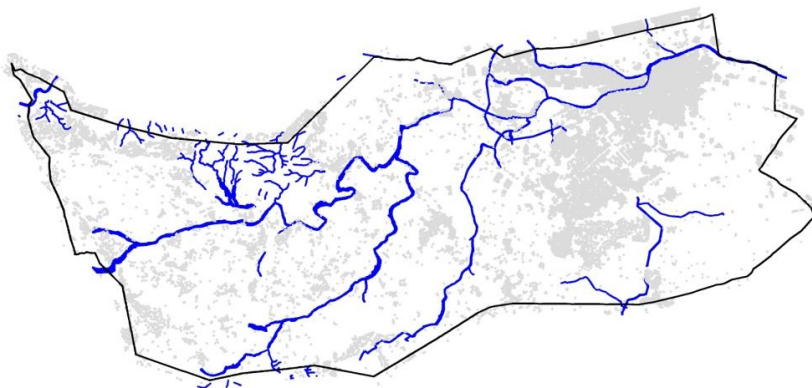


Figura 3. Recursos hidrográficos del término de Torrente. Catastro y elaboración propia.

1.2 Flora y fauna

La vegetación del municipio es la típica del clima mediterráneo. En su mayoría, las montañas de Torrente están pobladas de pinos, carrascos y arbustos comunes esclerófilos, adaptados a periodos largos de sequía. En las zonas llanas, el terreno es cultivado, por lo general, por arboles cítricos.

En cuanto a fauna, la mayor concentración se encuentra en la Sierra Perenchiza, ya que es la zona menos poblada del término municipal. En ella podemos encontrar:

- Reptiles como lagartos, lagartijas, pequeñas serpientes, etc.
- Mamíferos como murciélagos, conejos, liebres, zorros, erizos, etc.
- Aves como perdices, garcetas, paseriformes, etc.



Figura 4. Fauna de la Sierra Perenchiza. Foto propia.

1.3 Clima

El clima es el propio del tipo subtropical de zona mediterránea, es decir, veranos calurosos y secos, e inviernos templados. La temperatura media anual es de 17,2°C y las precipitaciones de 459 litros por metro cuadrado anuales. La distribución de las precipitaciones es muy variable. También se produce el fenómeno llamado la “Gota Fría”, que consiste en grandes precipitaciones torrenciales, normalmente en otoño, y que produce los desbordamientos de ríos y barrancos.

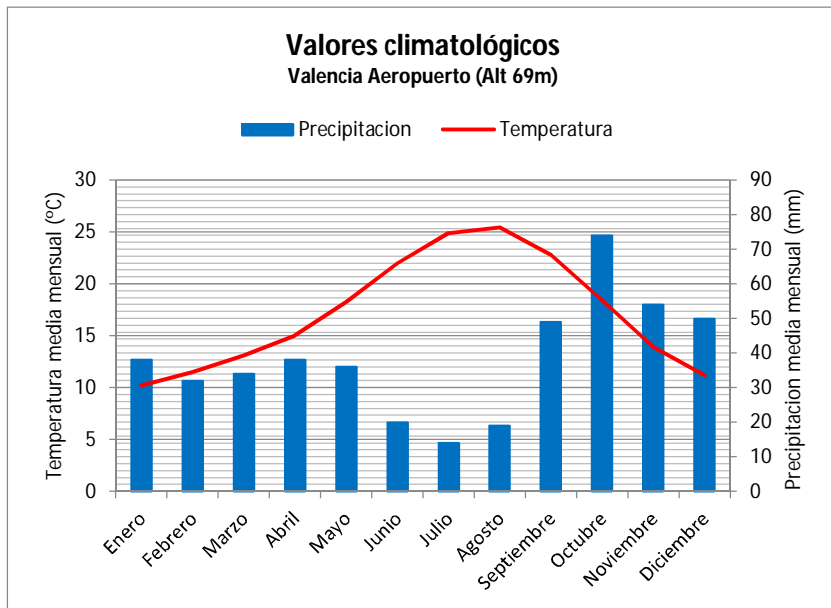


Figura 5. Valores climatológicos en Valencia Aeropuerto. AEMET (1971-2000).

1.4 Infraestructuras de acceso y transporte

El municipio de Torrente está bien comunicado con otros municipios y con la propia Valencia. Al norte de Torrente, hay dos carreteras que une Torrente con las localidades vecinas de Alacuás y de Picaña. Estas son la carretera CV-4034 y la carretera CV-4064, respectivamente. También se encuentra la carretera CV-33. Esta carretera une Torrente con Valencia, y dando enlaces a los municipios de Albal, Picaña, Paiporta y Catarroja. Por último, por Torrente también transcurre una carretera de primer orden llamado la "Autovía del Mediterráneo" o también conocida como "bypass" por su paso por Valencia. La AP-7 comunica la costa

mediterránea desde Algeciras, hasta la frontera con Francia. Esta carretera tiene acceso a Torrente por CV-411 hacia la Masía del Juez y Calicanto, y la CV-405 hacia Torrente por Camino Real.

Una infraestructura importante para el municipio es el puente finalizado en 2009 llama el Puente Azul, que une el casco urbano con el polígono industrial Masía del Juez. Decimos importante ya que permite evitar la aglomeración de vehículos transcurriendo por el centro de la ciudad.



Figura 6. Puente Azul de Torrente. Foto propia.

Al sur de la ciudad también se realizó una serie de carreteras que permitió el enlace rápido desde el acceso norte de la CV-33, con el acceso sur de la misma carretera. A estas vías se las conoce como

“Ronda del Safranar”, y también evita tener que circular por el centro de la ciudad para trasladarte desde la parte sur hasta la parte norte.

Por Torrente transcurre la línea de tren, la cual ha funcionado como frontera en la evolución urbanística de Torrente. Antiguamente, esta vía enlazaba la estación de Jesús con Villanueva de Castellón. Actualmente, siendo la vía de la línea 1 y 5 de Metro Valencia, Torrente tiene tres paradas de metro: Colegio “El Vedat”, Torrente, y Torrente Avenida. Esta última se inauguró en el 2004 siendo un ramal del tramo principal, y ofrece una conexión directa hasta el centro del casco urbano.

Por el municipio también transcurren varias líneas de autobuses que unen Torrente con los municipios cercanos y con Valencia. Además, también posee un transporte municipal llamado “Torrent Bus”, inaugurado en 2002, que proporciona un medio de transporte por dentro de Torrente, y además, la gente que vive en las urbanizaciones pueden llegar hasta Torrente en transporte público.

Además, en 2010, el municipio instaló un servicio municipal llamado “Torrent Bici”, que consiste en un servicio de alquiler de bicis para poder moverse por la ciudad.

2. Historia y urbanismo de Torrente

2.1 Introducción

En el municipio de Torrente ha habido presencia humana desde la antigüedad. Aunque no es el objetivo principal de este trabajo académico el profundizar en la historia del municipio, es necesario realizar una reseña histórica, ya que nos proporciona un conocimiento de la situación del municipio, sus aumentos de población y su evolución urbanística.

Se observara como la Torre de Torrente, construida por los musulmanes en el siglo XI, ha sido una pieza fundamental junto con la Avenida al Vedat. La Torre de Torrente ha actuado históricamente como centro del municipio, uniendo todos los elementos con la Torre de manera concéntrica. Cuando la evolución concéntrica empezó a desvanecerse por la necesidad de expandirse hacia el sudoeste debido a la frontera natural del barranco, ese papel es recogido por la avenida al Vedat, actuando como espina dorsal del nuevo municipio el cual quiere unirse a la ciudad jardín de "El Vedat".

2.2 Época prehistórica

El 9 de abril de 1931, Domingo Fletcher y Pla Ballester, iniciaron una excavación arqueológica en la "Muntanyeta de Cabrera," en El Vedat, termino municipal de Torrente. Los restos arqueológicos se encontraron al realizar excavaciones para realizar los cimientos de una casa. Los restos pertenecen a la época llamada "el Bronce Valenciano", que está comprendido entre 2.200 a. C., hasta 1.500 a. C. Los restos

arqueológicos pertenecían a un antiguo asentamiento. Como era característico en esta época, los asentamientos se realizaban en lo alto de colinas, en zonas difícilmente accesibles, lo que les daba una situación defensiva.

Los hallazgos de esta excavación arqueológica se pueden clasificar de la siguiente forma:

- Cerámica. Suele ser muy abundante en los hallazgos arqueológicos de esta época, y suelen ser muy simples y en pocos casos eran decoradas. En esta excavación se halló vasos carenados, cuencos, vasos colador, cazuelas y vasos ovoides.
- Piedra. Se hallaron pedernales, cuchillos, hojas, azuelas, brazaletes de arquero, etc. También se halló molinos en forma de barca, en el que molían los cereales.
- Metal. Tal y como indica el nombre de esta época, ésta se caracteriza por la introducción del bronce para elaborar herramientas. Se encontraron puntas de flecha y punzones.
- Vegetales. Se hallaron bellotas, granos de trigo y cebada, todo carbonizado

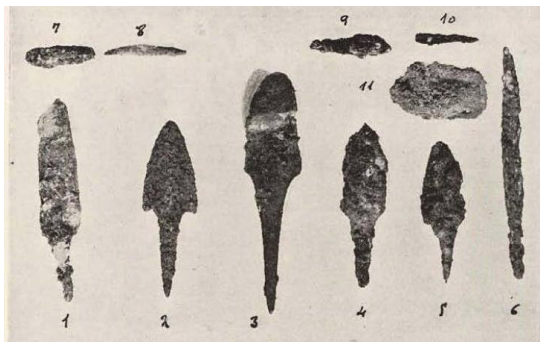


Figura 7. Puntas de flecha de cobre. BEGUER ESTEVE, V.
Obra completa. Volum IV.

2.3 Época ibérica

De esta época no se tiene casi rastro de su paso por Torrente. Se halló un yacimiento cerca del barranco de "l'Horteta", llamado "Clot de Baylon". En las excavaciones realizadas en 1982 y 1983 en este yacimiento, se halló cerámica ibérica.

2.4 Época romana

En esta época, los asentamientos ya no se realizan en los altos de colinas y montañas, sino que buscan zonas de llanuras planas en las que poder cultivar y asentar una villa rural. En el término de Torrente se encontraban la villa romana Masía del Juez junto al barranco de "l'Horteta", y la villa del Alter junto al barranco de Chiva. En las excavaciones arqueológicas se hallaron ánforas y dos monedas romanas, una de 22 gramos con la efigie del emperador romano Antonino Pío, y otra de 3,5 gramos con la efigie de Constantino el Grande, conocido por ser el primer emperador romano cristiano. Las fechas en las que reinaron estos emperadores fueron de 138 hasta 161, y 306 hasta 337, respectivamente.

2.5 Siglos VII al XII. Época islámica

En esta época, Torrente ya es fundada en el lugar que está situada actualmente. Tras la caída del Imperio Romano, en la península Ibérica se estableció el llamado reino visigodo, el cual perduró hasta la invasión musulmana de la península entre el 711 al 725. Con la finalización de la conquista, fue establecido el emirato independiente de Córdoba hasta el año 929, donde se formó el Califato de Córdoba. Alrededor del año

1031, el Califato de Córdoba fue abolido, dando lugar a la fragmentación del Califato, y la creación de los llamados reinos taifas. Uno de esos reinos fue la Taifa de Valencia. En el nuevo reino taifa, surge la necesidad de reorganizar todo el territorio desde el punto de vista defensivo y político, alrededor de la capital. Para ello, crean un cinturón defensivo fundando nuevas alquerías fortificadas alrededor de Valencia. Torrente formaba parte del cinturón defensivo, en la parte sud-oeste, junto con las alquerías de Moncada, Bétera, Paterna, Chiva, Montroy, Benifairó, Picasent, Silla, Almusafes y la Albufera.

Una muestra de la fortificación de Torrente en la época islámica es la Torre del municipio. Esta torre conservada hasta la actualidad, es la



Figura 8. Torre de Torrente. Foto propia.

torre del homenaje del castillo ya desaparecido. Es decir, que la Torre era la estructura central del castillo, la más alta y fortificada, en la que solía residir el señor del castillo.

Otra muestra del paso de esta cultura por el municipio, son los acueductos de “Els Arquets de Dalt” y “Els Arquets de Baix” que datan del siglo XIII. Estos acueductos salvaban el desnivel producido por el “Barranc de l’Horteta” y transportaba las aguas destinadas a regadío en la zona de la Masía del Juez. En el año 2009 se concluyó la restauración de “Els Arquets de Baix” y posteriormente restauraron “Els Arquets de Dalt”, el cual fue literalmente mutilado, ya que poseía tres arcos y se destruyeron dos de ellos a mediados del siglo pasado para construir una carretera.



Figura 9. “Els Arquets de Dalt” y “Els Arquets de Baix” respectivamente. Wikimedia Commons.

De esta época no se encuentra mucha más información documental sobre Torrente, ya que tras la conquista de Jaime I sobre el año 1238, fueron quemados y destruidos muchos rastros de la cultura islámica en Torrente.

2.6 Siglos XIII y XIV. La Reconquista

En 1233, Jaime I planeo junto a su séquito los pasos a seguir en la campaña de conquista del Reino de Valencia. También se acordó, en caso de vencer, como se realizaría el repartimiento de tierras entre sus combatientes. Jaime I acordó donar a la Orden de Caballeros Hospitalarios de San Juan de Jerusalén, más conocida como la Orden de Malta, los castillos de Torrente y Silla con sus respectivas tierras en vasallaje, por su participación en la conquista. El 5 de mayo de 1238 se hizo efectiva la toma de posesión de Torrente por la Orden de San Juan de Jerusalén, siendo fundada oficialmente en 1248 como villa de Torrente por Jaime I tras aprobar la carta de población, en la que los nuevos pobladores de Torrente, 48 familias procedentes de Cataluña y Aragón, aceptaban las condiciones de pacto de vasallaje. Le otorgaba a la Orden Hospitalaria derechos jurisdiccionales, económicos como recibir una séptima parte de la cosecha aparte del diezmo, y la posesión exclusiva de hornos y molinos, en los que los pobladores tenían que pagar a la Orden por su uso. El pacto realizado entre la Orden de Malta y los habitantes de Torrente se mantuvo durante dos siglos y medio.

A partir de 1250 se construye algunas casas más alrededor de la alquería del Marqués de Malferit, llamada “Casa del Monario”, formando la calle Mota, la plaza Mota y la calle Hospital, en dirección a Picaña.

En este siglo XIII también es construida la Parroquia de la Asunción de Nuestra Señora de Torrente, situada en el mismo lugar que posee actualmente, pero más pequeña.

2.7 Siglo XV

Aumenta la población y se van construyendo nuevas casas. Las calles antiguas estrechas y sin salida, se intentan entrelazar unas con otras surgiendo calles nuevas como la calle Baviera, calle Cervantes, calle San Antonio Abad, y plaza de las Fuentes.

2.8 Siglo XVI y XVII

La expansión del casco urbano toma la dirección oeste, ya que al este estaban las tierras de la Encomienda, de los señores feudales. El crecimiento tenía como frontera la actual calle Gómez Ferrer, ya que transcurría una acequia, uniendo mediante la calle Sagra y la calle San Cristóbal, la plaza de Colón donde está la Torre de Torrente, con la Plaza Obispo Benlloch, inicio de la avenida al Vedat.

El documento gráfico de la Torrente más antigua corresponde a la figura 10, la cual representa Torrente en el siglo XVI, con el título "Mapa de Torrente en el siglo XVI según V. Rosselló y Sancho Royo" del autor Enrique Íñiguez Rodríguez. El autor ha representado la

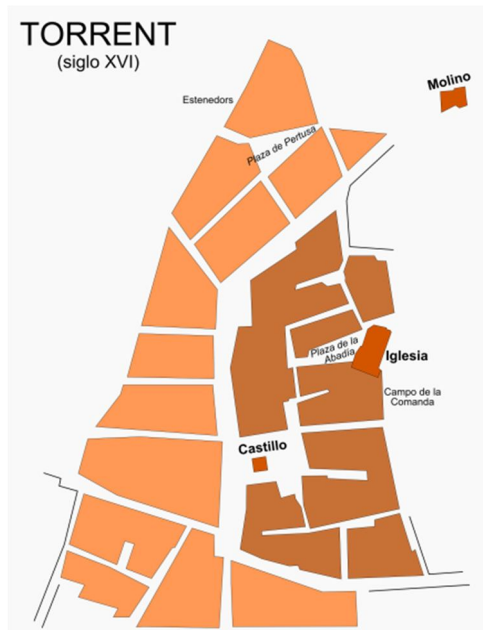


Figura 10. Mapa de Torrent en el siglo XVI según V. Rosselló y Sancho Royo. Wikimedia Commons.

ciudad en aquella época mediante el estudio de descripciones antiguas de Torrente. En la figura se observa en color más oscuro la parte más antigua, hasta el siglo XV aproximadamente. En un color algo más claro, se representa la expansión de la ciudad que hubo en el siglo XVI. Este crecimiento fue hacia el oeste debido que hacia el este se encontraban las tierras de la Encomienda, y por tanto no podían ocuparlas. No se tiene conocimiento de la población de Torrente en esta época, por tanto, no podemos comparar demográficamente.

Posteriormente, en el siglo XVII, es construida la Parroquia de San Luis Beltrán, originando una calle, la actual calle Ramón y Cajal, que uniría la Torre de Torrente con la parroquia y que posteriormente se edificaría en sus lados.

2.9 Siglo XVIII

A finales del siglo XV es construido el convento de Monte-Sion, situado en el punto más alto del casco urbano. Al paso del tiempo fue logrando gran importancia en el municipio, condicionando que la expansión del casco urbano se realizara hacia al sur uniendo la Torre de Torrente con el convento Monte-Sion mediante la actual calle Fray Luis Amigo. También se establece la calle Santa Ana ramificación de la calle San Cristóbal.

2.10 Siglo XIX

De esta época poseemos planimetría antigua. La figura 11 corresponde a un recorte de un plano grabado de 1812 de la ciudad de Valencia realizado por los franceses en el contexto de la Guerra de la Independencia Española del Imperio Francés. En la descripción del



Figura 11. Recorte de "Plano de Valencia, asediada y tomada el 9 de enero de 1812 por la armada francesa de Aragón, a las órdenes del Mariscal Suchet, duque de Albufera". Wikimedia Commons.

plano, traducido al español, dice: "Plano de Valencia, asediada y tomada el 9 de enero de 1812 por la armada francesa de Aragón, a las órdenes del Mariscal Suchet, duque de Albufera" realizado por Dumoulin. En él se aprecia que Torrente aún tiene un tamaño modesto, equivalente a los demás municipios del área metropolitana, y su crecimiento se ha realizado alrededor de los caminos de acceso al municipio, como suele ocurrir en todos los municipios históricamente. Aunque el plano no es muy fidedigno ya que el objetivo del plano era Valencia, el plano junto a otras descripciones nos permite saber cómo era Torrente en esta fecha. La población aproximada es de tan solo 5192 habitantes². Por estos años, entre 1810 y 1820, comenzaron a edificarse en los lados de la actual calle Ramón y Cajal que une la Parroquia de San Luis Beltrán con la Torre de Torrente. Se establecen las calles San Agustín y Santa Teresa. También surge la plaza de la Era, donde se secaba la cosecha y trillaba el trigo, y uniéndolo con la Torre de Torrente, surgen la calle Abastecedores y la calle Aviador Franco.

² INE (1842). *Alteraciones de los municipios en los Censos de Población desde 1842*.

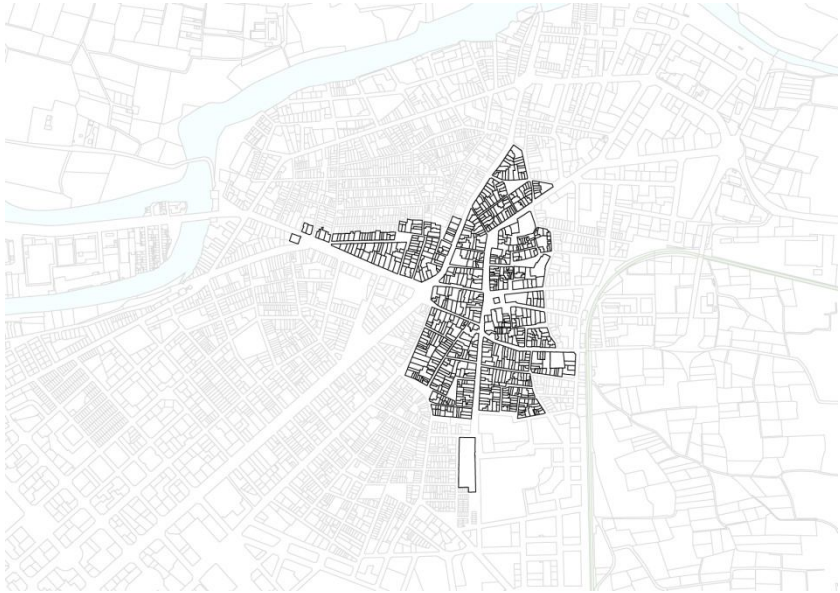


Figura 12. Torrente en 1812. Elaboración propia.

Entre 1820 y 1850 se construyen en toda esa zona, consolidando el barrio que hoy se conoce como Alter. Surgen las calle Virgen de los Desamparados, calle Santísima Trinidad, calle Santa Lucia, calle San Blas, calle Santa Bárbara, calle San Onofre, etc.

En el año 1851, se acordó reformar la calle Calvario concediendo los solares vacíos gratuitamente a los vecinos, lo que dio paso a la edificación de la zona alrededor del convento de Monte-Sion. Se edifica en la calle Calvario, calle Virgen de Monte-Sion, calle Magdalena y la calle Santa Marta. Estas calles dan pie al inicio del barrio conocido como “Poble Nou”.



Figura 13. Recorte de "Plano de Valencia y sus alrededores". El norte está situado a la derecha. Wikimedia Commons.

En la figura 13 vemos como era Torrent gracias a un conjunto de planos de 1882-1883 con el nombre de "Plano de Valencia y sus alrededores" cuyos autores son Francisco Ponce León, Jesús Tamarit, Pedro Bentabol y Antonio González Samper. En este mapa del municipio ya observamos que ha crecido considerablemente en tan solo 70 años. En la Torrent representada en este plano, ya constaba de unos 7300 habitantes³ aproximadamente, 2000 habitantes más que en el plano anterior, como ya hemos dicho, en tan solo 70 años.

Su forma de crecer urbanísticamente es expansiva, creciendo uniformemente por todos los accesos de la ciudad de forma

³ INE (1877-1887). *Alteraciones de los municipios en los Censos de Población desde 1842*.

concéntrica. Este documento se complementa con la información poblacional y de calles que se posee Torrente gracias a que, en 1888 se convoca unas elecciones a concejales, y se divide para crear distritos con colegios electorales. La división se realiza en tres distritos⁴ con un total de 77 calles.

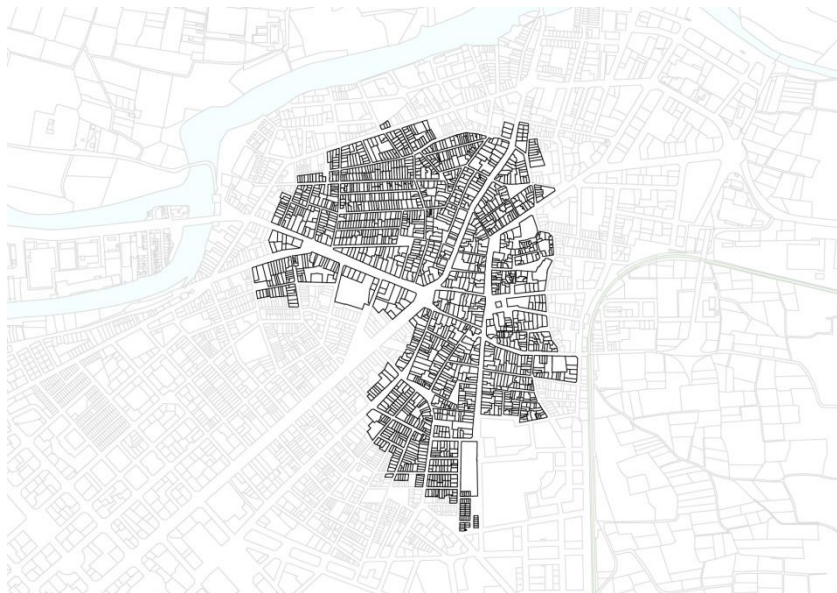


Figura 14. Torrente en 1882. Elaboración propia.

2.10.1 Venta de la Encomienda

En el siglo XVIII, el rey Carlos IV obtuvo la autorización papal para la venta de bienes de las órdenes militares, entre ellas, la posesión de la

⁴ BEGUER ESTEVE, V. (2003). *Obra completa. Volum IV*. Torrente: Ayuntamiento.

Encomienda de Torrente a favor de la Orden Hospitalaria de Malta. Fue vendida a Don Manuel Sixto Espinosa, Consejero de Estado, el cual tenía los mismos derechos que los anteriores dueños.

En 1808, tras el inicio de ocupación del Imperio Francés en España, Don Manuel Sixto Espinosa fue capturado y fueron revocados todos sus bienes a favor de las oficinas de la Hacienda Pública de Valencia. Cuando también fue ocupada Valencia, se entregó la Encomienda a Don Francisco Lavillette.

Tras la evacuación francesa en 1813, la Encomienda de Torrente volvió a pertenecer a la Hacienda Pública de Valencia. Tras morir Don Manuel Sixto Espinosa en 1821, fue reclamada la Encomienda por la viuda y su heredero, y se les fue otorgada en 1833.

Todo este vaivén de “propietarios” de la Encomienda de Torrente, junto con los pensamientos de la revolución liberal española que querían suprimir el régimen feudal y señorial, los torrentinos faltaron al pago anual a sus señores. Mediante una escritura pública de venta, en 1847 los derechos y bienes de la Encomienda pasaron a ser propiedad de los torrentinos, originando un Torrente “independiente”, la villa de Torrente.

2.11 Siglo XX

Este siglo es el de mayor crecimiento poblacional y, por tanto, de crecimiento urbanístico. Uno de los factores principales del aumento de población en este siglo, es la transformación de una población agrícola a una población industrial y con ella, la llegada de inmigrantes nacionales en busca de empleo. La agricultura entro en decadencia en

Torrente debido a las frecuentes sequías que azotaban la zona de Valencia, y la caída constante en el precio de la naranja.

Ya en el censo electoral de 1869 aparecen 42 chocolateros y 28 escoberos, oficio típico de Torrente. En 1939 llegó a haber hasta 54 fábricas de chocolate. También tuvo un auge la industria del zapato donde había 32 fábricas en 1971. Y más actualmente, la industria que más ha crecido es la del metal como fábricas de lámparas, griferías, etc. Todo este aumento de la industria se concentró en una zona, entre los dos barrancos que transcurren cerca del casco urbano, llamado Masía del Juez.

	Agricultura	Industria	Servicios	No especificado
1901	54%	16%	25%	5%
1930	50%	22%	23%	5%
1950	31%	43%	26%	-
1960	17%	63%	16%	4%
1970	13%	64%	17%	6%

Figura 15. Evolución de la población activa de Torrente. IBORRA LERMA, J.M. Historia básica de Torrente.

	Población nativa	Población inmigrante
1900	90%	10%
1960	53%	47%
1970	40%	60%

Figura 16. Evolución del retroceso de población nativa respecto a la proporción inmigrante. IBORRA LERMA, J.M. Historia básica de Torrente.

Este crecimiento de población conlleva a un crecimiento urbanístico. La ampliación del casco urbano se ve limitado al oeste por el polígono industrial de la Masía del Juez, al norte por el barranco de Torrente, al nordeste con el término municipal de Picaña, y al este con la línea de ferrocarril que une Valencia con Villanueva de Castellón desde 1893. Por tanto, Torrente se expande hacia el sureste, uniendo el casco urbano de Torrente con la urbanización de “El Vedat” mediante la avenida al Vedat.

En esta época ya se tiene imágenes fidedignas del estado del municipio gracias a los vuelos cartográficos. Estos vuelos han sido obtenidos del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.). Urbanísticamente son muy relevantes, ya que nos proporciona una imagen de las ciudades antes del gran crecimiento poblacional. En particular, el llamado “Vuelo Americano (1956-1957)” era de mayor utilidad, ya que la primera Ley de Suelo fue aprobada el 12 de mayo de 1956, y por tanto, toda edificación que no esté presente en los vuelos cartográficos, debían de cumplir dicha ley.

2.11.1 Primera mitad de siglo

A principios de siglo, comienza a ganar popularidad “El Vedat”. Para comunicar el casco urbano con “El Vedat”, se utiliza lo que actualmente es la calle Padre Méndez, ya que la avenida al Vedat aún no estaba establecida. A los lados de esta calle empezó a construirse, ya que era un lugar de frecuente paso. En 1928 se construye la avenida al Vedat para unirse, siendo la avenida más ancha para el tráfico rodado y con arboleda en el centro.

2.11.2 El gran aumento de la construcción a mitad siglo

Al acabar la Guerra Civil Española, el país entro en una etapa de gran crecimiento económico debido a reformas económicas realizadas por la dictadura y la apertura al mercado internacional. Este crecimiento económico lleva consigo un aumento de la actividad constructora, y una gran especulación del suelo. En esta época se construye barriadas enteras en una sola promoción, como la barriada Sagrada Familia, o la barriada de San Gregorio. Esta “explosión constructora” también fue origen de especulación del suelo, con licencias poco transparente y con la carencia de un plan general establecido. Se construye dos edificios de grandes alturas en la avenida al Vedat, raro de ver en esa época en un pueblo, alejado del casco urbano aunque hoy este integrado en él.

2.11.3 Vuelo americano de 1956-1957

En la figura 17 observamos Torrente en el vuelo cartográfico mencionado anteriormente, el “Vuelo Americano (1956-1957)”. En la imagen se aprecia como Torrente sigue expandiéndose de forma concéntrica, habiendo ya una tendencia de expandirse hacia el sur-oeste teniendo como eje la avenida al Vedat.



Figura 17. Recorte de Vuelo Americano 1956-1957.IGN.

Surgen nuevas calles paralelas y perpendiculares a la avenida al Vedat, con edificios plurifamiliares de media altura, a diferencia las fechas anteriores en que la mayor parte de los edificios eran unifamiliares adosados, consolidando el barrio llamado actualmente como el 1º Ensanche. En el barrio de “Poble Nou” también se edifica siendo su evolución hacia el sur.

En esta figura Torrente poseía aproximadamente 21000 habitantes⁵. Ya es visible la “explosión constructora” que hubo en los años 50.

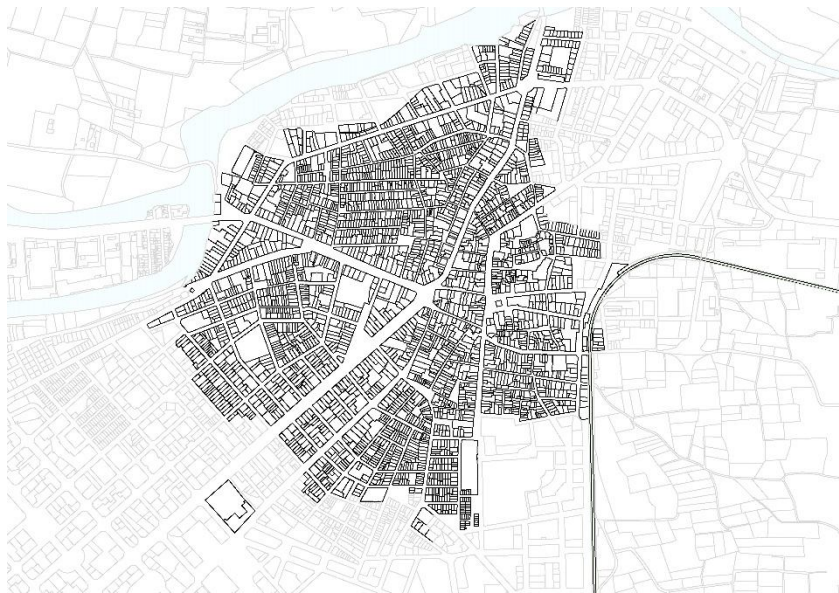


Figura 18. Torrente en 1956. Elaboración propia.

⁵ INE (1950-1960). *Alteraciones de los municipios en los Censos de Población desde 1842*.

2.11.4 Vuelo Interministerial de 1973-1986

Otro vuelo cartográfico que nos proporciona información de Torrent es el “Vuelo Interministerial (1973-1986)” que corresponde a la figura 19. En él observamos al municipio en plena expansión. El terreno que había libre entre el municipio y el barranco se edifica totalmente en tan solo 20 años. Además, sigue creciendo por la parte sud-oeste teniendo como eje la avenida, con el objetivo de unir la zona de urbanización de “El Vedat” con Torrente. También hay una ligera expansión hacia Picaña, evitando la línea de ferrocarril. El terreno situado entre el barranco de Torrente y su afluente, es destinado a zona industrial. Se consolida el barrio llamado actualmente el 2º Ensanche, en el que se sitúa la barriada de la Sagrada Familia que se construyó en una promoción, en la que predominaban las viviendas unifamiliares adosadas.



Figura 19. Recorte de Vuelo Interministerial 1973-1986. IGN.

En esta imagen, Torrente constaba de 51000 habitantes aproximadamente, es decir, en tan solo 25 años que diferencia con la imagen anterior, la población aumento un 240% la población. Este gran crecimiento de población hace surgir la necesidad de crear leyes de ordenación urbana, elaborando los primeros "Planes generales" que más adelante estudiaremos más en detalle.

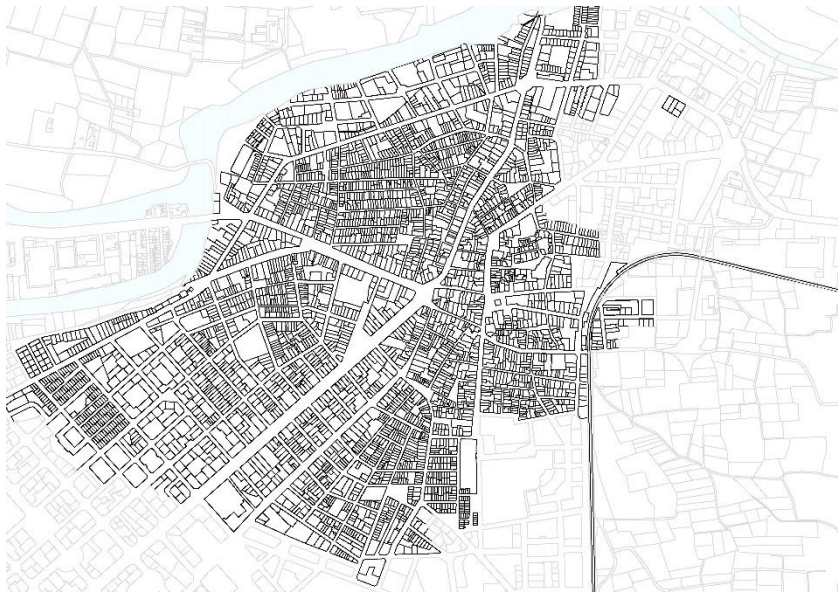


Figura 20. Torrente en 1973. Elaboración propia.

2.11.5 Callejero de 1978

Gracias a un callejero del 78 que se observa en la figura 21 sabemos que calles disponía Torrente en esa fecha. Se observa como los barrios de Los Caracoles, 2º Ensanche y "Poble Nou" ya están totalmente edificados. También se construye el campo de futbol municipal y se urbaniza el espacio que hay entre el parque "Hort de Trenor" y las vías de tren.

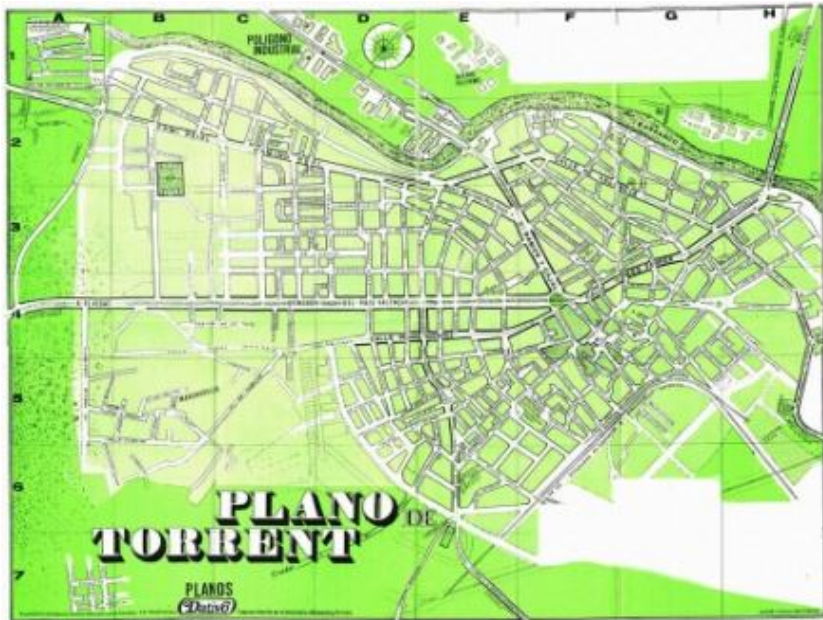


Figura 21. Callejero de Torrente de 1978. Torrent En Blanco Y Negro

2.11.6 Plan General de 1991

En el Plan General están dispuestos los planos de la situación urbanística que poseía Torrente en esa fecha. Observamos que el barrio llamado 3º Ensanche ya está consolidado en su totalidad.

2.11.7 Google Earth de 2002

Gracias a esta aplicación, podemos ver en la figura 22 mediante fotografías de satélites, el estado de Torrente en el 2002. El crecimiento urbanístico en esta etapa, entre 1991 y 2002, no es excesivo. Se termina de edificar en la parte norte del municipio consolidando el barrio llamado "El Molí". Empieza a construirse el llamado 4º Ensanche, que sería el último tramo para unir "El Vedat" con el casco urbano. También se observa cómo ha empezado la urbanización del "Parc Central".



Figura 22. Captura de Google Earth de Torrente en 2002.

2.11.8 Google Earth en la actualidad

En esta última etapa, el ayuntamiento promueve un proyecto en el que se edifica unas 23 hectáreas de terreno en la entrada de Torrente desde Valencia, junto a unas 7 hectáreas de un gran parque. Este barrio se le denomina con el mismo nombre que el parque mencionado, "Parc Central". También se edifica otra zona al lado del barrio "Parc Central" en "Poble Nou" al lado de las vías de tren. Su uso es de viviendas plurifamiliares de V.P.O. Actualmente no están todos los solares edificados.



Figura 23. Captura de Google Earth de Torrente en la actualidad.

3. Evolución urbanística de Torrente

A modo de resumen de las características de Torrente descritas en el apartado 2 anterior, se ha realizado una secuencia del crecimiento y evolución urbanística aproximada teniendo como referencia el estado actual de Torrente mediante el plano del catastro. En las imágenes se dispone en color negro la parte ya consolidada, y en azul el crecimiento del municipio en la fecha descrita en el título de la imagen. En el plano 05 se representa de manera ampliada.

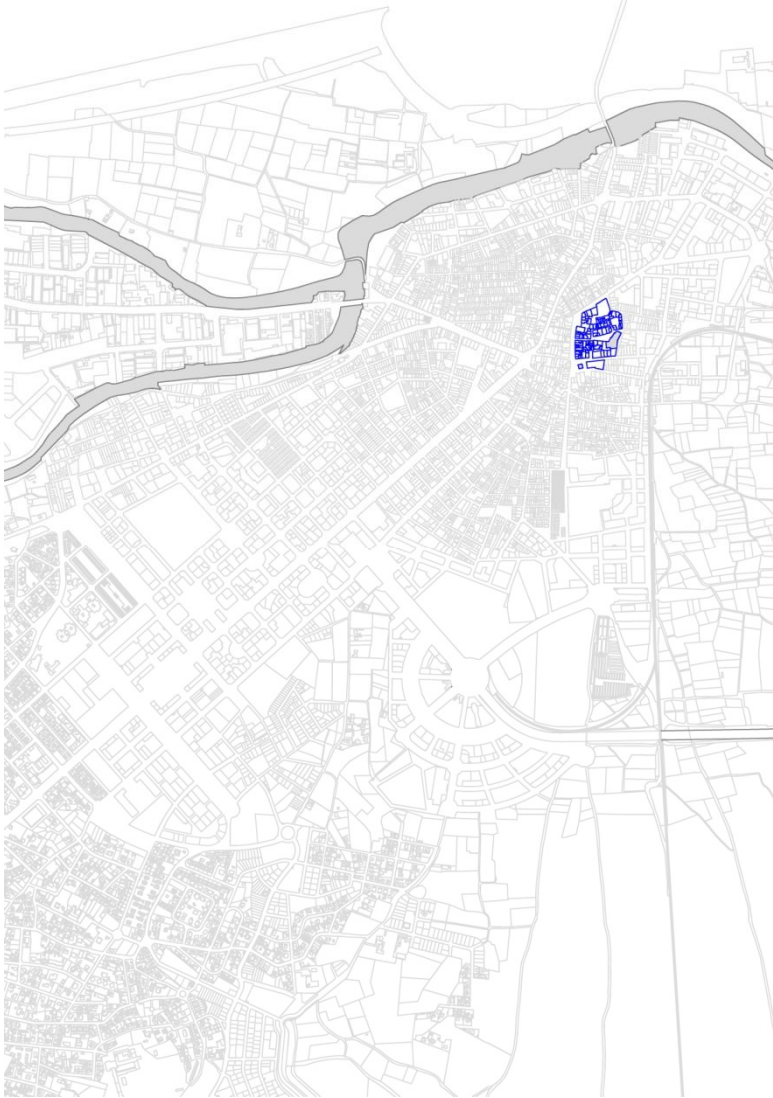


Figura 24. Casco urbano de Torrente en el siglo XIII. Elaboración propia.

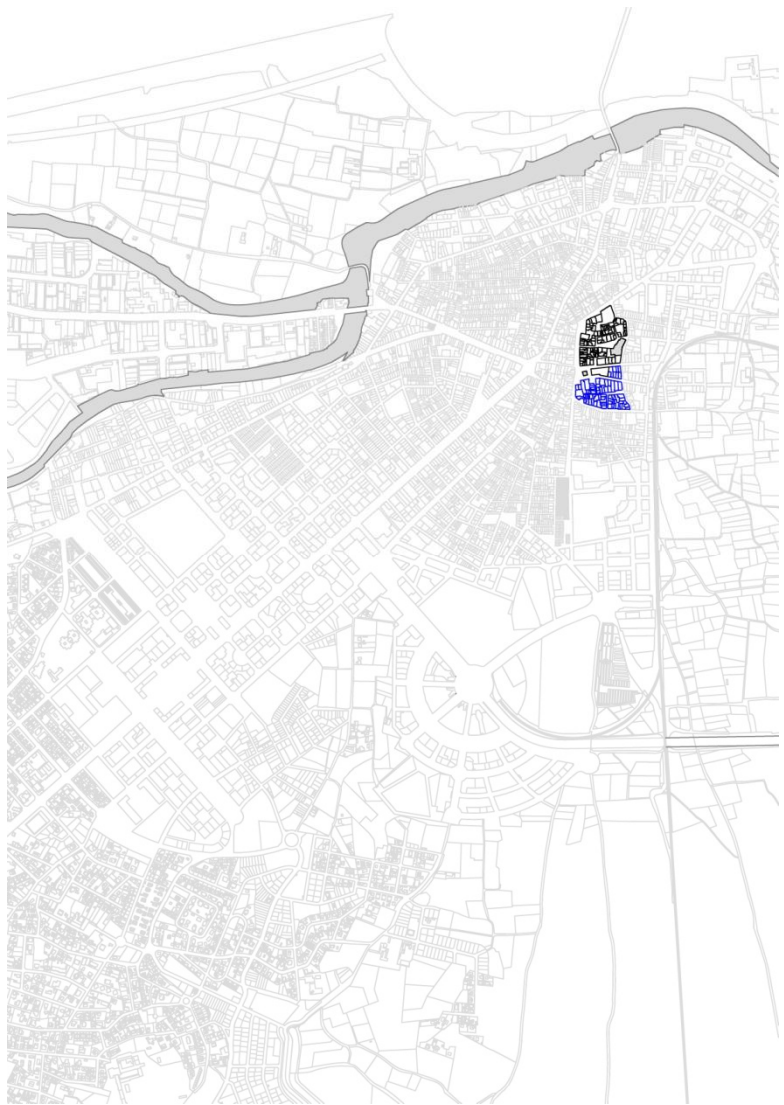


Figura 25. Casco urbano de Torrente en el siglo XV. Elaboración propia.

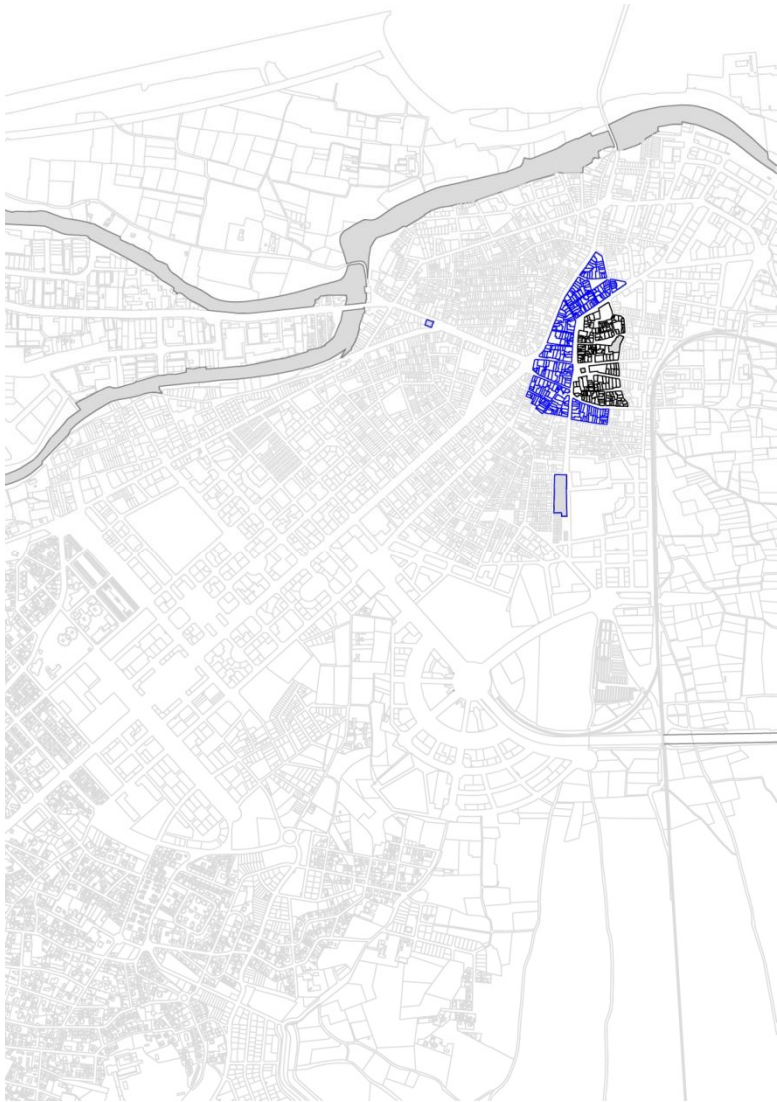


Figura 26. Casco urbano de Torrente en el siglo XVI-XVII. Elaboración propia.

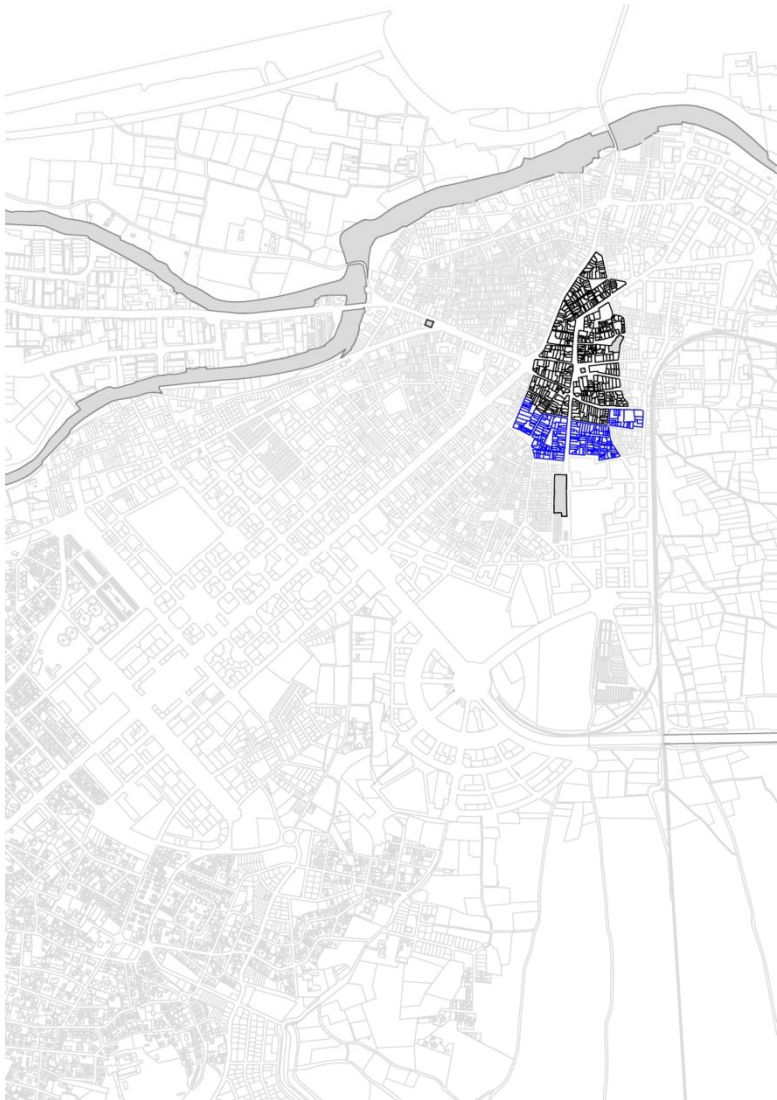


Figura 27. Casco urbano de Torrente en el siglo XVIII. Elaboración propia.

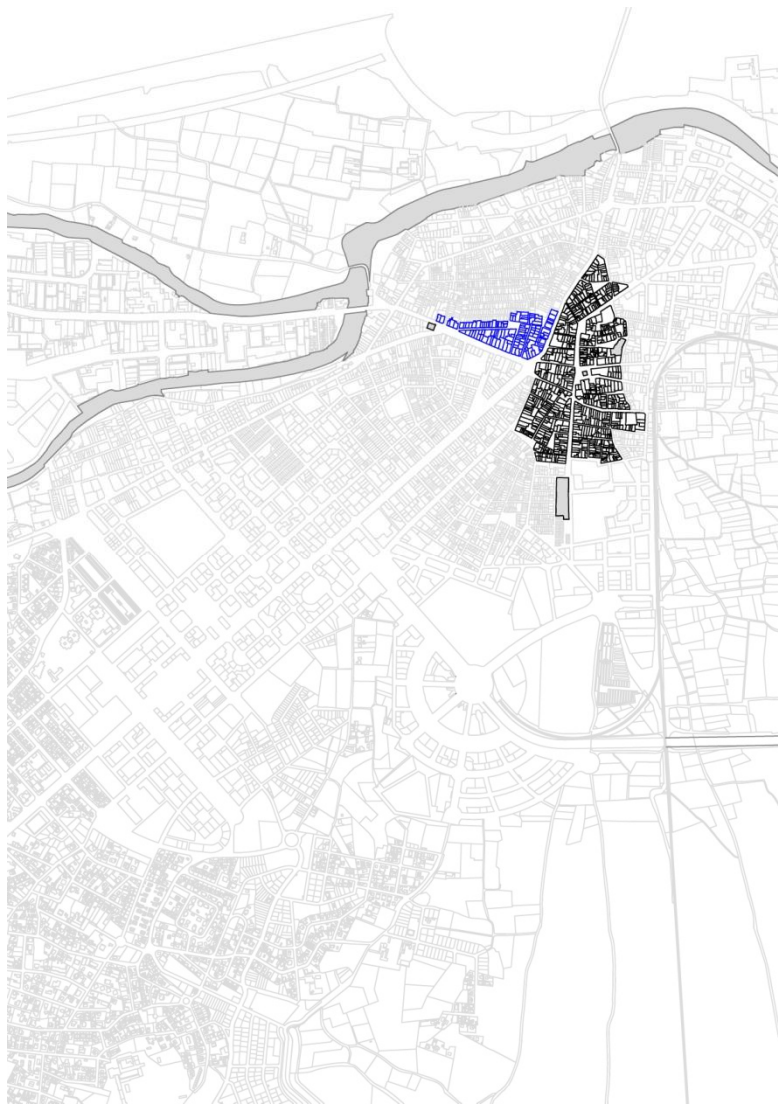


Figura 28. Casco urbano de Torrente en 1812. Elaboración propia.

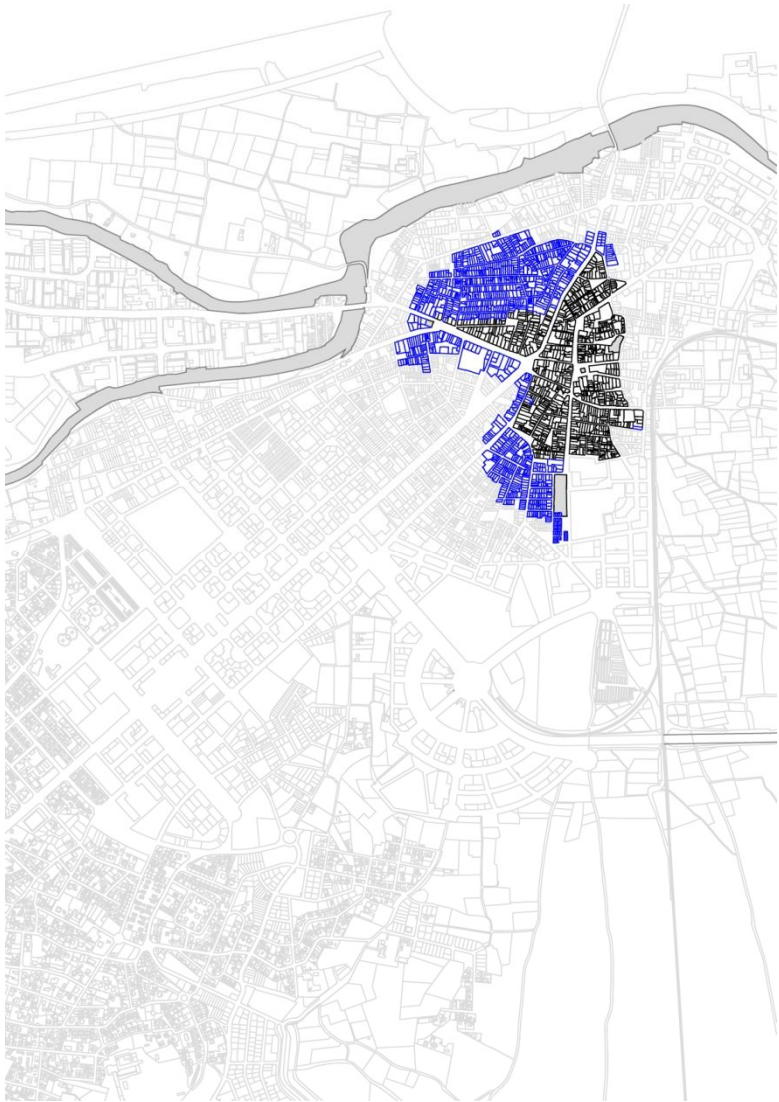


Figura 29. Casco urbano de Torrente en 1882. Elaboración propia.

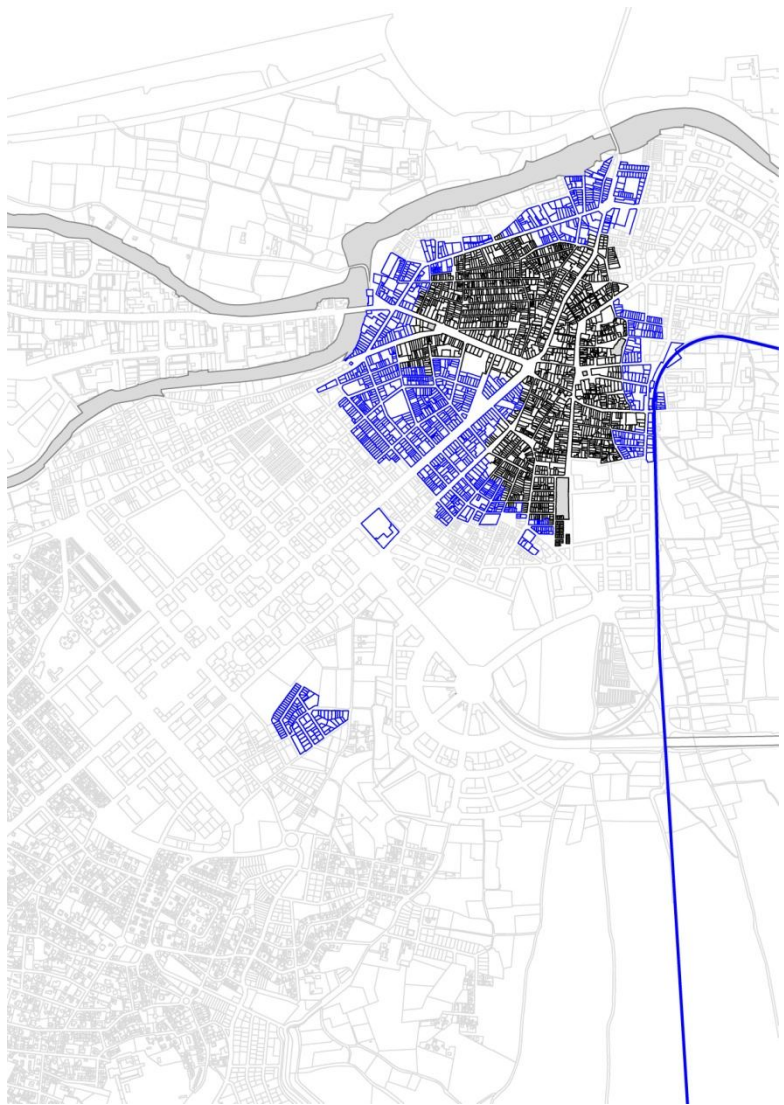


Figura 30. Casco urbano de Torrente en 1956. Elaboración propia.

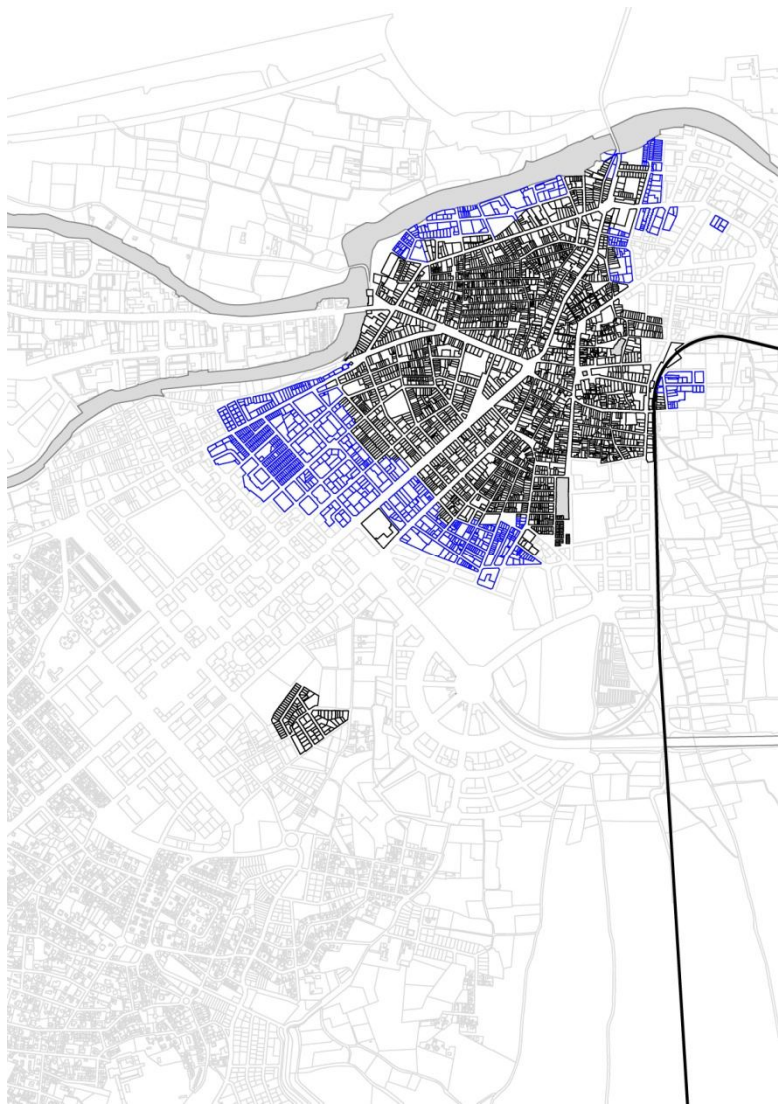


Figura 31. Casco urbano de Torrente en 1973. Elaboración propia.

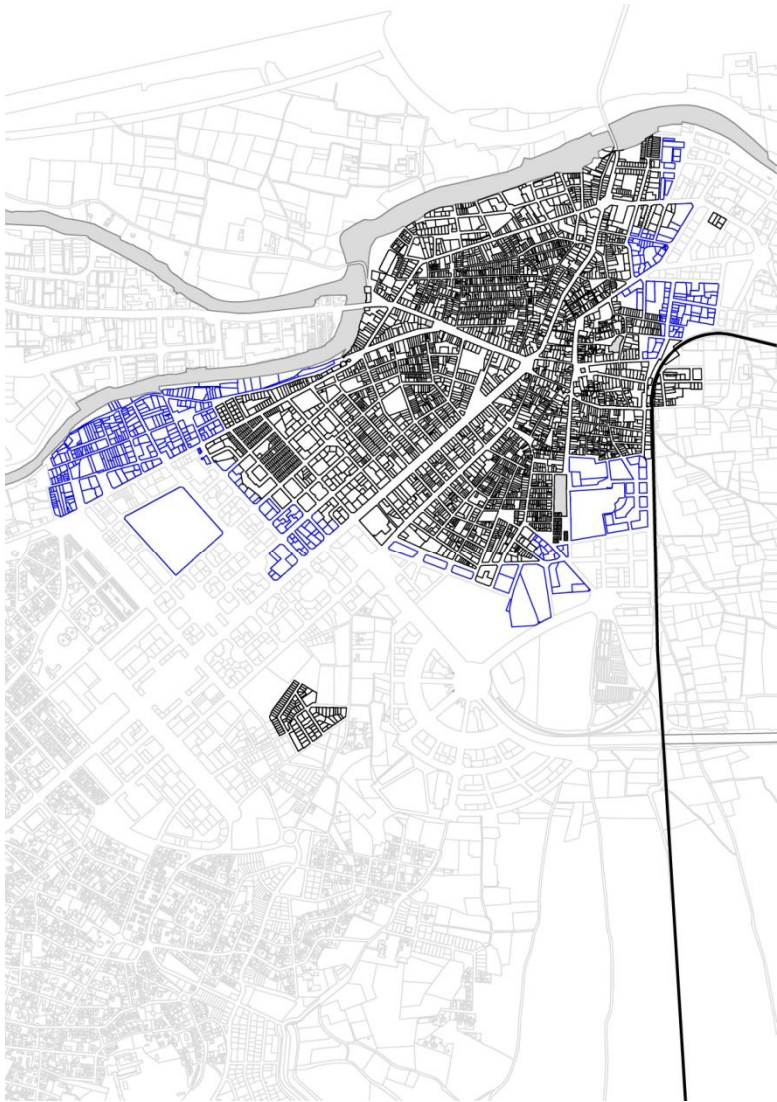


Figura 32. Casco urbano de Torrente en 1978. Elaboración propia.

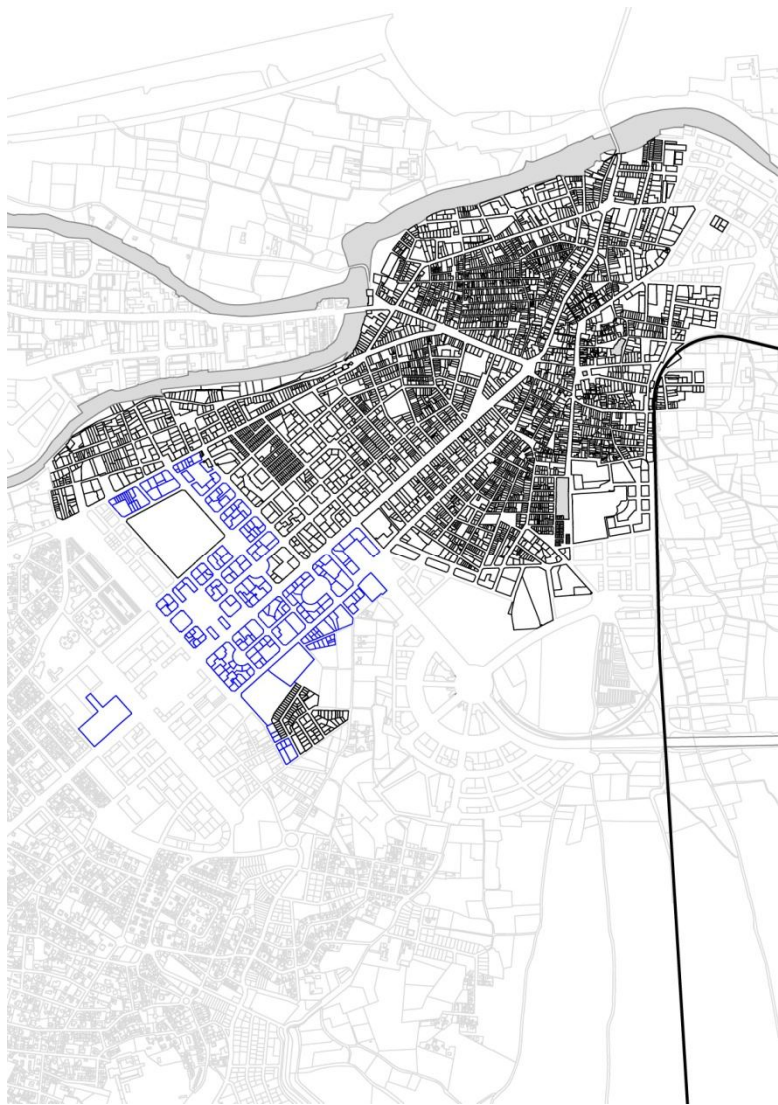


Figura 33. Casco urbano de Torrente en 1991. Elaboración propia.

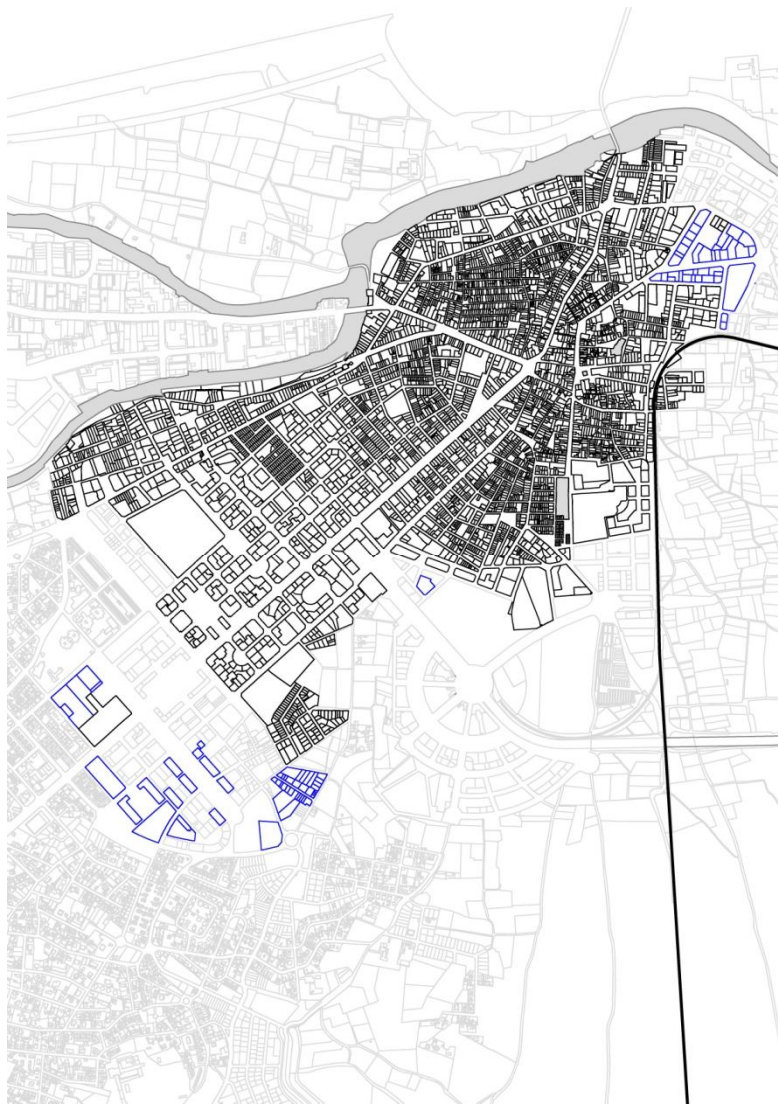


Figura 34. Casco urbano de Torrente en 2002. Elaboración propia.

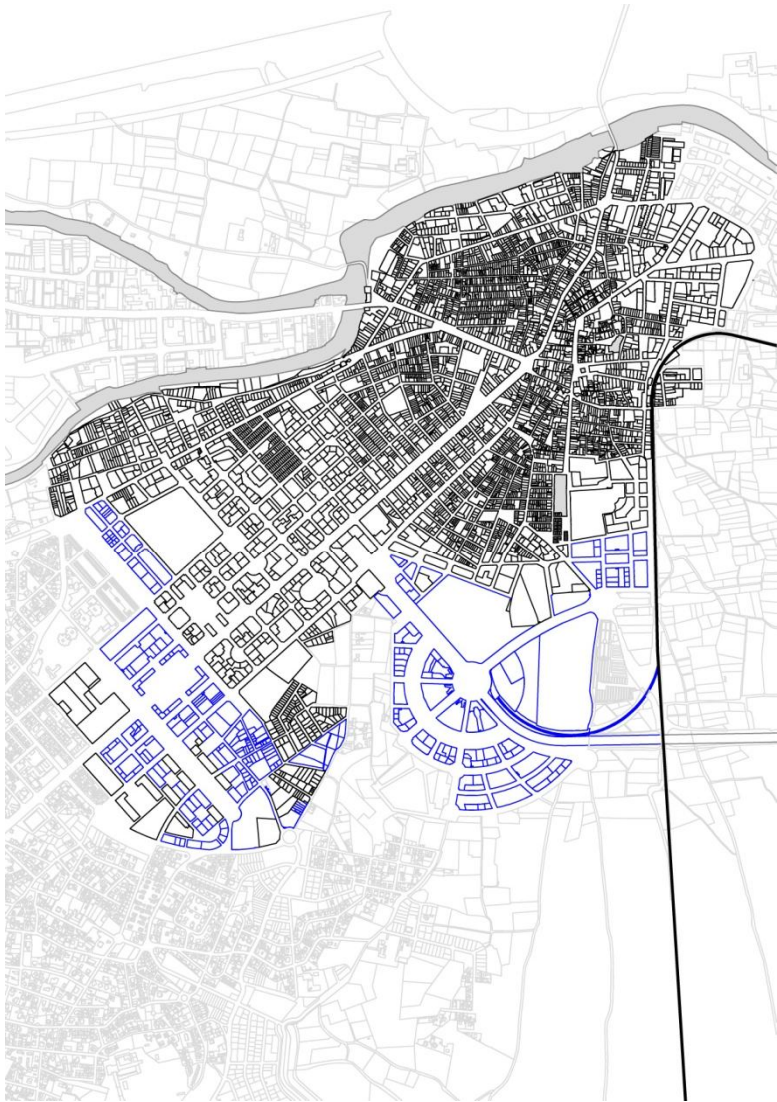


Figura 35. Casco urbano de Torrente en 2014. Elaboración propia.

4. Ocupación del suelo

Mediante la página web del Instituto Cartográfico Valenciano (I.C.V.), en el que enlaza la cartografía con el Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España (S.I.O.S.E.), se obtiene la superficie, y el porcentaje del tipo de ocupación en el 2009 del territorio de Torrente. En la herramienta, divide el territorio en polígonos según el uso de cada uno. En el anexo I están dispuestos los datos que nos proporciona esta herramienta, recopilados para poder obtener información relevante.

De los datos mencionados en el párrafo anterior, obtenemos estos a modo de resumen:

OCUPACIÓN DEL SUELO		TIPO DE EDIFICACIÓN	
Edificación	392,3452 ha	Edificio entre medianeras	115,2420 ha
Zona Verde	176,0338 ha	Vivienda unif. adosada	57,6771 ha
Vial o Zona Peatonal	97,9485 ha	Edificio aislado	7,5768 ha
Suelo No Edificado	61,0318 ha	Vivienda unif. aislada	210,3040 ha
Comercial y Oficinas	44,1871 ha	Nave	1,5453 ha
Educación	17,7909 ha	TOTAL	392,3452 ha
Deportivo	15,9897 ha		
Otras construcciones	10,4467 ha		
Religioso	4,6844 ha		
Cultural	1,4437 ha		
Sanitario	1,4070 ha		
TOTAL	823,3089 ha		

Figura 36. Tabla resumen del tipo de ocupación de suelo en Torrente. 2009. ICV-SIOSE.

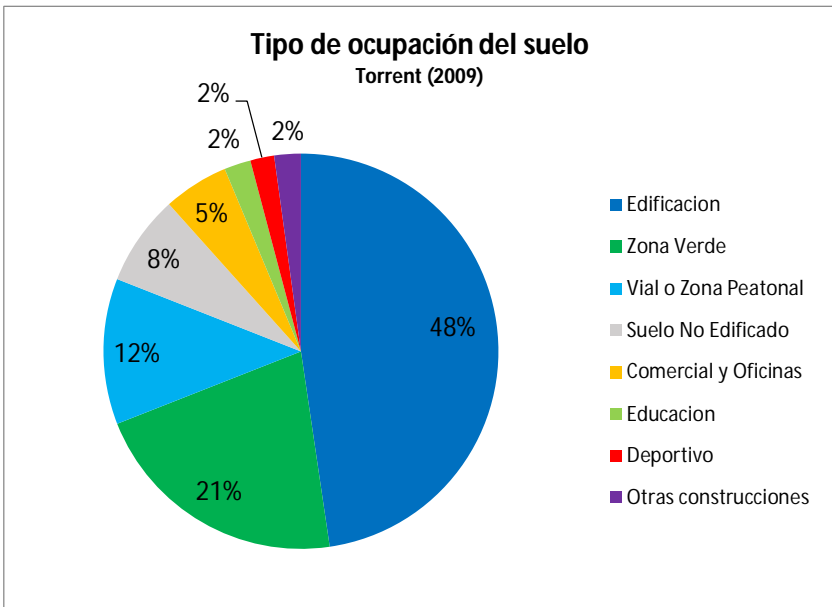


Figura 37. Tipo de ocupación del suelo en Torrente. 2009. ICV-SIOSE.

De las figuras 36 y 37 cabe mencionar el número de hectáreas de zonas verdes. En el del Plan General de Ordenación Urbana de 1991, menciona que es necesario cubrir la exigencia que establece la Ley del Suelo el cual establece 5 metros cuadrados destinados a parques y jardines urbanos por habitante. Los metros cuadrados destinados a zonas verdes en 2009 es de 1.760.338 m², y la población de 2009 es de 78.543 habitantes, por tanto, la cuota es de 22,4124 m²/hab. Cumple con lo establecido, pero es debido a "el Vedat", que posee grandes zonas de arbolado, estando centralizado allí. Para solucionar la escasez de zonas verdes en el resto del casco urbano, se proyectó a la entrada del municipio desde Valencia, el parque urbano llamado "Parc Central".

Otro dato a mencionar es el 5% del suelo es de uso comercial y oficinas. En los últimos años el ayuntamiento ha apostado por el sector servicios, dotando de este uso a suelo en la entrada de Torrente desde Valencia, y una gran zona comercial en el paso de la Autovía del Mediterráneo por Torrente, llamado "Toll-I'Alberca".

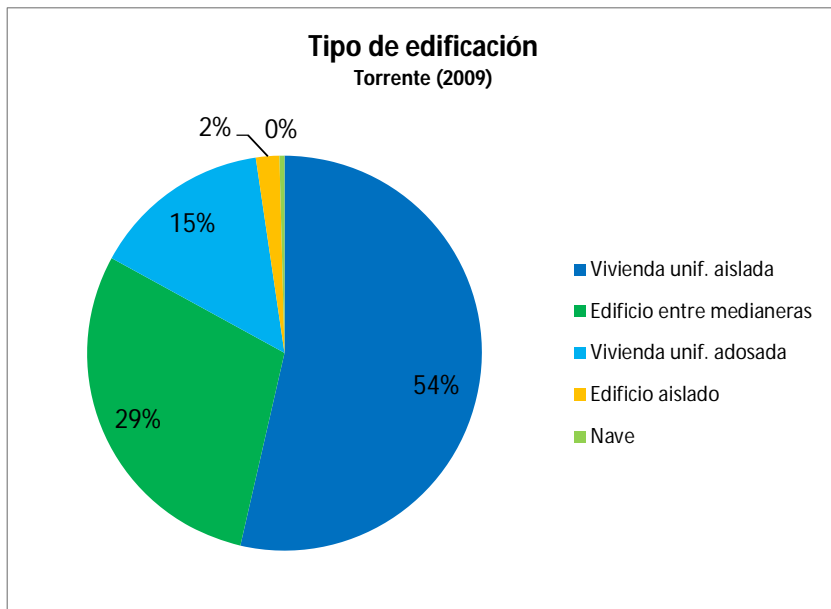


Figura 38. Tipo de edificación en Torrente. 2009. ICV-SIOSE

En la gráfica 38 observamos la importancia de las urbanizaciones en Torrente, en la que el 54% del suelo destinado a edificación es del tipo de vivienda unifamiliar aislada, y el 15% a vivienda unifamiliar adosada. También es cierto que este tipo de edificaciones es la que más superficie ocupa.

Además, cabe mencionar las 1,5453 hectáreas de naves en el casco urbano, que representa el 0,39% del suelo. Esta cifra refleja la gran insistencia por parte del ayuntamiento de trasladar cualquier tipo de industria al polígono industrial de la Masía del Juez, desde la aprobación del Plan General.

4.1 Edificación

En el casco urbano de Torrente están dispuestos varios tipos edificatorios. Como se ha mencionado anteriormente en el apartado 4, el 54% del suelo está ocupado por viviendas unifamiliares aisladas tipo chalet, el 29% son bloques de viviendas entre medianeras, el 15% viviendas unifamiliares adosadas, un 2% edificios aislados y el 0,39% naves industriales.



Figura 39. Viviendas unifamiliares aisladas tipo chalet en Torrente. Foto propia.



Figura 41. Bloque de viviendas entre medianeras en Torrente. Foto propia.



Figura 40. Viviendas unifamiliares adosadas en casco antiguo en Torrente. Foto propia.



Figura 43. Viviendas unifamiliares adosadas en zona nueva de Torrente. Foto propia.



Figura 42. Nave industrial dentro del casco urbano de Torrente. Foto propia.

4.2 Zona verde

En el término municipal de Torrente existen varias zonas recreativas de “montaña” con comederos, juegos infantiles, áreas deportivas, etc., muy frecuentadas en días festivos. Sus nombres son “Área Recreativa la Marxadella”, “Área Recreativa Canyada del Conill” y “Centre Ambiental el Vedat”.



Figura 44. “Área Recreativa Canyada del Conill” de Torrente. Foto propia.

En otra categoría tendríamos los parques y jardines que posee Torrente. Los más importantes son el “Parc Central” y “l’Hort de Trenor”.



Figura 46. "Parc Central" de Torrente. Foto propia.



Figura 45. "l'Hort de Trenor" de Torrente. Foto propia.

4.3 Deportivo

El municipio de Torrente posee una gran cobertura de infraestructuras deportivas con variedad y bien distribuidas.

Como uso deportivo del suelo, en Torrente están situados varios campos de futbol como el campo de futbol “El Alter” y dos campos de futbol en el campo municipal de deportes de San Gregorio. También dispone del Polideportivo Villa Carmen, el Pabellón de Deportes el Vedat, Polideportivo Parc Central, el Club de Tenis y un campo de tiro.



Figura 47. Polideportivo Parc Central de Torrente. Foto propia.

4.4 Educación

Torrente posee una gran oferta de centros educativos, tanto públicos como privados. El gran aumento de población ha ocasionado en ocasiones una escasez de centros públicos, pero se han sido solventando con la construcción de nuevos centros. En total, dispone de 10 colegios públicos de educación primaria, 4 institutos de educación secundaria, 12 centros educativos privados y un campus universitario privado.



Figura 48. Universidad Católica de Valencia San Vicente Mártir, Sede de Torrente. Web de UCV.

4.5 Comercial

En 1991 fue construido entre el casco urbano de Torrente y “el Vedat”, el centro comercial Las Américas. En los primeros años fue popular entre los habitantes de Torrente, pero debido a la cercanía de Valencia,

la población prefiere ir a Valencia para realizar sus compras por su mayor variedad. Actualmente, el centro comercial solo posee actividad comercial en las partes exteriores que dan a la calle para el uso de restaurantes con terraza.

Posteriormente, entre el 2002 y 2003, se proyecta mediante un plan parcial, el uso del suelo situado en el cruce de la Autovía del Mediterráneo con la carretera de Montserrat, para uso comercial llamado "El Toll-l'Alberca". Este espacio comercial es de gran tamaño y no se ha ocupado todo el espacio proyectado.



Figura 49. Centro Comercial Las Américas de Torrente. Foto propia.

4.6 Cultural

Como uso cultural, Torrente posee diversos variados como museos, bibliotecas o auditorios de música.

- Centro Cultural San Marc
- Biblioteca Pública Municipal Casa de la Cultura
- Museo de la Torre
- Museo Comarcal de l'Horta Sud "Josep Ferrís March"
- Casa Museo Semana Santa
- Espacio Metropolitano de Arte de Torrente – EMAT
- Auditorio Municipal
- Conservatorio Profesional de Música



Figura 50. Auditorio Municipal "l'Auditori" de Torrente. Foto propia.

4.7 Sanitario

Torrente dispone de tres centros de salud que abarcan las distintas zonas del municipio, uno en la parte norte, otro en la parte del ensanche, y otro en "el Vedat". Además, también posee un centro de salud de especialidades que tiene un ámbito supramunicipal. Además, se plantea la posibilidad de la construcción de un hospital que abarque los municipios de la Huerta Sud y Oeste, como se explicara posteriormente en el apartado 7.1.3.

5. Condiciones socioeconómicas

5.1 Población y empleo

Como se ha mencionado anteriormente, Torrente consta de 80759 habitantes⁶ siendo el municipio más poblado de la comarca de La Huerta Oeste, el más poblado del área metropolitana de Valencia, el segundo más poblado de la provincia de Valencia por detrás de la ciudad de Valencia, y el séptimo municipio más poblado de la Comunidad Valenciana. La mayoría de los municipios de alrededor de Torrent, del área metropolitana de Valencia, poseen entre 10000 y 30000 habitantes.

La razón de que Torrente haya crecido tanto en el último siglo depende de varios factores y en el conjunto de éstos. Los factores son los siguientes:

- Gran superficie de término municipal. En comparación con otros municipios cercanos del área metropolitana de Valencia, Torrente posee un término municipal que le ha permitido crecer urbanísticamente, teniendo únicamente como límites el barranco de Torrente y las vías de tren.
- Cercanía a Valencia y fácil acceso. Dos de las entradas a Torrente, una al norte y otra al sur, es por la carretera CV-33, que une Torrente directamente con la parte sur de Valencia en tan solo 10 minutos.

⁶ INE (2013). Cifras oficiales de población del Padrón municipal a 1 de enero de 2013

- Vivienda más barata que en Valencia. El precio varía según los barrios, pero como media, el precio de metro cuadrado de suelo de una vivienda situada en Valencia⁷ es de 1179,30 €/m² y en Torrente es de 796,90 €/m², de los más bajos del área metropolitana de Valencia, como se observa en la figura 51.
- Popularidad como segunda residencia. En los años 50, el turismo exterior y de playa no existía. La gente buscaba terrenos para hacerse casas de verano, segundas residencia. En aquella época alcanzo cierta fama "El Vedat", la urbanización de

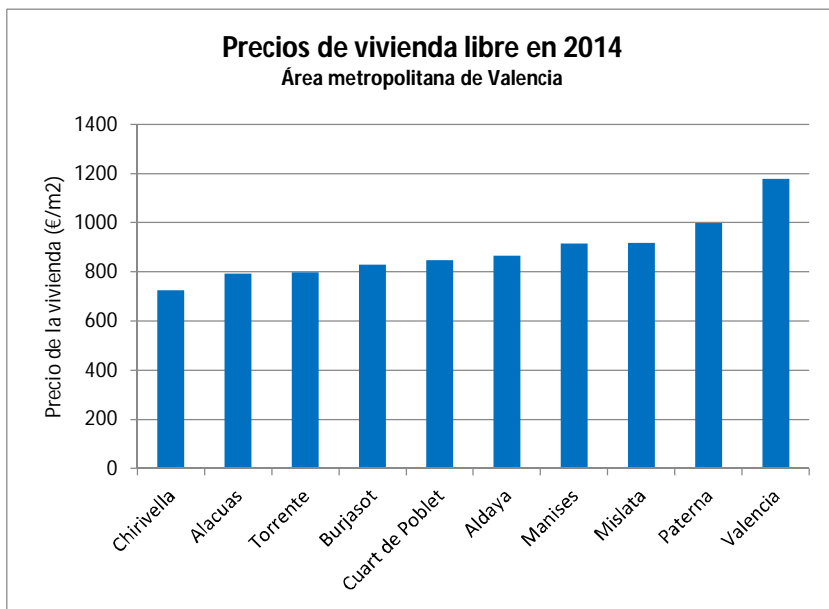


Figura 51. Precios de vivienda libre en el área metropolitana de Valencia. Ministerio de Fomento.

⁷ Ministerio de Fomento (2014). Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25000 h.

Torrente. Se la promocionaba como la ciudad jardín y gozo de gran popularidad como lugar de segundas residencias, convirtiéndose en muchos casos a primera residencia.

- Inmigración nacional a principios de siglo e inmigración extranjera en la actualidad. De la población que posee actualmente, 1060 habitantes⁸ del municipio son inmigrantes que residen en Torrente. El crecimiento del municipio en el último medio siglo ha sido en gran medida por la inmigración, la cual ha descendido drásticamente en los últimos años debido a la crisis económica, como observamos en la gráfica 52.

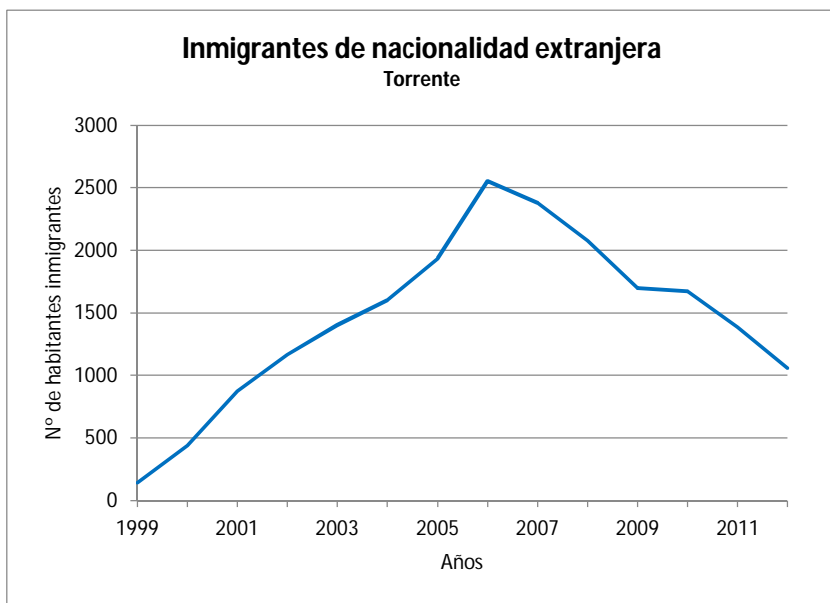


Figura 52. Inmigrantes de nacionalidad extranjera en Torrente. IVE.

⁸ IVE (2012). Inmigrantes de nacionalidad extranjera

El gran crecimiento poblacional de Torrent es entre el periodo de 1950 hasta el comienzo de la actual crisis económica en el que ha habido en el último año un crecimiento negativo. En este periodo se ha llegado a tener un crecimiento de población de un 50% en solo 10 años. En la gráfica 53 se muestra la población de Torrente comparada con los municipios más grandes aparte de Torrente, del área metropolitana de Valencia.

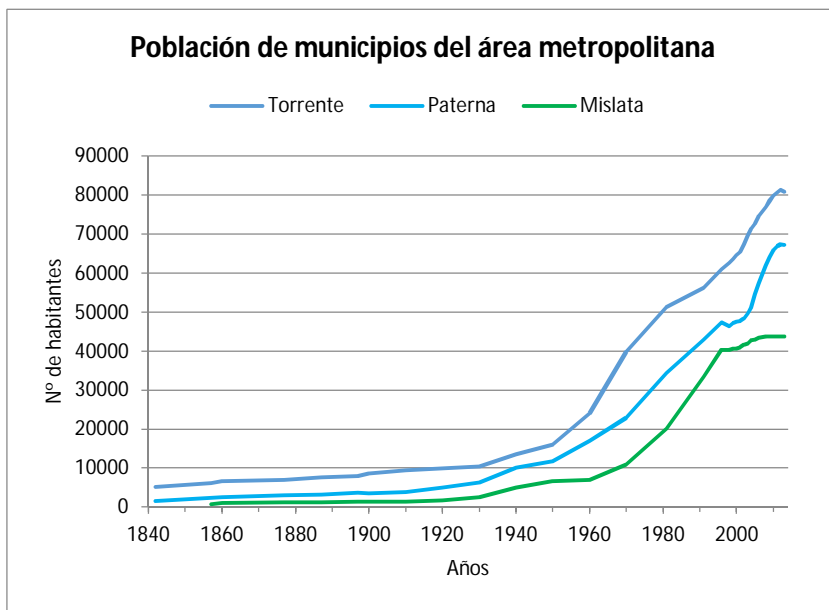


Figura 53. Población de los municipios más habitados del área metropolitana de Valencia. INE.

La disminución de población es debido a que los inmigrantes residentes en el municipio han regresado a sus lugares de origen debido a la escasez de trabajo, o porque los residentes de Torrente son los que

emigran ahora. En la gráfica 54 observamos el número de parados que residen en el municipio.

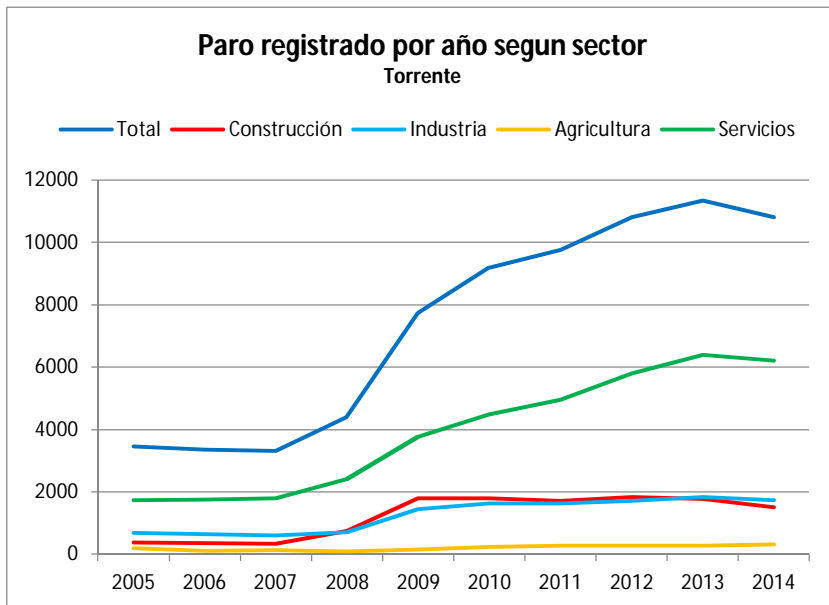


Figura 54. Paro registrado por año según sector en Torrente. INE.

El Plan General realiza una estimación de población acorde en la fecha que se realizó. En la fecha de la realización de esta estimación en 1985, la población de Torrente era de 53293 habitantes. La previsión era que en 10 años, la población llegara a ser entre 65000 y 70000 habitantes. La población real que hubo en 1995 fue de 60999 habitantes.

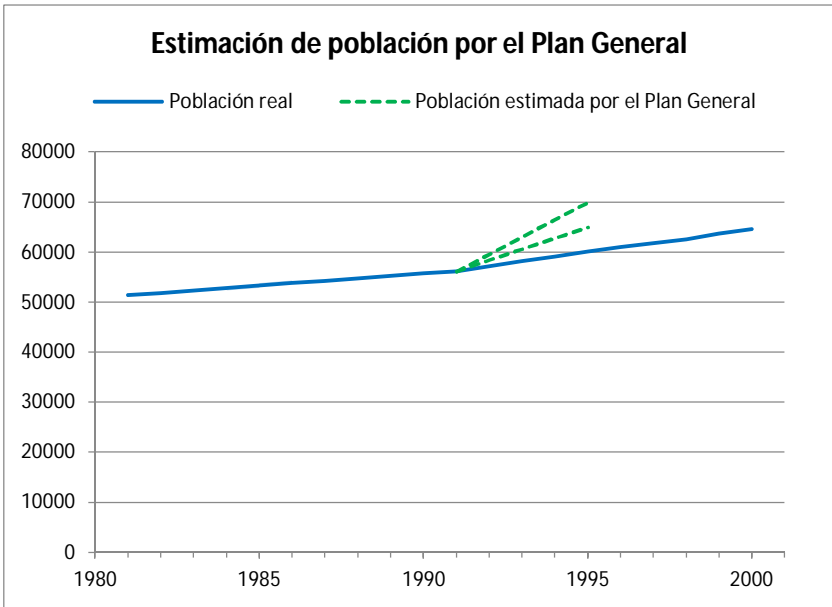


Figura 55. Estimación de población realizada en el Plan General. PECOURT GARCÍA, J. et al. *Plan General de Ordenación Urbana: una ciudad cívica, un territorio en equilibrio*.

5.2 Construcción y vivienda

Gracias a las estadísticas del Instituto Valenciano de Estadística, obtenemos datos interesantes a mencionar a nivel urbanístico. Sobre todo se observa la caída del sector de la construcción debido a la crisis económica que afecta a España desde 2008 hasta la actualidad. Todo el descenso producido en la construcción de nuevas viviendas viene condicionado por lo expuesto en el apartado anterior de población. Si la

población no tiene empleo, disminuye la población, y baja la demanda de vivienda.

En la figura 56 observamos las licencias que ha concedido el ayuntamiento desde el 2004 hasta la actualidad. Disminuye en general cualquier tipo de licencia, es decir, el sector ha disminuido. Dentro de las licencias, las únicas que se mantienen e incluso en algún año aumenta, es el de la rehabilitación. Las rehabilitaciones son más asequibles económicamente que una construcción de nueva planta.

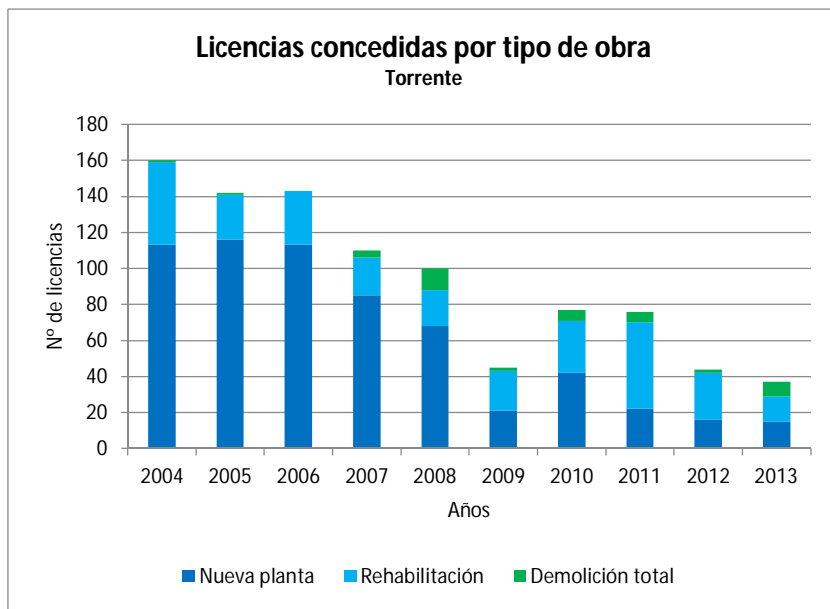


Figura 56. Licencias concedidas por tipo de obra en Torrente. IVE.

En lo que a las transacciones inmobiliarias se refiere, en la figura 57 observamos el número de compraventas escrituradas según el tipo de vivienda. En general, debido a la crisis económica, disminuye una

cantidad importante de escrituras. La población no posee los recursos económicos necesarios para cambiar de vivienda.

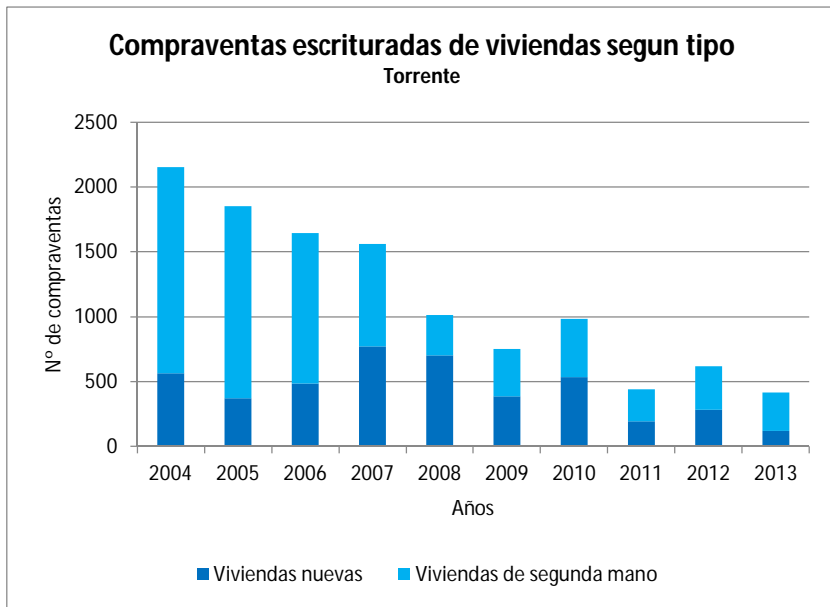


Figura 57. Compraventas escrituradas de viviendas según tipo en Torrente. IVE.

6. Anterior al P.G.O.U.

Antes de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1991, el municipio ha sido ordenado urbanísticamente mediante el uso del Plan General de Valencia y su Comarca, que eran muy imprecisos respecto a los demás municipios, y requería la ampliación de estos mediante Planes Parciales y Planes Especiales. El gran crecimiento de la población y la llegada de inmigrantes interiores españoles en los años 60, daba a entender que Torrente iba a llegar a los 100.000 habitantes cuando tan solo tenía 24.042 habitantes en 1960. El cálculo era correcto ya que si el crecimiento de población hubiera sido estable, se hubiera alcanzado fácilmente, pero estas estadísticas se rompieron al sufrir la Crisis del Petróleo que afectó a toda Europa. Por tanto, en esas fechas de bonanza económica, se redactaron planes de ordenación muy expansivos. Estos planes tenían como objetivo convertirse en Planes Generales, pero no fueron aprobados ya que funcionaban como Planes Generales pero no podían calificarse así. Fueron aplicados en la medida de lo posible.

6.1 “Plan general” de 1959

En octubre de 1959, es redactado un plan de zonificación y de alineaciones por el arquitecto municipal del ayuntamiento, pero no cumple los requisitos de la “Ley del Suelo” de 1956. Este plan pretendía la unión del casco urbano de Torrente con “El Vedat” usando la avenida principal del municipio a modo de columna, con grandes espacios ajardinados a ambos lados de la avenida. También se planeaba zonas de edificación de gran altura, y una zona industrial al lado de las vías de tren. Nada de lo redactado se llevó a cabo debido a que el suelo

destinado a los grandes espacios ajardinados no era admisible para un uso residencial de baja densidad. Además, la zona de edificaciones de gran altura requería la intervención de grandes promotoras con capacidad de financiación, y la zona industrial estaba proyectada muy cerca del núcleo urbano, siendo más valorado el suelo residencial que el industrial.

6.2 “Plan general” de 1962

En agosto de 1962, es redactado otro Plan General de Ordenación, elaborado por el arquitecto municipal de Torrente, Carlos Soria. Las características principales de este plan son conectar el casco urbano de Torrente con El Vedat, calificar terreno para ampliar Torrente al otro lado de las vías de tren dividiendo el municipio, trasladar el polígono del plan de 1959 a una zona donde esté más aislado entre la carretera de Picaña y el barranco, remodelación de la plaza Obispo Benlloch y prolongación de la calle Gómez Ferrer hasta su conexión con la calle Padre Méndez.



Figura 58. “Plan General” de 1962

6.3 “Plan general” de 1966

Alrededor del año 1966, el arquitecto municipal Carlos Soria vuelve a realizar otro Plan General. Este plan presenta una innovación respecto a los anteriores y es la importancia de la buena conexión de las vías de acceso a Torrente. Para conseguirlo, el plan establecía un nuevo acceso a Torrente desde Valencia por Picaña cruzando las vías de tren mediante un paso elevado.



Figura 59. “Plan General” de 1966

6.4 Planes parciales de ordenación en los años 70

Como hemos explicado anteriormente, Torrente funcionaba urbanísticamente con la elaboración de Planes Parciales que desarrollaban lo que establecía el Plan General de Valencia y su Comarca. Para poder aprobar un plan de ordenación urbana, el ayuntamiento encarga a una empresa de ingeniería llamada “Prodein”, la redacción de instrumentos de planeamiento acordes a la legislación. La empresa redacta los Planes Parciales I, II, III, IV y V. Estos planes

planeaban la ciudad de un modo muy expansivo, aprovechando todo el terreno posible para edificar grandes bloques de viviendas, sin tener en cuenta los equipamientos o zonas verdes, y con mayores posibilidades de que el sector privado se lucrara con estos planes, todo dentro del contexto del "boom" de la construcción de los años 60-70.

6.4.1 Plan parcial I

El plan parcial I calificaba el suelo situado entre los dos barrancos que transcurren por Torrente como industrial. Este plan no fue aprobado por el Ministerio de la Vivienda por carecer de accesos.

6.4.2 Plan parcial II

Este plan abarca la zona sur-oeste de Torrente, en la que se iba a proyectar la expansión de la ciudad hacia "El Vedat". El plan no respetaba las áreas de Torrente, eliminan terreno previsto para equipamientos públicos en beneficio privado y aumentan la edificabilidad sin justificación. El plan es aprobado parcialmente por el Ministerio de Vivienda por falta de equipamiento público.

6.4.3 Plan parcial III

El plan parcial III fue redactado simultáneamente con el plan parcial II. Este plan abarca la zona ya consolidada de Torrente, sustituyendo las típicas antiguas casas unifamiliares adosadas por bloques de viviendas en altura, y aumentando la altura de las edificaciones situadas en la avenida.



Figura 60. Planes Parciales de ordenación II y III

6.4.4 Plan parcial IV

Este plan estaba destinado para ordenar la zona de “El Vedat”. Calificaba exclusivamente como zonas verdes las zonas de monte municipal, ya que todo terreno situado en “El Vedat” era muy rentable económicamente con la construcción de viviendas unifamiliares. El plan no se aprobó debido a un informe desfavorable de la Corporación Administrativa Gran Valencia.

6.4.5 Plan parcial V

El plan parcial V abarca la zona este de la ciudad, zona que estaba calificada como industrial. El plan lo divide en tres zonas: la zona situada más al este se califica como industrial, en la zona más cercana al

casco antiguo se considera residencial con tolerancia industrial, y la zona situada al otro lado de las vías del tren, es calificado como polígono especial de equipamiento escolar. En este último, la empresa redactora de los planes, intentaba mitigar la falta de equipamiento público latente en los planes parciales II y III, proyectando una gran zona escolar para el municipio. Fue aprobado en 1979, pero no fue ejecutado.

7. Plan General de Ordenación Urbana

El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), fue aprobado definitivamente el 18 de febrero de 1991, siendo publicado en el Boletín Provincia de Valencia (B.O.P.) el 30 de octubre 1991.

7.1 Objetivos del Plan General

7.1.1 Vivienda y entorno residencial

Uno de los objetivos a añadir en esta sección es el de aumentar la calidad urbana. Es decir, evitar que el crecimiento del municipio se efectúe de manera caótica. Otro objetivo es el de fomentar el uso social de la calle, aumentando las zonas verdes y calles peatonales.

En la fecha en la que fue redactado el Plan General, muchas de las viviendas situadas en las urbanizaciones eran destinadas a 2ª residencia. El Plan establece como un objetivo reforzar los equipamientos de las zonas de urbanizaciones como "El Vedat", Monte Real, Las Palomas, etc. para que aumente el uso de primera residencia.

Además, se pretende acabar con el chabolismo que existía en esa época y aún perdura en menor medida, en las orillas del barranco de Torrente. Para ello se proyectan zonas donde proyectar viviendas en las que se integre a este colectivo.

En la actualidad, se han peatonalizado algunas calles del centro histórico. Además, el ayuntamiento ha promovido varias zonas de viviendas V.P.O.

7.1.2 Empleo

Uno de los objetivos primordiales que tiene el Plan General es el de aumentar el empleo en el municipio, ya que, debido a la cercanía con Valencia, y la saturación de ésta, Torrente se convertía en un sitio donde vivir pero no en el que trabajar. Para aumentar el empleo, el Plan General apuesta por el desarrollo del sector industrial. En esa época Torrente posee el polígono industrial Masía del Juez, pero de menor dimensión ya que no podía abarcar más industria debido a las malas condiciones de acceso y salida, que ocasionaba grandes atascos y el paso de vehículos pesados por el municipio. El objetivo es mejorar la accesibilidad del polígono industrial, y concentrar en él todo el uso industrial, y debido que el polígono industrial está situado al otro lado del barranco, no es molesto a la población.



Figura 61. Calle Sagra peatonalizada. Foto propia.

Otro objetivo es el de mejorar el comercio en Torrente, reduciendo la dependencia de Valencia. Se plantea el peatonalizar calles del centro histórico para favorecer la creación de nuevos comercios y potenciar los ya existentes, como se observa en la figura 61.

7.1.3 Equipamiento comarcal

En el Plan General ya se proyecta la posibilidad de la construcción de un hospital en Torrente, ya que todo el equipamiento sanitario está centrado en Valencia. Este hospital abarcaría los municipios de la Huerta Oeste. En la actualidad, 23 años después, aun no se ha construido. Se asignó ya una parcela para su construcción, pero no se empezó a construir.

7.1.4 Transporte

En la época de la redacción del Plan General, Torrente tenía un problema de acumulación de tráfico por dentro del municipio, debido a la gente que transcorre de paso. Era obligatorio pasar por Torrente para ir a otros municipios como Alacuás. El plan tenía como objetivo hacer un nuevo acceso en el que no sea necesario pasar cerca del casco histórico si solo están de paso. A día de hoy, Torrente posee ese acceso en la zona del "Parc Central", por donde transcorre la mayoría del tráfico.

Otro objetivo del Plan General era el de mejorar el transporte público entre Torrente y Valencia. En la época de la redacción del Plan, Torrente poseía la estación de tren de la línea que unía Valencia y Villanueva de Castellón, que debido a la forma del municipio, solo da servicio cercano a una parte pequeña del municipio. En la actualidad, la línea de metro posee un ramal subterráneo hasta el centro neurálgico de Torrente, en el centro de la avenida al Vedat.

7.1.5 Recursos naturales

En las montañas del término municipal de Torrente, Sierra Perenchiza y “El Vedat”, a lo largo de los años, se han construido casas para su uso de segunda residencia, de manera descontrolada. Un objetivo del Plan General es regular las zonas de monte, para mejorarlas y protegerlas. El proceso conlleva equipar las zonas con equipaciones colectivas como zonas de picnic, áreas de juego, etc. En la actualidad Torrente posee las áreas recreativas de la “Marxadella” y “La Canyada del Conill”.



Figura 62. Área recreativa “Marxadella”

7.2 Planes de actuación

7.2.1 Preservación de las áreas naturales

El gran aumento de la construcción de segundas residencias en los montes de Torrente los deteriora. Para evitarlo, el Plan General usa unos criterios para clasificar cada núcleo de urbanización según su impacto en el medio ambiente, limitando el crecimiento de éstos, permitiéndose la construcción dentro de unos límites y condiciones. En resumen, se limita el crecimiento de todas las urbanizaciones excepto en las urbanizaciones de “Els Arquets”, Monte Real y Morredondo.

7.2.2 Articulación de asentamientos

El Plan General propone un sistema de carreteras que rodean la urbanización de “El Vedat”, para facilitar el acceso a esta, y evitar el paso obligatorio por el casco urbano para dirigirse a Valencia. Además, potenciar la zona no urbanizada entre “El Vedat” y Torrente para unir los dos núcleos. En la actualidad, se ha consolidado la zona entre los dos núcleos, pero no se ha llegado a construir las carreteras que rodean la urbanización puesto que no es necesario, no se acumula tanto tráfico como para ampliar carreteras o construir más.

7.2.3 Intervención en los barrios ya consolidados

El objetivo de estas intervenciones es la de mejorar el atractivo y la habitabilidad de algunos barrios de Torrente que poseen carencias urbanísticas. Son pequeñas intervenciones ya que es difícil actuar en espacios ya consolidados. Se intenta destinar pequeños espacios libres para su uso público como zona de juegos infantiles o zonas verdes.

7.2.4 Conservación y rehabilitación del casco antiguo

Se propuso una serie de mejoras en el casco antiguo para reducir el abandono de las casas antiguas y reactivar el barrio. Se redactó una lista de edificios protegidos por su interés histórico, arquitectónico o artístico. Para ello se propone la intervención en ciertos edificios clave del entorno, en los que interviene el ayuntamiento. Otros casos de edificios protegidos pero que son privados, no son rehabilitados por que los propietarios del edificio no lo desean. En el punto 7.5.2 de este trabajo académico se estudia el estado de conservación en la actualidad de los edificios listados en el Plan General como protegidos. En octubre de 2012 fue redactado un amplio plan de protección del centro histórico de Torrente el cual establece las normas urbanísticas necesarias para su conservación.

7.2.5 Concentración industrial en la Masía del Juez

La artesanía menor y los pequeños talleres están distribuidos por el municipio en algunos casos, rodeado de edificios de viviendas. El Plan General insta a trasladar estas empresas al polígono industrial de la Masía del Juez, que en el momento de la aprobación del Plan General, no pueden calificar más terreno industrial por la carencia de accesos, pero una vez solventados con el órgano supramunicipal, intensificar este polígono. En la actualidad, todos estos problemas han sido solventados, mejorando los accesos al polígono por el "bypass" y otras carreteras, y aumentando el polígono de la Masía del Juez. Además, el Plan General prevé una nueva área llamada industria-escaparate en el barrio de "Benisaet". Este tipo de industria es la de concesionarios de vehículos, que desde su construcción hasta la actualidad, ha sido muy activa, pero ha caído en declive por la crisis económica, cerrando muchos de los concesionarios.

7.2.6 Programa para la mejora de servicios

El Plan General establece un programa para la mejora de los servicios del municipio, acorde con las necesidades de esa época. Entre estas mejoras encontramos las siguientes:

- Ampliación del caudal del alcantarillado del centro histórico.
- Ejecutar un nuevo colector pluvial que evite la inundación de la zona baja de Torrente.
- Mejora y ampliación de la depuradora
- Alcantarillado de la zona industrial uniéndolo mediante un colector con la depuradora.
- Ejecución de una red de alcantarillado en "El Vedat".
- Control sobre los vertidos regulando y controlando las viviendas que dispongan de fosas sépticas.
- Abastecimiento de agua potable mediante la planta potabilizadora de Picasent.
- Disminuir el número de pasos a nivel y mejorar el resto para reducir los accidentes en los pasos a nivel.

7.3 Previsiones de crecimiento del plan

El Plan General, haciendo una previsión del número de habitantes y de la necesidad de calificar más terreno como urbanizable, prevé varias zonas de crecimiento. No en todas estas zonas se ha urbanizado, ya sea por complicaciones legales, o por el poco atractivo de zonas para los promotores. En la figura 63 está representado en sombreado color cian, las zonas que el Plan General ordeno como suelo urbanizable, y en color azul está representado las zonas que han sido construidas en la actualidad.

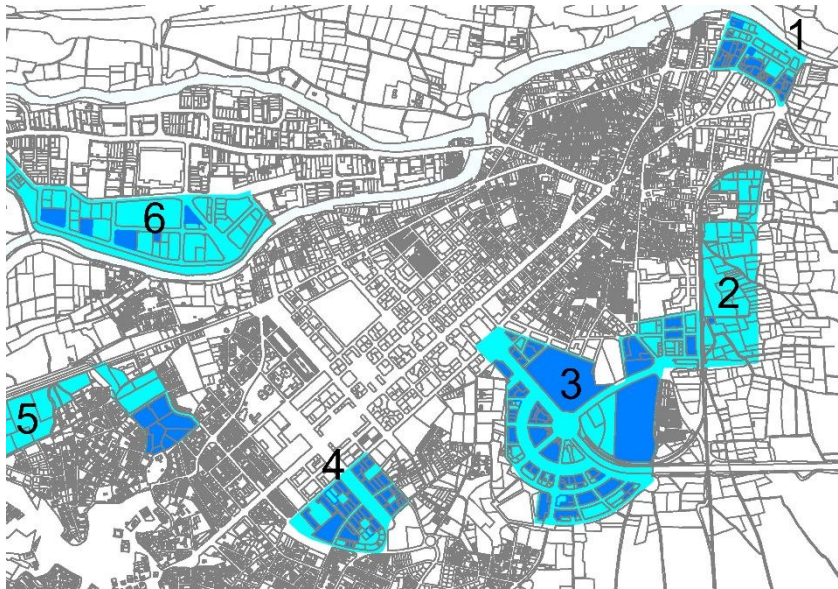


Figura 63. Zonas calificadas como urbanizable en el Plan General de Torrente, y lo que esta edificado actualmente. PGOU y elaboración propia.

7.3.1 Benisaet

En la zona 1 de la figura 63, en el barrio de “Benisaet”, está la zona que el Plan General destinaba como industrial-escaparate. Las parcelas más atractivas para ello, las situadas en la calle Picaña, han sido ocupadas, pero las parcelas detrás de estas, cercanas al barranco, están desocupadas.

De 39 parcelas situadas en esta zona calificadas como suelo urbanizable por el Plan General, 22 parcelas están edificadas actualmente, el 56% de las parcelas.



Figura 65. Solares no edificados de la zona de Benisaet. Foto propia.



Figura 64. Zona de Benisaet calificada como urbanizable por el PGOU y lo que está edificado actualmente. Elaboración propia.

7.3.2 Safranar

En la zona 2 tenemos la zona de "Safranar". El Plan General previo el crecimiento de Torrente al otro lado de las vías. En cierta manera, es el único lado de Torrente donde es posible su crecimiento, ya que al norte y al oeste está situado el barranco, y al sur se encuentra "el Vedat". Pero desde el punto de vista del promotor, no es muy atractivo empezar a construir al otro lado de las vías, debido al aislamiento con el resto del municipio. Tampoco se han realizado muchas obras de urbanización, tan solo una carretera que limita dicha zona. Desde el punto de vista del autor de este trabajo, para que Torrente pueda crecer en esa zona es necesario enterrar las líneas de metro del mismo modo que se hizo para el ramal que termina en Torrente Avenida. El proyecto de enterrar las vías es un proyecto que lleva varios años debatiéndose pero debido al coste económico se ha ido posponiendo.

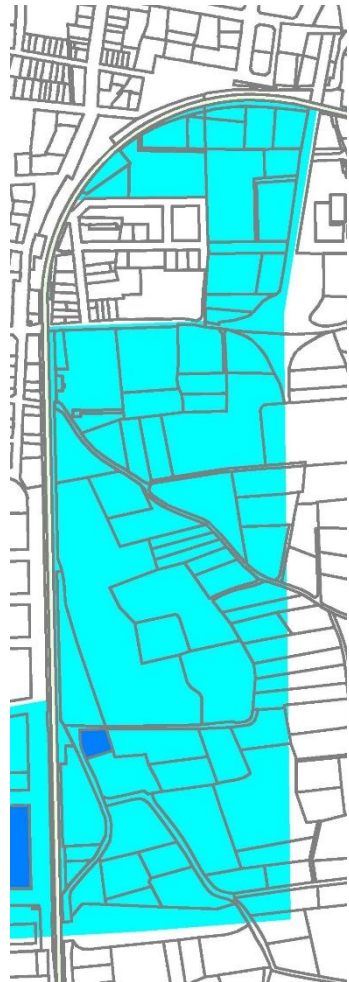


Figura 66. Zona de Safranar calificada como urbanizable por el PGOU y lo que está edificado actualmente.
Elaboración propia.



Figura 67. Solares no edificados de la zona de Safranar. Foto propia.

7.3.3 Parc Central

A la entrada de Torrente por la CV-33 tenemos la zona 3 del “Parc Central”. Esta zona fue asignada en el Plan General como un nuevo boulevard, en el que hay grandes zonas verdes, zona residencial y zona para edificios de oficinas. Fue desarrollada mediante un Plan Parcial, que posteriormente fue modificado y finalmente llevado a cabo.

Algún solar por dentro de la zona ya consolidada sigue sin estar edificado. De 117 parcelas situadas en esta zona calificadas como suelo urbanizable por el Plan General, 57 parcelas están edificadas actualmente, el 48% de las parcelas.



Figura 69. Solares no edificadas de la zona de "Parc Central". Foto propia.



Figura 68. Zona de "Parc Central" calificada como urbanizable por el PGOU y lo que está edificado actualmente. Elaboración propia.

7.3.4 4º Ensanche

En la zona 4 se encuentra la única zona libre entre Torrente y “El Vedat”. Ha sido totalmente ocupada excepto un par de solares. En ella se ha construido edificios unifamiliares adosados.



Figura 70. Solares no edificados de la zona del 4º Ensanche. Foto propia.

7.3.5 “El Vedat”

En la zona 5 está situada la parte de “El Vedat” que esta colindante a la carretera de Torrente a Real de Montroy. Debido a la cercanía a la carretera, no ha sido casi ocupada.

7.3.6 Masía del Juez

Y por último, en la zona 6 está situado el polígono industrial de la Masía del Juez. El Plan General prevé una gran ampliación del polígono.

Actualmente, solo unos pocos solares están ocupados en la parte más cercana a Torrente y casi el total de la zona está ocupada en la parte más alejada de Torrente pero más cerca de la salida hacia la CV-36.



Figura 71. Solares no edificados de la zona de la Masía del Juez. Foto propia.



Figura 72. Zona de la Masía del Juez calificada como urbanizable por el PGOU y lo que está edificado actualmente. Elaboración propia.

7.4 Normas y ordenanzas

Los autores del Plan General, establecen en la publicación "PECOURT GARCÍA, J. et al. (1987). *Plan General de Ordenación Urbana: una ciudad cívica, un territorio en equilibrio*. Torrente: Ayuntamiento" unas tablas resumen de las ordenanzas que afectan al municipio de Torrente, dividiéndola en tres zonas.

7.4.1 Zona 1. Centro Histórico

El Plan quiere devolver al centro histórico de Torrente la imagen tradicional, manteniendo los edificios existentes, rehabilitándolos y conformando su entorno con los nuevos edificios para que se adecuen a estos en composición y materiales de fachada.

7.4.1.1 Ordenación y tipología

- Complejo urbano y arquitectónico con características de conjunto de interés histórico artístico y ambiental
- Edificación entre medianeras formando manzanas completas según alineaciones de vial con patios individuales y conservación de la parcela antigua

7.4.1.2 Usos

Residencial sobre las parcelas existentes y todos los posibles según la matriz de usos compatibles. En general, todas las actividades que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas sean compatibles con el uso residencial y respeten las prescripciones técnicas del mismo

7.4.1.3 Parámetros de la edificación

Ancho calle	Altura cornisa	Numero plantas	Balcones	Miradores	Cornisa aleros
9	8	PB + I	0,5	-	0,7
9 - 14	11	PB + II	0,7	0,5	0,9
9 - 14	14	PB + III	0,9	0,7	1,1

7.4.1.4 Parámetros de parcela

	Grado 1°. Unifamiliar	Grado 2°. Multifamiliar	Multifamiliar esquina
Ancho fachada	3,5	10,5	8
Fondo parcela	10	16	10
Superficie	50	200	100
Circulo inscribible fondo	3,5	9	8

7.4.1.5 Ocupación de parcela

1º grado unifamiliar – 100%. Sobre parcelario existente o simples agregaciones de parcela para una nueva unidad.

2º grado multifamiliar – 80%.

- Divisiones del parcelario actual para una nueva subdivisión en cualquier grado – 75%.
- En todos los grados y zonas se puede ocupar el 100% de la planta baja cuando esta se destina a usos compatibles que no sean de vivienda.

7.4.1.6 Condiciones de edificación

La edificación ocupara todo el frente de fachada. No se permiten anchos mayores de 2 metros para balcones o miradores debiendo estar

separados entre sí una distancia mitad de la anchura del balcón de mayores dimensiones para no formar balcones o miradores corridos.

Son obligatorios los criterios de composición de fachadas exteriores, materiales exteriores y tratamiento de las planta bajas.

7.4.1.7 Excepciones

En subzonas de conservación ambiental la alturas de la edificación serán las existentes o como máximo PB + I. Se mantendrá el parcelario existente. Solamente se permite la agregación que no cambie la parcelación o aquellas en que la composición de fachadas no rompa con el ritmo compositivo actual.

7.4.2 Zona 2. Ensanche antiguo, Poble Nou, Las Palomas, Trenor

En las zonas ya construidas, se mantiene la parcelación y edificación actual mejorándola con las nuevas edificaciones, a través de una regulación de los usos y tipologías.

7.4.2.1 Ordenación y tipología

- Área en que las manzanas están completadas y el uso residencial y el tipo edificatorio están ya consolidados.
- Edificación entre medianeras formando manzanas completas según alineaciones de vial y conservación de la parcelación antigua.
- Manzanas con patios individuales y con patio interior de manzana.

7.4.2.2 Usos

Residencial sobre las parcelas existentes y todos los posibles según la matriz de usos compatibles. En general todas las actividades que de

acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas sean compatibles con el uso residencial y respeten las prescripciones técnicas del mismo.

7.4.2.3 Parámetros de parcela

	Grado 1º. Unifamiliar	Grado 2º. Multifamiliar	Multifamiliar esquina
Ancho fachada	5,5	12,5	8
Fondo parcela	12	15	10
Superficie	60	250	100
Circulo inscribible fondo	4	10	8

7.4.2.4 Parámetros de edificación

Ancho calle	Altura cornisa	Numero plantas	Balcones	Miradores	Cornisa aleros
9	7	PB + I	0,4	-	0,6
9 - 13	10	PB + II	0,4	-	0,6
13 - 16	12	PB + III	0,5	-	0,7
16 - 20	15,5	PB + IV	0,7	0,5	0,9
16 - 20	18,5	PB + V	0,9	0,7	1,1

7.4.2.5 Ocupación de parcelas

1º grado unifamiliar – 100%. Sobre parcelario existente o simples agregaciones de parcela para una nueva unidad.

2º grado multifamiliar – 75%.

- En todos los grados y zonas. Se puede ocupar el 100% de la planta baja cuando ésta se destine a usos que no son de vivienda.

7.4.2.6 *Condiciones de edificación*

Se permiten abiertos a fachadas. No se permiten anchos mayores de 3 metros para balcones o miradores debiendo estar separados entre sí una distancia mitad de la anchura del balcón de mayores dimensiones para no formar balcones o miradores corridos.

7.4.2.7 *Excepciones*

En subzonas de conservación ambiental la alturas de la edificación serán las existentes o como máximo PB + I. Se mantendrá el parcelario existente. Solamente se permite la agregación que no cambie la parcelación o aquellas en que la composición de fachadas no rompa con el ritmo compositivo actual.

7.4.3 **Zona 3. Caracoles**

Los nuevos crecimientos, se adecuan en usos y tipologías a las necesidades actuales de la población, proponiéndose soluciones alternativas al crecimiento de la ciudad que tienden a mejorar la calidad de vida.

7.4.3.1 *Ordenación y tipología*

- Tipología de manzana U.H. – Unifamiliar en hilera o U.H. – Unifamiliar aislada.
- Tipología de manzana U.H. – Unifamiliar en hilera
- Tipología de manzana P.C.M. – Manzana compacta
- Tipología de manzana P.P. – Manzana cerrada

7.4.3.2 *Usos*

Residencial sobre las parcelas existentes y todos los posibles según la matriz de usos compatibles. En general todas las actividades que de

acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas sean compatibles con el uso residencial y respeten las prescripciones técnicas del mismo.

7.4.3.3 Parámetros de parcela

	U.H.		U.A.	P.C.M.		P.P.	
	Normal	Esquina		Normal	Esquina	Normal	Esquina
Ancho fachada	6	8	12	12,5	8	12,5	8
Fondo parcela	18		18	10		Según plano alineación	
Superficie	200		125	20	-	-	
Separación lindes	3		-	-		-	
Int.	5	10	10	8	10	8	

7.4.3.4 Parámetros de edificación

Tipos	Ancho calle	Altura cornisa	Numero plantas	Balcones	Miradores	Alero
UH	Todas	7	PB + I	0,4	0,4	0,6
PCM/PP	9	7	PB + I	0,4	-	0,6
	9 - 13	10	PB + II	0,4	-	0,6
	13 -16	12	PB + III	0,5	0,3	0,7
	16 – 20	15,5	PB + IV	0,7	0,5	0,9
	20	10,5	PB + V	0,9	0,7	1,1
UA	Todas	7	PB + I	-	-	-

7.4.3.5 Ocupación de parcela

1º grado U.H. – 60%

2º grado U.A. – 50%

3º grado P.C.M. – 100% en planta baja, 80% en edificación

4º grado P.P. – según plano de alineación

7.4.3.6 Condición de edificación

En el caso P.C.M. y P.P. y U.H.:

- Se permiten patios abiertos a fachada
- Vuelo posible – 50% balcones o miradores. Caso P.C.M. y P.P. 50% libre.
- Vuelo posible – En toda la fachada dejando 0,6 centímetros a medianeras (U.H.)

7.4.3.7 Excepciones

En la tipología U.H., U.A., se permite la ocupación bajo cubierta inclinada y no es aplicable la excepción por tratamiento de medianeras. Para U.H. las parcelas con viviendas existentes que no cumplan las dimensiones mínimas.

7.5 Normas de protección y conservación

El Plan General establece una serie de medidas singulares de protección a los bienes naturales y culturales que se hallan en el municipio de Torrente. A continuación, se realiza un estudio de los elementos protegidos por el Plan General de 1991 y su estado de conservación en la actualidad.

7.5.1 Áreas de protección de espacios verdes

El plan delimita unas áreas que son de protección de jardines y especies arbóreas.

En estas áreas solo es permitido el uso cultural y deportivo al aire libre. Las condiciones que establece el Plan General son:

1. No podrán talarse los ejemplares de especies arbóreas de gran porte, salvo por cuestiones de fuerza mayor.
2. No podrán realizarse obras que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.
3. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a 500 metros cuadrados.
4. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, que no alteren el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.
5. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos del mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del jardín.
6. Los cerramientos no podrán ser modificados en su diseño y características.
7. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.

Figura 73. Condiciones de protección de espacios verdes. Plan General art. 3.4.1.3.

Los jardines y especies arbóreas que el Plan General contempla son los siguientes:

NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO
Jardín "l'Hort de Trenor"	c/ Miguel Servet nº7		Buen estado. Buen mantenimiento. Propiedad municipal

NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO
Especies arbóreas en calle Cuart de Poblet	c/ Cuart de Poblet nº1		Especies arbóreas en buen estado. Resto de la parcela en mal estado. Propiedad privada
Especies arbóreas en calle Chocolateros	c/ Chocolateros nº33		Especies arbóreas en buen estado. Resto de parcela en estado medio. Propiedad privada.
Especies arbóreas en calle Gómez Ferrer	c/ Gómez Ferrer nº110-nº112		Especies arbóreas en buen estado. Resto de parcela en buen estado. Colegio Torre-Pinos
Especies arbóreas en Camino Real	c/ Camino Real nº31		Especies arbóreas en buen estado. En la parcela estaba situado una casa cuartel de la Guardia Civil. Fue derruido y actualmente es un aparcamiento público.

NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO
Especies arbóreas en calle Virgen del Olivar	c/ Virgen del Olivar nº40		Especies arbóreas en buen estado. Resto de parcela en buen estado. Propiedad pública. Centro de proximidad a la tercera edad.
Especies arbóreas en calle San Nicolás	c/ San Nicolás nº7		Especies arbóreas inexistentes.

7.5.2 Patrimonio histórico artístico

El Plan General nombra a una serie de elementos como monumentos y edificios, que por su valor arquitectónico, histórico o artístico, deben de ser considerado como protegidos y conservados. El plan los clasifica en estos tres niveles según el grado de protección necesario:




NIVEL 1. Protección integral total (P.I.T.): aquellos que con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.




NIVEL 2. Protección individual (P.I.): aquellos edificios, conjuntos y elementos que por su especial valor artístico, arquitectónico o por conformar el ambiente urbano en el que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores y exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana. Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edilicios, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructura y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.

NIVEL 3. Protección parcial (P.P.): incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular y ambiental que por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los particulares detalles ambientales y estéticos que los caracterizan. Serán objeto de esta protección los edificios con valor parcial, permitiéndose la reestructuración de la organización funcional con mantenimiento de los elementos exteriores ó interiores valorados. En general, y sí no se especifica lo contrario, la protección parcial afecta a la fachada, primera crujía y zaguán.

Figura 74. Niveles de protección del patrimonio. Plan General art. 3.4.2.3.

A continuación, se expone la lista de elementos protegidos, y el estado actual desde la aprobación del Plan General, y por tanto, se debería actuar en él.



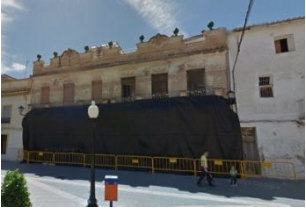

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Iglesia Ntra. Sra. de la Asunción	<input checked="" type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
Iglesia San Luis Beltrán	<input checked="" type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
"L'Hort de Trenor"	<input checked="" type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Iglesia Monte-Sion	<input checked="" type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
La Torre	<input checked="" type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
Cruz de Pere Mora	<input checked="" type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
Fuente de Camino Real	<input checked="" type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		Inexistente

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Fuente de la Avenida al Vedat	<input checked="" type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ Gómez Ferrer nº13	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
Pl. Mayor nº43	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
Pl. Mayor nº37-39	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Pl. Mayor nº29 (Casa Cultura)	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ San Nicolás nº15	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
c/ Virgen del Olivar nº40	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ Ramón y Cajal nº4-6-8	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
c/ Cervantes nº19	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
Pl. Colon nº1	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
Pl. Mayor nº26	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
Pl. Mayor nº15	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Av. al Vedat nº61	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
c/ Músico Mariano Puig Yago nº23	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
Pl. de la Iglesia nº20	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
c/ Ramón y Cajal nº7	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
c/ San Cristóbal nº6	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ Valencia nº4	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ Santa Ana nº10	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
c/ San Antonio de Padua nº7	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo Reforma actual de la fachada. No se ha respetado la protección de la fachada.

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Pl. de la Iglesia nº16-18	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
Pl. de la Iglesia nº17	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ Fray Luis Amigo nº39	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ Gómez Ferrer nº50	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
c/ Gómez Ferrer nº15	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
c/ Cervantes nº16	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ Ramón y Cajal nº21	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
Av. al Vedat nº50 (Ed. Hacienda)	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Av. al Vedat nº21 (C. Montecarlo)	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
Pl. Colon nº17- 18-19-20	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo Derruido y el solar se usa como aparcamiento publico
Pl. de la Iglesia nº24	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ Ramón y Cajal nº48	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo

NOMBRE	NIVEL DE PROTECCIÓN	FOTOGRAFÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
c/ Santo Tomas nº9	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo
c/ Ramón y Cajal nº46	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo
c/ Cervantes nº10 (Cine Cervantes)	<input type="checkbox"/> Nivel 1 (P.I.T.) <input type="checkbox"/> Nivel 2 (P.I.) <input checked="" type="checkbox"/> Nivel 3 (P.P.)		<input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Malo

7.6 Vivienda tradicional

En ciertos barrios de Torrente como el Casco Antiguo, Raval, Poble Nou, etc. es común ver la llamada vivienda del agricultor de la huerta, viviendas antiguas adosadas entre medianeras de una o dos alturas. Todas en su conjunto crean el paisaje urbano de la zona más antigua del

municipio. Según los datos del Plan General, en el año de la redacción de éste, Torrente disponía de 635 edificios de este tipo construidos anteriormente del 1900. De estas edificaciones, el 65% se encontraban en mal estado, y de las viviendas construidas entre 1900 y 1940, el 44% se encuentran en mal estado.

En los años de la gran explosión inmobiliaria, estas casas fueron derruidas construyendo bloques de viviendas plurifamiliares, perjudicando el entorno urbanístico con sus diferencias de altura dejando a la vista altas medianeras. Para evitar esto, el Plan General define la vivienda tradicional y promueve la rehabilitación de estas viviendas en lugar de derruirlas.

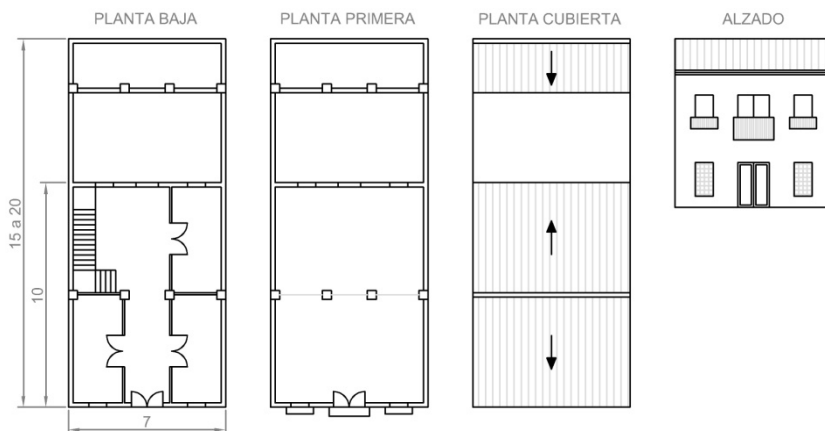


Figura 75. Vivienda tradicional adosada de dos plantas. Elaboración propia.

8. Conclusiones

El trabajo académico expuesto forma parte de la terminación de la titulación de grado en arquitectura técnica. En este trabajo se ha tratado la disciplina del urbanismo y la ordenación urbana. Este tipo de estudios son necesarios para la comprensión de evolución de los municipios para poder mejorarlos para sus habitantes.

Este trabajo en concreto, recopila toda la información urbanística de Torrente, en algunos aspectos necesaria para la intervención en nuevos proyectos urbanísticos. Además, gracias al estudio del Plan General de Torrente, podemos comparar lo que se predijo en la fecha de su aprobación, y el estado actual.

9. Referencias bibliográficas

9.1 Libro

AYUNTAMIENTO DE TORRENTE (1991). *Plan General de Ordenación Urbana*.
Torrente: Ayuntamiento.

BEGUER ESTEVE, V. (1973). *Evolución histórica de Torrente*. Torrente: Caja
de Ahorros.

BEGUER ESTEVE, V. (2003). *Obra completa. Volum IV*. Torrente:
Ayuntamiento.

BEGUER ESTEVE, V. (2003). *Obra completa. Volum V*. Torrente:
Ayuntamiento.

CAVANILLES PALOP, A.J. (1795). *Observaciones sobre la historia natural,
geografía, agricultura, población y frutos del Reyno de Valencia*.
Madrid: Imprenta Real.

ESTÉVEZ GOYTRE, R. (1999). *Manual práctico de planeamiento urbanístico*.
Granada: Comares

GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, S. (2005). *Urbanismo y ordenación del territorio*.
Cizur Menor: Thomson Brooks/Cole.

IBORRA LERMA, J.M. (1982). *Historia básica de Torrente*. Torrente:
Fundación Instituto Pro-Desarrollo.

PECOURT GARCÍA, J. et al. (1987). *Plan General de Ordenación Urbana: una
ciudad cívica, un territorio en equilibrio*. Torrente: Ayuntamiento.

REIF, B. (1978). *Modelos en la planificación de ciudades y regiones*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.

RODRÍGUEZ MOLINA, M.J. y SANCHIS ALFONSO, J.R. (2010). *Un segle de fotografia i fotogràfs a Torrente (1839-1939): la seua relació amb la ciutat de València*. Torrente: Ayuntamiento.

TOLEDO JAUDENES, J. (2007). *Legislación estatal del suelo*. Madrid: Thomson Civitas.

9.2 Legislación y normas

España. Anuncio del Ayuntamiento de Torrente sobre publicación de normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrente. *BOP Valencia*, 30 de octubre de 1991, núm. 258, p. 2-108.

España. Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. *BOE*, 14 de mayo de 1956, núm. 135, p. 3106-3134.

9.3 Página web

AYUNTAMIENTO DE TORRENTE. Urbanismo y vivienda. <<http://www.torrent.es/torrentPublic/inicio/serveis/urbanisme.html?idioma=cs>> [Consulta: 19 de abril de 2014]

CENTRO NACIONAL DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA. Fototeca. <<http://www.fototeca.cnig.es>> [Consulta: 22 de mayo de 2014]

INSTITUTO CARTOGRÁFICO VALENCIANO. Visualizador del portal Terrasit. <<http://terrasit.gva.es/es/ver>> [Consulta: 22 de mayo de 2014]

10. Índice de Figuras

Figura 1. Término municipal de Torrente. Wikimedia Commons y elaboración propia.	11
Figura 2. Curvas de nivel del término de Torrente. Catastro y elaboración propia.	13
Figura 3. Recursos hidrográficos del término de Torrente. Catastro y elaboración propia.	14
Figura 4. Fauna de la Sierra Perenchiza. Foto propia.	15
Figura 5. Valores climatológicos en Valencia Aeropuerto. AEMET (1971-2000).	16
Figura 6. Puente Azul de Torrente. Foto propia.	17
Figura 7. Puntas de flecha de cobre. BEGUER ESTEVE, V. Obra completa. Volum IV.	20
Figura 8. Torre de Torrente. Foto propia.	22
Figura 9. “Els Arquets de Dalt” y “Els Arquets de Baix” respectivamente. Wikimedia Commons.	23
Figura 10. Mapa de Torrent en el siglo XVI según V. Rosselló y Sancho Royo. Wikimedia Commons.	25
Figura 11. Recorte de “Plano de Valencia, asediada y tomada el 9 de enero de 1812 por la armada francesa de Aragón, a las órdenes del Mariscal Suchet, duque de Albufera”. Wikimedia Commons.	27
Figura 12. Torrente en 1812. Elaboración propia.	28
Figura 13. Recorte de “Plano de Valencia y sus alrededores”. El norte está situado a la derecha. Wikimedia Commons.	29
Figura 14. Torrente en 1882. Elaboración propia.	30
Figura 15. Evolución de la población activa de Torrente. IBORRA LERMA, J.M. Historia básica de Torrente.	32
Figura 16. Evolución del retroceso de población nativa respecto a la proporción inmigrante. IBORRA LERMA, J.M. Historia básica de Torrente.	32
Figura 17. Recorte de Vuelo Americano 1956-1957.IGN.	34
Figura 18. Torrente en 1956. Elaboración propia.	35
Figura 19. Recorte de Vuelo Interministerial 1973-1986. IGN.	36
Figura 20. Torrente en 1973. Elaboración propia.	37
Figura 21. Callejero de Torrente de 1978. Torrent En Blanco Y Negro.	38
Figura 22. Captura de Google Earth de Torrente en 2002.	39
Figura 23. Captura de Google Earth de Torrente en la actualidad.	40
Figura 24. Casco urbano de Torrente en el siglo XIII. Elaboración propia.	42
Figura 25. Casco urbano de Torrente en el siglo XV. Elaboración propia.	43
Figura 26. Casco urbano de Torrente en el siglo XVI-XVII. Elaboración propia.	44
Figura 27. Casco urbano de Torrente en el siglo XVIII. Elaboración propia.	45
Figura 28. Casco urbano de Torrente en 1812. Elaboración propia.	46
Figura 29. Casco urbano de Torrente en 1882. Elaboración propia.	47
Figura 30. Casco urbano de Torrente en 1956. Elaboración propia.	48
Figura 31. Casco urbano de Torrente en 1973. Elaboración propia.	49

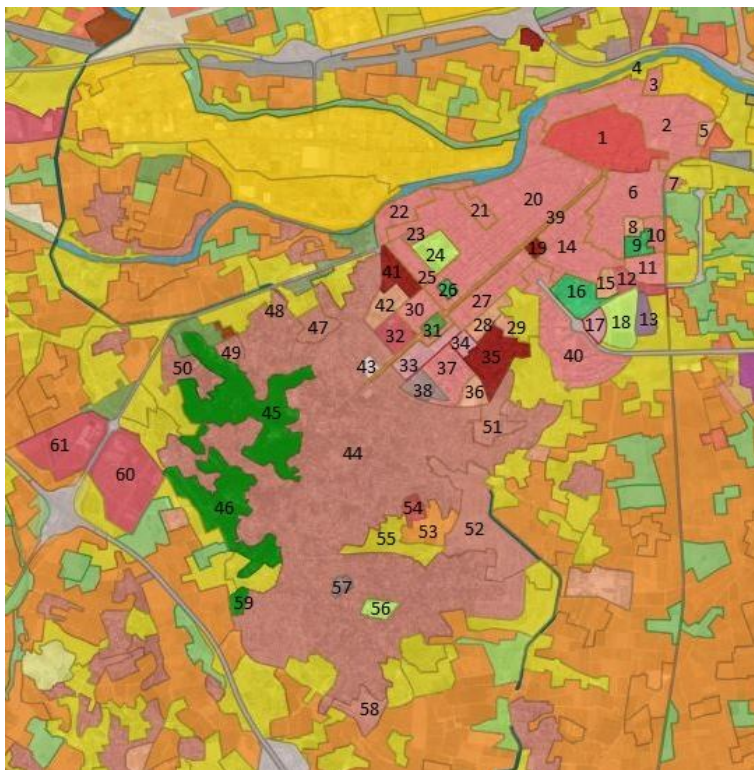
Figura 32. Casco urbano de Torrente en 1978. Elaboración propia.	50
Figura 33. Casco urbano de Torrente en 1991. Elaboración propia.	51
Figura 34. Casco urbano de Torrente en 2002. Elaboración propia.	52
Figura 35. Casco urbano de Torrente en 2014. Elaboración propia.	53
Figura 36. Tabla resumen del tipo de ocupación de suelo en Torrente. 2009. ICV-SIOSE.	54
Figura 37. Tipo de ocupación del suelo en Torrente. 2009. ICV-SIOSE.	55
Figura 38. Tipo de edificación en Torrente. 2009. ICV-SIOSE.	56
Figura 39. Viviendas unifamiliares aisladas tipo chalet en Torrente. Foto propia.	57
Figura 40. Viviendas unifamiliares adosadas en casco antiguo en Torrente. Foto propia.	58
Figura 41. Bloque de viviendas entre medianeras en Torrente. Foto propia.	58
Figura 42. Nave industrial dentro del casco urbano de Torrente. Foto propia.	59
Figura 43. Viviendas unifamiliares adosadas en zona nueva de Torrente. Foto propia.	59
Figura 44. “Área Recreativa Canyonada del Conill” de Torrente. Foto propia.	60
Figura 45. “l’Hort de Trenor” de Torrente. Foto propia.	61
Figura 46. “Parc Central” de Torrente. Foto propia.	61
Figura 47. Polideportivo Parc Central de Torrente. Foto propia.	62
Figura 48. Universidad Católica de Valencia San Vicente Mártir, Sede de Torrente. Web de UCV.	63
Figura 49. Centro Comercial Las Américas de Torrente. Foto propia.	64
Figura 50. Auditorio Municipal “l’Auditori” de Torrente. Foto propia.	65
Figura 51. Precios de vivienda libre en el área metropolitana de Valencia. Ministerio de Fomento.	68
Figura 52. Inmigrantes de nacionalidad extranjera en Torrente. IVE.	69
Figura 53. Población de los municipios más habitados del área metropolitana de Valencia. INE.	70
Figura 54. Paro registrado por año según sector en Torrente. INE.	71
Figura 55. Estimación de población realizada en el Plan General. PECOURT GARCIA, J. et al. Plan General de Ordenación Urbana: una ciudad cívica, un territorio en equilibrio.	72
Figura 56. Licencias concedidas por tipo de obra en Torrente. IVE.	73
Figura 57. Compraventas escrituradas de viviendas según tipo en Torrente. IVE.	74
Figura 58. “Plan General” de 1962.	76
Figura 59. “Plan General” de 1966.	77
Figura 60. Planes Parciales de ordenación II y III.	79
Figura 61. Calle Sagra peatonalizada. Foto propia.	82
Figura 62. Área recreativa “Marxadella”	84
Figura 63. Zonas calificadas como urbanizable en el Plan General de Torrente, y lo que esta edificado actualmente. PGOU y elaboración propia.	88
Figura 64. Zona de Benisaet calificada como urbanizable por el PGOU y lo que está edificado actualmente. Elaboración propia.	89
Figura 65. Solares no edificados de la zona de Benisaet. Foto propia.	89
Figura 66. Zona de Safranar calificada como urbanizable por el PGOU y lo que está edificado actualmente. Elaboración propia.	90

Figura 67. Solares no edificados de la zona de Safranar. Foto propia.	91
Figura 68. Zona de "Parc Central" calificada como urbanizable por el PGOU y lo que está edificado actualmente. Elaboración propia.	92
Figura 69. Solares no edificados de la zona de "Parc Central". Foto propia.	92
Figura 70. Solares no edificados de la zona del 4º Ensanche. Foto propia.	93
Figura 71. Solares no edificados de la zona de la Masía del Juez. Foto propia.	94
Figura 72. Zona de la Masía del Juez calificada como urbanizable por el PGOU y lo que está edificado actualmente. Elaboración propia.	94
Figura 73. Condiciones de protección de espacios verdes. Plan General art. 3.4.1.3.	102
Figura 74. Niveles de protección del patrimonio. Plan General art. 3.4.2.3.	105
Figura 75. Vivienda tradicional adosada de dos plantas. Elaboración propia.	117

ANEXOS

Anexo I. Ocupación del suelo de Torrente

Para la información extraída en este anexo, se ha utilizado la herramienta que proporciona la página web del Instituto Cartográfico Valenciano (I.C.V.), en el que enlaza la cartografía con el Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España (S.I.O.S.E). En la herramienta, divide el territorio en polígonos, en el que proporciona la superficie, y el porcentaje del tipo de ocupación en el 2009.



Polígono 1		23,5542 ha
Casco		23,5542 ha
Edificación		21,6699 ha
Vial o Zona Peatonal		1,8843 ha

Polígono 2		30,1842 ha
Ensanche		30,1842 ha
Edificación		25,6565 ha
Vial o Zona Peatonal		4,5276 ha

Polígono 3		1,9718 ha
Mosaico Regular		1,9718 ha
Ensanche		1,6760 ha
Edificación		1,4246 ha
Vial o Zona Peatonal		0,1676 ha
Zona Verde		0,0838 ha
Edificación		0,2958 ha

Polígono 4		3,4258 ha
Mosaico Irregular		3,4258 ha
Pastizal		2,7406 ha
Frondosas Perennifolias		0,3426 ha
Edificación		0,1713 ha
Coníferas		0,1713 ha

Polígono 5		1,4484 ha
Educación		1,4484 ha

Polígono 6		20,4167 ha
Ensanche		20,4167 ha
Edificación		18,3750 ha
Vial o Zona Peatonal		2,0417 ha

Polígono 7		1,1324 ha
Ensanche		1,1324 ha
Edificación		1,0192 ha
Vial o Zona Peatonal		0,1132 ha

Polígono 8	1,6957 ha
Educación	1,6957 ha

Polígono 9	2,6689 ha
Mosaico Regular	2,6689 ha
Parque Urbano	2,2685 ha
Suelo No Edificado	0,4003 ha

Polígono 10	2,5815 ha
Ensanche	2,5815 ha
Edificación	2,0652 ha
Vial o Zona Peatonal	0,4647 ha
Zona Verde	0,0516 ha

Polígono 11	5,0049 ha
Ensanche	5,0049 ha
Suelo No Edificado	2,5025 ha
Vial o Zona Peatonal	1,2512 ha
Edificación	1,2512 ha

Polígono 12	3,3286 ha
Mosaico Irregular	3,3286 ha
Vial o Zona Peatonal	1,4979 ha
Edificación	0,9986 ha
Zona Verde	0,3329 ha
Otras construcciones	0,3329 ha
Suelo No Edificado	0,1664 ha

Polígono 13	2,8842 ha
Cementerio	2,8842 ha

Polígono 14	18,9921 ha
Ensanche	18,9921 ha
Edificación	16,1433 ha
Vial o Zona Peatonal	1,8992 ha
Suelo No Edificado	0,9496 ha

Polígono 15	2,4260 ha
Educación	2,4260 ha

Polígono 16	6,9948 ha
Parque Urbano	6,9948 ha

Polígono 17	2,5504 ha
Suelo No Edificado	2,5504 ha

Polígono 18	7,7722 ha
Deportivo	7,7722 ha

Polígono 19	1,4003 ha
Mosaico Regular	1,4003 ha
Edificación	0,5601 ha
Suelo No Edificado	0,5601 ha
Vial o Zona Peatonal	0,1400 ha
Edificación	0,1400 ha

Polígono 20	59,8685 ha
Ensanche	59,8685 ha
Edificación	50,8882 ha
Vial o Zona Peatonal	7,7829 ha
Zona Verde	1,1974 ha

Polígono 21	3,3166 ha
Ensanche	3,3166 ha
Edificación	2,9186 ha
Vial o Zona Peatonal	0,3980 ha

Polígono 22	8,2564 ha
Ensanche	8,2564 ha
Edificación	5,7795 ha
Suelo No Edificado	1,2385 ha
Vial o Zona Peatonal	0,8256 ha
Zona Verde	0,4128 ha

Polígono 23		1,0231 ha
Discontinuo		1,0231 ha
	Edificación	0,7162 ha
	Vial o Zona Peatonal	0,2558 ha
	Zona Verde	0,0512 ha

Polígono 24		5,6056 ha
Deportivo		5,6056 ha

Polígono 25		4,4337 ha
Ensanche		4,4337 ha
	Edificación	2,6602 ha
	Vial o Zona Peatonal	0,8867 ha
	Zona Verde	0,6650 ha
	Suelo No Edificado	0,2217 ha

Polígono 26		1,0105 ha
Parque Urbano		1,0105 ha

Polígono 27		10,5611 ha
Ensanche		10,5611 ha
	Edificación	7,9208 ha
	Vial o Zona Peatonal	2,1122 ha
	Zona Verde	0,5281 ha

Polígono 28		3,7600 ha	
Mosaico Regular		3,7600 ha	
	Educación	2,8200 ha	
	Discontinuo	0,9400 ha	
	Edificación	Edificación	0,6580 ha
		Zona Verde	0,2068 ha
		Vial o Zona Peatonal	0,0658 ha
		Lámina de Agua Artificial	0,0094 ha

Polígono 29		1,3114 ha
Educación		1,3114 ha

Polígono 30		6,4321 ha
Ensanche		6,4321 ha
	Edificación	2,5729 ha
	Suelo No Edificado	2,5729 ha
	Vial o Zona Peatonal	1,2864 ha

Polígono 31		1,5371 ha
Parque Urbano		1,5371 ha

Polígono 32		4,5386 ha
Comercial y Oficinas		4,5386 ha

Polígono 33		5,9441 ha
Mosaico Regular		5,9441 ha
	Suelo No Edificado	3,8637 ha
	Vial o Zona Peatonal	1,4860 ha
	Zona Verde	0,2972 ha
	Edificación	0,2972 ha

Polígono 34		2,0248 ha
Mosaico Regular		2,0248 ha
	Suelo No Edificado	1,7615 ha
	Edificación	0,1417 ha
	Vial o Zona Peatonal	0,1215 ha

Polígono 35		10,5901 ha
Mosaico Regular		10,5901 ha
	Edificación	3,3888 ha
	Edificación	2,4357 ha
	Suelo No Edificado	2,1180 ha
	Zona Verde	1,5885 ha
	Vial o Zona Peatonal	1,0590 ha

Polígono 36		3,1071 ha
Educación		3,1071 ha

Polígono 37		8,7033 ha
Ensanche		8,7033 ha
	Edificación	3,0462 ha
	Vial o Zona Peatonal	2,0888 ha
	Suelo No Edificado	1,7407 ha
	Zona Verde	1,7407 ha
	Lámina de Agua Artificial	0,0870 ha

Polígono 38		3,7993 ha
Mosaico Regular		3,7993 ha
	Vial o Zona Peatonal	1,5197 ha
	Cultural	1,4437 ha
	Edificación	0,6459 ha
	Zona Verde	0,1900 ha

Polígono 39		5,0632 ha
Ensanche		5,0632 ha
	Zona Verde	2,5316 ha
	Vial o Zona Peatonal	2,5316 ha

Polígono 40		23,0745 ha
Ensanche		23,0745 ha
	Edificación	9,2298 ha
	Suelo No Edificado	5,7686 ha
	Vial o Zona Peatonal	5,7686 ha
	Zona Verde	2,3074 ha

Polígono 41		5,0180 ha
Mosaico Regular		5,0180 ha
	Edificación	1,7563 ha
	Vial o Zona Peatonal	1,5054 ha
	Suelo No Edificado	1,2545 ha
	Zona Verde	0,2509 ha
	Edificación	0,2509 ha

Polígono 42		4,9823 ha
Educación		4,9823 ha

Polígono 43	1,4070 ha
Sanitario	1,4070 ha

Polígono 44	318,8709 ha
Discontinuo	318,8709 ha
Edificación	191,3225 ha
Zona Verde	63,7742 ha
Vial o Zona Peatonal	44,6419 ha
Suelo No Edificado	9,5661 ha
Otras Construcciones	6,3774 ha
Lámina de Agua Artificial	3,1887 ha

Polígono 45	36,5642 ha
Coníferas	36,5642 ha

Polígono 46	23,1163 ha
Mosaico Irregular	23,1163 ha
Coníferas	20,8046 ha
Pastizal	2,3116 ha

Polígono 47	4,7295 ha
Discontinuo	4,7295 ha
Edificación	2,6012 ha
Vial o Zona Peatonal	1,5607 ha
Zona Verde	0,4729 ha
Lámina de Agua Artificial	0,0946 ha

Polígono 48	1,4003 ha
Discontinuo	1,4003 ha
Edificación	0,7001 ha
Suelo No Edificado	0,5601 ha
Vial o Zona Peatonal	0,1400 ha

Polígono 49		2,5295 ha
Discontinuo		2,5295 ha
	Suelo No Edificado	1,8971 ha
	Edificación	0,3794 ha
	Vial o Zona Peatonal	0,2529 ha

Polígono 50		8,7913 ha	
Mosaico Regular		8,7913 ha	
	Discontinuo	4,3957 ha	
	Edificación		3,7363 ha
		Vial o Zona Peatonal	0,3517 ha
		Zona Verde	0,2198 ha
	Lámina de Agua Artificial	0,0879 ha	
	Coníferas	3,0770 ha	
Pastizal	1,3187 ha		

Polígono 51		7,8579 ha	
Mosaico Regular		7,8579 ha	
	Discontinuo	6,2863 ha	
	Suelo No Edificado		4,7148 ha
		Vial o Zona Peatonal	1,5716 ha
	Frutales Cítricos	1,5716 ha	

Polígono 52		23,9959 ha
Discontinuo		23,9959 ha
	Suelo No Edificado	10,7981 ha
	Edificación	8,3986 ha
	Vial o Zona Peatonal	4,7992 ha

Polígono 53		7,0179 ha
Mosaico Regular		7,0179 ha
	Frutales Cítricos	3,1581 ha
	Cultivos Herbáceos distintos de Arroz	2,1054 ha
	Parque Urbano	1,7545 ha
	Zona Verde	1,4913 ha
	Vial o Zona Peatonal	0,1754 ha
	Otras Construcciones	0,0877 ha

Polígono 54		2,2502 ha
Mosaico Regular		2,2502 ha
	Religioso	1,8001 ha
	Coníferas	0,4500 ha

Polígono 55		9,4219 ha
Mosaico Irregular		9,4219 ha
	Pastizal	5,6532 ha
	Coníferas	3,2977 ha
	Suelo Desnudo	0,4711 ha

Polígono 56		2,6119 ha
Deportivo		2,6119 ha

Polígono 57		1,2935 ha
Mosaico Regular		1,2935 ha
	Vial o Zona Peatonal	0,4915 ha
	Zona Verde	0,4915 ha
	Edificación	0,1293 ha
	Otras Construcciones	0,1293 ha
	Lámina de Agua Artificial	0,0517 ha

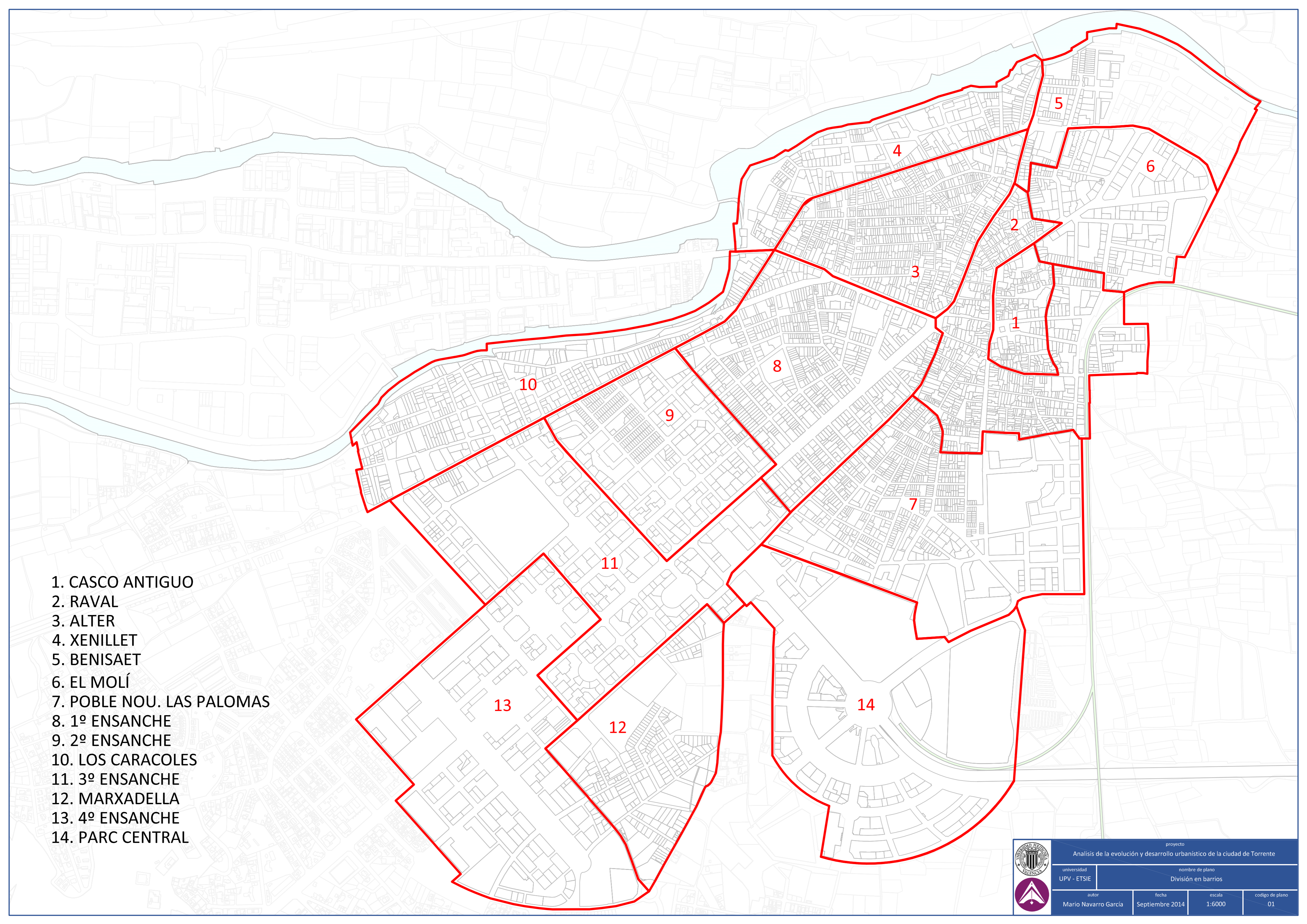
Polígono 58		5,6370 ha
Discontinuo		5,6370 ha
	Suelo No Edificado	5,3551 ha
	Vial o Zona Peatonal	0,2818 ha

Polígono 59		1,7709 ha
Mosaico Irregular		1,7709 ha
	Coníferas	0,7969 ha
	Pastizal	0,6198 ha
	Cultivos Herbáceos distintos de Arroz	0,3542 ha

Polígono 60		22,6722 ha
Comercial y Oficinas		22,6722 ha

Polígono 61		16,9762 ha
Comercial y Oficinas		16,9762 ha

Anexo II. División en barrios



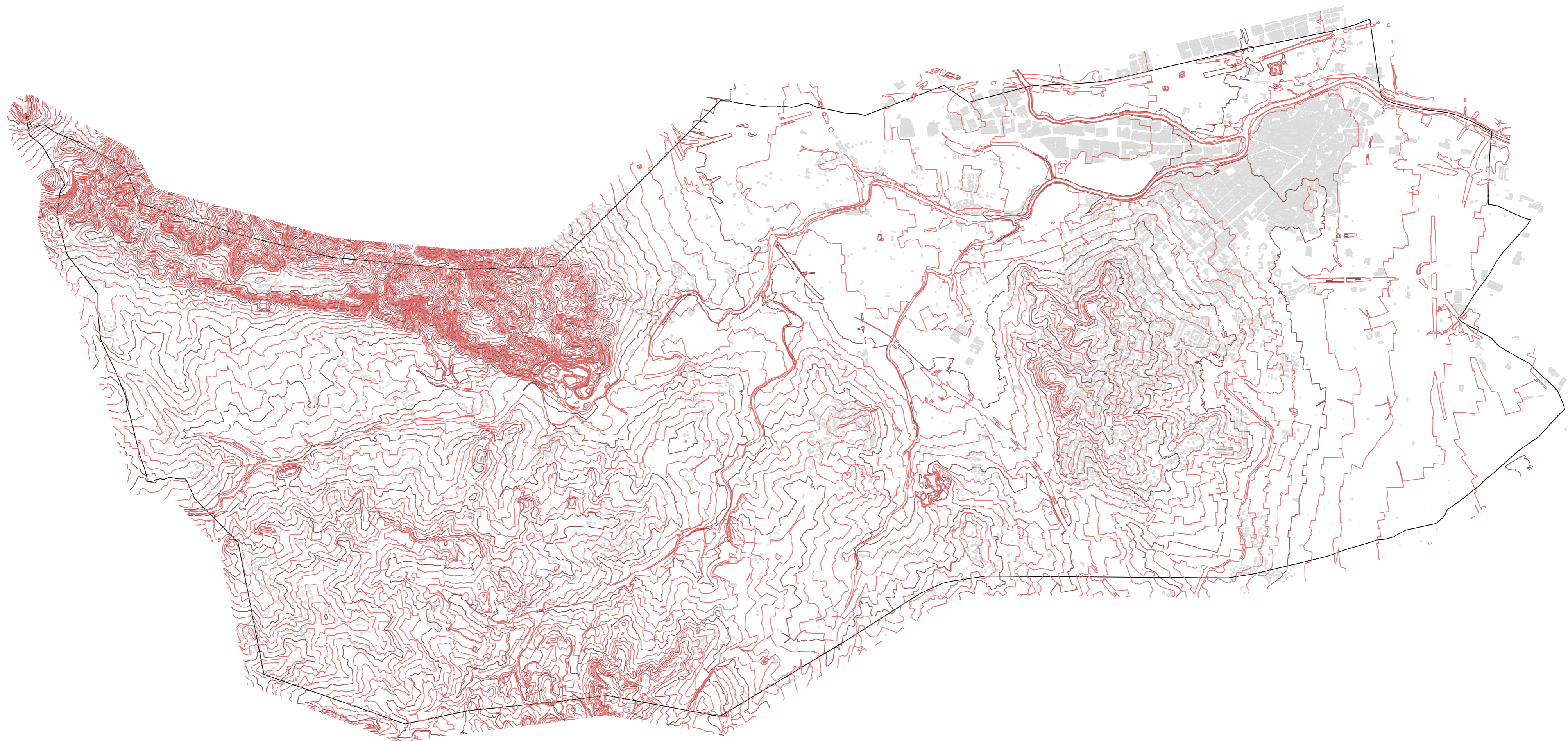
- 1. CASCO ANTIGUO
- 2. RAVAL
- 3. ALTER
- 4. XENILLET
- 5. BENISAET
- 6. EL MOLÍ
- 7. POBLE NOU. LAS PALOMAS
- 8. 1º ENSANCHE
- 9. 2º ENSANCHE
- 10. LOS CARACOLES
- 11. 3º ENSANCHE
- 12. MARXADELLA
- 13. 4º ENSANCHE
- 14. PARC CENTRAL

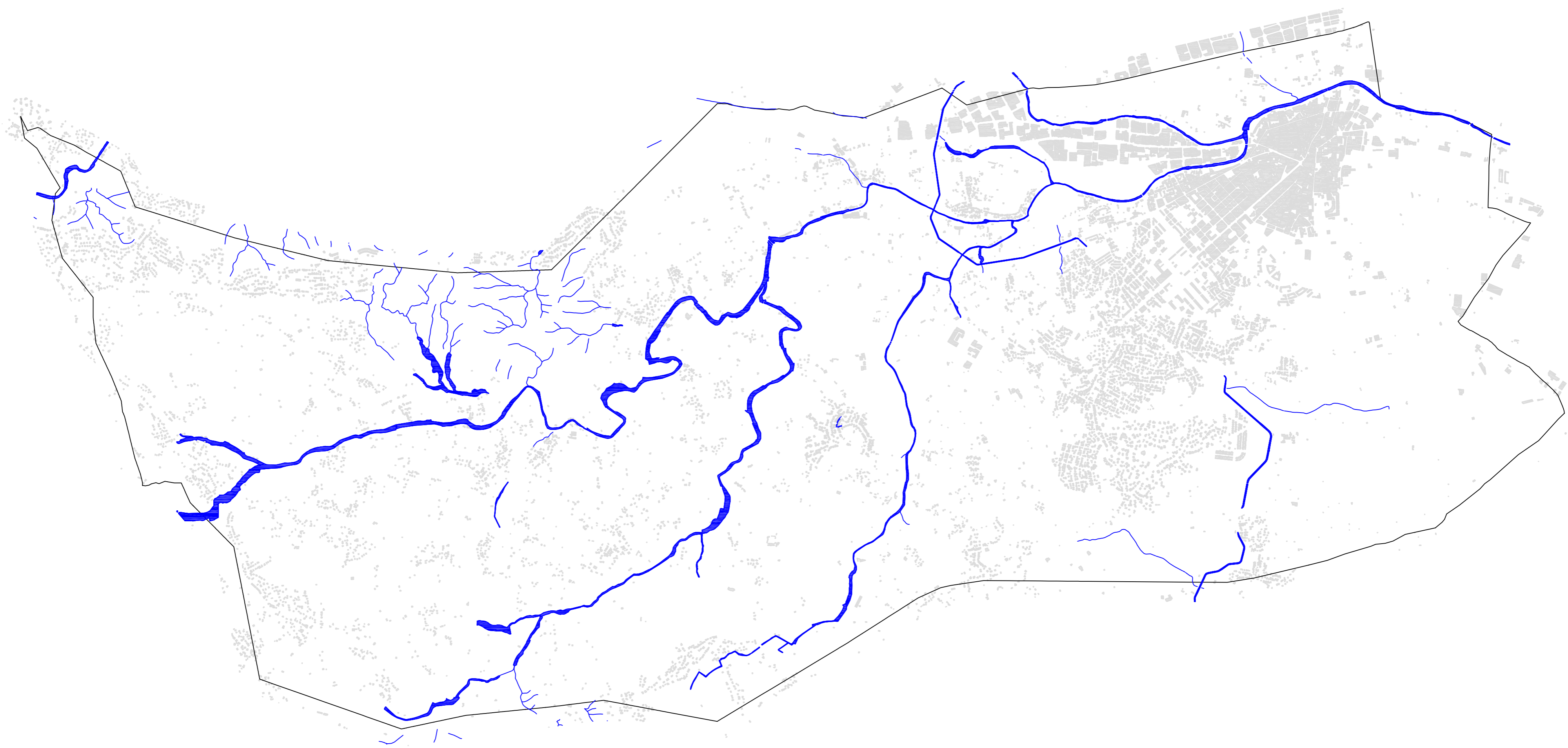


Anexo III.Callejero



Anexo IV. Planos





- CASCO URBANO EN EL S.XIII
- CASCO URBANO EN EL S.XV
- CASCO URBANO EN EL S.XVI-XVII
- CASCO URBANO EN EL S.XVIII
- CASCO URBANO EN 1812
- CASCO URBANO EN 1882
- CASCO URBANO EN 1956
- CASCO URBANO EN 1973
- CASCO URBANO EN 1978
- CASCO URBANO EN 1991
- CASCO URBANO EN 2002
- CASCO URBANO EN 2014

