

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PARA EL INICIO DE LA EVALUACION  
AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTATEGICA (EATE) DEL PLAN DE REFORMA  
INTERIOR “PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA” DEL PGOU DE TORRENT  
(VALENCIA).**

**PROVINCIA DE HISPANIA DE LA ORDEN DE PREDICADORES (DOMINICOS),**  
con CIF R2800019H, y domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Julián Gayarre, nº 1 (28014)  
de Madrid.

**ENERO 2025.**

El presente documento tiene por objeto formular el **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)**, al que se refiere el artículo 52 del Decreto Legislativo 1/2021 de la Generalidad, del texto refundido de la ley de ordenación del territorio, el urbanismo y el paisaje (en adelante TRLOTUP), con la finalidad de acompañar a la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, para el desarrollo mediante Programa de Actuación Integrada de la UE-1 del PRI “PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA” del PGOU de Torrent.

## **1.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.**

El documento inicial estratégico (DIE) se elabora prácticamente al inicio de todo el procedimiento, en la fase de evaluación ambiental del plan y cuando éste se ha formalizado con un simple borrador. De las conclusiones extraídas en esta valoración inicial resultará si el procedimiento de evaluación debe seguir el trámite ordinario, conforme se establece en los art. 53 a 58 TRLOTUP (procediendo en este caso la emisión del documento de alcance), o si debe seguirse el procedimiento simplificado, que finaliza al dictar el órgano ambiental la correspondiente resolución del informe ambiental y territorial estratégico.

### **A- Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.**

El objetivo fundamental de este Programa de Actuación Integrada es ordenar el vacío urbano existente en el entorno del Convento de Santo Domingo de Guzmán de los PADRES DOMINICOS, instando una actuación de regeneración urbana que pretende paliar los déficits urbanísticos detectados en la zona. La urbanización de una bolsa de terrenos, calificada por el Plan General como Suelo Urbano Residencial, carente de servicios urbanísticos y que se encuentra aislada entre otras zonas que, si disponen de estos, mejorará la movilidad y entorno urbano de la zona.

La zona de actuación denominada PRI “PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA” se encuentra delimitada en la zona del VEDAT. Linda al Norte con el suelo urbano consolidado de la C/ Trafalgar; al Sur con C/ Profeta Daniel; al Este con el suelo urbano consolidado de la C/ Navas de Tolosa y al Oeste con el suelo urbano consolidado de la C/ Valle-Inclán.

El PRI del Sector, abarca una superficie de **63.803,00 m<sup>2</sup>** desglosados de la siguiente manera:

<b>UE-1:</b>	<b>36.263,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Actuación Aislada:</b>	<b>27.540,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>PRI:</b>	<b>63.803,00 m<sup>2</sup>.</b>

En el sector del PRI se diferencian dos ámbitos urbanísticos.

La **Actuación Aislada** abarca **27.540,00 m<sup>2</sup>**, incluye tanto una parcela residencial inicial de **3.946,00 m<sup>2</sup>**, ubicada junto a la C/ Trafalgar (catastral 67609L9YJ1666S0001WO), en cuya ubicación actual no tiene acceso desde vía pública; como terrenos de una parcela calificada de equipamiento privado de **23.594,00 m<sup>2</sup>** que se corresponde parcialmente con la actual del Convento de Santo Domingo (parcela catastral 6760950YJ1666S0001OO).

Se considera necesario destacar que el Ámbito de la **Actuación Aislada**, se incluye en el ámbito del PRI, pero no resulta objeto de programación. No se incluye en el ámbito del PAI.

La **UNIDAD DE EJECUCION N° 1 (UE-1)**, abarca **36.263,00 m<sup>2</sup>**, que se corresponde con el ámbito de la UE-1 del PRI, incluye **31.899,00 m<sup>2</sup>** que se corresponde parcialmente con la actual del Convento de Santo Domingo (parcela catastral 6760950YJ1666S0001OO); **1.459,00 m<sup>2</sup>** propiedad de terceros propietarios situados en lo que el PGOU califica como viario al sur de la actuación y **2.905,00 m<sup>2</sup>** de camino considerado como dominio público afecto a su destino.

En dicho ámbito de **36.263,00 m<sup>2</sup>**, una superficie de **4.669,00 m<sup>2</sup>** -única superficie de suelo dotacional del PRI- está calificada como red viaria por el PGOU de Torrent (prolongación de las calles Profeta Daniel y Navas de Tolosa) a urbanizar, que afecta a las parcelas catastrales 6760961YJ1666S0001SO; 46246A059000210001ZF, 46246A059001330001ZU; 46246A059001350001ZW y 67609J8YJ1666S0001TO, se corresponden con las porciones de terreno clasificadas como suelo urbano, no considerándose las referencias catastrales de las porciones no urbanizables de esas fincas rústicas, por no incidir en la actuación urbanística.

Dicha actuación se encuentra integrada en la malla urbana con edificios adyacentes ejecutados hace décadas, y permitirá cumplimentar los requisitos impuestos por la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento, como se justifica en la Memoria del PRI.

## **B- El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del Plan que se propone.**

El alcance del presente documento es el promover los terrenos integrados dentro de la UE-1 de la propuesta del PRI “PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA”, afectando dicho ámbito al suelo URBANO vigente.

Las razones que propician el PRI son las siguientes:

- **La nueva calificación de la zona de equipamientos. (adaptada al TRLOTUP)**
- **La asignación de la edificabilidad terciaria especial que sustituye a la edificabilidad prevista para el equipamiento privado.**
- **La reubicación de la zona residencial existente junto a la C/ Trafalgar que pasa a ubicarse a en la C/ Profeta Daniel, junto próxima a la C/ Valle Inclán. (al no disponer de acceso en la actualidad)**

Estos motivos -de forma individualizada- hacen necesario la redacción de un Plan de Reforma Interior que haga posible el desarrollo urbanístico de la zona, resolviendo las dificultades de carácter ambiental, comercial, técnico y económico, actualmente deteriorada y que el normal desarrollo del Plan General no ha podido solucionar desde su aprobación en 1990.

## **C- Desarrollo previsible del Plan o Programa.**

Desde la aprobación del Plan General en el año 1990, estos terrenos tienen la misma calificación y las mismas infraestructuras, que ha visto inviabilizado la urbanización de la zona y la obtención de los terrenos dotacionales del ámbito. La actuación urbanística propuesta pretende facilitar el desarrollo urbanístico de esta.

El desarrollo previsible de las acciones necesarias para ejecución del planeamiento propuesto exige la correcta consecución de tres procesos: elaboración, tramitación, aprobación y ejecución. El desarrollo de las fases de elaboración, tramitación y aprobación se entrelaza en diversas ocasiones a lo largo de todo el proceso administrativo que deberá culminar, de acuerdo con lo dispuesto en TRLOTUP, con la aprobación los documentos necesarios.

La fase de ejecución se encuentra vinculada principalmente a procesos de gestión urbanística y finaliza con la construcción y puesta en uso del suelo público de red viaria, -no existen zonas verdes ni equipamientos- para su incorporación al sistema de dotaciones públicas.

La propuesta pretende obtener para la ciudad el suelo dotacional necesario incentivando la actividad privada. De este modo, el área ya ordenada se ordena incluyendo en una única unidad de ejecución la totalidad del ámbito siendo inexistente superficie adscrita alguna.

#### **D- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan o programa.**

El suelo que se pretende urbanizar está compuesto por la parcela consolidada del convento y diferentes parcelas “*rústicas*” carentes de edificación disponiendo de acceso urbanizado inmediato la zona denominada Actuación Aislada por estar integrada en la malla urbana de la zona residencial del VEDAT. La zona incluida en la UE-1 carece de los servicios urbanísticos básicos que se implantarán mediante la ejecución de las obras de urbanización.

La situación del medio ambiente y del territorio en el ámbito de la actuación actual, previa a la actuación contemplada por el Programa de Actuación Integrada de la UE-1, es precaria con grandes problemas medioambientales e higiénicos, a solucionar con la ejecución de las infraestructuras urbanística.

El ámbito de actuación se encuentra localizado en suelo urbano, en un área residencial prácticamente consolidada por la edificación y en el que todavía subsisten algunos vacíos urbanos pendientes de desarrollo. Las características principales del territorio son:

UE-1	<b>UE-1 (superficies aportadas):</b>			
	Parcela PPDD:	31.899,00 m <sup>2</sup> s		
	Terceros:	1.459,00 m <sup>2</sup> s		
	Camino público:	2.905,00 m <sup>2</sup> s		
	<b>Sup. Total:</b>	<b>36.263,00 m<sup>2</sup>s</b>		
	<b>Sup. Neta:</b>	<b>33.358,00 m<sup>2</sup>s</b>		
ACTUACION AISLADA	<b>UE-1 (superficies resultantes):</b>			
	Terciario:	27.648,00 m <sup>2</sup> s	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s =	13.824,00 m <sup>2</sup> t
	Residencial:	3.203,00 m <sup>2</sup> s	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s =	1.601,50 m <sup>2</sup> t
	Red viaria:	5.412,00 m <sup>2</sup> s		
	<b>Total:</b>	<b>36.263,00 m<sup>2</sup>s</b>		<b>15.425,50 m<sup>2</sup>t</b>
	<b>Aprov. Tipo:</b>	<b>0,462423 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>		
ACTUACION AISLADA	<b>ACTUACION AISLADA (superficies aportadas):</b>			
	Parcela Convento PPDD:	23.594,00 m <sup>2</sup> s		
	Parcela RES PPDD:	3.946,00 m <sup>2</sup> s		
	Camino:	0,00 m <sup>2</sup> s		
	<b>Sup. Total:</b>	<b>27.540,00 m<sup>2</sup>s</b>		
	<b>Sup. Neta:</b>	<b>27.540,00 m<sup>2</sup>s</b>		
ACTUACION AISLADA	<b>ACTUACION AISLADA (superficies resultantes):</b>			
	Convento:	27.540,00 m <sup>2</sup> s	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s =	13.770,00 m <sup>2</sup> t
	Residencial:	0,00 m <sup>2</sup> s	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s =	0,00 m <sup>2</sup> t
	Red viaria:	0,00 m <sup>2</sup> s		
	<b>Total:</b>	<b>27.540,00 m<sup>2</sup>s</b>		<b>13.770,00 m<sup>2</sup>t</b>
	<b>Aprov. Tipo:</b>	<b>0,500000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>		
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD PRI (UE-1 + AA):</b>		<b>29.195,50 m<sup>2</sup>t</b>		

## **E- Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.**

Su urbanización, como es evidente, supondrá una mejora de las condiciones de movilidad, higiénicas y medioambientales de la zona residencial, ya que comportará la instalación de red de saneamiento a todas las parcelas evitándose la existencia de una zona degradada ambientalmente en la fachada marítima del municipio.

Sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático, no parece que se pueda concluir efectos previsibles apreciables.

El procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas estudia los efectos significativos de carácter ambiental, territorial, funcional y paisajístico de la propuesta respecto de los efectos previsibles que se producirían de materializarse las previsiones del planeamiento vigente.

### **A) Impacto sobre el medioambiente:**

Materia	Efectos	Impacto significativo
Espacios naturales protegidos	El ámbito de actuación NO se encuentra en un entorno natural protegido o en su área de influencia.	NO
Red Natura 2000	El ámbito de actuación NO se encuentra incluido en un espacio de la Red Natura 2000.	NO
Paisaje	- Se provocan cambios visualmente perceptibles. -Los cambios NO son perceptibles en el ámbito de percepción general (3.000 m.). -NO se afecta a la percepción de recursos paisajísticos de alto o muy alto valor.	NO
Suelo forestal y patrimonio arbóreo monumental	El ámbito de actuación NO se encuentra en un espacio forestal declarado	NO
Riesgos naturales / inducidos	-La actuación NO altera el régimen de escorrentías afectando a un área inundable. -NO existe riesgo de erosión o deslizamiento. -NO es una zona de alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos. -NO se agrava el riesgo de incendio forestal. -NO se agravan los riesgos asociados al litoral (temporales, regresión costera, aumento del nivel del mar...).	NO

	-NO es una zona de alta productividad agrícola.	
Consumo de recursos	-NO se produce aumento del suelo sellado.	NO

**B) Impacto sobre los elementos estratégicos del territorio:**

<b>Legislación sectorial</b>		
<b>Materia</b>	<b>Efectos</b>	<b>Impacto significativo</b>
Costas	SI se afecta al dominio público marítimo-terrestre o a alguna de sus zonas de influencia o protección.	NO
Cauces	NO se afecta al dominio público hidráulico o a alguna de sus zonas de protección.	NO
Puertos	NO se afecta a la zona de servicio portuario o a alguna de sus zonas de protección.	NO
Aeropuertos	NO se afecta a la zona de servicio aeroportuario. -El ámbito de actuación NO se encuentra ni sujeta a limitaciones o servidumbres aeronáuticas. -La propuesta NO invade ni incumple las servidumbres aeronáuticas.	NO
Carreteras	NO se afecta a carreteras incluidas en la red básica estatal, autonómica o local o a alguna de sus zonas de protección.	NO
Ferrocarriles	NO se afecta a la red ferroviaria estatal o autonómica o a alguna de sus zonas de protección.	NO
Vías pecuarias	NO se afecta a vías pecuarias clasificadas o a alguna de sus zonas de protección.	NO
Sector eléctrico	NO se afecta a las previsiones del Plan de Energético Nacional en materia de electricidad.	NO
Sector energético	NO se afecta a las previsiones del Plan de Energético Nacional en materia de gas y petróleo.	NO
Sector telecomunicaciones	NO se afecta a las previsiones de implantación y despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.	NO
Movilidad	NO resulta afectada por las previsiones de la Ley de Movilidad. (Ley 6/2011 GV). NO se afecta a la red ciclista o a alguna de sus zonas de protección. NO se introducen elementos que	NO

	afectan a la movilidad municipal.	
Patrimonio cultural valenciano	NO resulta afectada por las previsiones de la Ley de Patrimonio. (Ley 4/1998 GV).	NO

<b>Ordenación urbanística estructural</b>		
<b>Materia</b>	<b>Efectos</b>	<b>Impacto significativo</b>
Objetivos estratégicos del Plan	NO se afecta a las directrices o a los objetivos estratégicos del Plan General Estructural.	NO
Infraestructura Verde	NO se afecta las previsiones de la infraestructura verde estructural.	NO
Clasificación del suelo	NO se cambia la clasificación del suelo.	NO
Ordenación del SNU	NO se alteran los límites del suelo no urbanizable o se modifica alguna de las determinaciones urbanísticas que afectan a esta clase de suelo.	NO
Red Primaria o Estructural	NO se afecta las previsiones de la Red Primaria o Estructural de infraestructuras y dotaciones públicas.	NO
Zonas de ordenación estructural	NO se modifican los límites de una zona de ordenación estructural o alguna de sus determinaciones estructurales.	NO
Ámbitos planeamiento diferenciado	NO se delimitan nuevos ámbitos de planeamiento diferenciado en suelo rural, NO se alteran los vigentes y NO se modifica ninguna de sus determinaciones estructurales.	NO
Condiciones de desarrollo de los sectores	NO se modifican las condiciones objetivas a cumplir para que sea posible incorporar los sectores de desarrollo en suelo rural al contexto global del territorio	NO

#### **F) Impacto sobre los factores que afectan al cambio climático:**

Por tratarse de una zona urbana integrada contemplada en el PGOU, se considera que la actuación no afecta al cambio climático.

#### **G) Conclusión.**

La conclusión es que la modificación de planeamiento propuesta no supone un impacto significativo sobre el medioambiente, los elementos estratégicos del territorio o los factores que afectarían al cambio climático.

## **H)- Incardinación del plan en la estrategia territorial de la comunidad valenciana y su incidencia en otros instrumentos de planificación territorial o sectorial**

El planeamiento que se pretende modificar tiene por objeto regenerar un área degradada de la ciudad haciendo hacer posible la entrega a la Administración del suelo dotacional viario y la construcción de edificios de uso residencial que permitan paliar el déficit de oferta, existente en el barrio.

Las actuaciones previstas se desarrollarán en un entorno urbano y sin suponer mayor consumo de suelo. Por tanto, se considera que tanto el objeto del Plan como los efectos que se esperan obtener con su ejecución quedan integrados en la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, especialmente en lo que se refiere a sus objetivos 21, 22, 23, 24 y 25.

No consta que se esté afectando a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

## **2.- PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. CONSULTA PREVIA DEL ART. 51 TRLOTUP.**

En aplicación del art. 46.3 TRLOTUP, el órgano Promotor considera que esta actuación que se propone debe de ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado debido a que es un ámbito de reducida extensión con uso a nivel municipal entre áreas ya consolidadas, con la ordenación pormenorizada, usos y edificabilidades diseñadas por el Plan General.

### **A- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**

La motivación de la aplicación del procedimiento abreviado es su reducida extensión y que además es una superficie delimitada en el Plan General como una Unidad de Ejecución a desarrollar de forma autónoma.

### **B- Resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas.**

La propuesta pretende la urbanización de los terrenos con las condiciones de planeamiento y las condiciones técnicas previstas por el Plan General, sin ningún tipo de variación al respecto más que las reguladas en el PRI.

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

No se contemplan medidas especiales para reducir efectos negativos en el medio ambiente porque la urbanización de estos terrenos mejora las condiciones medioambientales de estos.

**D- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**

Por las mismas razones expuestas en el apartado anterior, no se prevé medidas de seguimiento ambiental del programa.

**E- Entendemos que no resulta necesario efectuar la consulta previa regulada en el art. 51 TRLOTUP, por cuanto la presente propuesta de ordenación consiste en modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifica, y se trata de un instrumento de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares.**

Por tanto, se considera que su ejecución **NO PRODUCIRA EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE** y que, en consecuencia, su evaluación ambiental y territorial estratégica puede resolverse por el **PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**.

En Torrent, enero de 2025.

Fdo. Juan Reig Martínez  
Arquitecto Col. N° 2.899.

Fdo. Juan Bta. Gabriel Daudí.  
Abogado Urbanista.

Francisco Prats Villagrassa.  
Arquitecto Col. N° 3.202.

Fdo. Vicente Llorens Montañana.  
Arquitecto Col. N° 3.561.