

DECRET

Expedient núm.: 14741/2024

Resolució amb número i data establerts al marge

Procediment: Programa d'actuació integrada gestió indirecta

FETS I FONAMENTS DE DRET

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per part de la representació de *Provincia de Hispania de la Orden de Predicadores (DOMINICOS)* es va presentar el 9 de juliol de 2024 una sol·licitud per a iniciar la programació d'una unitat d'execució "Profeta Daniel-Navas de Tolosa", la delimitació de la qual es proposava en la sol·licitud, en règim de gestió pels propietaris, i acompanya una proposta de pla de reforma interior d'àmbit més ample.

El sol·licitant acredita la titularitat de la finca registral 25.930 (CRU 46062000015110), part de la qual està inclosa en la unitat d'execució que proposa, i que suposa una superfície de més del 60 % de la seua superfície.

II.- Després de l'emissió d'informes tècnics, i de la presentació de correccions, el 28 de gener de 2025 es presenta proposta de Programa acompanyada de Pla de Reforma Interior i document inicial estratègic.

Per part de l'arquitecte municipal, cap del servei tècnic de planejament i gestió urbanística, s'ha emès el 4 de febrer de 2025 informe favorable respecte a la viabilitat del programa i del Pla de Reforma Interior que l'acompanya; i el 4 d'abril de 2024 respecte al document inicial estratègic.

Als informes tècnics s'assenyala que la proposta de PRI presentat contempla un àmbit on s'inclou una unitat d'execució de 36.263 m² i altre que es subjecta al règim d'actuació aïllada. S'indica que tot l'àmbit del PRI es situa a la zona El Vedat de Torrent i està classificat com a sòl urbà i que els seus objectius són: adaptar a la normativa urbanística vigent la zona d'equipament privat, que es configuraria com a terciari, i amb la corresponent assignació d'edificabilitat, la regularització de l'edificabilitat del convent existent i la reubicació de la zona residencial existent; sense que afecte a l'ordenació estructural.



III.- La cap del Servei Jurídic Administratiu de l'Àrea de Territori i Ciutat informa el 14 d'abril de 2025 respecte a la procedència d'admetre a tràmit la proposta de programa i tramitar la avaluació ambiental i territorial del Pla de Reforma Interior.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- Iniciativa particular

D'acord amb el que disposa l'article 124 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge aprovat per Decret Legislatiu 1/2021 del Consell, els propietaris dels terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació poden promoure programes d'actuació integrada, els quals iniciaran la tramitació de la manera prevista a l'article 127

L'article 119 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge aprovat per Decret Legislatiu 1/2021 del Consell estableix que correspon a l'Administració actuant triar raonadament la modalitat de gestió al programar l'actuació, i si bé prioritàriament ha d'assumir-la en règim de gestió directa, podrà optar també motivadament assignar la gestió urbanística a les persones propietàries del sòl de l'àmbit de l'actuació.

L'article 120 estableix que l'Administració actuant puga assignar la condició d'agent urbanitzador en règim de gestió urbanística per persones propietaris als titulars del sòl que es troben en determinades circumstàncies, sent una d'elles que les persones propietàries de terrenys que formulen i assumisquen l'execució del programa disposen de més del 60 % de la superfície dels terrenys de l'àmbit de l'actuació, descomptats els sols que ja siguin d'ús i domini públic.

Segon.- Documentació presentada

El document de sol·licitud de necessari per a iniciar el procediment de programació ha de tindre, segons l'article 127 TRLOTUP, el següent contingut:

- Objectius del Programa
- Abast, àmbit i contingut de l'alternativa que es proposa.
- Desenvolupament previsible del programa.
- Descripció del territori abans del pla en l'àmbit afectat.
- Efectes previsibles obre el medi ambient i sobre els elements estratègics del territori



-Incidència en els instruments de planificació urbanística i sectorial existents.

En aquest cas, el promotor ha presentat ja la documentació que formaria part de l'alternativa tècnica i proposició jurídica econòmica del programa. Si bé no ha presentat un document específic de sol·licitud com estableix la norma esmentada, a la documentació presentada es justifiquen les qüestions que aquell hauria de contindre. Així, l'arquitecte municipal, cap del servei tècnic de planejament i gestió urbanística, després de diversos requeriments i de la presentació de les oportunes correccions, informa favorablement el 4 de febrer de 2025 la documentació presentada per a l'inici de la tramitació.

Com que la iniciativa s'acompanya d'un instrument de planejament, a més, s'ha presentat el document inicial estratègic, el qual s'ha considerat adequat i suficient per l'arquitecte municipal, cap del servei tècnic de planejament i gestió urbanística, de 4 d'abril de 2025.

S'ha d'assenyalar que en aquest moment procedimental no procedeix avaluar la correcció tècnica dels documents presentats, més enllà del document inicial estratègic i del document Pla de Reforma Interior, que encara ha de tindre la consideració d'esborrany. Les deficiències que presenta la documentació del programa hauran de ser esmenades en el seu moment.

Tercer.- Procediment

A la vista de la documentació, i d'acord amb el que disposa l'article 127.4 TRLOTUP l'Alcaldia ha de resoldre sobre la admissió a tràmit de la iniciativa i pot introduir les modificacions pertinents d'acord amb l'interès general municipal.

Com que la iniciativa presentada acompanya un instrument de planejament urbanístic i de document inicial estratègic, en el cas de l'admissió a tràmit, s'ha de tramitar la corresponent avaluació ambiental i territorial del planejament i per tant s'han de seguir les actuacions previstes als articles 52 i 53 del TRLOTUP .

Segons s'assenyala l'article 124 TRLOTUP, una volta rebut el document ambiental es requerirà a la persona aspirant a agent urbanitzador per a que en el termini de tres mesos presente la documentació completa de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada i de la proposició jurídico econòmica i s'establirà l'import de la garantia provisional en els casos que resulte exigible.

L'article 158 del TRLOTUP disposa que que la garantia provisional que pot exigir l'ajuntament respondrà del manteniment de l'oferta fins a la firma del conveni de programació, havent d'estar suficientment justificat en l'expedient les raons de la



seua exigència. La garantia no podrà ser superior al 2 per cent de l'estimació aproximada de les càrregues del programa efectuada per l'Ajuntament. Per tant caldrà que els serveis tècnics de l'ajuntament determinen prèviament si l'estimació de càrregues presentada per l'aspirant a agent urbanitzador és correcta o no.

Quart.- Avaluació ambiental i territorial del Pla de Reforma Interior.

Els objectius de l'avaluació ambiental i territorial estratègica son, segons disposa l'article 47 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, aprovat pel Decret 1/2021, els següents:

- Integrar els criteris i condicionants ambientals, juntament amb els funcionals i territorials, al llarg de tot el procés d'elaboració del pla, des de l'inici dels treballs preparatoris fins a la seua aprovació.
- Assegurar l'efectiva participació del públic i de les institucions i organismes afectats pel pla, en la seua elaboració, així com la transparència en la presa de decisions de planificació.
- Aconseguir un elevat nivell de protecció del medi ambient i promoure el desenvolupament sostenible, en les seues dimensions econòmica, social i ambiental.

En aquest cas, s'indica per l'arquitecte municipal que el planejament afecta únicament a l'ordenació detallada del sòl urbà. Per tant, segons determina l'article 49.2.a) TRLOTUP l'òrgan ambiental serà l'Ajuntament.

Al document inicial estratègic es sol·licita l'inici de l'avaluació ambiental territorial i estratègica pel procediment simplificat i l'informe tècnic municipal és favorable en quant a la seua procedència.

El procediment de l'avaluació territorial i estratègica es regula als articles 52 i següents del TRLOTUP.

Per part de l'ajuntament, com a òrgan avaluador s'ha de considerar si la proposta de planejament té efectes significatius en el medi ambient i en el cas de resposta negativa, conclourà l'avaluació amb la resolució d'informe d'avaluació. Si la resposta fora positiva, s'haurà d'emetre un document d'abast i tramitar l'avaluació pel procediment ordinari.

Per a efectuar una adequada avaluació per l'ajuntament es requereix:



1.- Informe del Servei Tècnic de Planejament i Gestió Urbanística sobre si el projecte de modificació del pla té efectes significatius sobre el territori i en concret:

- té incidència en el model territorial vigent.
- produeix afeccions significatives en el paisatge.
- estableix el marc per a projectes i altres activitats subjectes a avaluació d'impacte ambiental.
- influeix en altres plans o programes.
- afecta elements de patrimoni cultural
- té efectes sobre elements estratègics del territori o sobre elements la competència del qual corresponga a altres administracions públiques.

2.- Informe del Servei Tècnic de Medi Ambient sobre si el projecte de modificació del pla té efectes significatius sobre el medi ambient, i particularment sobre :

- si produeix increment significatiu en el consum de recursos
- la seua pertinència per a la integració de consideracions ambientals, amb l'objecte, en particular, de promoure el desenvolupament sostenible.
- suposa afecció sobre elements significatius del patrimoni natural
- genera problemes ambientals significatius
- la seua pertinència per a la implantació de la legislació en matèria de medi ambient, o en altres plans o programes relacionats amb la gestió de residus o protecció de recursos hídrics.
- Les característiques dels efectes de l'àrea afectada.
- té efectes sobre elements, la competència dels quals corresponga a altres administracions públiques.

Als informes s'haurà de considerar el que diu la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental quan defineix l'impacte o efecte significatiu com l'alteració de caràcter permanent o de llarga duració d'un valor natural, així com els criteris que, per a determinar si un pla ha de sotmetre's a avaluació, estableix l'annex VIII del TRLOTUP.

3.- Efectuar, d'acord amb el que disposa l'article 53 TRLOTUP, **consultes** pel termini de trenta dies hàbils a les administracions públiques i persones interessades.



En aquest cas, es considera que s'ha de fer consulta als titulars de les parcel·les incloses en l'àmbit de l'actuació (67609L9YJ1666S0001WO, 6760950YJ1666S0001OO, 6760961YJ1666S0001SO, 46246A059000210001ZF, 46246A059001330001ZU, 46246A059001350001ZW y 67609J8YJ1666S0001TO) excloent al propi promotor del PRI, així com a les associacions de veïns de la zona que en el seu cas estén inscrites en el Registre Municipal d'Associacions de Torrent. Consta inscrita l'associació de veïns de El Vedat.

A més, dels informes tècnics municipals assenyalats anteriorment, podrà determinar-se si n'hi han administracions afectades.

Vista la proposta de resolució PR/2025/2314 de 16 / d'abril / 2025.

I d'acord amb les competències delegades a este regidor en virtut del Decret d'Alcaldia 2810/2024, de 2 d'agost

RESOLUCIÓ

Primer.- Admetre a tràmit la proposta de programació de la unitat d'execució “*Profeta Daniel-Navas de Tolosa*” en el Vedat de Torrent presentada per *Provincia de Hispania de la Orden de Predicadores (DOMINICOS)* segons documentació presentada el 28 de gener de 2025, redactada pels arquitectes J.A. Reig Martínez, F.J. Prats Villagrasa, i V. Llorens Monataña i l'Advocat J.B. Gabriel Daudí, la qual incorpora esborrany de Pla de Reforma Interior i document inicial estratègica.

Segon.- Iniciar els tràmits per a l'avaluació ambiental i territorial estratègica del Pla de Reforma Interior “*Profeta Daniel-Navas de Tolosa*”.

Tercer.- Notificar la resolució a la representació de Provincia de Hispania de la Orden de Predicadores (DOMINICOS).

Així ho disposa, a Torrent, a la data de la firma electrònica, l'autoritat la identitat i el càrrec de la qual queden igualment consignats a peu de firma.

El Secretari General de l'Administració Municipal, en l'exercici de les funcions de fe pública, firma electrònicament per a constància que la resolució que antecedeix es transcriu en el Llibre de Resolucions



DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT