

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

---

### PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT CAMBIO DE ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

ZONA DELIMITADA POR C/ DR. MARAÑÓN, AV. EL VEDAT, C/ DR. ÁLVARO LÓPEZ, C/ DR. FLEMING, C/ BUENOS AIRES Y C/ SAN ESTANISLAO. Zona de Ordenanzas 7: EL VEDAT

## TABLA DE CONTENIDO DEL PROYECTO

### 0. INTRODUCCIÓN

### 1. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

#### 1.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

##### 1.1.1 Objeto

##### 1.1.1 Problemática sobre la que actúa

#### 1.2 ALCANCE, ÁMBITO Y ALTERNATIVAS

##### 1.2.1 Alternativa 0

##### 1.2.1 Alternativa 1

#### 1.3 DESARROLLO PREVISIBLE

#### 1.4 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y TERRITORIAL PREVIA

#### 1.5 EFECTOS PREVISIBLES MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES

#### 1.6 INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

### 2. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

#### 2.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

#### 2.2 MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

#### 2.3 MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES I TERRITORIALES

#### 2.4 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

## 0. INTRODUCCIÓN

El presente Documento Inicial Estratégico acompaña al previo 'PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT - CAMBIO DE ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS EN LA ZONA DELIMITADA POR C/ DR. MARAÑÓN, AV. EL VEDAT, C/ DR. ÁLVARO LÓPEZ, C/ DR. FLEMING, C/ BUENOS AIRES Y C/ SAN ESTANISLAO' para el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, con el objetivo de:

- Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plano o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.
- Asegurar la efectiva participación del público, las instituciones y los organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de la planificación.
- Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

Según los supuestos del artículo 46.3 de la Ley 5/2014 (LOTUP), se considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado:

*<< ” 3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:*

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley. “>>*

Y tal como reza el artículo 50.2 de la misma ley:

*<< ” 2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:*

*a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*

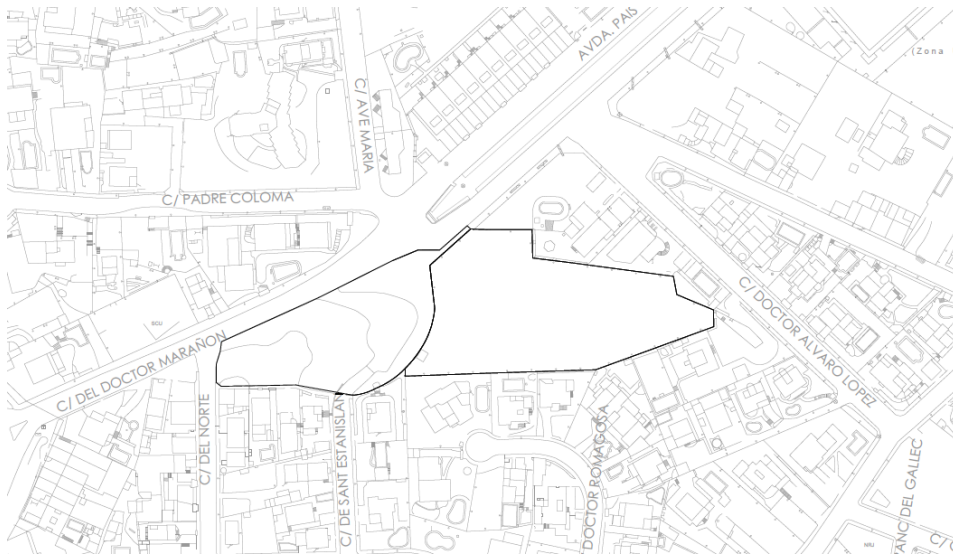
*c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al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

*d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.” >>*

# 1. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

## 1.0 INFORMACIÓN PREVIA

El ámbito del proyecto de modificación se encuentra comprendido por el espacio libre delimitado por las vías calle Doctor Marañón, avenida El Vedat, la calle San Estanislao y la calle Norte y la parcela de uso residencial privado, con referencia catastral 6568802YJ1666N, inserta en la manzana situada entre las vías calle Dr. Marañón, avenida Al Vedat, calle Doctor Álvaro López, calle del Doctor Fleming, calle Buenos Aires y la calle San Estanislao. En este ámbito se comprende un espacio libre de uso zona verde/red viaria situado en la calle doctor Marañón, un espacio libre de uso residencial de propiedad pública (parcela no edificada) recayente a las calles del Dr. Marañón y Norte y anexo al espacio anterior, y la parcela catastral residencial privada anteriormente referenciada.



Se trata de una zona de suelo urbano parcialmente urbanizada, inserta en un entorno urbanizado en la zona de ordenanzas 7 - El Vedat.

## 1.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

### 1.1.1 OBJETO

El objeto de la presente modificación del PGOU de Torrent es el cambio localizado en las alineaciones y uso pormenorizado de un espacio territorial emplazado en suelo urbano consolidado, urbanizado parcialmente, con el objetivo de resolver las deficiencias en la comunicación viaria existente, alcanzar el completado de la infraestructura viaria de la zona y dar acceso y servicios a las parcelas catastrales existentes o de futura creación.

El cambio de uso y de alineaciones pormenorizado se propone tanto en la zona dotacional como en la parcelas residenciales dentro del ámbito de proyecto, cambiando parte del uso residencial a uso dotacional y dedicándolo a espacio verde y viario a fin de mejorar la circulación, responder a las necesidades y hábitos de los residentes de la zona, salvar la diferencia de altura entre la calle Doctor Marañón y la calle Estanislao y reactivar el uso residencial de la misma.

### 1.1.1 PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

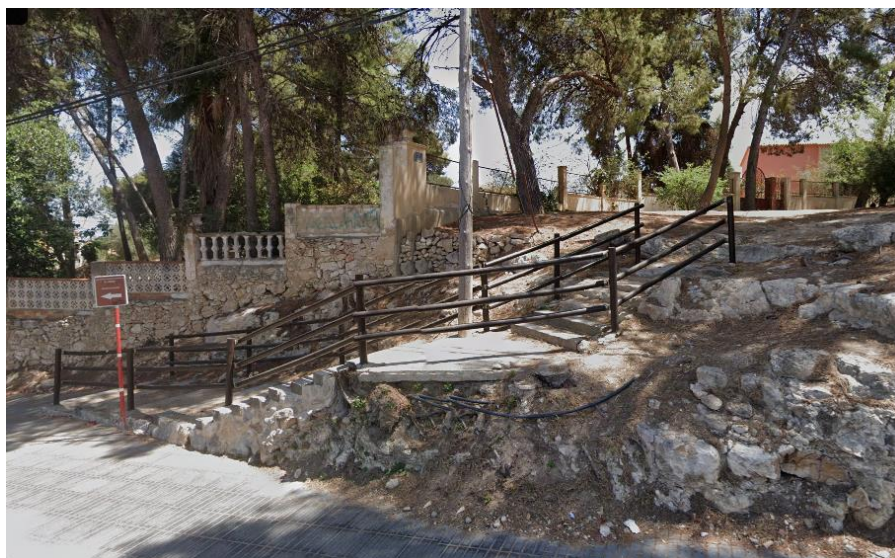
El suelo afecto cuenta con diversos usos en la actualidad: una zona dotacional, con una zona verde y red viaria, una parcela residencial de propiedad pública (no edificada) y una parcela residencial de propiedad privada. La urbanización existente de la zona es parcial y no es acorde a los usos que actualmente alberga, apreciándose una carencia de las infraestructuras necesarias.

La zona pública del ámbito de actuación corresponde actualmente con una superficie empleada como zona verde, zona de aparcamiento, vial rodado y peatonal sin contar con unas alineaciones formalmente establecidas ni con las características exigibles a un vial. El vial rodado actual es el generado por el uso cotidiano de vecinos adaptado al arbolado existente y la facilidad de conexión entre las calles Estanislao y Dr. Marañón.



Circulación rodada existente entre calles Estanislao – Dr. Marañón. Vista C Estanislao

Existe una notoria la diferencia de cota entre zonas del ámbito de actuación, generando una dificultad de conexión en la circulación entre las calles Doctor Marañón y la calle Estanislao. En las siguientes fotografías se aprecia las soluciones de circulación peatonales y rodadas de conexión existentes en la actualidad:



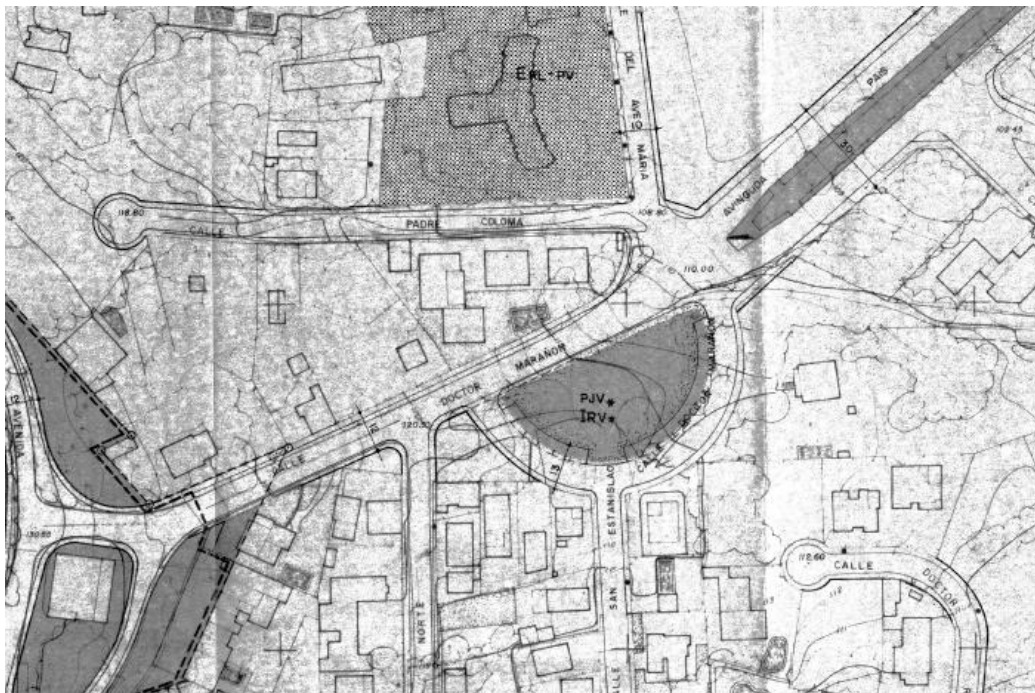
Circulación peatonal existente entre calles Estanislao – Av. El Vedat. Vista Av. El Vedat





Circulación rodada existente entre calles Estanislao – Dr.Marañón. Vista Dr. Marañón

El planeamiento vigente prevé para la zona un vial de continuidad y conexión de la calle San Estanislao con la calle Dr. Marañón, ajustándose a la forma parcelaria definida en la ordenación.



Extracto del plano nº 7.48. Ordenación. Usos pormenorizados. PGOU de Torrent

Dada la diferencia de cota referida a salvar entre la calle San Estanislao y Av. El Vedat, de aproximadamente de 3 m, de ejecutarse el trazado de este vial acorde al planeamiento actual con una pendiente que permitiera su uso, se generarían unas trincheras con dos taludes laterales en el mismo de gran altura que serían en su parte más elevada de 3 m, conllevando el incumplimiento de la normativa vigente con la alteración el perfil del terreno natural más allá de los límites establecidos. Por otro lado la solución generaría un gran impacto visual en el paisaje urbano.

Por otro lado, el uso y tipología edificatoria preceptiva según el planeamiento (vivienda unifamiliar

aislada) y la morfología y emplazamiento de la parcela en la manzana no permiten un aprovechamiento edificatorio del suelo adecuado.

## 1.2 ALCANCE, ÁMBITO Y ALTERNATIVAS

El ámbito de la modificación queda definido en el punto 3.0. Se emplaza en la zona de ordenanzas 7: el Vedat, con una morfología urbana de baja densidad edificatoria. El uso predominante es el de residencial unifamiliar y la tipología definida de unifamiliar aislada.

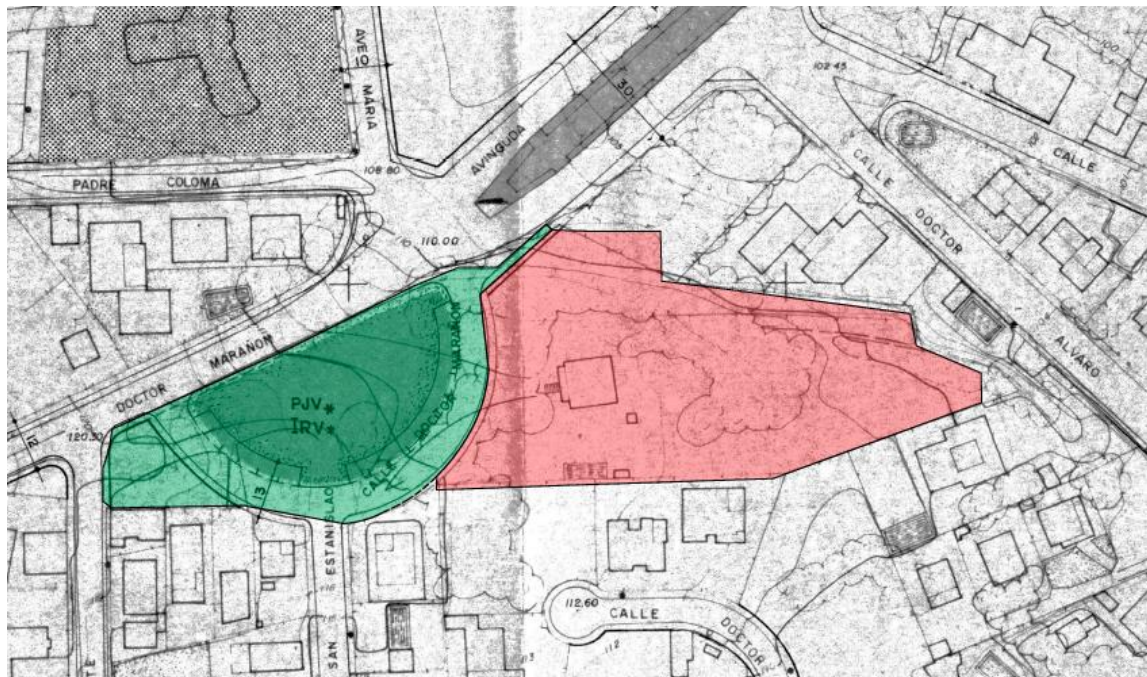
Dando cumplimiento a la normativa municipal vigente y continuidad con el paisaje urbano establecido, en la modificación se propone un uso dotacional en todo el suelo de titularidad pública para resolver los usos de viales, aparcamiento y espacio verde, y en la parcela privada la creación de un vial y una nueva parcelación acorde con el uso y tipología de vivienda unifamiliar aislada.

### 1.2.1 ALTERNATIVA 0



Ordenación del estado actual.

La alternativa 0 supone mantener las parcelas y espacios dotacionales acordes al planeamiento vigente. El ejecutar el vial planteado en el planeamiento vigente supone generar alteraciones significativas del terreno natural, incumpliendo así normativa. Por otro lado, dada la morfología y situación de la parcela privada dentro del parcelario existente se hace muy difícil su aprovechamiento sin un vial interior que dé acceso a un número de viviendas suficiente para hacer económicamente viable la promoción.

No se llevaría a cabo la actuación dada la inviabilidad económica de la promoción particular e imposibilidad de ejecutar los viales planteados en el planeamiento sin incumplir normativa.



ORDENACIÓN VIGENTE PGOU TORRENT. ZONA DE ACTUACIÓN

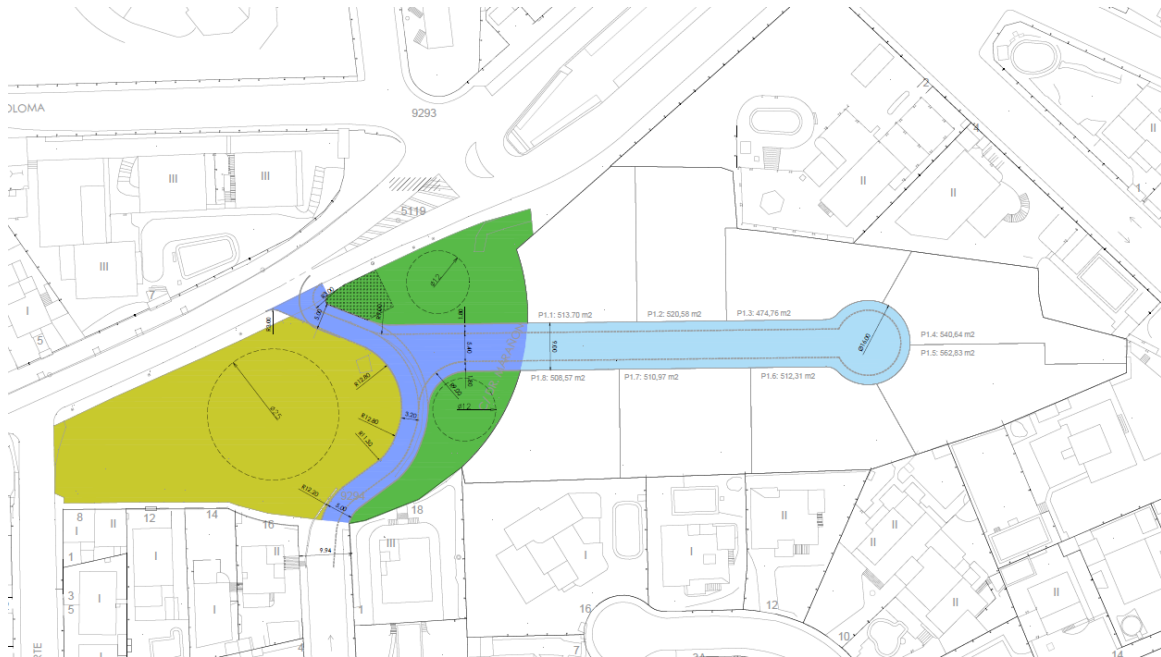
Uso público   
Uso privado 

Estas circunstancias motivan la desestimación de esta alternativa.



### 1.2.2 ALTERNATIVA 1


Ordenación según “PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT - CAMBIO DE ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS DE LA ZONA DELIMITADA POR C/ DR. MARAÑÓN, AV. EL VEDAT, C/ DR. ÁLVARO LÓPEZ, C/ DR. FLEMING, C/ BUENOS AIRES Y C/ SAN ESTANISLAO. Zona de Ordenanzas 7: El VEDAT”




PROPUESTA DE ORDENACIÓN  
CAMBIO DE ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS.


#### ZONA VERDE

SVA (zona verde áreas de juego) 


SVJ (zona verde jardín) 

#### VIALES

SCVP (Vial con prioridad peatonal público) 

SCVP-PV (Vial de prioridad peatonal privado) 

#### INFRAESTRUCTURAS

SQI - RESERVA ESPACIO CENTRO TRANSFORMACIÓN  
(Servicio urbano de la red secundaria de dotaciones) 

La alternativa 1 tiene como objetivo una mejor integración paisajística con la menor alteración posible del terreno y vegetación natural, reordenando la configuración viaria en el espacio público para posibilitar la permanencia de la mayor extensión posible de suelo destinado a zona boscosa y urbana, respetando los accesos a las unidades residenciales existentes y dando viabilidad a una promoción con la tipología edificatoria permitida y un aprovechamiento adecuado del suelo. Para ello propone modificar los viales públicos propuestos en el planeamiento, adecuándolos a la topografía natural del terreno así como la inserción de un vial privado de uso público en la parcela residencial privada. Es decir, se realiza una cesión de suelo que pasa a ser público. Esto repercutirá en una disminución de la superficie de uso residencial privado, pero propiciará las características de accesibilidad que las normas urbanísticas exigen para la construcción de hasta 8 viviendas.



Esta alternativa da salida a la problemática existente en la urbanización de la zona, dando una solución técnica y viablemente económica para ejecutar la urbanización y dar un uso de la parcela privada para la tipología edificatoria preceptiva con un aprovechamiento adecuado del suelo. Se cede la superficie necesaria para la creación de un nuevo vial privado de uso público, mejorando el aprovechamiento de la promoción a pesar de que la superficie residencial de la parcela sea menor.

No se alteran los usos de la zona respecto al planeamiento vigente.

### 1.3 DESARROLLO PREVISIBLE

No se modifican parámetros de edificabilidad. Los parámetros quedan definidos en el proyecto de modificación del PGOU al que acompaña este documento, que a su vez se derivan de la normativa urbanística vigente, no modificándose.

En aplicación de la presente modificación no se prevé afección sobre el medio ambiente ni incidencia alguna en el desarrollo de sectores de suelo urbanizable previstos por el Plan General vigente, afectando únicamente a suelo urbano urbanizado.

### 1.4 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y TERRITORIAL PREVIA

El proyecto de modificación propuesto afecta a un ámbito de reducidas dimensiones, calificado como suelo urbano e inserto en un paisaje urbano consolidado. El entorno urbano residencial se encuentra mayoritariamente consolidado, quedando prácticamente el ámbito de las parcelas incluidas en la actuación por ejecutar infraestructuras y comunicaciones viarias.

La topografía del suelo dentro del ámbito cuenta con una pendiente muy pronunciada hacia el Este y hacia el Norte, teniendo la parcela privada un desnivel de aproximadamente cinco metros en toda su longitud y siete metros en toda su anchura. Para mayor adaptación al perfil del terreno, la propuesta adopta el trazado y pendientes natural del terreno en los viales públicos, y el privado de uso público se proyecta con una pendiente continua resultante de tomar la natural del terreno en el inicio y final del vial propuesto.

No está afectada por cauces, barrancos ni canalizaciones o acequias.

No existe peligrosidad de inundación según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana.

La parcela no está ubicada en ámbito de Espacios Naturales Protegidos o Red Natura 2000, reserva de flora o fauna, zona de protección, plan de recuperación, hábitat dentro del proyecto LIFE o infraestructura verde.

Se trata de una zona inserta en paisaje urbano consolidado, inserto en un tejido con viales y edificaciones.

No se encuentra dentro de la delimitación del Terreno Forestal Estratégico según los criterios del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR) ni en suelo no forestal en los cuales se aplica la normativa forestal vigente a los efectos de incendios forestales y plagas.

No existe en el ámbito de la Modificación ni en su entorno ningún elemento de patrimonio arqueológico ni etnológico actualmente catalogado. En el linde sur se emplazan dos inmuebles inventariados que constan en la relación de bienes propuestos para su protección en el Catálogo de Protecciones de Torrent, actualmente en tramitación: C.EA-3.176 – Doctor Marañón 16 con un nivel de protección ambiental y C.EA-3.177 – Doctor Marañón 18 con un nivel de protección parcial. La ordenación propuesta no afecta a dichos bienes ni a la parcela donde se sitúan.



## 1.5 EFECTOS PREVISIBLES MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES

No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.

La propuesta no aumenta la edificabilidad ni cambia los usos establecidos por el planeamiento anterior y vigente.

No supone un aumento de afecciones urbanas tales como la contaminación acústica, lumínica o la densidad de tráfico.

## 1.6 INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

La modificación propuesta no entra en discordancia con la ETCV

# 2. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

## 2.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

Según el Artículo 46 “Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica” de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los

planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

1. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.
2. Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
3. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

Entendemos por lo tanto que la modificación puntual presentada no está sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, y por lo tanto estará sujeta al procedimiento simplificado.

Se basa esta opción por la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada en:

- Que se trata de una modificación menor, sobre una parcela de Suelo Urbano parcialmente consolidada de reducida extensión y que no altera el aprovechamiento de la ordenación vigente.
- Que no influye en otros planes ni programas.
- Que no tiene incidencia en el modelo territorial.
- Que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.
- Que no tiene incidencia en la gestión de residuos.
- Que no representa ningún riesgo para la salud ni el medio ambiente
- Que no tiene efectos sobre áreas con algún tipo de protección o el patrimonio

Por lo tanto, se considera que la Modificación Puntual tiene una incidencia reducida o nula, por lo que se solicita al órgano ambiental competente que, en aplicación del artículo 46.3 de la Ley 5/2014 LOTUP, se someta a procedimiento ambiental simplificado.

## 2.2 MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEPLADAS

Tal como se ha explicado en el punto 1.2 del presente documento, la alternativa 0, parte de la no intervención en el espacio, quedando el ámbito de actuación libre de actuación. Puesto que el interés y el motivo del proyecto, es la creación de viviendas, se opta por la medida propuesta en la alternativa 1. Esta propuesta se encuentra amparada en el marco de las normas urbanísticas del plan general vigente y cumple con todas las exigencias que dictamina. Supone una alternativa viable a la accesibilidad y a la construcción de la tipología predominante en la zona y en el paisaje urbano.

## 2.3 MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES I TERRITORIALES

La propuesta no tiene efectos negativos importantes a nivel medioambiental ni territorial, por lo

que no es necesario prever medidas 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.

## 2.4 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

De acuerdo con el punto anterior, dada la no incidencia medioambiental significativa, no procede establecer medidas para su seguimiento ambiental.

En Valencia, 24 de febrero de 2025



El Arquitecto,  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui