

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA
PARA CAMBIO DE USO A TERCIARIO
EDIFICIO SITO EN LA CALLE ANTIGUA SENDA DE SENENT Nº 4.
Valencia**

**Procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

Julio 2016

Índice

INTRODUCCIÓN

1.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 50.1 LOTUP

- 1.a) OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.
- .1.b) ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.
- .1.c) DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.
- 1.d) DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.
- 1.e) EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.
- 1.f) INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

2.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 50.2 LOTUP. PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DEL EATE

- 2.a) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.
- 2.b) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
- 2.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.
- 2.d) DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

INTRODUCCIÓN

El presente Documento Inicial Estratégico (DIE) se elabora con el objeto de dar la cobertura legal establecida en la Ley 5/2014 de 25 de Julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), a la **Modificación Puntual del Plan General de Valencia, en cuanto a su evaluación ambiental y Territorial estratégica.**

Se limita al cambio del uso pormenorizado del actual DOTACIONAL PRIVADO a USO TERCIARIO en una manzana de suelo urbano, consolidada por la urbanización y sobre la que actualmente existe una edificación ejecutada en la calle Antigua Senda de Senent nº 4, amparada en la Licencia de Obra Mayor expediente 696/03-B1-A

Como iremos analizando a lo largo del presente documento, el uso actual del edificio existente, Dotacional Asistencial Privado (DAS), Residencia Tercera Edad, vivienda tutelada, no ha resultado viable, lo que ha motivado plantear la presente modificación de uso, considerándose el TERCIARIO el idóneo para esta parcela.

Dentro de los usos terciarios admitidos por el Plan General, el uso hotelero, apartamento turístico (Tho1) ha sido analizado como viable para la parcela ámbito de esta modificación.

La afección medioambiental y territorial de la Modificación, podemos afirmar es prácticamente inexistente por lo que de conformidad con la distinción procedimental de la LOTUP y la Ley básica Estatal (Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, procede la aplicación del **procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico simplificado.**

Partiendo de la procedencia del procedimiento simplificado, y tal como refiere el artículo 45.2 de la LOTUP, el contenido y determinaciones vendrán referidas a las establecidas por el artículo 50, apartados 1 y 2 de la LOTUP que se desarrolla a continuación “expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático”, tal como pide el propio precepto.

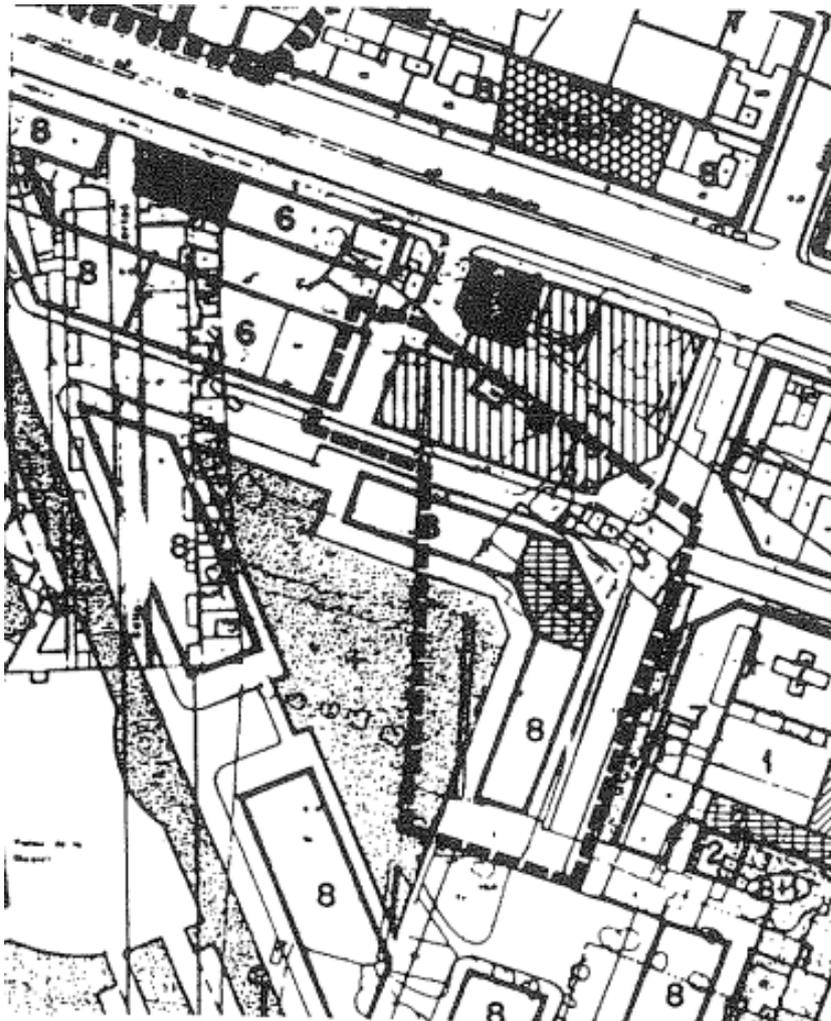
1.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 50.1 LOTUP

1.a) OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

La parcela objeto del presente trámite ostentaba en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de fecha aprobación 28 de diciembre de 1988 (BOE 14/1/1989 y DOCV de 16/1/89 el uso específico de (SP) Sistema Local Servicios Públicos.

Esta parcela estaba incluida en el ámbito de suelo urbano que constituye la Unidad de Actuación 35-1 Prolongación calle Islas Canarias (coincidente con la antigua Unidad H del PERI 14.

Dicha UA en suelo urbano se desarrolló, tal y como preveía el Plan General por el sistema de Cooperación.



CODIGO: 35/1
HOJA PLANO "C": 35
UBICACION: prolongación avda. Islas Canarias
U.A. ASUMIDA: ---
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación



OBSERVACIONES: Los límites de la Unidad coinciden con los de la antigua unidad "H" en el PERI 14

Escala: 1/2.000

En el mismo año 1989, esta Unidad de Actuación inició su gestión mediante el sistema de cooperación, por Reparcelación que, tras la oportuna tramitación, fue objeto de aprobación definitiva por el Ayuntamiento el 14/03/1991 (BOP 04/05/1991) e inscrita en el Registro de la Propiedad, hace ahora más de 25 años.

La referida Unidad de Actuación fue totalmente ejecutada, realizadas las cesiones al dominio público municipal y consolidado el aprovechamiento lucrativo de la misma, encontrándose actualmente urbanizada y consolidada, integrada en la malla urbana y con todos sus solares resultantes edificados, incluido, el solar ámbito de la presente modificación

Como consecuencia de la gestión de la Unidad de Actuación, la reparcelación adjudicó una parcela con los siguientes parámetros

- Aprovechamiento lucrativo dotacional privado SP:
- Superficie, ocupación en planta 504,00 m2s.
- Techo SP privado 4.032,00 m2t.

El uso actual del edificio ejecutado sobre la parcela objeto de la presente modificación, es de **Dotacional Asistencial Privado (DAS), Residencia Tercera Edad, vivienda tutelada**, no ha llegado a ser utilizado para el uso para el que se concibió, encontrándose desde su construcción, hace ya más de 10 años cerrado, poniéndose patente la inviabilidad del uso asignado.

La motivación para este cambio de uso es la utilización de dicho edificio para **uso Terciario**.

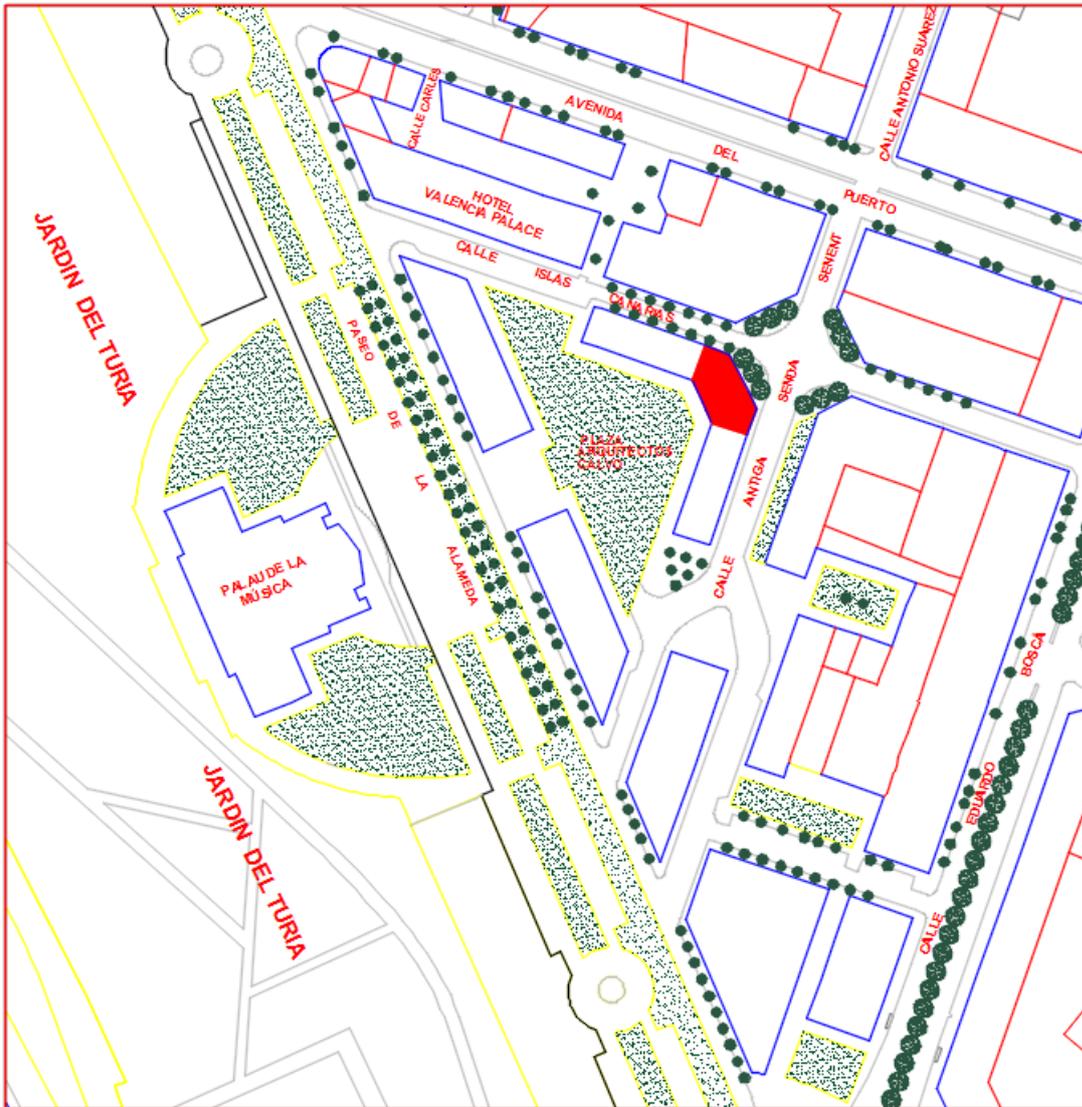
En concreto, de los estudios realizados, se ha planteado el uso hotelero, apartamento turístico (Tho1), como idóneo para esta parcela y viable a corto plazo.

Por tanto, una vez aprobado el cambio de uso pretendido a TERCARIO se procederá a la adecuación de la edificación existente en la parcela a los requerimientos funcionales para su nuevo uso.

.1.b) ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

El ámbito afectado por la modificación que se pretende se limita a una única parcela de suelo urbano sobre la que se encuentra una edificación ya completamente ejecutada en la calle Antigua Senda de Senent nº 4, en su cruce chaflán con la calle Islas Canarias, en una zona totalmente gestionada, urbanizada, consolidada y terminada de la ciudad desde hace más de veinte años. La parcela afectada se indica en rojo en los gráficos adjuntos





La modificación propuesta afecta únicamente a la parcela referida, sin modificar los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General, el objeto de esta actuación es únicamente un cambio de uso sobre la edificabilidad ya existente que consta ya materializada y patrimonializada en un edificio.

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan a continuación la Alternativa 0, la Alternativa 1, y la Alternativa 2, siendo esta última la escogida.

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de actuación urbanística alguna, que supondría la no intervención en la edificación existente en la parcela, manteniendo su uso. Esta opción implicaría que el edificio mantendría su actual proceso de deterioro, dado su actual situación de desuso. Mantendríamos la situación de edificio vacío, dado que su uso no es viable lo que llevaría aparejada una incidencia negativa en el entorno, el deterioro de la imagen urbana y la pérdida del bien. En consecuencia, esta alternativa no supone una solución urbanística adecuada.

Se entiende por Alternativa 1 la modificación del uso actual a uso residencial. Esta alternativa que desde el punto de vista territorial y medioambiental inicialmente no produciría ninguna incidencia, con independencia de la necesidad de cumplimiento de los correspondientes estándares urbanísticos que, como la propia LOTUP permite, por el grado de consolidación, sería en otra ubicación o mediante el pago de su equivalente económico, deberá ser descartada en términos de oportunidad dado que será necesaria una mayor adaptación de la funcionalidad del edificio para el cumplimiento del mismo al nuevo uso,

La Alternativa 2, la elegida, propone un cambio de uso pormenorizado de Dotacional Privado a TERCIARIO

En concreto, la parcela actualmente tiene un uso Asistencial Privado (DAS), Residencia Tercera Edad, vivienda tutelada, proponiéndose en esta alternativa el cambio a uso Terciario, estudiándose el uso hotelero, apartamento turístico (Tho1), como el más viables para resolver los problemas planteados en las opciones anteriores.

Esta opción de cambio de uso a terciario, no incrementa la edificabilidad existente, ni afecta a ningún parámetro de ordenación estructural, ni tiene incidencia en la densidad poblacional que requiera complementar las dotaciones, infraestructuras o servicios. Además con esta alternativa se recuperará el edificio actualmente en desuso.

El ámbito de actuación, por tanto, es muy específico y no afecta a otras zonas adyacentes. Por todo ello se considera que a efectos de ser coherentes con los objetivos propios de la actuación propuesta, esta debe de ser la alternativa elegida

El artículo 7.1 y siguientes de las NN.UU del Plan General define los distintos usos previstos por el Plan, definiendo el Uso Terciario (T) y en concreto el uso Hotelero (Tho) como “aquel que comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realiza en establecimientos, sujetos a la legislación específica” y dentro de este define el Tho1 el destinado a hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Tal y como aclara la nota interior 59/12 Delegado de Área Urbanismo, Vivienda y Calidad urbana en referencia a la regulación del uso apartamento turístico en las normas urbanísticas del PGOU en relación al alquiler turístico de viviendas, las viviendas turísticas no pueden calificarse como de uso residencial, sino que tienen un uso terciario y en concreto el uso hotelero (Tho1), *al generar una actividad destinada a satisfacer el alojamiento temporal e identificarse con apartamentos en régimen de explotación hotelera.*

La parcela objeto del cambio de uso propuesto se encuentra en un ámbito de zonificación EDA, para el que según el PGOU de Valencia se admite el uso THO1 en:

- en edificios de uso exclusivo hotelero.
- o bien en edificio de usos mixtos (residencial y hotelero) con las siguientes condiciones: los usos deben ser siempre por plantas completas, en la parte superior los usos residenciales, por debajo de ellos los residenciales comunitarios, por debajo los usos hoteleros, por debajo las oficinas, y por debajo el resto de usos no residenciales". En este caso, el uso específico hotelero (Tho) "vivienda de alquiler turístico" se encontraría por debajo del uso residencial y por encima del resto de usos. Es decir, dentro de un edificio residencial, en una misma planta no pueden concurrir viviendas de uso residencial junto con apartamentos turísticos, deben estar en plantas diferentes, y ubicadas por debajo de las de uso residencial.

Por tanto la modificación de uso propuesta no afecta a la zonificación.

.1.c) DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

En cuanto al desarrollo del plan se prevé que, una vez superada la fase de tramitación de la Modificación Puntual del PGOU respecto al uso de la parcela se procederá a la solicitud de la licencia correspondiente que habilite la adecuación de la edificación existente en la parcela a los requerimientos funcionales para su nuevo uso.

1.d) DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

La parcela objeto de estudio está situada en un área de suelo urbano que goza de un alto grado de consolidación tanto por la edificación como por la urbanización, por lo que se puede concluir que la situación del medio ambiente y el territorio en el ámbito de actuación es el propio de un entorno urbano consolidado, que dispone de todos los servicios urbanísticos correspondientes.

1.e) EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Con respecto al cambio climático y sobre los efectos previsible en el medio ambiente, la actuación a realizar no compromete ninguna modificación sobre dichos factores, dado que tanto el ámbito -de reducidas dimensiones-, como la zona de actuación -en un área consolidada de la ciudad-, no suponen ningún cambio fundamental en lo reflejado en el planteamiento actual.

La propuesta recogida en la Modificación Puntual del Plan General plantea un cambio de uso que no implica aumento ni disminución de la densidad, no se alteran ni cuestionan los parámetros de ocupación del territorio, ni la edificabilidad, ni las afecciones ambientales y sectoriales ya ejecutadas, de tal forma que no se ven alterados en ningún caso los efectos previsible sobre el medio ambiente, sobre los elementos estratégicos del territorio y sobre las consideraciones establecidas sobre el cambio climático, recogidas en el PGOU de Valencia.

Se trata, como venimos repitiendo, por lo tanto de una modificación menor del Plan General que no tiene ningún tipo de efecto, únicamente supone un cambio de uso previsto en el Plan General, sin modificar los parámetros urbanísticos establecidos, ni alterar el paisaje del entorno consolidado.

1.f) INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) fue aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, con la visión estratégica de convertir la Comunidad valenciana en el territorio con mayor calidad de vida del arco mediterráneo europeo. Incorpora un texto articulado en 147 Directrices de obligado cumplimiento, que definen los principios directores del documento y pretenden encaminar la acción pública a la consecución de 25 objetivos de política territorial autonómica, desarrollados en 100 metas cuyo cumplimiento será evaluado mediante un sistema de indicadores basados en registros estadísticos públicos definidos al efecto.

La modificación puntual que se pretende no incide en nada sobre ninguna determinación ni contenido de la ETCV, la cual no contiene un nivel de detalle tan específico como el que es objeto de la Modificación. Recordemos que la Modificación propuesta no altera parámetros de la ordenación estructural y su incidencia es mínima en la ordenación pormenorizada, ya que se trata de un cambio de uso en una edificación ya existente, no implicando aumento de edificabilidad ni de estándares dotacionales. Por tanto no requiere de documentos justificativos de carácter sectorial y complementario de los instrumentos de ordenación.

La Modificación no tiene incidencia en ningún otro instrumento de la planificación territorial ni sectorial.

No resultan por tanto tampoco necesarios recabar informes de las Administraciones Sectoriales y empresas de servicios a las que hace referencia el artículo 57 de la LOTUP

2.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 50.2 LOTUP. PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DEL EATE

2.a) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Tal y como se ha expresado, se considera oportuno la realización del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, debido a la sencillez y escasa entidad de la modificación presenta, conscientes de que no se va a proceder a ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales ni de estructura del territorio

La modificación puntual del PGOU a la que se refiere el presente DIE se debe calificar como “modificación menor”

Como hemos reiterado afecta únicamente al cambio de uso y no supone variaciones respecto de las determinaciones urbanísticas vigentes, no es susceptible de generar problemas ambientales, no afecta a elementos del patrimonio cultural o natural y no incumple las determinaciones legales vigentes de cualquier otra área afectada que pudiera encontrarse sometida a algún tipo de protección

A los efectos de la evaluación ambiental y territorial estratégica a que refiere el Título III (“Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas”) del Libro I (“Planeamiento”) de la LOTUP, la Modificación Puntual propuesta como hemos reiterado no tiene ningún efecto significativo sobre el medio ambiente ni sobre el territorio, por lo que procede la aplicación de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada a que refiere el artículo 45.2 de la LOTUP, que se remite a los artículos 50 y 51 y al Capítulo III (“Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”) del citado Título III del Libro I de la misma LOTUP.

De conformidad con los criterios del ANEXO VIII de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat debemos considerar que no tiene efectos sobre el medio ambiente, pudiendo resolverse su evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado

2.b) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan en el Apartado 1b) de este documento la Alternativa 0, la Alternativa 1 y la Alternativa 2, siendo esta última la escogida.

La Alternativa 0 viene motivada por el mantenimiento de la situación actual y no contempla actuación urbanística alguna, la Alternativa 1 cambio de uso a residencial, mejora evidentemente la llamada “alternativa 0”, que implicaría seguir manteniendo la parcela edificada en su actual situación de desuso, ya que, como se ha argumentado su uso actual como SP privado se ha demostrado que no es viable, dado que nos encontramos con un edificio terminado que desde hace más de 10 años no se ha puesto en funcionamiento, no obstante esta Alternativa 1 si bien no tiene impacto al igual que la Alternativa 2 escogida, necesitaría una mayor adaptación de la funcionalidad del edificio para el cumplimiento del mismo al nuevo uso, por lo que se descarta, además de llevar aparejado la necesidad de complementar o compensar dotaciones.

En cambio, la Alternativa 2 resolvería todos los aspectos negativos relacionados para las otras 2 alternativas estudiadas y en concreto:

- Se pondría en funcionamiento el edificio existente, con un uso más acorde con las necesidades existentes, lo que evitaría el deterioro del mismo
- El cambio al uso Terciario, no requiere (a diferencia de la Alternativa 1) complementar las infraestructuras o servicios, por lo que la implantación del nuevo uso no incidirá en la estructura del ámbito ni de la ciudad.
- La posterior adecuación funcional del edificio existente al uso propuesto es viable técnica y económicamente

2.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.

La Modificación puntual del PGOU propuesta respeta todos los parámetros establecidos por el PGOU de Valencia manteniendo, entre otros, la clasificación del suelo, la edificabilidad máxima, la actual incidencia sobre los recursos hídricos o la calidad del aire.

Asimismo, la escasa dimensión de la transformación y el objeto de la misma, que se reduce a un cambio de uso, tienen como consecuencia principal la no producción de efectos negativos relevantes en el medio ambiente ni en el territorio.

De todo lo expuesto podemos concluir que la Modificación propuesta a que se refiere este DIE no tiene efecto negativo para el medio ambiente ni para el territorio, por lo que no es necesario implementar ninguna medida para su corrección, no para su compensación, ni para mitigar ninguna incidencia sobre el cambio climático, pues no se produce, en ningún modo, tal incidencia

2.d) DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Como se ha ido exponiendo a lo largo del presente documento no resulta necesario el seguimiento ambiental del desarrollo de las previsiones de la Modificación puntual, que no altera parámetro alguno de ordenación material.

CONCLUSIÓN

Por todas las razones expuestas, podemos concluir que el presente documento de la Evaluación Ambiental Estratégica puede desarrollarse mediante el procedimiento simplificado y que la actuación planteada en la Modificación Puntual del Plan General responde a las directrices establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, no presentando efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el artículo 51.2.b de la LOTUP.

Valencia, 1 de julio 2016

Por AIC EQUIP
EL ARQUITECTO

Por la PROPIEDAD
CRESOLAMB, S.L.

José Ramón Tormo Illanes
Colegiado nº 3836

Juan Valero