



Id. document: HgLK KHQ1 Bgf5 aEk6 Egp6 d7+w /OU=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

**Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios
Protegidos de Valencia del inmueble situado en Carrer de Baix, 1 de
Massarrojos, Valencia**

Febrero 2020

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo
Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

1

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



ÍNDICE

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
2. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS.
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO
5. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO
6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL
7. AFECCIONES SECTORIALES
8. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



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

La elaboración de esta Ampliación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia surge como consecuencia de la nota interior de la Delegación de Planificación y Gestión Urbana, con la petición del alcalde de Massarrojos, solicitando la modificación urgente de la protección establecida en el Plan de Reforma Interior de Massarrojos (PRI Massarrojos) de la vivienda situada en Carrer de Baix, 1, al considerar que dicho inmueble no dispone de la protección patrimonial suficiente para garantizar su conservación y al tratarse de un edificio de relevancia patrimonial por ser una edificación original del siglo XV, poseer grandes dimensiones, un sistema constructivo a base de "Tapial Valenciano", y un posicionamiento como origen del Nucleo Historico de Massarrojos, etc..

A la vista de esta nota interior se encargó informe a especialista en la materia para que dictaminase si era conveniente aumentar el grado de protección del mismo. Este informe obra en la documentación administrativa y avala la presente Ampliación del Catálogo Estructural con esta nueva ficha.

Por otra parte, si analizamos los documentos aportados y tras una vista al lugar y entorno próximo se detecta la siguiente problemática sobre la que se actúa:

El edificio en cuestión fue objeto de un "Informe Técnico" por parte de una Gestora de Patrimonio Cultural. En dicho informe se determina, antigüedad, procedencia, composición, materiales y demás datos de índole artístico, arquitectónico y cultural que apoyan la conveniencia de su conservación con garantías plenas.

Se da la circunstancia que el planeamiento vigente, PRI de Massarrijos, permite la construcción pared-contra fachada, en el solar colindante al edificio protegido, lo que provocaría el tapiado de ventanas y la ocultación de la fachada más importante del edificio, por su dimensión, antigüedad y estado de conservación, lo que contravendría la correcta valoración del edificio.

Además, la Unidad de Ejecución (UE nº 1) del PRI Massarrojos, contigua al edificio protegido, no pese buena comunicación con el centro de la población, por lo que se propone un nuevo vial que permita la correcta valoración y visualización del edificio protegido y mejore la conexión de la UE nº1.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

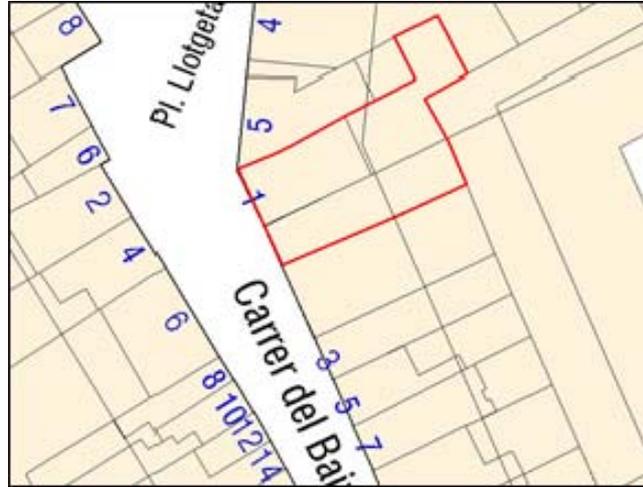
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



2. ÀMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS

El ámbito de la modificación queda grafiado en la imagen siguiente:



El ámbito objeto de modificación mantiene la clasificación y calificación del suelo, solamente se propone el aumento del grado de protección, pasando de grado 3 a Bien de Relevancia Local (BRL), siendo necesario para ello la Ampliación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia con la presente ficha de Catálogo.

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

2.1. Alternativa 0

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de la Ampliación del Catálogo Estructural y el mantenimiento de la protección del inmueble existente en el PRI de Massarrojos, como grado 3. Además no se realizaría la apertura del nuevo vial de conexión de la UE nº1 del PRI Massarrojos con el centro de la población.

Esta opción implicaría que seguiría una protección deficiente del inmueble, para un edificio datado en el siglo XV y de un gran valor patrimonial. Además se permitiría edificar en el solar adyacente al edificio protegido lo que provocaría el tapiado de ventanas, la

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



ocultación de la fachada más importante y mejor conservada y el deterioro del entorno del edificio.

2.2. Alternativa 1 (Escogida)

Se propone la Ampliación del Catálogo Estructural con una nueva ficha de BRL, de este edificio y la apertura de nuevo vial que permita la correcta valoración y visualización del edificio protegido y mejore la conexión de la UE nº1 con el centro de la población.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

En general, la culminación de un instrumento de ordenación precisa la correcta consecución de tres procesos: elaboración, tramitación y ejecución. Aunque los procesos de elaboración y ejecución de los planes se encuentran sujetos, en mayor o menor medida, a su propia normativa, esto es especialmente significativo durante su tramitación, que abarca la totalidad de los procesos y se sujeta de forma estricta a las reglas del procedimiento administrativo contenidas en distintas leyes.

El proceso de tramitación de un Plan que **si** modifica la ordenación estructural del planeamiento general se describe en el "*Artículo 57. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica*" de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Se inicia con la correspondiente solicitud municipal al órgano sustantivo ambiental y territorial, continúa con la elaboración y trámite de los documentos técnicos de planeamiento, según directrices dictadas por el órgano ambiental y territorial, y finaliza con el seguimiento ambiental y territorial del Plan durante su ejecución, fase que, en este caso, se identifica con la aplicación de los mecanismos de control administrativo de autorización o licencia.

Todo este complejo mecanismo debe culminar en con la Ampliación del Catálogo Estructural con una nueva ficha de BRL.

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

La parcela objeto de la modificación se sitúa en suelo urbano consolidado, con un grado total de urbanización. La actuación se ubica dentro de la pedanía de Massarrojos incluida en "Els poblats del Nord"

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



La situación actual del territorio y del medio ambiente antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado, se refleja en las siguiente imagen aérea desde el "Carrer Baix":



Vista aérea del edificio que se quiere proteger como BRL

5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

En esencia, la modificación de planeamiento que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al medio ambiente o al cambio climático. La propuesta se desarrolla sobre un suelo urbano consolidado, partiendo, además, de un equilibrio dotacional. Por tanto, no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos, mayor consumo de recursos o mayor generación de residuos.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

Tanto el objeto de esta modificación del PGOU de Valencia, como los efectos esperados se incardinan en la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, especialmente en lo que se refiere a su:

"Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo."

No consta que afecte a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial.

7. AFECCIONES SECTORIALES

a. Servidumbres aeroportuarias

Puesto que la presente Modificación Puntual NO implica un aumento del número de alturas respecto del previsto por el vigente PGOU en la manzana donde se ubica la parcela objeto de la Modificación Puntal del PGOU, NO resulta afectada por las servidumbres aeronáuticas legales del aeropuerto de Valencia, perteneciente a la red de aeropuertos de interés general del Estado.

8. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Las modificaciones de planeamiento que se pretenden únicamente afectan a una porción de ciudad sobre la que no se pretende ningún cambio sustancial ni modificación significativa en la estructura territorial prevista.

Aunque si afecta a otros planes o programas, como el PRI de Massarrojos, no se prevé que puedan generarse problemas ambientales distintos de los previstos por el planeamiento vigente y no se afecta a otros elementos del patrimonio natural o cultural o sometidos a cualquier otro tipo de protección sectorial, mejorando la valoración patrimonial.

Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y que, en consecuencia, su evaluación ambiental y territorial estratégica podría resolverse por el procedimiento simplificado.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Ampliación Nueva Ficha al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	11/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353