



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**MODIFICACION PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA  
"LA CERAMO"**

---

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

**Abril, 2017**



**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU "LA CERAMO"**

**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



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

Se pretende modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia con el objetivo de recuperar para la ciudad todo el conjunto industrial de la antigua fábrica de tejas y mayólicas LA CERAMO, conjunto incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano como Bien de Relevancia Local y actualmente destinado parcialmente a la construcción de un edificio de viviendas, habilitando los mecanismos de gestión precisos para que su adquisición se produzca sin incidencia sobre la Hacienda Local.

La modificación propuesta se considera la mejor opción para salvaguardar los valores patrimoniales del conjunto fabril "La Ceramo", actualmente declarado BRL, declaración que se amplía a la totalidad de la parcela, para lo cual se hace necesario cambiar el destino urbanístico de la parte del complejo industrial afectada actualmente por usos residenciales privados, calificándola esta parte como Dotacional – Servicio Público (SP)-, tal y como está establecido, en estos momentos, para el resto de la parcela. Asimismo, se pretende modificar la actual Ficha de Catálogo con la finalidad de extender la protección cultural como BRL a todo el conjunto fabril.

Asimismo se traslada el aprovechamiento que le corresponde a esa parcela actualmente residencial privada, a otra parcela de la misma superficie, situada recayente a la Avda. Ecuador, inicialmente situada en el Plan Parcial Benicalap Norte, hoy en día totalmente consolidado y con la calificación de SP-6, servicio público religioso, quedando garantizado así el equilibrio dotacional, y posibilitándose la adquisición del suelo calificado actualmente como residencial en la ordenación vigente, bien, mediante un futuro acuerdo con la propiedad del mismo, y si éste no fuera posible, mediante la obtención de recursos financieros para la posible expropiación de la misma.

En cuanto a la viabilidad económica de la propuesta, ésta exige habilitar los mecanismos necesarios para compensar la pérdida patrimonial que la adquisición pública de la parcela dotacional completa supondría para sus propietarios. Para solucionar esta cuestión se propone la recalificación de una parcela de igual superficie y situada en la misma zona urbanística que la parcela original, de forma que su enajenación, en caso de no llegar a un acuerdo con la propiedad, permitirá generar las rentas necesarias para afrontar la adquisición del nuevo suelo dotacional.

## **2. ÁMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS**

Al afectar a un bien inventariado, la modificación propuesta es de alcance estructural. Las alternativas propuestas para alcanzar el objetivo pretendido son:

- Recalificar la parte del complejo industrial de LA CERAMO destinada actualmente a usos residenciales, de 561'10 m<sup>2</sup> de superficie, y destinarla a un uso dotacional público del Sistema Local de Servicios Públicos (SP) del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente.
- Modificar la actual Ficha del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia extendiendo la protección patrimonial como BRL a todo el antiguo conjunto industrial.

- Recalificar un solar de 561'10 m<sup>2</sup> de suelo, actualmente incluido en el ámbito del Plan Parcial de Benicalap Norte (Sector NPR.1) y perteneciente al Sistema Local de Servicios Públicos Religiosos (SP-6), y destinarla a usos residenciales de carácter privado con aprovechamiento lucrativo suficiente para mantener el equilibrio dotacional y económico de la propuesta.

En cuanto al ámbito de actuación, las dos parcelas afectadas se encuentran ubicadas en el barrio de Benicalap, en el noroeste del núcleo urbano de la ciudad de Valencia. La parcela de LA CERAMO se localiza en el nº 43 de la calle José Grollo. La parcela que se pretende recalificar a uso residencial se sitúa en el nº 31 de la Avenida del Ecuador. La localización de ambas parcelas se indica, en azul, en el gráfico siguiente:



### 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 modifica la ordenación estructural del planeamiento general se describe en el artículo 49 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.

Tratándose de un suelo completamente urbanizado, todo este complejo mecanismo debe culminar en la incorporación de la nueva parcela dotacional a la ciudad, mediante su habilitación y puesta en uso, y con la edificación del nuevo solar y ocupación de las nuevas viviendas y locales, de acuerdo con los usos permitidos. Esto es, en la materialización del destino del suelo según se disponga en el planeamiento.

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

Ambas parcelas objeto de la modificación que se pretende se sitúan en suelo urbano consolidado, en diferentes estadios de desarrollo.

La parcela de LA CERAMO se ubica en un entorno urbano de carácter residencial, consolidado en los años 60 del siglo XX, dando lugar a una barriada de edificios altamente densificada y de baja calidad urbana.

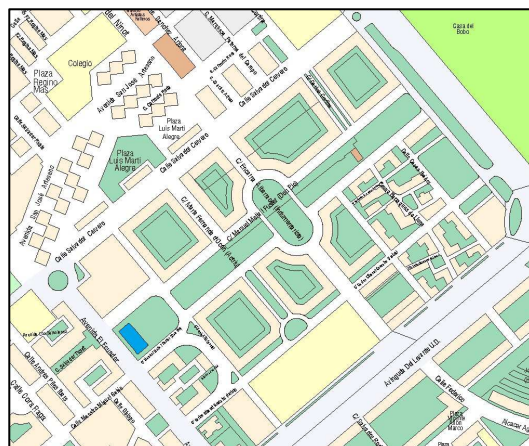
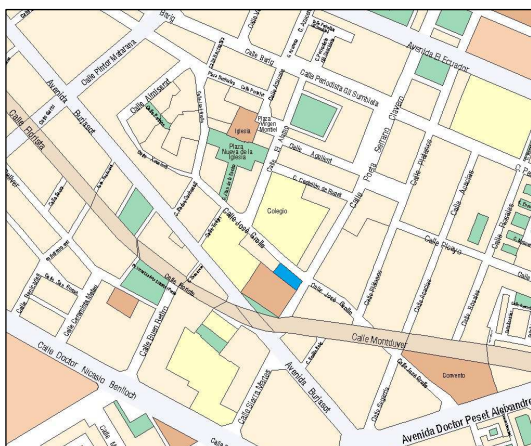


La parcela de la avenida de Ecuador se sitúa en un entorno urbano de expansión de la ciudad de carácter residencial, parcialmente edificado pero completamente urbanizado, dotado de amplios viales, aceras de anchura suficiente, numerosos espacios libres y una reserva dotacional de suelo calculada según los estándares de calidad vigentes cuando se encontraba vigente la Ley 6/1994 GV de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

## 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 cuyo destino es ser edificado y ocupado para desarrollo de una serie de usos cuyo régimen no varía, partiendo, además, de un equilibrio dotacional y de edificabilidad que se mantiene. 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.

En cuanto a los efectos sobre el paisaje, deben distinguirse dos situaciones. En primer lugar, la modificación pretende proteger y mantener los valores patrimoniales existentes en la parcela de La Ceramo eliminando la posibilidad de configurar un volumen previsto por el actual planeamiento que, bajo los parámetros de protección patrimonial vigentes, se entiende pernicioso para la mejor conservación del conjunto protegido. Ello implica mínimas variaciones respecto de la situación actual, tal y como se percibe hoy en día y, en todo caso, tendentes a su mejora.



La situación de la parcela de la avenida de Ecuador, en la que se interviene como consecuencia, es muy distinta. Se trata de una parcela destinada a uso dotacional y con una función urbanística concreta: la solución del final de perspectiva de un gran bulevar, la actual calle Manuel Meliá Fuster, en su entronque con la ciudad, actual avenida de Ecuador. El tratamiento de la edificación en un punto tan sensible debe ser especialmente cuidadoso, puesto que la solución que finalmente se adopte generará una cuenca visual bastante amplia.

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

El planeamiento que se propone tiene por objeto proteger y adquirir para la ciudad el antiguo complejo industrial de LA CERAMO sin afectar a la Hacienda Local. En este caso, el Plan actúa como mecanismo de protección del patrimonio cultural con el potencial añadido de favorecer la cohesión social del barrio de Benicalap, al obtenerse un equipamiento que, además,



recupera para la ciudad un conjunto arquitectónico altamente significativo, muy estimado por el vecindario y cuya antigua actividad forma parte de su memoria colectiva.

Tanto el objeto del Plan 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 sus objetivos 11 y 21. No consta que afecte a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

## **7. AFECCIONES SECTORIALES**

### **a. Infraestructura Verde**

La parcela de La Ceramo presta su fachada trasera al antiguo Camino de Bétera, actualmente denominado, en este tramo, calle José Grollo. De acuerdo con el esquema de infraestructura verde previsto en la Revisión del Plan General de Valencia, actualmente en trámite, este camino estaría incluido en la red de corredores funcionales de conexión como Ruta Cultural. De la misma manera, el tramo de la avenida de Ecuador que presta frente a la parcela dotacional que se recalifica tiene la consideración de Recorrido paisajístico principal.

A diferencia de los corredores ecológicos, la función principal de los corredores funcionales es resolver la comunicación entre los distintos espacios de la infraestructura verde y dotar de continuidad a todo el sistema. Puesto que la presente modificación no afecta a las características de estos corredores y mantiene su capacidad de conexión y tránsito, se considera que la presente propuesta no afecta a las previsiones de la Infraestructura Verde territorial.

### **b. Patrimonio Cultural**

La Ceramo fue incorporada al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia, aprobado por Resolución de 20 de febrero de 2015 de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, como Bien de Relevancia Local con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local (EEL).

La modificación que ahora se propone implica extender su protección como BRL a todo el conjunto industrial, lo que supone modificar su ficha de protección particularizada.

### **c. Servidumbres aeroportuarias**

Puesto que el cambio de calificación de la parcela sita en la avenida de Ecuador implica, además, un aumento en el número máximo de alturas respecto del previsto por el actual planeamiento, la presente modificación resulta afectada por las servidumbres aeronáuticas legales del aeropuerto de Valencia, perteneciente a la red de aeropuertos de interés general del Estado.

Las zonas de protección afectas al servicio de esta infraestructura se definen a partir de dichas servidumbres (físicas, radioeléctricas, de operación y acústicas). Las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en estas zonas se establecen en la vigente legislación en materia aeronáutica, entre otras, en la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre navegación aérea; en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas; en el Real Decreto 856/2008 de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia; en el Plan Director del aeropuerto de Valencia, aprobado por Orden

del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010; y en el Plan Especial del Aeropuerto de Valencia, aprobado por el Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana el 8 de septiembre de 2004, o normativa **que venga a sustituirlas.**

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

Independientemente del tratamiento paisajístico que deba darse al edificio previsto en la avenida de Ecuador por la posición que ocupa en el entorno, las modificaciones de planeamiento que se pretenden únicamente afectan a una porción de ciudad completamente urbanizada sobre la que no se pretende ningún cambio sustancial ni modificación significativa en la estructura territorial prevista.

Tampoco se afecta a otros planes o programas, 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.

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.

En Valencia, a 18 de abril de 2017  
El Jefe del Servicio de Planeamiento



Fernando Belenguer Mula