

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
de la Modificación nº 2 del Plan Parcial
“Fuente San Luis” (Valencia)**



ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ANTECEDENTES	3
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA	4
4. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.....	7
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	8
6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO	9
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	10
8. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	12
9. JUSTIFICACIÓN DE LA POSIBLE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA (ART. 50.2 LOTUP)	14
9.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.....	14
9.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas..	16
9.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio.	17
9.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	18

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Francisco J. Aibar Teruel
M^a Rosa Company Daudén
Arquitectos
Julia Pizcueta Sales
Abogada

MEMORIA

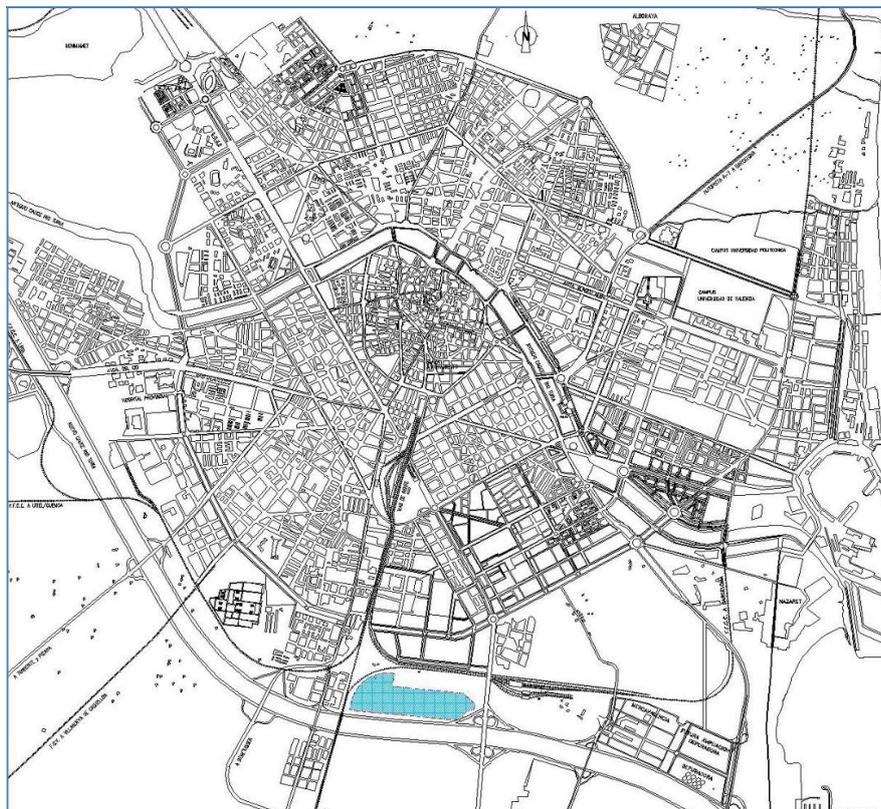
1. INTRODUCCIÓN

Con carácter previo conviene destacar que, en el presente caso, se trata de un Documento Inicial Estratégico (en adelante, DIE), que se redacta con la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental estratégica de una modificación de planeamiento de carácter pormenorizado del Plan Parcial "Fuente de San Luis" de Valencia (en adelante, MPP-P). Esta modificación se realiza en un Plan Parcial definitivamente aprobado por la Generalitat Valenciana, el cual se tramitó como parte de un Programa, por lo que dispone de Proyecto de Urbanización aprobado y Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) aprobado, adjudicado y en vigor. La reparcelación de los terrenos se encuentra también aprobada, estando en el momento presente en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad. En definitiva, se trata de un planeamiento susceptible de ejecutarse de forma directa e inmediata, tal y como se está desarrollando en la actualidad.

Sobre este Plan Parcial aprobado definitivamente, la MPP-P propone una serie de modificaciones puntuales en su ordenación urbanística: en primer lugar, modificar la ubicación de parte de un bloque residencial por su proximidad a una torre de Alta Tensión; y en segundo lugar, adaptar la regulación normativa del Plan Parcial vigente con el objetivo de, por una parte, flexibilizar usos en la gran parcela terciaria del sector calificada como TER-RC y, por otra, introducir cambios puntuales de normativa de edificación para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas y calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes, desafectándolas del dominio público para facilitar la ejecución de los aparcamientos correspondientes a la reserva obligatoria exigida.

En relación a la aprobación de las modificaciones de carácter pormenorizado, son los propios ayuntamientos quienes tienen la potestad para su aprobación definitiva, de acuerdo con lo previsto en el art. 44.5 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP). La presente MPP-P, como se ha dicho, se ciñe exclusivamente a modificaciones de carácter pormenorizado y constituye un plan autónomo y completo, susceptible de ser aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia.

En fecha 18 de diciembre de 2018 se presentó a trámite una primera versión de la propuesta de **Modificación nº 2 de ordenación pormenorizada del Plan Parcial "Fuente de San Luis" de Valencia**, la cual ha sido objeto de una serie de indicaciones municipales, que han motivado la presentación de una segunda versión de la misma, que da origen al presente Documento Inicial Estratégico (en adelante, DIE).



Plano de emplazamiento

El presente Documento Inicial Estratégico se redacta con la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental estratégica de la **Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis"**, de carácter pormenorizado; bien entendido que no nos encontramos ante un plan de nueva formulación, sino ante una modificación puntual y de limitado alcance de un Plan Parcial aprobado y vigente.

Este documento responde a lo previsto en el art. 50.1 de la LOTUP. En cumplimiento de lo establecido en dicho artículo, incluye dentro de su contenido la justificación de los siguientes apartados, expresado todo ello de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Sus efectos previsibles en el medio sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial. »*

Así mismo, en virtud del artículo 50.2 de la LOTUP, con la finalidad de justificar la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica a la MPP-P, incluye dentro de su contenido un apartado específico en el que se realiza la justificación de los siguientes apartados:

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.

El presente documento desarrolla cada uno de los apartados transcritos anteriormente, con el fin de justificar ante el órgano ambiental y territorial que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

2. ANTECEDENTES

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, publicado en el DOGV nº 984 en fecha 16 de Enero de 1989 y que actualmente se encuentra en revisión.

La Homologación y el Plan Parcial de Mejora del Sector de "Suelo Urbanizable Residencial SUR Fuente de San Luis", del Plan General de Valencia, fueron aprobados definitivamente por la Resolución de 7 de septiembre de 2007, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, número 268, de 10 de noviembre de 2007; así como fue publicada la reseña de su aprobación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, número 5.663, de 19 de diciembre de 2007. Dichos documentos se tramitaron y aprobaron de acuerdo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

El indicado Plan Parcial fue modificado, en cuanto a su ordenación pormenorizada, en virtud de la denominada "Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable "Fuente de San Luis", aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en virtud de acuerdo de 31 de julio de 2009, que fue publicado, junto con las Normas Urbanísticas modificadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 47, de 25 de febrero de 2010, y que se encuentra en vigor en este momento.

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

Tras un largo período de parálisis del sector inmobiliario motivada por la grave situación económica de ámbito global padecida en los últimos años, con la consiguiente retracción de las inversiones en nuevas actuaciones del sector residencial y terciario, en los últimos tiempos se ha evidenciado la existencia de una recuperación que se traduce en una demanda creciente de solares para dichos usos.

El ámbito de la presente Modificación se corresponde con un suelo actualmente vacante pero en proceso de urbanización al sur de la ciudad clasificado por el PGOU como suelo urbanizable y constituye uno de los bordes urbanos de la ciudad; su frente recae al nuevo cauce del Río Turia, lo que le confiere una alta visibilidad.

Pues bien, los terrenos ordenados por el Plan Parcial "Fuente San Luis" definitivamente aprobado constituyen un sector planificado justamente para albergar fundamentalmente usos de carácter terciario y residencial, con una trama urbana bien conectada con el resto de la ciudad y con una urbanización proyectada de alta calidad, apta, en definitiva, para crear tejido urbano, completando el vacío urbano de esta parte de la ciudad y configurando un borde urbano adecuado para la misma.



Foto aérea del Ámbito

En concreto, la presente modificación de carácter pormenorizado surge para facilitar el desarrollo y ejecución de las parcelas, calificadas como EDA y TER dentro del ámbito del sector, dadas las circunstancias de cambio del tipo de complejo terciario y otras circunstancias ambientales y económicas ya expuestas en el apartado 1 de este documento.

Este conjunto de modificaciones puntuales se plantean, fundamentalmente, con los siguientes objetivos: en primer lugar, desplazar parte de un bloque edificable afectado por la cercanía de una torre de alta tensión ubicada al sur del sector, y en segundo lugar, adaptar la regulación normativa del Plan Parcial vigente con el objetivo de, por una parte, flexibilizar usos en la gran parcela terciaria del sector calificada como TER-RC y, por otra, introducir cambios puntuales de normativa de edificación para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas y calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes, desafectándolas del dominio público.

A continuación se realiza la enumeración de las principales determinaciones normativas objeto de remodelación por la presente MPP-P:

❑ Artículo 1. Generalidades

Se modifica la redacción del artículo 1, con el objetivo de eliminar la referencia a las normas urbanísticas de la Homologación del Sector "Fuente San Luis", al ser dichas normas completamente sustituidas por la nueva redacción propuesta en el presente documento.

❑ Artículo 6. Zonas de calificación urbanística

Se modifica la redacción del artículo 6, con el objetivo de renombrar la zona de calificación urbanística TER-3, que pasa a denominarse como "Terciario Fuente San Luis" (TER-FSL), de acuerdo a su nueva regulación de usos propuesta en el art. 9.2.

❑ Artículo 7. Régimen de usos

Se modifica la redacción del artículo 7, con el objetivo de hacer referencia a la nueva regulación del régimen de usos propuesta para la zona TER-3, que en virtud de la presente modificación pasa a denominarse como Terciario "Fuente San Luis" (TER-FSL).

❑ Artículo 8. Delimitación, Edificabilidad y Condiciones de la Edificación.

Se modifica el cuadro del artículo 8 para introducir las nuevas manzanas y actualizar las superficies de las calificaciones de suelo, de acuerdo a la ordenación urbanística modificada propuesta en la MPP-P.

□ Artículo 9.1. Zona EDA.

Se modifica la redacción del artículo 9.1, con el objetivo de introducir cambios en la regulación del número máximo de alturas que permitan mejorar el diseño de los bloques residenciales. Adicionalmente, en base a lo regulado en el art. 101 LOTUP, se establece la desafectación del dominio público del subsuelo de las zonas verdes calificadas S JL, así como de los viarios peatonales y de tráfico rodado colindantes, de acuerdo con la delimitación grafiada en el plano *OP-10 Desafectación del subsuelo en suelos dotacionales públicos*, regulándose los usos y condiciones de este subsuelo.

□ Artículo 9.2. Zona TER-3.

Se modifica la redacción del artículo 9.2, con el objetivo de simplificar la regulación de usos terciarios del Sector y de homogeneizarlos con los de la parcela TER-RC, por lo que se propone también aplicar a esta sub-calificación una regulación de usos similar, con una serie de ajustes, necesarios por las peculiaridades de las dos parcelas afectadas (la T-1 y la T-2).

Se modifica el nombre de la sub-zona, que pasa a denominarse como Enclave Terciario "Fuente San Luis" (TER-FSL), con la finalidad de diferenciarla de la sub-zona genérica TER-3 regulada en las Normas Urbanísticas del Plan General.

□ Artículo 9.4. Zona TER-RC del Plan Parcial, en relación con el 1.- NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE ORDENACIÓN TER R-C (RECREATIVO-COMERCIAL) de la Homologación.

Las normas del Plan Parcial aprobado contemplan un uso específico de pista de esquí cubierta, adicional a los usos admitidos en la calificación Enclave Terciario (TER-3) del Plan General. Este proyecto de pista cubierta de esquí no se va a ejecutar, por lo que no es necesaria su regulación, por lo que puede simplemente aplicarse a esta sub-calificación la regulación general del uso terciario establecida en el art. 6.44 del vigente Plan General, con los ajustes que más adelante se regulan, necesarios por la gran dimensión de esta parcela y su carácter de parcela única.

A este fin, se modifica la redacción del artículo único de las Normas Urbanística de la Zona de Ordenación TER R-C, aprobado con la Homologación del Sector, con el objetivo de simplificar la regulación de usos, así como introducir una regulación específica del régimen de alturas y de aparcamientos para obtener un adecuado uso racional de la alta edificabilidad de la parcela.

□ Artículo 9.6. Servidumbres aeronáuticas.

En la *Modificación del Plan Parcial de carácter pormenorizado*, se incorpora un artículo nuevo, con el número 9.6, en el que se recogen los condicionantes y afecciones territoriales derivados de las servidumbres aeronáuticas de carácter preceptivo y vinculante.

4. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

La Modificación de Plan Parcial que acompaña al presente documento afecta a la totalidad del ámbito del Plan Parcial "Fuente San Luis", cuya superficie total asciende a 422.849,92 m²s.

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se realiza a continuación un resumen de los motivos de la selección de las dos alternativas contempladas y su análisis comparativo.

ALTERNATIVA – 0

Se entiende por *Alternativa 0* la no realización de actuación urbanística alguna. Esta alternativa supondría mantener un bloque edificable residencial excesivamente cerca de una torre de alta tensión, además de que mantener inalteradas las actuales Normas Urbanísticas del Plan Parcial vigente y no calificar como bien patrimonial parte del subsuelo dotacional público colindante a las parcelas residenciales perjudica un desarrollo coherente del sector.

Esta opción o alternativa cero implicaría la no construcción de viviendas e implantaciones terciarias de acuerdo a la demanda actual del mercado y la consecuente pérdida de inversiones económicas en actividades generadoras de empleo y riqueza en el municipio.

En consecuencia, la alternativa 0, supondría no dar una solución adecuada a la problemática urbanística puesta de manifiesto en el apartado anterior.

ALTERNATIVA - 1 (ESCOGIDA)

En esta solución, básicamente, se propone el desplazamiento de parte de un bloque residencial afectado por la cercanía de una torre de alta tensión, y la adaptación de una serie de puntos muy concretos de las actuales Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

El objetivo principal de las modificaciones de carácter normativo es, por una parte, flexibilizar usos en la gran parcela terciaria del sector calificada como TER-RC y, por otra, introducir cambios puntuales de la normativa de edificación para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas; adicionalmente, se propone calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes. De este modo, se facilita la implantación en condiciones idóneas de viviendas y actividades terciarias, adaptándolo a las demandas actuales del mercado.

Concretamente, en esta alternativa se incluye, entre las diferentes modificaciones normativas propuestas, poder dejar abierta la planta baja de los bloques residenciales como acceso a un espacio libre público o privado y poder construir dicha superficie de techo liberada como una planta adicional sobre la

planta nº XV del edificio, en forma de ático retranqueado una distancia mínima de 3 m respecto de cualquiera de las fachadas del mismo.

En el caso de las manzanas M5, M9 y M10, que disponen de espacio libre privado vinculado a la edificación residencial, se permiten construcciones cerradas sobre rasante en los espacios libres en un porcentaje máximo del 10% de la parcela destinada a espacio libre.

En el caso de la parcela calificada como TER-RC, puesto que no se va a ejecutar la pista de esquí cubierta inicialmente prevista, se propone modificar la redacción del artículo de las Normas Urbanísticas que regula dicha zona con el fin de obtener un adecuado uso racional de la alta edificabilidad de la parcela, dada su gran dimensión y su carácter de parcela única. Entre otras modificaciones, deberá constituirse sobre la parcela calificada como TER-RC un Complejo Inmobiliario con los correspondientes Estatutos que regulará las relaciones entre cada una de las fincas privativas y los elementos comunes. De entre los parámetros urbanísticos objeto de modificación, destaca la modificación de la regulación de los diferentes usos (permitiéndose, entre otras cuestiones, el uso residencial comunitario) y la modificación de las condiciones de volumen y forma de los edificios (permitiéndose, con carácter general, un número máximo de 8 plantas y, excepcionalmente, 16 plantas en un 30% de la edificabilidad).

Se propone la definición de la sub-zona TER-FSL, con el objetivo de simplificar la regulación de usos terciarios del Sector y de homogenizarlos con los de la parcela TER-RC.

Finalmente, el desplazamiento propuesto de parte del bloque residencial de la manzana M-4 a dos manzanas de nueva creación (denominadas M-11 y M12), ubicadas en la parte central del Sector, permite alejar las viviendas más próximas a la torre de alta tensión existente ubicada al sur del sector, con la mejora ambiental que ello implica.

En consecuencia, la alternativa 1, supone dar una solución a la problemática ambiental puesta de manifiesto y a la demanda actual de vivienda y de nuevas implantaciones terciarias, al optimizar los requerimientos técnicos específicos de las mismas y, de este modo, poder canalizar las inversiones económicas reales propuestas en el ámbito.

Por todas las razones expuestas, se ha considerado esta alternativa como la más adecuada para su desarrollo ya que supondrá el desarrollo efectivo del sector y dar solución a la problemática analizada.

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

En cuanto al desarrollo previsible del plan, se prevé que con la aprobación definitiva de la MPP-P y tras la consiguiente fase de gestión del suelo (básicamente la adaptación del Proyecto de Urbanización, así como de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación afectadas por la misma), se procederá al ajuste de las obras de urbanización en las zonas afectadas por los cambios propuestos.

Una vez comenzadas las obras de urbanización, se procederá a la construcción de las edificaciones situadas en las parcelas privadas, de acuerdo a las normas urbanísticas refundidas propuestas en la presente modificación de Plan Parcial, cuyas características concretas se definirán con todo detalle en los correspondientes Proyectos de Edificación durante la fase de solicitud de las oportunas licencias.

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

El ámbito de actuación objeto de la MPP-P, coincidente con el Sector "Fuente San Luis", se ubica en el área Sur del término municipal de Valencia, próximo al Hospital Universitario y Politécnico La Fe, rodeado de potentes infraestructuras viarias de tráfico rodado (V-30, V-31, Calle Malilla) y ferroviario; así como en colindancia con una infraestructura de primera magnitud como es el nuevo cauce del río Turia.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, sobre dicho Sector se aprobó definitivamente el *Plan Parcial "Fuente San Luis"*, que definió su ordenación urbanística. **La Modificación de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial objeto de este DIE afecta, en cuanto a la normativa, al conjunto de terrenos del Plan Parcial y de modo limitado, en los aspectos que suponen una modificación puntual de ordenación. A título informativo se describe en este apartado el estado actual de los terrenos del Plan Parcial, y la situación del medio ambiente, bien entendido que no nos encontramos ante un plan de nueva formulación, sino ante una modificación de carácter pormenorizado, limitada y puntual, de un Plan Parcial aprobado y vigente.**

La topografía del terreno es sensiblemente llana y se corresponde con suelos que tradicionalmente estaban destinados al cultivo agrícola, si bien, a día de hoy, se encuentran mayoritariamente abandonados; convivían dichos terrenos cultivables con edificaciones rurales dispersas o en pequeñas agrupaciones, vinculadas a la actividad agrícola y a la vivienda. Estos terrenos se dividen en parcelas irregulares, estructuradas mediante su correspondiente red de acequias y caminos tradicionales.

Al este del sector se encuentra la subestación eléctrica "Fuente San Luis" desde donde parten diversas líneas aéreas de alta y media tensión que cruzan todo el sector dejando un paisaje lleno de torres y cables eléctricos.

El sector queda atravesado por la carretera de Malilla que la comunica con la ciudad y que, actualmente transcurre en forma de puente en el tramo coincidente con los trazados ferroviarios que la cruzan.

El ámbito de la modificación se encuadra en una Unidad de Paisaje rural con una calidad paisajística global media; sin embargo, el ámbito de la actuación y su entorno inmediato presenta una calidad ambiental baja, motivada por la fuerte antropización del área debido a la influencia de las infraestructuras

existentes. A todo ello cabe sumar la contaminación acústica y ambiental que genera el tráfico intenso que discurre por las autovías V-30 y V-31, así como procedente de las vías de ferrocarril que la circunvalan, lo que sin duda produce un deterioro de dicha área.

A esta situación de partida del medio ambiente y el territorio cabe añadir el hecho de que el Plan Parcial objeto de la presente modificación fue definitivamente aprobado el 7 de septiembre de 2007, sin haberse desarrollado hasta el momento presente, once años después. Como se ha señalado anteriormente, dicho plan se encuentra en una fase de gestión muy avanzada, incluyendo reparcelación aprobada y actualmente en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad. Este hecho ha motivado que la estructura de la propiedad ya no se corresponda con la estructura agraria anterior, lo que ha favorecido procesos de abandono de cultivos y, en general, el incremento del deterioro de la zona, a la espera de su desarrollo urbanístico. A todo ello, cabe añadir fenómenos de ocupación en precario que han convertido a la zona en conflictiva desde el punto de vista de la seguridad ciudadana.

Por todo ello, en relación a dicho ámbito, destaca la necesidad de actuar con el objetivo de conseguir su desarrollo urbanístico y su puesta en valor, evitando su continua degradación y lograr su correcta inserción en el entorno consolidado en el que se ubica.

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

En el entorno en el que se ubica la actuación descrito en el apartado anterior y tras la modificación urbanística que se formula en la MPP-P que da origen al presente documento, se considera que no va a haber efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, respecto al planeamiento aprobado, por las razones que a continuación se justificarán.

La Modificación pormenorizada propuesta tiene como objetivo garantizar el desarrollo del plan aprobado y supone poner en uso este ámbito, actualmente deteriorado por la inactividad urbanizadora, para destinarlo a área residencial y terciaria de alta calidad urbanística.

La disposición en este emplazamiento de un sector residencial que incluye la implantación de actividades terciarias, completa una parte pendiente de desarrollo de la ciudad (prevista desde la aprobación del Plan General en el año 1988) y refuerza la imagen de área urbana configurando parte de la fachada sur de la ciudad; al mismo tiempo que aprovecha las infraestructuras existentes, mejora las conexiones y la accesibilidad, y evita la fragmentación del paisaje al completar un área ya desarrollada, todo ello sin consumir nuevo suelo sin programar.

Adicionalmente, cabe señalar que el Plan Parcial aprobado proponía una ordenación que disponía las zonas verdes en la zona perimetral en contacto con la infraestructura verde del territorio (el nuevo cauce del río Turia), favoreciendo la transición entre dicho elemento y la nueva ordenación; también proponía para las manzanas residenciales la disposición intercalada de espacios verdes que producen una mayor calidad urbanística y medioambiental. Ambas propuestas, que no sufren variación alguna con motivo de la presente modificación, tendrán un efecto muy positivo sobre el medio ambiente, por las razones señaladas de permitir transiciones adecuadas y mejorar la calidad ambiental de la ordenación.

Se incluye una serie de imágenes en perspectiva y desde diversos puntos de vista, que reflejan la implantación de la volumetría de las edificaciones previstas, en las cuales puede apreciarse el efecto positivo que supone la actuación en relación a su entorno, al complementar la citada área funcional.

También se aprecia la nula afectación paisajística de dicha volumetría sobre elementos estratégicos territoriales, como es el Hospital Universitario y Politécnico La Fe y el nuevo cauce del río Turia. Tal y como se observa en dichas vistas, la materialización de las edificaciones en el sector, no oculta las visuales sobre el Hospital y, por tanto, no reducen su efecto "escaparate" a lo largo de los recorridos desde la autovía V-30 y V-31. La modificación normativa de la parcela TER-RC, ubicada en la primera línea de fachada hacia el nuevo cauce, al igual que ocurre con el desplazamiento de parte del bloque residencial de la M-4, disminuye el efecto muralla visual, permitiendo mayor permeabilidad y transparencia hacia el continuo urbano y hacia el equipamiento sanitario. Por otra parte, se puede observar todo el tratamiento verde de la zona de contacto entre la urbanización y la infraestructura verde colindante.



Perspectiva volumétrica desde el sur



Perspectiva volumétrica desde el suroeste



Perspectiva volumétrica desde la zona norte

En cualquier caso, y aunque no se prevé efectos negativos importantes en el medio ambiente y en el territorio derivados de la presente modificación, sí que se prevén una serie de medidas preventivas, que se expondrán más adelante, para contribuir a la mejora del medio ambiente, así como para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo del planeamiento aprobado. De igual modo, se aplicarán medidas específicas para el seguimiento del plan.

8. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

En primer lugar, volver a reiterar que nos encontramos en el caso de una modificación puntual y de alcance muy limitado de un Plan Parcial definitivamente aprobado, por lo que no se trata de analizar la incardinación de un plan de nueva creación en el territorio, sino de contrastar aquellos aspectos concretos de la modificación propuesta relacionados con su adecuación a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante, ETCV).

La ETCV tiene como objetivo principal establecer los criterios, directrices y recomendaciones a aplicar en materia de política territorial durante los próximos 20 años. Para su aplicación, la ETCV divide la Comunidad Valenciana en 15 áreas funcionales definidas según criterios funcionales, urbanísticos y estratégicos.

El municipio de Valencia se encuentra integrado en el Área Funcional de Valencia. Dicha área comprende un total de 90 municipios con una población de 1.781.772 habitantes y una superficie de 3.764,7 km², sobre la que se pretende convertir a Valencia y a su entorno urbano en una de las grandes áreas metropolitanas europeas. Para ello, dentro de los objetivos generales que se pretenden, destaca el desarrollo de nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación.

Se propone un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios y se designa la ciudad de Valencia como centro del área urbana integrada.

La expansión de la ciudad de Valencia, con nuevos desarrollos como el que posibilita la modificación de Plan Parcial que nos ocupa, favorecerá la consolidación de la ciudad como centro del área urbana integrada.

Así pues, la presente Modificación de Planeamiento resulta totalmente acorde con lo previsto en la ETCV para Valencia, al desarrollar suelo residencial y terciario, que incluye actividades económicas que favorecen la dinamización del municipio.

A continuación, se realiza adicionalmente un análisis de las directrices que incorporan la visión, los objetivos generales de la ETCV y los principios directores que recopilan y concretan las determinaciones de dicha estrategia en materia de planificación territorial. De entre todas ellas, cabe destacar la *Directriz 78* que incide, entre otros aspectos, en definir los principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial.

En concreto, son de destacar los apartados b, g, y p que se transcriben a continuación:

«b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.

.../...

g) Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.

.../...

p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.»

Tal y como se ha señalado, la Modificación de Plan Parcial que se propone tiene como objetivo garantizar el desarrollo de una actuación urbanística ya aprobada, mediante la que se pretende dar respuesta a la demanda actual de nuevas implantaciones residenciales y terciarias y, de este modo, canalizar las inversiones económicas generadoras de empleo y riqueza en el municipio hacia este suelo. En definitiva, se trata de optimizar un plan aprobado, garantizando su desarrollo y evitando tener que desarrollar nuevos crecimientos de suelo.

Así pues, con esta acción la actuación propuesta claramente apuesta por el desarrollo urbanístico de un tejido urbanístico ya aprobado y con programación en marcha, frente a la opción que hubiera supuesto generar un nuevo desarrollo "ex novo", consumidor de nuevo suelo.

En relación al emplazamiento del sector objeto de desarrollo, cabe destacar que conforma junto a los grandes equipamientos de escala metropolitana (como la nueva Fe) y otras implantaciones residenciales que lo rodean, una unidad funcional bien conectada y, por tanto, que no se trata de un desarrollo disperso y aislado en el territorio.

De esta forma, con la modificación propuesta se logrará completar el proceso urbanístico del Plan Parcial aprobado, ralentizado en su desarrollo por la crisis económica padecida en los últimos años (y cuya remisión se demuestra con la reactivación del presente desarrollo), lo que ha favorecido los procesos de degradación del paisaje y social en su ámbito que se aprecian.

En resumen, por todas las razones expuestas, podemos concluir que la actuación responde a las estrategias del área funcional de Valencia y a las directrices que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y que la actuación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el art. 51.2.b de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, MLOTUP).

9. JUSTIFICACIÓN DE LA POSIBLE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA (ART. 50.2 LOTUP)

A continuación se desarrollarán cada uno de los apartados del art. 50.2 de la LOTUP, con el objetivo de justificar la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica a la presente actuación.

9.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica

En el art. 46 de la MLOTUP, se determinan aquellos planes objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica. En primer lugar, se procede al análisis del apartado 1 de dicho artículo, en el que se definen los planes y programas objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, el cual, se reproduce literalmente a continuación:

«1. 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:

a) 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.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles 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. »

La presente MPP-P, no se enmarca dentro de los casos para los que se considera, en principio, el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, ya que no responde a ninguno de los tres supuestos transcritos.

En el apartado 2 del citado artículo se definen aquellos casos especiales de planes y programas excluidos de cualquier proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica, entre los que no cabe encuadrar la modificación objeto de estudio.

Finalmente, se analiza el último apartado (el nº 3) del artículo 46, en el que se recogen aquellos planes y programas en los que el órgano ambiental y territorial debe resolver explícitamente sobre el tipo de evaluación ambiental y territorial estratégica que les resulta de aplicación; se transcribe a continuación:

«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 innecesidad 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.»*

En el presente caso se considera que la Modificación de Plan Parcial propuesta se enmarca dentro del apartado 3.c), dado que el objetivo principal de

la misma es el de facilitar el marco y las condiciones adecuadas para favorecer la implantación en condiciones idóneas de viviendas e implantaciones terciarias, y que no se dan ninguno de los requisitos del apartado 1 del art. 46, que obligarían a su tramitación como evaluación ordinaria.

En efecto, por una parte, la modificación propuesta no puede encuadrarse en ninguna de las categorías de planes que establezcan el marco para la autorización de proyectos que deben ser sometidos a evaluación de impacto ambiental, recogidas en el apartado 1.a). Tampoco el ámbito de la modificación se ve afectado por la Red ecológica Europea Natura 2000, por lo que no requiere evaluación conforme a dicha normativa.

Así pues, por parte del órgano promotor se considera que el plan puede encuadrarse dentro del procedimiento simplificado, debido a que se trata de una modificación puntual de la ordenación y de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que únicamente afecta a determinaciones pertenecientes a la esfera de la ordenación pormenorizada.

Desde el punto de vista del paisaje se ha analizado la incidencia que pudiera tener la presente modificación de planeamiento de carácter pormenorizado, si bien, tal y como se justifica en el Estudio de Integración Paisajística (documento que se presenta conjuntamente y al cual, nos remitimos en aras a la brevedad expositiva), no resulta significativa, al integrarse volumétrica y formalmente el resultado de la aplicación de dicha regulación en la unidad de paisaje sin alterar el carácter de la misma, ni la percepción visual de dicha unidad por parte de la población.

Adicionalmente, cabe señalar que la presente modificación de planeamiento no tiene ningún tipo de incidencia sobre el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento en el consumo de recursos, así como tampoco supone afección alguna sobre elementos del patrimonio natural.

Por todo lo expuesto, por parte del órgano promotor, se considera que la modificación de planeamiento no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, se le debe aplicar el procedimiento simplificado recogido en el art. 45.2. De acuerdo con dicho precepto, la elaboración y aprobación de la misma se realizará siguiendo el procedimiento establecido en los art. 50, 51 y en el Capítulo III del Título III (Libro I) de la LOTUP, y en los apartados modificados y añadidos del art. 51 de la MLOTUP.

9.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

En el estudio de posibles alternativas de planeamiento se ha considerado la selección de dos alternativas, tal y como se ha descrito en el apartado 4 anterior al cual nos remitimos para mayor detalle: la alternativa 0, o no realización de actuación urbanística alguna; y la alternativa 1, (escogida), en la que se propone el desplazamiento del bloque residencial afectado por la cercanía de una torre de alta tensión, y la adaptación de una serie de puntos muy concretos de las actuales

Normas Urbanísticas del Plan Parcial con el objetivo principal de, por una parte, flexibilizar usos en la gran parcela terciaria del sector calificada como TER-RC y, por otra, introducir cambios puntuales de normativa de edificación para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas y calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes.

Se plantea la necesidad de proponer la presente modificación del Plan Parcial, para adaptarlo a las condiciones urbanísticas y a los requerimientos edificatorios demandados actualmente por las nuevas implantaciones residenciales y terciarias, ya que con el planeamiento vigente ello no resulta posible. Se trata de hacer que un sector con planeamiento aprobado, actualmente paralizado por la grave situación económica general, se ponga en marcha mediante la optimización de su regulación y su adaptación a la demanda actual del mercado, lo que aumentará su competitividad, mejorando su viabilidad económica.

Por tanto, se plantea la Alternativa 1 con el objetivo de modificar la ordenación pormenorizada y una serie de puntos muy concretos de las actuales Normas Urbanísticas del Plan Parcial para optimizar los requerimientos técnicos específicos de las nuevas implantaciones residenciales y terciarias. De este modo, se conseguirá canalizar una serie de importantes inversiones económicas, generadoras de empleo y riqueza en el municipio, que mejoran la situación de los residentes al mismo tiempo que son respetuosas con el medio ambiente.

Por otro lado, toda evaluación ambiental exige la referencia a una Alternativa "0" o de "no realización de actuación urbanística alguna", que permita valorar y comparar los efectos asociados a cada actuación alternativa propuesta.

En el presente caso es evidente que, en caso de no realizarse ningún tipo de actuación, se dificultaría la construcción de nuevas viviendas y la implantación de actividades terciarias, actualmente demandadas por el mercado inmobiliario. En consecuencia, no se materializarían las inversiones que van aparejadas a la implantación de este tipo de actividades económicas, dejando de generarse empleo estable y riqueza para la localidad, tan necesarios en el contexto actual de alto paro.

9.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio.

Tal y como se ha justificado anteriormente, la modificación del planeamiento propuesta no tiene efectos negativos significativos en el medio ambiente. En cualquier caso, como ya se adelantó en el punto 7 del presente documento, se proponen una serie de medidas tendentes a contribuir en la mejora del medio ambiente, así como para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir el desarrollo del planeamiento y la implantación de actividades en condiciones ambientales óptimas.

En concreto se proponen las siguientes:

- El proyecto de las nuevas edificaciones se ajustará a las exigencias de eficiencia energética vigentes y planteará edificios de reducido consumo energético gracias al aprovechamiento de los recursos

naturales propios del clima mediterráneo (iluminación natural, aislamientos, etc).

- Sistema de gestión de residuos que tome en consideración la separación y clasificación de los distintos tipos de residuos generados, para su posterior reciclaje y valorización.
- Garantizar el correcto aislamiento acústico de la maquinaria industrial necesaria para el desarrollo de las actividades terciarias.

9.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

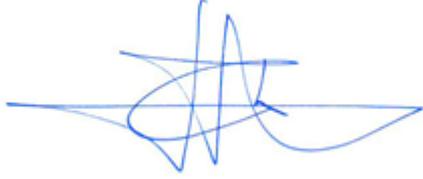
Tras concluir que la actuación no tiene efectos negativos previsibles en el medio ambiente y el territorio, las medidas específicas para el seguimiento ambiental del plan consistirán en:

- Análisis anual del estado de conservación de las zonas verdes y del arbolado y demás especies proyectadas en los ejes viarios.
- Análisis del estado de los sistemas de evacuación de aguas para evitar atoramientos.
- Análisis de los efectos sobre el tráfico de la zona.
- Tareas de mantenimiento de las instalaciones previstas en las instrucciones de uso y mantenimiento de los edificios, en especial, las referentes a las instalaciones vinculadas a la eficiencia energética de los mismos.

Valencia, abril de 2019



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto



Francisco J. Aibar Teruel
Arquitecto