



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA U.E.  
"ALQUERÍA DE LA PONSÀ" DE VALÈNCIA.  
DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DEL  
PROCEDIMIENTO - BORRADOR DEL PROGRAMA

JUNIO DE 2023

PROMOTOR:

PRI NOU MOLES, S.L.U.  
C.I.F. B72790611

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

**GRUPO DAYHE**  
DEVELOPMENT & INVESTMENT



Coordinadores del proyecto

C/ En Sanç, nº 3-Pta. 1.  
46001 València. Tlf. 96 368 55 53.

<https://grupodayhe.es/>

[info@grupodayhe.com](mailto:info@grupodayhe.com)

Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto. Colegiado nº 5.614  
José Fco. Bedmar del Peral  
I.T.O.P. Colegiado nº 18.422



## DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO (ARTÍCULO 127.2 TRLOTUP) - BORRADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

### UNIDAD DE EJECUCIÓN “ALQUERÍA DE LA PONSA” DE VALÈNCIA” ÍNDICE GENERAL

0.	INTRODUCCIÓN. INICIATIVA DEL PROYECTO .....	4
0.1.	PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA .....	4
0.2.	PARCELACIÓN. DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS.....	4
0.3.	AUTOR DEL DOCUMENTO. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR .....	5
0.3.1.	AUTOR DEL DOCUMENTO .....	5
0.3.2.	EQUIPO TÉCNICO REDACTOR .....	5
0.4.	NECESIDAD Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO .....	6
0.4.1.	INNECESARIEDAD DE SOMETIMIENTO DEL PROGRAMA A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	6
0.4.2.	NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO. CONTENIDO Y ALCANCE .....	6
1.	OBJETIVOS DEL PROGRAMA. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.....	7
1.1.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. MARCO LEGAL. ESTUDIOS Y DOCUMENTACIÓN CONSULTADA .....	7
1.1.1.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....	7
1.1.2.	MARCO LEGAL. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR .....	8
1.1.3.	DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.....	9
1.1.4.	ESTUDIOS Y DOCUMENTACIÓN PREVIA .....	9
1.2.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA .....	9
1.2.1.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. ORDENACIÓN VIGENTE .....	9
1.2.2.	MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	10
1.3.	DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA .....	10
2.	ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE	11
2.1.	ALCANCE DE LA PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA ...	11
2.2.	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN .....	11
2.3.	CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE .....	12
3.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROGRAMA .....	12
3.1.	DESARROLLO PREVISTO POR EL PRI ALQUERÍA DE LA PONSA .....	12
3.2.	DESARROLLO PREVISTO EN EL TRLOTUP.....	12
3.3.	ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.....	13
4.	DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO .....	14
4.1.	ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO AFECTADO Y SU ENTORNO.....	14
4.2.	ANÁLISIS DEL MEDIO AMBIENTE .....	15
4.2.1.	AFECCIONES DE LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS AL PROYECTO .....	15
4.2.2.	OTROS RIESGOS .....	17
4.3.	ANÁLISIS DEL TERRITORIO .....	18
4.3.1.	DOTACIONES URBANAS, EQUIPAMIENTOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES .....	19
4.3.2.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA POBLACIÓN .....	20



4.3.3.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON POSIBLE INCIDENCIA EN EL MEDIO .....	21
4.3.4.	USO Y DESTINO DEL SUELO. TECHO POBLACIONAL .....	22
4.4.	DIAGNÓSTICO FINAL DEL ESTADO ANTES DEL PROGRAMA .....	22
5.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO .....	22
5.1.	DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	23
5.1.1.	EFECTOS AMBIENTALES SOBRE LA ATMÓSFERA Y LA CALIDAD DEL AIRE.....	23
5.1.2.	EFECTOS AMBIENTALES SOBRE EL SUELO .....	23
5.1.3.	EFECTOS SOBRE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS.....	24
5.1.4.	EFECTOS SOBRE LA FAUNA Y FLORA.....	25
5.1.5.	EFECTOS SOBRE EL CLIMA .....	25
5.1.6.	EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.....	26
5.1.7.	EFECTOS SOBRE EL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO .....	26
5.2.	DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS ..	27
5.2.1.	EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS .....	27
5.2.2.	EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO.....	27
5.3.	RESUMEN DE EFECTOS. MATRIZ DE INTERACCIÓN .....	28
5.4.	IMPACTO POTENCIAL SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	29
5.5.	CONCLUSIONES .....	30
6.	INCIDENCIA EN LOS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL .....	30
6.1.	ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA .....	30
6.2.	INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS .....	32
7.	OTRA DOCUMENTACIÓN SEGÚN LA GUÍA MUNICIPAL .....	32
7.1.	GARANTÍA DE SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS .....	32
7.2.	ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	32
7.2.1.	COSTES UNITARIOS DE VIALES .....	33
7.2.2.	COSTES UNITARIOS DE PLAZAS PEATONALES Y ZONAS VERDES .....	35
7.2.3.	OTRAS OBRAS INTERNAS. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.....	36
7.2.4.	ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	36
8.	CONSIDERACIONES FINALES. OPORTUNIDAD Y NECESIDAD DEL PROGRAMA.....	37
	ANEXO I: ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN .....	38
	ANEXO II: FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	39
	ANEXO III: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL .....	40
	ANEXO IV: REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	41
	ANEXO V: PETICIÓN ACTUALIZADA DE SERVICIOS URBANÍSTICOS .....	42

## 0. INTRODUCCIÓN. INICIATIVA DEL PROYECTO

### 0.1. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

El promotor y aspirante a agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) de la Unidad de Ejecución "Alquería de la Ponsa" del Plan de Reforma Interior "Alquería de la Ponsa-Fuster" de València (en adelante PRI) es la mercantil **PRI NOU MOLES, S.L.U**, con domicilio social en calle En Sanç, nº3 – Pta. 1 de València (C.P.46001), constituida mediante escritura (Véase ANEXO I) autorizada el 23/11/2022 por el Notario de Valencia, D. Luis Calabuig de Leyva, bajo nº 4.740 de protocolo.

El aspirante a agente urbanizador del programa, tras haber manifestado su interés en la adquisición de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada, y no habiendo llegado en fecha presente a ningún acuerdo con las personas propietarias, solicita según lo dispuesto en el artículo 121 y ss del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), su gestión urbanística en régimen de gestión indirecta, para lo que redacta el presente documento atendiendo a lo dispuesto en el artículo 127.2 TRLOTUP y la Guía de procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada en el Ayuntamiento de Valencia (apartado VI.B.- GESTIÓN PÚBLICA INDIRECTA SIN PLANEAMIENTO).

### 0.2. PARCELACIÓN. DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS

El número de parcelas catastrales incluidas en el ámbito, según los datos catastrales del municipio de València, asciende a un total de 6, todas ellas en zona urbana. A su vez, estas parcelas se localizan en 5 calles y direcciones catastrales diferentes: Arte Mayor Seda 33 y 35(D), Virgen de Lluch 1(D), Virgen de las Injurias 2(D), Virgen de Rebollet 2(D) y Emigrant Valencià 25(D). Todas las parcelas afectadas por la actuación se localizan íntegramente en su ámbito, salvo alguna pequeña diferencia entre el catastro y la realidad física de la zona.



Figura 1. Ortofoto general del ámbito de actuación y delimitación catastral de las parcelas.

En cuanto a sus superficies, ninguna de dichas parcelas supera los 400 m<sup>2</sup> de superficie catastral, situándose la media en unos 207 m<sup>2</sup>, con una superficie catastral total de parcelas de 1.241 m<sup>2</sup>, inferior a los 1.745,44 m<sup>2</sup> de superficie bruta recogida en el planeamiento vigente, según se detallará posteriormente, cuya diferencia se corresponde con los suelos de actual uso público. Esta configuración parcelaria se manifiesta desde hace varias décadas.



La aprobación definitiva por parte del consistorio municipal del proyecto de reparcelación del ámbito contemplado, y su posterior inscripción registral, supondrá la efectiva disponibilidad de todos los terrenos para realizar las obras de urbanización y, en su caso, el aparcamiento subterráneo.

### **0.3. AUTOR DEL DOCUMENTO. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR**

---

#### **0.3.1. AUTOR DEL DOCUMENTO**

El promotor del programa encarga a la mercantil **Grupo Dayhe Development & Investment, S.L.** la realización del presente documento:

- Coordinadores.....Alejandro Navarro Maeztu / José Fco. Bedmar del Peral.
- Titulación ..... Arquitecto, colegiado nº 5.614 / I.T.O.P. colegiado 18.422.
- Dirección .....Calle En Sanç, nº 3-Pta. 1. 46001 València.

#### **0.3.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR**

Asimismo, ha intervenido en la redacción del presente documento el siguiente equipo técnico:

- Álvaro Yécora Bujanda, Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.
- Maria Arenas Huerta, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- María del Mar del Pino López, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- Claudia Sofía Apráez Salazar, Arquitecta.
- Luz Fitzsimons Costello, Arquitecta.
- Cristina Muñoz González. Arquitecta.
- Iván Gómez Molina. Arquitecto.
- Iolanda Maronda Tarrasa. Graduada en Ingeniería en Tecnologías Industriales, Máster en Ingeniería Hidráulica y Medio Ambiente.
- Daniel Alemany Simó, Ingeniero Industrial.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Vicent Lluís Monzó Beltran, Ingeniero Técnico en Topografía.
- José Ramón Ortiz González. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Juan Francisco Cruz Escribano, Abogado Urbanista.
- Paloma Sánchez Pérez. Licenciada en Geografía e Historia (arqueóloga).



#### 0.4. NECESIDAD Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO

---

##### 0.4.1. INNECESARIEDAD DE SOMETIMIENTO DEL PROGRAMA A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

El desarrollo general y las fases establecidas para el proceso de tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica se realiza en el artículo 50 TRLOTUP, iniciándose con la necesaria solicitud al órgano ambiental y territorial, y finalizándose con la aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales. Previamente el artículo 46.3 TRLOTUP establece que *"el órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos [...] teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley"*. De la misma manera, el apartado 4 de dicho artículo 46 TRLOTUP establece para los programas de actuación regulados en el libro II de dicho texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, como es el caso del presente programa para el desarrollo de la UE Alquería de Ponsa de València, que *"no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo"*.

En consecuencia, dado que el programa propuesto para la UE Alquería de Ponsa es un documento de gestión urbanística que no innova el planeamiento y que, asimismo, con el programa no se acompaña instrumento de planeamiento alguno por no tratar de modificarse el actualmente vigente, **en atención al citado artículo 46.4 TRLOTUP el presente documento de solicitud de inicio del procedimiento – borrador de programa, así como la propuesta completa que, en su momento, se presente en desarrollo del presente, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, ni ordinaria ni simplificada.** En cualquier caso, se incorpora al presente el diagnóstico de la situación actual ambiental de la actuación y se analizan los efectos ambientales previsibles de las obras de urbanización a ejecutar. Atendiendo a lo anterior, será el Órgano ambiental municipal quien finalmente corrobore la innecesariedad de someter el programa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

##### 0.4.2. NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO. CONTENIDO Y ALCANCE

El artículo 117.1 TRLOTUP establece que *"todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica"*, definiendo sus apartados 2 y 3, respectivamente, su contenido mínimo. Sin embargo, cuando el artículo 127.2 TRLOTUP prescribe la necesidad de elaborar un documento de solicitud inicio no está persiguiendo que incluya completamente el contenido detallado en el artículo 117 TRLOTUP, pues ello estaría intrínsecamente en contra del principio de confidencialidad de ofertas previsto en la legislación estatal de contratación, sino que este documento de solicitud de inicio o borrador de programa *"expresé las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística"*.



Así, el presente documento se limita a expresar sus características esenciales y a justificar su oportunidad y necesidad, pero incluyendo el **contenido establecido por el artículo 127.2 TRLOTUP**:

- a) Objetivos del programa.
- b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.
- c) Desarrollo previsible del programa.
- d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
- f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.

De la misma manera, atendiendo a lo indicado por la "Guía de procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada en el Ayuntamiento de València", en el presente se incluye también la siguiente documentación:

- Reportaje fotográfico de la actuación (incluido como ANEXO IV).
- Garantía de suministro de los servicios públicos. Al respecto, se incluye la petición de informes a las diferentes compañías de servicios urbanos (incluido como ANEXO V).
- Estimación de los costes de urbanización de la actuación propuesta.

## **1. OBJETIVOS DEL PROGRAMA. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES**

### **1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. MARCO LEGAL. ESTUDIOS Y DOCUMENTACIÓN CONSULTADA**

#### **1.1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

El Plan General de Ordenación Urbana de València fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988, ratificado por acuerdo del Consell de 30 de diciembre de 1988 (DOGV nº 984, de 16 de enero de 1989).

Por su parte, el Plan de Reforma Interior Alquería de Ponsa-Fuster fue aprobado por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda el 7 de enero 2010, en un ámbito localizado en el barrio de Nou Moles y delimitado por las calles Arte Mayor de la Seda, Virgen del Lluch, Virgen de Agres y Virgen del Rebollet. No obstante, con el objetivo de incentivar la rehabilitación y puesta en valor de la Alquería de la Ponsa, adaptando el PRI a las condiciones resultantes de su declaración como Bien de Relevancia Local (en adelante BRL), y hacer posible su rehabilitación mediante el procedimiento urbanístico de actuaciones aisladas, el Ajuntament de València tramitó la modificación puntual del PRI, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 27 de marzo de 2017.

En particular, los terrenos objeto de programación se encuentran dentro de la Unidad de Ejecución "Alquería de Ponsa" delimitada en dicha modificación del PRI aprobada en 2017, sin incluir, en



consecuencia, el ámbito del BRL Alquilería de Ponsa-Fuster, que será programado a partir del correspondiente programa de actuación aislada. No obstante, con el presente PAI de la UE se prevé la urbanización simultánea de los terrenos situados alrededor de dicho BRL (zonificados por el vigente PRI como SPV: Red secundaria / Sistema local viario. Áreas peatonales) e incluidos dentro del ámbito de la actuación aislada, todo ello para garantizar la adecuada urbanización global e integración de esta zona, aunque repercutiendo el coste de urbanización de este ámbito de integración a la propiedad de las parcelas incluidas en la actuación aislada. Esto último según ya se recoge en la propia modificación del PRI de 2017, en particular, en el apartado 3.3 Estructura de la Propiedad de su Memoria Justificativa.

#### 1.1.2. MARCO LEGAL. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Al presente programa le es de aplicación lo establecido en toda la normativa urbanística y técnica de las diferentes legislaciones autonómica y estatal:

##### LEGISLACIÓN ESTATAL

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE núm. 187, de 06/08/2021).
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

##### LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Orden de 26 de abril de 1999, por la que se aprueba el Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Decreto 166/2011, de 4 de noviembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprobó la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (En adelante ETCV).
- Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.



### 1.1.3. DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Desde la entrada en vigor, en primer lugar, de la LRAU, posteriormente con la LUV, y finalmente con la LOTUP y su TRLOTUP, el desarrollo de cualquier ámbito de suelo en la Comunitat Valenciana pasa generalmente por la realización de un programa para el desarrollo de actuaciones aisladas o integradas.

Su regulación en cualquier de los 2 tipos de actuaciones, viene establecida en el propio TRLOTUP en su Libro II, Título II, Capítulos I a VI, artículos 114 a 181.

### 1.1.4. ESTUDIOS Y DOCUMENTACIÓN PREVIA

Previamente a la redacción del presente documento se ha realizado una recogida y selección de datos e información relativa a planeamiento vigente, catastro, edificaciones, infraestructuras, etc. Esta recogida y selección de datos e información ha consistido en:

- Toma de datos en campo.
- Realización de fotografías. Análisis de fotografías oblicuas y sus ámbitos más próximos.
- Estudio de documentación gráfica y planos catastrales.
- Estudio y levantamiento topográfico del ámbito y su entorno más próximo.
- Análisis de la documentación facilitada por las distintas empresas y organismos suministradoras de los diferentes servicios.
- Estudio de la diferente cartografía temática de la Comunitat Valenciana.
- Plan General de Ordenación Urbana de València.
- PRI "Alquería de la Ponsa-Fuster".
- Estudios de Benchmarking experiencias realizadas o proyectadas en otros entornos urbanos.
- Estudio de los servicios urbanísticos del ámbito y su entorno más próximo.

## 1.2. **OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

---

### 1.2.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. ORDENACIÓN VIGENTE

Tal y como se ha detallado anteriormente, el Ayuntamiento de València justificó la modificación del PRI "Alquería de la Ponsa-Fuster" en la necesidad de adaptar el planeamiento a las nuevas condiciones de protección del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de València y la inclusión de la Alquería de Ponsa como BRL, admitir la actividad de restauración pretendida por su propiedad, considerando que es compatible con los valores del inmueble y su uso y disfrute público, y excluir de la unidad de ejecución el conjunto protegido y el ámbito de urbanización necesario para dotarlo de la condición de solar, permitiendo su desarrollo mediante la correspondiente actuación aislada.

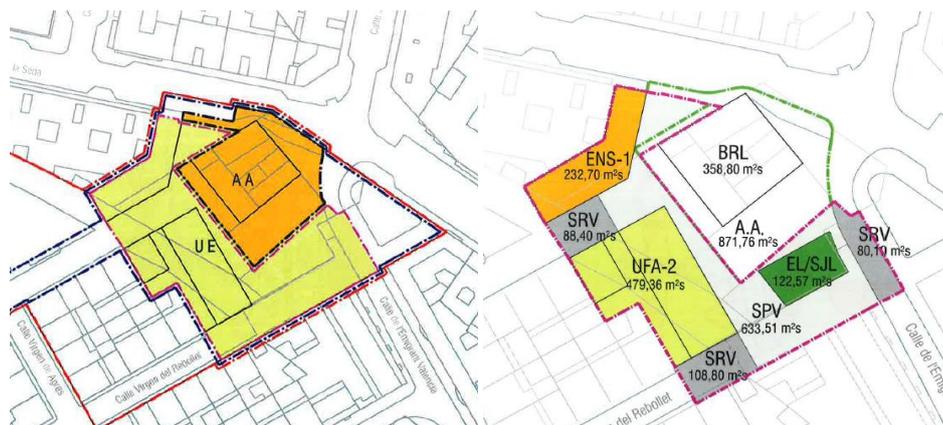


Figura 2. A la izquierda, ámbitos de gestión. A la derecha, superficies y ámbitos de urbanización (Fuente: Modificación del PRI, planos de ordenación O-3 y O-6).

En lo que respecta a las alineaciones, con la ejecución de la Unidad de Ejecución “Alquería de Ponsa” se cierra el grupo de viviendas adosadas recayentes a las calles Virgen de Agres, Virgen del Rebollet y Virgen del Lluch, en su cuarto lado recayente a la Alquería de Ponsa, se cierra la manzana con edificación en altura prevista al norte de la propia alquería, y por último, se abre una pequeña zona verde frente al conjunto protegido, al sur del mismo y recayente a la calle Virgen del Rebollet.

### 1.2.2. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El artículo 127.2 TRLOTUP establece que *“la administración o las personas interesadas en promover un programa de actuación integra, [...] deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística”*.

En virtud de lo anterior, se redacta el presente **“Documento de solicitud de inicio del procedimiento – Borrador del programa de la Unidad de Ejecución Alquería de la Ponsa”**, que incluye el contenido establecido en el citado artículo 127.2 TRLOTUP y se incorpora a la solicitud de inicio para iniciar la programación de la citada UE del PRI Alquería de la Ponsa de València.

Asimismo, es necesario aclarar que la Unidad de Ejecución Alquería de la Ponsa de València cuenta actualmente con ordenación estructural y pormenorizada. Por ello, tal y como se ha citado anteriormente, dado que la presente propuesta no modifica las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente, no es necesario acompañar el documento de solicitud de inicio de un borrador de plan.

### 1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

En la situación actual sin desarrollo y urbanización de la UE Alquería de la Ponsa los problemas de degradación urbanística persisten en esta zona tradicional del barrio de Nou Moles, manteniendo un aparcamiento no regulado en torno a un elemento patrimonial de la ciudad de València que no hace más que empeorar el paisaje y ambiente de la zona.

En efecto, todo el entorno del PRI Alquería de la Ponsa presenta actualmente un buen estado de urbanización de viales y espacios libres, así como la práctica total consolidación de la edificación prevista por el planeamiento vigente, a excepción de algunos equipamientos urbanos pendientes de desarrollo.



Sin embargo, en este contexto urbano del barrio de Nou Moles contrasta el estado actual del elemento histórico patrimonial y la urbanización de su entorno, fuertemente degradados y con un aparcamiento no regulado ni organizado, dejando un vacío urbano en una zona de transición entre las nuevas edificaciones construidas las últimas décadas en esta zona de la ciudad de València y las antiguas "casas de poble" que conformaron el "Barrio de la Aguja" en la década de los 30 del pasado s. XX.



Figura 3. Estado actual del ámbito de la UE "Alquería de la Ponsa", vista desde la c/ Arte Mayor de la Seda

## 2. ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE

### 2.1. ALCANCE DE LA PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

La presente propuesta de programación de la UE Alquería de la Ponsa persigue su renovación urbanística según los parámetros establecidos por la vigente modificación del PRI Alquería de la Ponsa de 2017, sin alterar, por tanto, las determinaciones establecidas en la ordenación urbanística vigente.



### 2.2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

La Unidad de Ejecución Alquería de la Ponsa se sitúa en la zona oeste de la ciudad de València, en el barrio de Nou Moles, y se caracteriza por su reducido tamaño y por encontrarse emplazado en un entorno urbano totalmente consolidado. Se trata de suelo urbano residencial, pendiente de gestión y desarrollo urbanístico, con ordenación estructural y pormenorizada.

Su ámbito se reduce a unos 1.745 m<sup>2</sup> de superficie, limitándose a completar hacia el este la urbanización del llamado Barrio de la Aguja de València y el entorno de la Alquería de la Ponsa, hasta la calle Arte Mayor de la Seda, formada básica y fundamentalmente por la prolongación y cierre de las casas de pueblo existentes y nueva edificación en altura cerrando el frente norte de la zona. El resto del ámbito se destina a espacios libres y zonas peatonales en torno al elemento patrimonial.

Como ANEXO II se incluye la ficha de planeamiento y gestión de la UE Alquería de la Ponsa, en la que se resumen sus principales datos cuantitativos, que se pueden considerar como los parámetros básicos.



### **2.3. CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE**

---

Tal y como se ha citado anteriormente, con la presente propuesta no se modifican las determinaciones establecidas por la ordenación urbanística vigente, en particular, por el PRI Alquilería de la Ponsa y su vigente modificación de 2017. Por tanto, no se prevé un nuevo documento de planeamiento puesto que la propuesta de programa adopta la ordenación vigente para la UE Alquilería de la Ponsa de València.

En atención a lo anterior y dado que los objetivos perseguidos para esta Unidad de Ejecución por el planeamiento vigente continúan actualmente siendo válidos, en el presente programa no se considera necesario plantear alternativas de ordenación.

## **3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROGRAMA**

---

### **3.1. DESARROLLO PREVISTO POR EL PRI ALQUERÍA DE LA PONSÁ**

---

La modificación del PRI aprobada en 2017 se planteó, entre otros, para admitir la actividad pretendida por la propiedad de la Alquilería de Ponsa, permitiendo asimismo su gestión y desarrollo urbanístico a partir de la correspondiente actuación aislada, inicialmente a realizar de manera inmediata tras la aprobación del instrumento de planeamiento y previa a la ejecución de la UE Alquilería de Ponsa.

No obstante, diversas circunstancias han paralizado la efectiva restauración del elemento patrimonial y la gestión y urbanización de su entorno a partir de la actuación aislada prevista, que sigue pendiente de realización actualmente. Por el contrario, la actual propiedad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución Alquilería de Ponsa está interesada en la efectiva gestión, desarrollo, urbanización y edificación final de esta unidad, lo que precisará la urbanización simultánea de los terrenos situados alrededor del BRL e incluidos dentro del ámbito de la actuación aislada, todo ello para garantizar la adecuada urbanización global e integración de esta zona.

Considerando lo anterior, para la Unidad de Ejecución Alquilería de Ponsa se dan las condiciones necesarias para su desarrollo inmediato en tanto que, en primer lugar, su ejecución no depende de ningún otro programa urbanístico, y en segundo, también se aseguran las condiciones de conexión y urbanización con los suelos inmediatos.

### **3.2. DESARROLLO PREVISTO EN EL TRLOTUP**

---

En general la efectiva materialización sobre el territorio de cualquier instrumento de ordenación precisa de la correcta ejecución, por este orden, de 3 procesos: elaboración, tramitación y ejecución. Estos 3 procesos se desarrollan en distintas fases que están interconectadas y totalmente coordinadas entre sí.

Aunque en mayor o menor medida los procesos de elaboración y ejecución de un instrumento urbanístico se encuentran sujetos a diferentes, variadas y, en ocasiones, no tan claras normas de obligado cumplimiento, fundamentalmente normas de carácter técnico, esto es especialmente significativo en el proceso de tramitación, que abarca la totalidad del procedimiento de programación y se sujeta de forma estricta a las normas y reglas del procedimiento administrativo contenidas en distintas legislaciones, en particular, el TRLOTUP.



El desarrollo general del proceso de tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica se realiza en el artículo 50 TRLOTUP, iniciándose con la necesaria solicitud al órgano ambiental y territorial, y finalizándose con la aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales. No obstante, tal y como se ha justificado anteriormente, la presente propuesta no está sujeta al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, ni ordinaria ni simplificada, por lo que no es de aplicación lo establecido en los artículos 50 y ss TRLOTUP, pudiéndose iniciar en consecuencia la programación y ejecución de la actuación urbanística según lo previsto posteriormente en los artículos 114 y ss TRLOTUP.

En cualquier caso, todo este complejo mecanismo integrado de procedimientos administrativos y de elaboración de documentos, estudios y proyectos técnicos, ha de finalizar con la incorporación del territorio afectado al municipio mediante la urbanización de los espacios públicos, la edificación de los nuevos solares y su ocupación final, esto es, en la materialización del destino del suelo dispuesta en el documento de planeamiento.

En el caso de la UE Alquería de Ponsa únicamente se afecta a una pequeña porción del suelo urbano pormenorizado del vigente planeamiento de la ciudad de València, no incidiendo sobre aquellas determinaciones que regulan el régimen de uso y la edificación del suelo, puesto que el programa desarrolla la ordenación vigente en el PRI Alquería de Ponsa. Si, como se analiza en profundidad en los siguientes apartados, su desarrollo no presenta afecciones sobre el medio ambiente no parece que vaya a tener efectos significativos sobre éste. En consecuencia, en atención al art. 46.4 TRLOTUP el presente documento, así como la propuesta completa de PAI que, en su momento, se presente en desarrollo del presente, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

### **3.3. ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA**

Considerando, por un lado, que con el presente programa se persigue el desarrollo de un suelo urbano residencial con planeamiento aprobado mediante el régimen de gestión indirecta y, por otro, el procedimiento y plazos contemplados en el TRLOTUP para este tipo de actuaciones urbanísticas, se ha estimado un plazo máximo de ejecución del programa de 5 años, contados a partir de la presentación ante el Ayuntamiento de València de la preceptiva solicitud de inicio del procedimiento a la que se acompaña el presente documento. En dicho plazo se incluye la elaboración, tramitación y aprobación del PAI tras la resolución municipal sobre la admisión a trámite de la iniciativa, la adjudicación de la condición de agente urbanizador, la posterior realización, aprobación definitiva e inscripción registral del correspondiente proyecto de reparcelación y, por último, la ejecución de las obras de urbanización y su recepción por el propio Ayuntamiento de València, previa selección de la empresa constructora.

<b>Fases de desarrollo del programa</b>	<b>Plazo parcial</b>
Elaboración, tramitación y aprobación PAI (Alternativa Técnica y Proposición JE)	39 meses
Realización, tramitación, aprobación e inscripción del Proyecto de reparcelación	12 meses
Selección del empresario constructor y ejecución de las obras de urbanización	9 meses

Figura 4. Estimación de plazos parciales en el desarrollo del PAI.



Aclarar que se trata de unos plazos estimados que consideran, a su vez, los periodos de información y participación pública necesarios para el programa, así como las actuaciones de aprobación y adjudicación precisas por el organismo municipal, por lo que no se pueden fijar de manera concreta. En cualquier caso, la proposición jurídico-económica se acompañará de la correspondiente propuesta de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de València y el agente urbanizador del PAI, en el que se regularán, entre otros, las obligaciones respecto a los plazos de desarrollo de la actuación integrada. Asimismo, se detallarán los compromisos que asume el aspirante a agente urbanizador en cuanto a la terminación de las obras de urbanización, las garantías que van a prestar, sus previsiones frente a impagos o el modo en que se va a llevar a efecto la selección de la empresa constructora.

#### **4. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO**

##### **4.1. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO AFECTADO Y SU ENTORNO**

Tal y como se ha adelantado anteriormente el ámbito de actuación presenta un avanzado estado de abandono y degradación, con la totalidad de sus futuros solares pendientes actualmente de edificar, tanto los previstos para viviendas unifamiliares como para el edificio plurifamiliar en altura. En consecuencia, no existe edificación alguna dentro del ámbito, más allá del elemento patrimonial colindante (y que es objeto de una actuación aislada no prevista con el presente programa).

Respecto de las infraestructuras viarias, al oeste de la actuación se localizan las calles Virgen de Lluch y Virgen del Rebollet, que se prevén completar hacia el este y cerrar hasta alcanzar la nueva plaza peatonal que se ha previsto en torno a la Alquería de Ponsa con el desarrollo completo del PRI, cuya ejecución global se contempla con las obras de urbanización a definir en el PAI. Asimismo, en la medida que se precise también se reurbanizarán parcialmente las calles Arte Mayor de la Seda y Emigrant Valencià, al menos, en su confluencia con la citada nueva plaza entorno a la alquería.

En cuanto a las infraestructuras presentes en la zona, al tratarse de una zona urbana existen todo tipo de servicios en el ámbito y su entorno más próximo: líneas eléctricas en media y baja tensión, alumbrado público, canalizaciones de telecomunicaciones, red de agua potable e incendios, suministro de gas natural y colectores unitarios de saneamiento.

En resumen, la UE Alquería de Ponsa se sitúa en un entorno que, siguiendo las directrices de la ETCV, apoya la variedad de los tejidos urbanos, propiciando en ellos una diversidad de tipologías, usos y actividades, así como de colectivos que enriquezcan la vida urbana y aumenten los contactos personales y profesionales en un marco de tolerancia e integración bajo un modelo de ciudad compacta, puesto que en esta zona de València se localizan o prevén espacios residenciales diversos, equipamientos urbanos diversos, zonas verdes de esparcimiento y espacios para actividades económicas. Este espacio se configura como la colmatación final de esta zona del Barrio de la Aguja de València.

Se incluye como ANEXO IV al presente documento, un reportaje fotográfico general del ámbito.



## 4.2. ANÁLISIS DEL MEDIO AMBIENTE

---

Al localizarse en el casco urbano de València, en el ámbito de actuación y su entorno inmediato el medio es el propio de las zonas urbanas residenciales, es decir, se trata de un medio totalmente antropizado, urbanizado y consolidado por la edificación. Asimismo, se constatan en la zona ámbitos puntuales con distintos grados de degradación, como es el caso de la propia Unidad de Ejecución Alquilería de Ponsa, lo que es característico y propio de las ciudades.

### 4.2.1. AFECCIONES DE LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS AL PROYECTO

La Orden de 8 de marzo de 1999 de la antigua Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (DOGV número 3.456, de fecha 17/03/1999), declara de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunitat Valenciana determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por la citada Consellería. Las cartografías temáticas publicadas por la Consellería y que se normalizan oficialmente en dicha Orden hacen referencia a los contenidos siguientes:

- Cartografía sobre delimitación del riesgo de inundaciones a escala regional.
- Cartografía sobre vulnerabilidad contaminación aguas subterráneas por actividades urbanas.
- Cartografía sobre accesibilidad potencial a los recursos hídricos.
- Cartografía sobre afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.
- Cartografía sobre aprovechamiento de rocas industriales y capacidad de uso del suelo.
- Cartografía sobre fisiografía, litología, riesgos de erosión y riesgo de deslizamientos.
- Cartografía sobre el planeamiento urbanístico.

A continuación, se detallan estas afecciones:

#### ⊙ RIESGO DE INUNDACIONES

Según la cartografía temática, el ámbito de actuación no se ve afectado por riesgo de inundación. No obstante, para la afección del riesgo de inundación dicha cartografía ya no está vigente, siendo preceptiva la observancia del Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA). Según éste, así como su revisión aprobada el año 2015, la zona en que se ubica la actuación no se ve afectada por este riesgo.

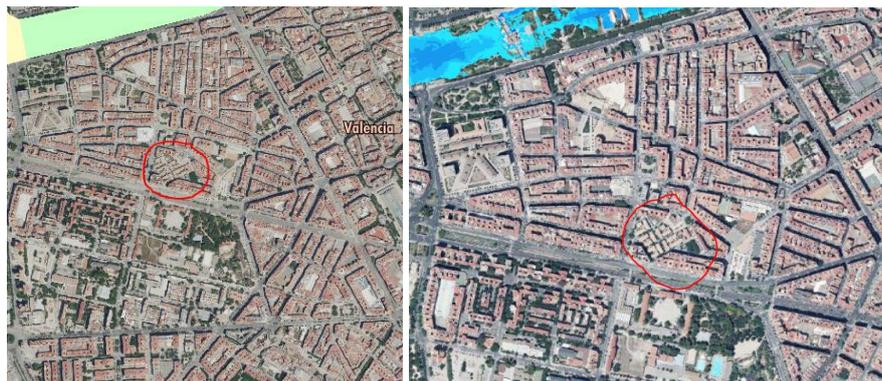


Figura 5. A la izquierda, Riesgo de inundación según la revisión del PATRICOVA. A la derecha, Peligrosidad de inundación T=500 años según la cartografía del SNCZI-IPE.

### ⊙ VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

La zona en que se ubica la actuación tiene una vulnerabilidad media (3). Será preciso, en consecuencia, una adecuada impermeabilización de aquellos procesos susceptibles de producir lixiviación y, por tanto, contaminación de las aguas subterráneas, aunque dada los usos previstos para la actuación, estos procesos no se prevén dentro de su ámbito.

### ⊙ ACCESIBILIDAD POTENCIAL A LOS RECURSOS HÍDRICOS

Atendiendo a la cartografía temática, la zona en que se ubica la actuación tiene una accesibilidad potencial alta (3) a los recursos hídricos.

Esta accesibilidad no representa ninguna traba para el desarrollo urbanístico de la zona, dada la posibilidad de suministro de agua potable a la actuación, así como el equilibrio en el balance hídrico.

### ⊙ AFECCIONES QUE INCIDEN EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

De la observación del mapa de afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales, se concluye que el ámbito no se encuentra afectado por ninguna. De la misma manera, tampoco se constatan afecciones derivadas por elementos naturales (yacimientos arqueológicos, ríos o ramblas).

Por último, no existen vías pecuarias en el entorno de la actuación.

### ⊙ APROVECHAMIENTO DE ROCAS INDUSTRIALES. CAPACIDAD DE USO DEL SUELO

Dentro del ámbito de la actuación no existe ningún aprovechamiento industrial puntual ni ningún aprovechamiento de rocas industriales. Por su parte, respecto a la capacidad de uso de suelo el terreno delimitado posee una capacidad de uso no cuantificada.

### ⊙ FISIOGRAFÍA, LITOLOGÍA, RIESGOS DE EROSIÓN Y RIESGO DE DESLIZAMIENTOS

En cuanto a la fisiografía, es la propia de los núcleos urbanos. Por otro lado, el ámbito de la actuación se compone básicamente de cantos, gravas, arenas y limos (Código SI/2-3-4).

El riesgo de erosión actual, al igual que el potencial, no está cuantificado en el ámbito de actuación. Por último, el peligro de deslizamientos y desprendimientos en la zona es nulo.



● PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LA COMUNITAT VALENCIANA

Según la cartografía de planeamiento urbanístico, el ámbito de actuación se encuentra íntegramente en zona urbanizada residencial. Esta clasificación y zonificación del suelo coincide con el planeamiento vigente en la zona (modificación del PRI Alquería de Ponsa aprobada en 2017).

● RESUMEN DE LA CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

Del análisis de la cartografía temática y del sistema de información territorial en el ámbito de la actuación urbanística, se desprenden los siguientes riesgos:

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA	CLASIFICACIÓN / RIESGO	CÓDIGO / NIVEL
RIESGO DE INUNDACIÓN	Sin riesgo	-
CONTAMIN. AGUA SUBTERRÁNEA	Zona urbana residencial	Medio (3)
ACCESIBILIDAD RR. HÍDRICOS	Zona urbana residencial	Alta (3)
AFECCIONES TERRITORIALES	Sin afecciones territoriales o naturales	
CAPACIDAD DE USO DEL SUELO	No cuantificada	-
FISIOGRAFÍA	Llana	Núcleos urbanos
LITOLOGÍA	Cantos, gravas, arenas y limos	SI/2-3-4
RIESGO DE EROSIÓN	No cuantificado	Playas, marjales, ...
RIESGO DE DESLIZAMIENTO	Sin riesgo	-
RIESGO DE DESPRENDIMIENTO	Sin riesgo	-
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	Zona urbanizada	Residencial

Figura 6. Resumen de riesgos existentes en el ámbito según la cartografía temática.

4.2.2. OTROS RIESGOS

Además de la cartografía temática y del sistema de información territorial, también es importante analizar otros riesgos en el ámbito de la actuación urbanística:

TIPO	RIESGO	NIVEL
RIESGO DE INCENDIO	Medio urbano residencial	Bajo
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	Medio urbano residencial	Bajo
CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	Medio urbano residencial	Bajo
CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	Medio urbano residencial	Medio (55-65 dBA)

Figura 7. Otros riesgos existentes en el ámbito.

El nivel de contaminación acústica se ha obtenido a partir del Mapa estratégico de ruido de la Ciudad de València (año 2012), consultando en la página web municipal. Como se observa en dicho mapa y en las siguientes imágenes, en tanto que se superan ligeramente los niveles sonoros superiores de recepción externos establecidos en la tabla 2 del anexo II (55 dB(A) para el día y 45 dB(A) para la noche) de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, por el Ayuntamiento de València deberán preverse las medidas de atenuación sonora preceptivas.



Figura 8. A la izquierda, Ruido Total Lden 24h. A la derecha, Ruido Total Día (7h-19h).



Figura 9. A la izquierda, Ruido Total Tarde (19h-23h). A la derecha, Ruido Total Noche (23h-7h).

### 4.3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

El ámbito de la actuación no constituye un área geográfica con una configuración estructural o perceptivamente diferenciada del resto de su entorno, sino que está enclavada en un entorno urbano totalmente consolidado del casco urbano de València con características bastantes homogéneas.



Figura 10. Evolución del entorno del PRI entre 1956 y 2000 (Fuente: Comparador de cartografía del ICV).

Localizado en el Barrio de la Aguja, incluido igualmente en el Barrio de Nou Moles de València, el PRI Alquilería de Ponsa clasifica este suelo como urbano y lo destina a uso residencial unifamiliar, compatible plurifamiliar. Las condiciones geográficas generales que caracterizan el ámbito de la actuación urbanística a desarrollar y su entorno inmediato ya urbanizado, son los siguientes:



ELEMENTO DEL TERRITORIO	TIPO	ESTADO GENERAL
TOPOGRAFÍA	Llana	20 m.s.n.m.
GEOLOGÍA	Tierras de aluvión sin consolidar	Cantos, gravas, arenas y finos
VEGETACIÓN	Inexistente en el ámbito	Arbolado en plazas próximas
FAUNA	Fauna general urbana	-
CLIMATOLOGÍA	Régimen térmico Mediterráneo	-
RECURSOS HÍDRICOS NATURALES	Inexistentes	-
ESPACIOS NATURALES	Inexistentes	-
PATRIMONIO CULTURAL	Colindante Alquería de Ponsa	BRL Alquería de Ponsa
USOS ACTUALES DEL SUELO	Zona urbanizada residencial	Ámbito parcialmente degradado
URBANIZACIÓN	Urbanizado pero degradado	Entorno bien urbanizado
EDIFICACIONES	Inexistentes en el ámbito	Entorno en buen estado
INFRAESTRUCTURAS	Pendientes de ejecución	Entorno bien urbanizado

Figura 11. Condiciones geográficas del territorio.

#### 4.3.1. DOTACIONES URBANAS, EQUIPAMIENTOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En cuanto a dotaciones y servicios urbanos actualmente existentes en el ámbito de la actuación y su entorno inmediato, a modo de resumen se presentan las siguientes:

TIPO DE DOTACIÓN	INTERNA DE LA ACTUACIÓN	ENTORNO INMEDIATO
Red viaria y peatonal	Existente, a completar	Existente, bien urbanizado
Transporte público	Inexistente y no posible	Existente, bien comunicado
Alumbrado público	Existente, a completar	Existente, bien urbanizado
Redes de saneamiento	Existente, a completar	Existente, bien urbanizado
Red de abastecimiento de agua	Existente, a completar	Existente, bien urbanizado
Suministro eléctrico	Existente, a completar y adecuar	Existente, bien urbanizado
Red de abastecimiento de gas	Existente, a completar	Existente, bien urbanizado
Red de telecomunicaciones	Existente, a completar y adecuar	Existente, bien urbanizado
Gestión de residuos	Existente, a completar y adecuar	Existente, bien urbanizado

Figura 12. Dotaciones y servicios urbanos existentes en la actuación y su entorno inmediato.

Los equipamientos urbanos actualmente existentes se resumen en los siguientes:

EQUIPAMIENTOS	INTERNA DE LA ACTUACIÓN	ENTORNO INMEDIATO
Zonas verdes y espacios libres	Inexistente, a ejecutar	Existente, bien urbanizado
Educativo	Inexistente, no previstas	Existentes en el barrio
Sanitario	Inexistente, no previstas	Existentes en el barrio
Deportivo	Inexistente, no previstas	Existentes en el barrio
Aparcamientos públicos	Inexistente, ejecutar subterráneo	Existentes en el barrio
Asistencial	Inexistente, no previstas	Existentes en el barrio
Cultural-Social	Inexistente, no previstas	Existentes en el barrio
Otros servicios urbanos	Inexistente, no previstas	Existentes en el barrio

Figura 13. Equipamientos urbanos existentes en la actuación y su entorno inmediato.

Respecto a las edificaciones actualmente existentes en el ámbito de la actuación, tal y como se ha adelantado anteriormente no se localizan en el interior del ámbito de actuación, aunque sí en su entorno



inmediato al localizarse la actuación en el casco urbano de València. Es de destacar la presencia del BRL Alquilería de la Ponsa-Fuster, a rehabilitar mediante la correspondiente actuación aislada.

DIRECCIÓN POSTAL	ESTADO ACTUAL	AÑO DE LA CONSTRUCCIÓN
Calle Arte Mayor de la Seda, nº 35	Edificio VI alturas, buen estado	1966
Calle Juan Bta. Vives, nº 31	BRL Alquilería de Ponsa	Bien de Relevancia Local
Calle Virgen de Lluch, nº 1	Vivienda unifamiliar, buen estado	1932
Calle Virgen de Rebollet, nº 2	Vivienda unifamiliar, buen estado	1932

Figura 14. Edificaciones colindantes al ámbito de actuación.

#### 4.3.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA POBLACIÓN

La Oficina de Estadística del Ayuntamiento de València sitúa la actuación en el Distrito 07. L'Olivereta, Barrio 7.1. Nou Moles. Según los datos de dicha oficina, en el año 2022 este barrio albergaba una población total de 25.959 personas, un 6% menos que en el año 1991. Teniendo en cuenta su superficie total de 16,2 Ha, estas cifras arrojan una densidad de población de 350,8 hab/Ha.

1991	1996	2001	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
27.622	26.511	25.815	26.390	26.099	25.929	25.889	25.991	25.901	26.210	26.051	26.300	26.280	25.959

Por edad, el grupo más representativo es el que se sitúa en edades comprendidas entre 35 y 59 años, que representa un 37% del total. La población con edad de trabajar entre 16 y 64 años representa un 66% del total de población, 17.216 de los 25.959 residentes en el barrio.

Por origen, el 47% de la población tiene su origen en la propia ciudad de València, el 56% en el ámbito general de la Comunitat Valenciana, el 17% en el resto de España y el 27% son extranjeros, principalmente de la Unión Europea, aunque destacan los nacidos en América del Sur.

Respecto al nivel formativo, según datos de 2022 gran parte de la población tenía nivel de formación de segundo o tercer grado, según la siguiente distribución:

	Total	No aplicable per ser menor de 18 anys	No sap llegir ni escriure	Titulació inferior a graduat escolar	Graduat escolar o equivalent	Batxiller, Formació Professional de Segon Grau o Títols equivalents o superiors
<b>Total</b>	<b>25.959</b>	<b>3.647</b>	<b>34</b>	<b>3.881</b>	<b>7.476</b>	<b>10.921</b>
Homes	12.103	1.872	9	1.635	3.539	5.048
Dones	13.856	1.775	25	2.246	3.937	5.873

La población activa del barrio representa un 50% del total. El sector principal al que se dedica la población activa son los servicios, seguido de construcción e industria:

	Total	Agricultura, ramaderia i pesca	Indústria	Construcció	Servicis
Homes	6.855	425	965	825	4.355
Dones	6.245	35 *	560	185	5.210
Total	13.105	460	1.525	1.005	9.565



En general y como conclusión, se trata de un barrio fundamentalmente residencial de origen nacional, con un nivel económico bajo-medio en el que la mayor parte de la población tiene una edad entre 35 y 59 años, de nivel formativo medio-superior y destinado fundamentalmente al sector servicios.

#### 4.3.3. ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON POSIBLE INCIDENCIA EN EL MEDIO

Las actividades económicas principales que se desarrollan en el Barrio 1. Nou Moles del Distrito 07. L'Olivereta son las siguientes:

ACTIVIDAD	TIPO	REPRESENTATIVIDAD
Agricultura, ganadería y pesca	Poco representativa	-
Industria y construcción	Talleres, artesanos y almacenes	Baja
Terciario, comercial	Comercios, hostelería	Media / Alta
Terciario, servicios	Oficinas bancarias, despachos profesionales, aseguradoras	Alta
Otras actividades	Servicios varios	Baja

Figura 15. Distribución de la actividad económica en el barrio (Fuente: Oficina de Estadística del Ayto. de València).

Al localizarse en el casco urbano de València junto a la Avenida del Cid la actuación se engloba en un ámbito con notable presencia de actividades terciarias y servicios, fundamentalmente comercios, restaurantes y resto de hostelería, aunque también es notable la existencia de entidades bancarias y la presencia de profesionales dedicados a derecho, gestorías, asesorías profesionales, etc.

	Total	%
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>100,0%</b>
Energia i aigua	2	2,1%
Extracció i transformació de minerals no energètics i productes derivats. Indústria química	1	1,1%
Indústries transformadores dels metalls. Mecànica de precisió	30	31,9%
Altres indústries manufactureres	61	64,9%

	Total	%
<b>Total</b>	<b>1.881</b>	<b>100,0%</b>
Comerç, Restaurants i Hostaleria, Reparacions	810	43,1%
Transport i Comunicacions	150	8,0%
Institucions Financeres, Assegurances, Servicis prestats a les empreses i lloguers	546	29,0%
Altres servicis	375	19,9%

	Total	%
<b>Total</b>	<b>554</b>	<b>100,0%</b>
Professionals d'Agricultura, Ramaderia, Silvicultura i Pesca	3	0,5%
Professionals d'activitats pròpies d'Energia i aigua, Mineria i Indústria química	1	0,2%
Professionals d'indústries d'Aeronàutica, Comunicació i Mecànica de precisió	3	0,5%
Professionals d'altres indústries manufactureres	29	5,2%
Professionals relacionats amb la constucció	45	8,1%
Professionals relacionats amb Comerç i Hostaleria	52	9,4%
Professionals relacionats amb activitats Financeres, Jurídiques, Assegurances i lloguers	216	39,0%
Professionals relacionats amb Altres servicis	205	37,0%

Figura 16. Distribución por tipos de actividades en el barrio (Fuente: Oficina de Estadística del Ayto. de València).



#### 4.3.4. USO Y DESTINO DEL SUELO. TECHO POBLACIONAL

El PRI prevé como uso global y compatible para la Unidad de Ejecución Alquilería de Ponsa, respectivamente, tipo Run "Residencial unifamiliar" y tipo Rpf "Residencial plurifamiliar", remitiéndose a las Normas Urbanísticas del PGOU de València para las ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística ENS-1 (Capítulo Tercero) y UFA-2 (Capítulo Quinto, Sección Cuarta).

Los usos actuales del suelo no se ajustan al régimen de usos establecido por el PRI Alquilería de Ponsa, en primer lugar, por la inexistencia de viviendas (y en consecuencia residentes) en la actuación, y en segundo, por la presencia de un aparcamiento en superficie donde se prevén espacios libres.

Por otra parte, en cuanto al número de viviendas y habitantes previstos la ficha de planeamiento y gestión de la UE Alquilería de Ponsa no los detalla, aunque atendiendo a la distribución de superficies y usos se estiman los siguientes:

- N° de viviendas = 20 viviendas (5 en zona UFA-2 y 15 en zona ENS-1).
- N° de habitantes = 50 habitantes (estimando 2,5 hab/viv).

#### 4.4. **DIAGNÓSTICO FINAL DEL ESTADO ANTES DEL PROGRAMA**

De la información expuesta se concluye que el medio en el que se pretende actuar pertenece al casco urbano de la ciudad de València, conformando actualmente un barrio residencial con fuerte presencia del sector terciario, en el que la población residente tiene mayoritariamente entre 35 y 59 años, generalmente activa y con estudios de segundo o tercer ciclo.

La Unidad de Ejecución Alquilería de Ponsa se presenta actualmente como un ámbito muy reducido y en gran parte degradado, que se caracteriza por un nivel deficiente de urbanización, elevada presencia de solares y localización de un aparcamiento no regulado. Este estado de degradación y su localización en un entorno bien urbanizado y renovado en las últimas décadas, supone en sí mismo un impacto no sólo ambiental y territorial, sino también en la calidad de vida de sus residentes. Además, su programación no precisa considerar ningún riesgo ambiental, territorial y/o social significativo, más allá de los procedimientos urbanísticos y de gestión establecidos por la legislación vigente.

### **5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO**

La evaluación ambiental resulta indispensable para la protección del medio ambiente. Facilita la incorporación de los criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas, a través de la evaluación de los planes y programas. Y a través de la evaluación de proyectos, garantiza una adecuada prevención de los impactos ambientales concretos que se puedan generar, al tiempo que establece mecanismos eficaces de corrección o compensación.

En ese sentido, aunque en aplicación de la legislación ambiental y urbanística vigente al desarrollo de la UE Alquilería de Ponsa no le es de aplicación, tal y como se ha justificado anteriormente, la evaluación ambiental de su programa, así como tampoco la evaluación de impacto ambiental del correspondiente proyecto de urbanización (puesto que dicho proyecto no se encuentra entre los recogidos en el artículo 7



de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA) ni en el Anexo I a la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de Impacto Ambiental (en adelante LIA)), mediante el presente documento se ha considerado necesario, asimismo, analizar los efectos previsibles de la ejecución del programa sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio, tomando siempre en consideración los principios establecidos por la propia LEA para los procedimientos de evaluación ambiental, en particular, los siguientes:

- Protección y mejora del medio ambiente.
- Precaución y acción cautelar.
- Acción preventiva, corrección y compensación de los impactos sobre el medio ambiente.
- Cooperación y coordinación entre las diferentes administraciones. Participación pública.
- Desarrollo sostenible. Integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones.
- Actuación de acuerdo al mejor conocimiento científico posible.

## **5.1. DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES**

### **5.1.1. EFECTOS AMBIENTALES SOBRE LA ATMÓSFERA Y LA CALIDAD DEL AIRE**

Las fases de construcción y funcionamiento de la actuación urbanística implicarán una serie de acciones, como movimiento de tierras o tránsito de la maquinaria. Estas acciones provocarán efectos como humos, olores, aumento de partículas en suspensión, aumento de niveles de ruido, etc.

También la urbanización y edificación de las viviendas dará lugar al movimiento de tierras, generación de humos y polvo, así como al aumento del tráfico de vehículos. De manera general, el aumento de vehículos en el entorno y su circulación, dispersará la contaminación generada por el tráfico.

En cualquier caso, con el PAI propuesto se mantiene la ordenación prevista en el planeamiento vigente y su ámbito de actuación y, al desarrollarse en suelo urbano residencial a regenerar, no se aumentan los efectos sobre la calidad del aire.

### **5.1.2. EFECTOS AMBIENTALES SOBRE EL SUELO**

#### **OCUPACIÓN DEL SUELO**

El suelo es un bien escaso resultado de un proceso dinámico muy lento y que es muy sensible a cualquier actuación humana, por lo que la planificación y regulación de los usos en el mismo resulta un elemento clave en los impactos que, tanto sobre el suelo como sobre los elementos del medio, pueden llegar a originarse.

En la actualidad los usos del suelo del ámbito de la actuación son, atendiendo al SIOSE 2005:

- Polígono SIOSE: Superficie: 50,2145433170613 Ha.
- Ensanche [100%].
- Edificación [80%] - Edificio entre medianeras -.



- Vial, Aparcamiento o Zona Peatonal sin vegetación [15%].
- Suelo No Edificado [5%].

Con el PAI propuesto estos usos se mantendrán en la totalidad de la superficie del ámbito, permitiendo la edificación de los solares previstos por el planeamiento, minimizando con ello el impacto que la destrucción física del suelo tendría en el medio ambiente, no generando nuevos efectos que aumenten el cambio climático, bien al contrario, se regenera un ámbito urbano del casco urbano de València.

#### AFECCIÓN A LOS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO

Los lugares de interés geológico LIG son aquellos que forman parte del patrimonio geológico de una región natural y que representan una o varias características consideradas de importancia en la historia geológica de la región.

Las estrategias internacionales de protección de la geodiversidad insisten en la conservación y puesta en valor de estos elementos, recogiendo en las últimas actualizaciones de la legislación ambiental, como la LEA. El marco legal del inventario español de LIG es la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Los LIG son zonas de interés científico, didáctico o turístico que, por su carácter único y/o representativo, son necesarias para el estudio e interpretación del origen y evolución de los grandes dominios geológicos españoles, incluyendo los procesos que los han modelado, los climas del pasado y su evolución paleobiológica. Son, por tanto, el conjunto de recursos naturales geológicos de valor científico, cultural y/o educativo, ya sean formaciones y estructuras geológicas, formas del terreno, minerales, rocas, meteoritos, fósiles, suelos y otras manifestaciones geológicas, que permiten conocer, estudiar e interpretar: a) el origen y evolución de la Tierra, b) los procesos que la han modelado, c) los climas y paisajes del pasado y presente y d) el origen y evolución de la vida.

El ámbito de la actuación no está incluido dentro de ningún LIG.

#### 5.1.3. EFFECTOS SOBRE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS

##### AFECCIÓN A MÁRGENES

Los márgenes de los cauces de agua constituyen una zona de especial protección, tanto por motivos de protección de la biodiversidad, la protección de las especies vegetales y faunística que en ellos habitan, como por su relevancia en la regulación de los fenómenos de avenidas e inundaciones, lo que favorece la protección frente a los riesgos naturales.

Constituyen, además, un elemento relevante del paisaje, por lo que su protección y puesta en valor repercutirá también sobre la calidad del paisaje y la percepción que de estos elementos tengan los potenciales espectadores.

El ámbito del PAI no afecta al margen de ningún cauce.



④ VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS POR ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

La zona en que se ubica la actuación tiene una vulnerabilidad media (3) según la Cartografía Temática de la antigua COPUT. Será preciso, en consecuencia, una adecuada impermeabilización de aquellos procesos susceptibles de producir lixiviación y, por tanto, contaminación de las aguas subterráneas, aunque dados los usos previstos para la actuación, estos procesos no se prevén dentro de su ámbito.

④ INCREMENTOS DE LOS CONSUMOS DE AGUA

Este impacto viene derivado del incremento del consumo de agua ligado al incremento de población y el consiguiente aumento de las aguas residuales que se han de depurar. Por ello, cualquier solución adoptada debe garantizar una correcta tramitación de su gestión de acuerdo con las condiciones establecidas por el órgano sectorial, en particular, su tratamiento previo y depuración posterior al consumo según la legislación vigente.

La actuación tiene como principal objetivo la urbanización, regeneración y edificación de un ámbito de escasa superficie, por lo que se trata de una actuación de transformación urbanística que implica, por un lado, un mínimo incremento en el consumo de agua, y por otro, el adecuado tratamiento de las aguas residuales que, si bien se aumentan ligeramente, no se están tratando adecuadamente hoy en día, al menos, en su totalidad.

5.1.4. EFFECTOS SOBRE LA FAUNA Y FLORA

④ AFECCIÓN A ZONAS DE INTERÉS PARA LA FAUNA. ESPECIES PROTEGIDAS

El ámbito del programa no afecta a ningún lugar de interés comunitario, ZEPA o cualquier otra figura de protección para la fauna, que actualmente es la propia de los entornos urbanos y podrá continuar desarrollándose con normalidad con la realización de la actuación.

El ámbito no afecta a especies protegidas, pues es un entorno urbano consolidado por la acción del hombre a lo largo de los siglos, pues ya formaba parte de la ciudad musulmana.

④ PÉRDIDA DE VEGETACIÓN. ESPECIES PROTEGIDAS

El ámbito del programa no supone la pérdida de vegetación, pues se trata de una actuación en un entorno urbano consolidado, al contrario, se prevé el aumento de la vegetación en la zona tras su urbanización.

El ámbito del programa no afecta a especies protegidas, pues se trata de una actuación en un entorno urbano consolidado por la acción del hombre a lo largo de los siglos, antes con usos agrícolas y actualmente con usos urbanos.

5.1.5. EFFECTOS SOBRE EL CLIMA

La presencia de vegetación tiene un claro efecto sobre el clima. Así, son bien conocidos los efectos de isla de calor, más frecuentes en las ciudades donde la vegetación ha sido sustituida por superficies asfálticas, y como este efecto se atenúa en las zonas arboladas de estas mismas.



Con esta actuación los cambios por modificación de la vegetación serán muy pequeños, aumentándose ligeramente respecto a la situación actual, por lo que puede decirse que la afección sobre el clima podría considerarse ligeramente mejorada, aunque no de manera significativa.

#### 5.1.6. EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE

La urbanización, infraestructuras y nuevas edificaciones previstas en la UE Alquería de Ponsa traerán consigo la modificación parcial de los componentes del paisaje y de la calidad paisajística general de la actuación y su entorno inmediato, introduciendo contrastes cromáticos y de textura en mayor o menor medida. Así, se puede ver afectada la imagen urbana consolidada por la acción del hombre a lo largo de las últimas décadas, lo que podría dar lugar a la pérdida de calidad del paisaje, especialmente si no se establece una serie de medidas tendentes a integrar la actuación en el entorno patrimonial. No obstante, las normas urbanísticas del planeamiento vigente establecen, entre otras cuestiones, limitaciones a las nuevas edificaciones, de cara a integrarlas en el ambiente histórico en el que se sitúan.

Asimismo, también es necesario considerar que la actuación está encaminada a la regeneración de la zona y su puesta en valor en el barrio en el que se sitúa, lo que implica a su vez la protección y conservación de su entorno patrimonial y, en consecuencia, del paisaje urbano en el que se sitúa.

#### 5.1.7. EFFECTOS SOBRE EL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

##### EFFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN

Los principales efectos sobre la población residente durante las obras son los derivados de las molestias por ruidos, polvos, olores y contaminación acústica, ya analizados en apartados anteriores. Las nuevas edificaciones llevarán aparejado durante los meses de obra un incremento del ruido y de la contaminación por partículas atmosféricas en suspensión.

Finalizadas las obras no se producirá una modificación significativa de las condiciones de circulación, por lo que no se prevé un incremento de la contaminación acústica y de la dispersión de partículas a la atmósfera a causa de la propia actuación, teniendo en cuenta su escaso impacto por la escasa motorización de este núcleo urbano tradicional. Igualmente, no se prevé un aumento significativo de la iluminación de la zona, puesto que los escasos nuevos puntos de luz incorporarán tecnología Led.

Una urbanización adecuada de la zona supone un impacto positivo sobre la calidad de vida. En este sentido, hay que tener en cuenta que la actuación promueve de forma significativa acciones que permiten un desarrollo más sostenible y protege y conserva un entorno de elevado valor patrimonial.

##### EFFECTOS SOBRE EL DESARROLLO ECONÓMICO

El desarrollo de la actuación tendrá una consecuencia directa inmediata sobre la creación de empleo, inicialmente para las empresas constructoras, pues la ejecución de las obras de urbanización y edificación supondrá la generación de puestos de trabajo. El efecto será efecto directo y temporal, por lo que no deseable, también sobre el sector auxiliar de la construcción y el sector servicios, aunque dependerá de las empresas constructoras encargadas de las obras.



El desarrollo, ejecución y puesta en funcionamiento de la zona aumenta la probabilidad de la creación de empleo en el ámbito local, tanto en el sector de la construcción como en el de servicios.

No es de esperar efectos positivos derivados de la obtención de suelos para la construcción de viviendas, que permita una oferta más flexible y que existan nuevas expectativas de desarrollo económico ligadas a la disponibilidad de suelo.

## **5.2. DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS**

### **5.2.1. EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS**

#### **INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN**

Dentro del ámbito de actuación o su entorno, no se localizan infraestructuras de comunicación sobre los que se pueda tener efectos.

#### **INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS, ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO**

La actuación supondrá la ampliación de las infraestructuras urbanas existentes, básicamente, redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado para aguas residuales y sistemas de recogida y aprovechamiento o evacuación de aguas pluviales, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y suministro de gas.

Tampoco se prevé efecto alguno sobre dichas infraestructuras, puesto que la escasa entidad urbana de la actuación y los bajos requerimientos asociados a los nuevos habitantes esperados, no precisan de suplemento de las infraestructuras actualmente disponibles, sino su mejora adecuación y extensión dentro del ámbito de actuación.

### **5.2.2. EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO**

El patrimonio cultural del entorno de la actuación no son únicamente las señas de identidad de la zona geográfica en la que se ubica, sino las de toda la Comunitat Valenciana. Por ello, es preciso valorar la posible afección a este tipo de bienes culturales.

Dada la escasa superficie de la actuación y el alcance de las obras previstas que se limitan al desarrollo del planeamiento vigente, no se prevé afección alguna al patrimonio paleontológico y/o arqueológico, así como tampoco al patrimonio cultural, en particular, al BRL presente en el PRI Alquería de Ponsa. Bien al contrario, dicha alquería se verá mejorada desde el punto de vista de la puesta en valor de su entorno inmediato, a causa de la efectiva urbanización de la zona y la eliminación del aparcamiento no regulado actualmente presente.

Por su parte, no se espera localizar ningún resto arqueológico al realizar las excavaciones de los nuevos espacios públicos o de las futuras edificaciones. En cualquier caso, durante estos trabajos se adoptarán las medidas precisas para cerciorarse de la inexistencia de elementos patrimoniales, en cuyo caso deberán adoptarse las correspondientes medidas correctoras, a concretar y supervisar por personal especializado y autorizado por las administraciones competentes.



### 5.3. RESUMEN DE EFECTOS. MATRIZ DE INTERACCIÓN

Como resumen, las acciones generadoras de efectos ambientales y sobre los elementos estratégicos del territorio que el programa propuesto puede introducir respecto a la situación actual son las siguientes:

ELEMENTO AFECTADO	ORDENACIÓN VIGENTE	EFFECTOS
Atmósfera y calidad del aire	Se mantiene el uso vigente	El propio de usos residenciales
Suelo	Urbanizar y edificar la zona	Nulo
Patrimonio geológico	Sin afección	Nulo
Cauces de agua	Sin afección	Nulo
Aguas subterráneas	Afección mínima	Nulo
Fauna	Afección mínima	Prácticamente nulo, positivo
Vegetación	Nueva plaza con zonas verdes	Positivo
Clima	Nueva plaza con zonas verdes	Positivo
Paisaje	Afección mínima	Prácticamente nulo, positivo
Población	Nueva plaza y edificaciones	Positivo, regeneración del ámbito
Desarrollo económico	Nuevas viviendas y servicios	Positivo
Infraestructuras de comunicación	Nuevas viviendas y servicios	Positivo
Infraestructuras urbanas	Sin afección	Nulo
Patrimonio	Afección mínima	Positivo

Figura 17. Resumen de efectos previsibles con el desarrollo del programa.

Los posibles efectos significativos identificados en el apartado anterior, se cruzan con aquellos factores ambientales susceptibles de ser afectados, calificando dicha afección como positiva, negativa o no significativa, en su caso. Para una mejor comprensión del análisis se recoge a continuación la matriz resumen del proceso.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA UNIDAD DE EJECUCIÓN ALQUERÍA DE PONSA	Atmósfera	Ruido	Geología	Hidrología	Vegetación	Fauna	Paisaje	Espacios naturales	Residuos	Patrimonio cultural	Infraestructuras	Población de València	Estructura económica
<i>Efectos ambientales sobre la calidad del aire</i>	+	-	NS	NS	+	+	+	NS	+	NS	+	+	+
<i>Efectos ambientales sobre el suelo</i>	NS	NS	NS	+	+	+	+	NS	+	+	+	+	+
<i>Efectos sobre las aguas superficiales y subterráneas</i>	NS	NS	NS	+	+	NS	NS	NS	+	NS	+	+	+
<i>Efectos sobre la fauna y flora</i>	+	-	NS	NS	+	NS	+	NS	NS	NS	-	+	+
<i>Efectos sobre el paisaje</i>	NS	NS	NS	NS	+	+	+	NS	+	+	+	+	+
<i>Efectos sobre la población y economía</i>	-	-	NS	NS	NS	NS	+	NS	-	+	+	+	+
<i>Efectos sobre infraestructuras de comunicación</i>	-	-	NS	NS	NS	-	NS	NS	NS	NS	+	+	+
<i>Efectos sobre infraestructuras urbanas</i>	-	-	NS	NS	-	+	NS	NS	+	NS	+	+	+
<i>Efectos sobre patrimonio</i>	-	-	NS	NS	NS	-	+	NS	-	+	NS	+	+
<i>Efectos sobre la estrategia territorial</i>	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS

Figura 18. Matriz resumen de efectos. (+) Positivo, (-) Negativo y (NS) No significativo (o difícil de cuantificar).



#### **5.4. IMPACTO POTENCIAL SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO**

---

La valoración de los impactos potenciales sobre el cambio climático de la actuación urbanística analizada, en alineación con la normativa ambiental, recoge implícitamente un enfoque claro de la valoración del impacto potencial en términos de mitigación, entendiendo como la contribución a la reducción de las fuentes de emisiones o absorción en estos sumideros.

Sin embargo, no es posible abordar la evaluación de un elemento de ejecución territorial a escala de barrio, como es este caso, sin encajar otro concepto básico como es la adaptación, entendida como los ajustes en los sistemas humanos para hacer frente al cambio climático. En este caso se trata de un aspecto fundamental vinculado a los riesgos naturales para que trascienda este concepto y que está directamente relacionado con la vulnerabilidad y resiliencia de los sistemas urbanos.

Por vulnerabilidad se entiende el grado de susceptibilidad o de incapacidad de un sistema para afrontar los efectos adversos del cambio climático y, en particular, la variabilidad del clima y de los fenómenos extremos. La vulnerabilidad dependerá del carácter, magnitud y rapidez del cambio a que esté expuesto un determinado sistema, así como de las características intrínsecas del sistema expuesto. Por resiliencia se entiende la capacidad que permite a los sistemas absorber las perturbaciones frente a los eventos extremos y estresantes, reajustándose para mantener sus características y funciones principales.

La valoración de los impactos del y sobre el cambio climático se ve favorecida por un conocimiento creciente sobre el clima, mientras que su evolución por un marco legal en materia de urbanismo y ordenación del territorio que ya cuenta con importantes medidas que pretenden mejorar la sostenibilidad de las actividades humanas sobre el territorio.

En términos de adaptación, los efectos del cambio climático sobre el medio urbano pueden ser múltiples y de diversa naturaleza. Para la región mediterránea algunos de los efectos que ya le están afectando o se prevén son: descenso en las precipitaciones, descenso en el flujo anual de los ríos, menor producción de energía eléctrica, aumento del número de incendios forestales, menor rendimiento de los cultivos, mayor riesgo de desertificación, aumento del número de olas de calor, aumento de las enfermedades transmitidas por los alimentos, el agua y otros vectores, mayor riesgo de la pérdida de biodiversidad.

En el caso de València y toda la provincia, en general los efectos que ya le están afectando son: descenso en las precipitaciones, descenso en el flujo anual de los ríos, aumento del número de incendios forestales, mayor riesgo de desertificación, aumento del número de olas de calor, mayor riesgo de la pérdida de biodiversidad; Y los efectos que se entienden claves por su impacto en la salud de los habitantes por ser los más probables son: incremento de la morbi-mortalidad en relación la temperatura y con la exposición a la radiación solar, mayor concentración de algunos contaminantes atmosféricos, aumento de los efectos en salud asociados, aumento de enfermedades alérgicas respiratorias.

En el caso de impactos potenciales en términos de mitigación se ha realizado una aproximación desde un punto de vista cualitativo para la ordenación vigente. Para ello se ha tenido en cuenta la contribución global al incremento de emisiones derivadas del transporte, derivadas de las actividades económicas,



emisiones derivadas del uso de los edificios y emisiones correspondientes a la producción y transporte de materiales de edificación.

En este sentido se ha minimizado el consumo de suelo y se valora la contribución de esta actuación a proteger y valorar el patrimonio cultural de una comunidad, resultante de la acción del hombre a lo largo de los siglos, manteniendo la imagen urbana y característica del entorno mediante la reproducción literal y exacta de los elementos visibles desde la vía pública de los edificios originales, de la misma época que los que ayudan a configurar la imagen urbana en este entorno, entendiendo por original los propios de las edificaciones que le precedieron en la ocupación del solar y que fueron edificados en fechas próximas a los del entorno.

## **5.5. CONCLUSIONES**

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede concluir que el desarrollo urbanístico previsto supone, sobre todo, finalizar la urbanización y regenerar un reducido ámbito del casco urbano de la ciudad de València, aunque con el mismo también se ocupan espacios vacíos obsoletos, se recualifica el espacio urbano incrementando la superficie de espacios públicos disponibles, se mejora la calidad del paisaje de un entorno urbano residencial consolidado y, finalmente, también se mejora la actividad económica y productiva de la zona, mejorando asimismo el entorno económico de todo el barrio.

Por tanto, aunque los efectos ambientales y territoriales son mínimos por la escasa dimensión de la actuación y el carácter regenerador de un ámbito en desuso, estos efectos en general son positivos tanto para el propio ámbito como para el barrio en el que se sitúa. Entre los efectos ambientales previsibles es necesario destacar el impacto económico y social positivo, impacto contrario en la situación actual por la degradación no sólo de los espacios, sino sobre todo de las edificaciones existentes, la mayoría de ellas derruidas o en estado de ruinas.

## **6. INCIDENCIA EN LOS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL**

### **6.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

La ETCV es el instrumento que establece los objetivos, metas, principios y directrices de ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social.

La ETCV incorpora un texto articulado en 147 directrices de obligado cumplimiento, que recogen sus principios rectores y pretenden encaminar la acción pública a la consecución de los 25 objetivos de política territorial autonómica establecidos en su Directriz 3, desarrollados mediante un conjunto de 100 metas que se deberán evaluar a través de un sistema de indicadores basados en registros estadísticos públicos, según son definidos por la propia ETCV.

Según la Directriz 2 sobre su ámbito de aplicación y desarrollo, la ETCV puede ser desarrollada a través de los planes de acción territorial, los planes especiales, los planes generales o directamente, sin perjuicio de su consideración, por otros planes, programas o proyectos de las administraciones públicas.



De acuerdo a su Directriz 5, los objetivos y principios directores de la ordenación del territorio formulados por la ETCV son vinculantes para el conjunto de las Administraciones Públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana y deberán incorporarse desde el primer momento en la elaboración, tramitación y ejecución de los planes, proyectos y programas con ámbito de actuación en la propia Comunitat Valenciana.

Teniendo en cuenta lo anterior, el programa planteado desarrolla el planeamiento vigente en la ciudad de València para el Barrio de Nou Moles, concebido y aprobado con anterioridad a la aprobación de la propia ETCV, no apartándose de sus objetivos y principios, pudiendo incardinarse en los siguientes:

- Objetivo 2: Situar el área urbana de la ciudad de València dentro del conjunto de las grandes metrópolis europeas.
- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

Y ello porque, a pesar de sus escasas dimensiones, el carácter regenerador de la actuación en un entorno urbano de la ciudad de València supone un importante impulso para la consecución de los anteriores objetivos, aunque con un alcance relativo dentro de la propia ciudad.

Además, en referencia a los Principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial establecidos en su Directriz 78, la ETCV contempla como uno de estos principios priorizar *"la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes"*. Asimismo, también establece como principio *"fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación"*. El programa planteado se enmarca claramente entre los principios establecidos por la ETCV para la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial.

De la misma manera, la actuación no supone mayor consumo de suelo a los efectos del cálculo del índice máximo de ocupación del suelo para usos residenciales definido en la Directriz 82 porque, como se ha repetido en diversas ocasiones, la actuación urbanística se limita a la regeneración de un suelo urbano residencial.

En conclusión, se considera que el programa aquí iniciado se incardina en los objetivos básicos de la ETCV, cumpliendo de manera general sus principios y directrices, todo lo cual se completará en el desarrollo general del PAI que se presente por el promotor una vez admitida a trámite la propuesta realizada y otorgada la condición de agente urbanizador.



## **6.2. INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS**

---

En tanto que el programa planteado desarrolla el planeamiento vigente en la localidad València, no se considera que pueda tener incidencia o afecte a cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial vigente.

## **7. OTRA DOCUMENTACIÓN SEGÚN LA GUÍA MUNICIPAL**

---

### **7.1. GARANTÍA DE SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

---

Si bien es cierto que, para el caso de gestión pública de PAI sin planeamiento, la Guía de Procedimiento para la Aprobación de los PAI en el Ayuntamiento de València establece, dentro del Documento de inicio a incorporar en la Solicitud de inicio del PAI, que el borrador de programa incorpore la *"Garantía de suministro de los servicios públicos definiendo los puntos de conexión con las redes de servicios públicos existentes y justificación de su capacidad para atender la demanda generada en el ámbito de programación, acreditado mediante informe favorable de las compañías suministradoras de servicios (Iberdrola, Gas Natural, Telecomunicaciones, Aguas...)"*, no menos cierto es que es en este momento tan preliminar del procedimiento de gestión de un PAI es imposible cumplir dicho extremo previsto por la citada Guía, máxime cuando la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica no se pueden realizar en tanto que no se dispongan de los criterios municipales a establecer para el programa, que se detallarán tras la presentación del presente documento.

En cualquier caso, sin perjuicio de que el ámbito de gestión se encuentra en Suelo Urbano y de que, en consecuencia, existen redes de suministros y de servicios en las proximidades de la unidad de ejecución, se adjunta al presente documento la reciente petición de informes realizada a las diferentes compañías de servicios urbanos y las respuestas recibidas hasta la fecha (incluido como ANEXO V) para, posteriormente y en el momento procedimental oportuno, adjuntar los propios informes al expediente cuando estos se emitan.

Esta forma de proceder en la solicitud de inicio ha sido ya admitida por el Ayuntamiento de València en otro PAI tramitado ante el Servicio de Gestión de Centro Histórico. Nos referimos al PAI de la UE-10 "Velluters" del PEP de Ciutat Vella (Expediente E-03502-2022-000004-00), cuya iniciativa de programación fue admitida por Resolución GL-916, de fecha 22/02/2022, dictada por LA TINENTA D'ALCALDE DE MANTENIMENT I OBRES D'INFRAESTRUCTURA / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA/ RELACIONS INSTITUCIONALS, y que actualmente continua en tramitación.

### **7.2. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

---

El coste medio de una urbanización depende de muchos y diversos factores, como es el uso previsto (residencial, industrial o terciario), la intensidad edificatoria, las calidades a adoptar, los servicios urbanos a implantar, los condicionantes externos de la actuación, etc.

Al respecto, existen diversas fuentes que permiten determinar los precios de referencia de una urbanización, aunque para el presente caso como valor de referencia se ha adoptado el aportado por el módulo básico definido por el Instituto Valenciano de Edificación para obras de urbanización, que



considera no sólo precios de referencia en la Comunitat Valenciana, sino en toda España, disponiendo de unas ratios aceptables para cualquier urbanización. Este organismo presenta, entre otros, una herramienta on-line (<https://www.five.es/modulo-de-urbanizacion/>) para estimar instantáneamente este tipo de actuaciones urbanas, reflejando su presupuesto de ejecución por contrata, incluidos gastos generales y beneficio industrial.

Para el PAI de la UE Alquería de Ponsa se dan 2 espacios urbanos diferenciados, por un lado, la prolongación y cierre de las calles Virgen de Lluch y Virgen del Rebollet (SRV: Red secundaria / Sistema Local viario de tránsito) y, por otro, la plaza peatonal prevista en torno a la Alquería de Ponsa (SRV: Red secundaria / Sistema Local viario. Áreas peatonales). Para ambas tipologías la herramienta del IVE prevé una valoración diferenciada

### 7.2.1. COSTES UNITARIOS DE VIALES

Se han adoptado secciones viales de 8 m de ancho (el ancho medio correspondiente a las calles Virgen de Lluch y Virgen del Rebollet) que cuenten con todas las instalaciones precisas (hipótesis adecuada para los espacios públicos a urbanizar si se consideran sus dimensiones y características básicas). Precisar que, entre todas las opciones planteadas por dicha base no se ha considerado la semaforización de la urbanización, puesto que inicialmente no se estima necesaria en toda la actuación.

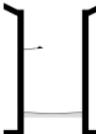
En este caso, la herramienta on-line del citado IVE arroja una ratio aproximada entre 1.050 y 1.426 €/m (equivalente a 131,31 y 178,24 €/m<sup>2</sup> si se tiene en cuenta los 8 m considerados), el primero en urbanizaciones usuales y el segundo en actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural, como es el caso de la UE Alquería de Ponsa, e incluirían las siguientes obras:

Viales

Sección del vial Sv =  m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería



---

Módulo de urbanización:

Vial de 8 m de sección = 1050,48 €/m

(\*) Módulo para actuación singular = 1425,95 €/m

(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

- Firmes: Formación de vial para tráfico mixto de categoría P4-T42 sobre cualquier tipo de suelo subyacente, incluida la formación de la explanada, el cimiento de firme y la capa de rodadura, sin incluir los desmontes ni la formación del cajeadado.
- Red de alcantarillado unitaria compuesta por pozos de registro sobre solera HM, red de colectores de hasta 400 mm de diámetro, imbornales, arquetas domiciliarias y su conexión a la red, incluida la excavación de pozos y zanjas en tierras y rellenos.



- Instalación de una línea de alumbrado público comprendiendo: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 conductores de 10 mm<sup>2</sup>, 2 conductores de 2.5 mm<sup>2</sup> y un cable de tierra RV 0.6/1 kV de 1x16 mm<sup>2</sup>; el montaje e instalación del número y disposición de farolas necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad y visibilidad vigentes, incluidas luminarias, lámparas tipo LED, la cimentación del báculo, el registro para la conexión y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.
- Instalación de una línea de baja y media tensión bajo acera comprendiendo cada una de ellas: 4 tubos de PVC de 160 mm de diámetro y un cuatritubo, testigo cerámico o placa normalizada de PVC, cinta atención cable; 1 circuito de baja tensión compuestas por cuatro conductores unipolares con aislamiento RV 0.6/1 kV de polietileno reticulado, cubierta de PVC y conductor de aluminio de 3x240+1x150 mm<sup>2</sup> de sección; 1 circuito de media tensión compuestas por tres conductores unipolares con aislamiento 12/20 kV de polietileno reticulado y conductor de aluminio de 3x400 mm<sup>2</sup> de sección; incluidas arquetas, la excavación y el relleno con arena de zanjas apisonada en cualquier tipo de terreno.
- Agua: Instalación de dos conducción de abastecimiento de agua compuesta por un tubo de fundición, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.
- Distribución de gas: Instalación de una conducción de gas compuesta por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.
- Telecomunicaciones: Instalación de una línea de telecomunicaciones compuesta por 4 tubos de PVC de 63 mm de diámetro, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.
- Mobiliario urbano: Suministro y montaje de conjunto de mobiliario urbano de gama media compuesto bancos, papeleras, aparcabicis, bolardos y bebederos, incluido las bases y/o soportes y elementos de fijación.
- Jardinería: Suministro y plantación de arbolado de gama y altura media, incluido el relleno y apisonado del fondo del hoyo y el primer riego.

Nótese que, en líneas generales, las hipótesis anteriores se adaptan a la UE Alquería de Ponsa, aunque no consideran algunos aspectos que supondrían un sobrecoste, como son:

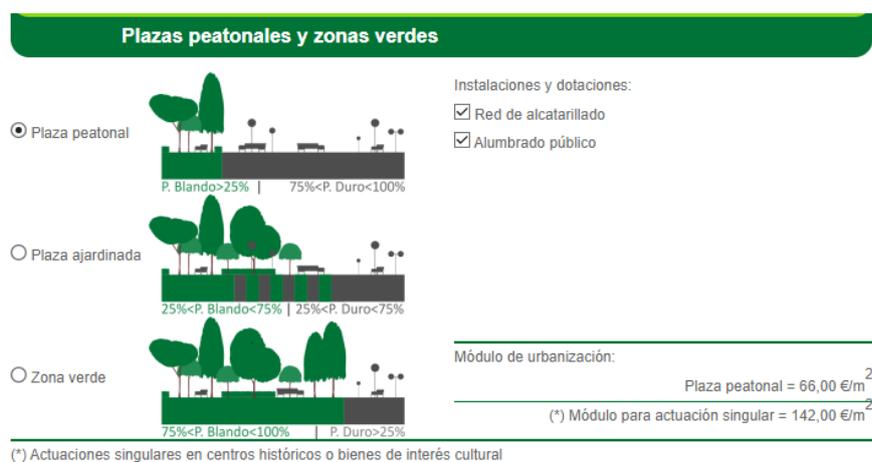
- Necesidad de disponer una red separativa para aguas pluviales.
- La red eléctrica no considera la instalación de centros de transformación.
- La red de telecomunicaciones se contempla con conductos y arquetas conjuntos, no separados para 2 operadores de telefonía distintos.

Por ello, a excepción de los centros de transformación, que serán valorados aparte, se ha estimado el presupuesto de las obras viarias a partir de la ratio del IVE, pero incrementada un 10% para tener en cuenta los anteriores sobrecostes:

$$\text{Ratio urbanización interior} = 178,24 * 1,1 = 196,07 \text{ €/m}^2$$

## 7.2.2. COSTES UNITARIOS DE PLAZAS PEATONALES Y ZONAS VERDES

De las opciones previstas por la herramienta del IVE se ha considerado una plaza peatonal, como es el caso de la prevista en torno a la Alquería de Ponsa. En este caso, la herramienta on-line del citado IVE arroja una ratio aproximada entre 66 y 142 €/m<sup>2</sup>, el primero en urbanizaciones usuales y el segundo en actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural, como es el caso de la UE Alquería de Ponsa, e incluirían las siguientes obras:



- Pavimentos duros: Pavimentos peatonales ejecutados sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, embaldosados y adoquinados, sin incluir la excavación.
- Red de alcantarillado: Red de recogida de aguas pluviales compuesta colectores de hasta 315 mm de diámetro, imbornales y su conexión a la red, incluida la excavación y relleno de zanjas en tierras.
- Alumbrado público: Instalación de una línea de alumbrado público comprendiendo: 2 tubos de PVC de 90 mm de diámetro; 4 conductores de 10 mm<sup>2</sup>, 2 conductores de 2.5 mm<sup>2</sup> y un cable de tierra RV 0.6/1 kV de 1x16 mm<sup>2</sup>; el montaje e instalación del número y disposición de farolas necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad y visibilidad vigentes, incluidas luminarias, lámparas tipo LED, la cimentación del báculo, el registro para la conexión y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.
- Red de riego: Instalación de una conducción de riego compuesta por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.
- Mobiliario urbano: Suministro y montaje de conjunto de mobiliario urbano de gama media compuesto bancos, papeleras, aparcabicis, bolardos y bebederos, incluido las bases y/o soportes y elementos de fijación.
- Jardinería: Suministro y plantación de arbolado de gama y altura media, incluido el relleno y apisonado del fondo del hoyo y el primer riego.

Nótese que, en líneas generales, las hipótesis anteriores se adaptan a la UE Alquilería de Ponsa, aunque no consideran algunos aspectos que supondrían un sobrecoste, como es la necesidad de prolongar las diferentes redes de servicios urbanos hasta las presentes en el entorno, en particular, en las calles Arte Mayor de la Seda y Emigrant Valencià.

Por ello, se ha estimado el presupuesto de las obras viarias en plazas peatonales a partir de la ratio del IVE, pero incrementada un 25% para tener en cuenta los anteriores sobrecostes:

Ratio urbanización interior = $142 * 1,25 = 177,50 \text{ €/m}^2$
---

### 7.2.3. OTRAS OBRAS INTERNAS. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

En las ratios antes estimadas no se incluían los centros de transformación que serán necesarios para la actuación. Así, a falta de realizar los correspondientes proyectos, en los que se considerará igualmente el informe de condiciones técnico-económicas de la compañía distribuidora, para la presente estimación se ha considerado una potencia total de 370,87 kW, según el siguiente desglose:

Manzana	Sup. (m <sup>2</sup> s) solar	Sup. (m <sup>2</sup> t) edificada	Nº de viviendas	Dotación	Coef. de simultan.	Coefficiente adoptado	POTENCIA TOTAL
ENS-1	232,70	1.163,50	15	9,2 kW/viv	11,9	15	138,00 kW
		232,70	Local PB	100 W/m <sup>2</sup>	1	1	23,27 kW
		Ptos recarga VE	18 plazas	7,4 kW/VE	1	1	132,48 kW
UFA-2	479,36	707,88	5	10,304 kW/viv	4,6	5	51,52 kW
<b>TOTAL</b>	<b>712,06</b>	<b>2.104,08</b>	<b>20</b>	<b>15 viv en edificio ENS-1 y 5 viv unifam.</b>			<b>345,27 kW</b>
<b>POTENCIA TOTAL VIVIENDAS, LOCALES Y RECARGA VEHICULOS ELÉCTRICOS</b>							<b>345,27 kW</b>

Manzana	Servicios generales	Superficie garajes	Dotación (W/m <sup>2</sup> )	POTENCIA TOTAL	USOS PRIVATIVOS PREVISTOS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "ALQUERÍA DE PONSA"
ENS-1	7,50 kW	885,00 m <sup>2</sup>	20,00	17,70 kW	<b>ENS-1</b> Edificio en altura con 15 viviendas y 1 local comercial
UFA-2	0,00 kW				
<b>TOTAL</b>	<b>7,50 kW</b>	<b>885,00 m<sup>2</sup></b>		<b>17,70 kW</b>	<b>UFA-5</b> 5 viviendas unifamiliares
<b>POTENCIA TOTAL SERVICIOS GENERALES y GARAJES</b>				<b>25,20 kW</b>	<b>Sótano común</b> 23 plazas de garaje con puntos de recarga para veh. eléctricos

Alumbrado público	Dotación (W/ud)	Potencia Total luminarias	POTENCIA TOTAL
10 lumin.	40	0,40 kW	0,40 kW
<b>POTENCIA TOTAL ALUMBRADO PÚBLICO</b>			<b>0,40 kW</b>

Figura 19. Estimación de la demanda eléctrica total de la actuación.

Teniendo en cuenta, además, la norma MT 2.03.20 de Iberdrola, se tiene que respecto a los centros de transformación dicha potencia serían unos 165 kVA, por lo que se precisaría un centro de transformación de 400 kVA que, a grandes rasgos, suelen situarse en el entorno de 70.000 €.

### 7.2.4. ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las ratios antes estimadas se aplicarán no sólo para los espacios públicos de la propia UE Alquilería de Ponsa de València, sino también para aquellos otros que es preciso urbanizar por criterios de conexión, como es el caso del entorno del elemento patrimonial. En resumen, la superficie total aproximada a urbanizar es de 1.554 m<sup>2</sup>, según el siguiente desglose:

- Superficie viaria..... 290 m<sup>2</sup>.
- Superficie plaza peatonal..... 1.264 m<sup>2</sup>.



Por tanto, la estimación de costes de urbanización viaria es de 351.220 € para el total de la UE Alquería de Ponsa y sus criterios de integración urbana, según el siguiente desglose:

- Superficie viaria (290 m<sup>2</sup>. 196,07 €/m<sup>2</sup>)..... 56.860 €.
- Superficie plaza peatonal (1.264 m<sup>2</sup>. 177,50 €/m<sup>2</sup>)..... 224.360 €.
- Centro de transformación..... 70.000 €.

Estimación costes urbanización = 351.220 €
--

## 8. CONSIDERACIONES FINALES. OPORTUNIDAD Y NECESIDAD DEL PROGRAMA

El desarrollo urbanístico previsto supone, sobre todo, urbanizar y regenerar un reducido ámbito del casco urbano de València, aunque con el mismo también se ocupan espacios vacíos obsoletos, se recalifica el espacio urbano incrementando la superficie de espacios públicos disponibles, se mejora la calidad del paisaje de un entorno urbano residencial consolidado y, finalmente, también se mejora la actividad económica y productiva de la zona, mejorando asimismo el entorno económico de todo el barrio. Por tanto, aunque los efectos ambientales son mínimos por la escasa dimensión de la actuación y su carácter regenerador, estos efectos en general son positivos tanto para el propio ámbito como para el barrio en el que se sitúa.

Por ello, se considera que el programa es necesario para la consecución de los objetivos previstos por la ordenación vigente, suponiendo una oportunidad muy importante para continuar completando el modelo territorial aprobado para la localidad.



València, JUNIO de 2023:

Por el equipo redactor:

Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto. Colegiado nº 5.614

José Bedmar del Peral.  
ITOP Colegiado 18.422

Por el promotor urbanizador:

José Luis Gallego Suárez  
PRI Nou Moles, S.L.U.