



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO "PEDRO CABANES"  
**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**



Valencia, Octubre 2014



## **ÍNDICE**

### MEMORIA

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
  - 1.1 Antecedentes
  - 1.2 Descripción de la problemática sobre la que se actúa y objetivos de la planificación
2. ÁMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.
  - 2.1 Ámbito de la actuación
  - 2.2 Alcance de la actuación
  - 2.3 Posible contenido de las alternativas del Plan que se propone
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO
  - 4.1 Análisis del territorio
  - 4.2 Características de la población
  - 4.3 Actividades y procesos con incidencia en el medio
  - 4.4 Destino del suelo
  - 4.5 Diagnóstico
5. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO
  - 5.1 Régimen de usos propuesto
  - 5.2 Efectos previsibles sobre el cambio climático
  - 5.3 Análisis de impactos
  - 5.4 Conclusión
6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL



**MEMORIA****1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA****1.1. Antecedentes**

El 23 de septiembre de 2005 fueron aprobados, por Resolución del Conseller de Territorio y vivienda, la Homologación y el Plan de reforma interior "Pedro Cabanes", propuesto por la empresa VALDOMO S.L. para ordenación de la manzana de suelo urbano comprendida entre las calles Zamora, Pedro Cabanes, Domingo Gómez y camino de Moncada. Se iniciaba así todo un procedimiento de gestión administrativa y económica que llevaría, finalmente, a la transformación de la estructura parcelaria y de la propiedad de los terrenos incluidos en su ámbito, a la ejecución material de las obras de urbanización necesarias para otorgar condición de solar a las parcelas resultantes y, finalmente, a su edificación.

Mientras tanto, recurridos en sede contencioso-administrativa los actos administrativos correspondientes al procedimiento de adjudicación del programa, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), en Sentencia de 25 de enero de 2011, declaraba nulos, entre otros, los acuerdos relativos a la homologación y aprobación definitiva del Plan de reforma interior. El 16 de enero de 2014, el Tribunal Supremo confirma esta Sentencia y, entre otros documentos, el Plan de reforma interior ejecutado es declarado nulo.

La consecuencia de todo este proceso es que, a día de hoy, el planeamiento vigente en el ámbito afectado vuelve a ser el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras públicas, urbanismo y transportes de 28 de diciembre de 1988 y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia el 30 de diciembre de 1988, y las obras ejecutadas se encuentran fuera de ordenación.

**1.2. Descripción de la problemática sobre la que se actúa y objetivos de la planificación**

En la situación actual, con la urbanización terminada, un bloque de viviendas en uso y otro en construcción, el Ayuntamiento de Valencia ha valorado, como solución más viable, la de aprobar un nuevo instrumento de ordenación que se adapte a la realidad construida y que, en el ámbito del sector "Pedro Cabanes", sustituya al planeamiento vigente.

**2. ÁMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.****2.1. Ámbito de la actuación**

El sector "Pedro Cabanes" se sitúa al Noroeste del núcleo urbano de la ciudad de Valencia, en el barrio de Torrefiel, y se caracteriza por su reducido tamaño y por encontrarse emplazado en un entorno urbano altamente consolidado. Su ámbito corresponde a una manzana urbana rectangular, de unos 9.645 m<sup>2</sup>s, delimitada por

las calles Zamora, Pedro Cabanes, Domingo Gómez y camino de Moncada.

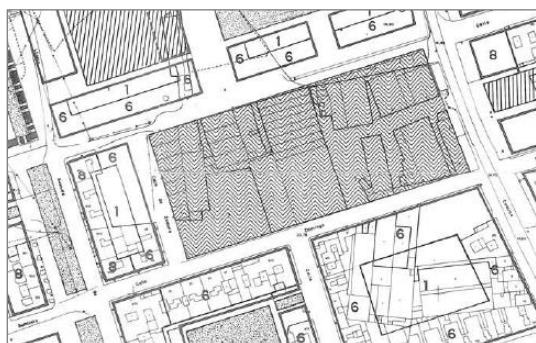
## 2.2. Alcance de la actuación

Se pretende redactar un instrumento de ordenación de carácter estructural que afecte únicamente al ámbito descrito y cuyo alcance se limite a dictar las disposiciones normativas necesarias para dar cobertura legal tanto a la obra ejecutada como a la que se encuentra en curso, tanto de urbanización como de edificación, manteniendo en lo posible las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente.

## 2.3. Posible contenido de las alternativas del Plan que se propone

Con los mismos objetivos que el PRI original, se propone modificar la ordenación de la manzana urbana delimitada por las calles Zamora, Pedro Cabanes, Domingo Gómez y camino de Moncada. Las alternativas del Plan para materializar este cambio son:

- Cambiar el uso global industrial previsto por el plan vigente a residencial.
- Sustituir la propuesta del planeamiento vigente de colmatar todo el espacio disponible mediante la edificación de una o varias edificaciones de tipología industrial en manzana densa para localizar, en este mismo espacio, dos bloques de edificación residencial similares a las del entorno, una nueva zona verde que proporcione tanto vistas y soleamiento a las nuevas viviendas como una nueva área de esparcimiento para el vecindario, y un vial de servicio que separe el área residencial de la gasolinera colindante, mejorando con todo ello el paisaje urbano de la zona.



Planeamiento vigente (PGOU 1988)



Planeamiento propuesto

## 3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Generalmente, la materialización sobre el territorio de los distintos instrumentos de ordenación precisa la correcta consecución de tres procesos interconectados y perfectamente coordinados (elaboración, tramitación y ejecución) que se desarrollan en distintas fases.

Aunque en mayor o menor medida los procesos de elaboración y ejecución de los planes se encuentran sujetos a distintas normas de obligado cumplimiento, principalmente de carácter técnico, esto es especialmente significativo en el proceso de tramitación, que abarca la totalidad del proceso y se sujeta de forma estricta a las reglas del procedimiento administrativo contenidas en distintas leyes.

De forma simplificada, el desarrollo del proceso de tramitación de un Plan que modifica la ordenación estructural del planeamiento general se describe en el artículo 49 de la Ley

5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, iniciándose con la correspondiente solicitud municipal al órgano sustantivo ambiental y territorial y finalizando con la aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial durante la ejecución del plan. Para ello, es necesario iniciar, a su vez, el proceso de elaboración de los documentos técnicos del Plan mediante la redacción del correspondiente Documento inicial estratégico.

Finalmente, al tratarse de un suelo urbano, todo este complejo mecanismo integrado de procedimientos administrativos y de elaboración de documentos técnicos debe resultar en la incorporación del territorio afectado a la ciudad mediante la urbanización de los espacios públicos, la edificación de los nuevos solares, la ocupación de los edificios de vivienda y la puesta en uso de los locales de acuerdo con los usos permitidos, esto es, en la materialización del destino del suelo según se dispone en el Plan.

#### 4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO

##### 4.1. Análisis del territorio

La manzana urbana que constituye el sector “Pedro Cabanes” no constituye un área geográfica con una configuración estructural o perceptivamente diferenciada del resto, sino que se encuentra enclavada en un entorno urbano de expansión de la ciudad de características bastante homogéneas.

Situado en el barrio de Torrefiel, junto a la gasolinera del Camino de Moncada, el Plan General destina este suelo a uso Industrial y fija para la edificación una tipología acorde con este uso.



Fotografía aérea 2002  
Fuente: SIGESPA v. 1.1.186



Fotografía aérea 2010  
Fuente: SIGESPA v. 1.1.186

Los elementos principales que caracterizan el entorno inmediato al medio afectado por la modificación que se pretende son:

	Tipo	Estado
Vegetación	Arbolado urbano	Bueno
Fauna	Urbana	-
Recursos hídricos naturales	No	-
Espacios naturales protegidos	No	-
Patrimonio cultural	No	-
Urbanización	Urbanizado	Bueno
Edificación	Viviendas en altura	Bueno

Los riesgos naturales o inducidos que afectan al medio son:

Tipo	Riesgo	Nivel (alto/ medio/ bajo)
Erosión	No	-
Inundación	No	-
Incendio	Medio urbano	Medio
Contaminación acuíferos	No	-
Contaminación atmosférica	Medio residencial urbano	Bajo
Contaminación lumínica	Medio residencial urbano	Bajo
Contaminación acústica	Medio residencial urbano	Medio (50-60 dBA)*

\*Según Mapa estratégico de ruido de Valencia. Año 2012.

En cuanto a las dotaciones y servicios de que dispone el medio, la situación actual puede resumirse, de modo estimativo, en lo siguiente:

Infraestructuras y dotaciones urbanas			
Tipo	Características	Dotación	Estado
Red viaria	Urbana	Suficiente	Bueno
Transporte público	Autobús urbano y metropolitano	Suficiente	Bueno
Alumbrado público	VSAP farola pie Red municipal	Suficiente	Bueno
Saneamiento	Unitario Red municipal	Suficiente	En uso
Abastecimiento agua	Potable	Suficiente	En uso
Suministro eléctrico	Cableado aéreo y subterráneo	Insuficiente*	En uso
Abastecimiento gas	Gas canalizado	Suficiente	En uso
Telecomunicaciones	Cableado aéreo y subterráneo Torres de antena	Insuficiente*	En uso
Gestión de residuos	Contenedores públicos	Suficiente	Bueno

\*Se entiende suficiente la inexistencia de red cableada aérea

Equipamientos*			
Tipo	Características	Dotación	Estado
Zonas verdes	Jardines	Suficiente	Bueno
Educativo	CIEP + IES	Suficiente	Bueno
Sanitario	Centro de salud	Insuficiente	Bueno
Servicio urbano	Policía local Junta Distrito	Suficiente	Bueno
Cultural - Social	Hogar jubilado Biblioteca municipal	Insuficiente	Bueno
Asistencial	Centro de acogida	Insuficiente	En uso
Deportivo	Piscina municipal Polideportivo municipal	Suficiente	En uso
Aparcamiento público	En viario	Insuficiente	En uso

\*Según plan urbanístico vigente



En cuanto a las características del parque edificado, es de destacar una considerable presencia de viviendas construidas con anterioridad a la aparición de normas técnicas de calidad.

<b>Antigüedad del parque de viviendas</b>		
<b>Antes de 1960</b>	<b>De 1961 a 1990</b>	<b>De 1991 a 2011</b>
1.155 viviendas	8.074 viviendas	2.275 viviendas
10'04%	70'18%	19'78%

Es importante reseñar que el 72'58% de las viviendas datan de antes de 1980.

En cuanto a la existencia de elementos singulares que puedan otorgar interés al entorno, en un ámbito ampliado a unos 500 metros, aproximadamente, del ámbito de actuación, pueden relacionarse los siguientes:

<b>Elemento singular</b>	<b>Interés</b>	<b>Estado</b>	<b>Valor</b>
Alquería de Falcó	Cultural	Malo	Muy alto
Cruz de término del camino de Moncada	Cultural	Bueno	Muy alto
Iglesia San Antonio Abad	Cultural	Bueno	Alto
Chimenea Camino de Moncada	Cultural	Bueno	Alto

#### 4.2. Características de la población

Según datos de la Oficina municipal de estadística, en el año 2010 el barrio de Torrefiel albergaba un grupo de población de 24.557 personas, con una edad media de 41'30 años y un índice de dependencia del 46'70%.

<b>Menos de 20 años</b>	<b>De 20 a 64 años</b>	<b>Más de 64 años</b>
4.894 personas	16.519 personas	3.144 personas
19'93%	67'27%	12'80%

En el total, el porcentaje de extranjeros representaba el 16'80 % de la población total, principalmente procedentes de América del sur y de otros países de Europa.

En cuanto al cuadro formativo de la población, el nivel de estudios de los residentes empadronados podría considerarse medio.

<b>Sin estudios</b>	<b>Estudios Primarios</b>	<b>FP + Bachillerato</b>	<b>Universitarios</b>
3.100 personas	5.790 personas	9.919 personas	2.036 personas
14'87%	27'78%	47'58%	9'77%

La población activa del núcleo se sitúa en el 55'47%, y un 16'10% de la misma se encuentra en paro.

<b>Población ocupada</b>	<b>Población en paro</b>	<b>Población inactiva</b>
9.077 personas	1.740 personas	8.684 personas
46'54%	8'92%	44'00%

Por otro lado, la actividad de la población ocupada se desarrolla principalmente en el sector servicios.

Agricultura y pesca	Industria	Construcción	Servicios
142 personas	1.827 personas	1.019 personas	6.089 personas
1'56%	20'13%	11'23%	67'08%

En definitiva, se trata de un barrio residencial, de nivel económico medio-bajo, donde la mayor franja de edad se concentra en las poblaciones de 35 a 40 años, altamente dependiente, y donde se constata una importante presencia de población foránea.

#### 4.3. Actividades y procesos con incidencia en el medio

Las actividades y procesos principales que se desarrollan en el entorno afectado por la actuación que se pretende son:

Actividad	Tipo	Representatividad
Agricultura	No	-
Ganadería	No	-
Industria	Talleres Almacenes	Baja
Terciario comercial	Bajos comerciales Edificio exclusivo	Alta
Terciario servicios	Oficinas bancarias Despachos profesionales Otros	Media
Turismo	No	-

Se trata, por tanto, de una población en rápido proceso envejecimiento, con altas expectativas de demanda de servicios asistenciales.

#### 4.4. Destino del suelo

El Plan General de Valencia vigente destina la manzana que corresponde al sector propuesto "Pedro Cabanes" a un uso industrial de carácter privado, sometido al siguiente régimen de usos:

**Usos permitidos :** Los no prohibidos o que resulten incompatibles según el Plan.

**Usos compatibles :**

- Almacenes compatibles con vivienda o enclavados en zonas no residenciales(Alm.1 y Alm.2)
- Locales industriales compatibles con vivienda o enclavados en zonas no residenciales (Ind.1 e Ind.2)
- Aparcamientos de uso público o privado y para vehículos de transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.1 y Par.2)
- Locales comerciales compatibles con la vivienda (Tco.1)
- Locales de oficina vinculados a la industria (Tof.2)
- Usos dotacionales públicos o privados (D) no prohibidos

**Usos prohibidos:**

- Residencial (R)
- Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3)
- Hotelero (Tho)
- Locales destinados a actividades recreativas (Tre)
- Almacenes limitados a zonas industriales (Alm.3)
- Locales industriales limitados a zonas industriales (Ind.3)

- Mercados de abastos y mataderos (Dab)
- Cementerios (Dce)
- Edificios, locales e instalaciones destinados a fuerzas de seguridad (Ddf)
- Educativo (Ded)
- Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1)
- Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3)
- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4)
- Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos, salvo gasolineras (Din.7)
- Actividades vinculadas a los cauces naturales y lagos o lagunas que constituyan dominio público hidráulico (Din.8)
- Aparcamientos en edificio de uso exclusivo (Par.1d)

#### 4.5. Diagnóstico

De los datos expuestos puede deducirse que el medio sobre el que se pretende actuar pertenece al entorno urbano consolidado de la ciudad de Valencia, constituido en la actualidad por un barrio residencial de carácter permanente, donde la población más numerosa se concentra en la franja de edad de 35 a 40 años y con un alto índice de dependencia, que a medio plazo demandará servicios recreativos y asistenciales. En este entorno, vincular en exclusiva una manzana de 10.000 m<sup>2</sup>s a usos industriales se presenta como una singularidad cuyo impacto debe controlarse para no afectar negativamente al paisaje de la zona y a la calidad de vida de los residentes.

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

El procedimiento de evaluación ambiental puede definirse como un proceso de análisis más o menos largo y complejo encaminado a formar un juicio previo, lo más objetivo posible, acerca del impacto que una acción humana previsible puede producir sobre el medio ambiente, así como sobre la manera de evitarlo o reducirlo a niveles aceptables, si es negativo.

Su aplicación al planeamiento permite acotar las acciones humanas mediante las técnicas urbanísticas de que disponen los instrumentos de planeamiento, tales como la delimitación de ámbitos de actuación, clasificación del suelo, asignación de aprovechamiento, destino y régimen de usos, ordenanzas de edificación, etc.

#### 5.1. Régimen de usos propuesto

El régimen de usos del sector, según se propone en el nuevo Plan, sería el correspondiente a la calificación de Ensanche (ENS-1) del PG88, esto es:

**Usos permitidos :** Los no prohibidos o que resulten incompatibles según el Plan.

**Usos compatibles :**

- Almacenes compatibles con vivienda (Alm.1)
- Locales industriales compatibles con vivienda (Ind.1)
- Aparcamientos de uso público o privado (Par.1 y Par.2)
- Residencial comunitario (Rcm)
- Residencial plurifamiliar (Rpf)
- Locales comerciales compatibles con la vivienda (Tco.1)

- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos turísticos en régimen de explotación hotelera (Tho.1)
- Locales de oficina (Tof.2)
- Actividades recreativas de aforo inferior a 1.500 personas (Tre)
- Usos dotacionales públicos o privados (D) no prohibidos

- Usos prohibidos:**
- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3)
  - Campamentos (Tho.2)
  - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas de aforo superior a 1.500 personas (Tre.4)
  - Industrias y almacenes limitados a zonas industriales (Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3)
  - Mercados de abastos y mataderos (Dab)
  - Cementerios (Dce)
  - Edificios, locales e instalaciones destinados a fuerzas de seguridad (Ddf)
  - Educativo (Ded)
  - Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1)
  - Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2)
  - Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3)
  - Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4)
  - Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6)
  - Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos, salvo gasolineras (Din.7)
  - Actividades vinculadas a los cauces naturales y lagos o lagunas que constituyan dominio público hidráulico (Din.8)

## 5.2. Efectos previsibles sobre el cambio climático

De acuerdo con los datos del último *Plan de acción para la energía sostenible de la ciudad de Valencia* (actualización 2008), las emisiones registradas en el año 2007 en la ciudad de Valencia ascienden a 3.406.409 toneladas de CO<sub>2</sub>, la mayor parte de ellas procedentes del sector transporte (44% del total).

El sector industrial aparece como responsable del 4% del total de emisiones, registrándose una baja progresiva desde 2004 a 2008 debido al cierre o deslocalización de empresas del sector y, con ello, del consumo de combustible y energía, principalmente gas natural.

El sector residencial sería responsable del 17% del total de emisiones de gases con efecto invernadero (GEI's), con un total de 521.960 toneladas de CO<sub>2</sub>, principalmente debido al consumo de electricidad, aunque desde el año 2008 ha descendido considerablemente por efecto de la crisis económica.

Analizando la ratio del año 2008 respecto de las emisiones por hectárea de superficie dedicada a los usos industrial y residencial en Valencia es de 206'89 Ton/Ha para el uso residencial y de 469'39 Ton/Ha para el uso industrial, puesto que la superficie residencial es muy superior a la dedicada a usos industriales. Asimismo, puesto que las emisiones dependen con mucho de la actividad concreta que finalmente se desarrolle, ha de tenerse en cuenta que el abanico de actividades potencialmente contaminantes es muy superior en el suelo destinado a usos industriales.

Otro factor que puede servir para valorar la idoneidad de la opción propuesta en estos aspectos es examinar las alternativas de diseño que incluye. Las zonas verdes dotadas de arbolado funcionan bien como sumideros de CO<sub>2</sub>, lo que supone una mejora adicional a la que se produce con la alternativa del cambio de uso. Y los edificios de vivienda de construcción reciente deben cumplir los requisitos energéticos y de calidad establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE), disponiendo de sistemas solares para producción de energía eléctrica fotovoltaica y agua caliente sanitaria, lo que debe suponer una mejora en la eficiencia energética y de emisiones en los mismos respecto de las ratios actuales.

Por último, los usos industriales suelen implicar la producción de residuos tóxicos, nocivos o peligrosos, mientras que los usos residenciales o compatibles suelen producir residuos fácilmente reciclables.

### 5.3. Análisis de impactos

El concepto de impacto ambiental indica la acción o actividad que produce una alteración en el medio, sea favorable o desfavorable. Puede definirse como la diferencia entre la situación futura previsible del medio modificado por la acción y la situación futura previsible del medio si la actuación no se hubiese producido, interpretada en términos de bienestar humano.

Por tanto, en el concepto de impacto ambiental se encuentran inmersos tres procesos consecutivos:

- Modificación de las características del medio
- Modificación de sus valores de conservación
- Significado de dichas modificaciones en la salud y bienestar humanos

En el caso del sector que nos ocupa, situado en el barrio de Torrefiel, junto a la gasolinera del Camino de Moncada, el Plan General de Valencia prevé para esta manzana un uso Industrial y una tipología acorde con este uso.

En el momento de redactarse el PRI declarado nulo, el Ayuntamiento entendió este destino poco adecuado al entorno. En la situación actual, los objetivos de la modificación propuesta son:

- Cambiar el uso industrial a residencial, por entenderse menos agresivo con el entorno y más adecuado para la calidad de vida de los ciudadanos.
- Construir con una tipología acorde con el medio edificado, lo que garantiza la plena integración de la actividad urbanística en el paisaje.
- Dotar a la zona de una pequeña área de juegos pública que proporcione soleamiento a los edificios, funcione como sumidero de gases con efecto invernadero, compense el aumento del número de viviendas aumentando la ratio de zonas verdes y preste servicio a todos los ciudadanos en una zona infradotada en este tipo de equipamientos.
- Controlar el vacío urbano que genera la actual gasolinera, terminando la ciudad en este punto y dotando a la zona de cierta calidad urbana.

Las acciones generadoras de impacto ambiental que las modificaciones de planeamiento propuestas podrían producir sobre el medio respecto de la situación futura que se produciría de materializarse el planeamiento vigente:

Elemento afectado	Alternativa 0 : Plan vigente	Alternativa 1: Propuesta	Impacto
Suelo	El destino del suelo es ser urbanizado y edificado	El destino del suelo es ser urbanizado y edificado	Nulo
Agua	No afecta	No afecta	Nulo
Aire	El uso asignado por el Plan es industrial.	El uso propuesto por el Plan es residencial	Depende de la actividad
Vegetación	Restringida al viario	La propuesta incluye una nueva zona verde ajardinada.	Positivo
Fauna	No afecta	No afecta	Nulo
Paisaje	La tipología edificatoria que fija el Plan es la de uno o varios edificios industriales compactos, con ocupación de parcela del 100% y alineados a calle.	Incluye dos bloques de viviendas de tipología y altura similar a la del entorno, así como la apertura de un vial de servicio dotado de arbolado que separe la zona residencial de la gasolinera actual, y la creación de una pequeña zona verde ajardinada para servicio de la población de la zona.	Positivo
Cauces fluviales	No afecta	No afecta	Nulo
Accidentes topográficos	No afecta	No afecta	Nulo
Áreas interés ambiental	No afecta	No afecta	Nulo
Patrimonio cultural	No afecta	No afecta	Nulo
Usos del suelo	Industriales y compatibles	Residenciales y compatibles	Positivo
Recursos naturales	No afecta		
Riesgos	Depende de la actividad	Principalmente, depende de las actividades que se desarrollen en los bajos comerciales	Se pretende reducir al cambiar el régimen de usos
Agentes contaminantes	Depende de la actividad	Principalmente, depende de las actividades que se desarrollen en los bajos comerciales	Se pretende reducir al cambiar el régimen de usos
Cambio climático	Depende de la actividad	Consumo eléctrico	Se pretende reducir al cambiar el régimen de usos
Carreteras y caminos	No afecta	No afecta	Nulo
Infraestructuras y servicios	No afecta	No afecta	Nulo
Equipamientos	No afecta	Mayor dotación de espacios libres	Positivo
Población	Puestos de trabajo sector industria	Oferta de viviendas Puestos de trabajo bajos comerciales Oferta comercial Aumento no significativo de la población	Positivo

## 5.4. Conclusión

Teniendo en cuenta lo expuesto, podría concluirse que modificar el planeamiento en el ámbito del Sector Pedro Cabanes en el sentido propuesto supone: materializar el crecimiento de la ciudad ocupando espacios vacíos obsoletos; recualificar el espacio urbano incrementando la superficie de zonas verdes públicas disponibles; mejorar, respecto de las propuestas del plan vigente, la calidad del paisaje en un entorno urbano residencial prácticamente consolidado; mejorar la ratio de emisiones de GEI's respecto de las previsiones del PG88; y aumentar la oferta de locales comerciales en la zona, lo que debe afectar directamente a la economía del entorno. De hecho, la materialización de la propuesta ha supuesto la recualificación del espacio urbano original, constituido por un solar abandonado, contiguo a una gasolinera y una nave comercial, y destinado a prolongar el modelo industrial parcialmente existente sobre el espacio restante.

A mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta además que la obra urbanizadora ha sido ya ejecutada de acuerdo con el planeamiento propuesto, y que en los solares resultantes existen viviendas en uso y en construcción. Por tanto, a las razones ambientales expuestas debemos añadir el impacto económico y social que la opción de no actuar y dejar fuera de ordenación todo lo construido podría suponer, más aún cuando la nulidad del planeamiento tiene su origen en un defecto administrativo, así como la conveniencia de aplicar criterios de economía, impacto social, optimización de recursos y proporcionalidad de las inversiones públicas necesarias, en aras a elegir la alternativa más adecuada.

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

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) fue aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, con la visión estratégica de convertir la Comunidad valenciana en el territorio con mayor calidad de vida del arco mediterráneo europeo.

Incorpora un texto articulado en 147 Directrices de obligado cumplimiento, que definen los principios directores del documento y pretenden encaminar la acción pública a la consecución de 25 objetivos de política territorial autonómica, desarrollados en 100 metas cuyo cumplimiento será evaluado mediante un sistema de indicadores basados en registros estadísticos públicos definidos al efecto.

De acuerdo con su directriz 57, los objetivos y principios directores de la ETCV vinculan al conjunto de administraciones públicas cuyas competencias se desarrollan en el ámbito de la Comunidad valenciana, y deben incorporarse desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos que tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad valenciana.

La propuesta de planeamiento que motiva el presente documento fue concebida con anterioridad a la aprobación y publicación de la ETCV, pero su razón inicial no se aparta de sus objetivos, pudiendo incardinarse en los siguientes:

- Objetivo 11 : Proteger y dar valor al paisaje como activo cultural, económico e identitario
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación del suelo

Dentro de ello, la actuación municipal concreta que se propone sigue, expuesto en los términos de la ETCV, las siguientes estrategias:

- Garantizar una buena calidad del paisaje como elemento fundamental en la mejora de la salud pública (Directriz 27n)
- Dar prioridad a la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes (Directriz 78j)
- Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación (Directriz 78q)

Asimismo, no supone mayor consumo de suelo a los efectos del cálculo del índice máximo de ocupación del suelo para usos residenciales (Directriz 82).

Por tanto, se considera que cumple las determinaciones vinculantes de la ETCV.

En cuanto al cumplimiento de las determinaciones de otros instrumentos de planificación territorial o sectorial, no consta que la modificación propuesta afecte a algún otro de los vigentes.

En Valencia, Octubre de 2014  
El arquitecto municipal

El jefe del Servicio de Planeamiento

Fdo. María Luisa Sierra Hernández

Fdo. Fernando Belenguer Mula