

# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Artículo 50 LOTUP

## DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PN1 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO UNO DE MASSARROJOS REDELIMITADA AL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCIA.

Formulada por: CM78 S.L. y MERICEL 2012 S.L.



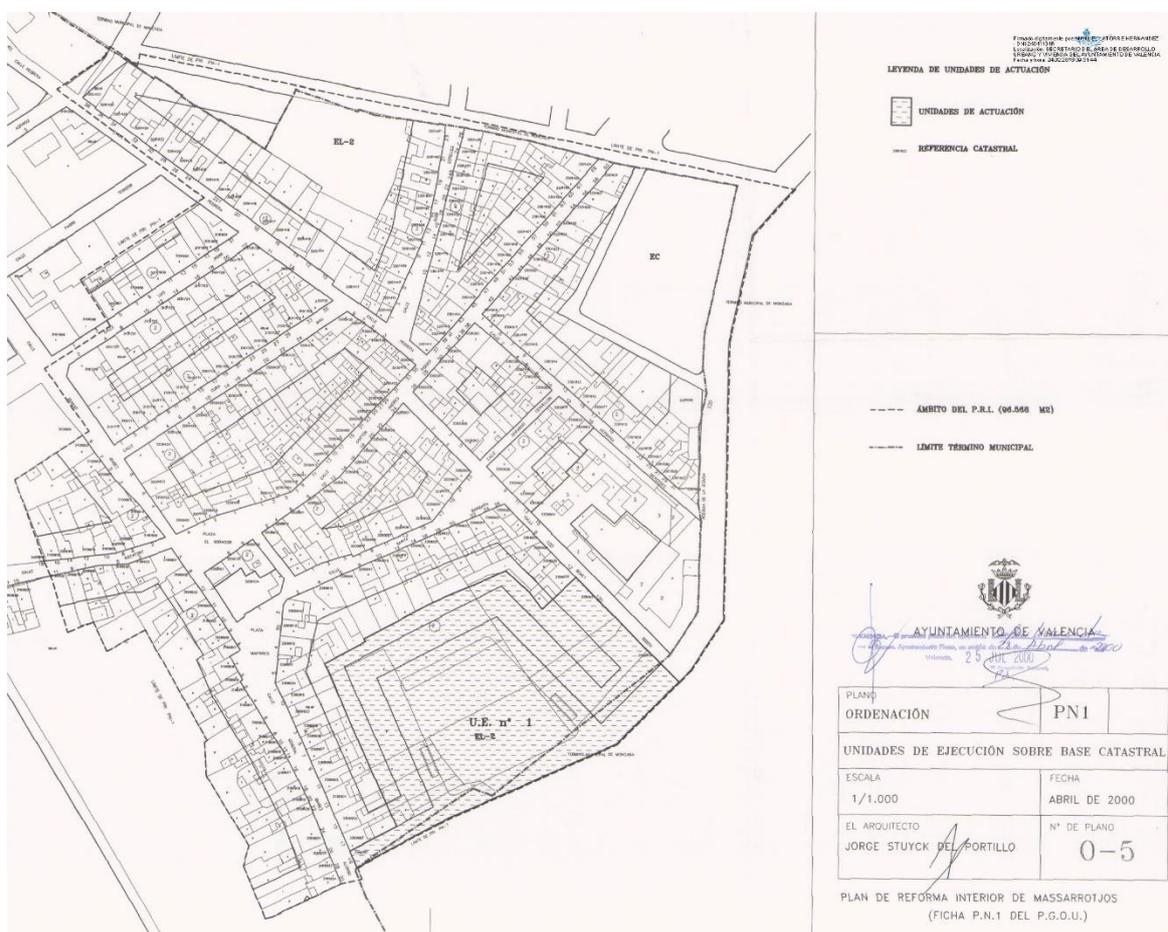
Abril 2021

## **ÍNDICE.**

1. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa .....	3
2. Ámbito, alcance y contenido de las posibles alternativas de la propuesta de modificación del plan.....	5
3. Desarrollo previsible de la modificación del plan .....	7
4. Efectos previsibles del plan sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio .....	7
5. Incardinación del plan en la estrategia territorial de la comunidad valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.....	8
6. Justificación para aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.....	10

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

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de la actuación integrada UE nº 1 de Massarrojos está contenida en el Plan de Reforma Interior de Massarrojos/PN-1, aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de fecha 28 de abril de 2000 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia número 252 de 23 de octubre de 2000. Habiéndose publicado asimismo, en el BOP número 262 de 4 de noviembre de 2002, una subsanación de errores en la documentación del Plan de Reforma Interior de Massarrojos/PN-1.



Pero la ordenación vigente en el ámbito de la UE nº 1 de Massarrojos y en su entorno próximo, requiere algunas modificaciones, que tan solo afectan a la ordenación estructural en cuanto que incorporan la delimitación de un BRL La casa del Barón de Santa Bárbara, para hacer viable técnicamente el desarrollo de dicha UE, y que son el objeto principal de la modificación que se formula.

El resto de la ordenación estructural no se modifica ya que se mantiene la clasificación del suelo, se mantiene el aprovechamiento tipo y el uso dominante residencial. Se modifica, eso sí, la ordenación detallada o pormenorizada, ya que se crean nuevas dotaciones públicas de la red secundaria, no previstas en el PRI del 2000, como son un nuevo SQM (dotacional de uso múltiple) y un nuevo SQI\* (reserva de suelo para centro de transformación eléctrica), y se modifica ligeramente las profundidades edificables y otros aspectos de pequeña escala de la ordenación urbanística.

La principal modificación consiste en excluir del ámbito de la UE nº 1 los terrenos que se ubican en el término municipal de Moncada ya que están clasificados como suelo no urbanizable con la calificación de protección agrícola (PA) en el vigente Plan General de Moncada (BOP 15.09.1989).

Por todo lo expuesto se puede concluir que la formulación de la presente Modificación Puntual del PRI persigue los siguientes objetivos:

- a) Excluir del ámbito de la unidad de ejecución nº 1 de Massarrojos los terrenos que situados en el término municipal de Moncada tienen la clasificación de suelo no urbanizable con la calificación de protección agrícola en el vigente Plan General de ordenación urbana de Moncada (BOP 15.09.1989)
- b) Adaptar el límite del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 delimitada en el PRI de Massarrojos/PN-1, a la realidad existente.
- c) Crear una nueva área destinada a dotación pública de uso múltiple (SQM) que permita paliar el déficit dotacional de la pedanía de Massarrojos.
- d) Prever la ubicación del centro de transformación eléctrica necesario para la actuación, creando una nueva reserva dotacional SQI\* (*infraestructura-servicio urbano* de la red secundaria de dotaciones).
- e) Facilitar el acceso viario desde la calle Baix de Massarrojos al interior de la UE, ya previsto en el Plan General de 1988 y anulado en el PRI de 2000

**2. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN.**

Desde la aprobación del Plan de Reforma Interior PN-1 (año 2000) de Massarrojos el ayuntamiento de Moncada ha venido manifestando que parte de la red viaria prevista en dicho Plan invadía su término municipal (el de Moncada), afectando a terrenos que en el PGOU de Moncada (vigente desde 1989) están clasificados como SNU con la calificación de protección agrícola.

Así pues, las alternativas de ordenación a contemplar tienen que pasar ineludiblemente por ceñirse al término municipal de Valencia.

En la modificación del Plan que se propone se ha delimitado con mayor precisión esta línea de término, que se encontraba erróneamente delimitada en el PRI PN-1 del año 2000.

Una hipotética circunvalación perimetral sur que parece deducirse del ámbito tímidamente delimitado en el PRI PN-1 del año 2000, no puede realizarse en esta zona ya que su trazado suroeste supondría la demolición del Teatro y Cine parroquial, y en la parte sureste afectaría además a un suelo no urbanizable de especial protección agrícola.

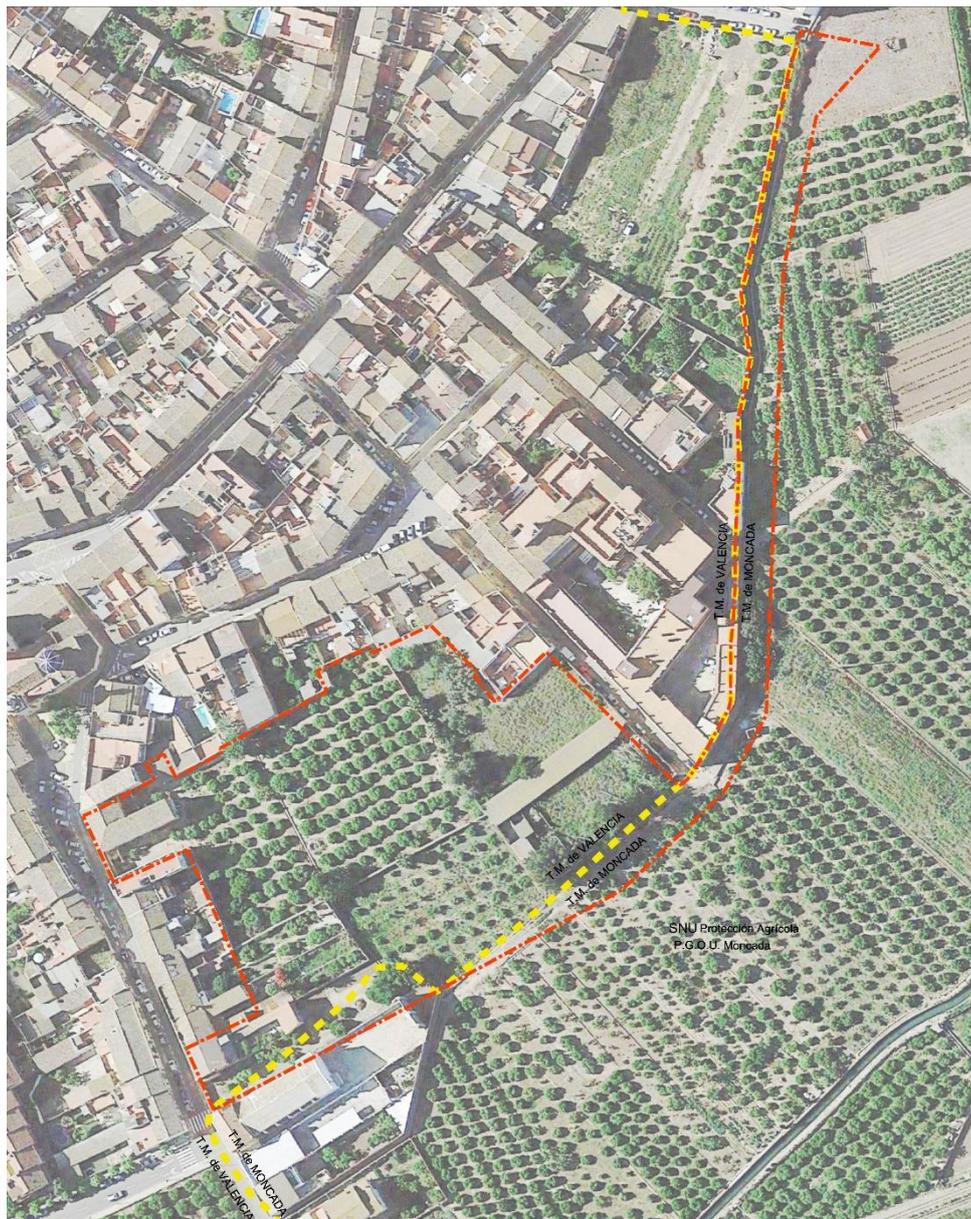


Foto aérea con delimitación del ámbito de la presente Modificación Puntual y el límite del término municipal

En el nuevo ámbito de la Unidad de Ejecución nº1 se descarta asimismo la asignación de un régimen de alturas mayor que el hasta ahora previsto (PB+1), y se mantiene el régimen de usos, así como el aprovechamiento tipo en el ámbito de la UE 1, que resulta ser de 0,5905 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.



Foto aérea con delimitación del ámbito de la nueva Unidad de Ejecución nº1

### 3. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.

La presente Modificación Puntual afecta de manera leve al ámbito superficial de la UE 1 del PRI de Massarrojos, manteniéndose dicha UE 1 ya adscrita al sistema de actuaciones integradas, y propiciando en consecuencia la incorporación al proceso de urbanización en esta área sur de la pedanía de Massarrojos en el término municipal de Valencia lindante con el de Moncada.

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

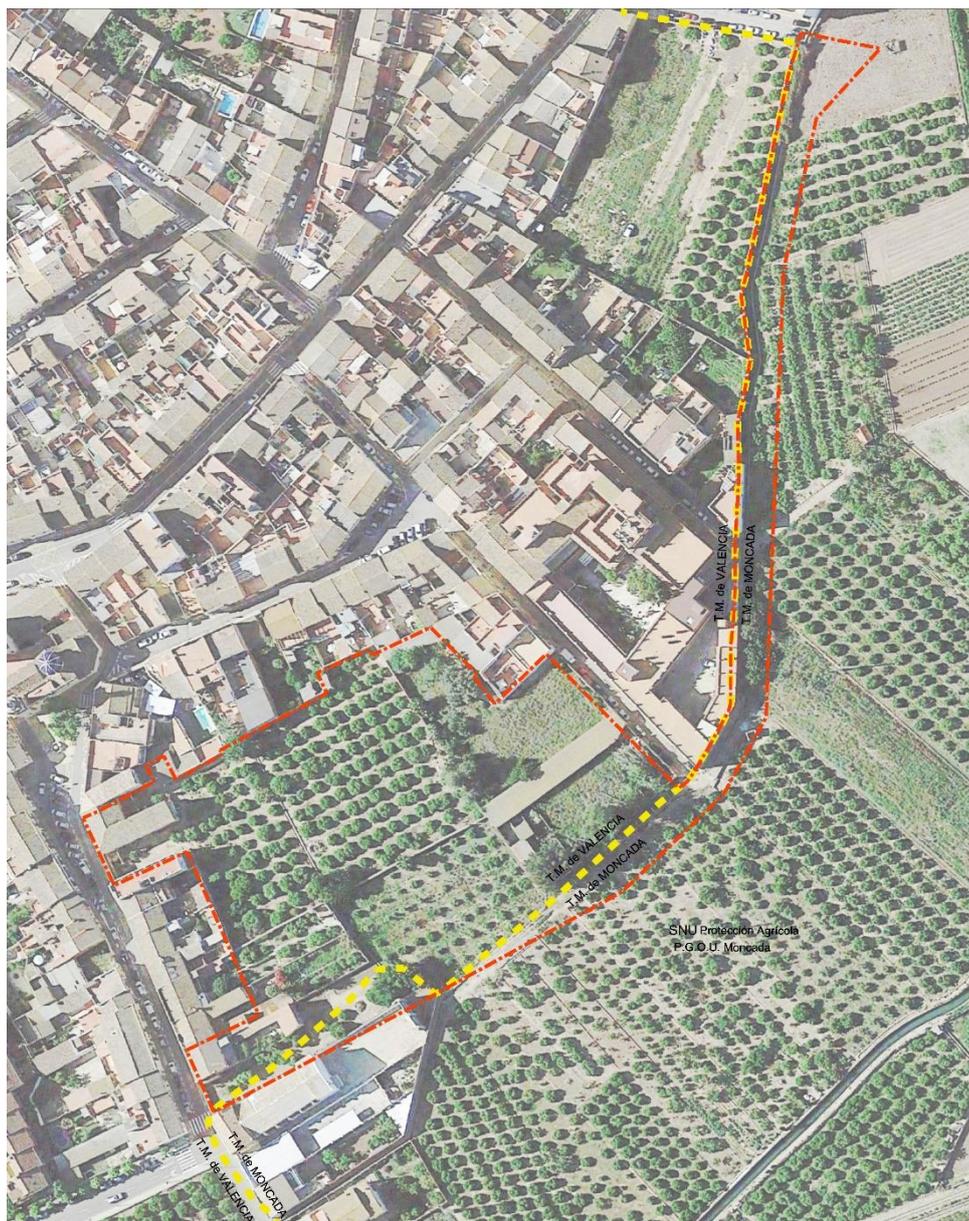
La modificación puntual que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al medio ambiente o al cambio climático, puesto que se desarrolla sobre un suelo urbano consolidado, cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones de un plan General ya aprobado en 1989 y de un PRI aprobado en el

año 2000, y respecto del cual sólo se pretende reajustar alineaciones, posiciones relativas y volúmenes de la edificación, sin alteración de los índices de edificabilidad.

Por tanto, la propuesta no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos o mayor generación de residuos. Antes, al contrario, la disminución del ámbito de la UE 1, y la no afección a terrenos de protección agrícola en el término de Moncada coadyuvarán a la mejora del medio ambiente en la zona.

#### **5. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.**

La modificación puntual tiene por objeto reajustar alineaciones, posiciones relativas y volúmenes de la edificación, ajustando la actuación al término municipal de Valencia, y no invadiendo el suelo no urbanizable de protección agrícola del término municipal de Moncada.



Emplazamiento de la modificación puntual del PRI de Massarrojos con delimitación del término municipal de Valencia.

Tanto la modificación puntual del PRI de Massarrojos como los efectos esperados se incardinan en la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, especialmente en lo que se refiere a los siguientes objetivos:

*Objetivo 5: Mejorar las condiciones de vida del sistema rural.*

*Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.*

*Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.*

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

Por cuanto los terrenos situados en el término municipal de Moncada que el vigente PRI de Massarrojos destinaba a viales, con la Modificación puntual del PRI pasarán a recuperar su condición de protección agrícola que ya les asigna el vigente Plan General de Moncada (1989).

*Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.*

*Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.*

La modificación de la planta viaria al sur de la UE 1 del PRI de Massarrojos permite mejorar la conectividad a pequeña escala entre las calles General Ibañez Alonso y Benet Bosch, que con la planta viaria hasta ahora vigente se veía seriamente comprometida por la necesidad de derribar el Cine y Teatro parroquial de Moncada, lo cual ya no será necesario tras la aprobación de la presente Modificación Puntual.

La incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial, consiste, como ya se ha dicho, en redelimitar el ámbito de la UE 1 del PRI de Massarrojos por su borde sur de modo que dicha UE 1 no invada el vecino término de Moncada, cuyos terrenos tienen, en esa zona, la calificación de protección agrícola en Suelo No Urbanizable.

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

La presente Modificación Puntual del PRI PN1 de Massarrojos únicamente reajusta las alineaciones, posiciones relativas y volúmenes de la edificación, sin alterar la edificabilidad, por tanto, no supone una alteración de los patrones paisajísticos del lugar. Por esta razón, se entiende integrada en el paisaje, no requiriendo medidas de integración específicas.

Asimismo, la ejecución de la propuesta afectaría únicamente a un suelo urbano ya alterado sobre el que no se pretende ningún cambio sustancial ni modificación significativa de la estructura territorial prevista.

Tampoco se afecta a otros planes o programas vigentes, no es susceptible de generar problemas ambientales distintos de los ya previstos. Incorpora elementos del patrimonio cultural: la Casa del Barón de Santa Bárbara. Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y que, en consecuencia, su evaluación ambiental y territorial estratégica podría resolverse por el procedimiento simplificado.

Valencia, abril 2021

Por el Equipo redactor:



Eduardo E. Merí Llovet



Vicente Corell Farinós  
arquitectos



Joaquín Monfort Salvador