

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MEMORIA

parcela 6-A Nuevo Centro 46009 Valencia

Noviembre de 2019

Índice

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ANTECEDENTES	4
3. NORMATIVA.....	5
4. OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA.....	6
5. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS	7
6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	8
7. ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL.....	8
7.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.	8
7.2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO	8
7.3. MEDIDAS PREVISTAS	8
7.4. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	9
8. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL...	9
9. JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	10

1. INTRODUCCIÓN

El presente Documento Inicial Estratégico se redacta para el Estudio de Detalle de la parcela 6-A de Nuevo Centro.

La entidad promotora del mismo es VEDAT VALENCIA SL con CIF B97234959 domiciliada en Valencia, calle Valle de la Ballestera, número 6, CP 46035.

El equipo redactor del presente proyecto es Rubén Beltrán S.L., con CIF B98792872 y domicilio social en Valencia, Calle Colón, número 20, puerta 20, CP 46004.

El planeamiento vigente, aplicable a la referida parcela, viene dado por los siguiente documentos:

- Plan General (P.G.O.U. en adelante), aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 28 de diciembre de 1988 (B.O.E. 14 de enero de 1989 y D.O.G.V. 16 de enero de 1989).
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana
- Modificación Puntual del Plan General, en la manzana de Nuevo Centro de Valencia. [1999/X6970], aprobado mediante resolución de 14 de julio de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- Estudio de Detalle modificado (ED1731), aprobado en el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27 de abril de 2007.

2. DESCRIPCIÓN DE CONJUNTO

El ámbito del Estudio de Detalle es la manzana delimitada por la calle Joaquín Ballester, la avenida Pío XII, la calle Menéndez Pidal y la calle del Profesor Beltrán Báguena. La manzana contiene el centro comercial Nuevo Centro (con diversos edificios de uso terciario), un edificio administrativo del estado y el Instituto Valenciano de Oncología.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene fachada a la calle Joaquín Ballester, y se encuentra dentro del área del centro comercial Nuevo Centro, bajo el epígrafe de la parcela 6-A.

3. ANTECEDENTES

Para la parcela en cuestión se aprobó un Estudio de Detalle (ED1731) para realizar un edificio de oficinas.

Dicho Estudio de Detalle adjuntaba el anteproyecto de un edificio de oficinas, y estaba redactado de tal forma que invalidaba el desarrollo de cualquier otra actuación que no fuese ese anteproyecto de forma específica.

En el citado ED1731 quedaban definidos los siguientes parámetros edificatorios:

Edificabilidad máxima en planta cota 0	757 m2
Edificabilidad máxima en el edificio superior	4.000 m2
Edificabilidad máxima total es de 4.757 m2.	4.757 m2
Altura máxima de cornisa	21,30 m
Usos permitidos	TER-3

Los valores de edificabilidad que empleaba el Estudio de Detalle ED1731 provenían de la Modificación Puntual del Plan General.

Los usos permitidos en la parcela, tal y como define el PGOU, son los correspondientes al TER-3, y vienen definidos en los artículos 6.44 y 6.48 "Subzona TER-3. Condiciones específicas".

4. NORMATIVA

4.01. ESTATAL

- REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento Por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**
- DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento. **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

4.02. AUTONÓMICA

- LEY 5/2014. 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana **De Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana LOTUP.**

5. OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

El Estudio de Detalle vigente se realizó con la finalidad de desarrollar oficinas. Dicho Estudio de Detalle adjuntaba el anteproyecto de un edificio de oficinas y estaba redactado de tal forma que invalidaba cualquier otra actuación que no fuese el desarrollo de ese anteproyecto de forma específica.

Es por ello, que para poder realizar un diseño diferente al anteproyecto que figura adjunto en el ED1731, nos vemos obligados a realizar un nuevo Estudio de Detalle en el que mantenemos los criterios básicos urbanísticos a la vez que permitimos que haya una cierta flexibilidad de diseño.

El nuevo Estudio de Detalle propone una solución que resuelve la parcela con un diseño integrado en el paisaje urbano.

El presente Documento Inicial Estratégico se redacta para acompañar el nuevo Estudio de Detalle de la parcela 6-A de Nuevo Centro. El objeto del Estudio de Detalle será determinar la ordenación pormenorizada de la edificación en el interior de la parcela, cumpliendo en todo caso los criterios establecidos por el Plan General.

Así pues, el objetivo del presente Documento Inicial Estratégico, según se recoge en el Artículo 50 de la LOTUP es solicitar al órgano sustantivo, ambiental y territorial el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica con la finalidad de proceder a la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle propuesto.

Dado que esta documentación constituye el Documento inicial estratégico de un Estudio de Detalle, el alcance de dicho Plan será el contenido en el Artículo 41 de la LOTUP "Estudios de Detalle".

6. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS

El alcance de dicho Estudio de Detalle será el contenido en el Artículo 41 de la LOTUP "Estudios de Detalle":

- Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
- Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
- Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
- Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

El ámbito de actuación será el de la parcela 6-A de Nuevo Centro compuesta por una única parcela con referencia catastral 4535301YJ2743F.

El análisis de alternativas trata de establecer diversas actuaciones propuestas para la ordenación del área objeto de estudio con la intención de poder justificar cuál de estas resultaría más sostenible para el entorno, entendiendo dichas propuestas de ordenación dentro de los parámetros permitidos por las Ordenanzas vigentes. Es por ello que para analizar las distintas alternativas es necesario conocer los parámetros urbanísticos que son de aplicación.

Edificabilidad máxima en planta cota 0	757 m2
Edificabilidad máxima en el edificio superior	4.000 m2
Edificabilidad máxima total es de 4.757 m2.	4.757 m2
Altura máxima de cornisa	21,30 m
Usos permitidos	TER-3

En el caso que nos ocupa, existen dos alternativas posibles:

- Alternativa nº1. Esta alternativa consiste en mantener el vigente ED1731, que bloquea cualquier tipo de desarrollo que no sea el anteproyecto de oficinas, y con ello se impide cualquier otro tipo de iniciativa.
- Alternativa nº2. Propone la aprobación del nuevo Estudio de Detalle que aplica se adapta a la normativa vigente permitiendo la construcción de un edificio de uso hotelero sin modificar las alineaciones máximas permitidas ni aumentar el aprovechamiento del suelo.

La alternativa nº1 supondría mantener el vacío urbano en un espacio estratégico de la ciudad que no se ha resuelto desde los años 80 del siglo pasado.

La alternativa nº2, compatible con el PGOU y los reglamentos vigentes, permitirá la construcción de un edificio que fomenta el desarrollo económico de la ciudad a la vez que mejora sustancialmente el paisaje urbano en una avenida principal de la ciudad.

Por ello se entiende que la mejor alternativa es la nº2.

7. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El desarrollo del plan está previsto que se solucione con una única construcción.

8. ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL

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

La manzana de Nuevo Centro, dentro de la cual se incluye la parcela 6-A, está consolidado urbanísticamente, y es de carácter Terciario con Uso predominante Comercial. Nuevo Centro es el primer gran desarrollo comercial de la ciudad de Valencia, construido en los años 80, y la parcela 6-A es la única parcela que permanece vacía desde sus orígenes.

En la actualidad esta parcela tiene una imagen de cierto abandono en un punto estratégico de la ciudad. Es por ello que a nivel de imagen y paisaje sea importante su desarrollo para solucionar esta afección visual.

El desarrollo de esta parcela deberá tener en cuenta su ubicación en una avenida principal de acceso a la ciudad, la morfología de los edificios adyacentes y el máximo respeto para la consideración del futuro centro médico de Campanar.

8.2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

La manzana que se va a desarrollar tiene la condición de solar y no existen afecciones territoriales derivadas de ninguna Ley o norma sobre la parcela objeto de este Plan. Además de ello el plan previsto cumple con los parámetros urbanísticos aplicables a las parcelas y por tanto no se prevén efectos urbanísticos territoriales distintos a los previstos en el desarrollo del Sector.

Es por ello que la actuación a realizar va a mejorar sustancialmente la imagen y el paisaje urbano del sector, sin que tenga efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

El desarrollo de la parcela tendrá el máximo respeto y consideración al futuro centro médico de Campanar, así como a los edificios vecinos, a nivel de imagen e integración visual. Para ello la imagen y diseño del edificio, así como la selección de materiales de fachada, seguirán criterios de composición armónica, y en ningún caso habrá elementos que generen contaminación lumínica que suponga una molestia al paisaje urbano.

8.3. MEDIDAS PREVISTAS

Para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo se plantean las medidas siguientes.

La materialización de la edificabilidad prevista en la parcela objeto de este Estudio de Detalle puede provocar algunos efectos sobre el medio ambiente como son la producción de determinados tipos de residuos urbanos durante la ejecución de las obras y posterior explotación de la actividad allí desarrollada.

Por ello, los residuos procedentes de la ejecución de las obras se tendrán en cuenta en el Estudio de Gestión de Residuos que acompañará a toda la documentación necesaria para que el Proyecto pueda obtener las licencias urbanísticas correspondientes.

Respecto a los residuos urbanos inherentes a la actividad, se tendrán en cuenta en la correspondiente documentación necesaria para obtener licencia y poder desarrollar con normalidad su actividad.

Para mitigar las incidencias que dicha edificación pueda ocasionar sobre el cambio climático, en cuanto a emisiones de CO2 se refiere, el proyecto de edificación deberá cumplir las prescripciones técnicas contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

8.4. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas en el Plan.

9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

Dado que el ámbito del Estudio de Detalle que nos ocupa se localiza en una zona urbana consolidada, este Plan no tiene incidencia en ningún Instrumento de la Planificación Territorial o Sectorial.

10. JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Atendiendo al desarrollo de los apartados anteriores puede extraerse que:

- El ámbito de actuación está incluido en una zona consolidada urbanísticamente.
- Las dimensiones del Plan son reducidas y su naturaleza consiste en la ejecución de un único edificio.
- La nueva construcción promueve el desarrollo sostenible y no supone ninguna incidencia en el modelo territorial.
- El desarrollo de este Plan supone una mejora paisajística de la zona y del patrimonio.
- El desarrollo del plan y la actividad no genera efectos adversos sobre el medio ambiente.

Por todo ello, y tal y como se establece en el Anexo VIII de la LOTUP, se justifica la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Valencia, 21 de noviembre de 2019



Rubén Beltrán Chiva, arquitecto

COACV nº 08034