

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
Modificación Puntual del P.G.O.U.:
“A.2 – C/ Músico Ayllón, José Maestre, Llombay
y Linde con C/ Peatonal José Bosch Herrero”
(Valencia)



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

ÍNDICE

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ANTECEDENTES	3
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA	5
4. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE	10
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	13
6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO	14
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	16
8. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA	18
9. JUSTIFICACIÓN DE LA POSIBLE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA	20
9.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica	20
9.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas..	22
9.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio.	23
9.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	23

BRISA DEVCO PRS 2, S.L.U.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Modificación Puntual del P.G.O.U.: "A.2 – C/ Músico Ayllón, José Mestre, Llombay y linde con C/
peatonal José Bosch Herrero" (Valencia) - Marzo de 2023

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Francisco José Aibar Teruel
Erika Zaputovich Cáceres
Arquitectos

Alejandro Escribano Cuñat
Graduado en A.D.E. y Derecho

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

El presente Documento Inicial Estratégico (en adelante, DIE) se redacta con la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU): "A.2 – C/ Músico Ayllón, José Mestre, Llombay y linde con C/ peatonal José Bosch Herrero"**, del término municipal de Valencia (en adelante, MPG).



Imagen 1. Plano de situación en la ciudad.

Este documento responde a lo previsto en el art. 50.1 del vigente 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, de la Comunidad Valenciana (en adelante, TRLOTUP). En cumplimiento de lo establecido en dicho

artículo, incluye dentro de su contenido la justificación de los siguientes apartados, expresado todo ello de modo sucinto, preliminar y esquemático:

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

Al ser una Modificación de Planeamiento que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada de un ámbito ubicado en suelo urbano, consolidado y urbanizado; en particular, que afecta a las condiciones de la edificación susceptibles de materializarse en el mismo, es presumible que este plan sea declarado como carente de efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que le será de aplicación el procedimiento simplificado recogido en el art. 45.2. De acuerdo con dicho precepto, la tramitación de estos planes se regula en el art. 52, 53 y el Capítulo III del Título III del TRLOTUP.

En virtud del artículo 52.2 del TRLOTUP, con la finalidad de justificar la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica a la presente MPG, se incluye dentro de su contenido un apartado específico en el que se realiza la justificación de los siguientes apartados:

- «a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

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

En fecha 28 de noviembre de 2022 se presentó ante el Ayuntamiento de Valencia una primera versión de la documentación relativa a la presente Modificación Puntual del PGOU y su correspondiente Documento Inicial Estratégico, para dar inicio al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la denominada como *Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia: Ámbito de desarrollo de Suelo Urbano "A.2 – C/Músico Ayllón, José Mestre, Llombay y linde con C/peatonal José Bosch Herrero"* (en adelante, MPG).

Respecto a dicha documentación, fue evacuado Informe favorable del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia de fecha 10 de enero de 2023, por el que se consideró que la misma era susceptible de admitirse a trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

La presente versión del DIE que acompaña a la Modificación de Plan General propuesta, sustituye a la versión precedente e introduce mejoras que surgen tras la elaboración del anteproyecto del edificio y del análisis detallado del entorno del solar, que ha permitido plantear la posibilidad de convertir en suelo de uso público a nivel de rasante, una parte del espacio libre privado de la parcela con el fin de ampliar la red viaria peatonal colindante.

Por otra parte, dado que durante el período transcurrido desde la presentación de la primera versión, se ha obtenido por parte de los servicios técnicos municipales las líneas oficiales de la cartografía y el informe de propiedades municipales incluidas dentro del ámbito, se ha procedido a la actualización de la propuesta de ordenación de forma acorde con el contenido de los mismos.

2. ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el Municipio de Valencia está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, publicado en el BOE en fecha 14 de enero de 1989.

El Plan General incluyó los terrenos objeto de análisis en un ámbito de planeamiento de desarrollo en suelo urbano con la denominación "A.2 – C/ Músico Ayllón, José Mestre, Llombay y linde con C/ peatonal José Bosch Herrero", incorporando su correspondiente ficha de características en el Anexo I de las

Normas Urbanísticas. Dicho ámbito aparece delimitado gráficamente a caballo entre los planos 33 y 39 de la serie C: "Estructura urbanística". A continuación, se recoge un montaje del ámbito afectado:



Imagen 2. Fragmento de la unión de los planos 33 y 39 del Plan General.

Con posterioridad, tras detectarse un error técnico en la medición de la superficie de dicho ámbito que figuraba en la ficha de características, fue corregida mediante edicto del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25 de junio de 2004 (BOP nº 178, de 28/07/2004), siendo la superficie final considerada de 12.804 m²s. El resto de las determinaciones, así como la edificabilidad máxima total, se mantuvieron inalteradas.

Tras la aprobación del Plan general, se aprobó un planeamiento de desarrollo en dicho ámbito consistente en un Estudio de Detalle (en adelante ED) con la denominación de "E.D. del ámbito de planeamiento de desarrollo en suelo urbano A-2 - Músico Ayllón" (ED1712, según numeración municipal), aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2006 (BOP nº 308, de 28/12/2006). Dicho ED fue promovido por la mercantil Inmobiliaria Urbis, S.A.

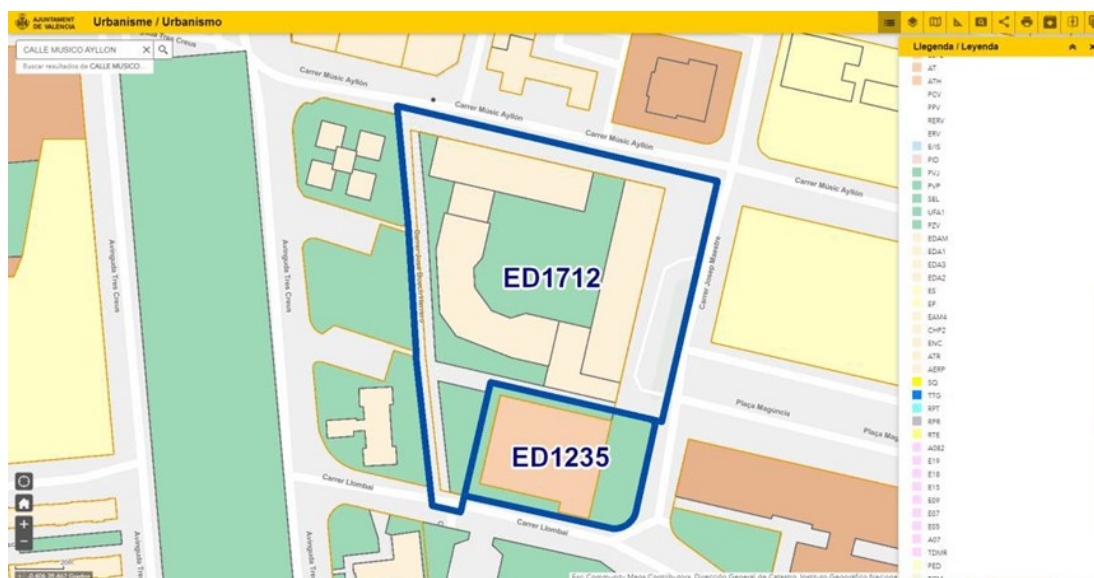


Imagen 3. Fragmento de la web urbanística municipal con la delimitación del ED aprobado.

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

Según el planeamiento general vigente, la parcela objeto de la presente MPG está calificada dentro de la Zona de Edificación Abierta EDA. Los principales parámetros recogidos en la Ficha de Características son los siguientes:

- Superficie: 17.100 m²s (corregido, con posterioridad, a 12.804 m²s y actualizado en la presente MPG según las líneas oficiales de la Base Cartográfica Municipal a 12.824,30 m²s)
- Edificabilidad: 38.000 m²t
- Zona dominante: EDA
- Ordenación con tipología de bloque abierto.
- Número máximo de plantas: 10.
- Previsión de aparcamientos con posibilidad de ocupación del subsuelo público.

En cuanto a la estructura de la propiedad, tal y como se puede observar en el fragmento de la cartografía catastral obtenido de la web oficial del Catastro, los terrenos analizados constituyen una única parcela catastral.



Imagen 4. Fragmento de la web del catastro con la parcela y su entorno inmediato.

La calificación del suelo en el presente caso es la de "Edificación Abierta" (EDA), tal y como se regula en el Capítulo Cuarto "Zona de Edificación Abierta" de las Normas Urbanísticas del Plan General. El uso global o dominante es el Residencial Plurifamiliar (Rpf), admitiéndose una amplia gama de usos compatibles. La regulación aparece en los artículos 6.22 al 6.25 de las Normas Urbanísticas del Plan general.

La ordenación urbanística actualmente vigente, tal y como se ha señalado en los antecedentes, se definió en el "ED del ámbito de planeamiento de desarrollo en suelo urbano A-2 - Músico Ayllón". En resumen, de los 12.804 m² de suelo total, una vez deducidas las cesiones para viales y la zona verde pública de forma trapezoidal ubicada al sur, queda un solar privado de una superficie total de 7.803,67 m². El estudio de Detalle hoy vigente tiene la siguiente distribución de superficies:

- Edificación abierta (huella de los edificios): 4.439,72 m²
- Espacios libres privados: 3.363,95 m²
- TOTAL SUPERFICIE DEL SOLAR: 7.803,67 m²

En la imagen siguiente se incorpora un fragmento de la ordenación de volúmenes vigente en la manzana privada, en el que figuran el número de plantas de cada porción de la edificación, configurada por tres bloques de 10 alturas unidos por plantas bajas. El resto de suelo de la parcela no ocupado por la edificación es espacio libre privado.



Imagen 5. Volúmenes edificatorios aprobados en el E.D.

En la página siguiente se incorpora el Informe de Circunstancias Urbanísticas obtenido de la web del Ayuntamiento de Valencia, relativo a los terrenos analizados, en el que puede observarse la disposición y altura de los volúmenes aprobados.

Analizando la ordenación vigente, se observa que el ED configura una manzana prácticamente cerrada, cuya zona interior ajardinada de carácter privado, carece del adecuado soleamiento y ventilación, quedando en sombra la mayor parte del tiempo, dificultando su uso y disfrute por los vecinos, lo que, sin duda, conducirá a convertirlo en un espacio residual y poco aprovechado.

No hay que olvidar que dichos espacios comunes, con las condiciones de diseño adecuadas, se constituyen en verdaderos elementos vertebradores de las comunidades de vecinos y, desde una perspectiva de género, contribuyen a dar apoyo a las actividades y necesidades diarias de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad; en concreto, se constituyen en espacios de relación que favorecen la socialización y la convivencia entre las personas, espacios seguros para las mujeres, y para el cuidado de los niños y el cuidado o recreo para las personas mayores. El objetivo de la presente modificación está precisamente orientado a favorecer la configuración de un espacio común adecuado para dar respuesta a estas necesidades.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Modificación Puntual del P.G.O.U.: "A.2 – C/ Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con C/ peatonal José Bosch Herrero" (Valencia) - Marzo de 2023

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA
 Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda
 Servei de Planejament

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



PARTICIÓN URBANÍSTICA:
 Superficie gráfica (m²): 4.439,63
 Número de parcelas: 1
 Superficie: 1
 Hoja(s) Serie C: 33
 Hoja(s) Serie C: 39

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
 P.G.O.U.: BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993
 Instrumento de Desarrollo: ED1712 - XXX
 Clasificación de Suelo: Sistema General

CLASIFICACIÓN:
 SU - Suelo Urbano

ZONA ESTRUCTURAL:
 (EDA) Edificación Abierta

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS:
 Usos Permitidos y Prohibidos: Art. 6.23 Norm. Urb.
 Usos Permitidos y Prohibidos: Elementos Protegidos: Apechización cultura

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:
 Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.24 Norm. Urb.):
 Superficie Mínima (m²): 200,00
 Superficie Máxima (m²): 12,00
 Ancho Mínimo (m): 90
 Ancho Máximo (m): 90
 Ocupación: 100%

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.25 Norm. Urb.):
 Número Plantas: 10
 Altura Máxima (m): 4,30
 Altura Plana Baja (m): 4,30
 Altura Cumbre (m): 10
 Entrepisos: SI
 Semisótano: SI
 Alcosas: SI
 Desvanes: NO

Alcance com. mdra: Hc = 5,50 x 3,10 Np
Sólo: SI
Cof. Edificabilidad (m²/m²): SI
Parajes: NO

CUERPOS Y ELEMENTOS SALENTES (Art. 6.25.9 y 5.22.3):
APARCAMIENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos

OBSERVACIONES:
 Edificabilidad max. 38.000 m2t del Estudio de Detalle Criterios relativos a la edificabilidad y ocupación Art. 4.1 Ord. E.D.

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

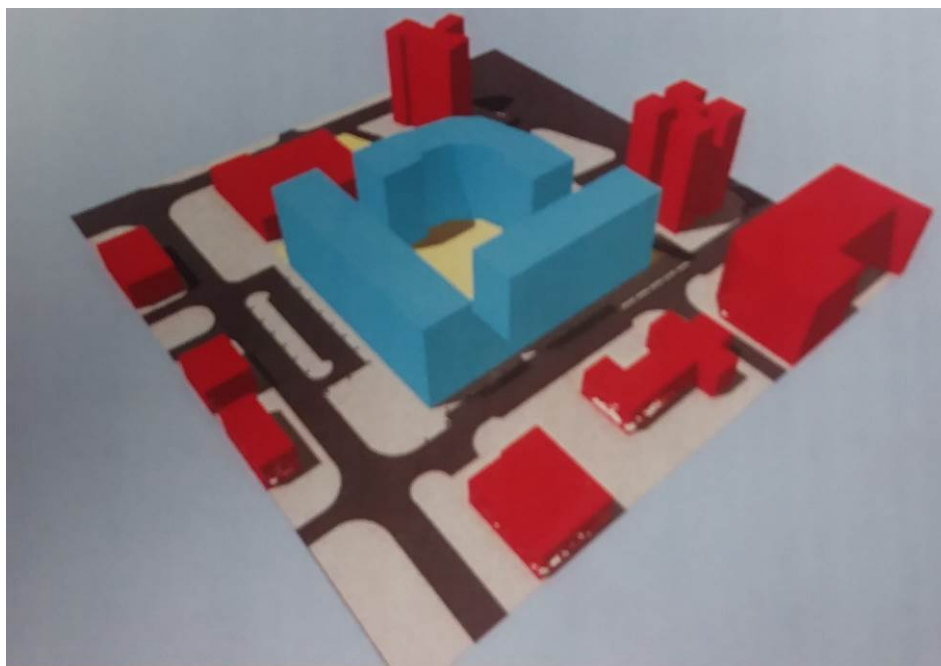


Imagen 6. Volumetría según ED vigente.

Analizando las condiciones urbanísticas exigidas en el ámbito, se observa que la ficha de características limita que el número máximo de plantas sea de 10, lo que, sin duda, constituye una exigencia muy limitante de las posibles opciones volumétricas susceptibles de implantarse, dada la gran densidad edificatoria de la manzana.

Estando la parcela ubicada en una zona de uso mayoritario residencial, con edificaciones bastante heterogéneas, en las que existen edificaciones próximas que alcanzan un número de plantas superior al indicado en la ficha del ámbito, se considera que no existe inconveniente para modificar dicha condición limitante.

A la vista de lo anterior y con el objetivo de dar solución a la problemática analizada, se propone modificar la ficha de características del ámbito, de forma que, por un lado, se permita construir hasta un máximo de 13 plantas y, por otro, se establezca una regulación puntual de las alineaciones de los volúmenes edificatorios susceptibles de implantarse, con la finalidad de poder disponer de una mayor flexibilidad a la hora de organizarlos y, de este modo, poder lograr un espacio interior ajardinado con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, al mismo tiempo que una correcta inserción en el entorno consolidado próximo.

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

La MPG que acompaña al presente documento afecta al ámbito definido en el Plan General denominado "A.2 – C/ Músico Ayllón, José Mestre, Llombay y linde con C/ peatonal José Bosch Herrero", con una superficie de 12.824,30 m².

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

ALTERNATIVA – 0

Se entiende por *Alternativa 0* la no realización de actuación urbanística alguna. Esta alternativa supondría no modificar las alturas máximas susceptibles de materializarse en el ámbito (actualmente establecida en 10 plantas), ni proponer una nueva ordenación de volúmenes de forma acorde con la nueva regulación propuesta para las alineaciones de los volúmenes edificatorios. (ver Imagen 5 e Imagen 6)

Esta opción implica disponer de tres bloques de 10 plantas, conectados en sus plantas bajas, ocupando todos los frentes de la manzana y prácticamente cerrando el espacio interior privado, agravando las condiciones de asoleamiento y ventilación y, consecuentemente, las posibilidades de generar un espacio favorable para la vida comunitaria. Además, se trata de una envolvente fija y carente de la flexibilidad tan necesaria en la fase de definición del proyecto edificatorio.

Responde a una configuración volumétrica definida en su día para una promoción inmobiliaria específica de 315 viviendas, del cual no existen perspectivas de continuidad, y que no se ajusta a la demanda actual.

En consecuencia, la alternativa 0, supone no dar una solución urbanística adecuada para completar un vacío en la trama urbana y dar respuesta a una demanda creciente de vivienda de obra nueva existente en la ciudad.



Imagen 8. Ordenación propuesta.

En concreto, esta alternativa plantea una tipología de edificación abierta con una disposición en U, de tres bloques de 8, 11 y 13 alturas respectivamente, y la posibilidad de obtener una profundidad edificable apta para disponer viviendas en fachadas opuestas, y sobre todo permitiendo la apertura del interior de manzana (y las fachadas de las viviendas) hacia el espacio público de la Avda. Tres Cruces.

La alineación a vial de los bloques es máxima en las Calles Músico Ayllón y José Mestre, permitiéndose retranqueos en dichas fachadas con el fin de dotar de flexibilidad a la composición de las mismas y todo ello sin perjuicio de los voladizos que permite el Plan General sobre la alineación exterior, y también es máxima en los bloques recayentes a viales peatonales; las restantes se consideran flexibles hasta 4 metros hacia el exterior. Por lo tanto, la modificación se circunscribe al ámbito de la ordenación pormenorizada y permite adoptar una mayor flexibilidad en la configuración volumétrica que se considera más lógica y racional porque mejoraría las condiciones de asoleamiento y ventilación del espacio interior privado y la habitabilidad de las viviendas.

Se suma a esta alternativa la propuesta de generación de un espacio de uso público de parte del espacio libre privado de la parcela residencial, a nivel de rasante de calle, en una franja de 5 metros de ancho colindante al vial peatonal ubicado al sur de la manzana, lo que permite ampliar el viario peatonal de uso público hasta 12,50 m de ancho, mejorando la conexión peatonal en el eje que une la C/José Mestre y la Avda. Tres Cruces y que conecta con una zona ajardinada recayente a la Avda. Tres Cruces, cuyo urbanización correrá a cargo del suelo privado. Esta zona de espacio libre de uso público destinado a calle peatonal se gestionará en los términos previstos en las normas urbanísticas mediante una servidumbre a favor del Ayuntamiento de Valencia, conservándose de dominio privado el subsuelo.

Finalmente, con esta alternativa se obtienen mayores garantías para el desarrollo de un vacío urbano precario en su urbanización, y vulnerable en su calidad visual, funcionalidad y seguridad. La MPG permitirá una mayor y más amplia habitabilidad del espacio público pues no sólo implica completar un suelo vacante con una oferta residencial que se confirma escasa en el municipio sino también una reurbanización que aportará calidad funcional y visual a un espacio degradado.

Por las razones expuestas, se ha considerado esta segunda alternativa como la más adecuada para su desarrollo.

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

En cuanto al desarrollo previsible del plan, se prevé que con la aprobación definitiva de la presente MPG, se procederá a la inmediata ejecución de la edificabilidad prevista de forma directa, mediante el régimen de Actuaciones Aisladas, de acuerdo con la nueva regulación urbanística propuesta en la misma y sin necesidad de ningún instrumento de desarrollo adicional. Al existir un único titular de suelo en la manzana, se facilita en gran medida la promoción inmobiliaria, que puede llevarse a cabo de modo inmediato, siendo ésa la voluntad del promotor de esta iniciativa. Ello comportará la rápida oferta de un número importante de nuevas viviendas en un emplazamiento carente de promociones recientes.

Las características concretas de la edificación se definirán con todo detalle en el correspondiente Proyecto de Edificación durante la fase de solicitud de la oportuna licencia de obras; durante el trámite de la cual, se determinarán las cesiones y obras de urbanización pendientes con cargo a la actuación.

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

Tal y como se ha indicado con anterioridad, la actuación afecta al ámbito "A.2", delimitado por las calles Música Ayllón, José Maestre, Llombay y con la calle peatonal José Bosch Herrero", el cual, se ubica en una zona de usos fundamentalmente residenciales y dotacionales.

En cuanto a los usos residenciales, se observa la coexistencia de tipologías variadas: torres en altura recayentes a la Avda. Tres Cruces, bloques lineales conformando manzanas abiertas, edificación tipo ensanche conformando manzanas cerradas, etc.; en cuanto a los usos dotacionales (principalmente ubicados en los lindes este y sur del ámbito), encontramos también una variada casuística, como usos educativos (escuelas infantiles, colegios e institutos, tanto públicos y privados), parque de bomberos, mercado público, biblioteca municipal, residencia de ancianos privada, etc., en los que predomina la edificación de baja altura y baja ocupación de suelo en parcela.

La zona, en el momento actual, está prácticamente consolidada en su integridad por la edificación y la urbanización, quedando únicamente el gran vacío urbano que constituye el ámbito objeto de la presente modificación y un par de solares en la prolongación hacia el sur de la calle José Maestre.



Imagen 9. Vista aérea del ámbito de la modificación propuesta.

Analizando el propio ámbito de la modificación, observamos que, en la actualidad, los frentes recayentes a las calles Músico Ayllón y José Maestre, se encuentran completamente urbanizados, disponiendo de encintado de aceras hasta la alineación de la parcela privada, de servicios urbanísticos (alumbrado público), habiéndose ejecutado una pequeña zona verde de unos 350 m²s en la confluencia entre ambas calles, así como de los aparcamientos públicos adyacentes a los viales, tal y como se aprecia en las siguientes fotografías. El área urbanizada asciende a 2.894,85 m², lo que constituye un 22,57 % de la totalidad del ámbito.



Imagen 10. Vista de la zona de aparcamiento en la Calle José Maestre.

Analizando las fotos históricas del ámbito, se observa que dicha urbanización ya estaba ejecutada en los años 80, cuando aún se encontraban en pie los antiguos edificios residenciales que fueron posteriormente demolidos por los graves problemas estructurales que padecían.

El resto del ámbito, el 77,43% restante, constituye un vacío urbano degradado, actualmente utilizado en precario como aparcamiento de coches en superficie, en los que aún se aprecian las trazas de los antiguos bloques residenciales y de la urbanización interior del complejo (aceras y vegetación preexistente).

Por tanto, desde el punto de vista del territorio, destaca la necesidad de completar el desarrollo del ámbito, con el objetivo de lograr su correcta inserción en el entorno urbano consolidado en el que se ubica y evitar el deterioro de la imagen urbana y la percepción de paisaje urbano inacabado.



Imagen 11. Foto aérea 1980. Fuente: Visor cartográfico del Ayto. de Valencia

Tras este análisis, cabe señalar que la situación del medio ambiente y el territorio en el ámbito de actuación es la propia de un entorno urbano consolidado en su mayor parte, que precisa de completar dicha consolidación mediante el desarrollo del ámbito analizado.

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

En el entorno urbano consolidado sobre el que se actúa descrito en el apartado anterior y tras la modificación urbanística que se formula, se considera que no va a haber efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, ni sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático; pues, como ya se ha señalado, la modificación propuesta es muy limitada, afectando principalmente a la configuración de volúmenes susceptibles

de materializarse, y sin modificar los espacios públicos de la ordenación actualmente vigente. Hay que tener presente que se trata de un suelo sellado, es decir, completamente urbanizado y transformado, producto de la demolición de edificios previos.

El destino de este suelo urbano es, justamente, el de ser desarrollado y edificado de acuerdo con el plan vigente y la modificación propuesta mantiene inalterados los usos y las edificabilidades vigentes, por lo que no supone incremento de ningún tipo en las emisiones de gases de efecto invernadero o empeoramiento de los niveles de contaminación, ni tampoco mayor generación de residuos, respecto al planeamiento anterior.

Con la modificación propuesta, únicamente se pretende viabilizar el desarrollo del ámbito, permitiendo una mayor flexibilidad en la disposición de los volúmenes edificatorios, de forma que mejoren las condiciones de habitabilidad de las viviendas que se construyan, y todo ello garantizando su integración paisajística en el entorno consolidado en el que se ubican.

A continuación, se incluyen una serie de imágenes de la manzana desde diversos puntos de vista, que reflejan la ordenación orientativa de volúmenes y de la distribución del espacio libre privado de parcela, resultante de la propuesta, insertadas en el entorno en el que se ubica, en las cuales puede apreciarse el efecto positivo que supone la actuación en relación al mismo.



Imagen 12. Simulación visual de la Modificación Propuesta (no vinculante), vista desde la Avenida Tres Cruces.

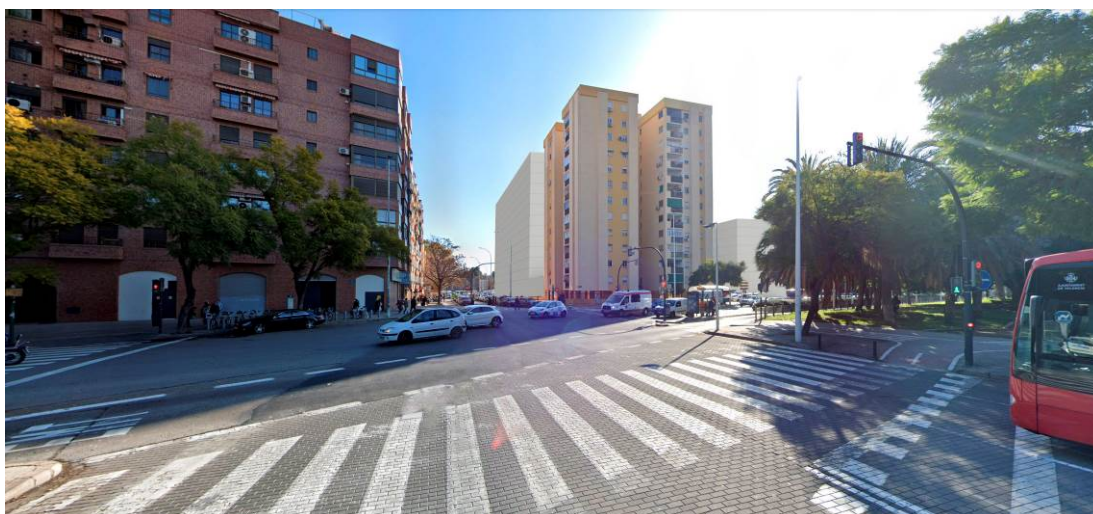


Imagen 13. Simulación visual de la Modificación propuesta (no vinculante), vista desde la Avenida Tres Cruces, esquina con Calle Músico Ayllón.

A todo ello contribuye el hecho de que la parcela se ubica en una posición colindante a una de las avenidas estructurales de la ciudad (Ronda Sur), lo que refuerza su carácter de elemento estratégico territorial.

En definitiva, podemos concluir que la actuación mejora el paisaje urbano, completando un vacío urbano actualmente degradado, y que no tiene efectos negativos significativos en el medio ambiente, ni sobre el cambio climático global.

En consecuencia, no se prevé ningún tipo de medida para reducir y/o compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo. De igual modo, tampoco se prevé ningún tipo de medida específica para el seguimiento ambiental del plan.

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

En primer lugar, cabe decir que nos encontramos en el caso de una modificación puntual de un Plan General que afecta a un ámbito de suelo urbano, por lo que no se trata de analizar la incardinación de un plan de nueva creación en el territorio, sino de contrastar aquellos aspectos concretos de la modificación propuesta relacionados con su adecuación a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante, ETCV).

La ETCV tiene como objetivo principal establecer los criterios, directrices y recomendaciones a aplicar en materia de política territorial durante los próximos 20

años. Para su aplicación, la ETCV divide la Comunidad Valenciana en 15 áreas funcionales definidas según criterios funcionales, urbanísticos y estratégicos.

El municipio de Valencia se encuentra integrado en el Área Funcional de Valencia. Dicha área comprende un total de 90 municipios con una población de 1.781.772 habitantes y una superficie de 3.764,7 km², sobre la que se pretende convertir a Valencia y a su entorno urbano en una de las grandes áreas metropolitanas europeas. Para ello, dentro de las oportunidades territoriales del Área Funcional de Valencia destaca el conocimiento de la marca Valencia en el resto del mundo.

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

En concreto, son de destacar los apartados que se transcriben a continuación:

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

.../...

e) Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.

.../...

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

.../...

i) Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.

j) Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.

.../...

q) Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.»

Tal y como se ha señalado, la Modificación de Plan General que se propone tiene como objetivo principal completar un vacío urbano actualmente degradado, estableciendo una ordenación de volúmenes de mayor calidad arquitectónica, que se integre adecuadamente en el paisaje en el que se ubica.

De este modo, se incide positivamente en la ocupación racional y sostenible del suelo por las siguientes razones: se mejora la masa crítica del tejido urbano en el que se implanta (con la consiguiente optimización de equipamientos y transporte público); se consolida un tejido urbano vacante existente (frente a la opción que hubiera supuesto generar una nueva actuación consumidora de nuevo suelo); se evita la imagen de degradación actual del ámbito, que pasará a ser una nueva pieza urbana de alta calidad arquitectónica; se favorece la diversidad urbana con la implantación de nuevas tipologías arquitectónicas, etc.; y, finalmente, la nueva actuación, se integrará adecuadamente en el paisaje, manteniendo su identidad (cuestión que se analiza en un Anexo específico de la MPG, al cual, cabe remitirse).

Finalmente, cabe señalar que no consta ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial, cuyas determinaciones pudieran verse afectadas.

En resumen, por todas las razones expuestas, podemos concluir que la actuación responde a las estrategias del área funcional de Valencia y a las directrices que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y que la actuación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el art. 53.2.b) TRLOTUP.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA POSIBLE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

A continuación, se desarrollarán cada uno de los apartados del art. 52.2 del TRLOTUP, con el objetivo de justificar la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica a la presente actuación.

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

a) Respecto a la aplicación del procedimiento simplificado:

Para evaluar si un Plan está sometido al procedimiento ordinario o al simplificado se tendrán en consideración los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP. Analizados todos los criterios expuestos en dicho Anexo se aprecia que no afecta ninguno de los mismos a la presente modificación y que no tiene ningún efecto sobre los aspectos ambientales y territoriales enumerados en el citado anexo.

Por todo ello y por los motivos que a continuación se detallarán, se considera que el plan puede encuadrarse dentro del procedimiento simplificado, ya que tiene un marcado carácter puntual, tanto desde el punto de vista de su ámbito territorial (afecta únicamente a un ámbito de suelo urbano de 12.824 m²s que engloba a una única manzana edificable), como desde el punto de vista del alcance (no sustancial) y del escaso número de determinaciones de la Ordenación Pormenorizada objeto de la modificación; en concreto se plantea, esencialmente, una modificación del número de alturas máximas susceptible de materializarse, la reordenación de volúmenes previstos en la ordenación vigente y las reglas para la definición de las alineaciones de fachadas (tanto exteriores, como interiores); todo ello sin afectar a los espacios públicos de la ordenación vigente y sin afectar a otros planes o programas vigentes.

Al respecto, cabe recordar que se trata de un medio urbano consolidado y que, tanto la edificabilidad, como los usos previstos en el ámbito, son los contemplados en el vigente Plan General y, por lo tanto, compatibles con sus características ambientales. Por todo ello es presumible que este plan sea declarado como carente de efectos significativos sobre el medio ambiente, distintos a los ya contemplados por el plan vigente.

Consultada la Cartografía Temática de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, no se observa ningún tipo de afección sobre el medio ambiente reseñable, ya que no afecta a espacios protegidos o de elevado valor ambiental, ni implica nuevo sellado de suelo, ya que el ámbito está clasificado como urbano.

Adicionalmente, cabe señalar que la modificación de planeamiento no tiene ningún tipo de incidencia sobre el modelo territorial vigente en el municipio ya que se enmarca en las previsiones establecidas en el planeamiento general vigente, ni produce incremento en el consumo de recursos, así como tampoco supone afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural.

La única incidencia que pudiera tener la modificación de planeamiento sería de tipo paisajístico, si bien, tal y como se justifica en el Anexo de Estudio de Integración Paisajística (integrante de la memoria de la MPG y, al cual, nos remitimos en aras a la brevedad expositiva), no resulta significativa, al integrarse volumétrica y formalmente el resultado de la aplicación de la nueva regulación propuesta, en la unidad de paisaje sin alterar el carácter de la misma, ni la percepción visual de dicha unidad por parte de la población.

Por todo lo expuesto, por parte del órgano promotor, se considera que la modificación puntual de planeamiento no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, se le debe aplicar el procedimiento simplificado recogido en el art. 46.3 del TRLOTUP 5.2. De acuerdo con dicho precepto, la elaboración y aprobación de la misma, se realizará siguiendo el procedimiento establecido en los art. 52, 53 y en el Capítulo III del Título III (Libro I) del TRLOTUP.

b) Respecto a la evaluación por el Órgano Ambiental Municipal:

El artículo 49.2.a) del TRLOTUP indica que el órgano ambiental y territorial, en casos como el que se propone, es decir, en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local.

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

Tal y como se expone en el documento de planeamiento que acompaña al presente documento, la finalidad principal de la Modificación puntual es hacer posible el desarrollo de un suelo vacante degradado con una oferta residencial de nueva obra, que a día de hoy es escasa en el municipio, que aporte calidad funcional y visual al entorno urbano consolidado en el que se inscribe.

En el estudio de posibles alternativas de planeamiento se ha considerado la selección de dos alternativas; la alternativa 0, o no realización de actuación urbanística alguna y la alternativa 1, en la que se propone la modificación de carácter pormenorizado que introduce mayor flexibilidad en la configuración volumétrica de los edificios susceptibles de implantarse, para mejorar las condiciones de asoleamiento y ventilación del espacio interior privado y la habitabilidad de las viviendas.

El ámbito de la modificación puntual permanece vacante desde que el Plan General de Valencia delimitara un ámbito de planeamiento en suelo urbano. La iniciativa que motivó el Estudio de detalle aprobado en el 2006 no prosperó perpetuándose el uso en precario, e incluso agravándose progresivamente la degradación visual y la seguridad del área. La rigidez de la ordenación vigente no favorece nuevas propuestas más ajustadas a una confirmada demanda de usos residenciales por parte del mercado.

Por tanto, se plantea la "**Alternativa 1**" con el objetivo de mejorar la problemática puesta de manifiesto, en la que se propone la modificación del planeamiento vigente para permitir una **ordenación volumétrica más flexible**, con una nueva disposición de los bloques edificatorios en U que mejora la calidad del espacio interior privado y la habitabilidad de las viviendas, un incremento en la altura máxima permitida, que además disminuye progresivamente para integrarse en un entorno heterogéneo. Además, mejora la conexión peatonal del barrio ampliando el espacio de uso público en el eje peatonal que comunica la C/José Maestre y la Avda. Tres Cruces, vinculando espacios libres públicos colindantes a la parcela residencial del ámbito de la MPG.

Por otro lado, toda evaluación ambiental exige la referencia a una **"Alternativa 0"** o de "no realización de actuación urbanística alguna", que permita valorar y comparar los efectos asociados a cada actuación alternativa propuesta. La alternativa 0, en este caso, corresponde a una ordenación volumétrica que nace de una promoción específica y por tanto **sus condiciones resultan rígidas para cualquier propuesta que pretenda ajustarse a la demanda actual**, plantea unos bloques de 10 alturas en todos los frentes de la parcela, cerrando casi por completo el espacio interior privado, lo que **resulta menos favorable desde el punto de vista del diseño urbano** en comparación con la Alternativa 1, generando un espacio interior con menor soleamiento y peores condiciones ambientales.

En el presente caso es evidente que, de no realizarse ningún tipo de actuación, no se aprovecharían las posibilidades de mejora en el funcionamiento del conjunto así como de mejora ambiental y, consecuentemente, no se lograrían los mismos beneficios de optimización del espacio privado, señalados con anterioridad.

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

Tal y como se expone en el punto anterior, la modificación de planeamiento propuesta, no produce efectos negativos en el medio ambiente y el territorio, por lo que no resulta necesario prever ningún tipo de medida para prevenir, reducir y compensar dichos efectos.

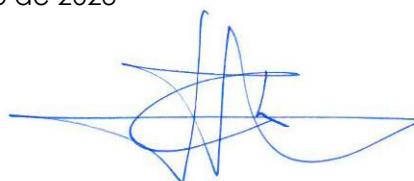
9.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Tras concluir que la Modificación de Planeamiento no tiene efectos negativos previsibles en el medio ambiente y el territorio, no se prevé ningún tipo de medida específica para el seguimiento ambiental del plan.

Valencia, marzo de 2023



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto



Francisco J. Aibar Teruel
Arquitecto