



Id. document: k4kW Jf5G d9NC iv6K x/70 t/j lZU=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ  
URBANA I HABITATGE

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

**MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS  
PROTEGIDOS DE NATURALEZA URBANA DE VALENCIA PARA LA  
INCORPORACIÓN DE FICHA DE PROTECCIÓN DE BRL DE “LA QUINTA DE  
NUESTRA SEÑORA DE LAS MERCEDES (CASINO DEL AMERICANO)” SITO EN  
AVD. DE BURJASOT, Nº 248**

**OCTUBRE, 2021**

1

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



## ÍNDICE

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
2. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS.
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO
5. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO
6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL
7. AFECCIONES SECTORIALES
8. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



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

Según el informe de fecha 10/07/2019 de la Sección de Arqueología de Patrimonio Histórico y Artístico del Ayuntamiento de València, los valores patrimoniales del "Casino del Americano", que hace necesario su catalogación como Bien de relevancia local (BRL), serían:

*"(...) El edificio forma parte de las casas de recreo del paisaje de la huerta norte de Valencia. Su construcción pertenece a la historia de la burguesía valenciana del siglo XIX y de la cual se conserva un patrimonio muy limitado.*

*Es una de las pocas villas indianas que se mantienen en pie y dan testimonio de esas familias adineradas que hicieron su riqueza en las Américas y regresaron a España, obsequiándonos con algunas de las construcciones más singulares del eclecticismo arquitectónico. La ornamentación de la casa no hace sino recordar los orígenes de esta familia tanto en las pinturas de la cúpula como en la relación de elementos entre la cultura europea y el gusto personalizado de la cultura de las Américas.*

*La casa forma parte de una arquitectura referencial de otros edificios de la ciudad de Valencia, como el Palacio de Pescara, cuyas vinculaciones son demostrables debido a los lazos familiares existentes entre sus propietarios (la familia Gil de Avallé, descendientes de los Megía, unida en nupcias con la familia Sánchiz y Álvarez de Quindós, marques de Pescara quien encargo la construcción), el palacete de Monforte o el de Ayora.*

*Este edificio también se relaciona con memoria democrática ya que, en la República, la propiedad jugó un papel fundamental como lugar de acogida y trámites administrativos, y pasó después a ser residencia de las tropas moras de Franco.*

*En las inmediaciones de la finca se hallan otros dos edificios históricos protegidos, la Alquería de la Torre (BRL), y la Alquería dels Moros (BIC). Estas dos construcciones están vinculadas a los propietarios del Casino del Americano. Sus descendientes recibieron como parte de la herencia estos terrenos y construcciones que anteriormente fueron comprados por la familia."*

Así, se estima conveniente proceder a incluir el bien en EL Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos con la categoría de Bien de Relevancia Local, y a adoptar cuantas medidas urbanísticas sean necesarias para conservar su integridad y sus valores culturales.

## 2. ÁMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS

El ámbito de la Modificación Puntual, es la siguiente:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Las alternativas técnicas que son las siguientes:

### 2.1. Alternativa 0

En esta alternativa, se pretende NO catalogar el inmueble de "La Quinta de Nuestra Señora de las Mercedes (Casino Del Americano)", con lo que se mantendría la protección de nivel 2 que le otorga el Catalogo del PGOU..

### 2.2. Alternativa 1 (Escogida)

En esta alternativa, se estima conveniente proceder a incluir el bien en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos con la categoría de Bien de Relevancia Local, y a adoptar cuantas medidas urbanísticas sean necesarias para conservar su integridad y sus valores culturales.

## 3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de Valencia es un instrumento de ordenación, como así lo contempla el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo Y Paisaje (en adelante TRLOTUP) (Decreto

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de la Comunitat Valenciana), pero no se trata de un instrumento de planeamiento, por lo que su desarrollo no está vinculado a actuaciones concretas sobre la ciudad o el territorio, sino que recoge una serie de condicionantes que éstas deberán respetar y cumplir.

En general, la culminación de un instrumento de ordenación precisa la correcta consecución de tres procesos: elaboración, tramitación y ejecución. Aunque los procesos de elaboración y ejecución de los planes se encuentran sujetos, en mayor o menor medida, a su propia normativa, esto es especialmente significativo durante su tramitación, que abarca la totalidad de los procesos y se sujeta de forma estricta a las reglas del procedimiento administrativo contenidas en distintas leyes.

El proceso de tramitación de un Plan que si modifica la ordenación estructural del planeamiento general se describe en el "Artículo 61. Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica" del TRLOTUP. Se inicia con la correspondiente solicitud municipal al órgano sustantivo ambiental y territorial, continúa con la elaboración y trámite de los documentos técnicos de planeamiento, según directrices dictadas por el órgano ambiental y territorial, y finaliza con el seguimiento ambiental y territorial del Plan durante su ejecución, fase que, en este caso, se identifica con la aplicación de los mecanismos de control administrativo de autorización o licencia.

Todo este complejo mecanismo debe culminar con incluir el bien en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos con la categoría de Bien de Relevancia Local.

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

La parcela del inmueble de "La Quinta de Nuestra Señora de las Mercedes (Casino del Americano), se sitúa en suelo urbano consolidado, con un grado total de urbanización en el distrito de Benicalap y en el barrio de Ciudad Fallera. La situación actual del territorio y del medio ambiente antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado, se refleja en la siguientes imagen:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Id. document: k4kw jr5g d9nc iv6k x/70 t/lj lzu=  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÓNICA)



*Imagen de "La Quinta de Nuestra Señora de las Mercedes (Casino Del Americano). Estado actual. (Agosto 2021)*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



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

La Modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de Valencia persigue tan solo establecer el régimen de protecciones legal y lógico del que a día de hoy adolece "La Quinta de Nuestra Señora de las Mercedes (Casino Del Americano)".

Por tanto no aborda la ampliación de la ocupación de suelo, ni cambios de uso estratégicos. Se considera que esta propuesta está basada en el obvio interés general que supone la protección como BRL de dicho inmueble tiene los siguientes efectos ambientales y territoriales.

### 5.1. Suelo.

La protección como BRL "La Quinta de Nuestra Señora de las Mercedes (Casino Del Americano)" unida a la delimitación de su ámbito de protección, redundan en que los escasos efectos previsibles sobre el suelo se puedan considerar positivos.

### 5.2. Patrimonio cultural

Es el factor sobre el que la Modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de Valencia incide directamente, siendo objetivo prioritario.

La conservación y puesta en valor del patrimonio cultural tienen por objeto velar por los recursos patrimoniales de València, evitando procesos de degradación o destrucción. El efecto positivo en este aspecto es evidente.

### 5.3. Paisaje.

La preservación del paisaje urbano de València es otro de los objetivos prioritarios de la Modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de Valencia, que de este modo, esta acción corrige procesos de degradación que se puedan dar. Uno de los conflictos sobre los que incide la propuesta es la transformación edilicia que implique pérdidas de valores patrimoniales, y la preservación del paisaje de L'Horta Nord" de València.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



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

En este apartado se determina el encaje la Modificaci3n del Cat3logo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de Valencia con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y la incidencia de dicha modificaci3n en elementos que configuran el sistema territorial, tales como otros planes de ordenaci3n del territorio, planes de ordenaci3n de los recursos naturales u otras figuras de planificaci3n, as3 como con las infraestructuras existentes y necesarias que tengan un car3cter estrat3gico.

### Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV)

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada a trav3s del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, es un instrumento de planificaci3n espacial, formulado al amparo de lo establecido en los art3culos 37 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenaci3n del Territorio y Protecci3n del Paisaje.

El principal objetivo de la ETCV es el establecimiento, de forma rigurosa pero flexible, de los criterios, directrices y recomendaciones a aplicar en materia de pol3tica territorial hasta 2030, de modo que sirva de referente para el desarrollo coherente de las pol3ticas sectoriales en el territorio, aprovechando al m3ximo las vocaciones y potencialidades que 3ste ofrece.

En relaci3n con la ETCV la Modificaci3n del Cat3logo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de Valencia incidir3 fundamentalmente en los criterios siguientes:

#### Eficiencia en el uso de los recursos

- Adaptar morfolog3a urbana y edificaciones a las condiciones bioclim3ticas de la Comunitat Valenciana a trav3s de la conservaci3n, uso y mejora de las tipolog3as tradicionales.
- Consumo eficiente del suelo.
- La calidad del paisaje y el territorio como bien a preservar y potenciar Activos del territorio y competitividad econ3mica.
- Considerar paisaje y patrimonio natural y cultural como elementos diferenciadores de espacios y usos l3dicos, e incluso tur3sticos.
- Fomentar cultura y calidad territorial, paisaj3stica y de valoraci3n de sus elementos identitarios.
- Potenciar el paisaje y diversidad urbana y territorial. Mejora de cohesi3n territorial

Signat electr3nicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	N3m. s3rie cert
PERSONAL T3CNIC SUPERIOR AE - OFI.T3CNICA D'ORDENACI3 URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCI3 - OFI.T3CNICA D'ORDENACI3 URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



- Fomentar acceso y disfrute del paisaje.
- Mantener los hitos urbanos de referencia para sus habitantes.

#### La Infraestructura Verde

- Identificar y determinar los elementos protegidos a integrar en la Infraestructura Verde a diferentes escalas para garantizar su función territorial, paisajística, ambiental y cultural.
- Proteger y poner en valor los paisajes más valiosos y socialmente apreciados de la Comunidad Valenciana
- Salvaguardar, gestionar y mejorar los valores del paisaje
- Promover la integración de los bienes protegidos en una red territorial y paisajística considerando especialmente el caso de aquellos bienes con mayor significado perceptivo, impulsando la salvaguarda y ordenación de sus entornos visuales, funcionales e interpretativos
- Promover y potenciar el acceso público a la contemplación, interpretación y disfrute de los paisajes más valiosos, mediante la creación de itinerarios y rutas de paisaje.

#### El patrimonio cultural

- Integrar el sistema territorial de Patrimonio Cultural dentro de la Infraestructura Verde del territorio, estableciendo una planificación, gestión y valoración conjunta del patrimonio ambiental, paisajístico y cultural.
- Definir parámetros de protección de los bienes culturales de relevancia local y regional para una mejor integración de estos en su entorno ambiental y paisajístico.
- Promover el conocimiento y disfrute de la dimensión social, histórica, espiritual y simbólica del patrimonio arquitectónico de los paisajes culturales agrarios.

#### Ocupación racional del suelo

- Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos.

### 7. AFECCIONES SECTORIALES

La presente inclusión en el bien en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos con la categoría de Bien de Relevancia Local, no presenta ninguna afección sobre determinaciones sectoriales.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



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

Esta inclusión del bien en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos con la categoría de Bien de Relevancia Local, que se pretende únicamente afectan a una porción de ciudad sobre la que no se pretende ningún cambio sustancial ni modificación significativa en la estructura territorial prevista.

Tampoco se afecta a otros planes o programas, no se prevé que puedan generarse problemas ambientales distintos de los previstos por el planeamiento vigente y no se afecta a otros elementos del patrimonio natural o cultural o sometidos a cualquier otro tipo de protección sectorial.

Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP, 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.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	06/10/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP DE SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/10/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852