

I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

Los terrenos objeto del presente documento son los situados en los números 10(D) y 12 de la Calle Padre Antón Martín, propiedad de la mercantil ORASNEIN, S.L.U.

Estos terrenos tienen la calificación ENS-SP 4, ENS-SP 7 y SJL

No existe ningún instrumento de desarrollo urbanístico para la adquisición de estas dotaciones por medio de ningún mecanismo de equidistribución de beneficios y cargas previstos en la legislación urbanística valenciana, por lo que sólo cabe la adquisición de dicho suelo dotacional mediante expropiación forzosa.

Después de varios intentos fallidos de adquisición gratuita de estos suelos por parte del ayuntamiento de Valencia, la propiedad presentó advertencia de expropiación el 29/09/2016.

Así, en el año 2.007 el ORGANISMO AUTÓNOMO JEFATURA CENTRAL DE TRÁFICO del MINISTERIO del INTERIOR se mostró interesado en la adquisición de los terrenos propiedad de ORASNEIN, S.L.U. para la implantación de su Sede Provincial. A tal efecto, este organismo suscribió un convenio con el Ayuntamiento de Valencia por el que éste último le cedía la porción de terreno de su propiedad, situada entre estas parcelas y la Avenida de la Malvarrosa.

En virtud de este convenio se aprobó una Modificación Puntual del P.G.O.U. de Valencia que consistió en reordenar y concretar los usos de esta zona de la manzana para dar respuesta a las necesidades de la futura sede provincial de Tráfico.

Esta Modificación supuso la creación de unos volúmenes edificables, con un techo total de 9.318,13 m² de uso dotacional público de los cuales 7.883,66 m² de techo lo eran de Servicio Público Administrativo-Institucional (SP-4) para la implantación de la citada sede y 1.434,47 m² de techo de Servicio Público viviendas Asistenciales (SP-7)

Así mismo, esta modificación cambió el uso privativo residencial del solar de 87 m²s (677,34 m²t) a Servicio Público SP-7.

Finalmente, el Ministerio del Interior no cumplió con las obligaciones del convenio firmado con el Ayuntamiento, renunciando a la implantación de la nueva Sede de Tráfico ante la crisis económica que se estaba viviendo y los consiguientes recortes del gasto público, lo que supuso la anulación del convenio con el Ayuntamiento y la reversión del terreno cedido por el Ayuntamiento. Sin embargo, la Modificación Puntual nunca se anuló a pesar de que fue redactada en virtud del citado convenio y como un "traje a medida" para la nueva sede de la Jefatura de Tráfico, estando a día todavía vigente.

En enero del año 2017 se tiene otra posibilidad de evitar que el Ayuntamiento de Valencia tenga que pagar el costo de la expropiación y se propone por

ORASNEIN, S.L.U. la permuta de estas dos parcelas por ciertos solares propiedad municipal en el barrio del Cabañal, en la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez, para ser destinados a la construcción del nuevo campus universitario de la UNIVERSIDAD EUROPEA, que por aquel entonces estaba buscando una nueva y más apropiada ubicación para sus instalaciones. Esta propuesta no llegó a buen puerto debido a la oposición de la concejalía responsable de Patrimonio Municipal.

El 25/07/2018, ORASNEIN, S.L.U. propone al Ayuntamiento de Valencia, para evitar el coste de la expropiación, la posibilidad de estudiar una permuta de estas dos parcelas por un solar de propiedad municipal situado en la Avenida Brasil, aportando a tal efecto tasación del valor de los suelos por un importe de **6.039.169,95€**.

Paralelamente, el Servicio de Planeamiento es requerido para estudiar una modificación de las condiciones urbanísticas de estos suelos con el objeto de dotarles de cierto aprovechamiento urbanístico y evitar de este modo tanto la expropiación como la permuta, y el consiguiente consumo de recursos municipales.

Llegados a este punto y tras analizar las posibilidades de contar con cierto aprovechamiento urbanístico como alternativa a la expropiación, ORASNEIN, S.L.U. considera de interés la implantación de una Residencia de Estudiantes o un Hostel en estos terrenos, dado que la localización es idónea para este uso por su cercanía a los Campus de la UPV y del Campus de Tarongers. Dicha actividad (Residencia de estudiantes) requiere de una superficie construida próxima a los 7500 m² para ser viable.

Resultado de reiterados contactos con el servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, se trabaja en la línea de plantear una modificación de planeamiento que dé cabida a este uso privativo como cierre de la mitad norte de la manzana, cerrando las medianeras existentes, así como la reserva de una franja central de espacio libre público pasante entre la calle Padre Antón Martín y la Avenida de la Malvarrosa y la creación de otro solar destinado a equipamiento público municipal cerrando la mitad sur de la manzana, ocultando así las medianeras existentes.

1.1.2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Con esta propuesta de modificación puntual se pretende desarrollar urbanísticamente esta bolsa de suelo mayoritariamente calificada como dotacional por el PGOU de 1989 y todavía pendiente de ejecución, permitiendo la adquisición por parte del Ayuntamiento de Valencia de la mayor parte del ámbito mediante cesión gratuita a través del instrumento reparcelatorio voluntario.

Asimismo, esta propuesta responde a las necesidades manifestadas en reiteradas ocasiones por las Asociaciones de Vecinos del Barrio que se concretan en la creación de una biblioteca, una zona verde, un Centro Cívico así como viviendas Asistenciales para jóvenes.

1.2 ÁMBITO, ALCANCE Y ALTERNATIVAS

1.2.1. ÁMBITO y ALCANCE

El ámbito de la presente Modificación es la manzana delimitada por las calles Río Tajo, Padre Antón Martín, Avenida de la Malvarrosa y Avenida de los Naranjos, con una superficie aproximada de 9.500 m² aunque sólo la zona central de la manzana (2.945,61 m²) se verá afectada por la presente modificación.

La presente propuesta de modificación puntual plantea:

1.- La modificación de la ordenación pormenorizada (cambio de usos y alineaciones interiores entre los diferentes usos propuestos).

2.- Respecto de los planos del PGOU, se modifica el plano de la serie C, Hoja 37.

La modificación puntual propuesta afecta exclusivamente al mencionado Suelo Urbano, lo que supone una superficie afectada aproximada de 2.945,61 m², no viéndose afectado otro tipo de suelo.

Se plantea la creación de un solar privativo de 1.225,16 m² de suelo y 7.415,00 m² de techo con usos Residencial y Terciario. El planeamiento vigente prevé la edificación de todo el ámbito a excepción de la zona verde, de 1.018,70 m² pasando a ser un espacio pasante que comunica peatonalmente la C/ Padre Antón Martín con la Av. de la Malvarrosa, dividiendo en dos la manzana.

No se alteran las Normas urbanísticas actualmente vigentes.

1.2.2. ALTERNATIVAS

OPCIÓN 0

Mantenimiento de la situación actual:

Todo el suelo de propiedad privada del ámbito estudiado (2.945,61 m²) tiene actualmente calificación dotacional (equipamientos y zona verde). El mecanismo de adquisición de este suelo por parte del Ayuntamiento de Valencia es el de expropiación. Ya se presentó advertencia de expropiación por parte de la propiedad el 29/09/2016, estando actualmente suspendidos los plazos legales mediante moratorias urbanísticas de dos años, la primera en vigor desde el 01/01/2017 al 31/12/2018 y la segunda que prolonga dicha suspensión hasta el 31/12/2020. Ante estas circunstancias, si no se prorroga la moratoria más allá del 31/12/2020, se retomarán los plazos legales del procedimiento expropiatorio. Ya se han consumido 3 de los 24 meses que la administración dispone para la presentación de su hoja de aprecio, por lo que, de no actuar, la propiedad podría presentar su Hoja de aprecio ante el jurado de Expropiación Forzosa el 29/09/2022. Se adjunta plano de la ordenación pormenorizada vigente (plano O-1 "Ordenación pormenorizada de la Modificación Puntual del PGOU" de la M.P. "Futura sede de la Jefatura Provincial de Tráfico", aprobada en 2008)

OPCIÓN 1

Reactivación de las gestiones para la permuta de estos terrenos por un solar municipal situado en la Avenida Brasil, trámites que se han visto temporalmente aparcados precisamente por la posibilidad de que estos terrenos puedan ser gestionados mediante la presente Modificación Puntual. Es decir, si la tramitación de esta Modificación Puntual no consiguiera sus objetivos, podrían retomarse dichas gestiones para la permuta, lo que supondría la adquisición de este suelo dotacional consumiendo parte del patrimonio municipal de suelo.

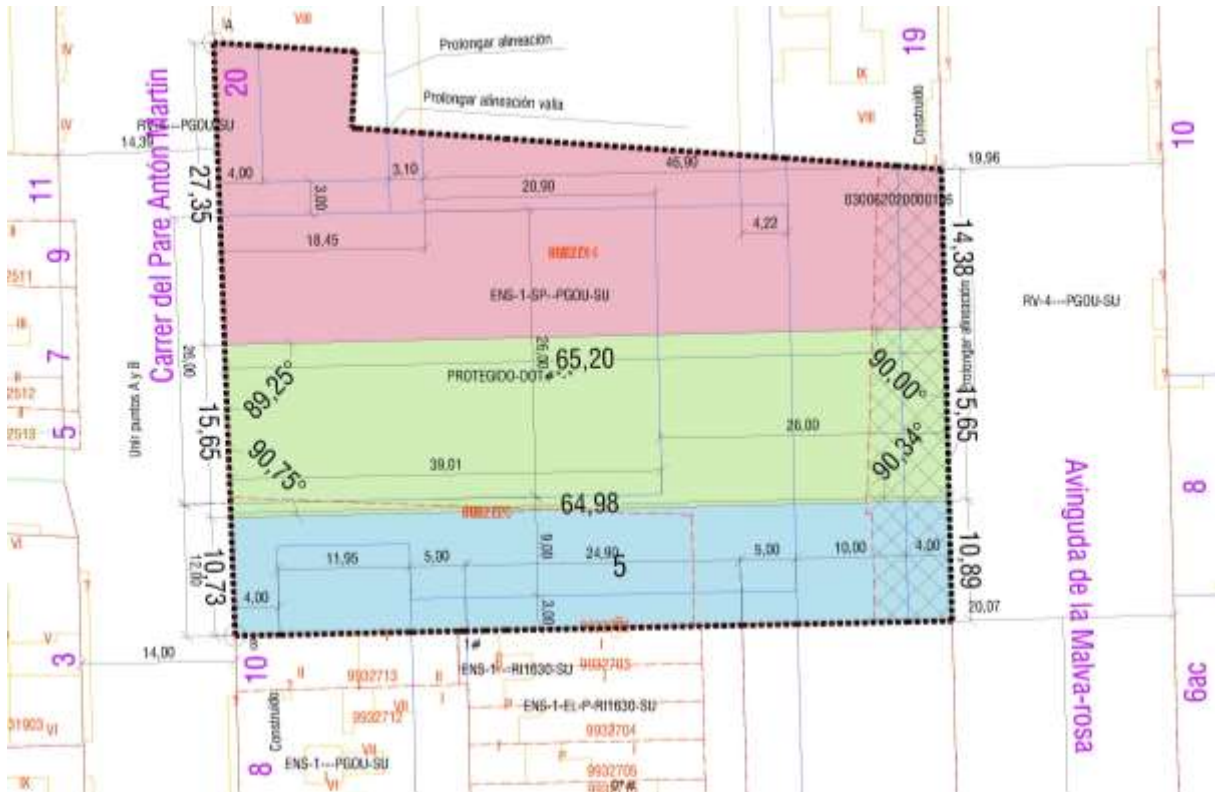
OPCIÓN 2

Asignación a una porción de este ámbito de aprovechamiento urbanístico suficiente para hacer viable el desarrollo de la misma y la adquisición de forma gratuita de las dotaciones públicas resultantes por parte del Ayuntamiento de Valencia.

Esta propuesta consiste en la creación de un solar con usos Residencial y Terciario para ser destinado a la construcción de una residencia de estudiantes. La edificabilidad necesaria para este uso está en torno a los 7.500 m²t.

El suelo restante conservará su calificación dotacional, destinando una superficie de unos 1.020 m²s a zona verde y unos 700 m²s a equipamiento público municipal destinado, según las necesidades manifestadas por los habitantes del barrio, a biblioteca, centro cívico y viviendas asistenciales.

Esta opción es la preferida por el Ayuntamiento a la vista de las reuniones mantenidas con los diferentes responsables municipales, lo que motiva la presentación de esta propuesta de Modificación Puntual del PGOU. Se adjunta plano de propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada.



CUADRO DE SUPERFICIES		
	m ² s	m ² t
ENS-1	1.225,16	7.415,00
ENS-1-SP	701,69	-
S-JL	1.018,70	0
Total	2.945,55	7.415,00

- parcelario catastral
- suelo municipal
- alineaciones vigentes

1.3. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Una vez aprobada la Modificación Propuesta, la protección medioambiental y paisajística de la zona urbana objeto de la misma sería exactamente la misma ya que mediante la aprobación de la Modificación Puntual propuesta:

1.- La zona se mantendría como Suelo Urbano.

2.- Se modificaría la ordenación pormenorizada, consistiendo esta modificación en un cambio de alineaciones con una reducción de superficie dotacional y un aumento de superficie con aprovechamiento lucrativo. Esta modificación de superficies cumple los requisitos establecidos por la legislación urbanística, como se justificará en la correspondiente Memoria de Modificación Puntual.

1.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO AFECTADO

La zona afectada por la presente modificación puntual es la manzana de suelo urbano residencial delimitada por las calles Río Tajo, Avenida de los Naranjos, Padre Antón Martín y Avenida Malvarrosa, con calificación ENS.

El ámbito se encuentra sujeto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Se trata, además, de una zona de suelo urbano integrada en un área consolidada por la edificación y la urbanización. Esta Modificación Puntual supondrá la necesidad de la materialización de la zona verde resultante.

La manzana se encuentra parcialmente urbanizada, pues sólo resta por urbanizar el frente de la manzana recayente a la Avenida de los Naranjos, urbanización que se está ejecutando conjuntamente con la construcción de los edificios de viviendas correspondientes a dicho frente.

Este ámbito concreto de esta modificación está pendiente de desarrollo desde la aprobación del PGOU de Valencia en 1989. Actualmente se encuentra vallado pero en desuso a pesar de las constantes demandas vecinales de nuevas dotaciones públicas.



Vista aérea desde SUR (anterior a la construcción de edificio de viviendas recayente a la Av. de los Naranjos)



Vista del frente viario de la Avenida Malvarrosa



Vista del frente viario de la Calle Padre Antón Martín

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

Tras la aprobación de la presente Modificación Puntual, tanto el medio ambiente de la zona como los elementos estratégicos del territorio no se verán afectados negativamente debido a que la modificación es muy limitada y sólo afecta a una pequeña porción de superficie del Área Funcional.

El incremento de edificabilidad del Área Funcional 08 motivada por la presente Modificación Puntual asciende a unos 7.500 m² sobre los 3.006.589,82 m² de edificabilidad potencial total, lo que supone apenas 0,25%. Este incremento supone una muy leve reducción del suelo dotacional del área funcional, manteniéndose dentro de las determinaciones legales previstas, como se justificará en la Memoria de la Modificación Puntual.

1.6. INCARDINACIÓN CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA. INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

Aprobada la presente M.P., ésta afectaría a:

- Los usos pormenorizados dentro del ámbito afectado por la presente modificación.
- Las alineaciones entre los diferentes usos dentro del ámbito de modificación, que afectará sólo a parte de la manzana.
- Los nuevos aprovechamientos privativos.

Las normas generales urbanísticas continuarían, pues, en plena vigencia en todos sus puntos y apartados.

Sí se vería afectada la hoja 37 de la Serie C del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia

No existe incidencia, pues, en ningún otro instrumento de la planificación territorial o sectorial.

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

2.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

El promotor plantea que la presente Modificación Puntual se tramite siguiendo el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica ya que:

- No existe incidencia en ningún otro instrumento de la planificación territorial o sectorial, ni en el modelo territorial.
- El medio ambiente de la zona no se verá afectado negativamente. Esto es previsible tanto por las condiciones físicas de la zona, urbanizada y construida, como por la naturaleza de la modificación planteada.
- La aprobación de la presente Modificación Puntual sólo implicaría cambio de la ordenación pormenorizada en el ámbito afectado, de apenas 2.954 m² de suelo, siendo los nuevos usos introducidos completamente compatibles con la ordenación del Área Funcional. Es de prever, pues, que no se deriven de la modificación propuesta problemas ambientales.
- El procedimiento a seguir para plantear cualquier obra de edificación sería el mismo ahora que tras la aprobación de la M.P. propuesta. Tampoco variarían las licencias necesarias ni las condiciones urbanísticas ya que continuarían siendo las definidas hoy por el planeamiento vigente.

2.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

La propuesta contemplada (OPCIÓN 2) es la considerada como mejor puesto que es la que permite al Ayuntamiento de Valencia proceder a la gestión de este ámbito, incluida la obtención del suelo dotacional público previsto, de una forma NO ONEROSA. Tanto en la OPCIÓN 0 como en la OPCIÓN 1, la gestión de este ámbito supondría el consumo de recursos públicos (económicos en un caso y de patrimonio municipal de suelo en el otro).

2.3. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO

Dada la naturaleza y el alcance de la Modificación Puntual planteada, no se considera necesario prever medidas para prevenir, reducir y/o compensar los efectos negativos en el medio ambiente y el territorio.

Como ya se ha expuesto, la modificación planteada afecta únicamente a una pequeña parte del suelo urbano del municipio, una zona que ya se encuentra hoy urbanizada, contando con todos los viales ejecutados y con todos los servicios urbanísticos.

En ambos casos, planeamiento actual y planeamiento tras la modificación propuesta, los posibles efectos sobre el medio ambiente solamente serían los derivados de la ejecución de la zona verde propuesta y de la construcción de las parcelas resultantes (una privativa – TERCIARIO 3 - y otra de equipamiento público). En ambos casos, el procedimiento a seguir para llevar a cabo las mencionadas actuaciones (urbanización y edificación) sería el mismo, se debería cumplir tanto el planeamiento como la legislación vigente.

2.4. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La sencillez de la modificación propuesta, su propia naturaleza y los efectos previsibles de la misma sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio hacen, a mi juicio, innecesario prever medidas para el seguimiento ambiental de la modificación propuesta.

Como ya se ha expuesto, la modificación propuesta no afectará al procedimiento a seguir para urbanizar viales y edificar las parcelas de la zona afectada, ya que mediante la aprobación de la M.P. propuesta:

1. La zona se mantendrá como Suelo Urbano
2. Se modificaría la ordenación pormenorizada de la zona reorganizando los usos concretos, todos ellos ya definidos en el planeamiento vigente.
3. La modificación de las condiciones urbanísticas de los terrenos se hará de acuerdo con la legislación urbanística.

Es por ello que, aprobada la Modificación Puntual propuesta, se seguirán manteniendo los instrumentos de control ya previstos actualmente, establecidos para evitar que se autoricen actuaciones que puedan tener efectos negativos sobre el medio ambiente de la zona o los elementos estratégicos del territorio.

Valencia, diciembre de 2020

EL ARQUITECTO

Francisco Javier Usero Caja