

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO.

Procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL “ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA SITA EN LAS CALLES JORGE COMÍN, HERNÁNDEZ LÁZARO Y EVARISTO CRESPO AZORÍN EN EL DISTRITO DE CAMPANAR DE LA CIUDAD DE VALENCIA.”

INDICE

- o).- Antecedentes
- a).- Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
- b).- Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c).- Desarrollo previsible del Plan
- d).- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e).- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f).- Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial y Sectorial.
- g) Contenido del Artículo 50.2 de la LOTUP. Procedencia de la aplicación del procedimiento simplificado de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
- h).- Conclusiones

El presente documento se redacta como inicio a la tramitación de “Evaluación Ambiental” de un Estudio de Detalle.

Se redacta a tenor de las directrices de la recientemente aprobada **Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana** (DOCV 31/07/2014), con entrada en vigor del 25 de agosto de 2014; Ley que deroga entre otras Leyes: Ley 4/2004, LOPP; la Ley 10/2004, del SNU; la LUV Ley 16/2005; la Ley 9/2012, reguladora de Campos de Golf; el ROGTU Decreto 67/2006; y el Reglamento de Paisaje Decreto 120/2006.

Tiene por objeto facilitar la información necesaria para que el Órgano Ambiental y Territorial determine (art.46) si el plan, precisa o no de Evaluación Ambiental , ó en su caso, si ésta es simplificada u ordinaria de acuerdo a las determinaciones de la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental**.

El contenido de la documentación aportada sigue el esquema indicado en el art.50 de la reciente Ley 5/2014. para adjuntar a la Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica.

0.- ANTECEDENTES

El Instrumento de Planeamiento a tramitar consiste en el “**Estudio de Detalle**” sobre la parcela (código 1.S1.04.298 de modificación de PGOUV) con referencia catastral 3434101YJ2733C0001IJ. La parcela tiene una SUPERFIE DE 2.646,40 m², de forma triangular con frente por hipotenusa con la calle Jorge Comín, y por sus restantes lados, los catetos del triángulo a las calles Evaristo Crespo Azorín y Hernández Lázaro.

La parcela que nos ocupa estaba calificada en el instrumento de planeamiento Plan Parcial “Campanar Sur PRR-12” como dotacional (Sistema local educativo-cultural) dentro de la zona de calificación urbanística de Edificación abierta.

Posteriormente pasa a ser edificable como residencial plurifamiliar, mediante modificación del Plan General de tres parcelas situadas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín, siendo esta última parcela objeto de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de Octubre de 2010 por Acuerdo Plenario, y promovido por "Mediterránea de Acciones Integradas S.L

En la citada modificación del Plan General, la parcela “3”, con referencia 1.S1.04.298 se califica como residencial plurifamiliar en zona de ordenanza Edificación Abierta del P.G.O.U.V

Por tanto, se trata de un instrumento de ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El presente **Estudio de Detalle** se redacta por encargo de **Jorge C. Development S.L** , mercantil domiciliada en Madrid, calle Dr. Fleming nº 35 con CIF B-87974317, como propietaria de la parcela y promotora de la actuación; Y sustituye al planeamiento vigente, el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 4 de Noviembre de 2010, y promovido por "Mediterránea de Acciones Integradas S.L." según documento técnico redactado por Nebot Arquitectos con fecha de junio de 2010.

De todo ello se concluye que :

- 1.- La parcela objeto del Estudio de Detalle de Noviembre de 2010 afectaba a una superficie de 2.646.40 m²
- 2.- Que las recientes mediciones efectuadas asignan a la parcela la misma superficie de 2.646.40 m².
- 3.- Que el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 4 de noviembre de 2010, y promovido por "Mediterránea de Acciones Integradas S.L." según documento técnico redactado por Nebot Arquitectos con fecha de junio de 2010, quedará sin efecto.

a).- Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.

El actual marco legislativo que determina la función, formulación y desarrollo de los Estudio de Detalle, viene definido por los artículos 14.2.b.4) , 19.4) y 41) de la vigente Ley Ley 5/2014 **de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana**, definiéndose como un instrumento de *ordenación pormenorizada*.

El artículo 41 con el título de “Estudios de Detalle”, establece :

- 1.- Los Estudios de Detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
- 2.- 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 completas
- 3.- 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.
- 4.- 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 objetivo de la planificación es ordenar pormenorizadamente fijando alineaciones y rasantes cumpliendo las condiciones que se indican a continuación y recogidos en la modificación puntual del P.G.O.U de valencia de 2007 que afectaba a la parcela objeto del E.D.:

Calificación : EDA edificación abierta
Uso global : Rpf- residencial plurifamiliar
Ocupación máxima de parcela : No se regula
Coeficiente de edificabilidad neta : No se establece coeficiente
Edificabilidad máxima : 13321.40 m² de los que 8200m² se destinarán a vivienda protegida
Distancia de las edificaciones a lindes : no se regula
Número de plantas : 10

Y adecuarlos a la superficie y geometría de la parcela en relación a su entorno.

b).- Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

El ámbito territorial dónde se desarrolla el presente Estudio de Detalle es la parcela situada en las calles Jorge Comín, Evaristo Crespo Azorín y Hernández Lázaro de Valencia en el distrito de Campanar, con referencia catastral 3434101YJ2733C0001IJ .

Se trata de una *parcela* de suelo urbano que forma una manzana completa, con superficie total de 2.646,40 m². según consta en escritura y según reciente medición efectuada.

Tiene tres frentes de fachada, de forma triangular, con frente por hipotenusa con la calle Jorge Comín, y por sus restantes lados, los catetos del triángulo a las calles Evaristo Crespo Azorín

Documento inicial estratégico al ESTUDIO DE DETALLE

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

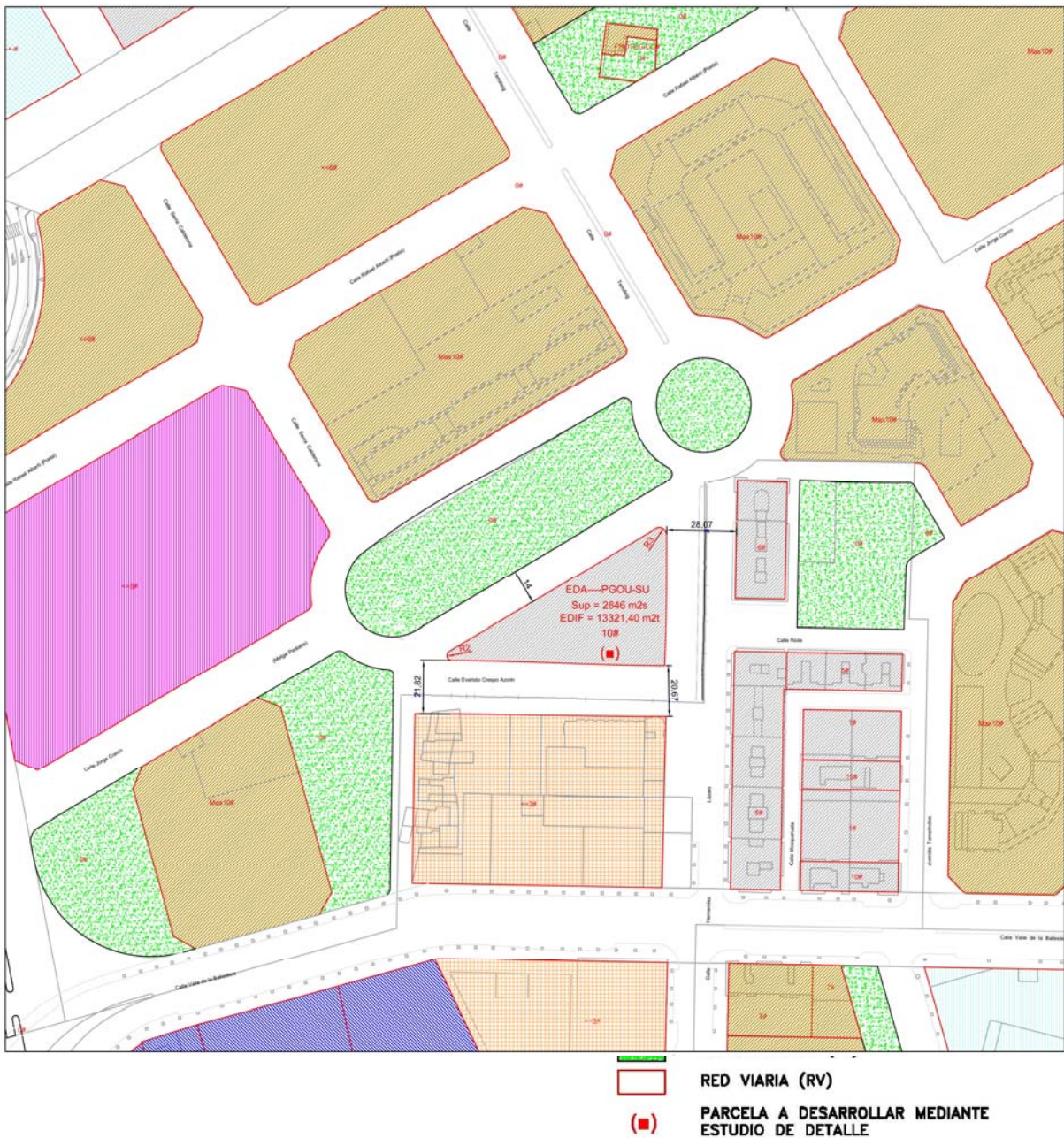
Promueve : **Jorge C. Development S.L**

y Hernández Lázaro.

Plano incluido en la modificación del P.G.O.U de 2008.

En cuanto a alternativas, la propuesta es única, sin alternativas, ya que se propone como la solución que mejor se integra en la geometría de la trama urbana y no provoca ningún impacto negativo en edificios situados en el entorno.

Configura, junto con la edificación existente al otro lado de la calle J .Comín, el espacio urbano axial diseñado por el planeamiento. Además, la zona común libre no ocupada por el edificio mantiene una orientación sur que permite recibir soleamiento.



ZONA CALIFICACION URBANISTICA :
EDIFICACION ABIERTA (EDA)
SUPERFICIE DE PARCELA : 2.646 M2.
N° PLANTAS MAXIMO : 10 PLANTAS
EDIFICABILIDAD TOTAL : 13.321,40 M2.

c).- Desarrollo previsible del Plan

El contenido del Plan tiene como misión ubicar el edificio en la parcela triangular con las condiciones impuestas por el planeamiento, concretamente por la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en tres parcelas, en julio de 2007 entre las que se incluye la ubicada en la Calle Evaristo Crespo Azorín, cuyo objeto fue el cambio de calificación y clasificación de las parcelas que pasan de suelo urbano destinado a dotaciones públicas a suelo de uso residencial, con calificación urbanística Edificación Abierta y por tanto regulada por las determinaciones desarrolladas en el Capítulo IV del Título VI. De las NNUU del PGOUV

d).- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

La parcela queda ubicada en SUELO URBANO, en zona de calificación urbanística **EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)** ; se localiza al Norte de la ciudad de Valencia, en el distrito de Campanar, barrio de San Pau.

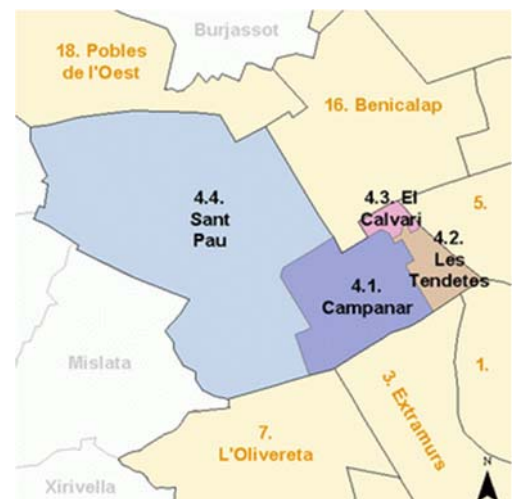
Se trata de un área de expansión de suelo residencial, aunque en principio el barrio giraba en torno al pueblo de Campanar, situado muy próximo a la ciudad de Valencia. El origen del actual barrio de Campanar se sitúa en un conjunto de alquerías islámicas dispersas que en 1242 Jaume I entregó a Gaspar tras la conquista de Valencia y que, con el tiempo, configuró un pequeño núcleo de población entre las acequias de Rascaña y Mestalla.

En el siglo XVII, el señorío de Campanar pasó al Patrimonio Real sujeto a la jurisdicción civil de la ciudad de Valencia, pasando a constituirse en uno más de sus barrios o arrabales.

Hasta el mismo siglo XIX, la población del barrio había ido creciendo con lentitud, pero el aumento de población que se produjo a lo largo de este siglo. A principios del siglo XX se produjo la progresiva sustitución de la vivienda rural por edificaciones de morfo-tipología muy característica, resultado de aunar los conceptos funcionales de la vivienda tradicional y los conceptos estéticos derivados de una lectura popular del modernismo eclectista. Las transformaciones urbanas provocadas por los años del desarrollismo tardo-franquista no llegaron a afectar a un número significativo de edificios, lo que ha resultado en un paisaje urbano bastante homogéneo que se ha conservado hasta nuestros días.



Plano del distrito de campanar



Por tanto, la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan es la propia de un entorno urbano consolidado.

e).- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio , tomando en consideración el cambio climático.

El medio ambiente no se verá afectado negativamente dado que el ámbito de actuación es un solar urbano sin elementos paisajísticos de interés, sin edificaciones ni vegetación, ubicado en un entorno urbano urbanizado y consolidado ; Las obras de la futura construcción deberán adecuarse a las determinaciones del P.G.O.U de Valencia, que regula a través de las normas la actividad urbanística y la edificación.

Desde el punto de vista de la integración paisajística, la altura permitida 10 plantas es la misma que la del edificio ubicado al otro lado de J. Comin, al que da réplica volumétrica conformando espacialmente el eje del bulevar de 66 metros de anchura. El espacio libre triangular ubicado en la zona sur de la parcela integra el edificio con un cambio de dirección de los ejes de la trama urbana y pone distancia respecto a la manzana de uso IND-1 ubicada al sur en la Calle Evaristo Crespo Azorín.

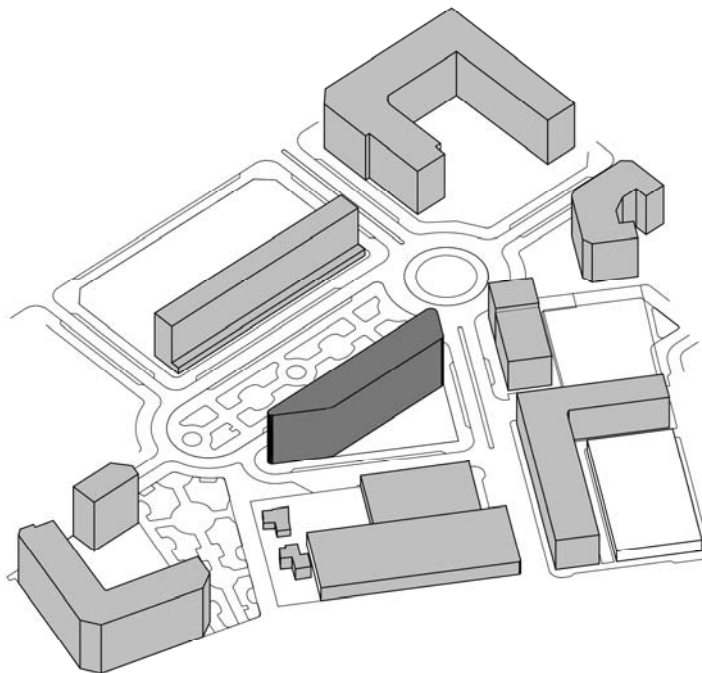


f).- Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial y Sectorial.

El Estudio de Detalle, aborda la ordenación pormenorizada en el ámbito de una parcela triangular de 2646.40 m²; la propuesta viene provocada por un cambio en la propiedad del suelo, que persigue como objetivos conseguir una mejor inserción de la edificabilidad en la trama urbana ya consolidada, adecuar el nuevo edificio a las actuales condiciones del mercado inmobiliario actual con la propuesta de generar espacio libre de uso privado comunitario, permeabilizar la planta baja y subsanar el error del anterior ED respecto a la cabida de los 8200 m² de superficie destinada a vivienda protegida.

No tiene incidencia en otros instrumentos de planificación Territorial y Sectorial.

A continuación se aportan una serie de imágenes, no vinculantes, que se recogen en el documento del estudio de detalle como avance volumétrico de acuerdo con la regulación del Estudio de Detalle y de los condicionantes impuestos por la normativa de PGOU.



Volumetría del entorno.

Documento inicial estratégico al ESTUDIO DE DETALLE

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

Promueve : **Jorge C. Development S.L**



Perspectiva de la propuesta con carácter no vinculante.

g) Contenido del Artículo 50.2 de la LOTUP. Procedencia de la aplicación del procedimiento simplificado de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

g.1) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Se considera oportuna la realización del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, debido a la sencillez y escasa entidad del Estudio de Detalle planteado dentro de su entorno urbano, ya que no se va a producir ningún cambio que afecte a los valores medioambientales ni estructurales del territorio.

A los efectos de la evaluación ambiental y territorial estratégica a que refiere el Título III (“Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas”) del Capítulo I (Planeamiento”) de la LOTUP, El Estudio de Detalle propuesto no tiene ningún efecto significativo sobre el medio ambiente ni sobre el territorio, por lo que procede la aplicación de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada a que refiere el artículo 45.2 de la LOTUP, que se remite a los artículos 50 y 51 y al Capítulo III. (“Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”) del citado Título III del Capítulo I de la misma LOTUP.

Conforme a los criterios del ANEXO VIII de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat debemos considerar que no tiene efectos sobre el medio ambiente, pudiendo resolverse su evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

g.2) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Alternativa1.- Se segregan dos parcelas para desarrollar la vivienda libre y la protegida. Esta última se ubica alineada al este con la Calle Hernández Lázaro. El edificio libre se retira a los lindes de J Comín y Evaristo Crespo. Desde el punto de vista del entorno no configura bien el espacio urbano, ubicando la mayor edificabilidad en la calle más estrecha. La escasa superficie de la parcela en relación a la edificabilidad provoca escalonamientos en los edificios.

Alternativa 2.- El edificio se une en planta baja formando una “L” adosada a las calles Hernández Lázaro y J. Comín. Se libera así más espacio libre de uso privado. Esta configuración genera un ángulo agudo entre los dos edificios, lo que provoca peores vistas y soleamiento en las viviendas, y la concentración excesiva de la edificación en la parte este de la parcela.

Alternativa 3.- Se proyecta un edificio lineal, adosado a la alineación a vial de J. Comín. De este modo las viviendas tienen una ubicación óptima, recayendo al bulevar o al espacio libre interior, recibiendo soleamiento en todas por igual. Se adapta muy bien al planeamiento, formalizando el lado si edificar del bulevar J. Comín y evita vistas cruzadas entre las viviendas del propio edificio, así como libera de edificación el linde en la C/ Hernández Lázaro dando profundidad visual desde la Calle Riola. Consideramos esta la alternativa más idónea.

Analizado el entorno urbano, totalmente consolidado, se establece como mejor ubicación del edificio la alineación del mismo a la C/ J Comín. El resto de alternativas no mejoran la inserción en el entorno urbano y aproximan más el edificio a los edificios existentes. De este modo también se apoya el diseño urbano del bulevar ubicado en J Comín definido por dos fachadas enfrentadas y separadas, y se deja el resto triangular de la parcela como espacio libre privado que se relaciona de forma correcta con el resto de los edificios existentes de menor altura.

g.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.

El Estudio de Detalle propuesto respeta, como no puede ser de otro modo, todos los parámetros establecidos por el PGOU de Valencia manteniendo, entre otros, la clasificación del suelo, la edificabilidad máxima, la actual incidencia sobre los recursos hídricos o la calidad del aire, no produciendo ningún efecto negativo relevante en el medio ambiente ni en el entorno.

De este modo, podemos concluir que el Estudio de Detalle propuesto al que se refiere este DIE no tienen efectos negativos para el territorio ni para el medio ambiente, no necesitando medidas correctoras, no produciéndose ninguna incidencia sobre el cambio climático.

g.4) DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Como se ha expuesto en este documento, no resulta necesario el seguimiento ambiental del desarrollo de las previsiones de la Modificación puntual, que no altera parámetro alguno de ordenación material. por un cambio

h).- Conclusiones

1. Por todas las razones expuestas, podemos concluir que el presente documento de la Evaluación Ambiental Estratégica puede desarrollarse mediante el procedimiento simplificado y que la actuación planteada en Estudio de Detalle responde a las directrices establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, no presentando efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el artículo 51.2.b de la LOTUP.
2. El presente Estudio de detalle, afecta a la ordenación pormenorizada.
3. La propuesta viene provocada por un cambio en la propiedad del suelo, que persigue como objetivos conseguir una mejor inserción de la edificabilidad en la trama urbana ya consolidada, adecuar el nuevo edificio a las actuales condiciones del mercado inmobiliario actual con la propuesta de generar espacio libre de uso privado comunitario, permeabilizar la planta baja y subsanar el error del anterior ED respecto a la cabida de los 8200 m2 de superficie destinada a vivienda protegida.
4. La Ley 10/2015. 29/12/2015. Presidencia de la Generalidad Valenciana De medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, en el Capítulo XXVI, modifica la ley la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. (LOTUP).

La Ley 10/2015, en el Artículo 115, se modifica el apartado c del artículo 48 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que queda redactado de la siguiente manera:

c) Órgano ambiental y territorial

Es el órgano autonómico, dependiente de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.

5. *La Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal de la D.G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental y D.G. de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Mayo de 2016. Establece en el apartado 2, qué planes urbanísticos se han de evaluar ambientalmente por el órgano ambiental municipal:*

La LOTUP establece como regla general que el órgano ambiental para la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas es el órgano dependiente de

la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente. Tras el Decreto 230/15, de 4 de diciembre, del Consell, del órgano ambiental de la Generalitat, a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas), este órgano es la Dirección General con competencias en materia de evaluación ambiental y la Comisión de Evaluación Ambiental dependiente de la Secretaría Autonómica con competencia en medio ambiente.

Junto a esta regla general, la Ley 10/2015, por la que se modifica la LOTUP, establece tres supuestos en el que la evaluación ambiental y territorial de planes se realizará por el órgano ambiental del ayuntamiento. El primero de estos tres supuestos es:

a) Ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Este supuesto incluye los planes urbanísticos municipales (planes de ordenación pormenorizada, planes de reforma interior, planes especiales, **estudios de detalle** o sus modificaciones) que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la LOTUP.

Si un plan de los citados, o su modificación, afectan a la ordenación estructural, en todo o en parte, o a una clase de suelo que no sea urbano, no está incluido en la aplicación de este supuesto.

6. El contenido del Estudio de Detalle afecta a una zona consolidada de suelo urbano, y desde el punto de vista del medio ambiente, la conservación de los hábitats naturales o del medio rural tradicional o la integración paisajística, no genera afecciones negativas.

En Valencia, 5 de Julio de 2018

TERRITORIO CIUDAD Y HÁBITAT S.L.P.

TOMÁS CARRASCO ROCA

M.ÁNGELES SANCHO BURGOS