



Id. document: oS9m EHd5 JeKT 7r1B nMpa gHWr nSO =  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



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

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR PRR-6 "MALILLA NORTE"

Septiembre, 2020

- I -

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



## INDICE

### A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA
  - 1.1. ANTECEDENTES
  - 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
  - 1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
  - 2.1. JUSTIFICACIÓN
  - 2.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 2.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANISTICAS

### C) DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
2. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.
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 TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: oS9m EHd5 JeKT 7r1B nMpa gHWr nSO =  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

## A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES

El 22/05/2017 la Comissió de Desenvolupament Urbà, Vivenda i Mobilitat, acuerda en sesión ordinaria emitir dictamen favorable a la propuesta con número de expediente E-03001-2017-000116-00, que tenía como asunto la propuesta de asumir el criterio interpretativo relativo a la no exigencia de "proyecto unitario" para la edificación de determinadas manzanas en el Plan Parcial del Sector PRR-6 "Malilla Norte" y que a continuación se expresa:

*"PRIMERO.- Habiéndose detectado problemas para el desarrollo edificatorio en el Sector PRR-6 "Malilla Norte", en concreto en aquellas manzanas donde las Normas Urbanísticas del Plan Parcial exigen para la edificación de cada manzana la existencia de un "proyecto unitario", previo a la solicitud de licencia, no existiendo obligación de presentar ningún instrumento de planeamiento ni Estudio de Detalle en la misma, por el Octavo Teniente de Alcalde, Director-Coordinador del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda y Delegado de Planificación y Gestión Urbana, se eleva consulta al Secretaria del Área 1 sobre la legalidad de la exigencia de este "proyecto unitario" para la edificación de las manzanas M-6, M-8.1, M-12.2, M-13.1 y M-13.2, contenida en el artículo 7.5 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector PRR-6 "Malilla Norte".*

*SEGUNDO.- Por el Secretario del Área 1 se emite informe el 04/05/17 concluyendo lo siguiente:*

*"1ª.- No existe una definición normativa del concepto de "proyecto unitario", ni en el planeamiento urbanístico municipal ni en la legislación sectorial aplicable, indefinición que provoca una importante inseguridad jurídica, proscrita por el artículo 9.3 de la Constitución Española.*

*2ª.- Habiendo adjudicado el Proyecto de Reparcelación Forzosa dos -y en algunos casos hasta tres- parcelas edificables independientes dentro de cada manzana, la única forma de garantizar la existencia de un "proyecto unitario" que abarque la totalidad de la respectiva manzana es que se alcance un acuerdo de voluntades privado entre los diferentes propietarios de la misma. A la falta de acuerdo se convertiría en un obstáculo contrario sensu insalvable que impediría al propietario de la parcela edificable el ejercicio de su derecho a edificar.*

*3ª.- La facultad de edificar los solares forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, y el único requisito exigible para el efectivo ejercicio de tal derecho es que lo solicitado se ajuste a la normativa y*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



al planeamiento urbanísticos. Por tanto, cualquier previsión que conduzca a hacerlo depender de que los propietarios alcancen un acuerdo de voluntades privado, como es la exigencia de un "proyecto unitario" para toda la manzana, debe reputarse nula de pleno derecho y tenerse por no puesta.

4ª.- A idéntica conclusión puede llegarse por infracción del principio de justa distribución de beneficios y cargas, pues los propietarios han soportado las cargas inherentes a la actuación urbanística, y consiguientemente tienen derecho a disfrutar de los beneficios derivados de la misma mediante la materialización del aprovechamiento subjetivo adjudicado".

TERCERO.- Sobre este particular, el Servicio de Planeamiento tras el análisis de la normativa de aplicación, considera oportuno elevar a la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, para su ratificación, la propuesta de adopción del criterio interpretativo siguiente:

" Considerar nula de pleno derecho y tener por no puesta, en tanto que limitativa del derecho a edificar y contraria al principio de equidistribución, la exigencia de "proyecto unitario" para la edificación de las manzanas M-6, M 8.1, M-12.1, M-12.2, M-13.1 y M-13.2 contenida en el artículo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PRR-6 "Malilla Norte", manteniendo el carácter vinculante de la alineación exterior recayente al Parque Urbano y el resto de determinaciones contenidas en dicho artículo".

## 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta modificación puntual es el artículo 7.5 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial del Sector PRR-6 "Malilla Norte" para la edificación de las manzanas M-6, M-8.1, M-12.1, M-12.2, M-13.1 y M-13.2. Esta modificación deberá permitir la edificación de las parcelas adjudicadas en la reparcelación por cada uno de sus propietarios sin la necesidad de ponerse de acuerdo en un proyecto unitario para la totalidad de la manzana. Esta modificación es consecuencia del acuerdo de la Comissió de Desenvolupament Urbà, Vivenda i Mobilitat que establece literalmente:

"De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

PRIMERO.- Asumir el criterio interpretativo propuesto consistente en considerar nula de pleno derecho y tener por no puesta, en tanto que limitativa del derecho a edificar y contraria al principio de equidistribución, la exigencia de "proyecto unitario" para la edificación de las manzanas M-6, M-8.1, M-12.1, M-12.2, M-13.1 y M-13.2 contenida en el artículo 7.5 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PRR-6 "Malilla Norte", manteniendo el carácter vinculante de la alineación exterior recayente al Parque Urbano y el resto de determinaciones contenidas en dicho artículo.

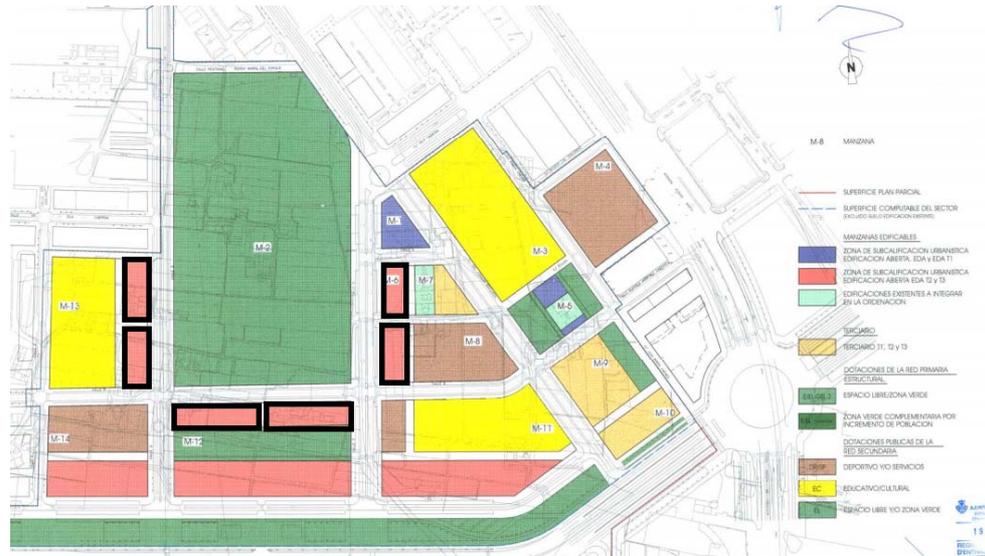
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



SEGUNDO.- Encargar a la Dirección General de Ordenación Urbanística la formulación y tramitación de una modificación puntual del Plan Parcial del Sector PRR-6 "Malilla Norte" que, recogiendo el criterio interpretativo a que se refiere el punto anterior, clarifique de forma definitiva la situación jurídica expuesta".

En la imagen siguiente se sitúan en negrita las diferentes manzanas objeto de esta modificación, que son las que refiere el ya mencionado artículo 7.5; las manzanas M-6, M-8.1, M-12.1, M-12.2, M-13.1, M-13.2.



Plano de Calificación y Usos del suelo

### 1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE

#### Homologación Y PP Sector 6 Malilla Norte del PGOU de Valencia

Aprobado por resolución de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución de 11 de noviembre de 2004, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector 6 de Malilla Norte del PGOU de Valencia.

Las parcelas que constituyen el objeto de la presente modificación forman parte de las manzanas con fachada recayente al nuevo Parque de Malilla y tienen la clasificación de Suelo Urbano (SU) y la calificación de "Zona de subcalificación urbanista de Edificación Abierta EDA T2 y T3.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. JUSTIFICACIÓN

#### a) Justificación de la modificación del artículo 7.5. de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Sector PRR-6 "Malilla Norte".

El Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte" aprobado definitivamente con fecha 11/11/2004; establece un régimen urbanístico en su artículo 7.5 de sus Ordenanzas Reguladoras para las unidades urbanas M-6, M-8.1, M-112.1, M-12.2, M-13.1, M-13.2.

Este régimen incluía inicialmente la obligación para esas manzanas de realizar, previo a la solicitud de licencia, un Proyecto Unitario abarcando la totalidad de las mismas.

Puesta en entredicho esta obligación, se solicitó informe al Secretario del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, quién concluyó en informe de fecha 04/05/2017 lo siguiente:

*"La facultad de edificar los solares forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, y el único requisito exigible para el efectivo ejercicio de tal derecho es que lo solicitado se ajuste a la normativa y al planeamiento urbanístico. Por tanto, cualquier previsión que conduzca a hacerlo depender de que los propietarios alcancen un acuerdo de voluntades privado, como es la exigencia de "proyecto unitario" para toda la manzana, debe refutarse nula de pleno derecho y tenerse por no puesta"*

De esta forma el artículo 7.5. indicado, anulada la condición anterior, queda con la regulación a cumplir por un Proyecto Unitario cuando se va a admitir la posibilidad de realizar proyectos independientes en cada una de las parcelas que conforman las manzanas, detectándose problemas en su aplicación, -por ejemplo no establece en este artículo distancia mínima entre edificaciones-.

Es por ello que se requiere dar cobertura a esta opción mediante condiciones coherentes con la misma.

Por ello se pretende aplicar por analogía lo establecido en el artículo 7.6, relativo a las edificaciones recayentes al Boulevard Sur y donde se establecía la posibilidad de realizar proyectos independientes en cada parcelas de las existentes en las distintas manzanas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



En concreto se aplicará el artículo 7.6.b, del propio Plan Parcial. Este artículo establece para las edificaciones que no abarquen la totalidad de la manzana, que la edificación deberá quedar retranqueada de los lindes laterales de parcela edificable una distancia igual a  $\frac{1}{4}$  de su altura de cornisa.

Ahora bien, para el caso de manzanas que dispongan de más de dos parcelas, se produce un caso concreto que establecería un agravio comparativo al disponer las parcelas centrales de dos lindes laterales mientras que las parcelas en extremo de manzana sólo poseen un linde lateral al poder utilizarse el resto como fachadas.

Esta circunstancia debe matizarse para evitar imposibilitar a dichas parcelas centrales el aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho según lo establecido en el planeamiento y corroborado en el instrumento de gestión del sector.

Así cuando la manzana disponga de más de dos parcelas, aquellas parcelas que dispongan de dos lindes laterales recayentes a parcela edificable, deberán cumplir en cada linde la distancia mínima de 5 metros, y no la de  $\frac{1}{4}$  de su altura de cornisa, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes en cuyo caso la edificación, o parte de ella, podrá adosarse a tales lindes laterales formando medianera. En todo caso este acuerdo debe garantizar la eliminación de muros medianeros vistos.

## b) Fundamentos legales.

Tal y como se establece en el artículo 63 y en el apartado 8º del Anexo IV de la LOTUP, la Modificación Puntual propuesta no modifica el estándar de suelo dotacional público por metro cuadrado de techo residencial en el ámbito de la modificación.

### *"8. Modificaciones de planes*

*8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8*

*8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación (...)"*

Estos artículos se cumplen toda vez que con la modificación propuesta no se modifica ninguna calificación de suelo y sólo

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



interviene en la modificación de la redacción de un artículo de las Ordenanzas Regulatoras de este Plan Parcial.

### c) Carácter de la modificación.

La Modificación Puntual propuesta no tiene carácter estructural al afectar sólo a las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, que se encuentra dentro de la casuística establecida en el artículo 35. de la LOTUP, concretamente el 35.3:

*"Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.*

*3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo(..)."*

Por lo que pertenece a la ordenación pormenorizada del PGOU y por tanto la aprobación es municipal.

## 2.2.MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente modificación no se encuentra incluida en los supuestos del artículo 22.5 de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, por lo que no sería exigible elaborar un estudio de sostenibilidad económica.

Pero es que, además, no se prevé que vaya a repercutir sobre las Haciendas Públicas, al ser las propiedades de las parcelas privadas.

## 2.3.ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Esta Modificación Puntual no propone acciones de transformación del territorio que sean susceptibles de generar productos urbanísticos de mercado.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: oS9m EHd5 JeKT 7r1B nMpa gHWr nSO =  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

## B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



## 1. NORMAS URBANÍSTICAS

Queda sin efecto la totalidad del artículo 7.5, de las Ordenanzas Regulatoras de Plan parcial del Sector R-6 "Malilla Norte", que queda sustituido en la actualidad con la siguiente redacción:

**Art 7.5:** En las unidades M-6, M-8, M-12.1, M-12.2, M-13.1, y M-13.2, se podrá desarrollar la edificación de forma independiente en cada una de las parcelas de cada manzana cumpliendo las condiciones siguientes:

- Las edificabilidad máximas residenciales, terciarias y totales, expresadas en metros cuadrados de techo edificable, no superaran las determinadas para cada parcela en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, y la superficie máxima a ocupar por la edificación en planta no excederá del 70% de la superficie de la parcela edificable quedando el resto destinado a espacios libres, jardines, instalaciones deportivas, y otros elementos comunes de dominio y uso privado.  
El porcentaje de ocupación anteriormente señalado, podrá incrementarse, excepcionalmente, hasta el 80%, en las parcelas en las que por concentrarse usos terciarios, la edificabilidad correspondiente a estos usos supere el 50% de la edificabilidad proyectada.
- No se establece obligación de retranqueo alguno a linde frontal coincidente con la alineación exterior, por lo que la edificación podrá disponer su fachada coincidente con tal alineación o quedar retirada de ella; en cuyo caso, el retiro tendrá un mínimo de 5 m. Caso de construirse semisótanos coincidente con cualquier alineación exterior, obligatoriamente se practicará el retiro mínimo señalado.
- La edificación proyectada deberá quedar retranqueada de los lindes laterales de parcela edificable una distancia igual a  $\frac{1}{4}$  de su altura de cornisa, pero cuando la manzana disponga de más de dos parcelas, aquellas parcelas que dispongan de dos lindes laterales recayentes a parcela edificable, deberán cumplir en cada linde la distancia mínima de 5 metros, y no de  $\frac{1}{4}$  de su altura de cornisa, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes en cuyo caso la edificación, o parte de ella, podrá adosarse a tales lindes laterales formando medianera. En todo caso este acuerdo debe garantizar la eliminación de muros medianeros vistos.
- En el supuesto que la edificación proyectada sea escalonada, las reglas anteriores se aplicaran planta a planta o conjunto de plantas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: oS9m EHd5 JeKT 7r1B nMpa gHWr nSO =  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: oS9m EHd5 JeKT 7r1B nMpa gHWr nSO =  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

## C) DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### 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 DEL PLAN QUE SE PROPONE.
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 TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



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

El objetivo de esta modificación puntual es la nueva redacción del artículo 7.5 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector PRR-6 "Malilla Norte" para la edificación de las manzanas M-6, M-8.1, M-12.1, M-12.2, M-13.1 y M-13.2. Esta modificación es consecuencia del acuerdo de la Comissió de Desenvolupament Urbà, Vivenda i Mobilitat que establece literalmente:

*"De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:*

**SEGUNDO.- Encargar a la Dirección General de Ordenación Urbanística la formulación y tramitación de una modificación puntual del Plan Parcial del Sector PRR-6 "Malilla Norte" (...).**

La problemática sobre la que se actúa, es que el Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte" establece un régimen urbanístico en su artículo 7.5 de sus Ordenanzas Reguladoras para las unidades urbanas M-6, M-8.1, M-112.1, M-12.2, M-13.1, M-13.2, que incluía inicialmente la obligación para esas manzanas de realizar, previo a la solicitud de licencia, un Proyecto Unitario abarcando la totalidad de las mismas. Habiéndose detectado problemas para el desarrollo edificatorio en ese Sector PRR-6 en concreto en las manzanas anteriormente citadas y aprobado un criterio interpretativo que suprimía la obligación de proyecto unitario para la edificación de las parcelas independientes de las manzanas anteriores, se acuerda encargar a la Dirección General de Ordenación Urbanística la formulación y tramitación de esta modificación puntual.

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

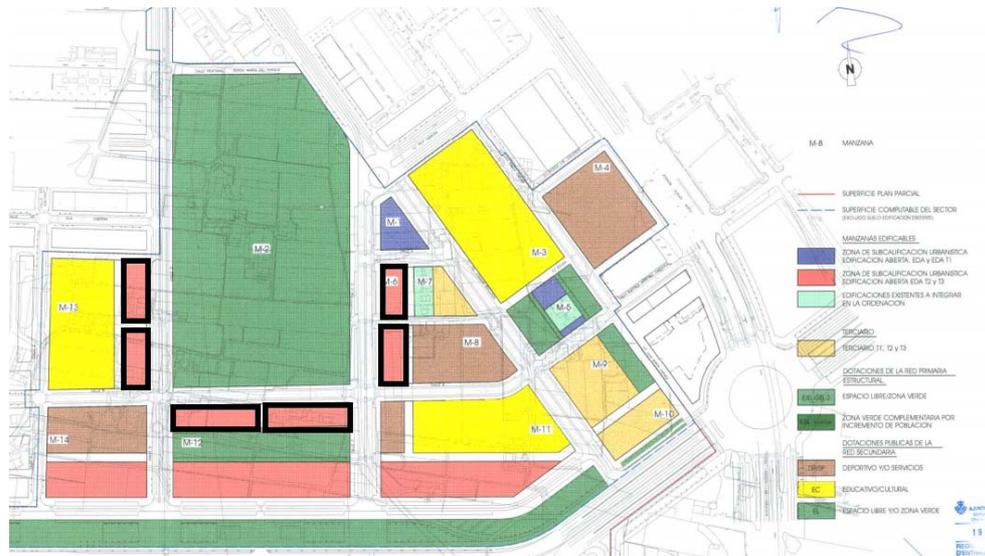
El ámbito, como queda marcado en negro en la imagen siguiente, ocupa las manzanas M-6, M-8.1, M-12.1, M-12.2, M-13.1 y M-13.2 que son las que describe las condiciones de edificación el artículo 7.5, de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte".

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: oS9m EHd5 JeKT 7r1B nMpA gHWr nSO =  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Asimismo, dado el limitado contenido de la modificación, coincidente por completo con la solución adoptada, no procede plantear alternativas.

### 3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Una vez aprobada la modificación, el proceso culminará con la incorporación en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte" de la nueva redacción del artículo 7.5 que se establece en las Normas Urbanística de presente documento.

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

El territorio afectado por la modificación propuesta abarca, los solares que en la actualidad se encuentran las parcelas de las manzanas M-6, M-8.1, M-12.1, M-12.2, M-13.1 y M-13.2 del Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte". Constituye un suelo urbano urbanizado y pendiente de su completa edificación y constituiría parte de la ciudad consolidada.

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

En realidad, no se propone ningún cambio en el régimen de usos permitidos. Por tanto, no se prevé ningún efecto sobrevenido que

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



afecte al medioambiente o a los elementos estratégicos del territorio, salvo los propios de las obras de edificación de dichas parcelas.

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

La modificación propuesta no afecta a la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. Tampoco afecta a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial.

## 7. AFECCIONES SECTORIALES

Esta modificación no se encuentra afectada por ninguna planificación sectorial.

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

La modificación propuesta no supone ningún cambio sustancial ni modificación significativa en la estructura territorial prevista, no 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 elementos sometidos a cualquier otro tipo de legislación sectorial.

Por tanto, 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 TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	10/09/2020	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	10/09/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353