



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR PARA EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO T-1 "SAN MIGUEL DE LOS REYES"

DOCUMENTO DE CONSULTA PREVIA

JUNIO 2023



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT



El presente documento responde a la estrategia impulsada por el Ayuntamiento de Valencia para implementar procesos de consulta y participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de planeamiento desde el inicio de su elaboración. En particular, el 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, establece en su artículo 51 la necesidad de realizar, con carácter previo a la elaboración del primer borrador, una consulta pública a través del portal web municipal que, durante un plazo de veinte días, permita recabar la opinión de las personas y organizaciones potencialmente afectadas por el futuro Plan.

El documento de consulta previa elaborado al efecto se expone en la dirección web habilitada para ello por el Área de Desarrollo Urbano y Vivienda del ayuntamiento de Valencia, junto con un formulario normalizado que pretende facilitar la participación de las personas interesadas y que podrá ser presentado en cualquier registro municipal o enviado por correo electrónico a la dirección cpreviapl@valencia.es.



El Ayuntamiento de Valencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado el año 1988 redactado al amparo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976. En él se delimitó el sector que fue posteriormente fue objeto de ordenación pormenorizada mediante el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Ámbito de Planeamiento de Desarrollo T-1 San Miguel de los Reyes, con Catálogo y Homologación (PEPRI), aprobado definitivamente en el año 2001. El sector se encuentra ubicado en el norte de Valencia e incluye los terrenos donde se ubica el antiguo monasterio y sus alrededores, de manera que ocupa el espacio entre el límite norte del casco urbano consolidado de Valencia y uno de los núcleos urbanos de Poblats del Nord y, tras él, Tabernes Blanques.

Dentro del ámbito existen varios elementos protegidos y catalogados: el Monasterio de San Miguel de los Reyes (BIC-Bien de Interés Cultural), la Alquería de La Tota y la Alquería de Albors o Sant Llorenç y la Acequia de Rascanya (BRL-Bien de Relevancia Local en los tres casos). Todos ellos se entienden vinculados a la Huerta de Valencia, considerada también un elemento protegido desde el año 2018.

El ámbito de actuación tiene una superficie de 317.443 m² que incluye suelo urbano y huerta protegida.



1. PROBLEMAS A RESOLVER

Se han detectado diversos problemas que deberán ser objeto de mejora o modificación respecto al PEPRI ahora vigente.

- El plan vigente destina excesivo espacio para ser ocupado por vehículos motorizados; alrededor del 45% de la superficie del ámbito está destinada a viales y zonas de aparcamiento. Esta distribución desvirtúa los valores patrimoniales y paisajísticos del conjunto monumental y genera suelos sellados sin vegetación que dificultan la transición con la huerta protegida y el mantenimiento de valores ambientales existentes.
- Falta resolver de manera adecuada el tratamiento de las fachadas del margen sur de la Avenida de Germans Machado, especialmente en el caso de la Alquería de Albors.
- El Plan no está adaptado a la legislación y normativa actuales, con especial atención al Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València (PAT de la Huerta) ya vigente, y se deberá redelimitar el ámbito excluyendo la huerta ya protegida.
- La interacción de los elementos catalogados en la ordenación propuesta no responde al entorno de protección del BIC, delimitado posteriormente, ni se adapta a la importancia de los bienes protegidos como conjunto, no solo compositivo, sino incluso funcional en su origen.

- El aprovechamiento generado es insuficiente para permitir la gestión de la posible futura actuación sin la necesidad de una fuerte aportación económica pública. El plan prevé acometer la gestión de la actuación mediante el método de expropiación estableciendo 15 actuaciones públicas de expropiación (APE). La falta de idoneidad de este sistema se hace evidente por la completa paralización de su desarrollo: la actuación no ha resultado viable.



Además de la inadecuación del plan actual, existen otros problemas pendientes de solución en el ámbito.

- La mitad norte del ámbito refleja un problema de aparcamiento, y gran parte de las parcelas de cultivo se han convertido en eriales, provocando degradación en el tratamiento del borde urbano.
- El ámbito de estudio está afectado parcialmente por el Plan de Acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.
- El ámbito de actuación rompe la continuidad de la Huerta al norte de la ciudad de Valencia, por tanto, su tratamiento estará condicionado por restituir este característico paisaje.
- El eje viario actual, se considera inadecuado al estar tan próximo al monasterio. El concepto compositivo que debe marcar el Plan es la apertura de espacio libre en el frente de acceso al Monasterio para que obtenga la fuerza visual y compositiva que merece.
- El volumen edificado existente de nueve alturas frente al acceso al Monasterio ejerce impacto negativo desde el punto de vista compositivo en el conjunto del ámbito, desmereciendo la jerarquía que se requiere a una vista donde el elemento que le aporte la centralidad debe ser el monumento.
- Existen preexistencias ajenas a los bienes de valor cultural que dificultan la gestión del plan, al generar la necesidad de prever indemnizaciones, expropiaciones o realojos.

2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Hoy en día es prioritario para el Ayuntamiento de València la revisión del planeamiento vigente para adaptarlo a las necesidades y normativas actuales. Es necesaria la redacción de un nuevo PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR PARA EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO T-1 "SAN MIGUEL DE LOS REYES" que regule el régimen de protección del monumento y su entorno, y dé solución a la gestión urbanística para la obtención del conjunto de los suelos dotacionales públicos necesarios para poner en valor el Monumento, sin necesidad de acudir al sistema de expropiaciones.

Del análisis del ámbito se desprende el conjunto de fortalezas y/o oportunidades que en este momento hacen propicio el desarrollo del sector.

- Se ubica en un emplazamiento privilegiado en el interfaz entre zonas urbanas y Huerta significando una gran oportunidad para aplicar los objetivos de desarrollo sostenible de Naciones Unidas.
- El Plan de Acción Territorial de la Huerta de Valencia ha establecido las protecciones pertinentes sobre las superficies de cultivos aplicando criterios de escala superiores al propio ámbito, lo que deja ya resuelto una parte la ordenación de este ámbito

- La componente paisajística del entorno es un eje clave en el Plan. Junto a los elementos Catalogados presentes en el ámbito, genera una malla invisible que reordena el espacio mediante un recorrido centrado en el Monasterio de San Miguel de los Reyes.
- Además de esta conexión paisajística y ambiental basada en la continuidad de la Huerta, en sentido perpendicular a la misma el sector permite conectar los núcleos urbanos compactos de Valencia y Poblats del Nord/Tabernes Blanques. El cruce entre ambas conexiones genera la oportunidad de crear un espacio de conexión verde, con recorridos peatonales.
- La Avenida dels Germans Machado establece un borde urbano claro, con capacidad de acoger esta área de enlace con un tratamiento adecuado, bien definido y conectando las áreas densas de la ciudad con las áreas abiertas de cultivos.
- Se trata de una oportunidad para generar un espacio amable para el peatón en un lugar emblemático de la ciudad de Valencia que permita una sucesión de las vistas que puede ofrecer el Monasterio
- La ejecución completa de la Ronda Norte, también sobre terrenos de la Avenida dels Germans Machado, ha propiciado la ordenación del tráfico rodado en la zona que debe ser completada con la ordenación pormenorizada del sector.

3. OBJETIVOS DEL PLAN

En consecuencia, este PEPRI, por las propias características del ámbito, tiene los siguientes objetivos generales:

- 1) Ordenación del entorno de San Miguel de los Reyes acorde con su consideración de Monumento Histórico-Artístico y Bien de Interés Cultural (BIC).
- 2) Redefinición de la red viaria de circulación rodada y peatonal con objeto potenciar un entorno que realce y dé valor al conjunto monumental con prioridad a recorridos peatonales.
- 3) Diseño de las áreas circundantes con predominio de los espacios libres.
- 4) Vinculación del monasterio con el espacio original de la Huerta de Valencia.
- 5) Redefinición de los catálogos y de los niveles de protección.

Además de ello, el Ayuntamiento de Valencia dispone de un marco en el que debe desarrollarse el planeamiento urbanístico de la ciudad que responde estos criterios:

- Ajustarse a las determinaciones del planeamiento territorial vigente y en tramitación: PAT de la Huerta, de riesgo de inundación (PATRICOVA) y las previsiones del PAT del área metropolitana de Valencia (PATEVAL) y el de su movilidad (PMoMe).
- Optar por un modelo de ciudad sostenible y compacta, que minimice la invasión de suelo de huerta y rentabilice y ordene la ciudad semiconsolidada. No incrementar la ocupación de suelo mediante el uso de bolsas de suelo no consolidadas y los solares vacíos ayuda a satisfacer la demanda de vivienda sin recurrir a reclasificaciones de suelo y supone apostar por la renovación del parque de vivienda existente deficitario o que ya no es funcional.
- Impulsar el objetivo global de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando el derecho a la vivienda para toda la población y las necesidades de equipamientos y servicios. Se pretende asegurar la accesibilidad a los espacios libres y equipamientos sin necesidad de recurrir a desplazamientos mediante vehículo privado y recuperar la ciudad para el ciudadano, estructurándola a la escala donde todos los servicios queden conectados a pie o con medios de movilidad sostenible, generando espacios confortables y seguros para las personas e implantando una infraestructura verde que conecte el barrio con la ciudad y con la Huerta. En definitiva, una ciudad de distancias cortas estructurada a partir de la infraestructura verde.
- Utilizar los mecanismos de gestión que garanticen la sostenibilidad del sistema dotacional sin comprometer la sostenibilidad económica de la ordenación mediante la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de los terrenos, en lugar de la expropiación prevista, basando su viabilidad en la generación de plusvalías de las que participará la administración
- Poner en valor el Patrimonio Cultural e Histórico estableciendo el Monasterio de San Miguel de los Reyes como elemento central del ámbito sobre el que vertebrar las componentes paisajísticas y medioambientales del plan, incorporando también los restantes elementos catalogados: las dos alquerías y la infraestructura hidráulica Acequia de Rascanya.
- Implementar un proceso de consulta y participación ciudadana para determinar las necesidades de cada barrio desde el inicio de la elaboración del planeamiento.

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

A partir del análisis previo y atendiendo a la realidad de la zona, se pueden proponer las alternativas que se exponen a continuación.

ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 consiste, en principio, en no variar la situación actual. Debe valorarse si no hacer nada distinto de lo ya previsto es una opción viable y preferible.

En este caso, esta alternativa consiste en mantener la ordenación urbanística vigente, el PEPRI de 2001, con sus virtudes y sus defectos. Entre los segundos, que ya han sido expuestos en el apartado sobre los problemas detectados, destacan los problemas de sostenibilidad y viabilidad económica que conlleva y que han dado lugar a que el planeamiento no se haya ejecutado a pesar del tiempo transcurrido. La gestión prevista en este plan es compleja y alcanza una gran extensión de terrenos para los que no se prevé una función pública clara.



Por otra parte, del plan vigente se pueden respetar las siguientes determinaciones que se consideran positivas y que serán la base de las actuaciones a plantear:

- La supresión de edificaciones inmediatas al Monasterio, especialmente el edificio residencial de nueve alturas situado frente a su entrada que supone un hito visual de muy baja calidad compositiva, y también las construcciones que obstruyen las vistas desde la Ronda Norte.
- El nuevo trazado del vial principal, desviado desde la Avenida de la Constitución hacia la calle Conde de Lumiares para abrir frente al Monasterio un espacio libre de tráfico que otorgará una mejor perspectiva del monumento y su entorno.
- La asignación del uso dotacional a los restantes elementos catalogados, las alquerías, para favorecer su conservación, rehabilitación y utilización.
- La ubicación de nuevas parcelas edificables al norte junto a las viviendas existentes, para obtener la edificabilidad residencial necesaria con el menor impacto visual sobre el entorno monumental.

Además de ello, la ordenación ahora vigente, en líneas generales, prevé una distribución de edificaciones, red viaria, aparcamientos y espacios libres repartida por el sector de manera sensiblemente uniforme, incluso manteniendo construcciones en la parte central, frente al Monasterio. El principal eje viario de tráfico rodado se traslada del trazado de la actual carretera de Barcelona, partiendo desde la avenida de la Constitución, a la prolongación de la calle Conde de Lumiares.

Como principal ventaja, pese a mantener los problemas detectados, la aplicación del plan vigente no necesita del complejo proceso administrativo que conlleva un nuevo instrumento de planeamiento.

ALTERNATIVAS

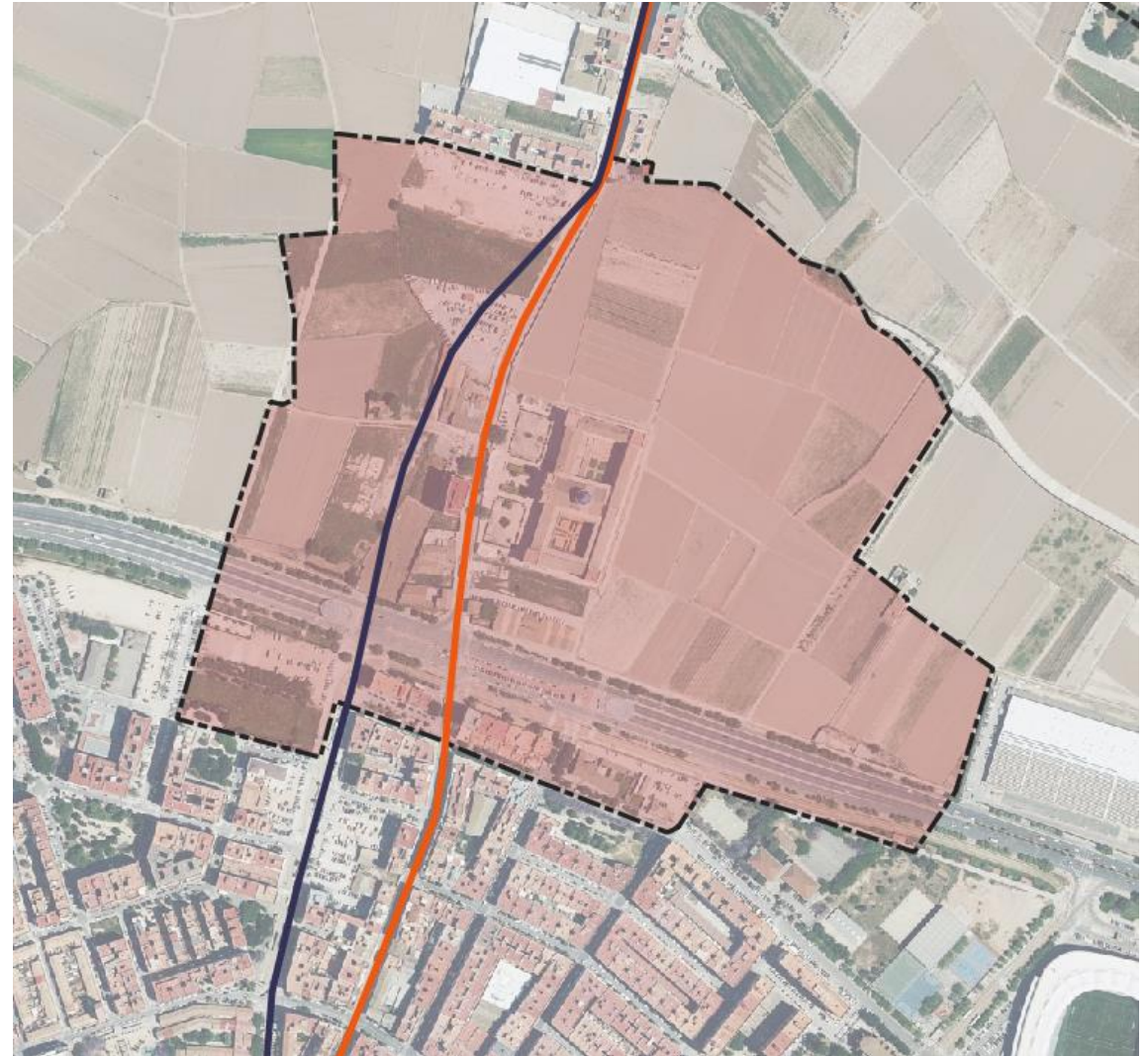
A diferencia de esta opción de mantenerse en lo previsto, se plantea actuar y cambiar para vencer las dificultades detectadas.

Como punto de partida, en cualquier caso, el Monasterio de San Miguel de los Reyes será el centro protagonista de la ordenación del Plan y, a partir de este centro, se consideran varias cuestiones de posible estudio sobre las que se solicita la participación y opinión de la ciudadanía.



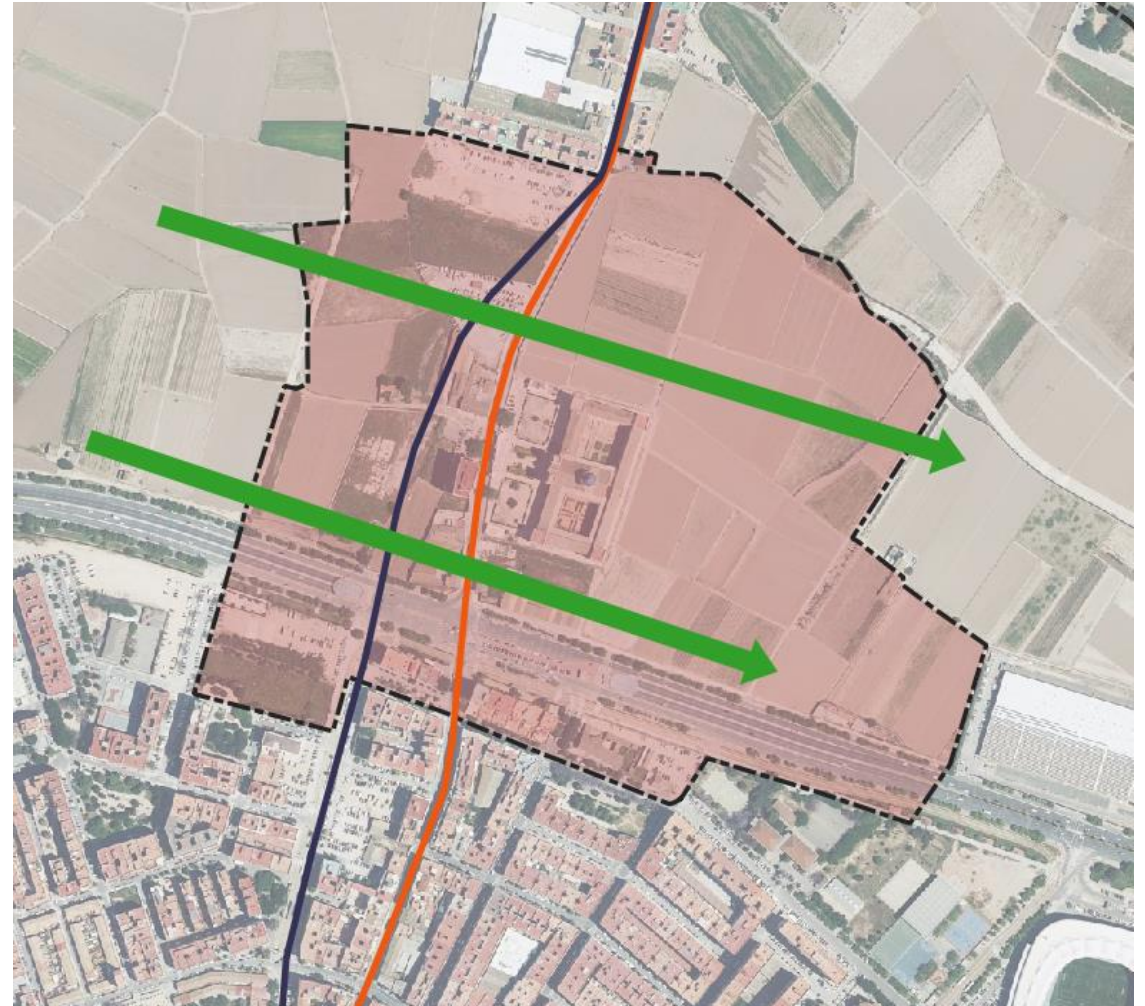
- Conexión interurbana Norte-Sur

Actualmente, la avenida de la Constitución, antigua carretera de Barcelona, conecta en sentido norte-sur el casco urbano de Valencia con los asentamientos urbanos en la Huerta, Poblats del Nord, Tabernes Blanques y los siguientes sucesivamente hacia el norte. Es necesario mantener una vía de tráfico rodado atravesando el ámbito, aunque se puede estudiar que su trazado se aleje del Monasterio para realzarlo visualmente. También se pueden diferenciar y separar los trazados de tráfico motorizado, peatonales, ciclistas, transporte público, etc.



- Conexión de la Huerta Este-Oeste

El espacio de Huerta que rodea el casco urbano de Valencia ve obstaculizada su continuidad en el ámbito de la propuesta. Si bien el Monasterio supone una singularidad de alto valor, el propio eje norte-sur antes indicado y las demás construcciones existentes interrumpen la relación de los espacios de Huerta, visuales y ecológicas. Frente a esta situación se debe valorar la necesidad de ocupar este espacio entre núcleos urbano, en qué grado y densidad, en relación con la puesta en valor del propio monumento.

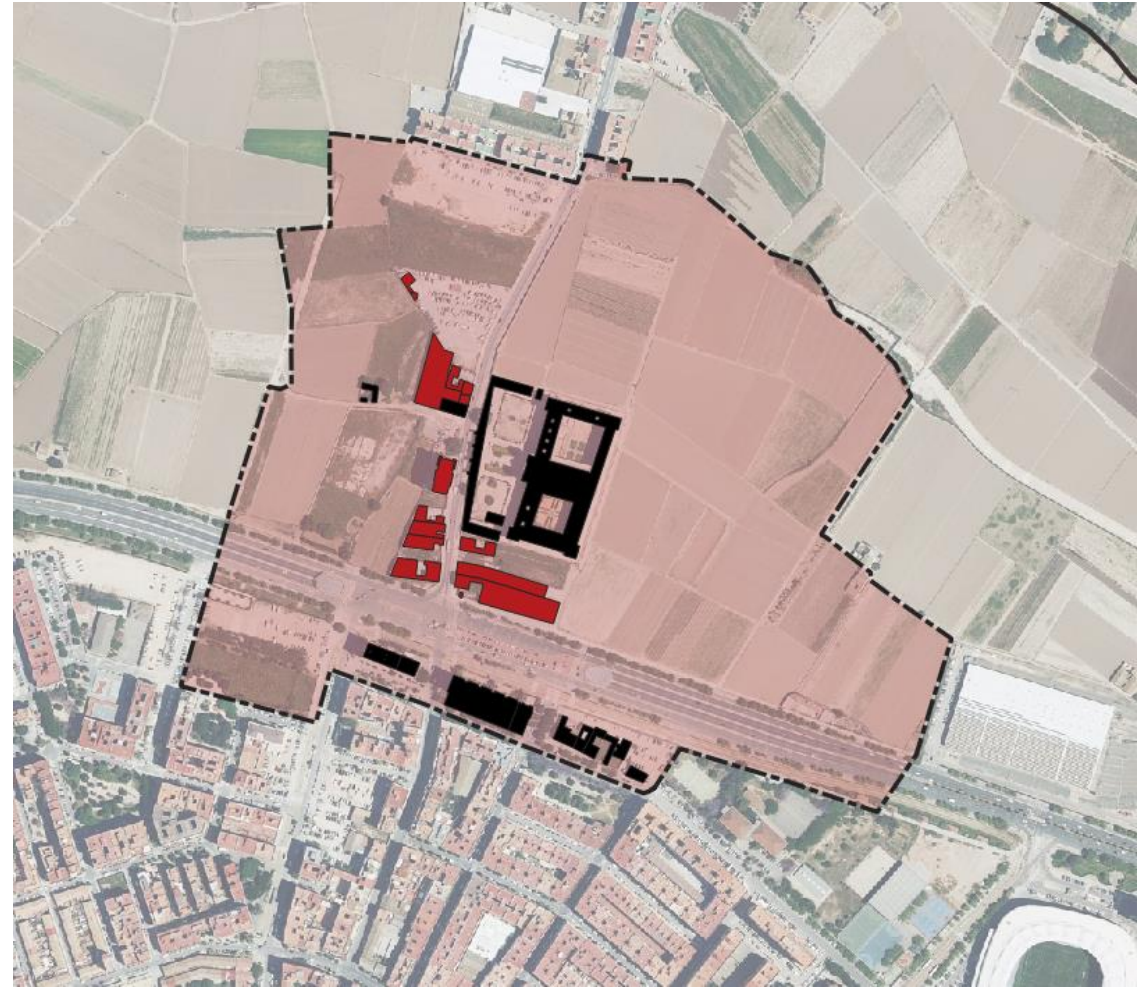


- Distribución de los usos y edificaciones

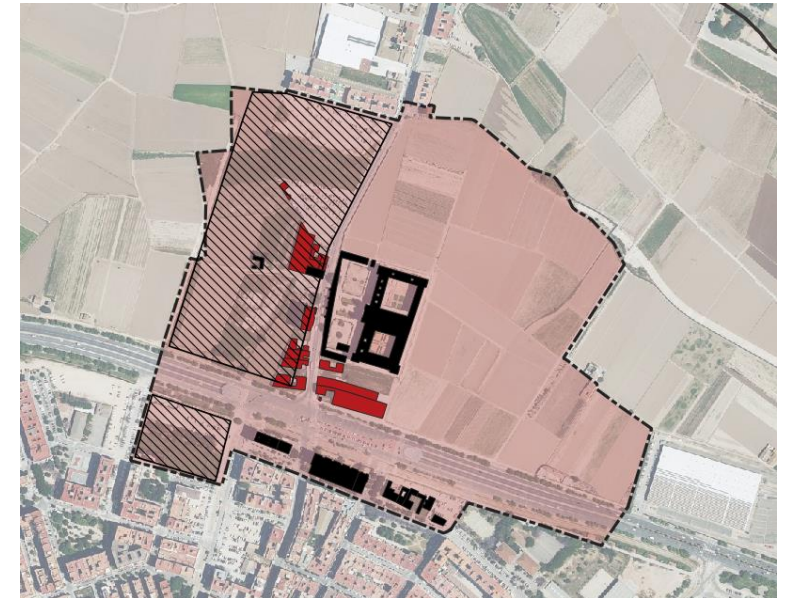
Reconocido el conflicto entre los ejes norte-sur y este-oeste y la centralidad y protagonismo del Monasterio, se plantean varias posibilidades de distribuir los usos en el espacio a ordenar y, en función de los mismos, las edificaciones y construcciones que requieren. En primer lugar, se propone la eliminación de los edificios que rodean el Monasterio en su entorno más inmediato (en color rojo en la imagen) de una baja calidad arquitectónica, salvo algunas excepciones que se podrían mantener como elementos puntuales en la nueva composición.

Partiendo de este aclarado inicial alrededor del propio monumento y la alquería protegida, se deberán distribuir los espacios destinados a los nuevos usos y su volumen construido. Citándolos desde los de mayor impacto visual y urbano a los de menor, serán necesarios nuevos espacios construidos privados, residenciales o terciarios, equipamientos con mayor o menor volumen construido asociado (desde una sede administrativa a instalaciones deportivas), y espacios libres y zonas verdes,

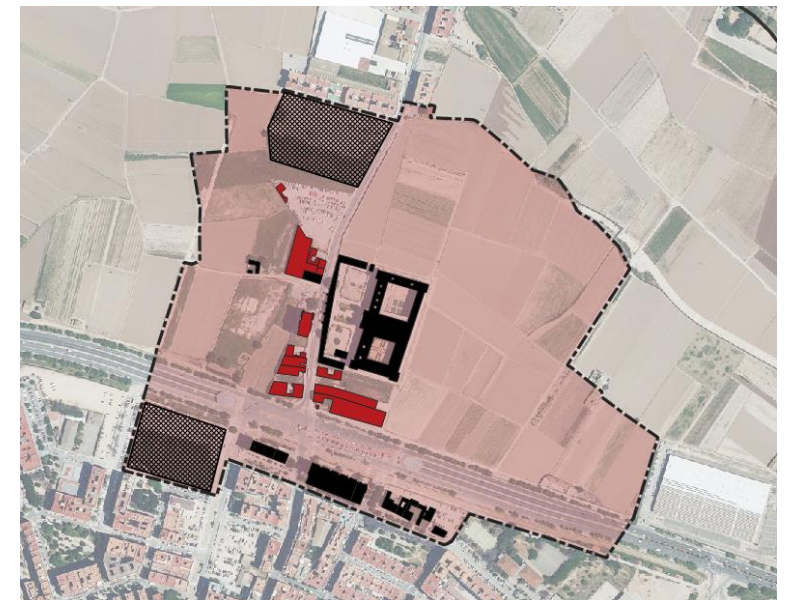
Como principales modos de distribución, se plantean dos alternativas que muestran la mayor diferencia en su tratamiento.



Por un lado, se puede distribuir los usos edificados de modo sensiblemente uniforme en todo el ámbito. Es un modelo de ocupación similar al PEPRI actual. Se conseguiría una ordenación de edificios aislados, con espacios libre entre ellos que, junto al Monasterio y respetando su escala predominante, daría lugar a un espacio urbano de transición entre los existentes a norte y sur, aunque menos denso y permeable.

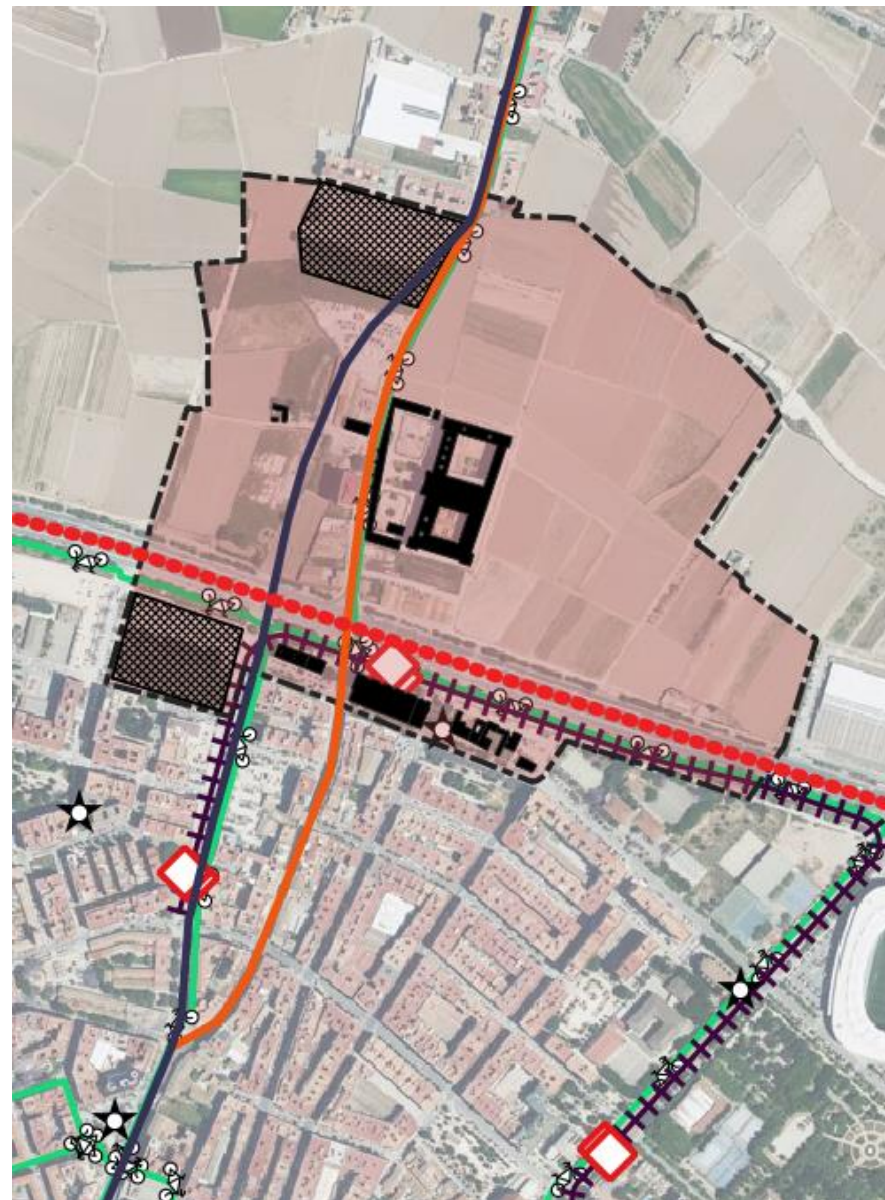
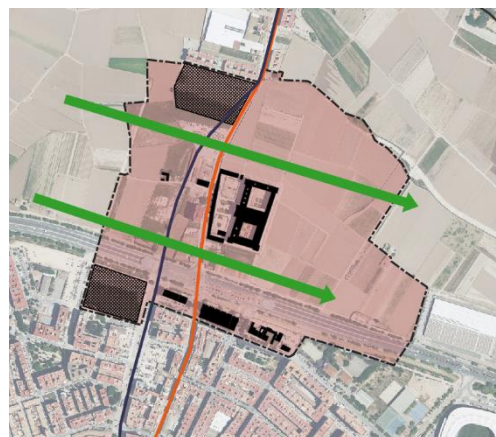
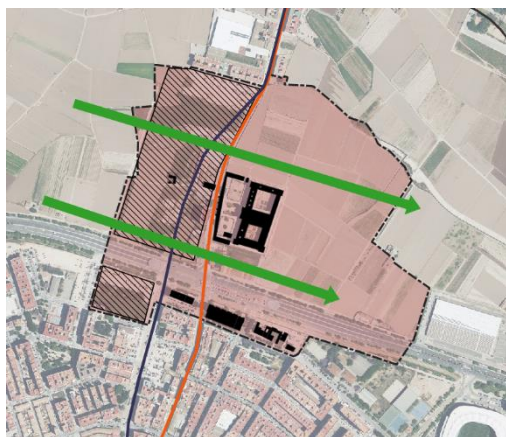


En contraposición a este modelo, se plantea acumular las áreas edificadas con una mayor densidad en los extremos norte y sur del ámbito, como ampliaciones de las áreas ya consolidadas. De este modo el espacio central del sector quedaría prácticamente libre de construcciones, excepto la presencia dominante del Monasterio en unas condiciones visuales óptimas. Esta alternativa favorecería la mejora de la conexión este-oeste de la Huerta.



- Movilidad

La ordenación futura debe tener también en cuenta la acumulación de comunicaciones en el ámbito. Especialmente en su extremo sur, junto al casco urbano de Valencia, donde la Ronda Nord atraviesa el sector y la línea 6 del tranvía finaliza su recorrido en las inmediaciones, en un tramo de unos 300 metros de la calle Conde de Lumières. Además, ha de tenerse en cuenta el paso de la avenida de la Constitución antes citado que conecta con las poblaciones del norte del área metropolitana y la necesidad de potenciar la red ciclista y peatonal existente.



5. CONSULTA A LA CIUDADANÍA

Valiéndose de la información básica expuesta, se solicita a la ciudadanía que realice las aportaciones que considere oportunas para ser tratada en la nueva propuesta de Plan de Reforma Interior. Si bien no se pretende establecer un sistema rígido de recogida de información, con el fin de facilitar la participación se destacan algunas materias que se podrían tratar.

- Principales problemas detectados en el ámbito.
- Equipamientos necesarios o convenientes.
- Preferencias en la ubicación de la posible distribución del área a edificar, tanto residencial como destinada a actividades económicas, comercios, etc.
- Elementos, espacios, construcciones, edificios, parajes que se considere que merecen una especial protección o tratamiento.
- Preferencias en las tipologías de edificios a construir
- Problemas detectados, reflexiones o propuestas en materia de movilidad.

Esta consulta no se trata en ningún caso de un procedimiento cerrado, sino del primer paso del proceso de participación pública que acompañará a la elaboración del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR PARA EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO T-1 "SAN MIGUEL DE LOS REYES". Se llama en este momento inicial a la población a pronunciarse en los aspectos más generales y básicos, ideas de principios, que durante el transcurso de los trabajos de definición del plan irán ganando en precisión y complejidad.

Para ello, mediante el formato de cuestionario que se facilita se habilita un medio de recoger la opinión de las personas y organizaciones más representativas potencialmente afectadas por el futuro plan, que deberá ser presentado en cualquier registro municipal de entrada o por correo electrónico a la dirección cpreviapl@valencia.es.

. *Los datos facilitados serán tratados confidencialmente y protegidos conforme se dispone en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales

Nombre y apellidos:

D.N.I.

Teléfono

Correo electrónico

DIRECCIÓN POSTAL

Población

Provincia

Código postal

EDAD (marque la casilla)

Menos de 20 años

De 20 a 40 años

De 41 a 60 años

Más de 60 años

PROFESIÓN / ESTUDIOS

SEXO

RELACIÓN CON LA ZONA (marque la casilla)

Primera residencia

Segunda residencia

Trabajo

Visitante

Otros

¿PERTENECE A ALGUNA SOCIEDAD U ORGANIZACIÓN CÍVICA?

SI

NO

OPINIÓN