



Id. document: njUN 4/xf ixyz ODG8 YELY T92h Ekq =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ
URBANA I HABITATGE

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PARA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS EN EL ENTORNO DEL MOLÍ DE LA TORRE, E INCORPORACIÓN DE LAS FICHAS DE PROTECCIÓN “DEL MOLÍ ARROSSER DE LA TORRE Y DEL MOLÍ DE LA PALA”, EN EL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE NATURALEZA URBANA DE VALENCIA.
(AD 20 /02/2015)**

MARZO, 2021

D.I.E MP PGOU CONVENIO AYUNTAMIENTO VALÈNCIA Y MANET INVERSIONES, SL

1

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	21/06/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	21/06/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353



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

D.I.E MP PGOU CONVENIO AYUNTAMIENTO VALÈNCIA Y MANET INVERSIONES, SL

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	21/06/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	21/06/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353



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

La elaboración de esta Modificación Puntual surge como consecuencia de la Moción de la Concejala Delegada de Planificación y Gestión Urbana de fecha 23/02/2021 que dice:

"(...)y teniendo en cuenta la aprobación del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de València y Manet Inversiones, SL, para la reordenación de los terrenos en el entorno del Molí de la Torre (sesión plenaria celebrada el 28 de enero de 2021), y en coherencia con el mismo, por la presente Moción se encarga al Servicio de Planeamiento el inicio de la tramitación del documento de planeamiento para la reordenación urbanística de los terrenos en el entorno del Molí de la Torre, mediante la redacción de la oportuna modificación puntual del PGOU de València (...)"

En ejecución de las previsiones del dicho Convenio, el Ayuntamiento de València realizará una nueva ordenación urbanística conjunta del ámbito delimitado por la Avenida Real de Madrid al oeste, calle Concepción Arenal al norte, calle Giménez y Costa al este y calle Juan Reus Parra al sur, permitiendo materializar la edificabilidad que se traslada dentro de la propia parcela del actual titular pero ubicarla independiente del edificio protegido.

La parcela catastral 478201YJ2648F tendrá una nueva ordenación con las siguientes características:

- Superficie de 920,29 m2 calificados actualmente como de uso residencial y como consecuencia de la modificación se calificará como terciario, que se identifica con el Molino arrocero propuesto como BRL y con el edificio protegido recayente a la Carretera Real de Madrid y a la Calle Concepción Arenal.
- Superficie de 363,84 m2 calificados en el actual PGOU como de uso residencial que se corresponden con la superficie que quedará calificada por la modificación como Espacio Libre Privado al servicio del terciario en el cual se integra la chimenea protegida.
- Superficie de 640 m2s donde se genera un bloque residencial exento recayente a la calle Concepción Arenal calificado como ENS-1 con un máximo de 5 alturas, y una edificabilidad máxima de 3.200 m2t.
- Espacio Libre Público y Vial, garantizando la conexión visual

D.I.E MP PGOU CONVENIO AYUNTAMIENTO VALÈNCIA Y MANET INVERSIONES, SL

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	21/06/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	21/06/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353



entre los dos molinos –Molino de la Torre y Molino de Pala, con sus chimeneas-. (440,73 red viaria y 2.169,71 m²s destinados a Espacio Libre Público)

Además, la Modificación Puntual del PGOU incorporará la ficha como BRL tanto del Molino Arrocero (o de la Torre) como del Molino de Pala, que incluirá las chimeneas que existen en cada uno de estos edificios tal y como se indicó en el acuerdo de aprobación definitiva del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de la ciudad de València, por parte de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 20 de febrero de 2015, donde quedó pendiente de un análisis pormenorizado de la zona, que se realizará con esta Modificación Puntual del PGOU.

La nueva ordenación pormenorizada generará un espacio público conjunto que ponga en valor ambos elementos catalogados.

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 TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	21/06/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	21/06/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353



Las alternativas Técnicas que se han tenido en cuenta para la Modificación puntual, son las siguientes:

2.1. Alternativa 0

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de Modificación de PGOU alguna, que supondría el mantenimiento de la ordenación actual que el planeamiento vigente reserva a dichas parcelas.

Esta opción implicaría que el convenio realizado entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y Manet Inversiones, SL, para la reordenación de los terrenos en el entorno del Molí de la Torre, no llegaría a materializarse.

2.2. Alternativa 1 (Escogida)

Se propone la Modificación Puntual del PGOU para la reordenación de los terrenos en el entorno del Molí de la Torre, en atención a lo expuesto en el convenio citado entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, y Manet Inversiones, SL.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

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 57. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica" de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. 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.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	21/06/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	21/06/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353



Tratándose de suelo completamente consolidado, todo este complejo mecanismo debe culminar con el cambio de la ordenación actual que el planeamiento vigente reserva a dichas parcelas.

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

Las parcelas objeto de la modificación se sitúa en suelo urbano consolidado, con un grado total de urbanización. 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:



Imagen del Ámbito de la Modificación del PGOU

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

En esencia, la modificación de planeamiento que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al medio ambiente o al cambio climático. La propuesta se desarrolla sobre un

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	21/06/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	21/06/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353



suelo urbano consolidado, partiendo, además, de un equilibrio dotacional. Por tanto, no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos, mayor consumo de recursos o mayor generación de residuos.

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

Tanto el objeto de esta modificación del PGOU de Valencia, como los efectos esperados se incardinan en la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, especialmente en lo que se refiere a su:

“Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.”

No consta que afecte a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial.

7. AFECCIONES SECTORIALES

La presente Modificación Puntual, no presenta ninguna afección sobre determinaciones sectoriales.

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

Las modificaciones de planeamiento que se pretenden 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 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, 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.

D.I.E MP PGOU CONVENIO AYUNTAMIENTO VALÈNCIA Y MANET INVERSIONES, SL 7

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG0	21/06/2021	ACCVCA-120	97602028766046856114 35423657895014629
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	21/06/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353