

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA PARA  
EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DOTACIONAL GIS-5 EN  
AVENIDA DEL PUERTO 269  
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL D.I.E.  
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

CLIENTE



EQUIPO TÉCNICO



Carrer de Vinatea, 20, Bajo 1,  
46001 Valencia  
Telf. 960 50 95 65

GRUPO DAYHE  
DEVELOPMENT & INVESTMENT



Calle En Sanç, 3, Entresuelo 1,  
46001 Valencia  
Telf. 963 685 553

## ÍNDICE GENERAL

1.	ANTECEDENTES.....	3
1.1.	RESOLUCIÓN AMBIENTAL FAVORABLE .....	3
1.2.	VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA .....	5
1.3.	NUEVO AGENTE IMPULSOR DE LA PROPUESTA.....	6
2.	OBJETO DEL DOCUMENTO .....	9
3.	CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DEL DOCUMENTO.....	9
4.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚAN .....	9
5.	ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE .....	10
5.1.	ALTERNATIVA 0.....	11
5.2.	ALTERNATIVA 1.....	11
6.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	12
7.	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL.....	13
7.1.	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE .....	13
7.2.	AFECCIONES DEL AEROPUERTO DE VALENCIA .....	14
8.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	15
9.	INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL .....	17
9.1.	ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	17
9.2.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA) .....	18
9.3.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATFOR) .....	18
9.4.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA (PATODHV) .....	18
9.5.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SECTORIAL DEL COMERCIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATSECOVA) .....	18
9.6.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATIVEL) .....	19
9.7.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL METROPOLITANO DE VALENCIA (PATEVAL).....	19
9.8.	PLAN DE MOVILIDAD METROPOLITANA SOSTENIBLE DEL ÁREA DE VALENCIA (PMOME) .....	19
10.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	19

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL D.I.E.

11.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....	21
12.	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO ...	22
13.	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN .....	22

## 1. ANTECEDENTES

La modificación puntual del P.G.O.U. propuesta, a cuyo borrador acompaña este documento, propone la modificación de la calificación de la parcela correspondiente al número 269 de la Avenida del Puerto, en Valencia. Ésta actualmente tiene asignada la categoría de Infraestructuras básicas y de servicios, GIS-5, Servicio central de Telecomunicaciones, y se propone su inclusión en la Subzona TER-3 Enclave Terciario. En el Borrador del documento de planeamiento que describe la modificación propuesta se detallan las características de la propuesta y su justificación desde el punto de vista urbanístico.

No obstante, esta propuesta no comienza su andadura con este documento. El 30 de marzo de 2021 la mercantil Barreira Arte y Diseño S.L, presentó ante el Ayuntamiento de Valencia un escrito con núm. Registro I- 118 2021-0056533 por en el que solicitó el inicio de la tramitación de la. Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 sita en la Avenida del Puerto nº 269 a un uso dotacional privado (terciario especial), adjuntando el Documento Inicial Estratégico (DIE) y Borrador de Plan. Posteriormente, el 2 de junio de 2021 se presentaron los anexos referidos al Informe de Impacto de Género y el Informe del Impacto Normativo en la Infancia, Familia y Adolescencia referidos a la misma propuesta. Con carácter previo a la admisión a trámite de la citada solicitud, se había emitido informe previo acerca de la viabilidad de la misma por el Servicio de Planeamiento el 30 de abril 2021.

Dicha solicitud, con la documentación que la acompañaba, fue admitida a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 16 de julio de 2021, dando inicio al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada según el artículo 53 del 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 (TRLOTUP) con número de expediente 111-2021. Este hito incluyó también la emisión de consultas a diversas administraciones, servicios, organismos y público interesado. De los entes consultados que emitieron informe la mayor parte de ellos (Servicio de Jardinería Sostenible, Servicio de Playas, Calidad Acústica y del Aire y Emivasa) lo hicieron en sentido favorable o bien no plantearon inconvenientes a la propuesta, salvo algunos condicionantes sencillos que no comprometen su viabilidad. Por su parte, el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje sí añadió un claro condicionante a la parte normativa de la propuesta.

### 1.1. RESOLUCIÓN AMBIENTAL FAVORABLE

Considerando estos informes recabados, la Junta de Gobierno Local den sesión de 10 de septiembre de 2021 resolvió favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de la Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 sita en la Avenida del Puerto nº 269 a un uso dotacional privado (terciario especial), designando como alternativa más idónea medioambientalmente en la actuación la alternativa 1 descrita en Borrador de la modificación y en el DIE. En todo caso, consta en la resolución que se

deben tener en cuenta las condiciones establecidas en su fundamento de Derecho Sexto, que incluyen las indicaciones de los informes emitidos y las afecciones sectoriales que el órgano ambiental considera de obligada observación. Así tenemos:

- a) El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, en su informe de 26/07/2021 advierte una posible afección paisajística en relación con la posible aplicación del artículo 3.68 de las Normas Urbanísticas del PGOU que permite la demolición del edificio existente y su posterior reconstrucción, remodelación o construcción alternativa, es decir, la sustitución física de la edificación protegida. En este caso, este Servicio considera que sí sería necesario elaborar un estudio de integración paisajística que valore los efectos de esas actuaciones en el paisaje de alto valor afectado y permita la adopción de medidas de integración en el mismo. En todo caso esta obligación iría asociada a la aplicación de esta posibilidad, por lo que el mismo informe no considera necesaria la redacción de un Estudio de Integración Paisajística para la modificación puntual que se tramita.
- b) Respecto a las servidumbres aeronáuticas, se indica que el ámbito de la propuesta está afectado por las servidumbres generadas por el Aeropuerto de Valencia, por lo que será necesario para la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento el informe de la Dirección General de Aviación Civil al respecto.
- c) Respecto a las posibles afecciones al dominio público marítimo-terrestre, el ámbito de la propuesta se ve afectado por su proximidad al Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT), por lo que queda sujeto a las condiciones establecidas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Por lo tanto, para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento será necesario el informe de la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.
- d) Respecto a la perspectiva de género, se indica la necesidad de esta valoración y del informe, según la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de abril de 2017, basada en la supletoriedad del artículo 26 de la Ley 50/1997, del Gobierno, que regula el procedimiento para la elaboración de Leyes y disposiciones reglamentarias, siempre y cuando no exista normativa autonómica de directa aplicación.
- e) Respecto al impacto en la infancia y adolescencia y de familia, la legislación estatal vigente (Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias), de aplicación supletoria, prevén que los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos se acompañen de memorias de análisis de impacto normativo que incluyan el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia. En la Comunitat Valenciana, el artículo 6 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la Infancia y la adolescencia, exige este análisis para los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat desde el inicio del procedimiento de tramitación; siendo de aplicación esta ley a las instituciones y



personas físicas o jurídicas radicadas en la Comunitat Valenciana y que, en virtud de disposición normativa o en el desarrollo de sus actividades, tengan relación con los niños, niñas y adolescentes y sus derechos, en los términos establecidos en esta ley y el resto de legislación de aplicación. Por todo ello, al aprobarse definitivamente el instrumento de planeamiento por la administración autonómica se incluiría en el supuesto regulado en dicho artículo 6 de la Ley 26/2018, por lo que resulta necesario presentar este informe o memoria.

## 1.2. VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

---

La tramitación de esta propuesta de modificación de uso a Terciario especial continuó avanzando siguiendo los pasos establecidos en el TRLOTUP. De este modo, partiendo de los resultados de esta fase de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica ya completada, se procedió a elaborar la Versión preliminar de la propuesta de modificación que dio cumplimiento a las condiciones de la resolución ambiental. Esta versión preliminar fue sometida a información pública y consultas mediante acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Valencia de 30 de septiembre de 2021, publicado en el DOGV número 9193 de 13 de octubre de 2021. Tras finalizar el plazo para la presentación de alegaciones no se recibió ninguna. En cuanto a las consultas realizadas, se recibieron tres informes respondiendo a las mismas emitidos por las siguientes administraciones, cuyo contenido y consecuencias en la propuesta se exponen a continuación.

✚ *Dirección General de la Costa y el Mar (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). 22/10/2021*

El informe de esta Dirección General trata sobre la formalización del procedimiento de tramitación de la consulta, sobre a qué organismo se debe remitir la documentación o qué condiciones debe cumplir ésta. Realmente no entra a valorar el contenido de la modificación. Estos aspectos administrativos, del procedimiento en sí, fueron respondidos oportunamente por los Servicios técnicos del ayuntamiento de Valencia por lo que, en principio y no supusieron variaciones en el contenido de la propuesta, que ya respondía a los preceptos de la Ley de Costas.


✚ *Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital). 26/11/2021*

Esta Dirección General emitió informe favorable a la propuesta, aunque indicando que el Ayuntamiento de Valencia debía aclarar si su aprobación conlleva la retirada de una infraestructura de red de comunicaciones electrónicas actualmente en funcionamiento.

En respuesta a esta observación, es cierto que la propuesta de modificación sí acabará suponiendo a medio plazo la retirada de equipos de infraestructuras de comunicaciones actualmente en funcionamiento, una vez completadas las obras de adecuación del edificio que actualmente las aloja a los nuevos usos que permitirá la nueva ordenación. Esta situación de retirada ya está recogida y expuesta en la documentación del plan y entra en las previsiones de despliegue de la red del operador que actualmente utiliza el edificio existente para el alojamiento de su infraestructura. Por ello, aunque se produzca una reducción puntual del espacio físico que ocupan los equipos de

telecomunicaciones en esta ubicación concreta, el servicio dado por Telefónica S.A. no se verá menoscabado. De hecho, esta propia compañía titular del emplazamiento insta ahora la presente modificación y cuenta con su propia estrategia general de implantación de servicios en la ciudad de Valencia en la que se cuenta con esta retirada.

De modo complementario a esta visión del objetivo final del operador, la propia normativa de la Versión preliminar incluyó un artículo específico que permite que esta retirada se pueda realizar en las etapas necesarias para su correcta realización. Este nuevo artículo permite un periodo de transición y convivencia temporal de los usos de alojamiento de infraestructuras de telecomunicaciones y los nuevos usos terciarios especiales, estableciendo las condiciones necesarias para el correcto y seguro funcionamiento de ambos.

 Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).  
10/12/2021

Esta Dirección General emitió informe favorable a la propuesta en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas. El propio informe expone que, dado que el emplazamiento se encuentra a una cota de aproximadamente 4 metros sobre el nivel del mar y que la servidumbre que lo afecta se sitúa a 203 metros de altura respecto a la misma referencia, hay cota suficiente para que se cumpla esta condición.

Además de quedar clara esta cuestión, el informe también requiere que la propuesta incluya entre sus planos normativos el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, y que se deje constancia escrita en la normativa de la obligación de cumplir las condiciones de gálibo antes expuestas.

### **1.3. NUEVO AGENTE IMPULSOR DE LA PROPUESTA**

---

Completadas la fase de la tramitación ambiental de la propuesta y el sometimiento a información pública y consultas de la Versión preliminar, el siguiente paso del proceso habría consistido en elaborar la Propuesta Final de la modificación ajustada a los requerimientos antes señalados para, tras su aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, remitirla al Servicio Territorial de Urbanismo para que procediese a su aprobación definitiva en la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, órgano sustantivo del expediente. Sin embargo, llegados a este punto, la mercantil Barreira Arte y Diseño S.L., primera impulsora de la propuesta, desistió de continuar con la misma. Visto lo avanzado de la tramitación hasta este momento, la mercantil Telefónica, S.A., propietaria del inmueble incluido en el ámbito de la modificación, decide tomar el relevo de su impulso, aunque incluyendo una modificación en el objeto último de la misma. Puesto que no se trata de un propietario finalista que tiene prevista la implantación de un tipo concreto de nueva actividad, como antes era el caso de un futuro centro docente privado, este nuevo agente prefiere establecer un nuevo régimen de usos más amplio, capaz de acoger una mayor variedad de actividades. Para ello, manteniendo el espíritu de la primera propuesta, se mantiene el destino como enclave de uso

terciario, pero asignado el régimen genérico que el PGOU establece para esta calificación. En suma, se evita la limitación que supone restringirse solo a los denominados usos terciarios especiales del artículo 37 TRLOTUP, es decir, de carácter dotacional y titularidad privada.

En cualquier caso, el propósito de la modificación propuesta en el emplazamiento es un cambio de uso de reducido alcance, tanto en cuestiones ambientales como urbanísticas. En su primera versión, el cambio de uso propuesto variaba de Infraestructuras de telecomunicaciones a Terciario especial, y en la presente se propone implantar un régimen de usos terciarios genérico según se establece en la normativa del PGOU. No se propone ninguna otra modificación en las condiciones de clasificación, zonificación estructural, parámetros de parcela o edificación ni protecciones de Patrimonio cultural.

Este nuevo enfoque de la modificación implica cuestionarse la idoneidad de las acciones de tramitación realizadas hasta el momento que, al tratarse de una propuesta de plan no sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, debe seguir lo establecido en el artículo 61 del TRLOTUP. Las primeras acciones indicadas en este artículo ya han sido completadas en etapas anteriores, como se ha dicho, de acuerdo a la primera propuesta de modificación de uso. Pero se ha llegado al punto en que dirimir si la propuesta de nuevo uso final, que pasa de terciario especial a terciario genérico, es un cambio sustancial en la propuesta de plan. Desde el punto de vista urbanístico, ya que la principal modificación pretendida es, precisamente, un cambio de uso, que este nuevo uso final varíe se puede considerar un cambio sustancial. Es cierto que el cambio es menor, pero es que la modificación en sí no tiene un gran alcance: si lo poco que se propone se modifica, el cambio es sustancial. Por tanto, la nueva propuesta que se elabore, según el artículo 61.1.c) del TRLOTUP, deberá someterse a información pública por un plazo de veinte días.

Sin embargo, los efectos ambientales de la propuesta modificada son similares a los de la primera modificación original. Los pasos ya avanzados en la tramitación primera han permitido contar a estas alturas con suficientes informes para conocer qué aspectos ambientales son considerados por los organismos consultados para valorar la idoneidad del plan, ambiental y urbanísticamente. Y ninguno de ellos muestra que el cambio de uso terciario especial a genérico pueda suponer una situación sustancialmente distinta de versión tramitada.

- El informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje trata sobre las precauciones que deben tomarse en caso de sustituir la actual edificación, como permiten las Normas Urbanísticas del PGOU, en un ámbito incluido en el entorno de protección de un BRL. El uso concreto final que se pueda implantar no influye en este asunto.
- El contenido del informe de la Dirección General de la Costa y el Mar trata aspectos administrativos por la situación del emplazamiento respecto a la ribera del mar, sin que el uso final concreto sea objeto de mayor detalle. Sus indicaciones serían las mismas para los dos regímenes de uso final propuestos.
- El caso del informe de la Dirección General de Aviación Civil es similar, puesto que se centra en que se muestre la existencia de la afección generada por las servidumbres del aeropuerto de



Valencia y reconoce la escasa influencia que la propuesta puede tener sobre ellas, sin detectar ninguna cuestión que se refiera al uso final propuesto.

- Por su parte, el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual informó favorablemente la propuesta con la única condición de aclarar si su aprobación conllevará la retirada de una infraestructura de red de comunicaciones actualmente en funcionamiento. Aclarada esa cuestión, que es la que le compete, la diferencia de uso final propuesto no supone variación alguna en la lectura del cuerpo de su informe favorable.
- EMIVASA informó que la modificación propuesta no supone variación significativa en el conjunto de las necesidades del abastecimiento derivadas del propio desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana, no obligando a un refuerzo especial de las instalaciones del abastecimiento de aguas, lo que se entiende lógico por la propia escala del ámbito de la modificación respecto a la ciudad. Esta situación no varía en la nueva propuesta.
- El Servicio de Jardinería Sostenible emitió informe favorable a la propuesta. Dado que no se ve afectado ningún tipo de jardín o espacio libre público en ambos casos, anterior y actual, nada apunta a que este sentido pueda variar.
- Por último, el informe del Servicio de Playas, Calidad Acústica y del Aire, no vio inconveniente a la propuesta, mientras se justificara la compatibilidad del nuevo uso con las condiciones acústicas existentes y que el nuevo uso no generase ruido superiores a los objetivos de calidad acústica establecidos. La primera cuestión, compatibilidad con el estado actual, quedó justificada en la primera propuesta para los usos terciarios especiales que, en materia acústica, serían los más exigentes en materia de ruido. Todo ello a falta de confirmación posterior por este servicio. En cuanto a la generación de nuevo ruido en el régimen de usos ahora propuesto, como en la primera propuesta, no es previsiblemente capaz de alterar el ambiente sonoro externo, por lo que se mantiene la situación prevista.

En resumen, a la vista de los informes recabados durante la fase de evaluación ambiental y las consultas de la Versión preliminar sometida a información pública, la modificación ahora propuesta no supone cambios sustanciales previsibles en materia ambiental: las mismas determinaciones tomadas para integrar las condiciones de la primera propuesta son válidas para la segunda. Por ello, en atención a lo indicado en el artículo 61.1.c) del TRLOTUP, se deduce que la variación en el uso final de la modificación propuesta no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, por lo que no se considera necesaria la nueva tramitación desde su primer paso de la modificación por el procedimiento ordinario. En consecuencia, se solicita al órgano ambiental municipal que, tras acometer las acciones que considere oportunas, confirme el sentido favorable de la Resolución ambiental favorable adoptada por la Junta de Gobierno Local en sesión de 10 de septiembre de 2021 a la propuesta de modificación puntual por cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 situada en la avenida del Puerto 269, y que la haga extensiva a la nueva versión de la modificación que establece como nuevo uso el terciario sin la limitación de los usos terciarios especiales del artículo 37 del

TRLOTUP. Todo ello considerando que, en caso de ser necesario establecer alguna nueva condición puntual de carácter ambiental, la necesidad de someter a información pública por un plazo de veinte días de una nueva versión de la modificación ofrece la posibilidad de incorporar los ajustes que sean necesarios en el propio proceso de tramitación urbanística que, además, se verá posteriormente ampliado en la fase de control de la administración autonómica en materia de urbanismo previa a la aprobación definitiva del plan.

## **2. OBJETO DEL DOCUMENTO**

El presente documento tiene como fin permitir al órgano ambiental municipal del Ayuntamiento de Valencia, la Junta de Gobierno Local, la emisión de la Resolución Ambiental favorable a la propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA PARA EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DOTACIONAL GIS-5 EN AVENIDA DEL PUERTO 269 con el destino de poder implantar los usos terciarios contemplados en las NN.UU. del PGOU de Valencia. Este documento se elabora como complemento al Documento Inicial Estratégico que, acompañando al primer Borrador de la modificación de planeamiento propuesta, sirvió de base para la obtención de la Resolución ambiental favorable de 10 de septiembre de 2021 en el mismo ámbito, aunque con un régimen de usos limitado a los terciarios especiales según quedan definidos en el artículo 37 del TRLOTUP.

## **3. CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DEL DOCUMENTO**

El presente documento es un complemento al Documento Inicial Estratégico que acompañó al borrador de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA PARA EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DOTACIONAL GIS-5 EN AVENIDA DEL PUERTO 269 que fue objeto de Resolución ambiental favorable de 10 de septiembre de 2021.

Dado que, como queda justificado en el apartado de antecedentes, gran parte de las cuestiones ambientales de la primera propuesta de 2021 coinciden con lo establecido en esta nueva propuesta con diferente uso final previsto, para evitar reiteraciones innecesarias y en aras de la racionalidad y la economía documental, se procede a exponer de manera resumida las características principales de la propuesta que no varían respecto a la primera, centrando el contenido del documento en dar una explicación más precisa en los aspectos que sí cambian y en los que se deducen de los informes ya recabados en la tramitación de la primera propuesta, como las afecciones por ruido, servidumbres del aeropuerto, etc. Por ello, se sigue el esquema indicado en el artículo 52.2 del TRLOTUP para el Documento Inicial Estratégico en el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, aunque sin una exposición exhaustiva de todos sus apartados.

## **4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚAN**

La modificación puntual que se propone tiene por objeto la modificación de la calificación de la parcela correspondiente al número 269 de la Avenida del Puerto, en Valencia, que actualmente tiene

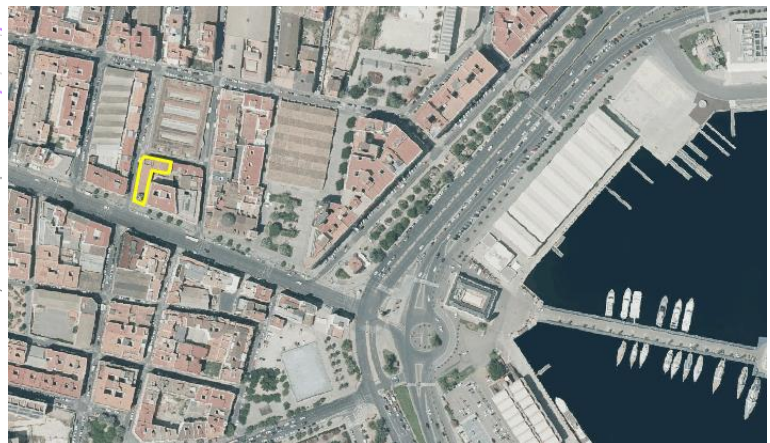
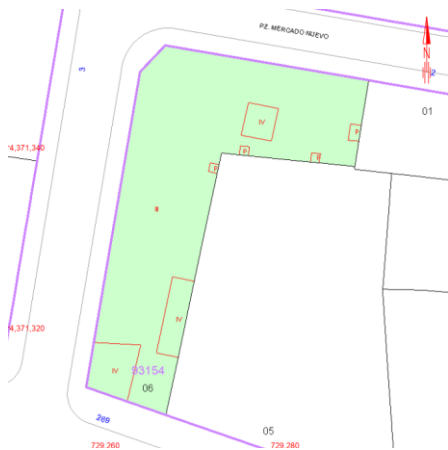
asignada la categoría de Infraestructuras básicas y de servicios, GIS-5, Servicio central de Telecomunicaciones. Es decir, según el planeamiento vigente, una parcela de carácter dotacional que, tras la modificación propuesta pasaría a tener carácter privativo.

La problemática sobre la que se actúa se genera por la evolución sustancial de la implantación del servicio público de las telecomunicaciones que, en el momento de aprobación del PGOU, se centraban especialmente en la telefonía, corriendo a cargo exclusivamente de un único operador en régimen de monopolio, la Compañía Telefónica Nacional de España (CTNE). Esta empresa de propiedad predominante pública se privatizó por completo posteriormente a la aprobación del PGOU de Valencia. Por tanto, se trata de una situación en la que el planeamiento ha mantenido una situación en la que una empresa privada ostentaba la propiedad y el uso de solares urbanos con carácter dotacional, es decir, los que sobre el papel corresponderían al uso y dominio públicos.

El objetivo de la planificación es reconocer en la ordenación urbanística una situación de hecho existente: que a terrenos de claro uso privativo no les corresponda la asignación del carácter dotacional.

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

El ámbito de la modificación es la parcela GIS-5 indicada en los planos, según la imagen mostrada, un solar edificado situado en un área urbana consolidada por la edificación y urbanización, en el núcleo histórico del Grao de Valencia, cercano al final de la Avenida del Puerto que desemboca en el amplio espacio abierto de la dársena interior.



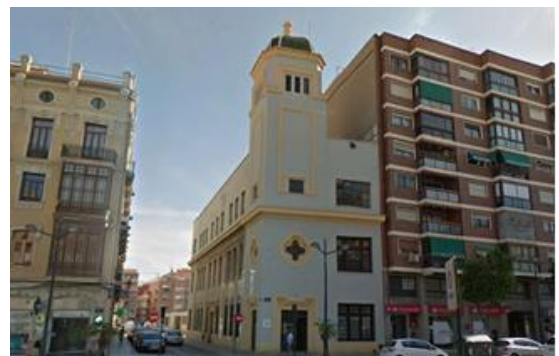
Sus límites son:

Norte: plaza del Mercado Nuevo.

Sur: Avenida del Puerto.

Este: resto de la manzana en que se encuentra.

Oeste: calle Abastos.



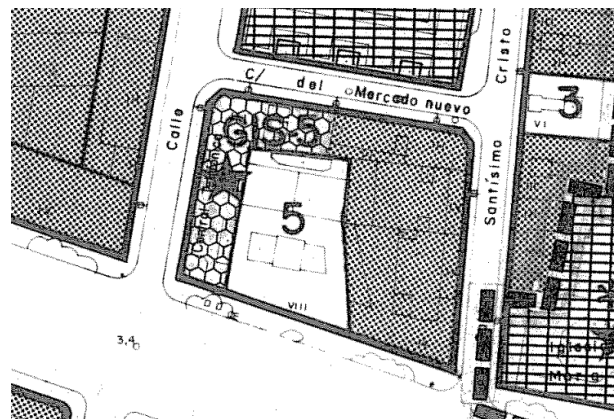
El ámbito comprende una única parcela con una superficie de 542,87 m<sup>2</sup>, sensiblemente plana, con una ligera caída hacia el este. Su Referencia catastral es 9315406YJ2791E0001JW y según esta misma fuente de información, cuenta con una superficie construida de 1.704 m<sup>2</sup> dedicados al uso industrial, en una edificación que data de 1930. Se trata de un solar edificado y sujeto a protección patrimonial, situado en un área urbana consolidada, de suelo clasificado como urbano, y calificada como ENS-2, Ensanche Protegido.

Para cumplir el objetivo de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Valencia expuesto en apartados anteriores, se han considerado las alternativas de ordenación siguientes:

### 5.1. ALTERNATIVA 0

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de actuación urbanística alguna, que supondría el mantenimiento de las calificaciones pormenorizadas de la parcela dotacional.

Esta solución conlleva el mantenimiento de la problemática detectada, una situación en la que una empresa privada ostenta la propiedad y el uso de solares urbanos con carácter dotacional, los que sobre el papel corresponderían al uso y dominio públicos.



### 5.2. ALTERNATIVA 1

La propuesta de modificación de la ordenación consiste en el cambio de uso de la parcela GIS-5 a uso terciario, con el fin de permitir dentro de este uso general, un régimen de usos pormenorizados asimilado a los definidos como usos terciarios especiales según el artículo 37 LOTUP, es decir, educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial.

Como variante de esta alternativa, se propone en esta ocasión que el régimen de usos englobados en el general terciario se ajuste a lo establecido en el *Artículo 6.44.- Usos* que se refiere a la Zona de terciario en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, con los ajustes específicos indicados para los enclaves terciarios en el *Artículo 6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas* de esas mismas NN.UU.

Se propone como estado final la previsión de un enclave terciario TER-3, según las definiciones del PGOU vigente. Es decir, se trata de una adaptación a un régimen ya aprobado y vigente en el planeamiento aprobado. Se adopta como la alternativa finalmente propuesta por cumplir los objetivos marcados al solventar la problemática detectada.

Los efectos sobre la ordenación vigente se resumen a continuación:

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Se considera la modificación de la ordenación estructural por la supresión de un elemento de los Sistemas Generales, asimilable a la modificación de la Red Primaria. No hay más alteraciones de la ordenación estructural.

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La propuesta recoge la mayoría de las determinaciones vigentes propias de la ordenación pormenorizada sin alterar las condiciones de edificación ni implantación en la parcela inherentes a su inclusión en la subzona de ensanche protegido ENS-2. Tampoco se prevé la alteración de alturas ni alineaciones. Como única variación, dentro de este contexto de ensanche protegido, su régimen urbanístico pormenorizado pasará a estar regido por el *Artículo 6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas*, de las NN.UU. del PGOU, donde se recogen las condiciones propias de esta subzona de Enclave Terciario.

### PROTECCIONES

El ámbito de la modificación está incluido en el perímetro de protección del BRL 11-02 bis Núcleo Primitiva del Grao, así reconocido por el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, elaborado como parte de la Revisión simplificada del Plan General de Valencia. El mantenimiento de las condiciones actuales de la parcela objeto de modificación, incluida su protección en grado 3, justifican su no afección a la protección del Núcleo Primitivo del Grao.

La inclusión de la parcela en la subzona de calificación TER-3, Enclave Terciario, es compatible en todo caso con su permanencia en el ensanche protegido, y con las condiciones espaciales impuestas por la Protección básica arquitectónica y/o la Protección subsidiaria ambiental de las que disfruta el edificio.

## **6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN**

El desarrollo previsible de la modificación del plan se divide en dos fases, una primera de tramitación, donde el presente documento sea informado junto a la propuesta urbanística para obtener una resolución ambiental favorable por el procedimiento simplificado, bien nueva o como modificación/ampliación de la anterior de 10/09/2021, de manera que se de por completa la fase de evaluación ambiental y territorial estratégica y se proceda en las siguientes fases de tramitación urbanística hasta alcanzar la aprobación definitiva de la propuesta.

Una vez superada la fase de tramitación y aprobación de la Modificación Puntual, se podrá llegar a la fase de explotación, sobre el solar ya incluido en el mercado de bienes inmuebles privativos con aprovechamiento lucrativo, donde implantar actividades de naturaleza terciaria. La valoración de posibles efectos debidos finalmente a esta futura explotación, dentro del marco establecido por las NN.UU. del PGOU, será una cuestión a concretar en el momento de la obtención de la licencia ambiental para la apertura de la actividad.



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

El ámbito afectado por la Modificación Puntual se localiza dentro del casco urbano del municipio de Valencia, en suelo clasificado como urbano por el PGOU de Valencia, y físicamente se trata de una edificación que ocupa completamente el solar. Consta de tres plantas construidas, salvo un casetón existente sobre su cubierta plana y un remate vertical que forma una torreta situada en la esquina entra la Avenida del Puerto y la calle Abastos, que alcanzan ambos la altura correspondiente a una cuarta planta añadida.

La zona goza de un alto grado de consolidación tanto por la edificación como por la urbanización, por lo que se puede concluir que la situación del medio ambiente y el territorio en el ámbito de actuación es el propio de un entorno urbano consolidado, que dispone de todos los servicios urbanísticos correspondientes.

Cuando se analiza la cartografía temática de la Comunidad Valenciana se observa que no existen afecciones territoriales más allá de las que se describen a continuación.

### 7.1. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

El ámbito de la propuesta se ve afectado por su proximidad al Dominio Público Marítimo-Terrestre, por lo que queda sujeto a las condiciones establecidas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Sin embargo, según fuentes ministeriales, no queda establecida concretamente una zona de servidumbre de protección del DPMT en los suelos consolidados del casco urbano de Valencia, presumiblemente por tratarse de suelos urbanos. Esta situación de consolidación urbana y la escasa influencia que la propuesta puede tener en el entorno, hace previsible que no se produzcan efectos sobre DPMT. En todo caso, para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento será necesario el informe de la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.





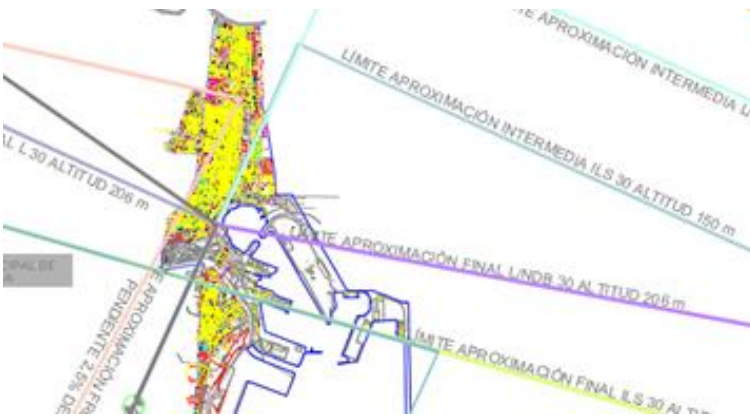
## 7.2. AFECCIONES DEL AEROPUERTO DE VALENCIA

El ámbito de la propuesta está afectado por una de las servidumbres generadas por el Aeropuerto de Valencia. Estas servidumbres se pueden agrupar en varias clases: las de seguridad radioeléctrica, las de aeródromo referidas a la limitación de alturas respecto a la maniobra de aeronaves y las de carácter acústico.



### Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas

El ámbito de la modificación, no alcanza a verse afectado por ninguna limitación.



### Servidumbres de operación de las aeronaves.

Incluye el ámbito de la propuesta. Las superficies limitadoras que protegen las operaciones se corresponden con los límites de aproximación intermedia, situados a 150 m de altitud sobre el nivel del mar.

En cuanto a las servidumbres acústicas, se sitúan en los terrenos más cercanos a las instalaciones del aeropuerto, sin afectar al ámbito de la modificación.

Es obvio que esta única afección que recae sobre el ámbito establece unos límites muy alejados de las dimensiones de la edificación del ámbito de la propuesta, o de cualquier medio auxiliar ordinario que pudiera emplearse en trabajos de construcción de la misma. Por tanto, no se considera que la afección por servidumbres aeronáuticas tenga efectos reales sobre la modificación.

### AFECCIONES ACÚSTICAS

El ámbito de la modificación se ve sometido a los efectos del nivel sonoro provocado por su situación en el área urbana de Valencia. El estado acústico actual en el emplazamiento queda reflejado en el Mapa de Ruido accesible en el portal de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Valencia.



Se observa que los ruidos recibidos en la parcela ámbito de la modificación (que aparece rayada en el gráfico) varían según su orientación. De mayor a menor nivel de ruido, en su fachada sur recayente a la Avenida del Puerto, el ruido alcanza valores entre 70 y 75 dBA según el mapa; en su fachada oeste, calle Abastos, los niveles de ruido se sitúan entre 65 y 70 dBA; por último, en su fachada norte a la plaza Mercado Nuevo el ruido queda entre 60 y 65 dBA. En cuanto al área interna de la parcela, también reflejada en el mapa, mantiene niveles de ruido en su extremo sur en los escalones entre 70 y 75 dBA y entre 65 y 70 dBA. El resto de la parcela recibe inmisiones desde 60 a 65, 55 a 60 e incluso inferiores a 55 dBA. El principal foco emisor de ruido, el de mayor impacto, es el originado en la Avenida del Puerto. En este ambiente sonoro de partida la modificación propone la implantación de nuevos usos de carácter terciario que incluyen las categorías básicas de Comercial (Tco), Hotelero (Tho), Oficinas (Tof) y Recreativo (Tre), así como dotacionales compatibles.

En cuanto a los efectos sonoros de esta modificación en su entorno, es previsible que la implantación de los nuevos usos terciarios en una edificación cerrada, como es el caso, no superará los niveles sonoros externos actuales. No obstante, será en el momento de valorar los efectos de la actividad concreta que se implante cuando deberán estudiarse las emisiones de ruido previsible, así como adoptar las medidas correctoras oportunas, en todo caso en relación con los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) establecidos.

En cuanto a los efectos del ruido ambiente existente, la propuesta de modificación deberá tenerlos en consideración en el momento de establecer la documentación de carácter vinculante.

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

Con respecto al cambio climático y los efectos previsible en el medio ambiente, la actuación a realizar no compromete ninguna modificación sobre dichos factores, dado que tanto el ámbito, de

reducidas dimensiones, como la zona de actuación, en un área consolidada de la ciudad, no suponen ningún cambio fundamental en lo reflejado en el planteamiento actual.

La propuesta recogida en la modificación únicamente incide sobre las determinaciones que regulan el régimen de uso y edificación del suelo, manteniendo la superficie edificada, lo que no implica aumento ni disminución de la densidad, de forma que no se alteran en ningún caso los efectos previsibles sobre el medio ambiente, sobre los elementos estratégicos del territorio y sobre las consideraciones establecidas sobre el cambio climático, recogidas en el PGOU de Valencia.

#### EFFECTOS AMBIENTALES EN EL CLIMA Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

La propuesta de modificación no incrementa la producción humana previsible de gases de efecto invernadero, por no prever nuevas emisiones asociadas al crecimiento de áreas destinadas a tráfico rodado. Por lo tanto, no se prevé efecto sobre el clima y el cambio climático.

#### EFFECTOS AMBIENTALES EN LA TIERRA Y EL AGUA

La propuesta de modificación no supone un efecto en el sellado del suelo, al encontrarse el ámbito afectado ya edificado, no alterando por lo tanto tampoco a la escorrentía de los terrenos, ni al modo de infiltración de las aguas pluviales, ni suponiendo un incremento de contaminación de acuíferos. Por lo tanto, no se prevé efecto sobre el suelo y el ciclo del agua.

#### EFFECTOS AMBIENTALES EN LA BIODIVERSIDAD: FAUNA Y FLORA

Por tratarse de la modificación de un ámbito situado en una zona urbana totalmente consolidada, no supone la ocupación de ningún suelo agrícola o forestal, y por lo tanto no implica la desaparición de especies vegetales de especial interés ambiental, ni de terrenos de implantación de fauna o conexión ecológica. Por lo tanto, no se prevé efecto alguno sobre la biodiversidad.

#### EFFECTOS AMBIENTALES SOBRE LA POBLACIÓN Y SALUD HUMANA

Ya que la parcela en cuestión ya no aloja un servicio público, sino una actividad empresarial privada, carece de sentido mantener su carácter dotacional, por lo que no supondrá un efecto negativo sobre la población ni la salud humana.

#### EFFECTOS AMBIENTALES EN LOS BIENES MATERIALES

Los efectos derivados de la propuesta sobre los bienes materiales se consideran compatibles, por cuanto no supone incremento significativo de la generación de residuos ni de consumos de agua potable o tratamientos de aguas residuales, sino los propios en el área urbana donde se integra.

#### EFFECTOS AMBIENTALES EN EL PATRIMONIO CULTURAL

El ámbito de la modificación está incluido en el perímetro de protección del BRL 11-02 bis Núcleo Primitivo del Grao, reconocido por el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos elaborado como parte de la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia, y el mantenimiento de las condiciones actuales de la parcela objeto de modificación que se prevé, incluida su protección de

grado 3, justifica su no afección a la protección del Núcleo Primitivo del Grao. Por lo tanto, se prevé que el efecto será compatible.

#### EFFECTOS AMBIENTALES EN EL PAISAJE

Desde el punto de vista del paisaje, no se prevé efecto alguno en este aspecto, ya que la inclusión de la parcela en la subzona de calificación TER-3, Enclave Terciario, es compatible en todo caso con su permanencia en el ensanche protegido, y con las condiciones espaciales impuestas por la Protección Básica Arquitectónica y/o la Protección Subsidiaria Ambiental de las que ya disfruta el edificio. Manteniendo la protección 3 que presenta el edificio catalogado, se garantiza la nula modificación de las condiciones espaciales y formales de la edificación posible a implantar, según las determinaciones propias del planeamiento ya vigente. Como seguridad añadida, la normativa de la propuesta incluirá las determinaciones necesarias para que, en caso de sustitución de la edificación existente dentro de los límites establecidos en su grado de protección, se aporte un Estudio de Integración Paisajística de la propuesta de nueva edificación, según lo indicado en el Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 26/07/2021. Según este mismo informe, no es necesario aportar en este momento de la tramitación un Estudio de Integración paisajística a la modificación propuesta. Por lo tanto, se prevé que el efecto será compatible.

## **9. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL**

### **9.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

---

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada a través del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, es un instrumento de planificación espacial, formulado al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Las determinaciones de la ETCV trabajan a una escala territorial totalmente dispar con el alcance de esta modificación del PGOU de Valencia. Esta propuesta, salvo por tratarse de un elemento de los Sistemas Generales, tiene en cuanto a su impacto en el territorio y en la propia ciudad de Valencia unas características asimilables en escala a la ordenación pormenorizada. Se trata de una parcela en suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación, y este tipo de área urbana es tratada en la ETCV sin entrar en detalle. Por tanto, no se puede entender que esta figura legal afecte a la propuesta, ni viceversa.

## **9.2. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA)**

---

El Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA en adelante) fue aprobado definitivamente a través del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell (D.O.C.V. nº 7.649 de fecha 3-11-2015). El ámbito del Plan Especial no se ve afectado por este plan territorial, por lo que su incidencia es también nula.

## **9.3. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATFOR)**

---

El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR) fue aprobado según Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la Generalitat (D.O.C.V. nº 7.019 de 08 de mayo de 2013). En el casco urbano de València el PATFOR no clasifica ningún terreno como forestal en el ámbito de la modificación, por lo que no tiene incidencia sobre la misma.

## **9.4. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA (PATODHV)**

---

El Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia (PATODHV) fue aprobado según Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, (D.O.C.V. nº 8.448 de 20 de diciembre de 2018). El objetivo de este la protección de la huerta del área metropolitana de València, y su ámbito incluye por lo tanto el término municipal de València. Sin embargo, el ámbito de modificación no es objeto de regulación del denominado PAT, por lo que no tiene incidencia sobre ella.

## **9.5. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SECTORIAL DEL COMERCIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATSECOVA)**

---

El Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) (DOGV Núm 8996 de 13/01/2021) fue aprobado por el decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell,

Respecto a este PAT, el 8 de abril de 2021 se inició el trámite de modificación puntual de cuatro de los artículos de la normativa del Plan, por lo que el 10 de agosto de 2021 se publicó en el DOGV el Decreto Ley 14/2021, de 6 de agosto, del Consell, de aplazamiento de la entrada en vigor del apartado 3 del artículo 38; del apartado 1 del artículo 39; del artículo 45, y de los apartados 4 y 5 del artículo 46 de la normativa del Plan, que son los que están en proceso de modificación. El PATSECOVA define criterios, directrices y orientaciones territoriales para que la ordenación comercial se desarrolle de forma coherente con la planificación territorial y urbanística.

Según este plan, la ciudad de Valencia se encuentra en su propia Área funcional comercial, también denominada de Valencia. A falta de desarrollo de instrumentos de desarrollo subregional, el planeamiento urbanístico deberá tomar en consideración los instrumentos para la planificación, ordenación y dinamización comercial de ámbito local. Si bien Valencia, por su tamaño, queda obligada a la determinación del modelo comercial municipal, este instrumento no está aún aprobado,



por lo que este PAT tampoco tiene efectos reales sobre la modificación propuesta, pues no afecta a ningún uso comercial ni supone ningún nuevo desarrollo urbano.

#### **9.6. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATIVEL)**

El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana fueron aprobados por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell. En su ordenación se observa que el ámbito de la propuesta, por su cercanía a la ribera del mar, se encuentra dentro de lo que el PAT denomina Zona de Servidumbre de Tránsito, adoptando lo indicado por la legislación estatal en materia de costas. Asimismo, se aprecia que los terrenos no están incluidos en ninguna de las zonas establecidas por este PAT como espacios de especial protección o suelos no urbanizables con funciones de protección o refuerzo del litoral, ni coinciden con ningún corredor previsto.

Este PAT asume como límite de su ámbito estricto el asociado a la zona de influencia definida en la Ley de Costa, por lo que la incidencia del PATIVEL sobre la propuesta de modificación queda limitada a la propia de la legislación sectorial en materia de costas.

#### **9.7. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL METROPOLITANO DE VALENCIA (PATEVAL)**

El inicio de los trabajos de elaboración de este plan se produjo mediante la Resolución de 1 de julio de 2016, de la Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, y el plan en sí se encuentra actualmente en fase elaboración. Debido al estado de su tramitación, no se prevé en principio que el Plan Especial tenga ninguna influencia en este instrumento de planificación territorial.

#### **9.8. PLAN DE MOVILIDAD METROPOLITANA SOSTENIBLE DEL ÁREA DE VALENCIA (PMOME)**

Se encuentra actualmente en elaboración el Plan de Movilidad Metropolitana Sostenible del Área de València (PMoMe) cuya versión preliminar fue sometida a información pública por Resolución de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible de 2 de junio de 2022 (DOGV Nº 9370 de 28/06/2022). El ámbito de la modificación se encuentra dentro de sus determinaciones, aunque el tipo de propuestas y la escala de trabajo de este plan hacen que no tenga claros efectos directos sobre la misma. Como previsión más concreta, se prevé que la avenida del Puerto forme parte de la Red Estructurante ciclista metropolitana, lo que supondría para el emplazamiento una mejora en sus condiciones de conectividad y, presumiblemente, la pacificación del tráfico rodado en esta vía, con sus consecuencias de mejora en el ambiente sonoro. En todo caso, a los efectos de la presente modificación, se prevé una incidencia prácticamente nula del PMoMe.

### **10. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA**



La D.G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental y la D.G. de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje editaron en 2016 la Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal como instrumento de consulta para facilitar la aplicación de las disposiciones de la entonces vigente LOTUP en materia de evaluación ambiental y territorial estratégica municipal, de la que se puede extraer lo siguiente:

*“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. Estos tres supuestos son:*

- a) Ordenación pormenorizada del suelo urbano.*
- b) Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable en planes evaluados ambientalmente.*
- c) Ordenación estructural de suelo urbano urbanizado sin modificación del uso dominante. Cuando concurren tres requisitos:*
  - 1º) Que se trate de suelo efectivamente urbanizado [..]*
  - 2º) Que el plan no comporte un cambio de uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural. [...]*
  - 3º) Que los programas de actuación por sí mismos no están sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica [...]*

La situación que nos ocupa se encuentra en el supuesto c), puesto que la propuesta tiene por objeto modificar un plan general afectando a la ordenación estructural, al suprimir un elemento de los Sistemas Generales, asimilable a la modificación de la Red Primaria, sin perjuicio de que también se afecte a la ordenación pormenorizada. En cuanto a los requisitos establecidos en este mismo supuesto aplicables a este caso, se trata efectivamente de suelo urbanizado, y el plan no comporta un cambio del uso dominante residencial de la zona establecido en la ordenación estructural, ya que no afecta a la clasificación del suelo, ni a una posible zonificación estructural, pues permanece su inclusión en la zona con carácter estructural de Ensanche en suelo urbano. Tampoco se trata de un programa de actuación, sino de una modificación que solo afecta al planeamiento.

Por otra parte, la evaluación ambiental y territorial de planes y programas puede ser ordinaria o simplificada, conforme a lo establecido en el artículo 45 y siguientes del TRLOTUP y atendiendo a los

critérios del Anexo VIII del citado precepto. En el caso que nos ocupa, se estima que procede la evaluación simplificada por los siguientes motivos:

- a) La reducida extensión del área incluida en el ámbito de la modificación, afectando únicamente a una parcela en suelo urbano.
- b) No puede considerarse que el desarrollo de la modificación vaya a incidir en el modelo territorial de València, pues no supone mayor ocupación de suelo ni puede servir de vía de entrada para otro tipo de desarrollos o implantación de otros usos.
- c) La modificación puntual influye exclusivamente en la calificación de la citada parcela en el PGOU de Valencia, no afectando a ningún otro plan o programa.
- d) No existen problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) No se trata de ninguno de los casos citados en el apartado 1 del artículo 46 del TRLOTUP, para los que la evaluación ambiental y territorial ordinaria es exigida:
- f) No establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.
- g) No requiere una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
- h) No lo establecen así la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, el PGOU de Valencia, las actuaciones territoriales estratégicas ni cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural.

En consecuencia, la evaluación ambiental y territorial estratégica se realizará por el órgano ambiental municipal a través del procedimiento regulado en el artículo 61 del TRLOTUP.

## **11. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

Las posibles alternativas de planeamiento se han analizado en el apartado 5 del presente documento, resultando en la Alternativa 0 y la Alternativa 1, con una nueva variante de esta última, la que contempla el uso terciario genérico del as NN.UU. del PGOU. Es esta segunda variante de la Alternativa 1 la seleccionada para desarrollar la modificación puntual. Los motivos concretos que han llevado a la elección de la alternativa finalmente propuesta ya se recogen en el mencionado apartado, sin embargo, a modo de resumen, hay dos factores fundamentales que han servido para desechar la Alternativa 0 y seleccionar finalmente la mejor opción.

La Alternativa 0 viene motivada por el mantenimiento de la situación actual (GIS-5) y no contempla actuación urbanística alguna. Conllevaría el mantenimiento de una situación en la que el planeamiento no responde al uso real de los terrenos y que, en caso de querer convertir el ámbito efectivamente en un solar dotacional, supondría unas cargas económicas para el Ayuntamiento de Valencia de difícil justificación para el posible provecho a obtener.

Por otra parte, en la Alternativa 1 se propone la modificación del uso de la parcela de GIS-5 a Enclave Terciario TER-3, por considerar que da respuesta a la situación real de la parcela ofreciendo una calificación más idónea que la vigente al no alojar ya un servicio público. El nuevo régimen urbanístico propuesto se adapta racionalmente a la realidad, proponiendo una nueva regulación de usos sin efectos ambientales significativos en la trama urbana consolidada y manteniendo todas las protecciones ya existentes.

## **12. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO**

Como se ha detallado en el apartado 8 del presente documento, la modificación respeta los parámetros establecidos por el PGOU de Valencia, así como su actual incidencia sobre los recursos hídricos o la calidad del aire. Asimismo, la escasa dimensión de la transformación y el objeto de la misma, que se reduce a modificar el uso pormenorizado de una parcela, tiene como consecuencia principal la no producción de efectos negativos relevantes en el medio ambiente ni en el territorio.

A estos efectos, solo se considera necesario establecer en la documentación de carácter vinculante una medida de precaución para prevenir los posibles impactos paisajísticos y patrimoniales: la conservación de las protecciones a la edificación ya existentes en el planeamiento vigente, incluso en el caso de sustitución de la edificación existente.

## **13. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN**

Teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta, y la no afección medioambiental, no se considera necesario establecer medidas de seguimiento ambiental del Plan.

Valencia, septiembre de 2022.

Alejandro Navarro Maeztu

Arquitecto

Jaime Alcayde Bellver

Arquitecto