

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  
**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**  
**PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**



**ESTUDIO VINATEA. ARQUITECTURA**



**NOVIEMBRE 2020**

**EMPRESA CONSULTORA**



C.I.F.: B-97.881.742

Calle En Sanç, nº 3, Entresuelo 1, 46.001 Valencia

Tel. 963 685 553

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO ÍNDICE GENERAL

1.	ANTECEDENTES.....	3
2.	OBJETO DEL DOCUMENTO.....	3
3.	CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DEL DOCUMENTO.....	3
4.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚAN .....	4
5.	ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.....	4
5.1.	ALTERNATIVA 0.....	5
5.2.	ALTERNATIVA 1.....	5
6.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	7
7.	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO .....	7
8.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	8
8.1.	EFFECTOS AMBIENTALES EN EL CLIMA Y EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	8
8.2.	EFFECTOS AMBIENTALES EN LA TIERRA Y EL AGUA.....	9
8.3.	EFFECTOS AMBIENTALES EN LA BIODIVERSIDAD: FAUNA Y FLORA.....	9
8.4.	EFFECTOS AMBIENTALES SOBRE LA POBLACIÓN Y SALUD HUMANA .....	9
8.5.	EFFECTOS AMBIENTALES EN LOS BIENES MATERIALES .....	9
8.6.	EFFECTOS AMBIENTALES EN EL PATRIMONIO CULTURAL .....	9
8.7.	EFFECTOS AMBIENTALES EN EL PAISAJE.....	9
9.	INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL .....	10
9.1.	ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	10
9.2.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA).....	10
9.3.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATFOR) .....	11
9.4.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA (PATODHV) .....	11
9.5.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATIVEL) .....	11
9.6.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL METROPOLITANO DE VALENCIA (PATEVAL).....	11
9.7.	PLAN DE MOVILIDAD METROPOLITANA SOSTENIBLE DEL ÁREA DE VALENCIA (PMOME) .....	12

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

10.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	12
11.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....	14
12.	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO... ..	14
13.	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN .....	15

## 1. ANTECEDENTES

Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en fecha 28 de diciembre de 1988 redactado al amparo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, y sus reglamentos de desarrollo. Este hecho implica que el planeamiento vigente en el ámbito de la modificación no establece expresamente la diferencia entre ordenación estructural y pormenorizada, que surge de legislaciones posteriores.

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, proponiendo también establecer dentro de esta misma subzona, ya recogida por el PGOU vigente, una nueva modalidad denominada TER-3E Enclave Terciario Especial que, en condiciones similares a las ahora aplicables a los Enclaves Terciarios, sometan el ámbito a una restricción de su uso que sólo permita algunos usos de carácter dotacional, aunque de titularidad privada.

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.

## 2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 50 de la LOTUP y tiene por objeto tramitar la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, por el procedimiento simplificado, 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.

Resulta de aplicación la legislación urbanística vigente, en especial el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP en adelante).

## 3. CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DEL DOCUMENTO

Conforme a lo anticipado en el apartado anterior, el contenido de este documento se adapta a lo dispuesto en el artículo 50 de la LOTUP.

Los apartados 4 a 9 del presente documento se corresponden con los puntos especificados en el apartado 1 del precepto anteriormente referido, mientras que los apartados 10 a 13 se corresponden con el contenido de los puntos especificados en el apartado 2 del mismo precepto, por considerar el órgano promotor que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por las razones que se expondrán en el apartado 10 del presente documento.

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

Como ya se ha adelantado en el apartado 1 del presente documento, 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 actúa la modificación del planeamiento propuesto se basa en 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). Se trataba de una empresa de propiedad predominante pública, que, posteriormente a la aprobación del PGOU de Valencia, se privatizó por completo. 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, por tanto, resulta en 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. Se trata de 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.

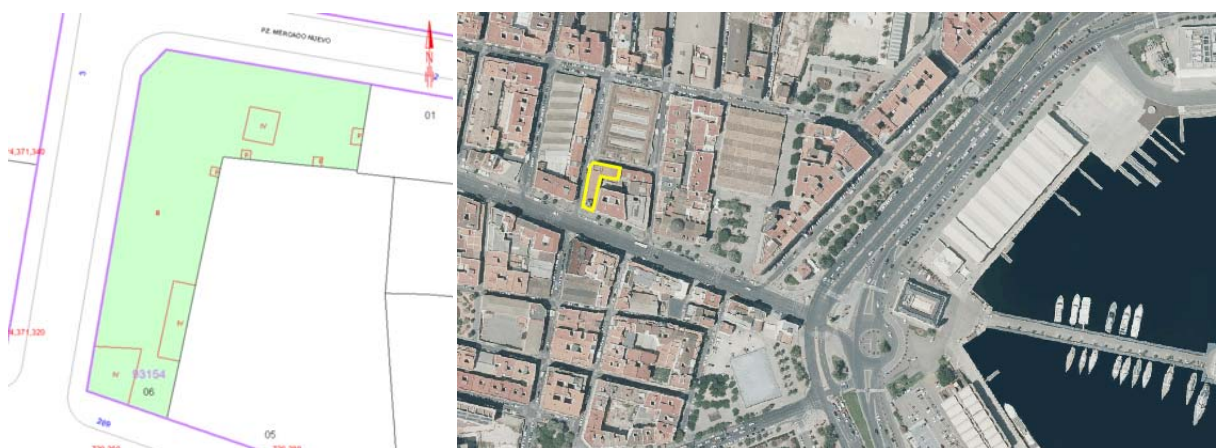


Figura 1. *Ámbito de actuación de la modificación.*

Sus límites son:

- Norte: plaza del Mercado Nuevo.
- Sur: Avenida del Puerto.
- Este: resto de la manzana urbana en que se encuentra.
- Oeste: calle Abastos.



Figura 1. Edificación existente vista desde la Av. del Puerto.

El ámbito de la actuación 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.

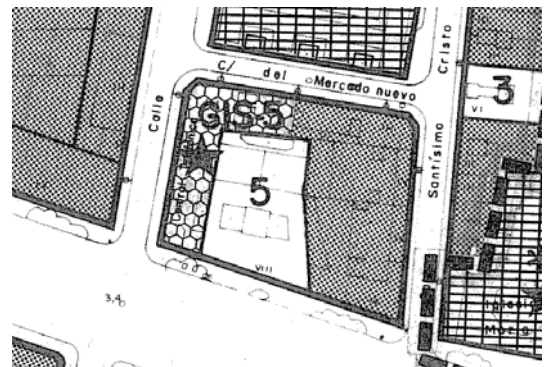


Figura 2. Alternativa 0. Planeamiento actual.

### 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.

Se propone como estado final la previsión de un enclave terciario TER-3, según las definiciones del PGOU vigente, con la limitación de implantación de los usos pormenorizados que, según el artículo 7.8 de las Normas urbanísticas del PGOU, se corresponden con los usos terciarios especiales. Es decir, se trata de una adaptación al régimen aprobado con un comedido ajuste de la regulación de usos sin mayores efectos ambientales. 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. La modificación propuesta queda justificada por la conveniencia de adaptar el planeamiento a la realidad actual de la parcela afectada. Ya que la parcela en cuestión ya no aloja un servicio público, sino una actividad empresarial privada, carece de sentido mantener su carácter dotacional.

No afecta a la clasificación del suelo, ni tampoco a una posible zonificación estructural, el aprovechamiento lucrativo que reconoce coincide con la edificabilidad efectivamente implantada y permanece su inclusión en la zona con carácter estructural de Ensanche en suelo urbano.



#### 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 principal variación, y 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 Normas Urbanísticas del PGOU, donde se recogen las condiciones propias de esta subzona de Enclave Terciario. Además, dentro de este régimen se establece también una limitación de usos a implantar adecuada a la asimilación de los usos terciarios especiales. Por ello, se propone la modificación del artículo 6.48 de las Normas urbanísticas del PGOU añadiendo un nuevo apartado 5 que, dentro de la subzona de Enclaves Terciarios ya contemplada en el planeamiento vigente, permita la previsión de una modalidad de enclave terciario a denominar TRE-3E "Enclave Terciario Especial" con un régimen de usos limitado a los que el artículo 37 LOTUP indica. De este modo, en esta variedad de la subzona TER-3 ya existente, sólo se permitirá implantar los siguientes usos, según quedan definidos en el artículo 7.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia:



#### 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 que se prevé consta de dos fases, una primera de tramitación, donde el presente Documento Inicial Estratégico sea informado junto al borrador de la propuesta urbanística da inicio al proceso de tramitación de la figura que, en caso de completarse, llevará a la probación definitiva de la propuesta.

Una vez superada la fase de tramitación de la Modificación Puntual, se podrá llegar a la fase denominada de explotación, por la cual el solar en cuestión podrá incluirse en el mercado de bienes inmuebles privativos, con aprovechamiento lucrativo, que refleje la situación real actual, un terreno al servicio de una empresa privada.

A este respecto, y debido al incremento de aprovechamiento que supone el paso de una parcela dotacional a un solar privado de carácter lucrativo con uso terciario, el artículo 77 LOTUP indica el Aprovechamiento que corresponde a la Administración y la compensación de excedentes de aprovechamiento.

En este caso, puesto que la propia configuración del edificio y su protección arquitectónica hacen técnicamente inviable y prácticamente imposible la correcta convivencia de usos dotacionales y terciarios en una misma construcción, se propone que la aportación de la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Valencia se realice mediante compensación económica del valor de dicha cesión.

Por lo tanto, el completo desarrollo de la presente modificación se llevará a cabo en el momento en el que sea abonada la cantidad dineraria por el beneficiario privado, a la obtención de la licencia de ocupación del edificio y la consecuente implantación real de las determinaciones de la propuesta de modificación.

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

Como ya se ha mencionado, el ámbito afectado por la Modificación Puntual se localiza dentro del casco urbano del municipio de Valencia, en suelo clasificado como urbano por el citado planeamiento municipal (según lo definido por el artículo 28 LOTUP y el PGOU de Valencia), que 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.

En la actualidad, 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. Además, 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:



#### AFECCIONES TERRITORIALES

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.

Además de esta afección, el ámbito de la propuesta está afectada por las servidumbres generadas por el Aeropuerto de Valencia, no presentando afecciones por servidumbres radioeléctricas ni acústicas, pero sí quedando sujeto a las limitaciones en materia de servidumbres de aeródromo.

## **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 previsibles 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.

### **8.1. EFECTOS 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.

## **8.2. EFECTOS 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.

## **8.3. EFECTOS 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.

## **8.4. EFECTOS 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.

## **8.5. EFECTOS AMBIENTALES EN LOS BIENES MATERIALES**

---

Los efectos derivados de la propuesta sobre los bienes materiales se consideran compatibles, por cuanto no supone incremento alguno de la generación de residuos ni de consumos de agua potable o tratamientos de aguas residuales.

## **8.6. EFECTOS 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.

## **8.7. EFECTOS 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. Por lo tanto, se prevé que el efecto será compatible.

También por esas mismas razones, y en consonancia con la solicitud de que la evaluación ambiental y territorial estratégica se realice por el procedimiento simplificado, atendiendo a lo indicado por el artículo 6.4.b) de la LOTUP, se solicita al Órgano Ambiental y Territorial Estratégico municipal que no se exija la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística asociado a la modificación propuesta.

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

En este apartado se determina el encaje de la Modificación Puntual con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en elementos que configuran el sistema territorial, tales como otros planes de ordenación del territorio, planes de ordenación de los recursos naturales u otras figuras de planificación, así como las infraestructuras existentes y necesarias que tengan un carácter estratégico.

### **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.

El principal objetivo de la ETCV es el establecimiento, de forma rigurosa pero flexible, de los criterios, directrices y recomendaciones a aplicar en materia de política territorial hasta 2030, de modo que sirva de referente para el desarrollo coherente de las políticas sectoriales en el territorio, aprovechando al máximo las vocaciones y potencialidades que éste ofrece.

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, ni consecuentemente en el ámbito de la modificación, por lo que dicho Plan de Acción Territorial 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 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.

### **9.6. 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.

Este plan, como se indica en dicha resolución, tiene como fin paliar la falta de coordinación del planeamiento general estructural de los municipios del entorno de Valencia, después de la abolición en el año 2000 del Consell Metropolità de l'Horta, el cual aplicaba las Normas de Coordinación Metropolitanas aprobadas en 1986.

Debido al estado de su tramitación, no se prevé en principio que el Plan Especial tenga ninguna influencia en este instrumento de planificación territorial.

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

Se encuentra en elaboración el Plan de Movilidad Metropolitana Sostenible del Área de València (PMoMe), y el Plan Básico de Movilidad del Área Metropolitana de València fue aprobado por resolución del 29 de noviembre de 2018 por el director general de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, siendo este el primer documento de propuestas que se genera dentro del PMoMe, centradas en aquellas que pueden ser implantadas en un plazo de tiempo menor. Se trata de un documento que permite abordar la planificación de la movilidad en el área metropolitana de València dentro de un proceso ordenado. A pesar de encontrarse el ámbito de la modificación dentro del ámbito de los citados instrumentos, tanto el objetivo de estos como la poca envergadura de la modificación propuesta hacen prever su nula incidencia.

## 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 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 [..]

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

- 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 [...]*”

Encontrándose la situación que nos ocupa en el supuesto c), puesto que la modificación del planeamiento objeto de este documento tiene por objeto modificar un plan general afectando a la ordenación estructural, en cuanto a la supresión de 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 de uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural, en cuanto no afecta a la clasificación del suelo, ni tampoco a una posible zonificación estructural, pues permanece su inclusión en la zona con carácter estructural de Ensanche en suelo urbano.

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 de la LOTUP y atendiendo a los criterios del Anexo VIII del citado precepto. En el caso que nos ocupa, se estima que procede la evaluación simplificada por los siguientes motivos:

- d) La reducida extensión del área incluida en el ámbito de la modificación, afectando únicamente a una parcela en suelo urbano.
- e) 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.
- f) 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.
- g) No existen problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- h) No se trata de ninguno de los casos citados en el apartado 1 del artículo 46 de la LOTUP, para los que la evaluación ambiental y territorial ordinaria es exigida:
- 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.
  - No requiere una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

- No lo establecen así la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, el plan general estructural, 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 57 LOTUP.

## **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, siendo esta última 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, se detallan las principales circunstancias que han servido para 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.
- Por otra parte, en la Alternativa 1 se propone la modificación del uso de la parcela de GIS-5 a Enclave Terciario TER-3, en una nueva modalidad propuesta como Enclave Terciario Especial TER-3E, 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, adaptándose al régimen aprobado, proponiendo como única nueva regulación una limitación de usos sin efectos ambientales significativos, 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 reconocer como documentación de carácter vinculante, la medida concreta ya vigente para prevenir los posibles impactos paisajísticos y patrimoniales: la conservación de las protecciones a la edificación ya existentes en el planeamiento vigente.

### **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, noviembre de 2020.

Alejandro Navarro Maeztu

Arquitecto

Jaime Alcayde Bellver

Arquitecto