



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA**

Procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica  
**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

---

**ÁMBITO: PARCELA RECAYENTE A  
AVDA. BLASCO IBÁÑEZ- PZA. XÚQUER**

SACERDOTES DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS

MARZO 2018



## Índice

- I. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA
4. ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
8. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL
9. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
- IO. CONCLUSIÓN



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta con la finalidad de iniciar la consulta de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual de Plan General, consistente en el trasvase de edificabilidad dentro de una misma parcela, desde una zona calificada como Servicio Público - Dotacional privado (SP\*) a una zona Residencial (ENS-1), así como a adaptar el planeamiento a la realidad física existente desde el momento de construcción del edificio (1971) en lo referente a la parte de parcela calificada como Red Viaria (RV-4), sin que ello suponga ningún incremento de aprovechamiento.

La parcela presenta frentes de fachada a la Avda. Blasco Ibáñez y a la Pza. Xúquer.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 50.1 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP, el contenido de la justificación debe de incluir de modo esquemático los siguientes contenidos, de modo sucinto y preliminar:

- 1 Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- 2 El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- 3 El desarrollo previsible del plan o programa.*
- 4 Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- 5 Sus efectos previsibles en el medio sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- 6 Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

Se considera de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por considerar menor la modificación presentada, y puesto que no se va a proceder a ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales, según lo establecido en el artículo 46 de la LOTUP.

En cumplimiento del art. 50.2 de la LOTUP, y por considerar que resulta de aplicación el procedimiento simplificado, deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de*



- evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
  - c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
  - d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

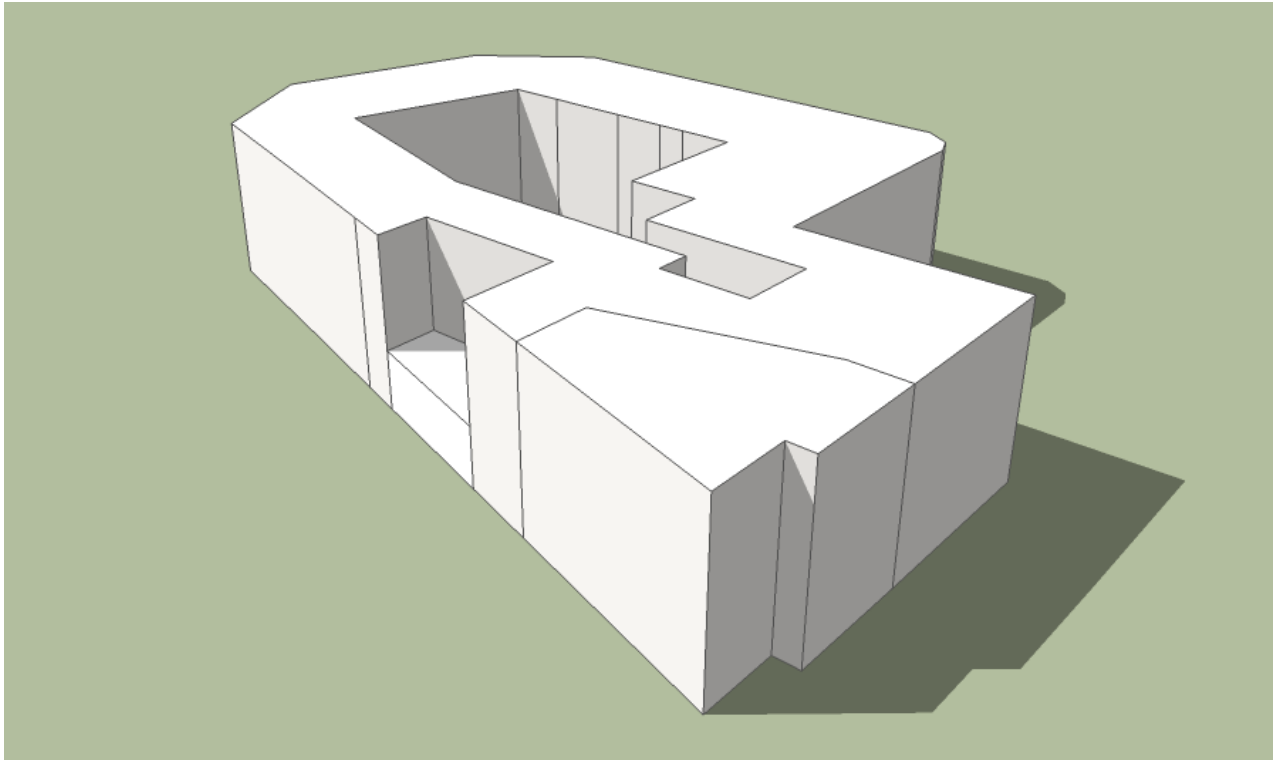
La documentación gráfica se encuentra incluida en la Modificación Puntual que acompaña este documento (Planos de información y ordenación).

## **2. ANTECEDENTES**

La Congregación de los Sacerdotes del Sagrado Corazón de Jesús, como propietaria de la parcela catastral 7931708YJ2773B, solicita realizar un trasvase de parte de la edificabilidad no consumida en el área de Servicio Público de dominio y uso privado (SP\*. Iglesia de la Parroquia de San Francisco Javier), donde se autorizan 7 alturas y solamente se han construido 2, a la zona de la parcela (fachada Sur) calificada como Residencial (ENS-1) donde el PGOU prescribe 2 alturas, de manera que en esta zona puedan igualarse las cornisas con las edificaciones colindantes y en general con la altura establecida para toda la manzana (7 alturas).

Igualmente, con la presente propuesta se pretende también adaptar el planeamiento vigente a la realidad existente desde 1971, en la parte de parcela calificada como red viaria (28,43 m<sup>2</sup>), pasando esta superficie a la calificación de "Sistema Local de Servicio Público Privado (SP-P), sin que ello suponga incremento de aprovechamiento.

El transvase de edificabilidad mencionado permitiría ampliar la oferta docente y residencial que actualmente se desarrolla en el edificio, donde está ubicado la Escuela de Estudios Superiores ESIC y la Residencia de estudiantes S. Francisco Javier.



Volumetría S/ PLANEAMIENTO VIGENTE



Volumetría S/ MODIFICACIÓN PROPUESTA (no vinculante),  
Conforme a edificabilidad disponible en ZONA 1



La ordenación pormenorizada vigente viene determinada por el PGOU, que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 28 de diciembre de 1.988.

La manzana de ubicación, y concretamente la parcela objeto de modificación, se encuentra en suelo clasificado como urbano y en zona estructural de calificación urbanística ENSANCHE (ENS-1).

En la parcela de referencia existe una zona calificada como Servicio Público-Dotacional Privado (**SP\***), donde se ubica la Parroquia de San Francisco Javier (SP-6), calificándose el resto de la parcela - y el resto de la manzana - como Residencial ENS-1.

Sus normas urbanísticas se regulan en el Título VI, Ordenanzas particulares de las zona de calificación urbanística ENSANCHE, Capítulo III: artículos 6.17 a 6.20.

En la parte de parcela que en la actualidad es Sistema Local, Red Viaria (RV-4), se ha detectado una falta de concordancia con la realidad construida, ya que supone un retranqueo con respecto a las alineaciones exteriores de la Avenida de Blasco Ibáñez y Plaza Xúquer, y sin embargo está ocupado en parte por la actual parroquia. Esta falta de concordancia se ve reforzada por el hecho de que el Plan General de 1988 supuestamente debía recoger la realidad existente, es decir, el actual edificio construido en el año 1971. Este edificio aparece dibujado en la base catastral de 1980 con la configuración original, que es la que utilizó para la elaboración del Plan General de 1988.

En el edificio, además de la Parroquia S. Francisco Javier, desarrollada en sub-parcela específica de uso dotacional (SP\*), se ubican la Residencia de estudiantes S. Francisco Javier (Uso residencial comunitario) y la Escuela de Estudios superiores ESIC (Uso dotacional Docente), ambas en zona calificada como Residencial (ENS-1).

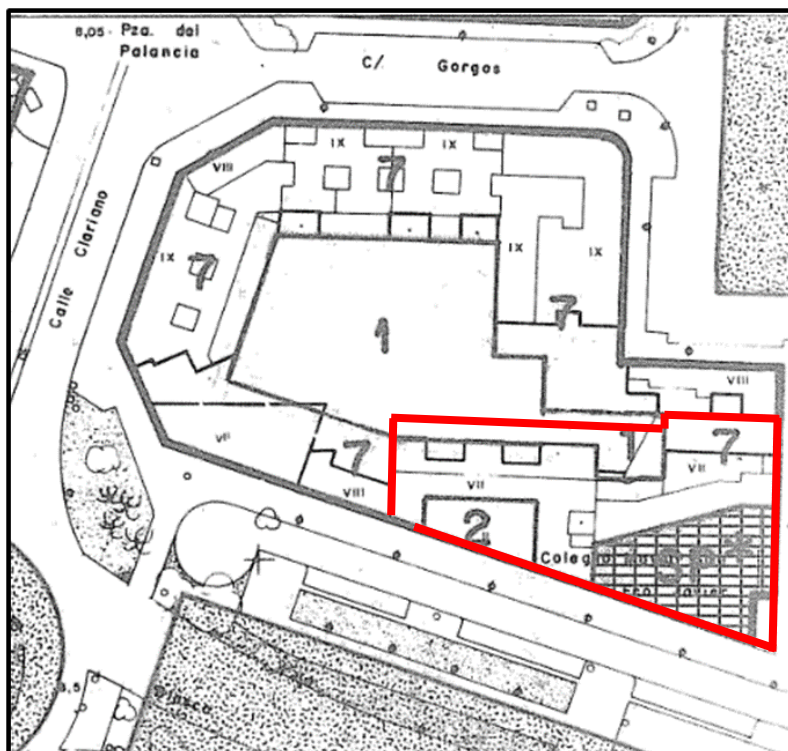
Ambos usos actuales son compatibles con el uso dominante de residencial plurifamiliar, y se encuentran distribuidos en el edificio conforme a las Condiciones de Compatibilidad establecidas en el aptdo. 4 del artículo 6.17 (Usos).

Por último, hay que hacer notar que el Plan General vigente se limitó, en su día, a reflejar la edificación construida con anterioridad (1971), limitando por esta razón las alturas permitidas en parte del área calificada con Residencial Plurifamiliar a un nº menor que las circundantes.



En la fotografía adjunta, del año 1980 (información Urbanística del ayuntamiento de Valencia), se puede apreciar cómo, nueve años después de su construcción y ocho antes de la aprobación del PGOU vigente, el edificio ya presenta la configuración volumétrica actual.

La manzana de ubicación todavía no se encontraba edificada al 100%, al igual que el entorno inmediato.



Tal y como se observa en el detalle adjunto, extracto del plano 35 de la serie C (estructura urbana, parámetros de la edificación,...) del PGOU, se trata de una parcela mayoritariamente Residencial (ENS-1)

En la zona próxima al vértice Sureste de la parcela existe una zona calificada como Sistema Local de Servicio Público Religioso de dominio y uso privado (SP\*)

Justo en el vértice Sureste se ubica una pequeña superficie de la parcela (28,43 m<sup>2</sup>) que, aun estando ocupada por la Parroquia existente, está calificada como "Sistema Local Red viaria" (RV-4).



### **3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.**

La elaboración de esta Modificación Puntual surge por la voluntad de la Congregación de los Sacerdotes del Sagrado Corazón de Jesús de realizar un aprovechamiento más racional de la edificabilidad que tienen disponible en parcela de su propiedad.

El trasvase propuesto de metros cuadrados al lugar indicado de la parcela (Residencial ENS-1), permitiría a la propiedad aumentar la calidad y capacidad de los servicios desarrollados en el edificio, tanto los de uso Docente (Escuela de Estudios Superiores ESIC) como residencial (Residencia de estudiantes San Francisco Javier), ambos usos compatibles con el Residencial Plurifamiliar dominante, a costa de parte de la edificabilidad asignada a la sub-parcela Dotacional SP\* (SP-6\*. Uso Religioso. Parroquia de San Francisco Javier).

Asimismo, la modificación propuesta mejora la configuración urbanística de la manzana, enrasando en altura todas las cornisas con calificación residencial, y ofreciendo un frente continuo y homogéneo de la manzana a una Avenida de gran sección (100 m. aprox), eje viario principal de esta parte de la ciudad, como es la Avenida Blasco Ibáñez, mejorando así su imagen.

Igualmente, con el paso de la zona calificada como Red Viaria a Sistema Local de Servicio Público Privado", se elimina el retranqueo existente en el planeamiento vigente con respecto a las alineaciones exteriores de la Avenida Blasco Ibáñez y Plaza Xúquer.

### **4. ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE**

El ámbito objeto de modificación mantiene la clasificación de suelo urbano y la zona estructural de calificación urbanística de ENSANCHE (ENS-1), variando únicamente el nº de alturas permitido en la zona central de la fachada sur, que pasaría de 2 a 7.

Esta variación se realizaría mediante la autorización de un trasvase de edificabilidad en el interior de una misma parcela, donde existen asignadas dos calificaciones diferentes: Dotacional Privado (SP\*) y Residencial (ENS-1).

Concretamente, se trasvasarían **1.475,00 m<sup>2</sup>** calificados como Dotacional privado (SP\*) en la zona junto al límite sureste de la parcela, que pasarían a ser **1.106,25 m<sup>2</sup>** Residenciales (ENS-1) en la fachada sur de la misma.





La diferencia de metros cuadrados entre una calificación y otra obedece al distinto valor de repercusión entre los usos mencionados, y a la voluntad de que la modificación propuesta resulte económicamente compensada, sin generación de plusvalías.

La justificación de este hecho figura detallado en la Memoria de la Modificación de PGOU.

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan a continuación la Alternativa 0 y la Alternativa 1, siendo esta última la escogida.

- **Alternativa 0**

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de actuación urbanística alguna, que supondría el mantenimiento de la ordenación pormenorizada actual, sin trasvase de edificabilidad y sin modificación de alturas permitidas.

Esta opción implicaría que la propiedad no podría realizar su intención de ofrecer a la ciudad una mayor calidad y diversidad de los servicios docentes y residenciales que actualmente se desarrollan en el edificio.

Igualmente, la manzana de referencia – y en especial la fachada sur de la misma – quedaría con la misma imagen fraccionada que existe en la actualidad, derivada de la configuración volumétrica existente de un edificio muy anterior a la aprobación del Plan General vigente, y que no goza de protección alguna.

- **Alternativa 1 (Escogida)**

Se propone el trasvase de parte de la edificabilidad no consumida en el área de Servicio Público de dominio y uso privado (iglesia de la Parroquia de San Francisco Javier), donde se autorizan 7 alturas y solamente se han construido 2, a la zona central de la manzana (fachada Sur), con calificación ENS-1, donde el PGOU prescribe 2 alturas, de manera que en esta zona puedan igualarse las cornisas con las edificaciones colindantes y en general con la altura establecida para toda la manzana (7 alturas).

Asimismo, en el vértice sureste de la parcela, se propone que la pequeña superficie calificada como red viaria pase a ser igualmente Servicio Público de dominio y uso privado, de manera que se adapte a la realidad construida desde 1971 y se eliminen los retranqueos existentes con respecto a las alineaciones exteriores de Avda. Blasco Ibáñez y Plaza Xúquer.



## 5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

En cuanto al desarrollo del plan se prevé que, una vez informado el Documento Inicial Estratégico, y superada la fase de tramitación de la Modificación Puntual y su Estudio de Integración Paisajística, se procederá a la presentación del proyecto y a la ejecución de las obras correspondientes, aumentando el número de alturas en la zona modificada, con calificación ENS-1 y uso dominante Residencial Plurifamiliar (Rpf).

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

Las parcela objeto de estudio, y la manzana de ubicación en su conjunto, están situadas en el barrio de la Vega Baixa, Distrito de Algirós, en un área de suelo urbano, tal y como se encuentra definido por el artículo 28 de la LOTUP y el PGOU de Valencia. 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.

En relación a la propuesta de trasvase de edificabilidad dentro de la parcela de referencia, no existe incidencia alguna en los parámetros medioambientales mencionados.

## 7. 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 sobre 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.

En todo caso, habría que mencionar una reducción en la emisión de gases a la atmósfera, ya que al eliminar el retranqueo existente se reduce de manera considerable la superficie de fachada al exterior, y por consiguiente se limita la demanda energética del edificio para alcanzar el bienestar térmico.

La propuesta recogida no incide en las condiciones de ventilación y soleamiento de las propiedades vecinas, y se disminuye la edificabilidad general de la parcela, reduciéndose en **368,75 m<sup>2</sup>**.



Por todo ello, con la modificación propuesta 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. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL**

Según el artículo 15 de la LOTUP, las funciones de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana son:

- a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.
- b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.
- c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos.
- d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.
- e) Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.

Como vemos, los objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, abarcan como ámbito espacial la propia comunidad autónoma, viniendo sus determinaciones referidas al establecimiento de las líneas estratégicas de desarrollo deseadas. Al tratarse de una pequeña Modificación Puntual de planeamiento que varía las determinaciones del PGOU en la ordenación pormenorizada de una parcela, será éste el que deba recoger esta variación, sin alteración de los objetivos de la consecución del modelo territorial.

En cuanto a la incidencia de dicha actuación en los instrumentos de planificación territorial y sectorial de la Comunidad Valenciana, la incidencia es nula, puesto que se trata de una actuación de reducidas dimensiones, que no supone ninguna reducción respecto a las dotaciones establecidos por el PGOU de Valencia.



## 9. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

En cumplimiento del art. 50.2 de la LOTUP, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, el Documento Inicial Estratégico deberá incluir los siguientes apartados.

### ***a) Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.***

Se considera adecuado el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, por la sencillez y escasa entidad de la modificación que se presenta, que no conlleva ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales.

### ***b) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.***

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan en el apartado 4 de este documento la Alternativa 0 y la Alternativa 1, siendo esta última la escogida.

La Alternativa 0 viene motivada por el mantenimiento de la situación actual y no contempla actuación urbanística alguna.

En cambio, la Alternativa 1 se propone por considerarla acorde al interés general, introduciendo mejoras tanto de carácter urbanístico (homogeneidad de fachada a un eje principal de ciudad), como de equipamiento (posibilidad de aumento de la calidad y diversidad de la oferta educativa y residencial), coincidente asimismo con el deseo de la propiedad, y sin ocasionar perjuicio alguno a las propiedades y vecinos del entorno.

### ***c) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.***

La Modificación respeta todos los parámetros establecidos por el PGOU de Valencia manteniendo, entre otros, la clasificación del suelo, la edificabilidad máxima, la 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 permitir el enrase de cornisas en la manzana, realizando para ello un trasvase de edificabilidad, tiene como consecuencia principal la no producción de efectos negativos relevantes en el medio ambiente ni en el territorio.



*d) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

En este caso, y considerando la no afección medioambiental, no se considera necesario establecer medidas de seguimiento ambiental.

## 10.CONCLUSIÓN

Por todas las razones expuestas, podemos concluir que el documento de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual de PGOU para el trasvase de edificabilidad dentro de una única parcela, con variación de la ordenación pormenorizada de la misma y con cambio de calificación de los metros cuadrados trasvasados, puede desarrollarse mediante el procedimiento simplificado y que la actuación planteada en la Modificación responde a las directrices establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, no presentando efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el artículo 51.2.b de la LOTUP.

Valencia, marzo de 2018

El arquitecto:

Vicente Seguí Moreno