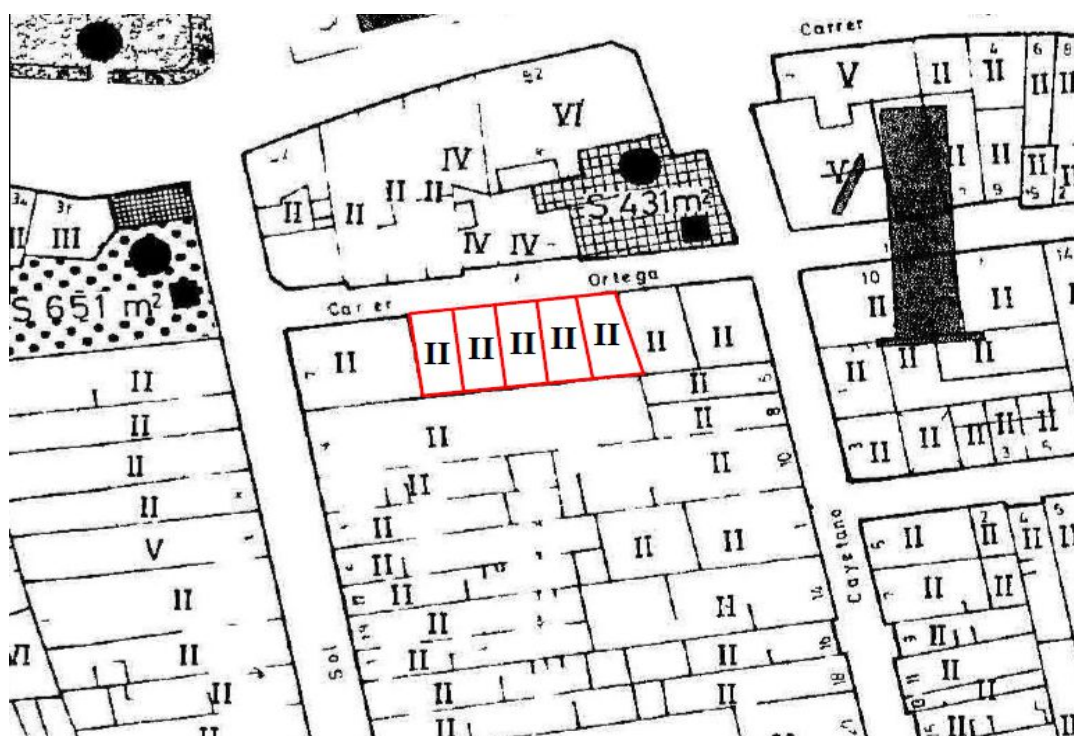


PROPUESTA DE

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO  
DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL  
DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega y Gasset n.º 4  
DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALFARAR  
PROMOTOR: D<sup>a</sup> MARÍA CRUZ GINER SANCHIZ**

# **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**



Alfara, Julio de 2023

Fdo. Camilo Grau Carretero

Arquitecto

Colegiado n.º 3.949 COACV

Propuesta de

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO CULTURAL RECREATIVO A RESIDENCIAL c/ Ortega i Gasset nº 4 Alfara**  
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

## **INDICE**

El presente DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO se redacta conforme al 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, en adelante TRLOTUP, en su última actualización de 11/11/2022.

### **1. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO art.52.1 TRLOTUP**

- a. Objetivos de la planificación y descripción sobre la problemática sobre la que se actúa
- b. Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone
- c. Desarrollo previsible del plan
- d. Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático
- f. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial

### **2. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA – PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO art.52.2 TRLOTUP**

- a. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica
- b. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- 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, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo
- d. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

### **3. ANEXOS**

- a. Borrador de la MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega y Gasset n.º 4 DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE ALFAFAR
- b. CONVENIO URBANÍSTICO MODIFICACIÓN PGOU suscrito entre el AYUNTAMIENTO DE ALFAFAR y D<sup>a</sup> MARÍA CRUZ GINER SANCHIZ

## 1. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (art.52.1 TRLOTUP)

### **a. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa**

Este documento inicial estratégico es parte integrante del proceso necesario para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada para la propuesta de tramitación y aprobación por parte del **AYUNTAMIENTO DE ALFAFAR**, de la MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL, DE LA PARCELA SITUADA EN c/ Ortega y Gasset n.º 4 DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE ALFAFAR, con el fin de dotarla del mismo uso global y dominante del entorno de la misma.

Conforme al art.48 TRLOTUP, participarán en la presente evaluación ambiental las siguientes personas o instituciones:

- **Órgano Promotor:** Aunque se trata de una modificación puntual de iniciativa privada, el Órgano Promotor debe recaer sobre la administración local, el **Ayuntamiento de Alfajar**, quien iniciará el procedimiento para integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica. Para ello, se ha suscrito CONVENIO URBANÍSTICO entre el Ayuntamiento de Alfajar y D<sup>a</sup> MARÍA CRUZ GINER SANCHIZ, titular de la parcela e interesada en la modificación, de fecha 5.07.2023, que establece los términos y condiciones de la asunción de costes en la formulación del documento técnico necesario para la citada Modificación Puntual. El CONVENIO citado se adjunta como anexo b a este documento.

- **Órgano Sustantivo:** Es el Órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para su aprobación. También será el **Ayuntamiento de Alfajar**, como se justifica más adelante.

- **Órgano Ambiental:** Es el órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan. Conforme al art.49.2.a TRLOTUP, corresponde esa misión también al propio **Ayuntamiento de Alfajar**, pues el CAMBIO DE USO DEL SUELO propuesto afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada de la red secundaria en suelo urbano.

- **Administraciones públicas afectadas:** Por lo anteriormente expuesto, **no será necesaria la consulta** a ninguna otra administración con competencias específicas en las materias que aparecen relacionadas en el art.48.d TRLOTUP.

Recae, por tanto, en el Ayuntamiento de Alfajar, la función de los tres órganos establecidos por la TRLOTUP, pudiendo tramitar la modificación de manera interna, respetando las fases establecidas por el art.50 TRLOTUP.

- **Público / Público interesado:** se estará a lo especificado al respecto en el art.48.e y f TRLOTUP.

Respecto de la **consulta pública previa** establecida por el art.49.bis TRLOTUP, tampoco será necesaria, pues es una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica, excepción contemplada por el art.49.bis.3.a.

Este DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO es un compendio de toda aquella información necesaria para que el propio AYUNTAMIENTO DE ALFAFAR, inicie la tramitación ambiental de la MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO CULTURAL RECREATIVO A USO RESIDENCIAL DE LA PARCELA SITUADA EN CALLE ORTEGA Y GASSET N.º 4 DE ALFAFAR, para poder resolver el correspondiente informe ambiental y territorial estratégico del planeamiento propuesto, conforme a los art.50 y 51 TRLOTUP.

## b. Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone

El alcance de la MODIFICACIÓN PUNTUAL lo es únicamente de la ordenación pormenorizada del PGOU de Alfajar, en el ámbito de la parcela de **REFERENCIA CATASTRAL 4770513YJ2647S0001UU**, ubicada en la calle Ortega y Gasset n.º 4 de Alfajar.

El PGOU clasifica la parcela como SUELO URBANO, en zona de uso dominante RESIDENCIAL, y calificación CULTURAL RECREATIVO Y PRIVADO, contando oficialmente con una superficie de 448 m<sup>2</sup>. La parcela tiene una superficie interior, según reciente medición, de **406,91 m<sup>2</sup>**, algo inferior a la del Plan porque no se han descontado las medianeras, de difícil deslinde.

La parcela tuvo ese uso hasta el año 2008, pues existía una edificación anterior a la redacción del PGOU que estaba destinada a cine, que ocupaba toda la parcela. Desaparecido el cine, demolido por declaración de ruina, quedó la parcela vacía cerrada por los antiguos cerramientos del edificio desde entonces.

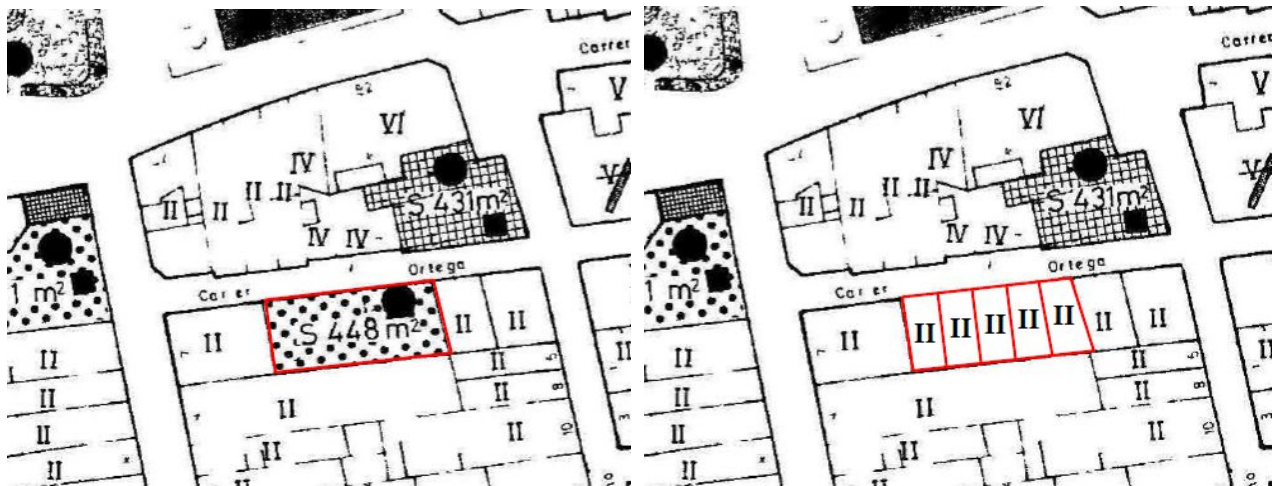


Es un parcela muy céntrica, situada en las proximidades de la Plaza del Ayuntamiento, muy cerca de los importantes equipamientos históricos de la población. (Casino, Iglesia, Biblioteca, Ayuntamiento, ...)

Se han estudiado TRES alternativas de desarrollo:

- 0. SIN INTERVENCIÓN:** Mantener el uso cultural recreativo privado de la parcela. Así está desde el año 2008, sin que haya existido iniciativas culturales públicas o privadas para destinar la parcela al uso que aún tiene actualmente. La trama urbana de calles estrechas de su emplazamiento no son compatibles con la normativa que hoy se exige a equipamientos culturales recreativos.
- 1. INTERVENCIÓN DESACONSEJABLE:** Mantener la parcela como equipamiento de uso privado, buscando implantar otro uso diferente, como podría ser comercial u hotelero. La dificultad de accesos, la necesidad de aparcamiento subterráneo y la existencia de suficientes dotaciones de ese tipo en las zonas del municipio pegadas a la V31, de muy fácil acceso y con nulas molestias al vecindario, hacen inviables promociones de este tipo dentro del casco urbano.

**2. INTERVENCIÓN LÓGICA:** Cambiar el uso dotacional de la parcela para destinarla al uso residencial, dominante en la zona. Los cascos históricos de las poblaciones más cercanas a Valencia han perdido mucha población en favor de la capital. La presencia de la importante zona comercial de Alfajar, una de las más grandes de España, atrae importantes masas de población, que no encuentran viviendas en los cascos históricos próximos. Cascos históricos que necesitan revitalizarse mediante la construcción de “Casas de poble” que recuperen el carácter original de los municipios del extraradio de Valencia. La parcela permitiría su división en 5 subparcelas susceptibles de ubicar otras tantas viviendas unifamiliares entre medianeras, lo que podría revitalizar el centro con el mismo tipo de construcciones históricas predominantes. Esta alternativa es la que se propone.



*P.G.O.U. vigente*

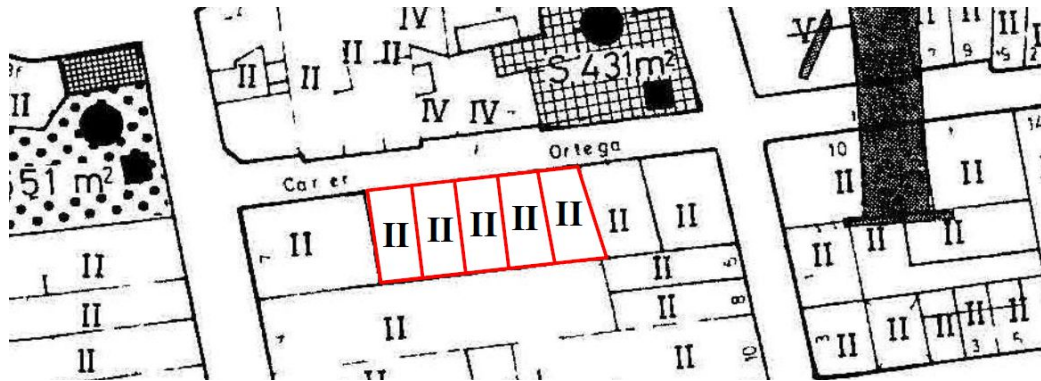
*Propuesta Modificación Puntual*



### c. Desarrollo previsible del plan o programa

El desarrollo de la parcela para la construcción de cinco viviendas unifamiliares entre medianeras, “Cases de poble”, requiere de una modificación puntual de la ordenación pormenorizada de la parcela para cambiar su uso asignado, CULTURAL RECREATIVO PRIVADO, por USO RESIDENCIAL.

Se propone la segregación de la parcela en cinco subparcelas superiores a la mínima (80 m<sup>2</sup>), junto a la modificación puntual, para facilitar su construcción inmediata para aumentar la población residente del centro del municipio. Serían cinco viviendas unifamiliares de planta baja y piso.



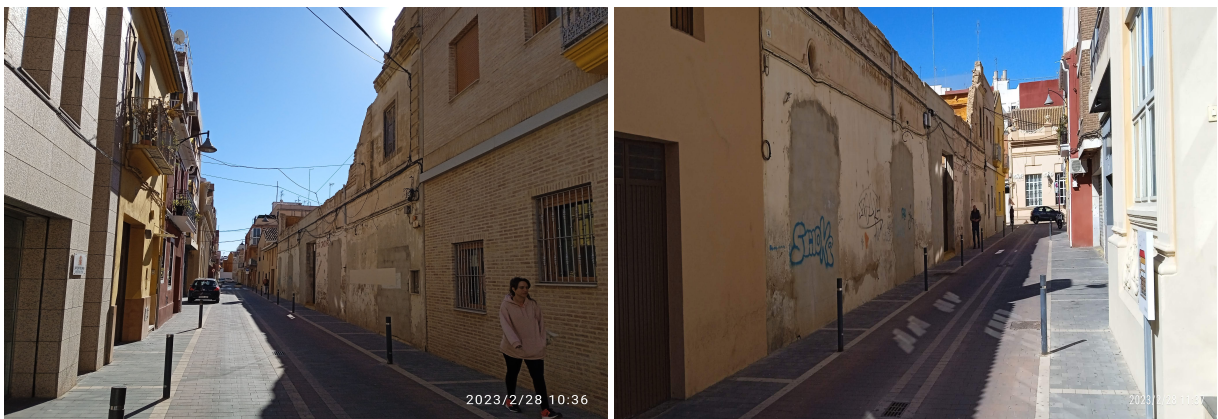
La actuación permitiría reactivar la vitalidad de la calle, muy próxima a la Plaza del Ayuntamiento, y mantendría el carácter del casco histórico recuperando su fisonomía original.

#### **d. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado**

La parcela mantiene el muro original en su perímetro, está vacía y casi sin uso, apenas utilizada para aparcar algunos vehículos de sus propietarios. El aspecto desangelado de sus muros vacíos afecta negativamente al carácter de la importante calle Ortega y Gasset, céntrica del municipio.



La construcción de hasta cinco viviendas unifamiliares recuperará, sin duda, la adecuada imagen que de un centro histórico se espera, revitalizando la propia calle y su entorno. Lo que afectará positivamente al medio ambiente.





**e. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático**

Se trata de la colmatación de un espacio abandonado en suelo urbano consolidado para ser utilizado por nuevos vecinos, lo que favorece la economía y eficiencia ambiental y territorial.

El nuevo aspecto de la parcela, donde se ejecutarán cinco viviendas unifamiliares entre medianeras, devolverá a la calle su proporción deseable, en concordancia con su conjunto histórico inmediato.

## **f. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial**

La modificación puntual de cambio de uso de la parcela, no incide de manera directa en la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, pues es una pequeña modificación de la ordenación pormenorizada del PGOU destinada a cambiar el uso del suelo de una sola parcela de suelo urbano, sin que ello tenga afección a ningún programa de escala extramunicipal.

No obstante, en su redacción se ha tenido en cuenta la relación con su territorio, respetando las determinaciones contenidas en el documento síntesis de la “Estrategia territorial Comunidad Valenciana 2030”.

La ETCV se basa en los criterios siguientes: EFICIENCIA, CONECTIVIDAD, PROXIMIDAD, DIVERSIDAD, INNOVACIÓN, PERSONALIDAD, COHESIÓN SOCIAL Y GOBIERNO FACILITADOR.

La Estrategia Territorial desarrolla cada criterio de acuerdo a las particularidades del territorio de la Comunidad Valenciana y da una serie de directrices para cada criterio. Se extraen aquellas que afectan a esta modificación puntual:

### 1. La ETCV estimula la EFICIENCIA en el uso de los recursos: suelo, agua y energía

#### *1.1 Uso racional del suelo.*

Se trata de una parcela sin edificar en suelo urbano, dentro del Casco histórico tradicional, destinada a un uso escasamente demandado en el municipio, en el que es más aconsejable su colmatación con el uso residencial, dominante en esta parte del suelo urbano.

La infraestructura verde que incluye las calles peatonales del casco histórico de Alfafar se beneficia de la conversión del uso cultural recreativo privado en residencial, un uso más pacífico de mayor valor.

La reutilización de una parcela con un uso obsoleto de difícil encaje en el centro histórico, impide la ocupación del suelo como residencial, necesario en centros históricos tradicionales para su revitalización. El cambio de suelo permite su consumo eficiente en todos los sentidos.

#### *1.2 Uso racional del agua*

No afecta la modificación a este aspecto

#### *1.3 Uso racional de la energía*

El uso propuesto para la parcela, vivienda unifamiliar, reduce la emisión de CO2 frente al actual uso dotacional recreativo privado.

### 2. La ETCV desarrolla la CONECTIVIDAD

#### *2.1 Interconectividad interna y externa*

No afecta la modificación a este aspecto

#### *2.2 Intermodalidad del tráfico de mercancías*

No afecta la modificación a este aspecto

#### *2.3 Apuesta por las tecnologías de la información y las comunicaciones*

No afecta la modificación a este aspecto

### 3. La ETCV impulsa la PROXIMIDAD

#### *3.1 Apuesta por crecimientos sostenibles y compactos*

Las cinco viviendas entre medianeras que podrían ocupar la parcela completan y potencian el centro histórico a preservar.

La regeneración del centro de las poblaciones es una aportación fundamental a su sostenibilidad.

La presencia de cinco nuevas viviendas activarán la actividad de la calle, que necesariamente repercutirá favorablemente en el comercio de proximidad.

#### *3.2 Crea parques agrarios cercanos a los núcleos de población*

No afecta la modificación a este aspecto

### 4. La ETCV apoya la DIVERSIDAD

#### *4.1 Apuesta por una economía más diversificada y mayor integración entre sectores económicos*

No afecta la modificación a este aspecto

#### *4.2 Mantiene y refuerza la diversidad urbana*

Las nuevas viviendas promueven la conservación del patrimonio ambiental del centro histórico.

#### *4.3 Preserva y potencia la diversidad biológica*

No afecta la modificación a este aspecto

### 5. La ETCV fomenta los TERRITORIOS INNOVADORES

#### *5.1 Impulsa la formación y consolidación de clusters de actividad económicas*

No afecta la modificación a este aspecto

#### *5.2 Crea la figura de Actuaciones Territoriales estratégicas*

No afecta la modificación a este aspecto

### 6. La ETCV promueve la PERSONALIDAD

#### *6.1 Preserva la identidad y calidad del paisaje*

El uso residencial que se propone para la parcela ayudará a preservar la identidad del centro histórico tradicional y su patrimonio ambiental.

#### *6.2 Diseña rutas culturales y paisajísticas*

No afecta la modificación a este aspecto

#### *6.3 Incorpora el paisaje visual*

No afecta la modificación a este aspecto

### 7. La ETCV mejora la COHESIÓN SOCIAL y la GOBERNANZA DEL TERRITORIO

#### *7.1 Garantiza el acceso equitativo a infraestructuras y servicios*

La actuación, por un lado, evita concentrar más equipamientos en el casco histórico, en favor de los nodos comerciales y recreativos ya existentes en el municipio junto a la A-31, y, por otro, regenera el tejido urbano del casco histórico, posibilitando la construcción de 5 nuevas viviendas en su ámbito.

### *7.2 Nueva gobernanza como factor de competitividad territoriales*

La evaluación ambiental y estratégica es un instrumento y procedimiento ágil y flexible que permite ahorrar recursos humanos y materiales a la Administración e imputar las iniciativas emprendedoras de los ciudadanos que generen impactos positivos sobre el territorio. Como es el caso.

### *7.3 Mejora de la coordinación y cooperación interadministrativa*

El procedimiento, en este caso, se gestionará dentro de una única Administración, el Ayuntamiento de Alfajar, sin intervención de otras entidades, por lo que la coordinación estará garantizada.

## **2. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA (art.50.2 LOTUP)**

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

Se considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de Evaluación ambiental y territorial estratégica (EATE), al estar ante un supuesto de modificación menor del PGOU, en los términos previstos en el art.46.3 de la LOTUP.

La Modificación Puntual de cambio de uso del suelo de cultural recreativo a uso residencial, limitado a la parcela situada en la calle Ortega y Gasset n.º 4 de Alfafar, que se propone, lo es exclusivamente de la ordenación pormenorizada en suelo urbano, y no requiere de los criterios establecidos en el anexo VIII de la LOTUP para el procedimiento ordinario:

- Por sus características:

- a) La Modificación puntual NO establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La Modificación puntual NO influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La Modificación puntual NO es motivo exclusivo para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) La Modificación puntual NO introduce problemas ambientales significativos.
- e) La Modificación puntual NO se impulsa para implantar la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
- f) La Modificación puntual NO incide en el modelo territorial.

- Por sus efectos y el área probablemente afectada:

- a) La probabilidad (baja), duración (mínima), frecuencia (escasa) y reversibilidad de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos ES NULO.
- c) El carácter transfronterizo de los efectos ES POSITIVO.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente ES MÍNIMO.
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas) ES POSITIVO.
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada por las causas siguientes, SON FAVORABLES:
  - 1.º Las características naturales especiales.
  - 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.
  - 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
  - 4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.
  - 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.
  - 6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.



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

A partir de estos condicionantes, se han elaborado tres alternativas, en función de la profundidad del grado de intervención:

- 0. SIN INTERVENCIÓN:** Planeamiento aprobado vigente. Parcela no utilizada desde 2008 en pleno centro histórico tradicional, se necesita intervenir.
- 1. INTERVENCIÓN DESACONSEJABLE:** Cambio de uso dotacional, manteniendo su característica de privado. No hay demanda de usos dotacionales privados alternativos en el centro histórico de Alfafar a medio plazo, que, de haberla, podrían instalarse en mejores condiciones en zonas próximas más esponjadas del municipio. La demanda del centro histórico tradicional es su reactivación, atrayendo población estable. El mantenimiento del uso dotacional de la parcela, por su ubicación en calle estrecha, no es una opción aconsejable, pues no producirá ninguna mejora en la calidad ambiental del centro.
- 2. INTERVENCIÓN LÓGICA:** Cambio de uso del suelo a uso residencial, creando cinco subparcelas edificables para construir otras tantas viviendas unifamiliares entre medianeras, “Casas de Poble”. Cinco nuevos residentes supone incrementar el doble de habitantes del tramo de la calle Ortega y Gasset, importante impulso a esa parte del centro. El cambio de uso queda dentro de la ordenación pormenorizada, tanto por su objeto, que no altera la ordenación estructural del municipio, como por su mínimo tamaño, como se justifica en el apartado correspondiente del borrador de la modificación puntual.

**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 actuación pretendida se basa en el desarrollo urbano medioambiental y la regeneración del centro tradicional de Alfafar, y no tiene incidencia negativa sobre el medio ambiente o el territorio, clasificado ya como suelo urbano.

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

A la vista de todo lo expuesto, no procede establecer medidas para el seguimiento ambiental de La MODIFICACIÓN PUNTUAL propuesta, pues las propias ordenanzas para el suelo urbano y la normativa sectorial vigente para edificios de uso residencial se encargarán de establecerlas en fase de proyecto.

### 3. ANEXOS

- a. Borrador de la MODIFICACIÓN PUNTUAL CAMBIO DE USO CULTURAL RECREATIVO A RESIDENCIAL DE PARCELA EN CALLE ORTEGA Y GASSET N.º 4 DEL SUELO URBANO DEL P.G.O.U. DE ALFAFAR
- b. CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALFAFAR Y D<sup>a</sup> MARÍA CRUZ GINER SANCHIZ