

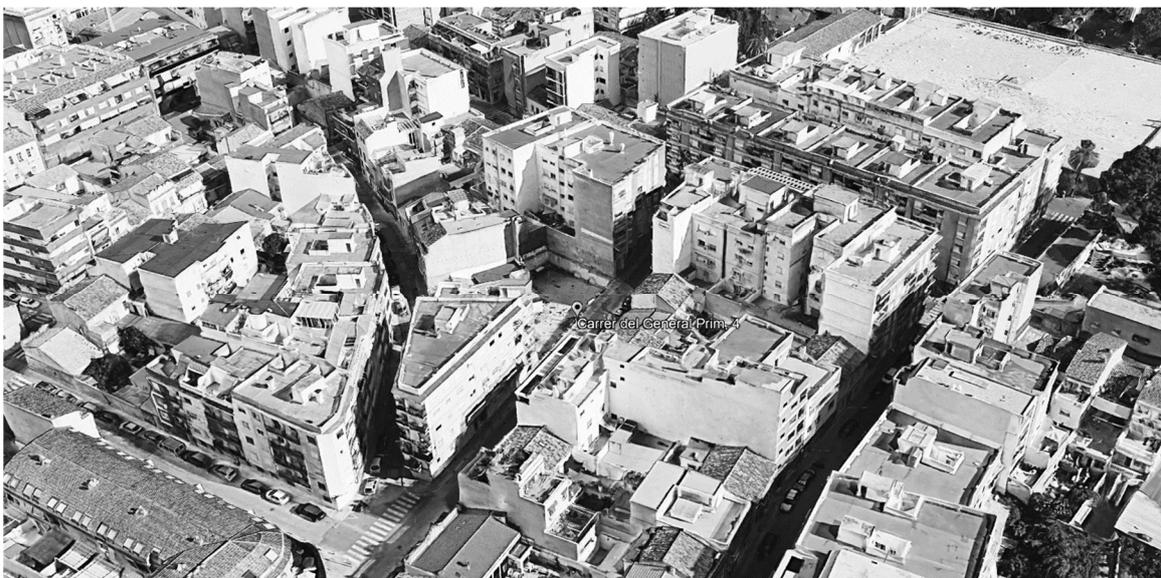
# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE  
DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE  
GENERAL PRIM, CALLE SANTA TERESA DE JESÚS, CALLE DE  
LA LIBERTAD Y CARRETERA DE LIRIA

BURJASSOT – VALENCIA

FVAI ARQUITECTURAS SLP: ARQUITECTO – TREBE DESARROLLOS SL: PROMOTOR  
DICIEMBRE 2021

PROVISIONAL



**FVAI**  
**ARQUITECTURAS, S.L.P.**  
Plaza del Horno de San Nicolás, 7 Bajo  
46001 VALENCIA - ESPAÑA

Firmado digitalmente por  
29181212P FRANCISCO ANGEL  
VALIENTE (R: B67820969)  
Fecha: 2021.12.23 18:10:06  
+01'00'

fvai@fvai.net  
t 0034 96 381 09 83  
f 0034 96 381 09 85  
www.fvai.net

## ÍNDICE

---

<b>I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO</b> .....	<b>3</b>
<b>1. OBJETO</b> .....	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1 DEFINICIÓN DE LA PROBLEMÁTICA Y DE LAS NECESIDADES QUE MOTIVAN LA ACTUACIÓN</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN</b> .....	<b>8</b>
<b>3. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE</b> .....	<b>8</b>
<b>3.1 ALCANCE Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE</b> .....	<b>8</b>
<b>3.2 ALTERNATIVAS DE LA PROPUESTA</b> .....	<b>9</b>
3.2.1 ALTERNATIVA 0 (o de no intervención) .....	9
3.2.2 ALTERNATIVA 1 (solución adoptada).....	10
<b>4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE</b> .....	<b>11</b>
<b>5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO AFECTADO</b> .....	<b>12</b>
<b>6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO</b> .....	<b>12</b>
<b>7. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA CV E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL</b> .....	<b>12</b>
<b>8. ANEJO JUSTIFICATIVO DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO</b>	<b>13</b>
<b>8.1 Motivación de la aplicación de procedimiento simplificado</b> .....	<b>13</b>
<b>8.2 Motivos de la selección de la alternativa</b> .....	<b>15</b>
<b>8.3 Medidas previstas para prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente y el territorio</b> .....	<b>15</b>
<b>8.4 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento del plan</b> .....	<b>16</b>
<b>II. ANEJOS</b> .....	<b>16</b>
- ESTUDIO DE DETALLE.....	16

## I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### 1. OBJETO

La propuesta de un Estudio de Detalle de la manzana formada por las calles General Prim, Santa Teresa de Jesús, de la Libertad y carretera de Liria (zona de ensanche y uso residencial) precisa iniciar un proceso para la evaluación ambiental. El promotor TREBE Desarrollos SL. encarga la redacción del presente documento como inicio de la tramitación de Evaluación Ambiental a FVAI Arquitecturas S.L.P., con Francisco Valiente Alonso como arquitecto colegiado con nº 11412 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia.

El presente documento se redacta bajo las directrices y dentro del marco normativo del Decreto Ley 1/2021, texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, (DOGV nº 9129, de 16 de junio de 2021 con entrada en vigor el 17 de julio de 2021) y de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, en adelante LEA (BOE nº 296, de 11 de diciembre de 2013 con entrada en vigor el 12 de diciembre de 2013).

La finalidad del presente Documento Inicial Estratégico es facilitar la documentación y los datos necesarios para que el Órgano Ambiental Municipal pueda analizar y confirmar que el Estudio de Detalle no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, de manera que la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificada sea suficiente, de acuerdo con las directrices de LEA.

El contenido de la documentación aportada sigue el esquema expuesto en el artículo 29 de la LEA:

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*

- i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

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

### **2.1 DEFINICIÓN DE LA PROBLEMÁTICA Y DE LAS NECESIDADES QUE MOTIVAN LA ACTUACIÓN**

El motivo por el cual se solicita un inicio de evaluación ambiental es analizar la modificación parcial del Plan General de Ordenación de Burjassot mediante el Estudio de Detalle propuesto.

Este Estudio consiste en la reordenación de volúmenes de la manzana con número ENS-131 (según PGOU), formada por las calles del General Prim, Santa Teresa de Jesús, Libertad y carretera de Liria, ampliando la altura de cornisa en dos alturas de los edificios a lo largo de la calle General Prim sin aumento de aprovechamiento de la edificabilidad.



*Extrato del plan general*

Nos encontramos en el caso de que las alturas de cornisa de tres de los edificios construidos en la calle General Prim no cumplen con las alturas correspondientes descritas en el Plan General. Se procede a la redacción de un Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes de la manzana, así como un Estudio de Integración Paisajística que justifican la modificación, en favor de una integración del paisaje urbano.

El Estudio de Detalle se acompaña como anejo al presente Documento inicial Estratégico.

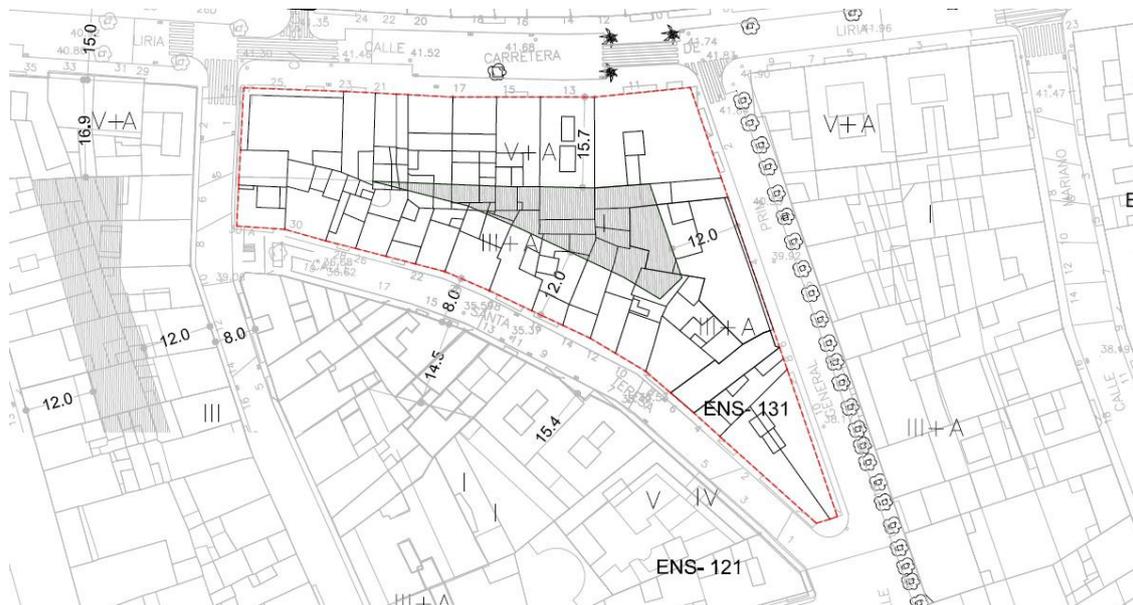
Respecto al ámbito, los datos previstos inicialmente en el plan general vienen definidos en el Texto refundido del Plan General de Burjassot, y en detalle en las Normas Urbanísticas De Ordenación Pormenorizada, aprobado definitivamente el 10 de abril de 2019; y en los siguientes planos del PGOU:

*Uso dominante:*

*Según la ordenación urbanística vigente mencionada, se establecen el uso residencial plurifamiliar en Edificación en manzana, ENS (ensanche).  
(plano de Ordenación Estructural: Zonificación)*

*Usos compatibles:*

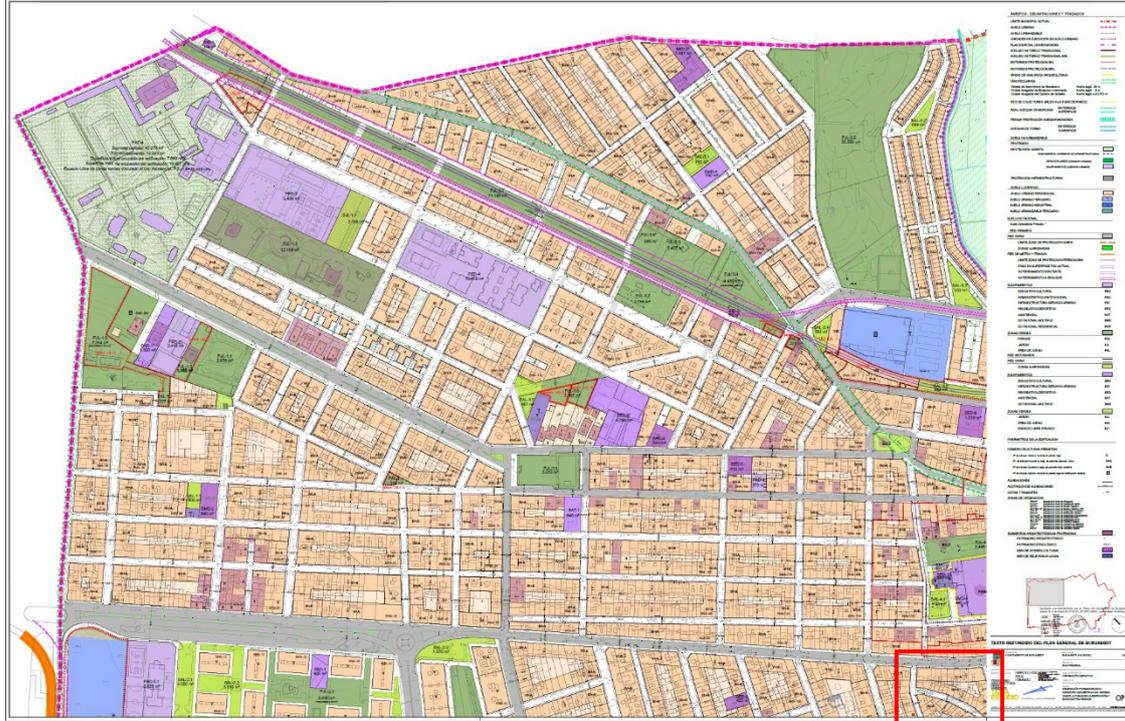
*El plan general describe los siguientes usos como compatibles con el dominante: residencial comunitario y unifamiliar, vivienda turística, producción artesanal, almacén, talleres de reparación, aparcamiento, comercial, recreativo, hotelero, oficina, dotacional, dotacional privado y almacén compatible con vivienda.*



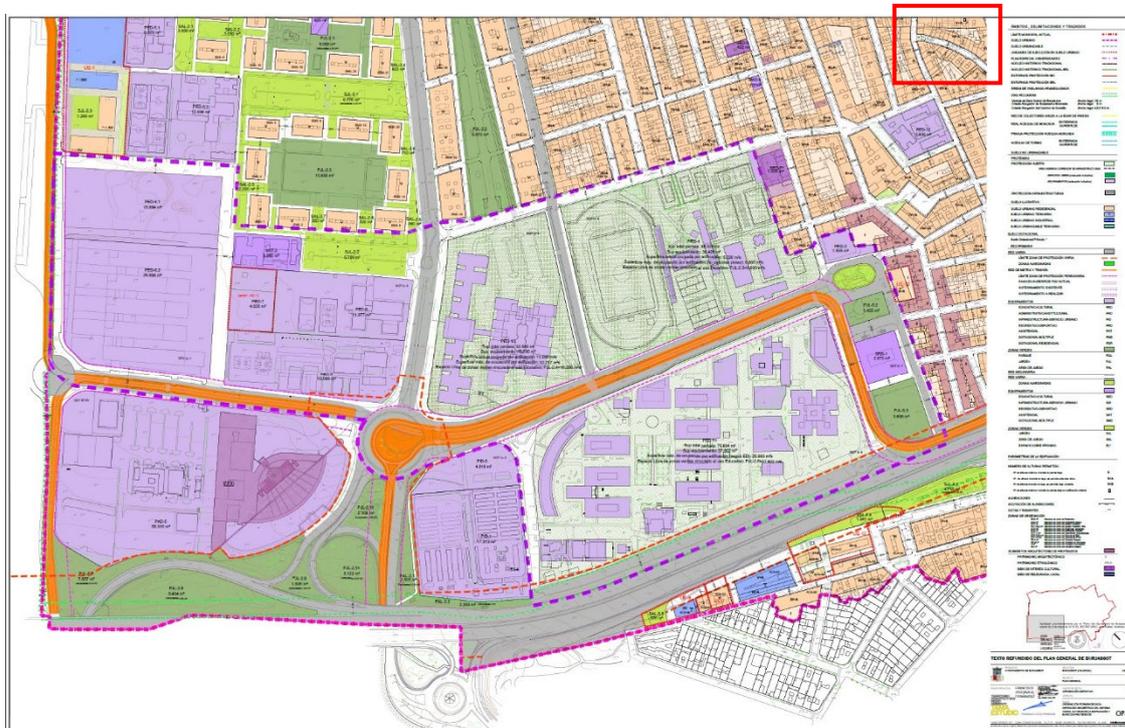
Extracto del plan general

PLANEAMIENTO  
ACTUAL –

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DEL SISTEMA VIARIO,  
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y EDIFICIOS  
PROTEGIDOS



Plano PGOU – Ordenación Pormenorizada OP-7.1



Plano PGOU – Ordenación Pormenorizada OP-7.2



## 2.2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La modificación planteada permite la construcción de edificación de mismo uso descrito en el PGOU, pero obteniendo una mayor integración en el entorno.

El Estudio de Detalle propone un solo cambio en el planeamiento vigente:

- Se propone el aumento de alturas, concretamente dos alturas, aumentando la altura cornisa/reguladora máxima a 20,50 m.
- No se aumenta el aprovechamiento del suelo

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

### 3.1 ALCANCE Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE



*Foto aérea*

#### ALCANCE

Por tratarse de un documento de planeamiento, afectarán al paisaje las disposiciones normativas contenidas en dicho documento que regulan el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones en el ámbito afectado. La parcela ámbito de estudio se encuentra en suelo urbano consolidado con alto grado de consolidación en su entorno. Se cumplen los parámetros urbanísticos vigentes respecto a ocupación de parcela, separación a lindes, tipología de fachadas, vuelos, etc.

En este caso, la única modificación incide en la ampliación de las alturas para homogeneizar la fachada de la calle General Prim por lo que no se prevé que la actuación suponga un impacto significativo respecto a lo dispuesto en el planeamiento vigente.

## ÁMBITO

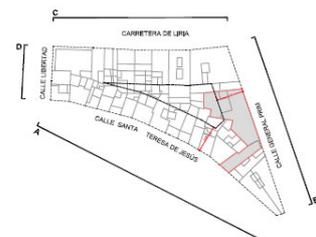
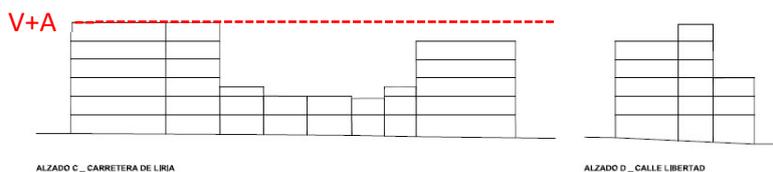
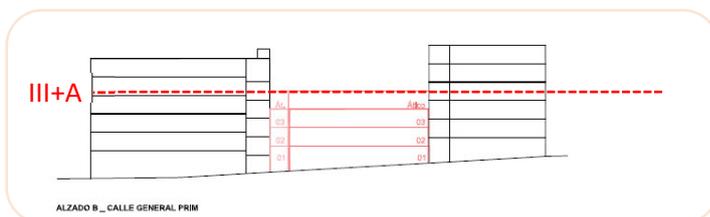
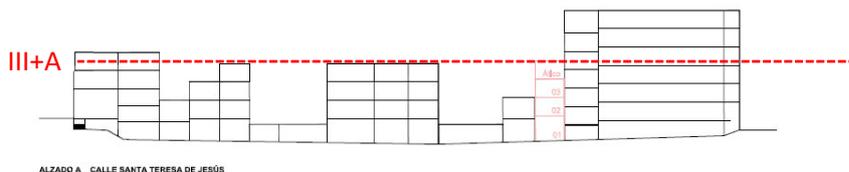
El ámbito del presente documento coincide con el ámbito del Estudio de Detalle al que hace referencia: la manzana formada por las siguientes calles, General Prim al este, Santa Teresa de Jesús al oeste, Libertad al noroeste y carretera de Liria al noreste.

## 3.2 ALTERNATIVAS DE LA PROPUESTA

### 3.2.1 ALTERNATIVA 0 (o de no intervención)

#### CRITERIOS NORMATIVOS DEL PLAN GENERAL ACTUAL

Según las directrices del PGOU, las alturas de cornisa de los edificios de la manzana objeto de estudio, es la indicada en la imagen a continuación en función de las calles. Los edificios cuya altura se queda por debajo de la línea roja son edificios antiguos, con una vida útil finalizando. La altura de la edificación futura seguirá los criterios del Plan General y se constituirá un conjunto homogéneo. Sin embargo, ciertos edificios haciendo chafalán en la calle General Prim, tienen una altura por encima de la línea roja. Se trata de edificios de construcción reciente con una vida útil aún larga. La no intervención resalta una incoherencia de alturas.



### 3.2.2 ALTERNATIVA 1 (solución adoptada)

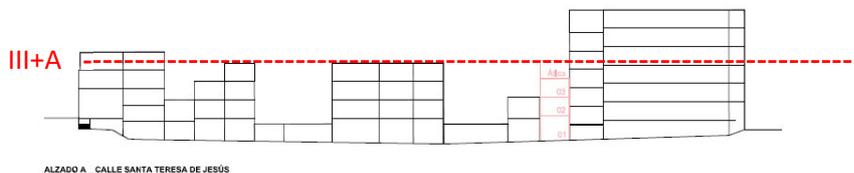
#### SOLUCIÓN PROPUESTA

La propuesta planteada propone únicamente, una modificación respecto al número de alturas de los edificios descritos en el PGOU. Se propone el aumento de la altura de cornisa de los edificios con fachada a la calle General Prim, en dos niveles, con el objetivo de armonizar las alturas de la calle.

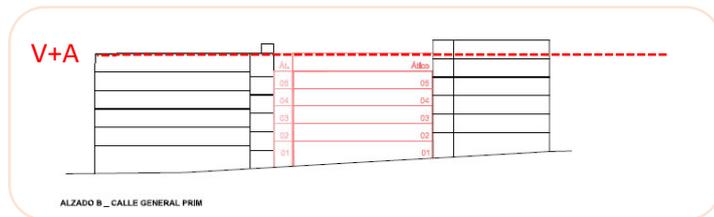
Se considera una mejora arquitectónica que la parcela 25 de la manzana ENS-131, objeto del Estudio de Detalle, teniendo fachada principal a la calle General Prim, tenga la altura de cornisa igual a la de los edificios colindantes y se acoja a una altura de cinco alturas más ático para homogeneizar las alturas de la misma calle.

Al aumentar las alturas sin aumentar el aprovechamiento, se crea un esponjamiento de la edificación, dando lugar a espacios de gran riqueza para uso de la comunidad. No se modifican ni los usos ni las alineaciones.

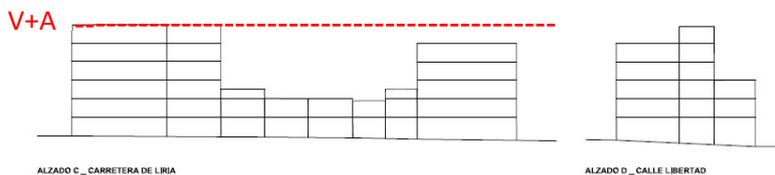
En cuanto a cuestiones ambientales, esta modificación no incide en ningún aspecto.



ALZADO A \_ CALLE SANTA TERESA DE JESÚS

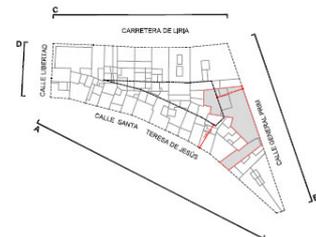


ALZADO B \_ CALLE GENERAL PRIM

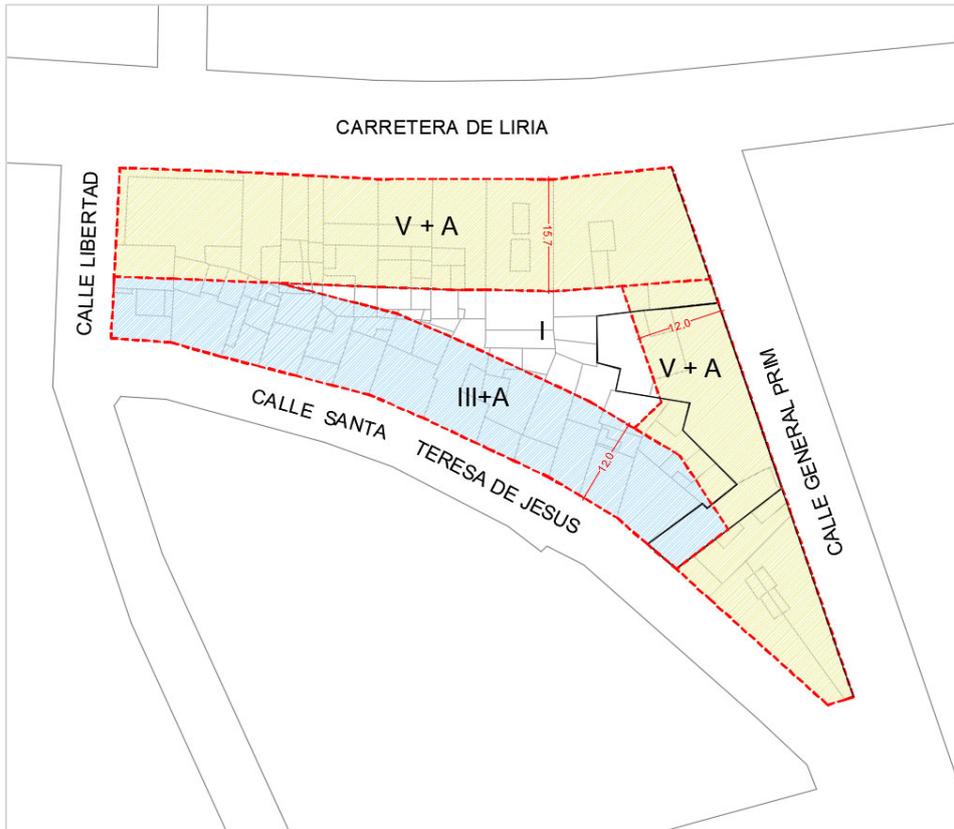


ALZADO C \_ CARRETERA DE LIRIA

ALZADO D \_ CALLE LIBERTAD



El plano dónde se especifican alineaciones, profundidad edificable y altura reguladora quedaría según el esquema presentado a continuación:



Plano de la manzana ENS-131 – alturas propuestas

#### 4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE

Conforme a las propias determinaciones del Plan General de Ordenación de Burjassot y del Estudio de Detalle para la manzana ENS-131 propuesto, el desarrollo previsible de este suelo se ajusta a las previstas por el Plan General salvo por las alturas de las parcelas dando a la calle General Prim, pero sin perjuicio de la ordenación pormenorizada del resto de la manzana.

Para el desarrollo efectivo del plan se presentará el proyecto básico y el de ejecución y, tras la correspondiente licencia de obra, se procederá a la ejecución de las obras de edificación de acuerdo con los plazos previstos en la legislación urbanística vigente.

No se prevén efectos negativos ambientales.

## **5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO AFECTADO**

El ámbito afectado se localiza en el término municipal de Burjassot, municipio de la provincia de Valencia, situado en la zona noroeste del área metropolitana de Valencia, en la comarca de la Huerta Norte.

Como toda la comarca, posee un clima mediterráneo y la superficie del término es casi llana salvo por una zona de pequeñas lomas en la parte más occidental. Pertenece a la demarcación hidrográfica del Júcar.

El ámbito está clasificado como suelo urbano consolidado, con un uso dominante residencial plurifamiliar (tipología de ensanche) y usos compatibles: residencial comunitario y unifamiliar, vivienda turística, producción artesanal, almacén, talleres de reparación, aparcamiento, comercial, recreativo, hotelero, oficina, dotacional, dotacional privado y almacén compatible con vivienda.

## **6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO**

El Estudio de Detalle propuesto, establece unos criterios para la ordenación pormenorizada de la manzana ENS-131 sin modificar el uso ni el aprovechamiento del suelo. Por el carácter urbano del suelo, no existen características naturales especiales.

Por lo tanto, no se prevén efectos singulares con la aprobación del Estudio de Detalle sobre el medio ambiente, ni sobre la programación de elementos estratégicos del territorio que no estuvieran ya previstos en el Plan General aprobado definitivamente en abril de 2019.

## **7. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA CV E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL**

El Estudio de Detalle modifica únicamente la altura reguladora que afecta a las parcelas de la calle General Prim, unificando de esta manera las alturas de las fachadas de una de las calles de la manzana objeto de modificación, la calle General

Prim, calle transversal a una calle principal que está equipada de comercios y servicios en planta baja como lo es la carretera de Liria.

La propuesta no modifica ni el tipo de suelo, ni el uso, ni alineaciones, ni el aprovechamiento del suelo.

Se puede determinar que la modificación supone una mejora arquitectónica en cuanto a la integración paisajística, pero al no conllevar modificaciones más profundas (incidencias sobre el tipo de suelo, uso, alineaciones o aprovechamiento), no incide en otro instrumento de la planificación territorial ni sectorial.

## **8. ANEJO JUSTIFICATIVO DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**

### **8.1 Motivación de la aplicación de procedimiento simplificado**

Según el Artículo 46 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje:

*“Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica*

*1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

*a) Establezcan 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.*

*b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de*

*los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.*

*2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:*

*a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.*

*b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

*c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.*

*El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.*

*4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.*

*5. El procedimiento de evaluación ambiental regulado en este texto refundido también será de aplicación a la evaluación ambiental de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica autonómica previstos en otras leyes."*

El caso concreto de la modificación propuesta a través de un Estudio de Detalle, corresponde al punto 3.a) " Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1".

## **8.2 Motivos de la selección de la alternativa**

Tal y como se ha expuesto en los puntos anteriores del presente documento, la alternativa que se ha contemplado es la alternativa que propone un cambio.

Se considera una mejora arquitectónica sin perjuicio del planeamiento próximo, el hecho de aumentar en dos alturas, la altura reguladora de la edificación de la manzana objeto de modificación con fachada a la calle General Prim.

- Por una parte, ofrece coherencia y homogeneidad al conjunto de la calle General Prim.
- Sin aumento del aprovechamiento, el aumento de alturas va a generar la creación de viviendas con mejores vistas, soleamiento y ventilación.
- Sin aumento del aprovechamiento, se generan espacios comunes de convivencia, llevando la calle hacia el edificio y desarrollando la función social.

## **8.3 Medidas previstas para prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente y el territorio**

Una vez estudiado el medio y el entorno de la actuación, su calidad paisajística actual y el impacto que supone el Estudio de Detalle, se considera que no se produce impacto territorial ni ambiental significativo. Entendiendo que, por el tipo y tamaño de intervención, su ubicación en suelo urbano consolidado, su nula incidencia en el modelo territorial, la inexistencia de problemas ambientales significativos y su reducido potencial de impacto, se justifica la innecesariedad de someterse a una Evaluación Ambiental.

Las medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente y el territorio son las inherentes a la construcción de edificación nueva en un entorno urbano consolidado.

Para aclaración, entendemos que las medidas inherentes de la edificación de nueva construcción, son las que el nuevo proyecto cumplirá ajustándose a las nuevas exigencias normativas, sensibles a las consideraciones de eficiencia energética, reduciendo emisiones de gases de efecto invernadero, utilizando recursos constructivos sostenibles que exploten los recursos naturales que ofrece el clima de la

Comunidad Valenciana: sol, viento y temperaturas cálidas, y teniendo en cuenta la reducción de la huella de carbono.

#### **8.4 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento del plan**

La manzana ámbito de estudio se encuentra ubicada en suelo urbano consolidado con alto grado de edificación en el entorno, por lo que no se considera necesaria la realización específica de un seguimiento.

## **II. ANEJOS**

- ESTUDIO DE DETALLE