

**modificaci3n puntual n3m. 11 del plan
general transitorio de Quart de Poblet**

**ordenaci3n pormenorizada
entorno Mol3 de Real**

DOCUMENTO INICIAL ESTRAT3GICO

ÍNDICE

I.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

- a) Problemática sobre la que actúa y objetivos de la planificación.
- b) Alcance, ámbito y contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) Desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
 - d.1) Datos visor cartográfico.
 - d.2) Afecciones.
- e) Efectos previsible 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 e incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
- g) Motivación del procedimiento simplificado de evaluación territorial estratégica.
- h) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) 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.
- j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

I.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

La tramitación de la “Modificación Puntual 11. Usos Pormenorizados entorno Molí de Real” requiere de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, de conformidad con lo establecido en el artículo 46.1 c) y 3 a) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP), y como justificaremos en el presente documento.

“1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones (...):

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 o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.”

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

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

El presente documento tiene por objeto formular el Documento Inicial Estratégico (en adelante DIE), al que se refiere el artículo 50.1 de la LOTUP

“Artículo 50 Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico (..)”

Este Documento Inicial Estratégico, junto con el borrador de la Modificación Puntual 11, y la solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica, son los documentos que se presentan para la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica regulada en los artículos 50 a 56 de la LOTUP.

a) **PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.**

La presente modificación puntual trata de estudiar el equipamiento ED/TD ubicado en la esquina entre las calles Majoral de Quart y Carrer del Molí, para encontrar una solución de ordenación capaz de respetar el inmueble catalogado, permitir una obtención de suelo público y estudiar la ocultación de las medianeras de los edificios entre los que se encuentra y que tan antiestético resultado generan.

El actual Plan General de Ordenación Urbana marca el referido suelo como Equipamiento de Red Secundaria, ED/TD, esto es Educatiu Cultural/Assistencial. Entre la zona marcada se encuentra el Antiguo Matadero, de propiedad municipal, habilitado como equipamiento; y el Molí del Real, hoy en manos privadas. Los planeamientos han tendido a veces en exceso, a señalar inmuebles catalogados como equipamientos, sin ser conscientes de que las arcas municipales no pueden permitirse la adquisición y mantenimiento de todos los inmuebles así delimitados. La presente

modificació puntual pretén estudiar el àmbit señalado de una manera més pormenorizada, de manera que compatibilice un uso lucratiu en los espacios de borde del equipamiento, estudiando las volumetrías de modo que se suavice la percepción de las medianeras existentes a ambos lados del mismo, que hoy son edificaciones de 5 y 4 plantas.

Actualmente el Molí de Real está catalogado como Bien de Relevancia Local por la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que establece lo siguiente:

“Tienen la consideración de bienes inmuebles de relevancia local, y con esta denominación deberán ser incluidos en los respectivos catálogos de bienes y espacios protegidos, las siguientes categorías de elementos arquitectónicos:

(...) las chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940, (...) y los antiguos molinos de agua (...).”

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana el Molí de Real está marcado como edificio catalogado con nivel de protección parcial (PP), que atiende al símbolo de un triángulo en los planos. Está en revisión el Plan General Estructural, en el que por aplicación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, se señala el Molí del Real como Bien de Relevancia Local, sin haberse aprobado definitivamente cuál debe ser el alcance del mismo. En la actualidad existe la antigua vivienda, así como otras edificaciones anexas posteriores, que no tienen la antigüedad ni el valor patrimonial del molino. Con la presente modificación de planeamiento, se pretende señalar de manera más pormenorizada los inmuebles con mayor importancia patrimonial, que son la chimenea y el propio molino, y deslindarlos de otras construcciones que podrían tener otro tratamiento, y que pudieran tener otros usos privados. Al tiempo que se trata de regular las condiciones edificatorias o parámetros urbanísticos de los mismos para asegurar que las actuaciones que en ellos se realicen guarden el necesario respeto al patrimonio colindante, al tiempo que ayuden a mitigar las vistas de las medianeras que a ellos vuelcan.

La presente modificación puntual no pretende tener alcance de ordenación estructural, dejando dicho cometido al PGE hoy en tramitación, por lo que la inclusión, en el plano de ordenación propuesta, de las siglas BRL, no tiene por objeto proponer dicha catalogación sino reflejar la actual catalogación dada por la ley de patrimonio cultural valenciano.

b) ALCANCE, ÀMBITO Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

El alcance de la Modificación Puntual es la ordenación pormenorizada de los usos en el àmbit del Molí de Real, según descripción del àmbit que realizamos a continuación.

El àmbit concreto es el equipamiento de red secundaria, ED/TD, ubicado en suelo urbano residencial situado entre las calles siguientes: Carrer del Molí y Carrer Majoral de Quart, el entorno del Molí de Real.

Dicho àmbit es encuentra en una zona fuera del Nucli Històric, pero muy cercano a él. Se considera que el equipamiento ED/TD referido queda incluido en el àmbit espacial homogéneo de Ampliació de Nucli, con un uso mayoritario residencial.



Àmbito. PGOU actual

Contenido de las alternativas del plan que se propone

La alternativa cero: Mantener la actual ordenación pormenorizada

La alternativa cero implica la actual situación del Molí de Real. Se trata de una zona marcada como equipamiento en un inmueble privado que tiene un valor etnológico y patrimonial muy importante. Las corporaciones locales a veces no cuentan con los recursos necesarios para adquirir estos suelos y realizar las necesarias rehabilitaciones en los mismos, que son muy costosas. Los particulares que son dueños de edificios catalogados no siempre tienen los recursos para su rehabilitación y tampoco es fácil la venta de los mismos. La actual situación es que el tiempo pasa y el inmueble sigue en estado de abandono y deteriorándose.

Consideramos que esta no es la mejor alternativa, el tiempo nos está dando la razón. Hay que estudiar una solución que sea técnica, patrimonial y económicamente viable.

Desde el punto de vista paisajístico esta alternativa es la peor. Es de destacar que el Molí de Real presenta sus volúmenes dando a un patio interior, por lo que su presencia desde la calle es poco llamativa, su percepción visual únicamente tiene presencia por el panel de cerámica y por la chimenea que asoma. No obstante, y el estado de abandono se aprecia también desde el exterior.





La alternativa uno: compatibilidad de usos privados. Derribo de la vivienda actual.

No todos los edificios con valor patrimonial tienen por qué ser edificios de uso público. Los particulares deben ayudar a conservar el patrimonio, y la administración debe entender que

determinados inmuebles, pese a sus valores, pueden albergar también usos terciarios, lúdicos o usos de vivienda.

Con la alternativa uno planteamos que la vivienda originaria del molino pueda seguir manteniendo su uso de vivienda. Para ello, marcamos una normativa que permita dicha actuación.

En la alternativa uno nos planteamos si podría realizarse una construcción nueva, sustitutoria de la vivienda existente, capaz de mitigar con sus alturas, la medianera colindante. Esta alternativa implica la demolición de la actual vivienda y construcción de una edificación nueva sustitutoria.

Esta alternativa nos parece adecuada urbanísticamente, pero pensamos que una alternativa más proteccionista con los valores patrimoniales puede ser mejor.

La alternativa dos: compatibilidad de usos privados. Mantenimiento de las protecciones.

Con esta alternativa queremos llegar al equilibrio entre edificabilidades y respeto al patrimonio, entre usos privados y públicos, y vemos que es una propuesta realizable.

Se trata de permitir un uso privado de vivienda que respete el edificio de vivienda existente. Por otro lado, permite un edificio plurifamiliar, de cuidada estética, junto a la medianera de 5 plantas que da frente a la calle Majoral de Quart.

Entendemos que esta es la alternativa más adecuada, respetuosa con el patrimonio y que busca una solución viable para el equipamiento. Al darle una solución de viabilidad evitaremos su actual estado de abandono y de creciente deterioro, al tiempo que obtendremos el inmueble como equipamiento para la ciudadanía.

Así, de estas tres alternativas, se ha optado por la alternativa dos, por las evidentes ventajas que presenta.

C) EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

El desarrollo previsible de la presente Modificación nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana pasa por la petición de las licencias para la construcción de las edificaciones del suelo con destino de uso residencial. Se trata de promociones sencillas y de pequeña escala por lo que no es de esperar que se demoren en el tiempo, pudiendo ser factible se edifiquen en un espacio corto de tiempo.

Respecto al suelo con destino a equipamiento, la corporación municipal tratará de buscar la financiación adecuada para la rehabilitación de este inmueble catalogado. La modificación puntual ha pretendido la obtención del suelo necesario por parte de la administración, por lo que liberada esta del lastre de la adquisición del suelo tiene mayor facilidad para obtener subvenciones con destino a la rehabilitación del mismo, o bien, plantear un plan de etapas para realizarlo en base a los presupuestos de la corporación municipal.

D) UN DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

La situación del medio ambiente y del territorio en la zona no presenta ningún conflicto significativo. Se trata de un suelo urbano con un alto grado de consolidación. La modificación puntual que se pretende no plantea mayor afección al medio ambiente y el territorio que la actual situación o situación de partida, sino que la mejora. De partida tenemos un suelo destinado a equipamiento público que alberga el Molí de Real, declarado Bien de Relevancia Local por la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, con una situación de deterioro importante al ser de propiedad privada pero tener un destino final público. La modificación puntual que se pretende reconoce el bien patrimonial, pero también la posibilidad de coexistir este junto con los usos residenciales propios de la zona en la que se emplaza, de modo que la actuación en el ámbito de estudio se torna más sencilla, y con ello se frenará el deterioro actual del bien inmueble.

E) SUS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

La presente modificación se limita a redefinir la ordenación pormenorizada de un ámbito concreto y comedido del suelo urbano residencial del término municipal. La actuación no afecta ni al medio ambiente, ni a los elementos estratégicos del territorio, toda vez que no se modifica la ordenación estructural y se circunscribe a un ámbito de suelo urbano consolidado.

No es previsible, por tanto, ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni sobre el cambio climático.

F) SU INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

La presente modificación no entra en contradicción con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no tiene incidencia en ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

G) LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Los supuestos en que un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial simplificada vienen determinados en el artículo 46.3 de la LOTUP.

“3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.”

En el presente caso nos encontramos ante una modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana.

Como también cita el artículo 46.3 de la LOTUP:

“El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.”

Revisados los criterios del anexo VIII ANEXO, para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, se considerad que ninguno de los señalados tiene incidencia en la propuesta planteada. Respecto a los efectos en el patrimonio cultural, se consideran positivos por los motivos expuestos. De partida tenemos un suelo destinado a equipamiento público que alberga el Molí de Real, declarado Bien de Relevancia Local por la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, con una situación de deterioro importante al ser de titularidad privada pero tener un destino final público. La modificación puntual que se pretende reconoce el bien patrimonial, pero también la posibilidad de coexistir este junto con los usos residenciales propios de la zona en la que se emplaza, de modo que la actuación en el ámbito de estudio se torna más sencilla, y con ello se frenará el deterioro actual del bien inmueble.

Por lo tanto, queda debidamente justificada la procedencia de la evaluación ambiental y territorial simplificada, cuya solicitud formal se realiza en este momento.

H) UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

A tenor de lo argumentado en el punto b) anterior, se hace evidente que la alternativa dos, elegida, es la alternativa más viable técnica y procedimentalmente y desde el respecto al patrimonio, porque:

- Permite el paso a propiedad municipal de un suelo con destino equipamiento público, por lo que facilita con ello la inversión de fondos público para su rehabilitación.
- Permite la coexistencia de usos privados residenciales en su entorno inmediato, que son los propios que circundan el actual molino. Otros molinos siguen manteniendo una ubicación entre parcelas agrícolas, el Molí de Real en el origen sí lo estaba, se enmarcaba en una zona de parcelas agrícolas y campos que marcaban el fin del pueblo en ese punto, pero actualmente se encuentra dentro del núcleo urbano residencial. Y es esa población de Quart de Poblet, la que habita en su entorno, la que va a darle nueva vida, la de equipamiento cultural al servicio de la población.

I) 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.

Siendo nulo el efecto negativo que la presente Modificación nº 11 del Plan General tiene sobre el medioambiente, el territorio o el cambio climático, tal y como se ha acreditado anteriormente, no resulta procedente adoptar medidas para prevenir, reducir, compensar o mitigar su incidencia. El texto de las ordenanzas tiene en cuenta los valores del inmueble y la integración de las nuevas construcciones de modo que sean respetuosas con el mismo.

J) UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

En coherencia con lo explicado en los puntos anteriores no resulta procedente la adopción de medidas para el seguimiento ambiental del plan.

El seguimiento del planeamiento y de la presente modificación se efectuará de acuerdo con las previsiones del documento vigente.

Quart de Poblet, documento firmado digitalmente.