



## ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES

Modificación Puntual del PGOU y Plan Especial de Usos

Mislata - Valencia

Marzo 2018

### DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



**MIGUEL ÁNGEL MONTERO PAU**  
ARQUITECTO 12 591 COACV

COLABORADORES

CARMEN CLAVIJO LÓPEZ ARQUITECTA 12 071 COACV

ANTONIO GARCÍA BLAY ARQUITECTO 6983 COACV

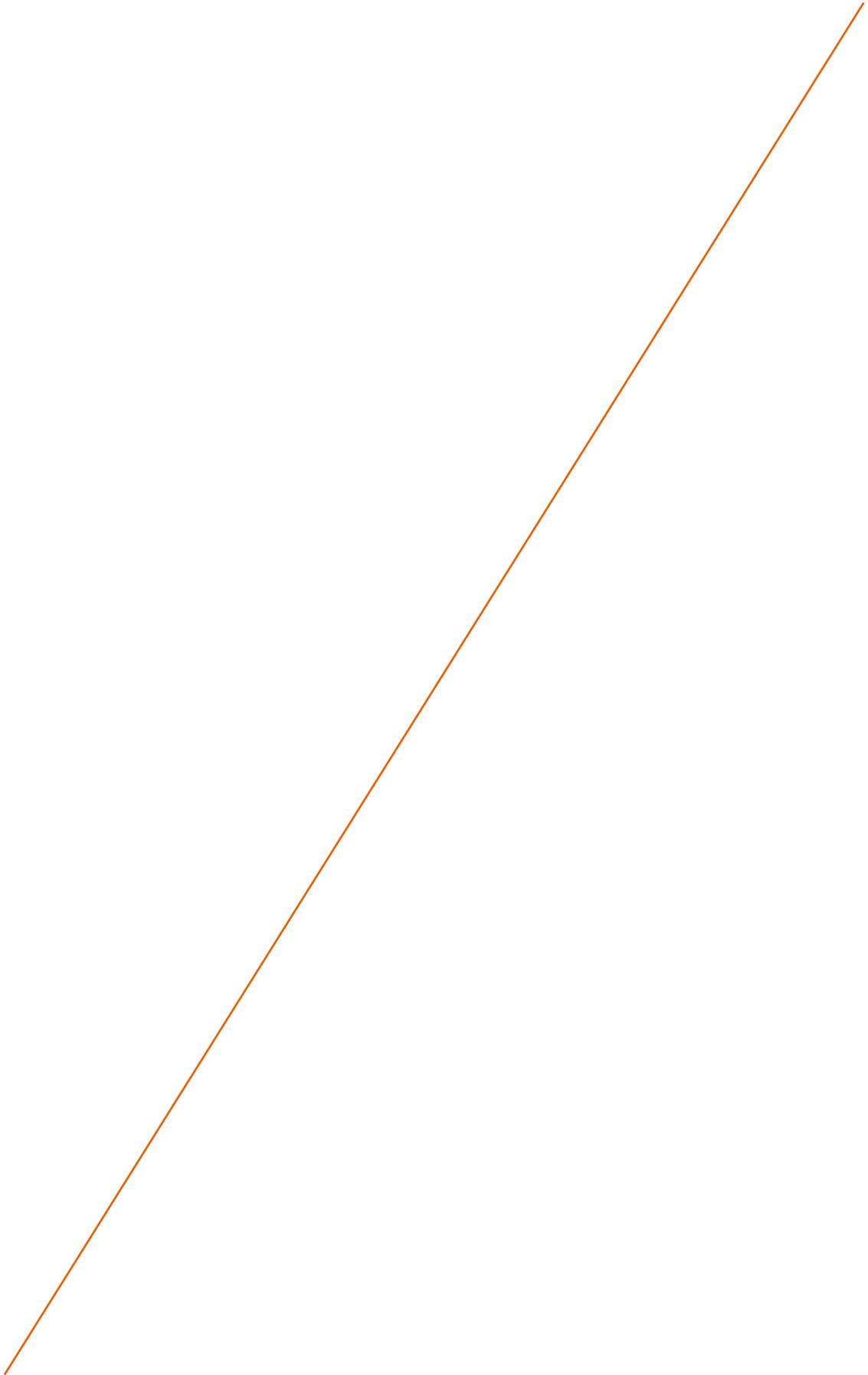
JOSÉ ANTONIO RUIZ SUAÑA ARQUITECTO 12 813 COACV



# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	3
2. ANTECEDENTES .....	5
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.....	6
4. ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.....	7
4.1. Alternativa 0.....	7
4.2. Alternativa 1 (Escogida).....	7
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	8
6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO .....	9
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	10
8. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL .....	11
9. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO .....	12
9.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado.....	13
9.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas .....	13
9.3. 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 en el cambio climático y su adaptación al mismo .....	13
9.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.....	13
10. CONCLUSIÓN .....	14



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta con la finalidad de dar inicio al cumplimiento del convenio suscrito entre el INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA y el EXMO. AYUNTAMIENTO DE MISLATA, en relación con la superficie de 17 117,42 m<sup>2</sup> (17 115,8 m<sup>2</sup> según topográfico de 2016) del acuartelamiento Vigil de Quiñones dentro del término municipal de Mislata, según el cual se acuerda proceder a la segmentación y recalificación de la superficie citada en dos ámbitos.

El planeamiento vigente en la zona y que se pretende modificar es el Plan General de Ordenación Urbana de Mislata, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión celebrada el día 29 de marzo de 1988.

Según lo establecido en el artículo 43 de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, la Modificación Puntual del PGOU contendrá la siguiente documentación:

a) *Documentos sin eficacia normativa:*

- 1º. *Documentación informativa gráfica y escrita.*
- 2º. *Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.*
- 3º. *Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.*
- 4º. *Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.*

b) *Documentos con eficacia normativa:*

- 1º. *Ordenanzas.*
- 2º. *Catálogo, cuando sea preciso.*
- 3º. *Planos de ordenación.*

Esta modificación puntual del plan general tiene por objeto un cambio de ordenación estructural sin modificación de uso dominante. El ámbito de intervención queda definido como parte de la red primaria municipal.

No se va a proceder a ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales ni de la estructura del territorio. Por lo tanto, según lo establecido en el artículo 46, como se va a realizar una modificación menor del PGOU [recogida en el artículo 46.3. a)], el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria.

Debido a la sencillez y escasa entidad de la modificación presentada, la parte promotora considera oportuno la realización de la misma por el procedimiento simplificado. De este modo según el artículo 45 de la LOTUP, se elaborarán "siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico".

Respondiendo a lo previsto en el art. 50.1 de la LOTUP, el contenido de la justificación debe de incluir los siguientes apartados, desarrollados de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles en el medio sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración 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.

En este sentido, se ha obtenido Informe Ambiental y territorial Estratégico FAVORABLE a la continuación del proceso de modificación del Plan siguiendo el procedimiento simplificado, emitido por la Comisión de Evaluación.

## 2. ANTECEDENTES

El municipio de Mislata tiene una gran densidad de edificación, en su mayor parte destinada a vivienda, y carece de grandes espacios libres, lo que conlleva la necesidad de aumentar la superficie de suelo con destino a uso dotacional público para alcanzar un nivel óptimo.

El Ministerio de Defensa es propietario de una superficie, situada en el término Municipal de Mislata (Valencia), destinado al Acuartelamiento Vigil de Quiñones, anexo al Hospital Militar, actualmente sin uso.

El Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, según acuerdo adoptado el 29 de marzo de 1988, determina para estos terrenos una calificación como suelo dotacional de uso hospitalario militar.

El suelo es urbano por estar así definido en el PGOU [conforme a los artículos 25.b) y 28 de la LOTUP] y, por contar con las infraestructuras y los servicios necesarios y estar efectivamente integrado en la malla urbana (conforme al artículo 21.3 de la TRLSRU).

Dado el destino previsto en el Plan General y el hecho de que el suelo fuera de titularidad del Estado, Ramo de Defensa y además estaba edificado, no se preveía ninguna actuación para su desarrollo.

El 9 de junio de 2014 la propiedad fue desafectada, declarada alienable y puesta a disposición del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) por Resolución del Secretario de Estado de Defensa.

El 17 de enero de 2015, en atención a su naturaleza de Administraciones Públicas y con la intención de colaborar a los fines de interés recíproco, el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Mislata suscriben un convenio que atiende a las necesidades de ambas partes y al interés general por ellas representado.

En mayo de 2016, tras un levantamiento topográfico pormenorizado y un estudio de la zona de actuación, se realiza una adenda al convenio en virtud de la cual se fijan los futuros ámbitos en virtud de un mejor aprovechamiento del área.

Ese levantamiento topográfico pone de manifiesto que la superficie real del ámbito de modificación es 17 115,8 m<sup>2</sup> (y no 17 117,42 m<sup>2</sup> como está definido en el convenio).

El objeto del presente documento es la formalización del citado convenio a nivel de normativa urbanística, realizándose las modificaciones pertinentes en el Plan General de Ordenación Urbana.

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

El convenio tiene por objeto, y así se cita en la documentación del mismo:

- “Por parte del Ayuntamiento de Mislata, la obtención de suelo con destino a uso dotacional de carácter público.
- Por parte del Ministerio de Defensa, la obtención de recursos económicos que permitan financiar los planes de inversión de las Fuerzas Armadas.”

En el acuerdo se establece:

- La cesión de parte de este suelo a la titularidad del Ayuntamiento de Mislata, suelo del que el Ayuntamiento no podrá obtener lucro alguno.
- La calificación de la parte restante, que permanece bajo la titularidad del Estado, Ramo de Defensa, como “suelo con usos permitidos de terciario y comercial”.

La problemática sobre la que actúa es la de dar uso a una parcela que actualmente el Ministerio de Defensa no utiliza. Se pretende de esta manera:

- Aumentar el suelo dotacional público de Mislata en una zona periférica del municipio donde ya se aglutinan algunos servicios de equipamiento urbano como es el Pabellón polideportivo “El Quint”.
- Vincular estos equipamientos con otros usos de tipo terciario y comercial aumentando la oferta comercial y de ocio existente, pues ya se sitúan en la zona algunos restaurantes y comercios.

Se puede así crear una zona conjunta de servicios para el público desvinculado del uso predominante de vivienda en el resto del municipio y manteniendo una baja densidad de edificación en la zona.

Esta zona permitirá la accesibilidad de una mayor cantidad de público a los servicios que ofrece al desvincularse, en parte, de las actividades exclusivas de vivienda y facilitando el acceso rodado y peatonal al estar urbanísticamente diseñada esta zona para este fin en concreto.

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

La zona de actuación del convenio se circunscribe a la superficie del acuartelamiento Vigil de Quiñones, situado en el Término municipal de Mislata (Valencia), parcela inscrita a favor del Estado-Defensa como Finca Registral 34 078 y que linda:

- Norte: Con la finca de la que se segrega en alineación recta de 115,21 metros.
- Sur: Con calle San Antonio, mediante línea recta de 115,56 metros.
- Este: Con calle Dolores Ibárruri, en alineación recta de 148,21 metros.
- Oeste: Con finca segregada y terrenos del Hospital Militar, en Quart de Poblet, según línea recta de 148,31 metros.

### 4.1. Alternativa 0

Se entiende como Alternativa 0 la no realización de actividad alguna, lo que supondría mantener la titularidad de este suelo a beneficio de un Ministerio de Defensa, que seguiría haciéndose cargo de sus costes de mantenimiento sin destinarlo al uso para el que fue concebido por no tener necesidad de ello.

El municipio de Mislata no se vería beneficiado al aumentar la superficie de suelo dotacional público que sería tan beneficioso para él.

### 4.2. Alternativa 1 (Escogida)

Se propone la cesión de parte de la superficie al Ayuntamiento de Mislata para aumentar su oferta de suelo dotacional público, con carácter no lucrativo.

La superficie restante, una vez calificada como suelo para uso terciario y comercial, podrá ser utilizada por el Ministerio de Defensa de la manera que decida contribuyendo también al desarrollo de la actividad comercial en el municipio, dotándolo igualmente así de nuevos servicios.

Se propone, además, por parte del Ayuntamiento de Mislata, el cuidado y mantenimiento, y en definitiva la puesta en valor, de la vegetación al haber alcanzado los árboles existentes una entidad tal que aumenta significativamente la calidad del espacio urbano.

Por todo ello se considera que, a efectos de ser coherentes con los objetivos propios de la actuación, esta debe de ser la alternativa elegida.

## 5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

En cuanto al desarrollo del plan se prevé que, una vez superada la fase de tramitación, el ÁMBITO A pase a titularidad municipal, mientras que el ÁMBITO B quede titularidad del Ministerio de Defensa. Tras ello, en la parcela destinada al Ayuntamiento se procederá a la rehabilitación de los edificios en ella existentes, a la adecuación del espacio libre generado, así como al estudio y catalogación (en su caso) del arbolado, mientras que la parcela destinada al Ministerio de Defensa, sea enajenada en favor de una empresa de carácter terciario, la cual procederá a realizar la urbanización prevista.

La propuesta desarrollada en esta Modificación Puntual se adecúa al PGOU vigente, ya que se mantienen todas sus pautas, teniendo como objetivos:

- Complimentar el plan con la generación de dotaciones públicas, satisfaciendo su demanda.
- Complimentar el plan con la generación de espacios libres públicos, satisfaciendo su demanda.
- Complimentar el plan con la generación de Suelo Urbano Terciario, satisfaciendo su demanda.

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

La zona objeto de estudio está situada en el área de “El Quint”, se circunscribe a la superficie del acuartelamiento Vigil de Quiñones, situado en el Término municipal de Mislata (Valencia), en un área de suelo urbano, tal y como se encuentra definido por el artículo 28 de la LOTUP y el PGOU de Mislata. 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.

Con esta Modificación Puntual del PGOU se producirá la cesión de parte de este suelo a la titularidad del Ayuntamiento de Mislata y la calificación de la parte restante, que permanece bajo la titularidad del Estado, Ramo de Defensa, como “suelo con uso permitido de terciario”. En relación a la edificación propuesta cabe destacar, por un lado, la necesidad de actuar sobre las edificaciones existentes que pasarán a titularidad municipal con el fin de conseguir su puesta en valor como equipamiento público; y por otro lado, la conveniencia de definir una nueva volumetría en la parcela que será de titularidad del Estado. Las nuevas condiciones de la zona en que quedará la futura parcela de titularidad del Estado, respetarán las alturas del conjunto, reduciendo el posible impacto visual que podría generar sobre el interior del área y el propio ámbito urbano de la misma, favoreciendo la creación de un entorno más armónico que contribuya a la definición de un espacio urbano de calidad.

## 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.

La propuesta recogida en la Modificación Puntual del PGOU de Mislata de la superficie citada del acuartelamiento Vigil de Quiñones, plantea un cambio volumétrico que, aunque implica un aumento de la densidad, mantiene las condiciones urbanísticas, de forma que no se alteren 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 Mislata.

## 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 Comunitat 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 la Modificación Puntual del PGOU de una figura de planeamiento que concreta las determinaciones del PGOU en un ámbito determinado, será este el que deba cumplir entre otros los objetivos de la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos. La actuación prevista de creación de nuevo suelo dotacional y terciario se incardina perfectamente en el Documento de Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobado Decreto 1/2011, de 13 de Enero, del Consell de la Generalitat Valenciana, respetando en todo momento sus directrices.

En un municipio de carácter y vocación eminentemente residencial, esta posibilidad viene a reforzar la disponibilidad de este tipo de servicios que demanda la población. Por una parte, proporcionar a la zona equipamiento terciario y, por otra, dotar de espacio y dotaciones públicas municipales.

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 modificación importante de los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU de Mislata y es coherente con los objetivos 21 y 24 de la directriz 3 (visión y objetivos generales) de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que recomienda mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio y también prever adecuada y suficientemente suelo para la actividad económica.

## 9. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

El 27 de julio de 2017, la Comisión de Evaluación, emitió un Informe Ambiental y territorial Estratégico FAVORABLE a la continuación del proceso de modificación del Plan siguiendo el procedimiento simplificado, atendiendo a la consideración del órgano promotor según la que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por estar contemplado en el supuesto a) del artículo 46.3 de la LOTUP, a saber “Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.”

En el artículo 45 se estipula:

*2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.*

En el Artículo 50 Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, en el punto 2 se estipula:

*En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además 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.*

### 9.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado

Tal y como se ha expresado en el apartado 1 del presente documento, se considera oportuno la realización del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, debido a la sencillez y escasa entidad de la modificación presenta, conscientes de que no se va a proceder a ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales ni de estructura del territorio.

### 9.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

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 es la de no actuación, mantenimiento de la situación actual y no contempla actuación urbanística alguna. En cambio, la Alternativa 1 surge con la intención de aumentar la oferta municipal de suelo dotacional público, con carácter no lucrativo, y también suelo con uso terciario (comercial o de otro tipo), apostando por la conservación y mantenimiento o la renovación en su caso de la edificación existente en la zona de actuación y transformándola en elemento integrador dentro de su ámbito de influencia, así como de la generación de espacios libres públicos que tanto hacen falta en el municipio.

### 9.3. 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 en el cambio climático y su adaptación al mismo

La Modificación Puntual del Plan General de Mislata y la nueva clasificación de este suelo aseguran el mantenimiento de baja densidad de edificación, así como el mantenimiento de unas edificaciones que, por falta de uso, estaban deteriorándose.

La intención por parte del Ayuntamiento de Mislata de conservar y mantener la vegetación existente y su integración en la red de espacios verdes del municipio, mejora la calidad ambiental del mismo y de su aire. No hay influencia sobre los recursos hídricos.

Asimismo, la escasa dimensión de la transformación y el objeto de la misma, no indica que puedan producirse efectos negativos en el medio ambiente ni en el territorio.

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

Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente, que en este caso es la municipal, del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas en el Plan, al igual que deberán cumplirse todas las indicaciones dadas en el apartado anterior.

## 10. CONCLUSIÓN

Por todas las razones expuestas, podemos concluir que el documento de la Evaluación Ambiental Estratégica de la superficie de 17 115,8 m<sup>2</sup> del acuartelamiento Vigil de Quiñones dentro del término municipal de Mislata puede desarrollarse mediante el procedimiento simplificado y que la actuación planteada en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Mislata 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, a 27 de marzo de 2018

Firmado: Miguel Ángel Montero Pau