

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO
ESTUDIO DE DETALLE
ÁMBITO DE LA MANZANA M4P "SARASQUETA"
C/ JOANOT MARTORELL 25 DE ALZIRA (VALENCIA)



Promotor	CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIO SAU
----------	---

octubre 2.021
modificación marzo 2.022

INDICE

1. Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se 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. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado
5. Sus efectos previsibles 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
7. Motivos de la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
8. Motivos de la selección de la alternativa contemplada.
9. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos sobre el medio ambiente.
10. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental.
11. Conclusiones

La mercantil Cimenta Desarrollos Inmobiliarios SAU tiene la disponibilidad civil de los terrenos localizados en el núcleo urbano de Alzira correspondientes a la manzana con referencia catastral 1874201YJ2317S0001WE, anteriormente denominada manzana M4P "Sarasqueta" por el Plan Parcial Sector Tulell que desarrolló dicho suelo.

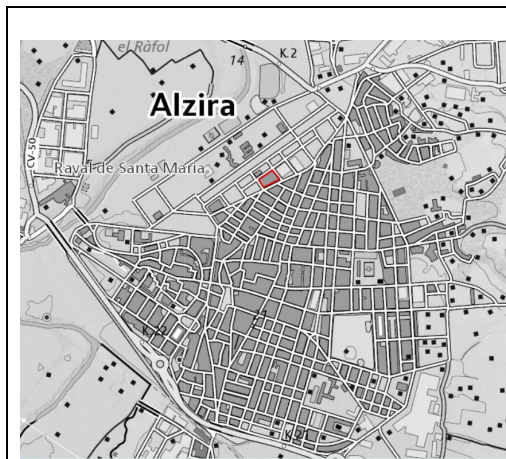
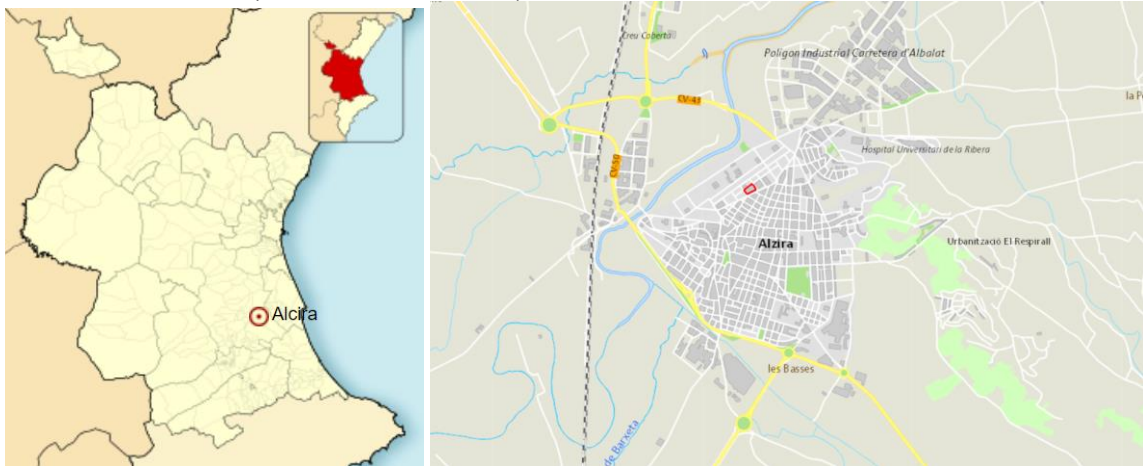
Sobre dicha parcela se proyecta la redacción de un Estudio de Detalle con el objeto de modificar la ordenación de volúmenes establecida por un anterior Estudio de detalle.

Como paso previo y necesario según la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se hace necesaria la presentación por parte del órgano promotor ante el órgano sustantivo de una solicitud de inicio de la evolución ambiental y territorial estratégica, acompañada por un documento inicial estratégico y un borrador del Plan. Por dicho motivo se presenta ante el Órgano Sustantivo este documento inicial estratégico que, junto al borrador del Plan, constituye la solicitud de inicio de la evaluación Territorial y Ambiental estratégica para la aprobación de dicho estudio de Detalle.

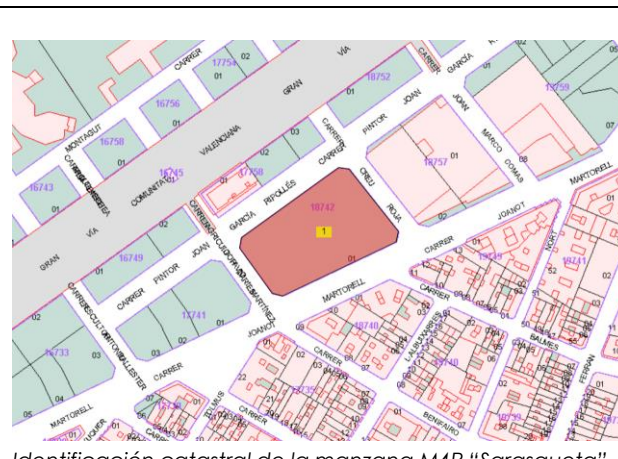
1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTUA

1.1 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La situación del ámbito de actuación es en el núcleo urbano de Alzira, comporta una única manzana identificadas como M4P "Sarasqueta" del ámbito del Plan Parcial Tulell y delimitada por las calles Joanot Martorell al Sureste,, Calle Creu Roja al Nordeste, Agricultor Octavio Daries Martínez al Sudoeste y calle Pintor García Ripollés al Noroeste.



Emplazamiento de la manzana en el ámbito del núcleo urbano de Alzira



Identificación catastral de la manzana M4P "Sarasqueta"

1.3. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El vigente planeamiento de Alzira es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 14/8/2002 son las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas con fecha 21/12/2001 (C.T.U) y publicado 23/12/1986 (DOGV). La ordenación de la manzana objeto de estudio de detalle proviene del Plan Parcial Sector PPR-10-Tullell de aprobación por el ayuntamiento 13/10/2004 y publicado en el BOP el 26/10/2004. Posteriormente se tramitó en el año 2007 y se aprobó, el Estudio de Detalle de la Manzana M-4 Sarasqueta del Sector Tullell, que se promovió por la mercantil Promociones Nuevo Siglo 2000 SL, de aprobación por el ayuntamiento 10/05/2007 y publicado en el BOP el 25/05/2007.

	<p>La ordenación resultante difiere notablemente del resto de manzanas ordenadas en el ámbito del sector "Tullell".</p> <p>En la actualidad la parcela se encuentra con una obra parada en fase inicial de estructura, tan solo se construyeron los sótanos.</p> <p>La licencia de obras concedida en 29/05/2007 ahora está caducada (expediente 4.1.2.0 1967/2007)</p>
--	---

Parámetros ordenación vigente

	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIES		
			Comercial	Residencial	Total
Planeamiento vigente	M4	SARASQUETA	4.816,86 m ^{2t}	16.789,99 m ^{2t}	21.606,85 m^{2t}

2. ALCANCE, AMBITO Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO

2.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

La ley 5/2014 LOTUP, en su artículo 41 "Estudios de Detalle", apartado 1, determina que "Los Estudios definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrollan".

El objetivo que se persigue es modificar la ordenación de volúmenes en la manzana según el siguiente esquema:

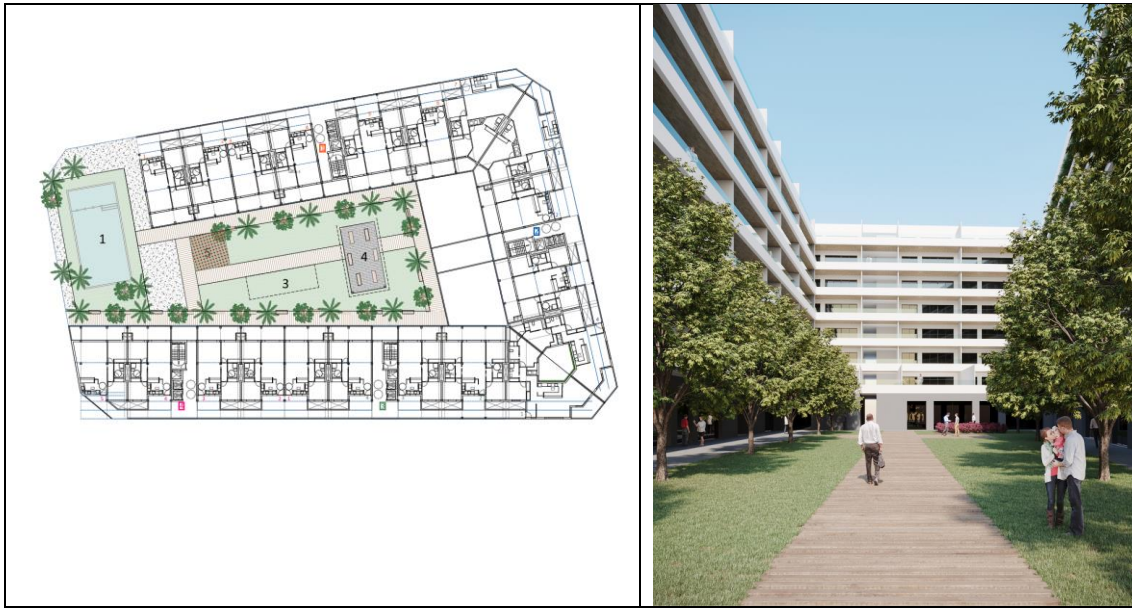


El presente estudio pretende definir una volumetría que obedezca a los parámetros urbanísticos asignados y permita el desarrollo de una tipología de viviendas innovadoras que se adapten a un nuevo modo de vivir, con terrazas y zonas comunes que se sumen a la calidad de las viviendas.

Las líneas maestras de la definición del edificio a consolidar tras el estudio de detalle se centran en los siguientes objetivos:

- Generar una ordenación de la edificación que permita que los espacios interiores se abran al sur
- Diseñar esos espacios interiores sin que den la sensación de espacios cerrados por las viviendas colindantes
- Disponer las unidades de edificación con el máximo de tipologías de viviendas pasantes para mejorar el confort térmico de las mismas.
- Plantear como premisa en dichas tipologías que todas ellas deben disponer de terrazas orientadas al sur.
- Generar un acceso centralizado al patio de manzana y desde allí permitir el acceso a cada uno de los núcleos de comunicación vertical, con lo cual se consigue aumentar la calidad de los servicios comunitarios sin un sobrecoste de los mismos.
- Distribuir la edificación terciaria sin ocupar la totalidad de la planta baja del edificio para que dicha planta pueda disponer de los elementos comunes con mayor calidad y sin interferir a los usos residenciales que quedarán en una planta sobre ellos.
- Dentro de estos elementos comunes la ordenación propuesta permite disponer de:
 1. Zona para piscinas y solárium
 2. Espacios ajardinados
 3. Control de accesos unificado para todas las viviendas
 4. Edificabilidad para generar Biblioteca/sala de estudios/coworking /ludoteca comunitaria
 5. Pequeño Huerto urbano
 6. Espacios apergolados con posibilidad de juegos infantiles
 7. Gimnasio comunitario

8.



Esta ordenación permitirá desarrollar unas viviendas que enriquecerán a las familias que las habiten, pues dispondrán de un valor de calidad diferencial al disponer de espacios que permitan desarrollar actividades complementarias a las privadas fomentando la convivencia y la posibilidad de compartir de manera ordenada los espacios de descanso con los espacios de relación-trabajo y deporte.

Parámetros ordenación proyectada

	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIES		
			Comercial	Residencial	Total
Planeamiento vigente	M4	SARASQUETA	4.816,86 m ^{2t}	16.789,99 m ^{2t}	21.606,85 m^{2t}

2.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Alternativa 0. La alternativa 0 sería mantener la situación vigente. Esta alternativa se formuló mediante estudio de detalle anteriormente aprobado y en la actualidad no responde suficientemente a las tipologías edificatorias más demandadas por la población. Se estima que dicha ordenación debe ser adecuada a las nuevas demandas y a nuevos modelos de residencias más sostenibles e integrados.

Alternativa 1.

La alternativa 1 se centra en recuperar la ordenación originalmente proyectada, la cual por orientación y dimensiones de los anchos de los volúmenes no encaja suficientemente con las directrices del edificio que se proyecta sobre la base de una nueva visión del conjunto, más abierta y con mayor uso de los espacios comunes.

Alternativa 2

Esta es la alternativa que se considera que debe ser la que motive el Estudio de Detalle sobre la base de un estudiado proyecto que ha sido sometido al estudio de diversas interacciones para conseguir un producto de máximo confort y apertura de los usos que pretenden la evasión frente al confinamiento habitual en este tipo de espacios.

3.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El uso global de zona no se altera por la acción del Estudio de detalle y permanece el residencial.

Los usos pormenorizados son los mismos que en la situación preoperacional. No se eliminan viales ni se incrementa suelo edificable.

Una vez aprobado definitivamente el estudio de detalle que se propone, procede redactar y obtener licencia del proyecto de ejecución de las obras del edificio. La redacción y aprobación del proyecto tendrán por objeto sujetarse a la normativa urbanística y de edificación, todo lo cual no es objeto del presente procedimiento

Por tanto, el desarrollo del plan esperado es el desarrollo del edificio planteado y su ocupación en un marco residencial propio de la ciudad.

Al tratarse de una modificación de ámbito muy limitado y con unas condiciones de desarrollo muy tasadas, se estima que el desarrollo previsible del plan queda perfectamente definido y acotado y exclusivamente dependerá de la fecha de inicio de las obras de edificación.

Dada la poca entidad que supone dichas modificaciones y su mínima o nula incidencia medioambiental, se entiende que su tramitación se realizará mediante el procedimiento simplificado.

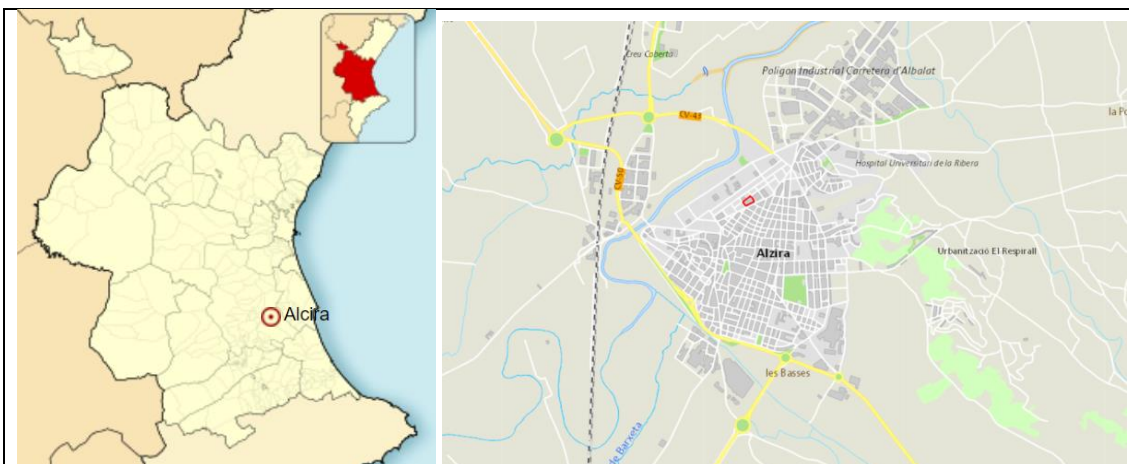
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN EL MUNICIPIO

STUACION ACTUAL

4.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO.

Encuadre Geográfico

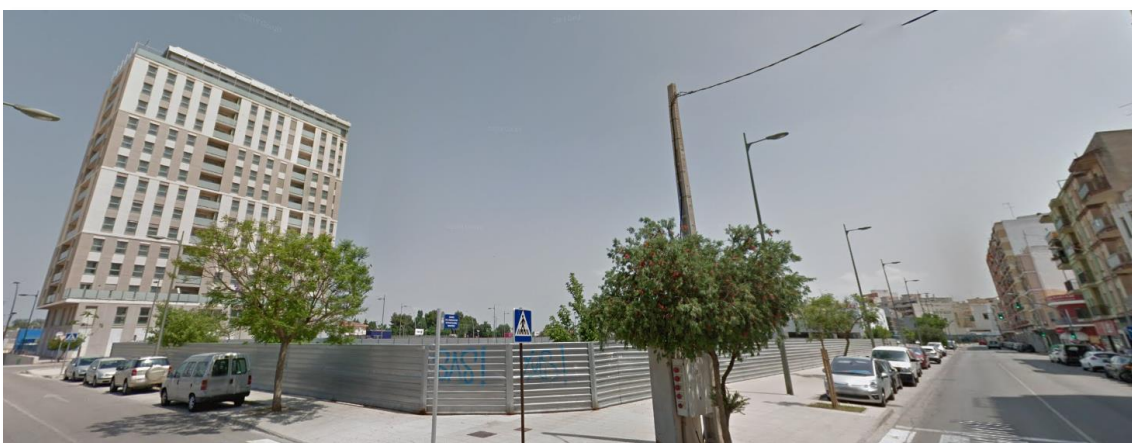
El área de estudio, se encuentra en el término municipal de Alzira, en la zona Noroeste del casco urbano en el ámbito del Sector "Tulell", zona de relativo reciente desarrollo urbanístico



Situación en el marco del núcleo urbano



Emplazamiento sobre ortofotografía



Esquina calle Joanot Martorell a la derecha con calle Agricultor Octavio Daries a la izquierda



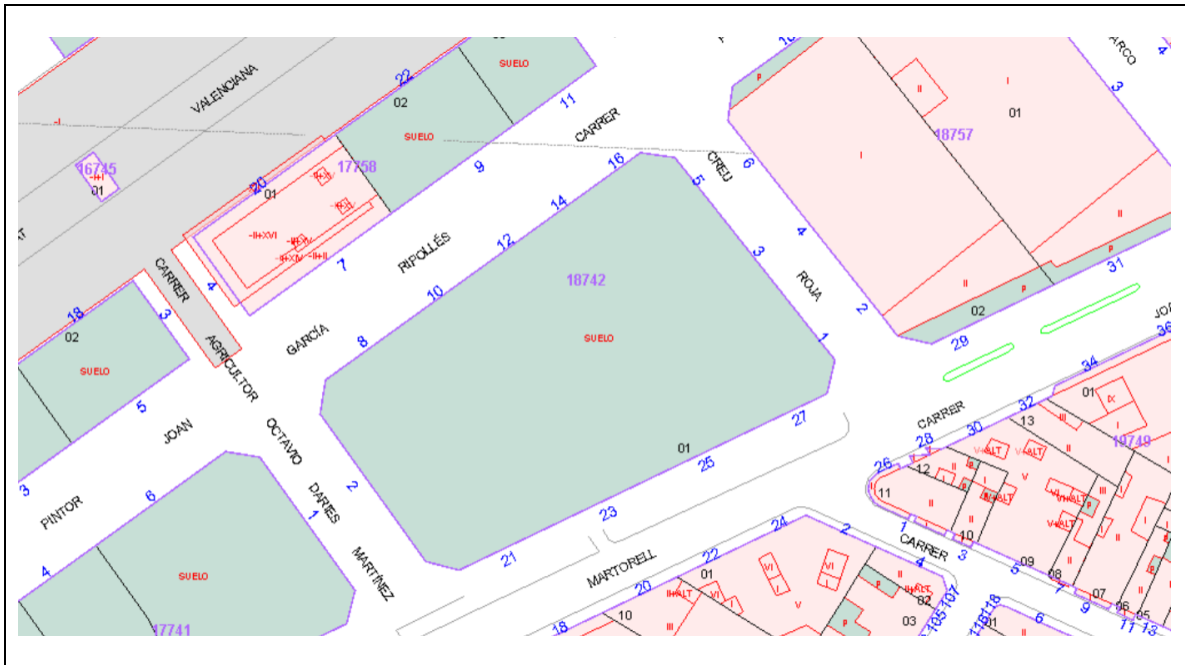
Esquina calle Joanot Martorell a la izquierda con calle Creu Roja a la derecha



Esquina calle Cru Roja a la izquierda con calle Pintor Joan García Ripollés a la derecha



Esquina calle Agricultor Octavio Daries a la derecha con calle Pintor Joan García Ripollés a la izquierda



Parcela catastral en la que se inscribe la manzana M4P "Sarasqueta"

4.2 DIAGNOSTICO TERRITORIAL.

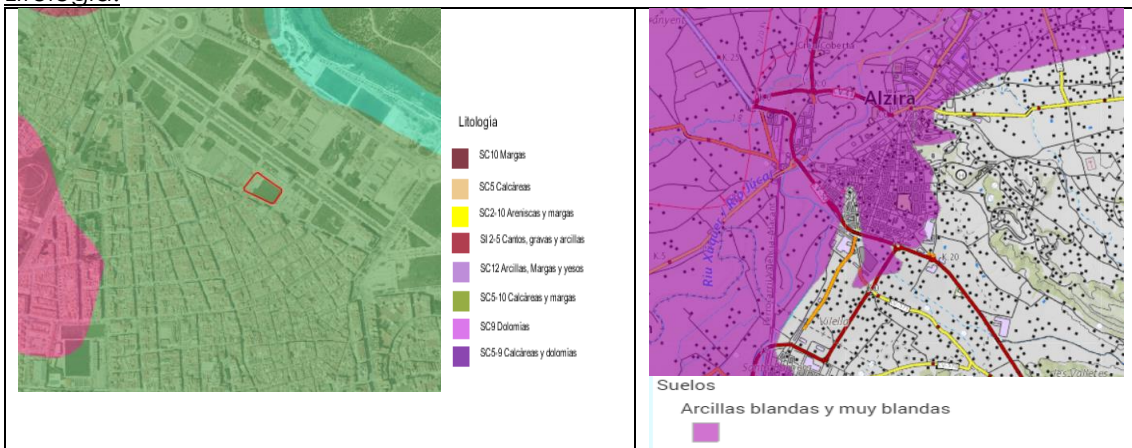
• Geomorfología.

Fisiografía.

La mayor parte del término municipal es relativamente plana, entre 14 y 20 m sobre el nivel del mar. El terreno carece de pendientes significativas. La manzana objeto del Estudio de Detalle se desarrolla a una misma cota.



Litología.



Los materiales que rodean la parcela quedan modificados por la urbanización existente, careciendo de interacción con la actuación. El interior de la parcela está conformado por arcillas blandas y muy blandas según la cartografía del ICV.

Capacidad del suelo.

La capacidad es moderada. Clase C. no tiene implicación con el proyecto dado que se trata de suelos urbanos consolidados por la urbanización en su integridad.



• Hidrología

En cuanto a la hidrografía, Alzira está atravesada por el río Júcar, cauce que queda al norte de la actuación a unos 400m. El resto de cauces del término que afluyen al Júcar, el río de los Ojos o "Río Verde" y el barranco de la Barcheta carecen de interacción con la zona de estudio.

Hidrogeológicamente la zona de estudio pertenece a la Unidad Hidrogeológica de la Plana de Valencia Sur. El sistema acuífero de la Plana de Valencia se caracteriza por ser un acuífero multicapa formado por dos tramos permeables bien diferenciados. El funcionamiento hidráulico está caracterizado por la existencia de un flujo hacia el mar, con cotas piezométricas que oscilan entre los 70 m.s.n.m. en los puntos más occidentales y 1 m.s.n.m. en los de descarga del borde oriental, alcanzándose las cotas más altas en los meses de mayor precipitación. Las entradas de agua al sistema se estiman en torno a los 529 Hm³/año, de los cuales 140 Hm³/año corresponden a la infiltración de agua de lluvia; 183 Hm³/año a la infiltración de regadíos con aguas superficiales; 69 Hm³/año al retorno de aguas de regadío procedente de agua subterránea. Las salidas se producen fundamentalmente por extracciones (255 Hm³/año).

En su conjunto, el acuífero es excedentario, pues de sus 529 Hm³ de alimentación media anual, 225 Hm³ se descargan a ríos y a la Albufera, prácticamente sin utilización alguna. La vulnerabilidad del acuífero frente a la contaminación es definida como de grado alto en la cartografía adjunta de la C.O.P.U.T.

• Climatología

El clima del municipio de Alzira es templado, presentando las características típicas que corresponden a la llanura litoral valenciana a la que pertenece. En cuanto a las temperaturas y dentro de los rasgos generales de la zona, presenta veranos calurosos e inviernos suaves. Las temperaturas tienen oscilaciones más acusadas que en el resto de la zona litoral de la provincia de Valencia, siendo mayor en el extremo oeste del municipio, más próximo a la montaña, teniendo esto consecuencias importantes como el mayor riesgo de heladas, apto para determinados cultivos de fruta de verano temprana. No supone limitaciones en el ámbito de estudio ni sobre las actuaciones proyectadas.

- **Cobertura vegetal**

Tratándose de un espacio urbano, exclusivamente se localizan plantaciones ornamentales de alineación de calle con un porte mediano. El interior de la parcela carece de vegetación dado que fue objeto del vaciado para la ejecución de dos plantas sótano.



- **Fauna**

No se cita fauna de interés para la conservación. La fauna propia de estos ambientes es la de amplia valencia ecológica, muy común y sin influencia con la actuación proyectada.

- **Paisaje.**

El ámbito de actuación se enmarca en una Unidad de Paisaje que se podría caracterizar como "Urbano Residencial". Esta unidad de paisaje ocupa una gran superficie, tiene un carácter compacto y homogéneo. Desde el punto de vista paisajístico se puede decir que presenta una variedad cromática limitada y poco contrastada que viene definida exclusivamente por el de las edificaciones. Las formas tridimensionales de las edificaciones se combinan con las formas lineales de las vías de comunicación. En este tipo de paisajes se generan espacios confinados y focalizados, definidos por la presencia de las barreras visuales que forman las edificaciones y la convergencia de las vistas hacia un punto focal definido siempre por las vías de comunicación. Es una Unidad totalmente antrópica, dado que la presencia de elementos naturales de la zona es totalmente nula.

- **Patrimonio**

No se cita en la zona de actuación ni en el entorno próximo o de influencia visual.

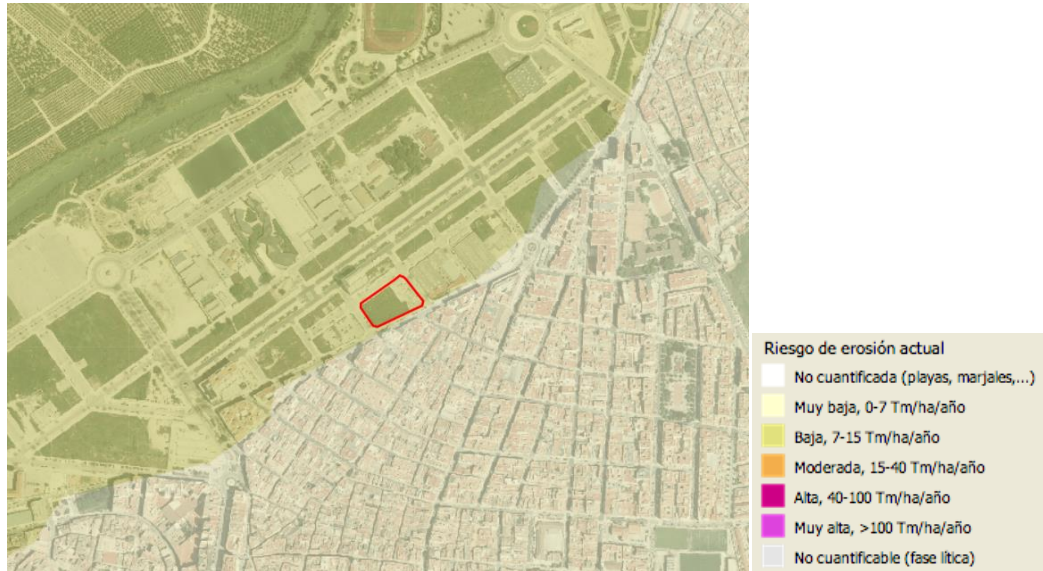
Redes de comunicación:

El acceso al ámbito de la modificación se realiza directamente desde el viario municipal,. Se trata de una zona de la ciudad bien comunicada.

Riesgos:

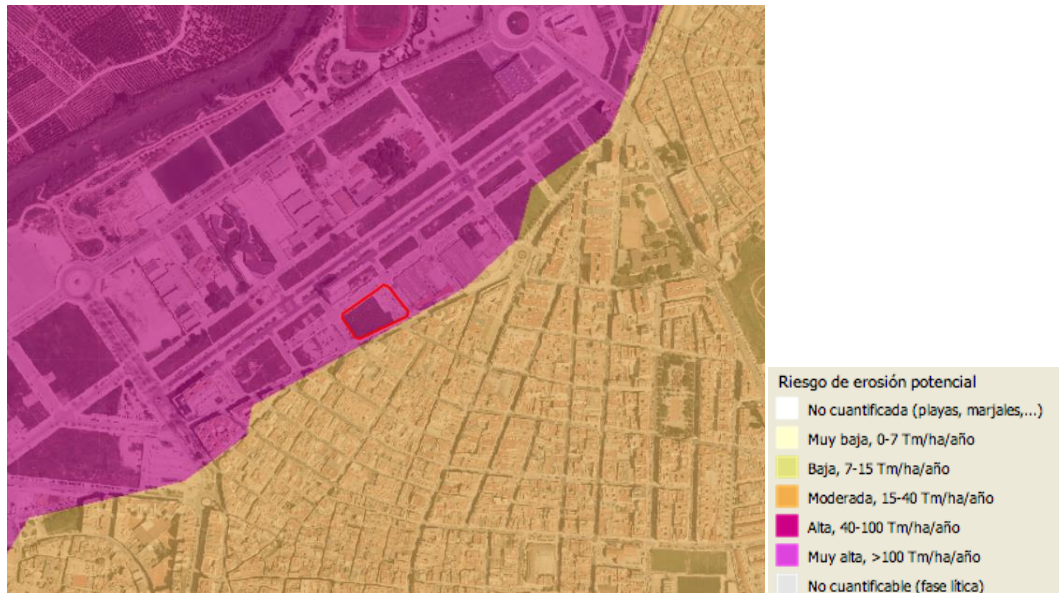
Erosión actual

La erosión es el producto de la conjunción de factores como la torrencialidad, la erosionabilidad del suelo, la pendiente, la morfología erosiva y la vegetación. En este sentido, y de acuerdo con los datos obtenidos de la Consellería competente en medio ambiente, el grado de erosión es bajo tal y como se muestra en la siguiente imagen.



Erosión potencial

Los valores correspondientes a la erosión potencial, aumentan en sus valores respecto a la erosión actual, de la siguiente forma, de acuerdo con los datos consultado en la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. La erosión potencial, al igual que la erosión actual se divide en dos zonas claramente diferenciadas como son:



Vulnerabilidad a las aguas freáticas.

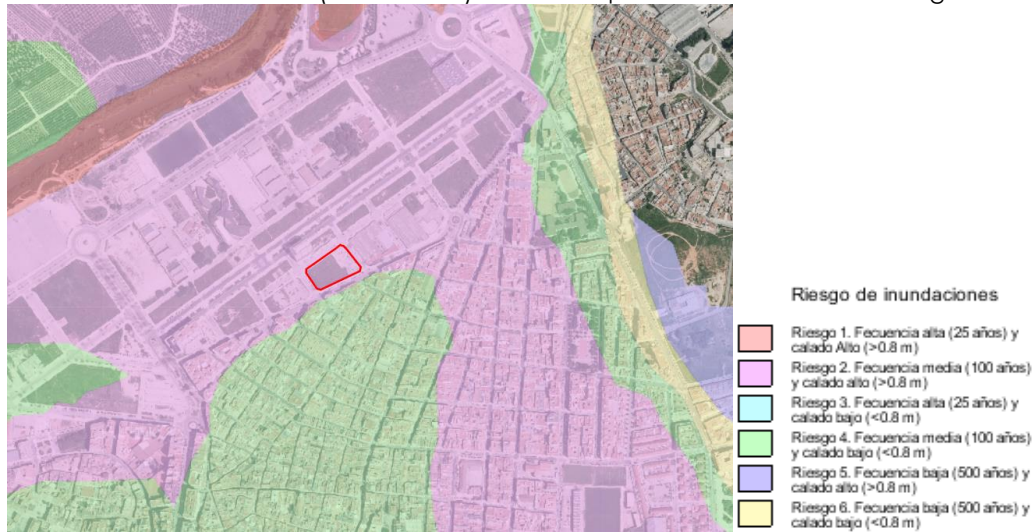
El término vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos se utiliza para representar las características intrínsecas que determinan su susceptibilidad a ser afectado por una carga de contaminante que origina cambios químicos, físicos o biológicos.

En este sentido, la vulnerabilidad es alta.

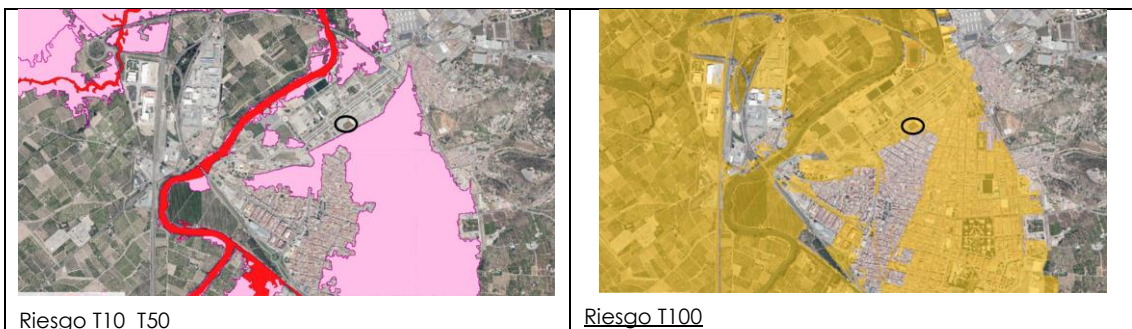


Riesgo de inundación.

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) determina para la zona de estudio riesgo 2.



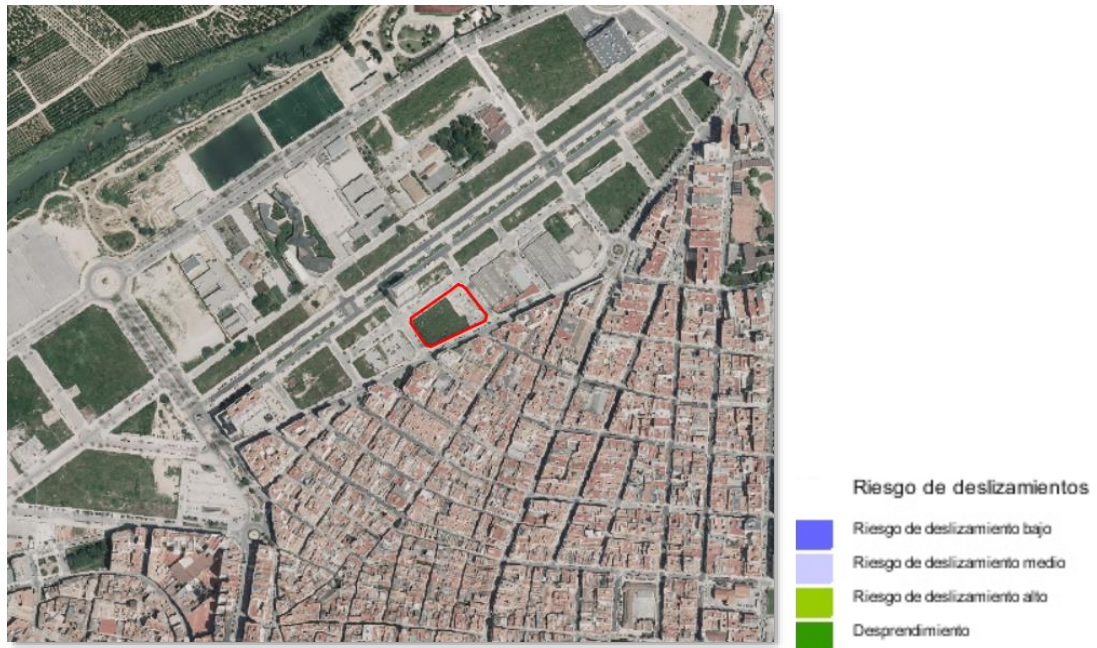
El SNCZI del MITECO establece la siguiente valoración del riesgo con mayor detalle:



Riesgo de desprendimientos o deslizamientos.

Para determinar estas zonas en las cuales existe posibilidad de que se produzcan deslizamiento se tiene que tener en cuenta la consideración de los dos parámetros principales que interviene en la producción de estos procesos: litología (y estructura), y pendiente topográfica.

El riesgo en la zona de actuación es nulo.



Parajes naturales municipales.

No se citan en el ámbito de estudio. Al Sureste se emplaza el Paraje de la Umbría de La Plana sin influencia alguna entre el ámbito y el paraje.



Zepas y LIC

No se citan en el ámbito de estudio.

Al oeste y norte se despliega el LIC del Río Xúquer



PATFOR

No se citan presencia de terreno forestal en el ámbito de estudio. Al noroeste y coincidiendo con las riberas del río Xúquer se delimita terreno PATFOR, en cualquier caso sin influencia con el ámbito de estudio.



4.17. DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN PROYECTADO.

El ámbito de estudio se emplaza sobre un suelo urbano de uso residencial. La zona de estudio está completamente urbanizada y consolidada, habiendo sido objeto de filtros ambientales previos a la fase en la que nos encontramos, por tanto, se puede indicar que no hay limitaciones ambientales sobre este espacio que imposibiliten las actuaciones proyectadas, aunque se deban establecer las medidas de control y protección que corresponda.

5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIOAMBIENTE Y ELEMENTOS ESTRATEGICOS DEL TERRITORIO INCLUSO EL CAMBIO CLIMATICO

5.1. SOBRE LOS USOS DEL SUELO

El uso del suelo en la parcela será edificado, aunque en la actualidad ya ha sido objeto del vaciado y ejecución previa de parte de las plantas sótano permitidas sobre la misma. El perímetro de la parcela permanecerá exactamente igual que en la situación preoperacional.

5.2. SOBRE LA VEGETACIÓN

La vegetación es inexistente en el punto de partida. Su presencia se verá incrementada en el ajardinamiento de las zonas verdes y elementos proyectados , que además son una importante característica del proyecto planteado.

5.3. SOBRE LA FAUNA

Los suelos sobre los que se actúa carecen de interacción con la fauna antes y después de la actuación.

5.4. SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

Este factor no tiene una implicación constatable sobre la actuación y esta a su vez puede mejorar el ambiente atmosférico puntualmente en base a la profusión de vegetación que se proyecta en combinación con el edificio.

5.5. SOBRE LA CALIDAD DE LAS AGUAS

Este factor no tiene implicación sobre la actuación. Las recientes infraestructuras de saneamiento y de pluviales garantizan la inocuidad del uso sobre el espacio definido por la parcela.

5.6. SOBRE EL CONSUMO DE AGUA

La aplicación del plan y su colmatación al máximo de sus proyecciones, no supone un incremento de consumo respecto de la situación proyectada por el plan general.

5.7. SOBRE EL PAISAJE

La recomposición proyectada del espacio sobre el que se actúa, permitirá en base a la edificación diseñada, una integración estética de los volúmenes proyectados con el conjunto de edificios en el sector "Tulell" y a su vez el edificio proyectado pretende erigirse sobre la base de una integración consistente con la vegetación que deberá quedar integrada en todo el proyecto mejorando la escena aunque de modo focal y puntual.

5.8. SOBRE LOS PROCESOS Y RIESGOS NATURALES

Los principales riesgos conforme al apartado anterior, y las actuaciones previstas en cada zona, son los siguientes:

Erosión: No supone un riesgo

Desprendimientos y deslizamientos: Nulo.

Inundación: Es un zona sujeta a riesgo de inundación, el cual ya ha sido valorado en los planes de desarrollo previos y establecidas las medidas correctoras que permiten el desarrollo del presente proyecto.

Vulnerabilidad aguas freáticas: Si bien se cita el riesgo alto, las condiciones de urbanización y los usos proyectados no supone un riesgo.

5.9. SOBRE EL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

Entre los objetivos fundamentales del Estudio de Detalle figura el de satisfacer las necesidades de desarrollo de la manzana M4P "Sarasqueta" del Sector "Tulell". Este proyecto a nivel social supone la consolidación de la oferta de viviendas en un espacio proyectado para ello, con lo cual se consigue el objetivo principal dotar a la ciudad de capacidad residencial según la demanda existente y por otra parte, la calidad del proyecto quiere incidir en una mejora de las condiciones de vida de los usuarios de estas viviendas en base al concepto arquitectónico que se esgrime.

5.10. SOBRE EL CAMBIO CLIMATICO

Entre los objetivos fundamentales del ED a nivel de evitar y compensar el cambio climático se encuentran los siguientes:

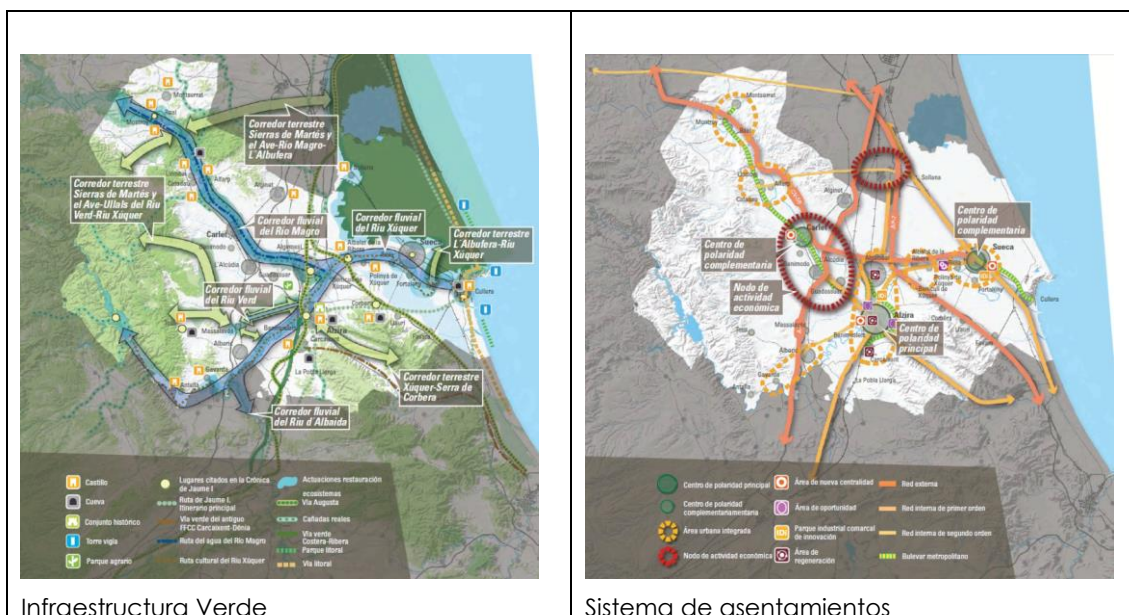
- Introducir macizos de vegetación en una zona muy "dura" a nivel de urbanización para contrarrestar la producción de CO₂
- Establecimiento en los instrumentos de planificación de tipologías edificatorias, diseños arquitectónicos y sistemas constructivos tendentes a mejorar la eficiencia energética de los edificios.

6. INCARDINACIÓN DEL PLAN PROYECTADO EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

El ámbito del Estudio de Detalle, no interfiere con ninguno de los elementos integrantes de la infraestructura verde delimitada por las directrices de la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana ni con las afecciones sectoriales que han conformado el sustrato territorial que ha orientado las decisiones de la ordenación de los procesos de desarrollo urbanístico y territorial.

6.1. Marco definido por la E.T.C.V.

Conforme establece la Directriz 12 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (DOCV de 19 de enero de 2011), "El gobierno del territorio tiene que organizarse en torno al planeamiento urbanístico y territorial, como procedimiento de concertación entre los distintos agentes que actúan en el territorio y la aportación técnico-científica que debe racionalizar el proceso de construcción del mismo, de acuerdo con los objetivos, principios y directrices que establece la estrategia territorial."



Propuestas estratégicas referidas a la Infraestructura Verde en Alzira , según la ETCV

Conectar los ecosistemas litorales y los de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.

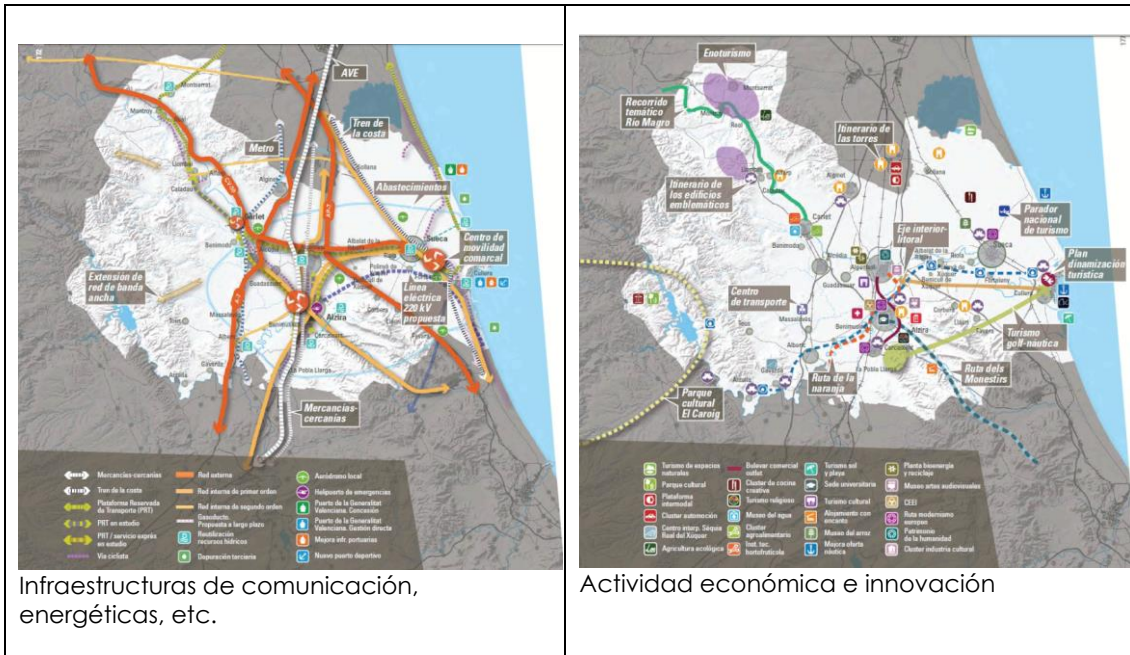
- *Corredor fluvial del Río Xúquer*

Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor.

- *No se incluye el Río Xúquer*

Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional.

- *Ruta del agua del Río Xúquer*



6.2. Planes de acción territorial (PAT) en relación al municipio

6.2.1. Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Mediante Resolución de 9 de marzo de 2011, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, se somete a información pública el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana. El edicto fue publicado en el DOGV de fecha 16 de marzo de 2011.

El Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje es un Plan contemplado en la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, con los siguientes cometidos: identificar y proteger los paisajes de relevancia regional, establecer criterios y directrices para la elaboración de los estudios de paisaje, la valoración del paisaje y su consecuente protección, delimitar los ámbitos territoriales que deban ser objeto de planificación y actuación a escala supramunicipal, y delimitar los recorridos escénicos y las zonas de afectación visual desde las vías de comunicación.

Por un lado, la Infraestructura Verde es la estructura territorial básica formada por las áreas y elementos territoriales de alto valor ambiental, cultural y visual, las áreas críticas del territorio que deben quedar libres de urbanización, y el entramado de corredores ecológicos y conexiones funcionales que ponen en relación todos los elementos anteriores.

De acuerdo con el artículo 19.bis) 2 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje "la planificación territorial y urbanística deberá integrar de forma adecuada y eficaz la protección, conservación y regeneración del medio natural, cultural y visual, integrando las áreas y elementos que conforman la Infraestructura Verde". Según lo dispuesto en el artículo 3, **la integran los siguientes elementos:**

a) La red de espacios que integran Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.

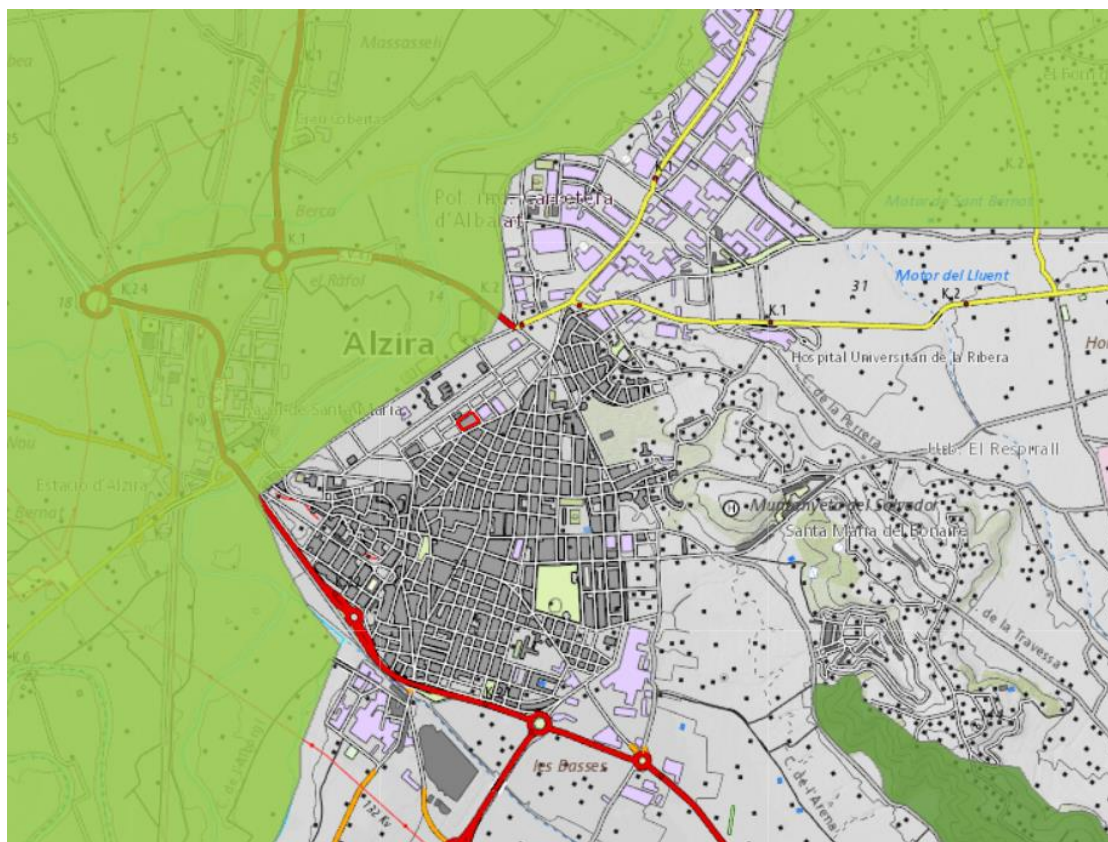
- b) La red que conforman los espacios naturales protegidos declarados como tales de conformidad con la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, incluyendo en su caso sus áreas de amortiguación de impactos.
- c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales, señaladas en el artículo 49 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- d) Las Zonas Húmedas Catalogadas y las cavidades subterráneas incluidas en el correspondiente catálogo, tal y como se prevé en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.
- e) Los montes de Dominio Público y de Utilidad Pública o Protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente Catálogo, así como los terrenos que sean clasificados como Áreas de Suelo Forestal de Protección en el Plan de Ordenación Forestal de la Comunitat Valenciana formulado en desarrollo de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunitat Valenciana.
- f) Los espacios litorales de interés que no se encuentren incluidos en ninguno de los supuestos anteriores.
- g) Los espacios de interés cultural a los que se refiere el artículo 21.3 de la presente Ley.
- h) Las zonas que se encuentren sometidas a riesgo de inundación, de acuerdo con lo establecido al respecto en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (Acuerdo de 28 de enero de 2003) y sus posteriores revisiones.
- i) Las zonas que presenten un riesgo significativo de erosión o contaminación de acuíferos, y que como tales sean definidas y delimitadas por la normativa de desarrollo de la presente Ley o, en su caso, por un Plan de Acción Territorial confeccionado a tal efecto.
- j) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente Ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas para su incorporación a la mencionada Infraestructura Verde, por su interés para la conservación del paisaje, para la protección de terrenos que presenten especiales valores agrarios cuya preservación sea conveniente para el medio rural, o para la protección de espacios naturales que, sin haber sido declarados expresamente como protegidos, reúnan valores naturales merecedores de protección o se hallen profundamente transformados, en los que sea necesario establecer medidas de rehabilitación destinadas a disminuir los impactos paisajísticos existentes.
- k) Las áreas, espacios y elementos que garanticen la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a las áreas fluviales y los conectores ecológicos.

Los elementos constitutivos de la Infraestructura Verde, conforme a los criterios establecidos en el artículo 19.bis) 2 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, considerados por la **Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente** se presentan en la siguiente imagen.

Al analizar con una escala más detallada el ámbito de estudio, se propone ampliar esta Infraestructura Verde a nivel municipal con otros elementos (vías pecuarias, senderos, zonas con riesgos significativos, dominio público hidráulico...).

Paisajes de relevancia Regional

La zona de estudio del presente proyecto queda fuera pero con cierta proximidad al paisaje de relevancia regional PRR38



Código	PRR 38
Nombre	Ribera del Xúquer
Conjunto paisajístico	Grupo 13: Huertas y vegas de la Comunitat Valenciana

[PRR 38] RIBERA DEL XÚQUER.

Enclaves de Especial Atención

Lugares de valor

- Patrones nítidos de paisajes agrarios de regadío de las riberas del Xúquer en las que se concentra una riqueza patrimonial hidráulica y arquitectónica del medio rural elevada como los entornos de Carcaixent, Poble Llargo y Castelló de la Ribera, de Antella y Sumacàrcer, de Guadassuar, Benimuslem y Alzira y de Albalat de la Ribera y Polinyà del Xúquer.
- Especial atención sobre la red de núcleos diseminados en el paisaje con entornos urbanos de calidad.
- Atención especial sobre la red de ocaquias, en especial elementos estructuradores del paisaje como la Sèquia Reial del Xúquer o elementos singulares del patrimonio hidráulico como el Assut d'Antella

Conectividad del paisaje

- Corredor del Xúquer como eje vertebrador del territorio y corredores fluviales secundarios como el Riu Magre, el Riu Sallent, el Riu Verd o el Riu d'Albaida.

Visualidad del paisaje

- Puesta en valor de sendas de carácter regional como la ribera del Xúquer o la Via Augusta.
- Especial atención en la periferia de los núcleos de población y en los flancos de las principales vías de comunicación como la N-340.
- Especial atención sobre los piedemonte de las formaciones montañosas que enmarcan la ribera del Xúquer como los de las sierras del Ave y del Caballón por el oeste, la sierra Falaguera por el norte o la Murta, Agüles y de Carcaixent por el sureste.

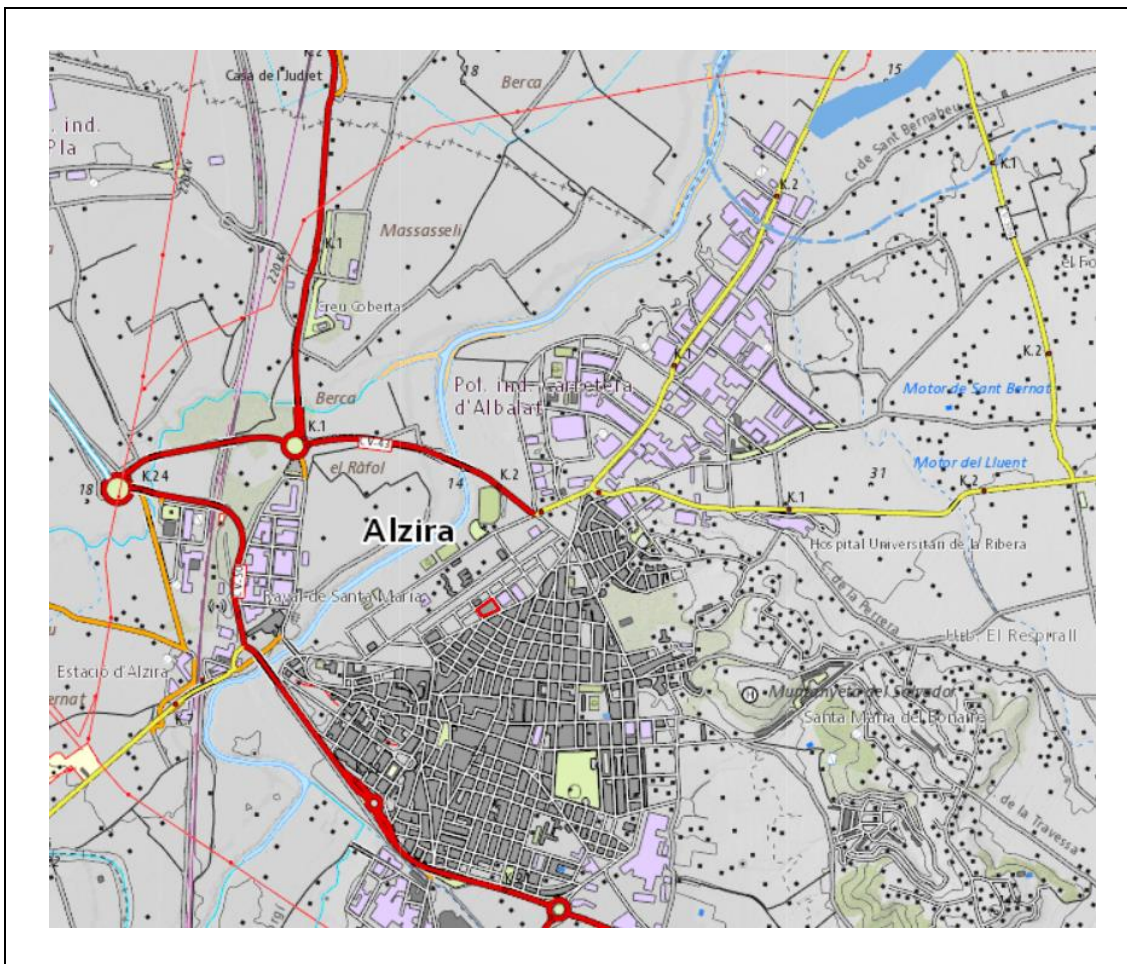
CUEVAS

Según el artículo 16 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana "Con carácter general, se consideran protegidas todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas sitas en el territorio de la Comunidad Valenciana".

En la zona de estudio no hay cavidades registradas, según el Inventario de Cuevas de la Comunidad Valenciana no se citan.

ZONAS HÚMEDAS

De acuerdo con Cartografía Temática de la Consellería competente en Territorio y Medio Ambiente, no se localizan zonas húmedas con afección a la zona de estudio.



RED NATURA 2000

A nivel autonómico, la Ley 16/2010, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa, y de Organización de la Generalitat, modifica la Ley 11/1994, de 27 de diciembre de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, regulando los espacios protegidos de la Red Natura 2000. Entre otras modificaciones, el artículo 3 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, queda de la siguiente manera: "Artículo 3. Clases de espacios naturales protegidos y de espacios protegidos Red Natura 2000.

Según los recursos naturales o biológicos y de los valores que contengan los espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana se incluirán en una de las siguientes categorías:

- Parques naturales
- Parajes naturales
- Parajes naturales municipales
- Reservas naturales
- Monumentos naturales
- Sitios de interés

- Paisajes protegidos

De conformidad con lo establecido en la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad son espacios protegidos de la Red Natura 2000, formando parte de ella:

- Los Lugares de Importancia Comunitario.
- Las Zonas de Especial Conservación.
- Las Zonas de Especial Conservación para las Aves"

LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO (L.I.C.)

RESERVA DE FAUNA Y MICRORRESERVAS

ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN PARA LA AVES (Z.E.P.A.)

En el ámbito de estudio no se citan.

7. MOTIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

(Información adicional por aplicación de procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica – Art. 50.2 LOTUP).

Tal y como se ha expuesto a lo largo del cuerpo de este documento Inicial Estratégico, según el artículo 46.3 de la LOTUP, los casos en los que el órgano ambiental y territorial considera que un plan debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, es en los siguientes supuestos:

- a) Las **modificaciones menores de los planes** y programas mencionados en el apartado 1.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas 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 refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.
- c) Los planes y programas 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 y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

De acuerdo con este art. 46.3 de la LOTUP esta actuación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada por tratarse de una modificación menor del Plan General. Se trata como ya ha quedado patente, de una modificación que compete a la distribución de volúmenes en una manzana del suelo urbano consolidado, sin innovación alguna respecto de la zonificación o usos y mejorando en definitiva el modo de integrar las nuevas edificaciones, dentro del ámbito y su relación con el entorno urbanizado.

Esta modificación no influye ni afecta a otros planes o programas, tales como Planes de Acción Territorial o supramunicipales que no hayan sido previamente valorados (PATRICOVA, PATFOR, Plan de Infraestructuras Estratégicas 2010-2020, Plan Zonal de Residuos, Planes de Carreteras, Plan Director de Saneamiento y Depuración de la CCVV, ni la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana). Tampoco pertenecen los suelos afectados a la infraestructura verde del territorio, tal y como se ha definido según la ETCV que deban preservarse de su edificación.

Estos suelos han sido evaluados ambientalmente con carácter previo y en varias fases del desarrollo urbano mediante la vinculación de dichos estudios ambientales a los instrumentos urbanísticos que operan en el ámbito sectorial "Tulell" entre otros, y de ellos se desprende que el estudio de detalle no introducirá modificación alguna de las variables ambientales que interaccionan con este espacio.

8. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA.

Para la selección de la alternativa propuesta se ha tenido en cuenta la integración del futuro edificio en un marco de volúmenes y sistemas de ordenación común dentro del sector "Tulell" así como la conformación de un producto de máximo confort y apertura de los usos, que pretenden la evasión frente al confinamiento habitual en este tipo de espacios.

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

La modificación proyectada quedará avalada por el estudio de integración paisajística que acompañará al documento de ordenación y en el que se tendrán previstas las medidas correctoras adecuadas para la integración de los volúmenes en el espacio urbano, ya que no hay limitaciones de otro tipo que se deban observar.

10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

Por los motivos ya expuestos en los puntos anteriores, no se considera necesaria la realización específica de un seguimiento a nivel ambiental. No obstante, durante la ejecución de la edificación de éste espacio, el ayuntamiento podrá instar las medidas de prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio que considere oportunas, previa la debida motivación al respecto.

11. CONCLUSIONES.

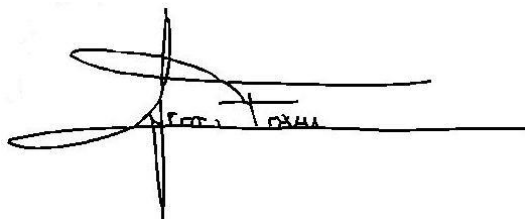
A la vista del contenido del presente documento, y en base a lo establecido en Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, procede la SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

En Valencia, octubre de 2021

Arquitectos

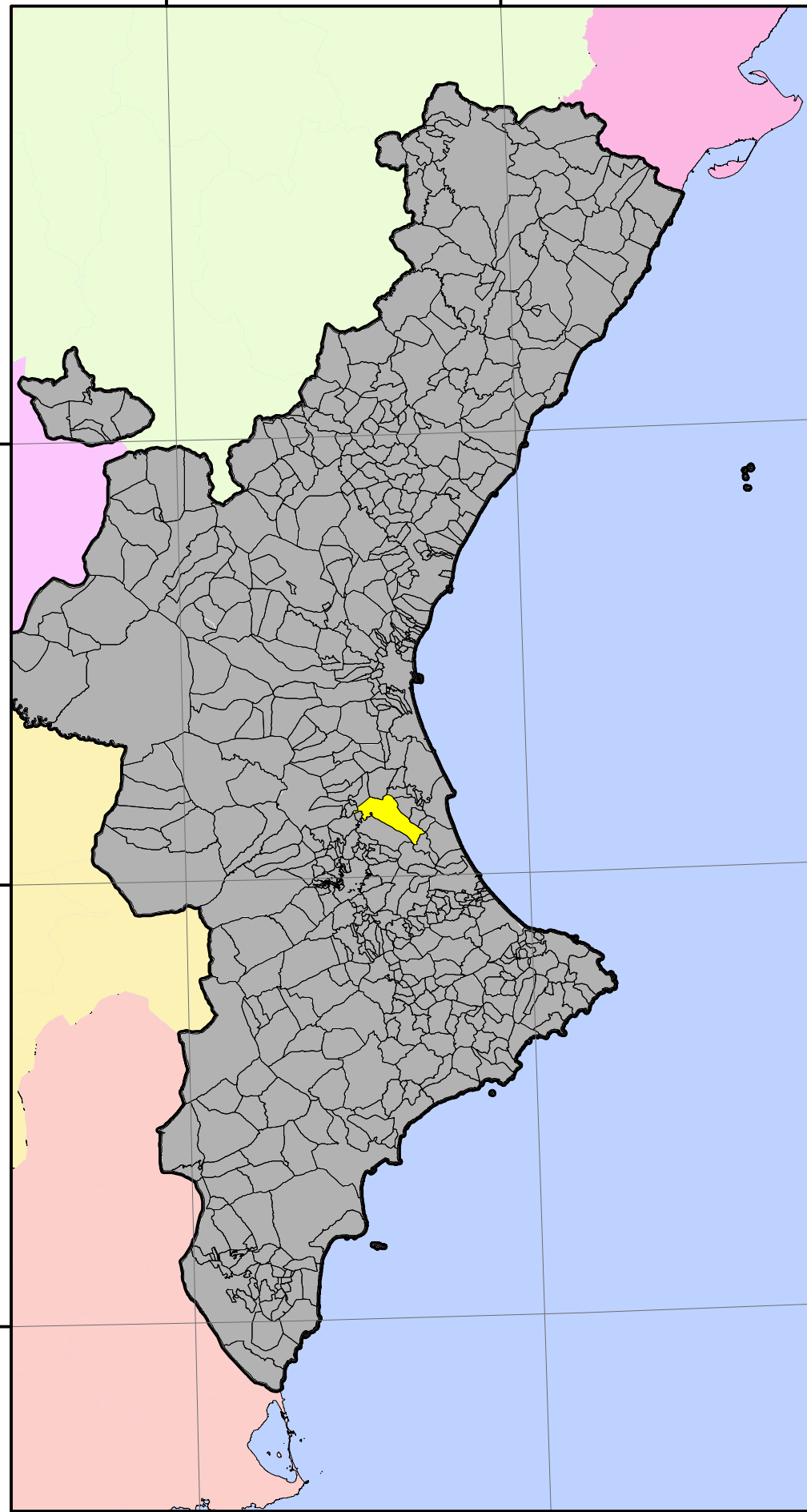
Armando Fornes Zaragoza

Carlos Llorens Tejedor

Handwritten signature of Armando Fornes Zaragoza, consisting of a large, stylized 'A' and 'F' intertwined, with the name 'ARMANDO FORNES ZARAGOZA' written in small capital letters below it.Handwritten signature of Carlos Llorens Tejedor, featuring a large, stylized 'C' and 'L' intertwined, with the name 'CARLOS LLORENS TEJEDOR' written in small capital letters below it.

12. PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. INFRAESTRUCTURA VERDE LOCAL



SIMBOLOGÍA

 Emplazamiento
Término municipal

 Emplazamiento
Ámbito Estudio de Detalle

Promotor:
CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIO SAU

Equipo redactor:

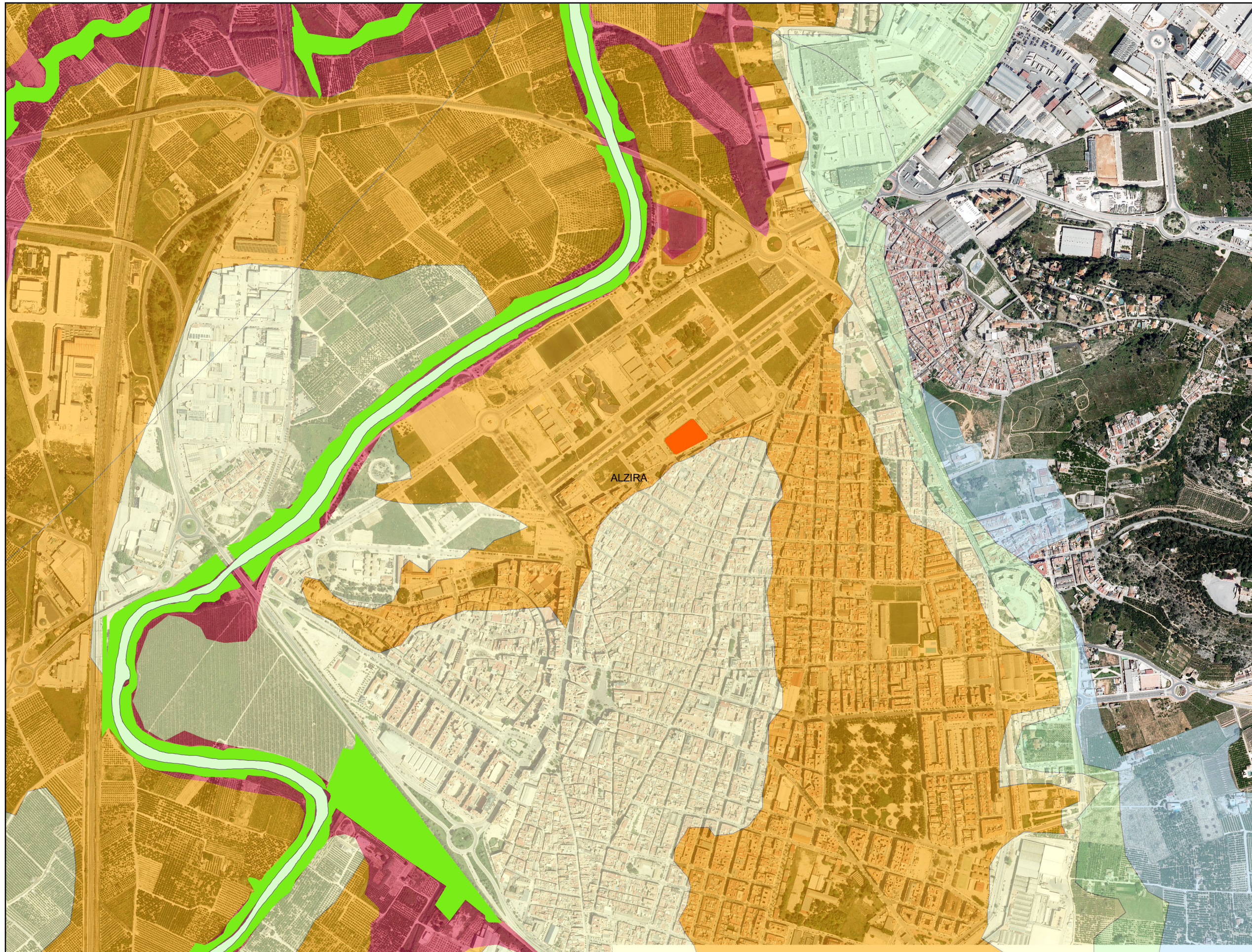
LLPN Estudio de Arquitectura y Urbanismo
 Llorens, Fornés y Navarro S.L.
C/ Doctor García Donato nº 6, 4º 46001 Valencia
 Tel: 963394130 Fax: 963391656 www.llpnarquitectos.com

Título del Proyecto:
 Documento Inicial Estratégico
 Estudio de Detalle
 Ámbito de la manzana M4P "Saraqueta"


Fecha:
 Octubre 2.021
 Escala:
 VARIAS

Título del Plano:
 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Nº de Plano:
 DIE.1









SIMBOLOGÍA

 Emplazamiento
Término municipal

 Emplazamiento
Ámbito Estudio de Detalle

 LICS
 PATFOR

PATRICOVA

-  Peligrosidad 1.
-  Peligrosidad 2.
-  Peligrosidad 3.
-  Peligrosidad 4.
-  Peligrosidad 5.
-  Peligrosidad 6.

Promotor:
CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIO SAU

Equipo redactor:
 **LLPN** Estudio de Arquitectura y Urbanismo
 Llorens, Fornés y Navarro S.L.
C/ Doctor García Donato nº 6, 4º 46001 Valencia
 Tel: 963394130 Fax: 963391656 www.llpnarquitectos.com

Título del Proyecto:
 Documento Inicial Estratégico
 Estudio de Detalle
 Ámbito de la manzana M4P "Saraqeta"

Fecha:
 Octubre 2.021
 Escala:
 VARIAS

Título del Plano:
 INFRAESTRUCTURA VERDE

Nº de Plano:
 DIE.2