

ANUNCIO

Información Pública de la aprobación del informe ambiental y territorial estratégico del estudio para reordenación urbanística de parcelas recayentes a C/ Calle Mariano Benlliure, C/Mestre Serrano y C/ Lluís Vives, término municipal de Albuixech (Valencia).

Con fecha 23 de Abril de 2021 el Alcalde del Ayuntamiento de Albuixech ha resuelto:

“En base a la solicitud presentada por la mercantil Urbana Dos, S.L. referente a un estudio de detalle de las parcelas recayentes a C/ Mariano Benlliure, C/Mestre Serrano y C/ Lluís Vives , se emite informe técnico ambiental como propuesta para la emisión de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico.

“ A.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

El estudio ambiental y territorial estratégico del Estudio de Detalle para reordenación urbanística de parcelas sitas en Albuixech, recayentes a C/ Mariano Benlliure, C/ Mestre Serrano y C/ Lluís Vives, con incluyendo:

- Documento nº 1: Documento para la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
- Documento nº 2: Estudio de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica.
- Documento nº 3: Tramitación de la modificación planteada del Plan Parcial SR-1 de Albuixech.
 - Documento nº 4: Estudio de Integración Paisajística.
 - Documento nº 5: Documentación gráfica.

B.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

La ordenación urbanística vigente está constituida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albuixech (NN.SS.), aprobadas por la Comisión Provincial de urbanismo de Valenciana en sesión de 25 de marzo de 1986 y publicadas en el BOP de Valencia nº 90 de fecha 17 de abril de 1986.

En el sector objeto del presente informe, la ordenación urbanística vigente es la definida por el Plan Parcial SR-1 de Albuixech, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 8 de marzo de 2001 y publicado en el DOGV nº 4.031, de fecha 28 de junio de 2001.

C.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Conforme a lo previsto en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), se propone la reordenación de la distribución del volumen edificable de las parcelas urbanas (2B1)a1, con referencia



catastral 9806401YJ2890N0001JW, y (2B2)a2, con referencia catastral 9806401YJ2890N0001ZW, ubicadas en suelo urbano de la localidad de Albuixech, con lindes recayentes a C/ Mariano Benlliure, C/ Mestre Serrano y C/ Lluís Vives.

Estos solares están afectados por las Normas Urbanísticas del Plan Parcial SR-1 de las NN.SS. de Albuixech, situadas en la zona RuBA (Residencial unitario Bloque Adosado). El Estudio de Detalle se redacta en base al artículo 3.7 del Capítulo Tercero (zona RuBA) de las Normas Urbanísticas del citado Plan Parcial SR-1, que establece la posibilidad de formular Estudios de Detalle, con las siguientes condiciones:

- a) *El ámbito del Estudio de Detalle deberá abarcar uno o varios conjuntos residenciales completos.*
- b) *No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle.*
- c) *No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante (tres) asignado por este Plan.*
- d) *Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle. Y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias que las que se establecen en este Plan Parcial, respecto de los lindes laterales o testeros con otros Conjuntos Residenciales de su entorno no incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.*

El Estudio de Detalle se justifica por la inviabilidad económica de la promoción de viviendas en el solar existente. En base a la ordenación prevista en el Plan Parcial SR-1, la edificación resultante supondría la edificación de viviendas unifamiliares adosadas con una superficie aproximada de 250 m², que supondría un precio de venta muy elevado. Las características de las parcelas, conforme al artículo 3.5 del Plan Parcial SR-1, serían las siguientes:

<i>Parcela (2B1)a1</i>		
Superficie de la parcela		290,86 m2s
Ocupación		174,52 m2s
Edificabilidad	(2,303	401,92 m2t
m2t/m2s)		
Nº máximo de alturas		3

<i>Parcela (2B2)a2</i>		
Superficie de la parcela		290,86 m2s
Ocupación		174,52 m2s
Edificabilidad	(2,303	401,92 m2t
m2t/m2s)		
Nº máximo de alturas		3

<i>Total Parcela (2B1)a1 + (2B2)a2</i>
--



Superficie de la parcela	581,72 m2s
Ocupación	349,04 m2s
Edificabilidad (2,303 m2t/m2s)	803,84 m2t
Nº máximo de alturas	3

Así, se plantea la reordenación la parcelación prevista, con el objetivo de realizar en un futuro una promoción única conjunta de viviendas unifamiliares adosadas reduciendo, así, la superficie de las parcelas resultantes, obteniendo una solución edificatoria más satisfactoria al generar un mayor número de viviendas de menos superficie. Esta solución volumétrica se corresponde con situaciones ya adoptadas en manzanas del entorno urbano, en las que existen bloques en los testeros de las mismas, por lo que no genera problemas a nivel compositivo.

D.- ÁMBITO DE LA REORDENACIÓN PROPUESTA.

El Estudio de Detalle afectará únicamente a las parcelas urbanas (2B1)a1, con referencia catastral 9806401YJ2890N0001JW, y (2B2)a2, con referencia catastral 9806401YJ2890N0001ZW, ubicadas en suelo urbano de la localidad de Albuixech, con lindes recayentes a C/ Mariano Benlliure, C/ Mestre Serrano y C/ Lluís Vives.

F.- CONSULTAS REALIZADAS.

Como quiera que, en base al artículo 41 de la LOTUP, el Estudio de Detalle sólo puede definir o remodelar volúmenes y alineaciones, sin que pueda modificar otras determinaciones propias del Plan Parcial SR-1, se ha considerado que no procede realizar consultas sectoriales, puesto que no se afectan las competencias de ninguna administración pública.

G.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Realizado el análisis técnico de la documentación presentada, se observa que el desarrollo del Estudio de Detalle propuesto no presenta afecciones significativas sobre el medio ambiente y el territorio de la zona.

Se trata de un entorno urbano residencial consolidado en el sector meridional de la localidad de Albuixech, con trama ortogonal. En este sentido, la propuesta de reordenación:

- No modifica los parámetros generales del Plan Parcial SR-1 (usos, edificabilidad, alineaciones, ocupación).
- No entra en contradicción con el planeamiento vigente.
- No afecta a las condiciones ambientales y territoriales, por cuanto se trata de una trama urbana consolidada.



- No afecta al carácter de la unidad de paisaje del núcleo urbano de Albuixech, por cuanto no altera la composición paisajística del sector meridional.
- No altera la propuesta de Infraestructura Verde formulada en la versión modificada del Plan General Estructural de Albuixech de abril de 2019 (tras la exposición pública de 2018), por cuanto no altera el vial de la calle Mariano Benlliure, integrada como elemento de conectividad territorial urbana.

H.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

1. La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y su modificación (Ley 9/2018, de 5 de diciembre) y al derecho autonómico mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y su modificación (Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat).
2. El alcance de la propuesta que se somete a evaluación constituye un desarrollo del Plan Parcial SR-1, como Estudio de Detalle para reordenación urbanística de parcelas sitas en Albuixech, recayentes a C/ Mariano Benlliure, C/ Mestre Serrano y C/ Lluís Vives, por lo que tiene la consideración de ordenación pormenorizada, de conformidad con la Sección II del Capítulo III de la LOTUP.
3. La documentación redactada cumple con los requisitos establecidos en el artículo 50 de la LOTUP del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

I.- CONCLUSIONES.

Visto cuanto antecede, y de conformidad con lo establecido en los criterios del Anexo VIII y en el artículo 51 de la LOTUP, el procedimiento de evaluación ambiental simplificado es suficiente para determinar que el **Estudio de Detalle para Reordenación Urbanística de parcelas con recayentes a C/ Mariano Benlliure, C/ Mestre Serrano y C/ Lluís Vives**, no presenta efecto significativos adicionales negativos sobre el medio ambiente y el territorio, si no que viene a reordenar un ámbito del Plan parcial SR-1 de Albuixech de forma pormenorizada.

J.- ÓRGANO COMPETENTE.

Es órgano ambiental y territorial competente para la emisión del correspondiente **INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**,



el Ajuntament d'Albuixech, al amparo de lo establecido en el artículo 48, apartado c) de la LOTUP.

K.- PROPUESTA DE ACUERDO.

Emitir **INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO** de evaluación ambiental y territorial estratégica del *Estudio de Detalle para Reordenación Urbanística de parcelas con recayentes a C/ Mariano Benlliure, C/ Mestre Serrano y C/ Lluís Vives.*

Comunicar que, según establece el artículo 51.7 de la LOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la fecha de la publicación. En este caso, el promotor tendrá que iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico simplificado de la propuesta.

Publicar el presente informe en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, de acuerdo con lo que dispone el artículo 51.7 de la LOTUP.

Esta resolución de informe ambiental y territorial estratégico por procedimiento simplificado no es susceptible de ningún recurso por considerarse un acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, sean procedentes en vía contencioso- administrativa contra el acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que se estimen convenientes en derecho.”

Considerando lo dispuesto en el artículo 51.7 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana y los artículos 48.c y 21.1.s. de la Ley 7/1785, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por medio del presente **RESUELVO:**

PRIMERO: Emitir **INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO** de evaluación

AJUNTAMENT D'ALBUIXECH (VALÈNCIA)

Plaça de l'Ajuntament, N° 1 C.P. 46550 Tel. 961400601/961400151 Fax 961401284 C.I.F. P-4601400-G



ambiental y territorial estratégica del *Estudio de Detalle para Reordenación Urbanística de parcelas con recayentes a C/ Mariano Benlliure, C/ Mestre Serrano y C/ Lluís Vives.*

SEGUNDO: Ordenar la publicación de la presente resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, dejando constancia que , como establece el artículo 51.7 de la LOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la fecha de la publicación. En este caso, el promotor tendrá que iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico simplificado de la propuesta.

Así mismo deberá publicarse en la página web de este Ayuntamiento: [https:// albuixech.es](https://albuixech.es).

TERCERO: Esta resolución de informe ambiental y territorial estratégico por procedimiento simplificado no es susceptible de ningún recurso por considerarse un acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, sean procedentes en vía contencioso- administrativa contra el acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que se estimen convenientes en derecho.

CUARTO: Dar cuenta a la Junta de Gobierno Local en la próxima sesión que se celebre.”

Albuixech, 27 de Abril de 2021. El secretario del Ayuntamiento de Albuixech, Jose Antonio Pérez Sereix.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

