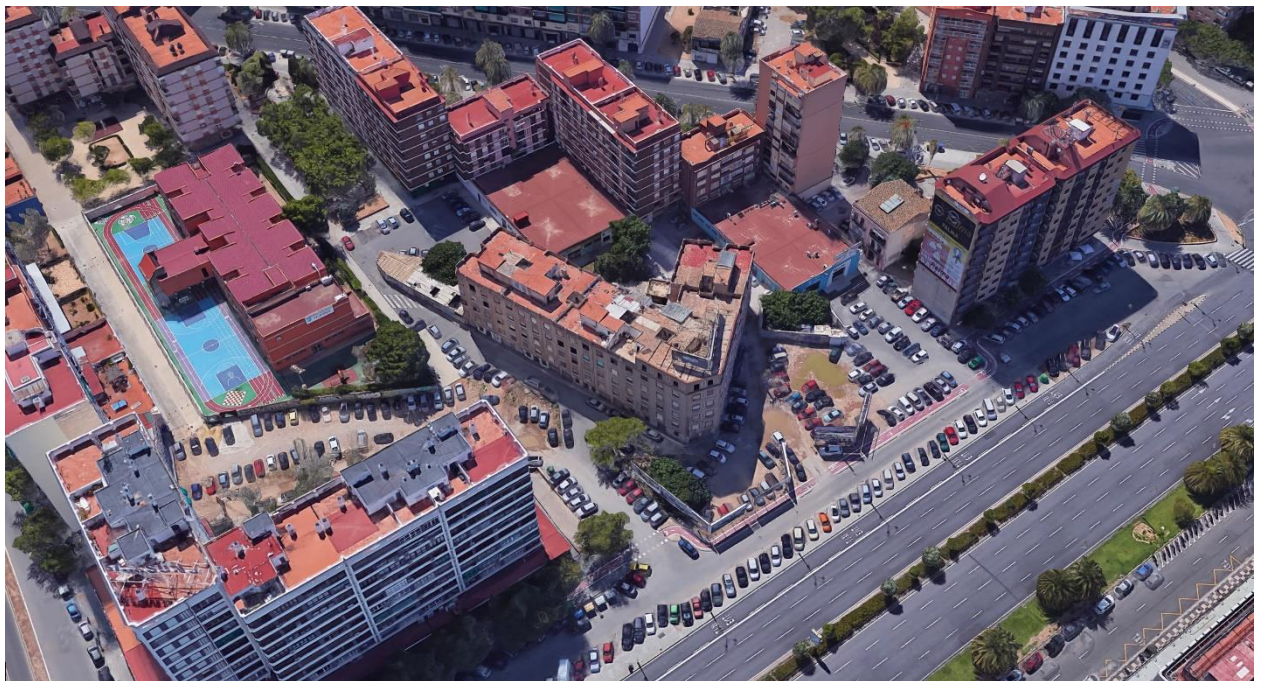


# **Documento Inicial Estratégico (DIE)**

## **Plan de Reforma Interior PRI “Plaza Padre Doménech” - PGOU de Valencia**



---

Plan de Reforma Interior “Padre Doménech” P.G.O.U. • Valencia • Diciembre 2021

## INDICE:

### I.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

- 0.- ANTECEDENTES. OBJETO, TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN
- 1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.
- 2.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.
- 3.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
- 4.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.
- 5.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.
- 6.- INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV) Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

Documentación adicional (por aplicación de procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica – art. 52.2 Texto Refundido LOTUP-)

- 7.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.
- 8.- 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 LA INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.
- 9.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

## I DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

### 0 ANTECEDENTES

La zona de actuación denominada "Padre Domenech" se encuentra delimitada por el Oeste, con un conjunto de bloques edificados de uso residencial, como parte de una urbanización preexistente, así como con una parcela dotacional de uso escolar; por el Norte, con terrenos adyacentes a la confluencia de las Avenidas de Campanar y Pío XII y con un bloque de viviendas; por el Este, con la mediana separadora del vial de servicio con la Avenida Pío XII; y por el Sur, con la Avenida Tirso de Molina y con edificios adyacentes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 (vigente en la actualidad), clasifica el suelo en cuestión como suelo urbano, con la calificación de edificación abierta (EDA), sin prever para los mismos una unidad de actuación (el sistema de gestión era el propio del ámbito del vial de servicio), con una edificabilidad máxima de 10.545,60 m<sup>2</sup>t.

El 16 de junio del año 2005, la mercantil INMOBILIARIA GUADALMEDINA S.A., presentó ante el Ayuntamiento un Plan de Reforma Interior de Mejora, acompañado de su correspondiente Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, al amparo de la Ley 6/94 (LRAU), que como elementos más destacables, procedía a establecer para el ámbito en cuestión una nueva ordenación (modificando la vigente) cuyos objetivos eran:

- Ordenar una zona caracterizada por ser una bolsa de suelo deteriorado y sin desarrollar.
- Delimitar una unidad de ejecución con el objetivo de prever un mayor equilibrio y una justa distribución de beneficios y cargas, la cual se ejecutaría por gestión indirecta sin costes para la Administración.
- Urbanizar todo el ámbito de la actuación, eliminando las barreras urbanísticas existentes, además de obtener los suelos dotacionales sin cargo para las arcas municipales (terrenos de cesión obligatoria y gratuita).

- 
- Construcción de un aparcamiento subterráneo público (de cesión gratuita para el Ayuntamiento) con cargo al sector.

Por Decreto de Alcaldía de fecha 28 de junio de 2005 se procedió a comunicar a los distintos Servicios Municipales la exposición al público de la citada Alternativa Técnica, dándose cuenta de la misma a la Comisión Informativa de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo el 4 de julio.

Por Decreto de Alcaldía de fecha 6 de julio de 2005, se requirió al aspirante a urbanizador para que, con carácter previo a la emisión del preceptivo informe por la Oficina Técnica del Servicio de Planeamiento, para que solicitara a la Sección de Cartografía de dicho Servicio certificado de líneas ajustado a la base cartográfica municipal, siendo aportado el 17 de enero de 2006.

No obstante, tal como propone el informe emitido por el Servicio de Planeamiento, al implicar el Programa presentado una modificación de la ordenación estructural, tras su estudio, se decidió trasladar la ordenación definitiva de la zona a la revisión del PGOU que en aquel momento se había iniciado. Así, ya con motivo de la elaboración del documento de Concierto Previo del PGOU de Valencia en el año 2005, se planteó la inclusión del ámbito que nos ocupa en el documento definitivo de las Unidades de Ejecución que se consideraba oportuno delimitar, volviéndose a plantear esta cuestión en la versión preliminar de la revisión del PGOU del año 2007, siendo en el año 2009 con el Documento Completo que se expuso al público en el año 2010 cuando se incluyeron 13 Unidades de Ejecución entre las que se encontraba la UE-9 denominada "Padre Doménech", coincidente con el PAI de referencia.

El programa presentado mantenía su vínculo con la LRAU, -puesto que se había iniciado con ella, se había concluido el trámite de información pública y había vencido el plazo para emitir resolución expresa-; hasta la entrada en vigor de la LOTUP, vigente a partir del 20 de agosto de 2014, que en virtud de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Quinta establecía que "a partir de la entrada en vigor de esta Ley los ayuntamientos ya no podrán adjudicar ningún programa de actuación integrada que haya sido tramitado al amparo de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre,

---

Reguladora de la Actividad Urbanística, salvo aquellos que cuenten con aprobación y adjudicación municipal condicionada a la aprobación por la consellería competente en materia de urbanismo del instrumento de planeamiento que los acompaña, en cuyo caso podrán concluir su tramitación de acuerdo con aquella Ley".

En este argumento recogido en el informe técnico municipal, se basa el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 21 de noviembre de 2014, para acordar por unanimidad: "Rechazar tanto la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada como la Proposición Jurídico-Económica presentadas por Inmobiliaria Guadalmedina, para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Padre Domenech ya que, tal y como se pone de manifiesto en el fundamento jurídico segundo, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria quinta de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, desde su entrada en vigor está legalmente vedado adjudicar Programas de Actuación Integrada que se hayan tramitado al amparo de la Ley 6/1994, de la Generalitat, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística". Dicha notificación se emite el 22 de diciembre de 2014 y es recibida por el interesado el día 12 de enero de 2015.

Apenas un mes después e incluso antes de que el aspirante a agente urbanizador recibiese la notificación de tal acuerdo, el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 26 de diciembre, acuerda someter a nueva Información Pública la Revisión Simplificada versión-2014 del PGOU de Valencia, donde han desaparecido las unidades de ejecución en suelo urbano y concretamente la UE-9 "Padre Domenech", publicado en el DOCV de 31 de diciembre de 2014, número 7434.

El 28 de diciembre de 2016, Inmobiliaria Guadalmedina, S.A. presentó "Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica Simplificada del Plan de Reforma Interior Plaza Padre Doménech" junto con el Borrador del Plan, el Documento Inicial Estratégico y el Estudio de Integración Paisajística. Todo ello conforme a lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

El 12 de junio de 2017, -tras la propuesta del Consell de dar conformidad al Anteproyecto de Ley de Modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, entre cuyos objetivos figura *"establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pudieran estar obsoletos, infradotados y deteriorados"*-, se optó por el desestimiento en la tramitación de la documentación presentada el 28 de diciembre de 2016, para tramitarla nuevamente según el espíritu del Anteproyecto de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

El 8 de febrero de 2019, entró en vigor la "LEY 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana [2019/1152]", actualizada por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana ( en adelante LOTUP-21) [DOGV 9129 16/07/2021], lo que supone un nuevo marco jurídico y normativo, en base a la cual se pretende tramitar el presente Plan.

El día 29 de julio de 2019, Inmobiliaria Guadalmedina, S.A., solicita nuevamente Inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Simplificada (EATES), justificada en la inviabilidad de la ordenación del planeamiento vigente, y proponía un incremento de aprovechamiento para compensar la asunción de cargas de urbanización superiores a las habituales en este tipo de actuaciones. El Servicio de Planeamiento emitió informe sobre la mencionada propuesta de PAI con fecha 18/06 2020, que concretaba las condiciones urbanísticas que debía cumplir la actuación, establecía criterios para el análisis de su viabilidad, y requería la actualización del Documento para poder admitir a trámite la propuesta. A la vista del mencionado informe la mercantil proponente renunció en julio de 2020 a la propuesta presentada.

Mediante escrito de 25/09/2020 la mercantil Regenera Ciutat, S.L. comunica al Ayuntamiento su intención de iniciar la tramitación de un PRI que afecta al mismo

ámbito, y que, ante la falta de viabilidad del planeamiento vigente, va a proponer un incremento de la edificabilidad que justifica en una Memoria de Viabilidad Económica (MVE), solicitando consulta previa sobre bondad de la actuación. Dicha consulta es evacuada mediante informe técnico del Servicio de Planeamiento recibido el 18 de octubre de 2021.

## OBJETO

La zona en cuestión se encuentra en la actualidad ocupada por edificaciones de diversos tipos, mayoritariamente de uso residencial, todas ellas en situación de fuera de ordenación de conformidad con la ordenación vigente. En el interior del ámbito existen un conjunto edificatorio con la tipología de manzana cerrada, deshabitado en la actualidad, y con un estado de conservación deficiente. También existe una edificación de menor entidad destinada a vivienda (también fuera de ordenación), cuyo origen en el año 1920 se remonta a las alquerías agrícolas vinculadas al cultivo de la tierra presentes en el "Barri de la Figuera", que presenta un estado de conservación normal y que incluso está habitada en la actualidad.

El resto de suelos es una explanada erial consecuencia de la demolición de las construcciones primitivas de carácter agrícola, sin uso específico, utilizándose en la actualidad como una bolsa de aparcamientos sin una ordenación concreta, que presenta en algunas zonas una urbanización muy deficiente con socavones y diferencias de cota exagerados.

El presente Plan de Reforma Interior desarrolla en su ámbito, la totalidad de los terrenos pendientes de gestión y urbanización incluidos en la manzana delimitada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar. El área definida por los tres ejes viarios descritos está clasificada como suelo urbano, con calificación urbanística de edificación abierta (EDA) en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por la Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28/12/88 (B.O.E. 14/1/89 y D.O.G.V. 16/1/89).

Cuenta por tanto con ordenación pormenorizada, definida en el propio Plan General, que previó su gestión por medio de actuaciones aisladas, por lo que no existe

unidad de ejecución alguna, delimitada en dicho Plan General para dicha área de ordenación.

La existencia de diversas edificaciones fuera de ordenación sustantivo, edificaciones vinculadas, en su día, al uso y explotación agrícola, con un estado normal de conservación, y el edificio de viviendas, en la actualidad deshabitado, que ocupan parte del suelo calificado de viales y zonas verdes por el Plan General, cuya demolición resulta precisa para la ejecución del planeamiento en la zona, hace necesaria la redacción de un Plan de Reforma Interior que haga posible el desarrollo urbanístico de la zona, resolviendo las dificultades de carácter técnico y económico que han hecho posible el deterioro del ámbito considerado, y que el normal desarrollo del Plan General no ha podido solucionar.

El nivel de urbanización en la zona considerada resulta muy deficiente, con viales y zonas verdes sin ejecutar en su interior (Plaza Padre Doménech) y con carácter provisional la zona con fachada a la Avda. Pío XII, que no se corresponde con el tratamiento unitario del resto de la citada avenida, ya ejecutado.

Este ámbito considerado como no urbanizado es el que definió en su día la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-9 de la revisión simplificada del PGOU de Valencia-2010, que a su vez define el ámbito del PRI actual, abarcando una superficie de 12.077,74 m<sup>2</sup> y está incluida en el ámbito de ordenación que configura la macro-manzana delimitada por las Avenidas Pío XII, Tirso de Molina y Campanar.

En respuesta al escrito de 19 de mayo de 2016, solicitando por parte de Inmobiliaria Guadalmedina, S.A. que los Servicios Técnicos de Planeamiento Urbanístico, "refieran de manera concreta el Coeficiente de Edificabilidad para el ámbito delimitado por la suprimida UE-9 en la última versión de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia-2014", se emite informe por parte del Servicio de Planeamiento con fecha 11 de junio de 2016.

En dicho informe con Expte. 03001-2016-000095, se confirma la supresión de la Unidad de Ejecución UE-09, y puesto que la edificabilidad de la zona supera 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, determina que *"cualquier incremento de esa edificabilidad debe estar justificado en la falta de viabilidad económica de la operación para lo cual se debe*



*presentar un estudio económico actualizado, con las cargas correspondientes de la actuación y la justificación de la falta de viabilidad de la misma". "Una vez justificada la falta de viabilidad económica, el techo edificable máximo admisible será el de la edificabilidad media de Área Urbanísticamente Homogénea, que en este caso se trata del AUH nº4 "Campanar" cuyo índice de edificabilidad media obtenido en los últimos expedientes expropiatorios de la zona es de 1,7664 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s". "Este índice operará como límite máximo superior no rebasable".*

No obstante, conforme al Art. 36 de la LOTUP-21, **en actuaciones de regeneración urbana** "...por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos: a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50% el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo".

Al amparo de lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, y a instancia de INMOBILIARIA GUADALMEDINA, S.A. como órgano promotor, se formula el presente Documento Inicial Estratégico del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Doménech" del PGOU de Valencia.

Como paso previo según la LOTUP, se hace necesaria la presentación por parte del órgano promotor ante el órgano sustantivo de una solicitud de inicio de la evaluación 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 Plan de Reforma Interior.

La presente propuesta pretende la ejecución, mediante una Actuación Integrada, de todo el suelo pendiente de gestión, la cual ha resultado imposible mediante el régimen de actuaciones aisladas que prevé el Plan General, con ello se resolverá la ejecución del planeamiento de un ámbito, enclavado en una zona significativa de la ciudad, y que su deterioro y déficit de equipamientos aconseja acometer.

El presente documento, así como la documentación que le acompaña pretende cumplir con los objetivos establecidos en el art. 47 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP-21 para los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica:

- a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.*
- b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.*
- c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.*

Según el art. 46 de la LOTUP-21:

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

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

- a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.*
- b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

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

El promotor de esta actuación entiende que el Plan que se pretende desarrollar, se encuentra incluido en los casos de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, en tanto que:

1º.- Lo que se pretende es la ejecución del planeamiento y edificación de un ámbito reducido de la ciudad que apenas supone un 24% de la manzana en que se inscribe, con necesidades de regeneración urbana por su actual estado de deterioro y la existencia de edificios fuera de ordenación.

2º.- El plan que se propone, no influye en otros planes y programas de rango superior; no genera problemas ambientales significativos, ni tiene incidencia en el modelo territorial. El área de actuación está inscrita en la trama urbana de la ciudad consolidada, no ostenta características naturales especiales, no tiene efectos sobre el patrimonio cultural, tampoco se superan los valores límite o de objetivos de calidad ambiental; no supone un sellado de suelo adicional, ni tiene efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido. Finalmente hay que decir que la actuación propuesta, no tiene efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.



Vista aérea del ámbito de actuación "Padre Doménech"

## TRAMITACIÓN

Según el art. 45 de la LOTUP-21:

*Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes*

*(...) 2. Los planes que están sujetos a **evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada** se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los **artículos 52 y 53** de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico. (...)*

Las **fases** de la tramitación simplificada se establecen en los art. 52 y 53 de la LOTUP-21:

*Artículo 52. 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** con el siguiente contenido, expresado 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 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.*

*2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, 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.*

*3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.*

*4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental y territorial. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición de la persona interesada o a iniciativa del órgano ambiental, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.*

## 1

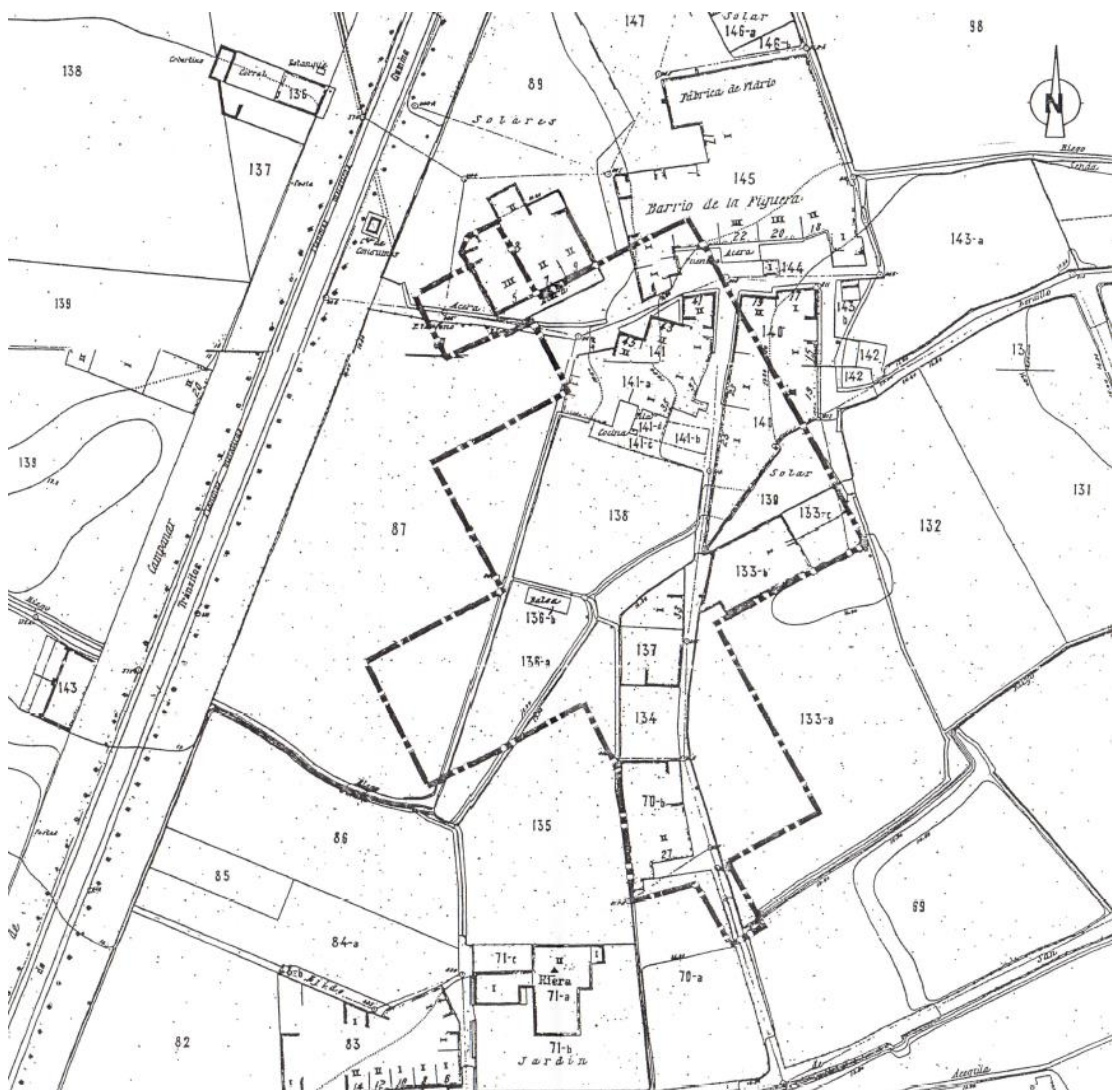
## OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

El objetivo de este Plan de Reforma Interior, pretende dar solución definitiva a un fragmento de tejido urbano que permanece enquistado en la ordenación de la trama urbana del Plan General de Valencia sin integrarse en ella; dotarle de los servicios urbanísticos correspondientes, obtener el suelo dotacional y poder materializar el aprovechamiento que corresponde a los propietarios de los terrenos.

Transcurridos más de treinta años desde la aprobación del PGOU-88 y más de trece desde que se presentó oficialmente el PRIM "Padre Doménech"-2005, se ha

puesto de manifiesto que los parámetros económicos de esta operación de regeneración e integración urbanas, son fundamentales para hacer viable la intervención. Esto se traduce en que sin el adecuado aprovechamiento, no es posible el equilibrio económico que garantice el buen fin de la actuación que se pretende llevar a cabo.

Como podemos apreciar en el Plano Catastral de 1930, la zona objeto de planificación se encontraba en el "Barrio de la Figuera", -una zona semi-consolidada de edificaciones rurales agrupadas en manzanas irregulares-, en medio de parcelas agrícolas productivas configurando uno de los arrabales "a la otra parte del río".



Plano Catastral 1930 del área del Plan



MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

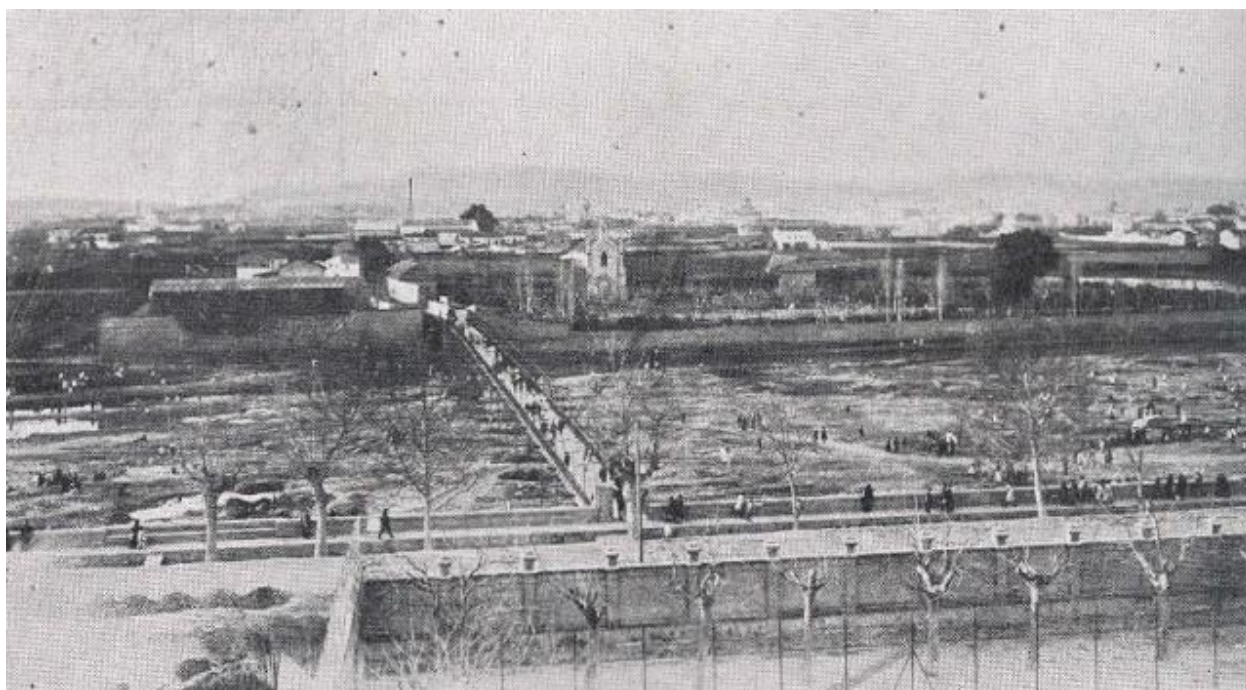
P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV

En dicho plano aparece ya el trazado de la Avenida de Campanar (Camino de Tránsitos), concebido a principios del siglo XX como un nuevo cinturón de circunvalación exterior, dentro de un plan urbanístico de ampliación de la ciudad de Valencia.



1908. Huerta de Valencia. Barrio de La Figuera



1922. Vista de la pasarela de Campanar

MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV



1964. Puente de Ademuz (actual Pont de les Glòries Valencianes)

Sería hacia mitad del siglo XX cuando se construyen los pretils del margen izquierdo del Río Turia y posteriormente en los 60 se construye el Puente de Ademuz (como prolongación de la Gran Vía Fernando el Católico), aunque la pasarela peatonal fue construida en 1922 y reconstruida posteriormente tras la riada de 1957.

Es en la segunda mitad del S. XX, cuando se produce el desarrollo urbano a este lado de la ciudad, cuya evolución urbanística podemos observar en las imágenes de los vuelos históricos.

Obsérvese la primera implantación del edificio de bloques de planta triangular que se mantiene a fecha de hoy, desencajado de la actual trama y que fue el primero en edificarse (ajustada a la trama parcelaria rústica y junto a edificaciones rurales preexistentes). La construcción según catastro data del año 1969.



MEMORIA DIE 2021

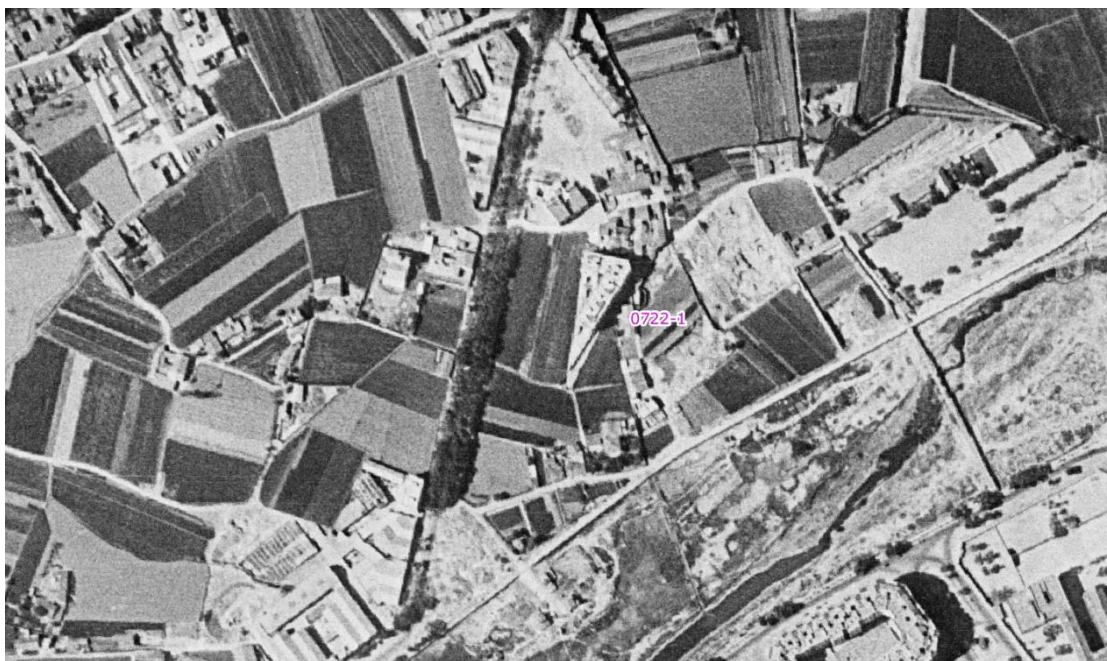
Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV



Vuelo Americano Serie A 1945-1946



Vuelo Americano Serie B 1956-1957

MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV



Interministerial 1973-1986



Nacional 1980-1986



Hacia finales de los años 80, puede apreciarse la consolidación de la manzana a excepción de los terrenos objeto del presente Plan. También pueden apreciarse algunas de las edificaciones rurales originales que han ido desapareciendo como consecuencia del abandono, (parte de las cuales todavía estaban edificadas cuando se presentó el PRIM-2005) y que en la actualidad suponen un vacío sin asfaltar ocupado por vehículos estacionados.

Uno de los objetivos que debe acometer el urbanismo actual es el de la regeneración de aquellas áreas degradadas de la ciudad (como la que nos ocupa), que sin una intervención adecuada corren el riesgo de convertirse en áreas de marginalidad y conflicto social.

## 2

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

El ámbito del Plan de Reforma Interior, que se grafía en el Plano de Delimitación correspondiente, recoge la estructura parcelaria que conforma dicho perímetro, obtenida de los datos obrantes en el Centro de Gestión Catastral, en cuanto a las parcelas de titularidad privada y del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia en cuanto a las de titularidad pública.

Existe una indefinición manifiesta en cuanto a la titularidad del suelo afectado, teniendo constancia de la existencia de diferentes parcelas no catastradas, y por lo tanto de titular desconocido.

La distribución parcelaria, así como su titularidad habrá de ser ratificada con los correspondientes títulos de propiedad y certificados registrales, y medida con precisión sobre el terreno a la hora de efectuar el reparto de beneficios y cargas en el proyecto de reparcelación que se redacte.

El ámbito delimitado objeto de este Plan, es coincidente con el propuesto para la Unidad de Ejecución U.A.-09 "Padre Doménech" de la revisión del PGOU de 2010

y se encuentra incluido en la macro-manzana conformada por tres vías de acceso rodado, integrantes de la red estructural viaria:

- Avda. Tirso de Molina, al Sur.
- Avda. Pío XII, al Este.
- Avda. Campanar, al Oeste.

La existencia de la red primaria de infraestructuras que sirve a la manzana delimitada por los grandes ejes viarios considerados y en la cual está incluido el ámbito delimitado del PRI, permite la implantación de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, gas y telefonía y las conexiones con dichas redes primarias, quedando garantizada la extensión de las mismas.

No existe, pues, otros condicionantes, más que morfológicos para asegurar la conexión del Sector con la trama urbana del entorno.

Las distintas Alternativas que se han estado considerando son:

**Alternativa-0.-** La primera alternativa considerada es la ordenación urbanística vigente, definida en el P.G.O.U. de Valencia. Básicamente consiste, por una parte, en completar dos bloques lineales residenciales y por otra la creación de un tercer bloque exento que da frente a la Avda. Pío XII y que mantiene las alineaciones con el situado en su linde norte, siendo el ancho de todos los bloques proyectados de 12 metros y 10 alturas edificables.

La ordenación prevista en el P.G.O.U. de Valencia, no tiene presente las circunstancias particulares que concurren en los terrenos objeto de desarrollo y por tanto, no ha sido capaz de propiciar el desarrollo de los mismos. En efecto, tal y como se ha mencionado en la introducción, las excesivas cargas de todo tipo asociadas al ámbito vial de servicio de cada una de las parcelas edificables han sido imposibles de asumir por la edificabilidad lucrativa resultante de la ordenación vigente. La consecuencia de la incapacidad del planeamiento de posibilitar el desarrollo de este suelo ha producido su actual deterioro, siendo éste

MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV

especialmente grave dada su privilegiada ubicación en una zona emblemática de la ciudad de Valencia.

Por otra parte, con la ordenación del Plan General y su desarrollo mediante actuaciones aisladas no es posible la obtención ni el desarrollo de los terrenos carentes de urbanización, ubicados en el interior de la manzana, que exceden de los ámbitos viales de las parcelas edificables previstas.



Ordenación según Planeamiento Vigente. (Web municipal)



Ficha propuesta en la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia de 2010

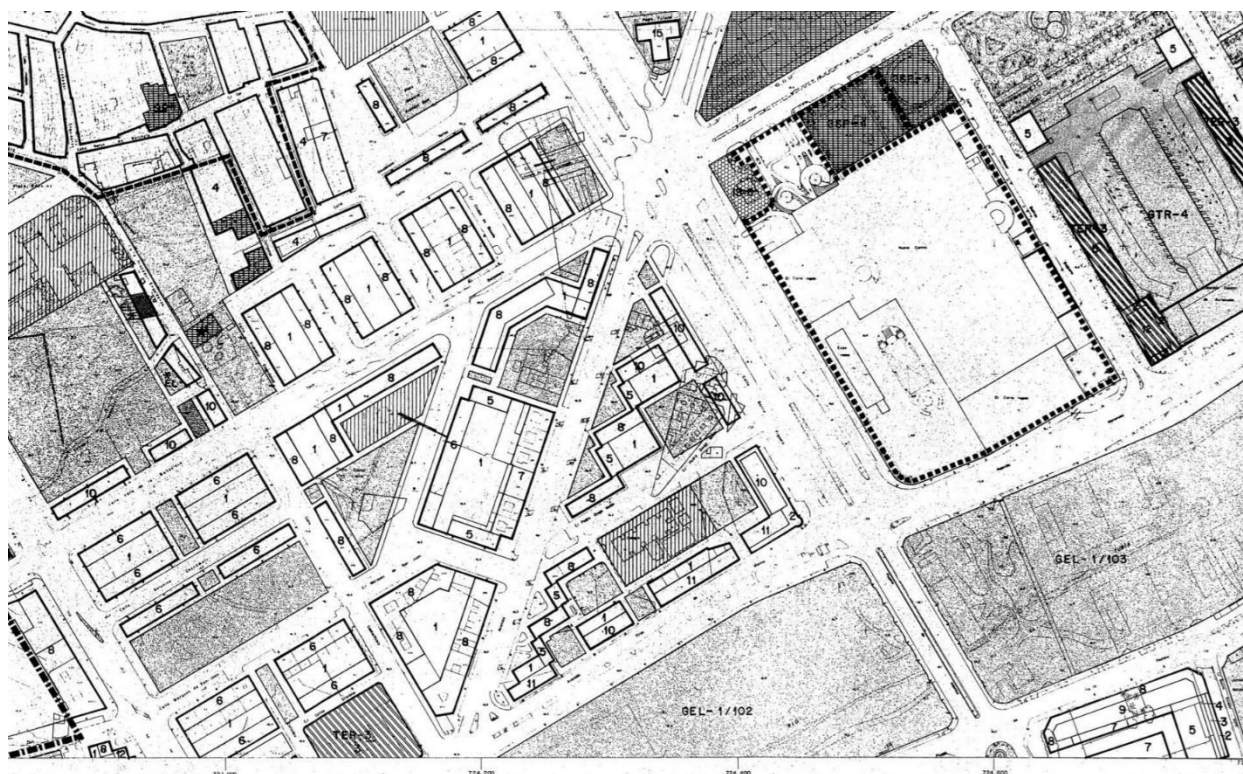
MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

Dicha alternativa ya ha demostrado su inviabilidad a lo largo del periodo de vigencia del Plan General PG88, ni siquiera en una de las épocas de mayor expansión económica.



Fragmento Hoja 27 de la Serie C del Plan General de Valencia en vigor

El área externa del Ámbito Vial de Servicio, viene a suponer algo más de 5.300 m<sup>2</sup> de suelo, mayoritariamente de titularidad privada, que a requerimiento de los propietarios, la administración debe compensar mediante aprovechamiento equivalente al de los suelos incluidos dentro de la misma Área Urbanísticamente Homogénea, o bien por el valor de mercado de dicho aprovechamiento. Por añadidura, la administración debería costear las obras de urbanización de las áreas fuera del AVS.

Todas estas cuestiones hacen que sea recomendable y necesaria la actuación de regeneración urbana, conforme al Artículo 70.2 de la Ley 1/2019, proponiendo un Programa de Actuación Integrada con incremento de aprovechamiento que compense el exceso de cargas que hasta la fecha han hecho inviable la actuación.

Para ello se proponen una serie de alternativas que planteamos a continuación:



MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV

**Alternativa-1.-** Se modifica la ordenación del planeamiento vigente en línea con la propuesta por la Revisión Simplificada de 2010, en que se definía la UE-9 y que se refleja en la siguiente imagen.



Alternativa-1 . Vista hacia el Oeste.

Se completan los bloques lineales cerrando las medianeras vistas, tal y como prevé el Plan General vigente, con el mismo número de plantas.

El incremento de edificabilidad previsto en el estudio de viabilidad económica, como compensación a las cargas adicionales a asumir al incorporar los suelos exteriores al ámbito vial de servicio inicial, se concentra en un bloque lineal, que da frente a la Avda. Pío XII y por otra se insertan dos bloques perpendiculares al anterior.

Este conjunto edificado, se levanta sobre una planta destinada a uso comercial donde se integran los accesos a los distintos bloques.



MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV



Alternativa-1. Vista hacia el Este.

El hecho de que los bloques interiores no estén unidos permite aligerar la imagen desde los espacios libres dotacionales del interior de manzana.

**Alternativa-2.-** Esta alternativa es una variante de la anterior (Alternativa-1), en la que desaparecen los bloques interiores y se mantiene la parcela terciaria y el edificio recayente a la Avenida Pío XII. Para compensar parte de la edificabilidad de los bloques que desaparecen, se incrementa una planta el uso terciario y el resto de edificabilidad se dispone en el bloque recayente a la Avda. Pío XII, lo que supone un incremento de alturas.

Esta alternativa cuenta con la ventaja de conseguir una percepción en el interior de la manzana más abierta y despejada. El incremento de alturas en el bloque exento de Pío XII, le confiere un aspecto singular a modo de hito del conjunto edificado en la manzana.

Por el contrario, se diluye la imagen de uniformidad en cuanto al régimen de alturas.



MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV



Alternativa-2. Vista hacia el Este.



Alternativa-2. Vista hacia el Oeste.



MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

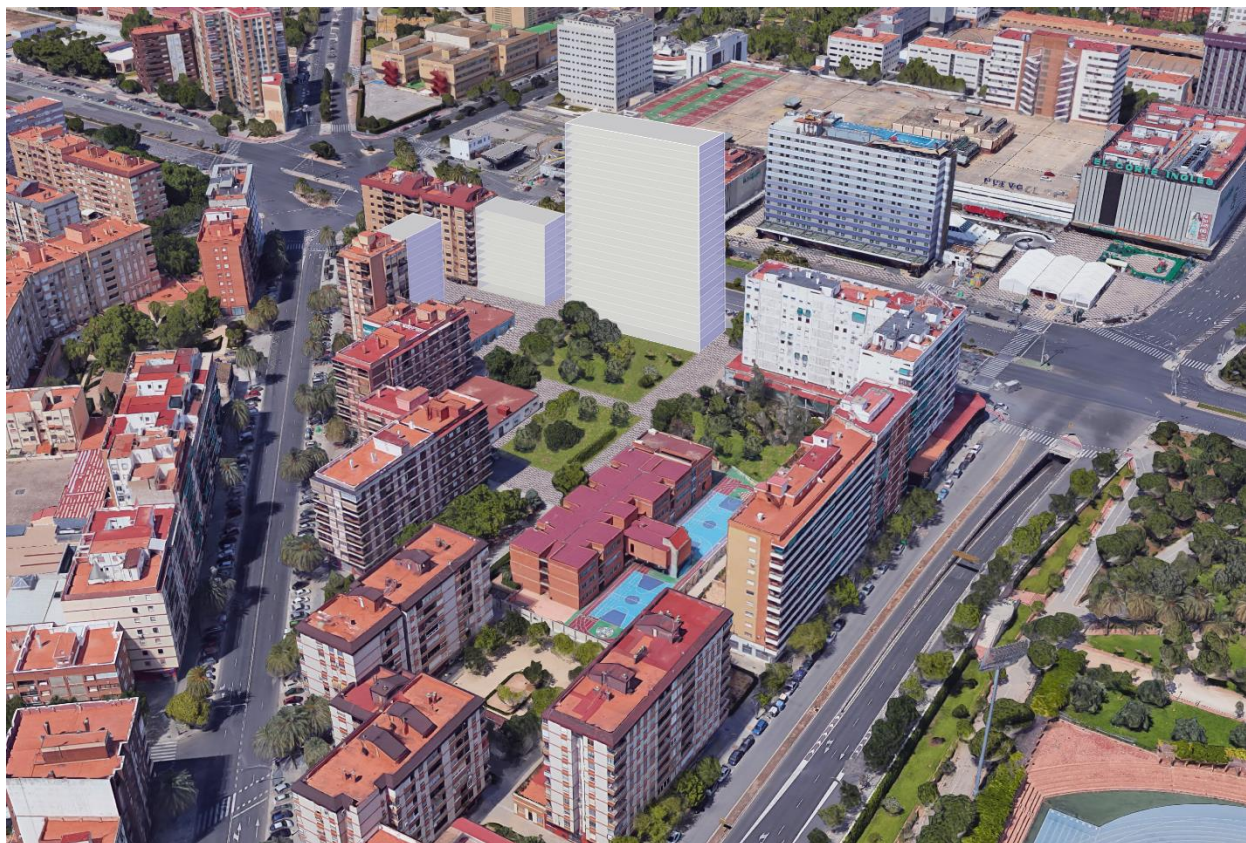
P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV

**Alternativa-3.-** Con esta alternativa, se consigue la mayor superficie para Uso Dotacional de todas las contempladas, al ser la huella edificada menor. Se concentran las Zonas Verdes públicas en el interior de la macro-manzana a modo de gran plaza urbana, donde se inserta a su vez el equipamiento escolar.

Se mantiene como en las alternativas anteriores la idea de completar los bloques existentes que muestran sus medianeras. El resto de la edificabilidad prevista, se concentra en el bloque exento recayente a la Avenida Pío XII, donde se plantea un edificio singular de 50 metros de frente y 15 metros de profundidad, cuya planta baja se destina a Uso Comercial; el resto de plantas altas se destinan a Uso Residencial, que para consumir toda la edificabilidad podrían llegar a alcanzar las 25 alturas.

Se crea así un hito en el eje viario Gran Vía Fernando El Católico - Pío XII - Cortes Valencianas, perfectamente asumible por el paisaje urbano de la ciudad.



Alternativa-3. Vista hacia el Este.



MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV



Alternativa-3. Vista hacia el Oeste.

### Resumen del análisis de Alternativas:

Todas las alternativas tienen en común la edificación de los dos conjuntos edificados con medianeras expuestas, la regularización de la parcela escolar, así como la reserva de un local en planta baja para la implantación de un centro de transformación.

Lo anteriormente dicho, y el hecho de que la Ordenación Estructural definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia sea respetada, garantiza que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Como conclusión a lo expuesto anteriormente, podemos indicar como principales objetivos que justifican la mejora de la ordenación urbanística respecto a la contenida en el planeamiento vigente, los siguientes:



- 
- Eliminación de una bolsa de terrenos sin desarrollar y actualmente en estado de deterioro.
  - Mayor equilibrio y distribución de los beneficios y cargas establecidas por el P.G.O.U. de Valencia respecto de los propietarios afectados por la actuación, mediante la delimitación de la unidad de ejecución.
  - Apertura conforme a las previsiones del P.G.O.U. de Valencia del vial de servicio de la Avenida Pío XII colindante al ámbito, que permite mediante una única actuación urbanizadora eliminar el cuello de botella que se origina a la vez que se generan nuevas plazas de aparcamiento en vía pública.
  - Se completan los dos bloques lineales edificatorios previstos por la ordenación del Plan General, eliminándose las vistas de sus medianeras. Esta operación se realiza teniendo en cuenta las alturas y alineaciones reales existentes.
  - Cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Valencia de la parcela de equipamiento escolar situada en el interior de la manzana, regularizando sus lindes.
  - Cesión al Excmo. Ayuntamiento de Valencia y completa urbanización de todos los viales, tanto de tráfico rodado como peatonal, así como de los jardines públicos incluidos en el sector y no sólo los que constituyen el ámbito vial de servicio de las parcelas edificables, tal y como definía el Plan General.
  - Gestión y desarrollo del sector propuesto en una única actuación urbanística, mediante el desarrollo de una actuación integrada.
  - Urbanización del sector con la dotación de las infraestructuras necesarias, de forma conjunta y única, dotando de los servicios necesarios a las manzanas edificables y mejorando su ordenación.
  - Mejora de la ordenación de las zonas verdes, cambiando su emplazamiento con la finalidad de crear una gran zona peatonal interior a la manzana y con un diseño más apropiado para integrar el arbolado existente y permitir el acceso a los locales situados a nivel -1 en el conjunto de bloques ubicado en el límite sureste.
-

La Alternativa elegida por ser más equilibrada es la Nº 1 que, aunque no permite la mayor cesión de suelo para Uso Dotacional Público, se ajusta al régimen de alturas del conjunto de la manzana. Esta conclusión se desarrollará en el borrador del Plan de Reforma Interior.

### 3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

La urbanización y posterior edificación requiere, en el marco de Unidades de Ejecución, es decir, en el suelo sujeto a Actuaciones Integradas, conforme prevé el **Decreto Legislativo 1/2021**, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP-21) y previa la determinación de la ordenación pormenorizada, la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada.

Este Documento Inicial Estratégico, junto el Borrador del Plan de Reforma Interior y el Borrador del Programa, acompañan a la **Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica Simplificada** que con la Acreditación de que Inmobiliaria Guadalmedina, S.A. ostenta más del 60% de la superficie afectada por el Plan, se postula como urbanizador ante el Órgano Sustantivo (Ayuntamiento de Valencia), es una propuesta de Programa por gestión por las personas propietarias para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

En el presente supuesto, el Programa que se formula pretende desarrollar los terrenos que constituyen el ámbito de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Doménech" de Valencia. Dichos terrenos se encuentran clasificados como suelo urbano con calificación urbanística de edificación abierta (EDA) en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

La documentación que se presente se registrará por las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada del Ayuntamiento de Valencia y en concreto por lo establecido en la Base 10ª.2:

*"10ª.- Inicio del procedimiento: solicitud de convocatoria del concurso.*

1. *Cualquier persona natural o jurídica, sea o no propietaria de los terrenos, puede solicitar del Alcalde que inicie un procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución de un Programa de Actuación Integrada por medio de gestión indirecta, describiendo y enunciando brevemente los motivos de su petición.*

2. *La solicitud deberá ir acompañada en todo caso de los documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del solicitante. En el caso de que, en suelo urbano, se proponga la programación de una unidad de ejecución no delimitada en el planeamiento vigente, también deberá adjuntarse un estudio justificativo de la idoneidad del ámbito de programación propuesto, comprensivo de la siguiente documentación:*

- Características del terreno afectado y del paisaje, identificando sus elementos preexistentes más significativos y sus principales características, tales como edificaciones y sus condiciones tipológicas, caminos, acequias, cultivos, arbolado e instalaciones de servicios.*
- Reportaje fotográfico reciente.*
- Justificación de la idoneidad de la delimitación que se propone.*
- Garantía de suministro de los servicios públicos.*
- Definición de los puntos de conexión con las redes de servicios públicos existentes y justificación de su capacidad para atender la demanda generada en el ámbito de programación.*
- Estimación de los costes correspondientes a los componentes de la red primaria de infraestructuras y de sus elementos singulares (puentes, colectores, acometida eléctrica, red arterial de agua potable, desvío de cauces naturales, evacuación y tratamiento de aguas residuales, etc.). "*

También se recoge en la "Guía de Procedimientos para la Aprobación de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de Valencia", redactado por el Área de Desarrollo Urbano y Vivienda del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación; en concreto en su apartado V.A. "Gestión por los Propietarios con Planeamiento"

La LOTUP-21 en su Libro II, Título II, Capítulo I, Sección II: Contenidos del programa de actuación integrada, determina en su "*Artículo 117. Contenido documental del*



---

***programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica"***

*1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.*

*2. **La alternativa técnica** incluye, al menos:*

*a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.*

*b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.*

*c) Proyecto de las obras programadas, con:*

*1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.*

*2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.*

*3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.*

*4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.*

*5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.*

*6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.*

*d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.*

*3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan*

---

*parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada*

*Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por los propietarios y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de este texto refundido para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:*

- a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.*
- b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.*
- c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.*

*4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:*

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.*
- b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.*
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de*

*caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.*

*d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.* Una vez culmine la designación del Agente Urbanizador y la suscripción del Convenio Urbanístico, se procederá a la redacción del Proyecto de Reparcelación; que, una vez aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, permitirá la disponibilidad de los terrenos y el inicio de las obras de urbanización.

El desarrollo y edificación de las parcelas adjudicadas, está previsto que se realice en etapas diferenciadas en el tiempo en función de las exigencias del mercado y a criterio de los respectivos propietarios.

Para el desarrollo efectivo del Plan, se presentarán proyectos básicos y de ejecución de cada parcela y tras la correspondiente licencia de obras se procederá a la construcción de las edificaciones.

Dada la poca entidad de las modificaciones y su mínima incidencia medioambiental, se entiende que se tramitará por procedimiento simplificado.

#### 4

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

El conjunto urbano residencial de Campanar, se trata de un área de edificaciones abiertas que van desde una planta (locales comerciales) hasta doce en plantas altas, perfectamente consolidada y con arbolado en viario, próximo al viejo cauce del Río Turia convertido hoy en parque. Como ya hemos reiterado, el ámbito del Plan se inscribe en la manzana triangular configurada por las Avenidas Tirso de Molina, Campanar y Pío XII. Dentro del ámbito, todavía persisten algunas edificaciones rurales propias de la huerta que en su día existió en el margen izquierdo del río, aunque en mal estado de conservación y habitabilidad; la mayoría de ellas han sido demolidas en los últimos años. También permanece el primer

edificio de residencia colectiva que se implantó en la zona hacia 1960 y que hoy en día está absolutamente desconectado de la trama viaria y de la ordenación que propone el Plan general, lo que obligará a su demolición.



Vista aérea del ámbito del Plan y su entorno

Próximo al ámbito de actuación y conectado visualmente por el frente recayente a la Avenida Pío XII se encuentra el Parque del Viejo Cauce del Turia, configurado por zonas de bosque, principalmente de pinos, junto con otras especies arbóreas, combinadas con zonas arbustivas, de plantas ornamentales y praderas de cespitosas, surcadas por recorridos de tierra compactada y algunas áreas y trazados pavimentados. Al otro lado del Cauce del Turia y también visible parcialmente, nos encontramos con el Jardín Botánico de Valencia que cuenta con ejemplares singulares.

### Recursos y riesgos potenciales. Cartografías temáticas.

Mediante Orden de 8 de marzo de 1999 de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se declararon de necesaria observancia en la redacción de planes urbanísticos o territoriales que se formularan en la Comunidad Valenciana determinadas Cartografías Temáticas integrantes del Sistema de Información Territorial. Estas cartografías analizan, a escala regional (1:50.000), la presencia de



los diferentes recursos (hídricos, geológicos, suelo) y la existencia de determinados riesgos naturales (de inundación, contaminación de acuíferos, deslizamiento y desprendimiento, erosión) en las distintas partes del territorio.

En el Plan que nos afecta, Plan de Reforma Interior "Padre Doménech" en Valencia, de acuerdo con estas cartografías, están presentes los siguientes recursos y riesgos.

## **RECURSOS.**

### **Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.**

La Cartografía Temática nº 3 sobre "Accesibilidad potencial a los recursos hídricos en la Comunidad Valenciana" (COPUT, 1998) analiza la presencia del recurso agua. El objeto de esta cartografía es identificar el grado de disponibilidad física del recurso agua en las diferentes zonas del territorio, diferenciando las áreas en las que no existen problemas de accesibilidad de las que sí que los tienen.

Al tratarse de un Plan General ya aprobado y de un entorno urbanizado no es necesario realizar el estudio de abastecimiento de agua al sector, ya que dicha planificación ya fue realizada en el momento de la aprobación del PGOU.

### **Capacidad de uso del suelo.**

La capacidad de uso expresa, en cada porción del territorio, la matriz de acogida ante usos agrarios muy generales (agrícola, forestal y pastizal), evalúa las características que ofrece el suelo de forma natural y cuáles son las limitaciones que restringen su utilización.

En el libro sobre "El suelo como recurso natural en la Comunidad Valenciana" se analiza la capacidad de uso del suelo en toda la Comunidad, diferenciándose 5 categorías: muy elevada, elevada, moderada, baja y muy baja.

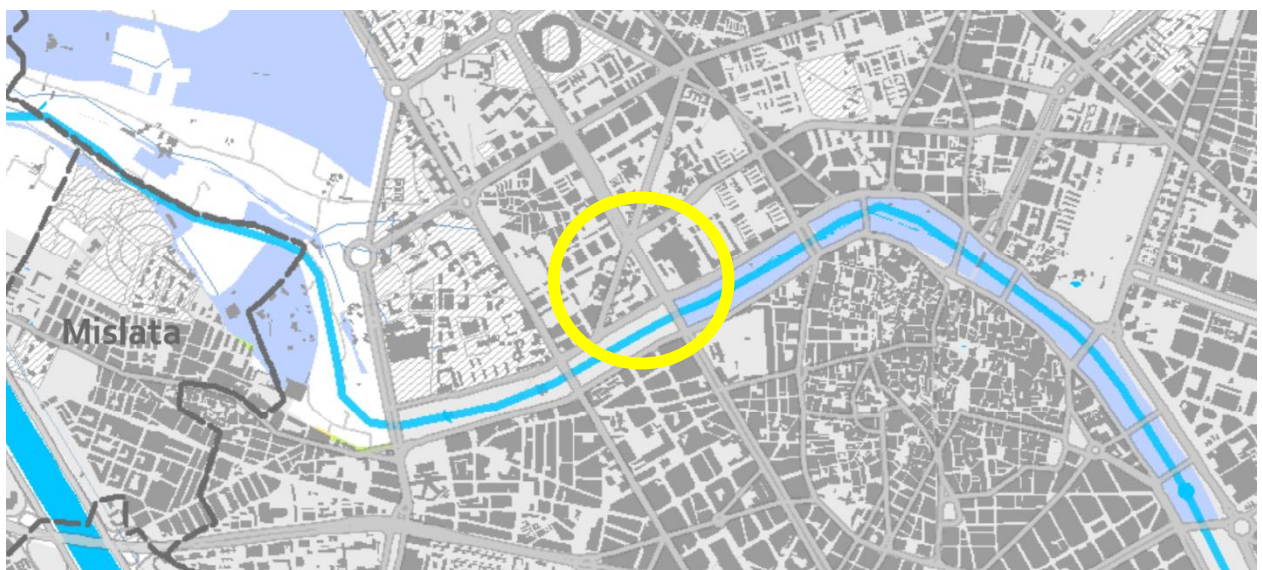
Al tratarse de un suelo ya urbanizado en su entorno, claramente el uso del suelo es el residencial, porque así lo dicen las NN UU del PGOU de Valencia.

## RIESGOS NATURALES.

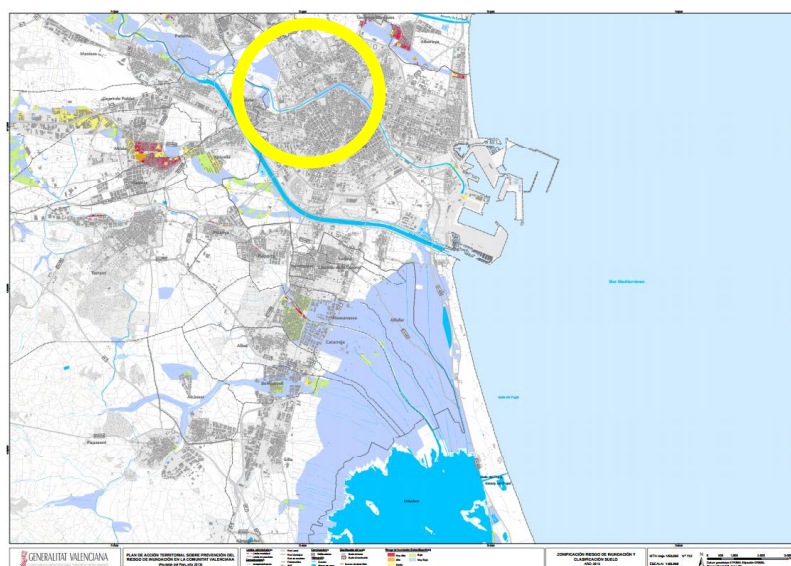
### Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas.

Al tratarse de un suelo ya urbanizado en su entorno inmediato, no existe vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas.

### Riesgo de inundación.



PATRICOVA. Revisión del Plan año 2013. Fracción Hoja Nº 722



La Cartografía Temática nº 1 sobre "Delimitación del riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana" (COPUT, 1997) estableció una primera

delimitación de las zonas inundables. Estas delimitaciones fueron concretadas posteriormente por el Patricova-1. Dado que el Patricova es un documento redactado a escala 1/50.000 que data del año 2003, la CITMA ha considerado conveniente su actualización o revisión, este documento actualizado se ha elaborado con un mayor rigor y tanto en un documento como en otro, no se aprecia afección por riesgo de inundación sobre el ámbito del Plan.

### Riesgo de erosión.

Al tratarse de un suelo ya "urbanizado" no existe riesgo de erosión en el mismo.

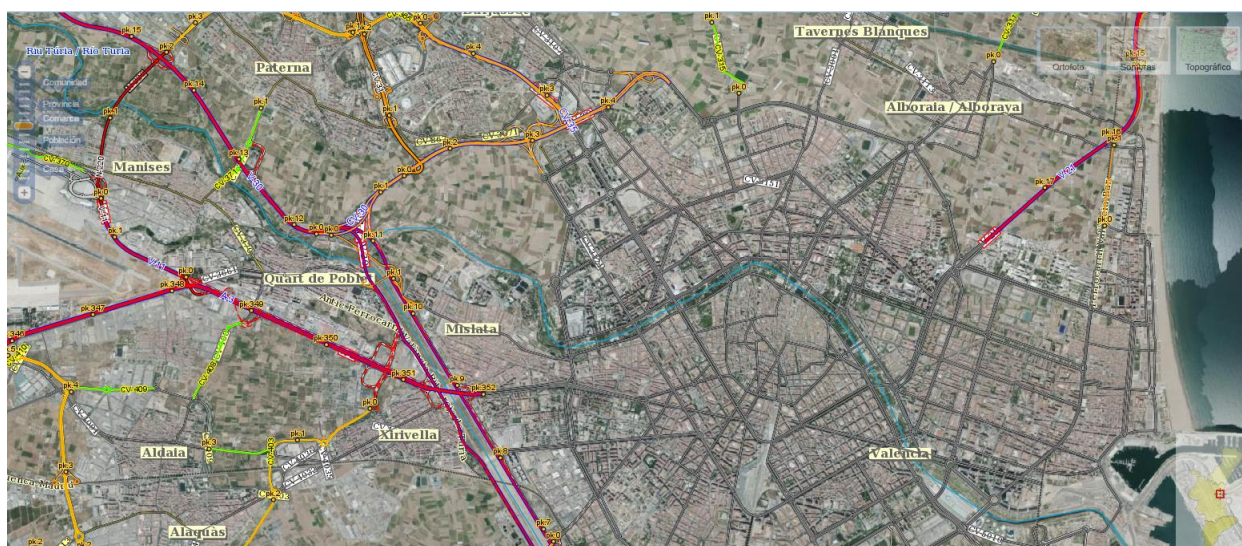
### Riesgo de deslizamiento y de desprendimientos.

Al tratarse de un suelo con una pendiente muy baja, no existe riesgo ni de deslizamiento ni de desprendimientos. En conclusión el riesgo de deslizamiento o desprendimiento no supone un riesgo para el desarrollo del Plan.

## AFECCIONES TERRITORIALES.

Las afecciones territoriales que se analizan en el ámbito del Plan son las derivadas de las infraestructuras (carreteras) como de determinados elementos naturales existentes en el territorio (espacios naturales protegidos y costas).

### Afecciones en materia de carreteras.



---

Al tratarse de un suelo urbano ya desarrollado en su perímetro, las afecciones en materia de carreteras ya fueron analizadas en el momento de la aprobación del Plan General, no obstante, se puede volver a afirmar que no existen afecciones adicionales sobre las parcelas del ámbito del Plan.

#### **Afecciones en materia de ferrocarriles.**

No existen en el ámbito del Plan.

#### **Afecciones en materia de transporte de energía eléctrica.**

No existen en el ámbito del Plan.

#### **Afecciones en materia de aguas.**

No existen en el ámbito del Plan.

#### **Afecciones en materia de vías pecuarias.**

No existen en el ámbito del Plan.

#### **Afecciones en materia de espacios naturales protegidos.**

Las afecciones en materia de espacios naturales protegidos tienen su origen en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

#### **Biodiversidad**

En el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los Hábitats naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (Directiva de Hábitats). Según la cartografía temática de la CV en el ámbito del Plan no existen hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación.

No existen micro-reservas dentro del ámbito del Plan. Tampoco existen para el ámbito del Plan programas LIFE, Planes de Recuperación, ni Reservas de fauna.

---



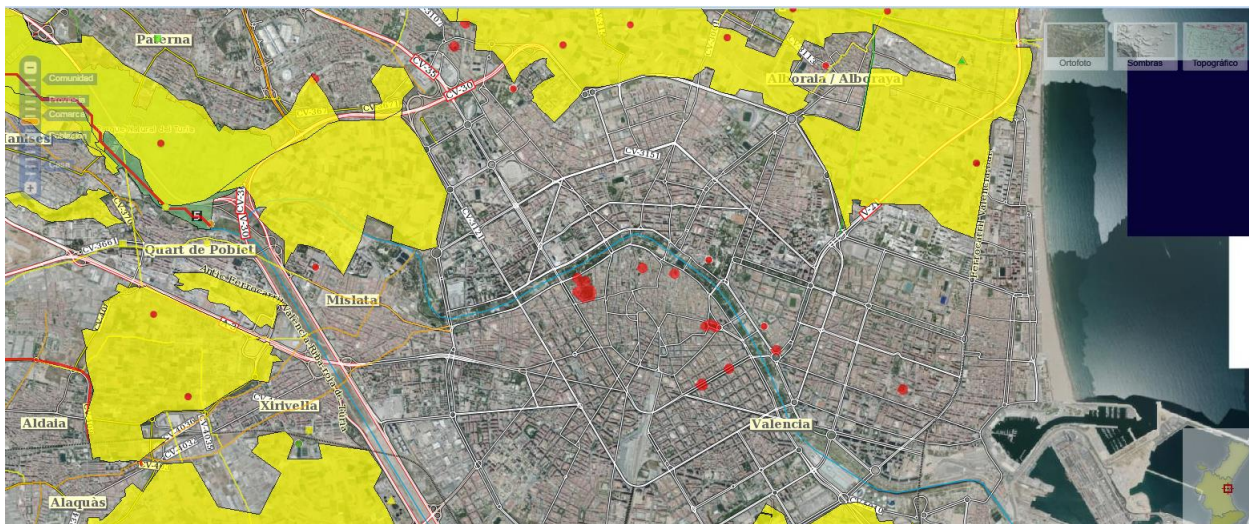
MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón, Arquitecto col. nº 05176 COACV

El ámbito del Plan no está afectado por el Parque Natural del Turia, espacio incluido en el Catálogo de Parques Naturales de la Comunitat Valenciana, como se puede ver en el plano adjunto:



### Otras figuras de protección

Queda claro, pues, que dentro de los lindes que delimitan el ámbito del Plan no existe ninguna otra figura de protección, en concreto no existen monumentos, parques naturales, parajes naturales municipales, ni paisajes protegidos.

### Afecciones en materia de costas.

No existen en el ámbito del Plan.

### Afecciones en materia de patrimonio

No existen en el ámbito del Plan.

### CONCLUSIÓN.

Después del análisis ambiental y territorial realizado se puede concluir que no existen ningún tipo de afecciones que puedan impedir el desarrollo del Plan, por tanto, el Plan es viable desde el punto de vista ambiental y territorial. La alternativa elegida respeta la integridad medioambiental y paisajística de la zona.

#### COMPONENTES DEL PAISAJE (en el ámbito del Sector):

Fisiografía: Sensiblemente horizontal

Geología: Cantos, gravas y limos

Geomorfología: Aluvial

Red hídrica: Drenaje pluviales en estado precario

Tipo vegetación: Ornamental (árboles y arbustos con nulo mantenimiento)

Cobertura vegetal: Baja

Fauna: Urbana

Usos del suelo: Uso residencial

Parcelación: Urbana

Formas singulares: No

## 5

### EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Consideramos que la propuesta de Plan de Reforma Interior (que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada), no incidirá de manera negativa sobre los valores ambientales presentes en el ámbito de estudio, ya que la zona está clasificada como Suelo Urbano, y sus usos seguirán siendo acordes a su naturaleza.

Este Plan supone el desarrollo de un ámbito que debe ejecutar las obras de urbanización y dotar a las parcelas que desarrolla la condición de solar implantando todos los servicios urbanísticos necesarios para ello.

La obtención de las Dotaciones Públicas, puede ser una oportunidad para crear un espacio interior comunitario en la manzana, que actualmente se encuentra muy densificado, intentando generar sombras mediante el arbolado que se proponga y planteando pavimentos permeables que permitan la infiltración del agua de lluvia.

Debido a la poca entidad del ámbito sobre el que se actúa y de la fuerte ocupación de las zonas colindantes con distintas construcciones en su entorno, se considera que la afección medioambiental será mínima.

En relación con el Cambio Climático, uno de los problemas que conlleva un desarrollo descontrolado, es el uso inadecuado de sus recursos estratégicos, como el agua, el suelo, el aire y los ecosistemas. El Plan de Acción 2011-2020 constituye el segundo Plan Nacional de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética, este Plan se ha diseñado con un enfoque integral, incluyendo ahorros de energía final y primaria, que deberá aplicarse a las nuevas edificaciones.

Por tanto, los ahorros serán coherentes con los objetivos de reducción de gases de efecto invernadero y las medidas aplicadas supondrán un ahorro en términos de energía final y primaria y emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera.

6

**INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA  
COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV) Y SU INCIDENCIA EN OTROS  
INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O  
SECTORIAL**

La ETCV, tal y como se define en su preámbulo "*es el instrumento que define un modelo territorial de futuro para la Comunitat Valenciana con el máximo consenso entre los agentes sociales que operan en el territorio. Es éste un modelo que integra las políticas sectoriales con proyección territorial tiene en cuenta las amenazas y oportunidades del contexto exterior, fomenta las acciones impulsoras de cambios*

---

*en el territorio, establece directrices de planificación y gestión para el suelo no urbanizable, y define los ámbitos adecuados para la planificación de ámbito subregional. Todo ello, en un escenario económico y social complejo en el que se están produciendo cambios trascendentales que van a tener grandes repercusiones en la estructura y posición estratégica de los territorios en el entorno global."*

La ETCV incluye los conceptos de:

- GOBIERNO/DESARROLLO ECONÓMICO DEL TERRITORIO: en este sentido entendemos que la propuesta tiene coherencia territorial con los demás instrumentos del territorio.

Se adapta al objetivo de la ETCV con el desarrollo económico, está condicionado por la sostenibilidad del territorio, entendida como la compatibilidad entre su uso ligado a 14 actividades económicas y la conservación y puesta en valor de los activos medioambientales, paisajísticos y culturales de los cuales es portador (directriz 24)

Se valoran y a la vez respetan los activos del territorio, y se posibilita su posibilidad como zona residencial.

- LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL TERRITORIO: El ámbito de actuación no incluye ningún territorio ni elemento existente y/o propuesto para la definición de la Infraestructura Verde. Se encuentran próximas, no obstante el Parque Natural del Turia y el viejo Cauce del Río Turia; pero, como se ha indicado, el desarrollo del Plan no tendrá ningún tipo de afección sobre dichos espacios.

**La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana no supone ningún problema para el desarrollo del Plan. Así mismo, no existen otros instrumentos de planificación territorial o sectorial que impidan el desarrollo del Plan.**

---



## JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.-

Dado que, en aplicación del artículo 46.3 del Texto Refundido de la LOTUP-21, el Promotor considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, pasan a desarrollarse a continuación los siguientes apartados.

### 7

#### MOTIVACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE AVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Tal y como se ha expuesto en el punto 0 (OBJETO) de este documento, según el artículo 46.3 del Texto Refundido de la LOTUP-21, los casos en los que el órgano ambiental y territorial considera que un plan debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, en los siguientes supuestos:

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

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

"ANEXO VIII

CRITERIOS PARA DETERMINAR SI UN PLAN O PROGRAMA DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

---

*1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:*

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*
- f) La incidencia en el modelo territorial.*

*2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:*

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*
- b) El carácter acumulativo de los efectos.*
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.*
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.*
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*

*1.º Las características naturales especiales.*

*2.º Los efectos en el patrimonio cultural.*

*3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.*

*4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.*

---

*5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.*

*6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio* Analizados todos los criterios expuestos en el anexo VIII, se puede ver que no le afecta ninguno de los mismos al Plan que se pretende realizar, se trata de un Plan de Reforma Interior que afecta sólo a la ordenación pormenorizada y no tiene ningún efecto sobre los puntos enumerados en el citado anexo.

Por lo dicho se puede concluir que el Plan debe ser objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica **SIMPLIFICADA**.

- Se entiende que la propuesta de Plan que se pretende es menor, en tanto en cuanto, se va a modificar exclusivamente la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente y el desarrollo de un ámbito que debe ejecutar obras de urbanización, siempre que esta implantación siga los trámites correspondientes.

- Esta propuesta de plan no influye en otros planes o programas, tales como Planes de Acción Territorial o supramunicipales (PATRICOVA, PATFOR, Plan de Infraestructuras Estratégicas 2010-2020, Plan Integral de Residuos, PAT Litoral, II Plan de Carreteras, II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, el Plan Hidrológico del Júcar o la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, PATODHV).

- Tampoco pertenecen a la infraestructura verde del territorio tal y como se ha definido según la ETCV y las aportaciones que ha propuesto el Plan General en revisión:

Por tanto, estos suelos no se encuentran incluidos en la Red Natura 2.000, ni comprende Espacios Naturales Protegidos (según la Ley 11/19947, de 27 de diciembre) u otros espacios protegidos por instrumentos internacionales (art. 49 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad).

No se encuentran montes de dominio público y de utilidad pública, ni suelo forestal estratégico según el PATFOR, no son espacios litorales de interés ambiental y cultural.

No tienen riesgo de inundación y no tienen otros riesgos críticos naturales e inducidos.

Tampoco han sido incorporados a la Infraestructura Verde y no figuran como elementos de conexión biológica o territorial.

8

**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 LA INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.**

La efectiva materialización de la edificabilidad a que tienen derecho los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito del Plan de Reforma Interior, así como las obras de urbanización, provocará determinados efectos sobre el medio ambiente, como son la producción de determinados tipos de residuos urbanos provocados por los usuarios de las viviendas, de los usos terciarios y residuos de la construcción producidos durante la ejecución de las obras.

Los residuos urbanos ya han sido previstos en la elaboración del plan general, ya que para la recogida y el tratamiento las aguas residuales ya se han previsto los sistemas de recogida y depuración de las aguas que se producen en las viviendas.

Por lo que hace referencia a los residuos urbanos (basuras) al tratarse de zona urbana el Ayuntamiento se encarga de la recogida y posterior tratamiento de dichas basuras.

Por lo que hace referencia a los residuos de la construcción producidos durante la ejecución de las obras, tanto de urbanización como de edificación, en los proyectos que se redacten para la obtención de las licencias urbanísticas correspondientes, figurarán los Estudios de Gestión de Residuos que preverán el tratamiento de dichos residuos.



También el uso de las viviendas y espacios terciarios, producirá un consumo energético adicional respecto a si no se edificaran dichas construcciones, para mitigar el mismo y reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>, las viviendas deberán cumplir las prescripciones contenidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación que correspondan, que en este caso es el CTE DB HE.

De la misma forma para proteger a los futuros usuarios de las viviendas de efectos nocivos derivados del ruido, las viviendas deberán cumplir las prescripciones contenidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación que correspondan, que en este caso es el CTE DB HR.

En la presente propuesta de Plan de Reforma Interior, se incluye un completo repertorio de medidas preventivas y correctoras para diversos aspectos ambientales; si bien cabe decir que dadas sus características los impactos son muy reducidos.

Así las medidas que se proponen para prevenir, mitigar o incluso compensar los posibles impactos se pueden centrar en:

#### **ENERGÍA:**

Utilización de las mejores tecnologías disponibles en relación a la eficiencia energética de las instalaciones e incorporación, siempre que sea posible de energías renovables (fotovoltaica, biomasa).

Prevención de la contaminación lumínica: se deberán regular las instalaciones y los aparatos de alumbrado exterior e interior. Los objetivos de esta prevención se basan en promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores mediante el ahorro energético sin menguar la seguridad, evitar la intrusión lumínica y, en todo caso, minimizar sus molestias y perjuicios, prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.

#### **AGUA:**

Reducir el consumo de agua en las ciudades se ha convertido en un auténtico reto, no solo en cuanto al consumo humano de los habitantes y el riego de las zonas

verdes y especies vegetales; sino también en las labores de mantenimiento y limpieza de la ciudad. Para ello se ha propuesto ajustar las áreas peatonales interiores a los pasos estrictamente necesarios e incrementar en la medida de lo posible las superficies permeables a la infiltración con implantación de especies vegetales con baja exigencia de recursos hídricos. El agua de escorrentía con las pendientes bien estudiadas puede permitir el riego de alcorques y áreas ajardinadas.

Se promoverá también el uso eficiente del agua en las edificaciones de nueva construcción y el diseño adecuado de las redes de suministro. Se tenderá a implantar contadores inteligentes que detectan posibles fugas en la red.

#### **INFRAESTRUCTURA VERDE:**

Abarca un conjunto de prácticas que pueden beneficiar enormemente la integración de los nuevos usos y la minoración de los impactos ambientales por muy leves que puedan ser considerados.

En el diseño de zonas verdes se han previsto diversos tratamientos, intentando responder al carácter diferenciado de cada zona según sus características y condicionantes intrínsecos. Se ha tenido especial cuidado en el diseño de los jardines urbanos, distinguiendo con claridad la organización de los mismos, su distribución en superficies y actividades, pavimentos, mobiliario, iluminación, vegetación y sistemas de riego. En cuanto a la vegetación, se han primado los tres niveles o estratos: arbóreo, arbustivo y herbáceo, favoreciendo su diversidad, aunque preferentemente se han empleado especies pertenecientes a la flora mediterránea o aquella que aun siendo de otros orígenes está plenamente adaptada a las condiciones medioambientales de Valencia. Se ha considerado especialmente, la existencia dentro del ámbito de actuación de una zona ajardinada, en la cual se encuentran diversas especies arbustivas y arbóreas que se han tratado de mantener en la medida de lo posible. Igualmente existe arbolado aislado singular en el ámbito de actuación como es el Pino en la esquina sureste del Colegio Fomento Vilavella y el Plátano en una zona ajardinada al Norte del colegio anterior.

Se han seguido en todo caso las indicaciones en cuanto a "Criterios a tener en cuenta en el Espacio Libre" facilitada por el departamento de Jardinería del Ayuntamiento. En cuanto a la especie herbácea a elegir, un requisito importante ha sido el que sea resistente a la sequía y, por tanto, con menores necesidades hídricas (sin perjuicio de lo cual se han planteado los oportunos sistemas de riego automatizados), prado húmedo mediterráneo sobre toda la superficie de los macizos con ausencia de arbustos, para ello se sembrará una mezcla del 50% de *Cynodon dactylon* y *Trifolium repens*.

Así el uso de las siguientes técnicas que se proponen puede reducir las necesidades de tratamiento de aguas en las depuradoras existentes, mejorando la calidad del agua.

- Áreas ajardinadas: La impermeabilización en las zonas libres de parcela del suelo será mínima. Dadas las necesidades de sombra y estéticas, existe un amplio margen para la mejora ambiental mediante la plantación selectiva de especies arbóreas con especies autóctonas que aporten valor ambiental.

- Limitación superficial de las áreas cespitosas o su eliminación en favor de áreas ajardinadas con especies autóctonas. Dichas áreas tienen un elevado consumo de agua y su elevado mantenimiento supone la emisión de CO<sub>2</sub> y otros gases contaminantes derivados de la maquinaria utilizada en su siega, bombeo de agua, consumo de fertilizantes...

La elección de especies apropiadas para el ajardinamiento se realizará tomando como referencia la vegetación mediterránea, de bajo mantenimiento y escaso consumo de agua, perfectamente adaptadas a una climatología que presenta largos periodos de sequía. Para ello se seguirán las indicaciones del manual "Jardinería mediterránea sin especies invasoras", editado por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de la Generalitat Valenciana.

## MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO:

Según el Artículo 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación, "con el fin de garantizar el bienestar de la sociedad y la Protección del Medio Ambiente, los

edificios deberán proyectarse, consumirse, mantenerse y conservarse de tal forma que satisfagan los requisitos básicos de:

a) Funcionalidad

b) Seguridad

c) Habitabilidad, en cuyo punto.3 figuran Ahorro de Energía y Aislamiento Térmico, de forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio".

Las actuaciones dirigidas a la **Mejora Hídrica de las Edificaciones**, se refiere a las medidas que permitan el suministro de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

A continuación, se distinguen los diferentes tipos de actuaciones:

a) Medidas pasivas: actuaciones dirigidas a la mejora de la envolvente térmica (cerramientos y huecos) de los espacios habitables del edificio:

- Aislamiento de cubierta.

- Aislamiento de muros de fachadas (principales, patios y medianerías).

- Aislamiento de los huecos de fachada (carpinterías, vidrios y otros elementos de cierre, que pueden considerarse actuaciones en interior de viviendas)

- Aislamiento de suelos.

b) Medidas activas: actuaciones dirigidas a la renovación, adecuación o implantación de las distintas instalaciones (calefacción, iluminación, accesibilidad-sistemas de elevación, energía solar, agua, etc.) para la mejora del aprovechamiento y ahorro energético de las mismas:



MEMORIA DIE 2021

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

- Instalación de sistemas de iluminación en zonas comunes que incluyan alumbrado de bajo consumo, detectores de presencia, control de luminosidad.
  - Instalación de aparatos elevadores de bajo consumo energético.
  - Instalación de calderas de alta eficiencia energética.
  - Instalación solar-térmica para la producción de ACS
  - Otras instalaciones o medidas complementarias que contribuyan a la mejora del aprovechamiento y ahorro energético de las mismas.
- c) Otras Medidas: Actuaciones complementarias relacionadas con la sostenibilidad y la mejora de la habitabilidad y confort de los usuarios, como la mejora de la imagen urbana y del aislamiento acústico.

9

**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 8) anterior, en especial las derivadas de la ejecución de las obras.

Valencia, Diciembre de 2.021

EL ARQUITECTO:



Antonio Viedma Guillamón. Col. nº 05176 COACV