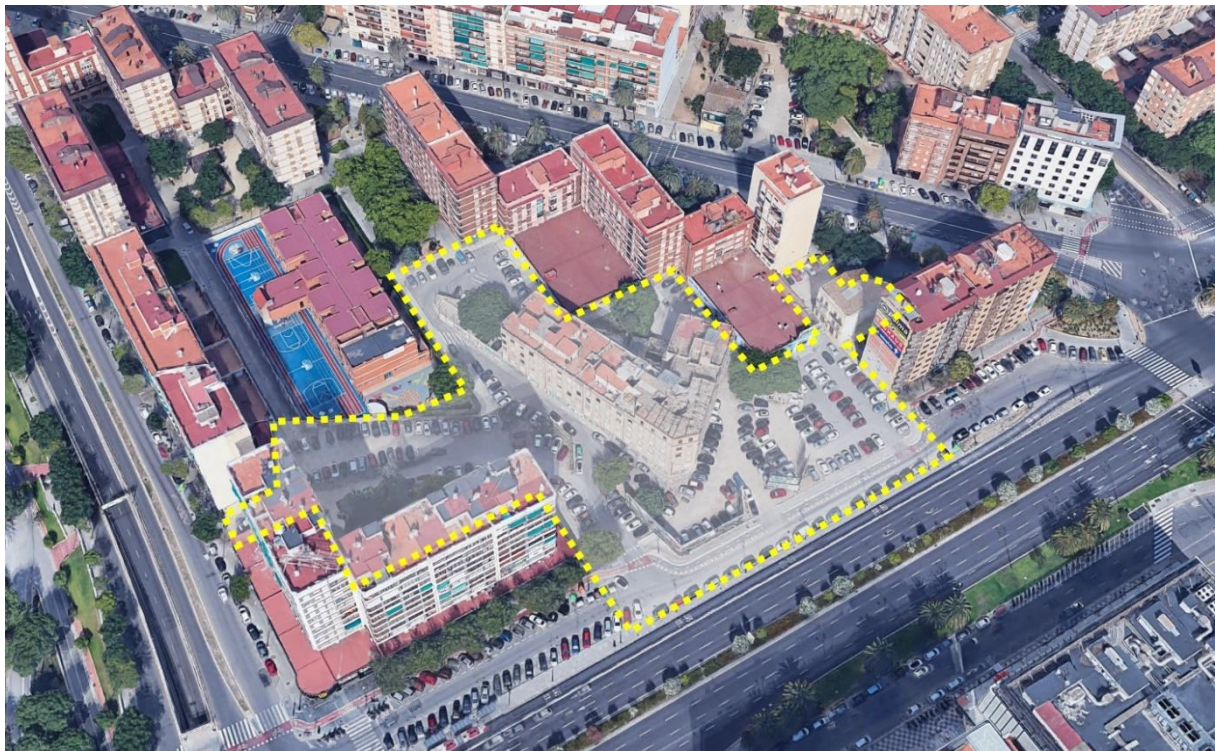


Informe de Participación Pública (IPP)

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



INDICE:

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- ANTECEDENTES
- 3.- OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
- 4.- ACCIONES LLEVADAS A CABO DURANTE EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
- 5.- ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN DEL PÚBLICO
- 6.- ALEGACIONES PRESENTADAS
- 7.- ANÁLISIS DE LOS INFORMES TÉCNICOS A LA ALTERNATIVA
- 8.- CONCLUSIONES

ANEXOS:

INFORME DEL TÉCNICO REDACTOR

FORMULARIO/ENCUESTA DE CONSULTA CIUDADANA

POWERPOINT PRESENTACIÓN PRI AL PÚBLICO INTERESADO

1

INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto informar de las actuaciones llevadas a cabo durante el proceso de Participación Pública del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Doménech", en el término municipal de Valencia, así como, analizar el contenido de las alegaciones, sugerencias e informes técnicos recibidos durante dicho proceso.

De este modo y según lo estipulado en el artículo 55 del 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, se aporta el presente Plan de Participación Pública.

Acompañando a este informe, se adjunta documento refundido con pequeñas modificaciones "no sustanciales" introducidas en el Proyecto de Urbanización, como consecuencia de los informes técnicos municipales.

2

ANTECEDENTES

Tras varios años de gestiones que no llegan a fructificar, finalmente, en fecha 29 de diciembre de 2021 se presentó en el Registro General del Ayuntamiento de Valencia, instancia (núm. 000118 2021 0239162) en que la mercantil "Inmobiliaria Guadalmedina, SA", solicitaba iniciar la aprobación de un Plan de Reforma Interior que incluya una nueva Unidad de Ejecución en el ámbito delimitado por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar de València, instando su tramitación mediante un Programa de Actuación Integrada (PAI) en régimen de gestión por las personas propietarias en los términos establecidos en el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP).

El Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación analiza y comprueba la documentación presentada por la mercantil "Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.", informando la Sección de Obras de Urbanización el 12 de abril de 2022 acerca de su legitimación para la tramitación del PAI en régimen de gestión por las personas propietarias.

Mediante Resolución GL-2067 de 20 de abril de 2022, se dispone admitir a trámite la iniciativa presentada por la mercantil "Inmobiliaria Guadalmedina, S.A." para la tramitación del Programa de Actuación Integrada "Plaza Padre Domenech", en régimen de gestión por las personas propietarias, e iniciar la tramitación de la Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica prevista en el artículo 52 y siguientes del TRLOTUP.

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el pasado 15 de julio de 2022 acuerda resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan de Reforma Interior delimitado por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar de València, cuyas consideraciones deberán ser tenidas en cuenta en la documentación a presentar [DOGV nº9397 / 03.08.2022].

En fecha 20 de enero de 2023, se presenta por parte de Inmobiliaria Guadalmedina, S.A., documentación completa de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica del PRI "Plaza Padre Domenech", para la aprobación del Programa de Actuación Integrada.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València en sesión ordinaria celebrada el 24 de marzo de 2023, acordó aprobar el sometimiento a información pública de la iniciativa de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del PRI "Padre Domench", presentado por la mercantil "INMOBILIARIA GUADALMEDINA, SA" en régimen de gestión por las personas propietarias con instrumento de planeamiento, pudiendo consultarse el texto íntegro del acuerdo y los documentos objeto de exposición en la página web municipal <https://www.valencia.es/cas/urbanismo/novedades-pais> [DOGV nº9573 / 13.04.2023].

De acuerdo con dicha resolución, se ha llevado a cabo el Plan de Participación Pública del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Domenech", del que vamos a proceder a informar.

3 OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El Plan de Participación Pública ha tenido los siguientes objetivos:

- a) Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de planeamiento y gestión urbanística del **Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Domenech"** de Valencia.
- b) Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- c) Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- d) Obtener información útil de las personas interesadas.
- e) Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.
- f) Recabar los informes técnicos preceptivos para la mejor definición de la Alternativa Técnica.

4

ACCIONES LLEVADAS A CABO DURANTE EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

- El proceso de participación pública se inició al día siguiente de la publicación del anuncio en el DOGV, el día 13 de abril de 2023 [DOGV nº 9573].



Num. 9573 / 13.04.2023

DIARI OFICIAL
DE LA GENERALITAT VALENCIANA

22126

Ajuntament de València

Anunci pel qual se sotmet a informació pública el programa d'actuació integrada per al desenvolupament de la UE PRI Pare Doménech per persones propietàries amb instrument de planejament. [2023/3602]

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el 24 de març de 2023, va adoptar acord, que en la part dispositiva diu el següent:

«Primer. Sotmetre a informació pública la iniciativa de Programa d'actuació integrada per al desenvolupament de la unitat d'execució del pla de reforma interior Pare Doménech presentat per la mercantil Inmobiliària Guadalmedina, SA, en règim de gestió per persones propietàries, per un període de 45 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, a l'efecte de presentació d'al·legacions, de conformitat amb el que es disposa en els articles 61.1.a i 55.2 del text refós de la Llei d'ordenació del territori urbanisme i paisatge aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell.

L'anunci de sometiment a informació pública del referit PAI es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en premsa escrita de gran difusió. L'expedient administratiu es trobarà a la disposició dels interessats i ciutadans en general per al seu examen i consulta, en el Servei d'Assessorament Urbanístic i Programació situat en la segona planta del pati B de l'edifici de Tabacalera situat al carrer Amadeu de Savoia núm. 11 de València, i pot consultar-se també el text íntegre en la pàgina web municipal www.valencia.es/urbanismo.

Segon. Remetre consulta a la Confederació Hidrogràfica del Xúquer i a l'Entitat Pública de Saneament d'Aigües Residuals (EPSAR) així com sol·licitar informe als serveis municipals i entitats subministradores dels serveis públics urbans citats en el fonament jurídic tercer perquè durant el mateix termini d'informació pública puguem emetre informe. La falta d'emissió dels informes en el termini establert permetrà prosseguir la tramitació de les actuacions.

Tercer. Comunicar el present acord de manera telemàtica a la Conselleria competent en urbanisme a l'efecte del compliment de l'article 3 del Decret 65/2021, de 14 de maig, del Consell de regulació de la plataforma urbanística digital i de la presentació dels instruments de planificació urbanística i territorial.

Quart. Notificar el present acord a les persones propietàries afectades, a l'Associació de Veïns de Campanar, a la mercantil Inmobiliària Guadalmedina, SA, i als qui figuren en l'expedient com a interessats, així com comunicar-lo als Serveis de Llicències Urbanístiques Obres d'Edificació i Gestió Urbanística.».

València, 31 de març de 2023.— El secretari: Manuel Latorre Hernández.

Ayuntamiento de València

Anuncio por el que se somete a información pública el Programa de actuación integrada para el desarrollo de la UE PRI Padre Doménech por personas propietarias con instrumento de planeamiento. [2023/3602]

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 24 de marzo de 2023, adoptó acuerdo, que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

Primero. Someter a información pública la iniciativa de Programa de actuación integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución del Plan de reforma interior Padre Doménech presentado por la mercantil Inmobiliaria Guadalmedina, SA, en régimen de gestión por personas propietarias, por un periodo de 45 días hábiles a contar desde el día siguiente a su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, a los efectos de presentación de alegaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61.1.a y 55.2 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio urbanismo y paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

El anuncio de sometimiento a información pública del referido PAI se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en prensa escrita de gran difusión. El expediente administrativo se encontrará a disposición de los interesados y ciudadanos en general para su examen y consulta, en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación ubicado en la segunda planta del patio B del edificio de Tabacalera sito en la calle Amadeo de Saboya, núm. 11, de València, pudiendo consultarse también el texto íntegro en la página web municipal www.valencia.es/urbanismo.

Segundo. Remitir consulta a la Confederación Hidrográfica del Júcar y a la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR) así como solicitar informe a los servicios municipales y entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos citados en el fundamento jurídico tercero para que durante el mismo plazo de información pública puedan emitir informe. La falta de emisión de los informes en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.

Tercero. Comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la conselleria competente en urbanismo a los efectos del cumplimiento del artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell de regulació de la plataforma urbanística digital y de la presentación de los instrumentos de planificació urbanística i territorial.

Cuarto. Notificar el presente acuerdo a las personas propietarias afectadas, a la Asociación de Vecinos de Campanar, a la mercantil Inmobiliaria Guadalmedina, SA, y a quienes figuran en el expediente como interesados, así como comunicarlo a los Servicios de Licencias Urbanísticas Obras de Edificación y Gestión Urbanística.

València, 31 de marzo de 2023.— El secretario: Manuel Latorre Hernández.

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

- Se realizó inserción del anuncio en el periódico La Razón en su edición del viernes 14 de abril de 2023 (pag: 35, sección: Comunitat Valenciana).

Muere tras esperar 35 minutos una ambulancia

►El PP denuncia el «caos» en el que ha sumido Puig a la sanidad de la Comunidad

M. Cintero. VALENCIA

Un minuto pueda salvar una vida. Esta es la diferencia que puede haber entre morir o seguir viviendo. La madrugada del sábado al domingo un hombre sufrió una disnea en Elche. Un familiar llamó a una ambulancia y se le envió una procedente de La Marina, a 35 kilómetros de distancia y tardó 25 minutos. Había otra a tan solo 7 kilómetros, que pertenece al departamento de Torrevieja, pero no se solicitó este

servicio.

El motivo por el que se tomó esta decisión es, según la vicesecretaria de Política Social del PP en la provincia de Alicante, Loreto Serrano, el cierre del centro de coordinación de Alicante. «De nuevo se pone en evidencia el caos en la gestión y la descoordinación absoluta en la que ha sumido el presidente Ximo Puig a la Sanidad en la Comunidad y en especial el ninguneo que de nuevo sufre la provincia de Alicante en un tema que afecta de lleno a los ciudadanos». Para

Serrano, «no merecemos semejante abandono y desprecio por parte del Consell».

Por su parte, fuentes de la Conselleria de Sanidad aseguraron a EFE que el hecho de que haya una base de Samu cerca no quiere decir que estuviera disponible en ese momento e insistieron en que la centralización del Cicu «no tiene nada que ver» porque «el funcionamiento no ha cambiado». Además aseguran que la ambulancia tardó porque la familia era extranjera y no proporcionó la dirección exacta.

tuas por casi 200.000 euros.
«En el caso del señor Faura, su condición de partípe es manifiesta en tanto que su voluntad concurrió con la del señor Torró para provocar el acto malversador», señala.

ANUNCIO
La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia en sesión ordinaria celebrada el 24 de marzo de 2023, acordó aprobar el sometimiento a información pública de la iniciativa de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del PRI "Padre Doménech", presentado por la mercantil "INMOBILIARIA GUADALMEDINA, SA" en régimen de gestión por las personas propietarias con instrumento de planeamiento, pudiendo consultarse el texto íntegro del acuerdo y los documentos objeto de exposición en la página web municipal <https://www.valencia.es/cas/urbanismo/novedades-pais>.
A 31 de marzo de 2023.
Secretario de área, Manuel Latorre Hernández

Además, han sido frecuentes las reseñas a la actuación tanto en medios digitales como en prensa escrita, tal como puede leerse en el artículo del periódico Las Provincias del día 2 de junio de 2023.

- Se habilitó una dirección de correo electrónico sugerenciaspadredomenech@grupoigsa.es, activo hasta la actualidad donde poder recibir información y propuestas por parte de cualquier ciudadano con acceso a internet.
- El día 3 de abril de 2023 se mantuvo reunión con representantes de la Asociación de Vecinos de Campanar, a los que se facilitó encuesta de participación para que pudieran repartir entre sus asociados y vecinos. También se hizo una presentación en Powerpoint de la propuesta, para dar a conocer los aspectos fundamentales del Plan de Reforma Interior.



MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

- Posteriormente, el día 5 de julio de 2023 a las 18:30 h, en el salón de actos del edificio Trade Center, se realizó una presentación a la que fueron convocados propietarios, vecinos y la propia AVV Campanar. El emplazamiento de la convocatoria se encuentra muy próximo a la zona de actuación para facilitar la asistencia de los interesados. En dicha reunión intervinieron técnicos de la empresa impulsora del plan y del propio Ayuntamiento de Valencia.
- El documento completo ha estado disponible en formato impreso en las dependencias del Departamento de Asesoramiento Urbanístico y Programación del Ayuntamiento de Valencia.

5 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN DEL PÚBLICO

Durante el proceso de Participación Pública se han presentado distintas alegaciones de propietarios, vecinos y público interesado. No se ha presentado ninguna encuesta de participación (facilitada a los representantes de la AVV Campanar y disponible en la web municipal), ni tampoco se ha recibido sugerencia alguna en el buzón de correo electrónico habilitado al efecto.

Dentro de las actuaciones del Plan de Participación Pública (PPP) del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Doménech" de Valencia se ha incluido una presentación del Plan abierta a la ciudadanía y vecinos de la zona. La convocatoria fue realizada por el Departamento de Asesoramiento de PAIs y Programas del Ayuntamiento de Valencia, con emplazamiento para el día 5 de julio de 2023 a las 18:30h, en la sala de actos del edificio Trade Center ubicado en la Calle Profesor Beltrán Báguena, 4 de Valencia, (muy próximo a la zona de actuación).

Los asistentes se pueden agrupar en:

- Funcionarios del Ayuntamiento de Valencia, jefes de distintos servicios: Planeamiento (Fernando Belenguer); Asesoramiento PAIs y Programas (Begoña Pla); Obras de Urbanización (Andrés Vicente)
- Propietarios dentro del ámbito de actuación (2 personas).
- Vecinos del barrio y del entorno edificado (8 personas)
- Presidente AVV Campanar (Pep Benlloch)
- Técnicos vinculados al PRI (Antonio Viedma, arquitecto y José Manuel Palau, abogado)

El acto se inició con la intervención por parte de los técnicos municipales, enmarcando la presentación dentro de las actuaciones del PPP. Seguidamente, Antonio Viedma inició la presentación acompañada de un PowerPoint, en la que se analizó la evolución urbanística de la zona de actuación, hasta llegar a la situación actual, en la que

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

se evidencia la necesidad de lograr el equilibrio económico para acometer el Plan y obtener los suelos dotacionales de forma gratuita para la ciudad.

Se prosiguió con la exposición de las distintas alternativas analizadas hasta llegar a la propuesta definitiva, de la que se dieron detalles. Se informó que el incremento de edificabilidad derivaba a su vez en la consecución de suelo para viviendas protegidas.

Durante la exposición se produjeron intervenciones para aclarar algunas cuestiones formuladas por el público asistente, pero fue al final de la exposición cuando se cedió el turno de preguntas a los que quisieran participar. Dentro de las cuestiones planteadas, podemos reseñar:

- Una vecina del ámbito se declaró opuesta a la actuación por considerar injustificado el incremento de aprovechamiento, la ordenación propuesta, la valoración de las edificaciones incompatibles.
- La mayoría de los vecinos que intervinieron, se mostraron favorables a la actuación, al margen de la ordenación resultante, pues su mayor interés es que se ejecute cuanto antes y se elimine el foco de marginalidad que tienen en el barrio.
- Intervino a su vez el presidente de la AVV Campanar, para al contrario que en la primera presentación a la que acudió, manifestar su desacuerdo con la propuesta y con el incremento de edificabilidad.



6

ALEGACIONES PRESENTADAS

Durante el periodo de Participación Pública se presentaron las siguientes alegaciones, cuyo informe se realiza en documento aparte:

Alegación nº 1.- Josefa Pascual Barberá, propietaria de un porcentaje de la parcela nº 22 de la relación de parcelas identificadas dentro del ámbito de actuación. (Num Registro: | 00118 2023 158939)

Manifiesta ser copropietaria de la finca con una superficie de 430 m², según consta en el título y registro. Informan a su vez que, porciones de suelo identificadas catastralmente como dominio público, fueron adquiridas por sus padres mediante escritura pública, hoy pertenecientes a sus herederos, aunque pendiente de inscripción. Alega que parte de ese suelo, *"que, con el paso del tiempo, sin haber renunciado a tales terrenos, el Ayuntamiento asfaltó parte de la extensión que ocupaban las mismas, sin mediar comunicación ni pago alguno"*.

Manifiestan también que las referencias catastrales 4335501YJ2743E0001RH y 4335502YJ2743E0001DH, en Plaza Padre Domenech nº 5 y 6, de Valencia, suman 430m².

Se pronuncia en cuanto a la existencia de errores y falta de información detallada y precisa, refiriéndose a errores registrales de la documentación incluida en la web municipal. Considera que: *"el sometimiento a información pública ha de hacerse en condiciones de asegurar el conocimiento general de la ciudadanía, lo que no se cumple con la mera puesta a disposición de la documentación, cuando la misma es incomprensible y no ofrece las consecuencias que para esta parte suponga la aprobación del PAI con su alternativa técnica, ni la forma en qué se verá afectada la propiedad, si tiene derecho o no a gestión en el PAI, qué importes debería asumir, qué cantidades en metálico o en obra urbanizada le corresponderían, etc"*.

Alegación nº 2.- José Cardona Baixauli en representación y como mandatario verbal de algunos cotitulares de la finca nº 22. (Num Registro: | 00118 2023 164300)

Se trata de la misma finca descrita en la Alegación primera, pero se cuestiona el cumplimiento de los requisitos del artículo 120 del TRLOTUP, "Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias".

Manifiesta la imposibilidad de acceder al expediente a través de la web, que permita conocer la superficie de dominio y uso público y contrastar la viabilidad económica de la actuación. Respecto a ésta última, se alega que la valoración teórica de los aprovechamientos está realizada en diciembre de 2021, siendo que los precios de

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

construcción, valor de venta de los inmuebles en la zona y tipos de interés se han incrementado. No se considera pues un instrumento válido y debería actualizarse dicho documento considerando incluso la posible variación hasta la ejecución efectiva.

Respecto a los coeficientes de ponderación, se manifiesta la necesidad de actualizarlos hasta el momento en que se apruebe el Proyecto de Reparcelación que "acentuará más la obsolescencia de la Memoria de Viabilidad Económica". También considera que la distinta aplicación de coeficientes debe regir para las fincas aportadas, que hasta el momento no se ha tenido en cuenta.

Alegación nº 3.- María Monserrat-Elena Mínguez Esteban junto a un grupo de otras 16 personas vecinas de los terrenos que se pretenden urbanizar. (Num Registro: | 00118 2023 160809)

Se trata de una serie de manifestaciones de un grupo de vecinos lindantes al área que se quiere urbanizar, que solicitan la demolición de los edificios fuera de ordenación, la limpieza de la zona afectada, que se respete la ordenación vigente del PGOU y no se permita aumentar la edificabilidad.

Se muestran esperanzados en que se urbanice una zona degradada desde hace años, si bien, consideran que el Ayuntamiento debe ser garante de que la actuación prevista no perjudique a ningún vecino.

Por otro lado, están disconformes con incrementar la edificabilidad en el ámbito de actuación y la ordenación propuesta en el plan. Consideran que la nueva ordenación modifica las visuales que previeron tener al adquirir sus viviendas, con la consecuente minusvaloración de éstas.

Argumentan que la actuación no tiene por qué ser sostenible para el Ayuntamiento y ponen de manifiesto los problemas de degradación de la zona, inundaciones, etc. y creen que la modificación del plan les perjudica.

En cuanto a las valoraciones de los edificios a demoler consideran que son elevados atendiendo al estado de conservación de los mismos.

Concluyen que deben buscarse fórmulas que respeten el PGOU, sean atractivas para las empresas y al mismo tiempo no perjudiquen de por vida a los vecinos. Apuntan a la expropiación de los terrenos y urbanización de la zona por parte del Ayuntamiento.

Alegación nº 4.- Presentada por AVV Campanar. (Num Registro: | 00118 2023 159608)

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

Se trata de la misma alegación nº 3, suscrita por la Asociación de Vecinos de Campanar, que manifiesta su oposición a la ejecución del Programa por incumplir la edificabilidad vigente en el PGOU.

Alegación nº 5.- Presentada por Salvador y Marzo, S.L. (Num Registro: | 00118 2023 159633 | 00118 2023 159035 | 00118 2023 160404)

Se trata de la alegación presentada por Salvador y Marzo, S.L. en varios documentos sucesivos. En el primero de ellos, solicita que se deniegue la aprobación del Plan de Reforma Interior archivando el expediente, salvo que se modifique el proyecto para mantener el acceso a la planta sótano del edificio emplazado en Avda. Pío XII, 1 esquina con Avda. Tirso de Molina; en caso de desestimación, anuncia el procedimiento de responsabilidad patrimonial por inaccesibilidad como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

En el segundo, solicita copia del expediente y plano de cesión de viales efectuado por el promotor del edificio, además de plano del Plan Parcial Nº 8 referido al ámbito del edificio. El tercero incorpora nuevamente el escrito de alegaciones firmado digitalmente.

7 ANÁLISIS DE LOS INFORMES TÉCNICOS A LA ALTERNATIVA

Durante la fase de aplicación del Plan de Participación Pública se han emitido una serie de informes a la Alternativa Técnica que pasamos a enumerar:

A. **Informe del Servicio de Arquitectura y Servicios Centrales Técnicos / Alumbrado y Eficiencia Energética** de fecha 06/04/2023.

Análisis: En el proyecto refundido se ha procedido a ajustar la distribución de los puntos de luz conforme a dicho informe. La mayoría de las cuestiones recogidas en el informe, están incorporadas en el proyecto de urbanización presentado; no obstante, se tienen en cuenta todas las observaciones del informe.

B. Cuatro **Informes del Ciclo Integral del Agua:** Agua, Fuentes, Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico y EMIVASA de fechas 28/04/2023, 08/05/2023, 27/07/2023 y 01/08/2023.

Análisis: En relación con la instalación de fuente bebedero, se recogen todas las recomendaciones citadas. Respecto al informe de Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico, se ha procedido a modificar las cuestiones planteadas en dicho informe, sustituyendo los colectores de pluviales bajo zonas verdes utilizando

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

técnicas de drenaje urbano sostenible (SUDS) con el objeto de fomentar la retención e infiltración en origen de las escorrentías; también se ha procedido a corregir los defectos u omisiones del proyecto de urbanización.

En cuanto al informe técnico de EMIVASA de 27 de julio de 2023 se hacen algunas consideraciones, tanto para la red de abastecimiento como para la red de baja presión, que el urbanizador ha tenido en cuenta en la documentación corregida a presentar, subsanando algunas contradicciones.

Los costes de supervisión de las obras a ejecutar por el urbanizador se estiman en un 4% del Presupuesto de Ejecución Material de los capítulos completos correspondientes a las Redes de Abastecimiento de Agua Potable y Baja Presión, incluyendo la obra civil correspondiente. Estos gastos serán considerados como gastos de gestión y su forma de pago será contemplada en el convenio que el urbanizador debe suscribir con EMIVASA.

C. Informe del Servicio de Coordinación de Obra en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras de fecha 12/04/2023

Análisis: Dicho informe concluye positivamente el análisis de la propuesta, aunque propone una serie de condiciones a nivel de pavimentos y mobiliario urbano que han sido recogidos en el nuevo documento.

D. Informe del Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil de fecha 29/05/2023

Análisis: Han quedado subsanadas las cuestiones planteadas, modificando la sección viaria de la vía de servicio de la Avda. Pío XII, mejorando la accesibilidad de los bomberos.

E. Informe del Departamento de Disciplina Urbanística de fecha 04/07/2023

Análisis: El informe se refiere fundamentalmente a la documentación contenida en los proyectos de demolición de los edificios existentes; informada favorablemente.

F. Informe del Servicio de Gestión Sostenible de Residuos Urbanos y Limpieza del Espacio Público de fecha 17/07/2023

Análisis: Dicho informe no ve impedimento en informar favorablemente al plan.

G. Informe del Departamento de Jardines Sostenible de fecha 19/04/2023

Análisis: El informe da indicaciones respecto a algunas modificaciones del proyecto y mejoras en cuanto a las especies vegetales. Dichas cuestiones se han reflejado en el proyecto y consecuentemente en el presupuesto.

H. Tres Informes del Servicio de Movilidad Sostenible / Ordenación y Planificación Viaria, Regulación de la Circulación y Señalización de fecha 20/04/2023, 15/05/2023 y 23/08/2023

Análisis: El informe de la Sección de Regulación de la Circulación viene a decir que, en el ámbito del plan, no existen instalaciones de control del tráfico y tampoco se proyectan, mientras que Movilidad Sostenible indica que, ve necesaria la implantación de un paso de peatones que cruce el vial de servicio de la avenida Pío XII, con el fin de facilitar el acceso a los viandantes a la zona de estacionamiento.

Por parte del Servicio de Planificación Viaria se informa respecto al carácter peatonal de los viales interiores y de que preferentemente, los accesos a los garajes se localicen en viales de acceso rodado. Al margen de estas cuestiones, proponen una modificación de la sección viaria del vial de servicio de la Avda. Pío XII, en los mismos términos que el informe de Bomberos. Dicha modificación ha sido incorporada al documento definitivo que se presenta.

I. Informe del Servicio de Obras e Infraestructuras de fecha 13/04/2023

Análisis: Considera correcto el plan, no observando ningún inconveniente para proseguir con la tramitación del proyecto.

J. Informe de OCOVAL / Telefónica, Vodafone, Nedgia e Iberdrola de fecha 03/07/2023

Análisis: La Oficina de Coordinación de Obras de Valencia, viene a dar traslado de las contestaciones recibidas por parte de distintas compañías suministradoras de servicios: Orange e Iberdrola.

En el caso de Orange, se limitan a adjuntar plano de la red de cables de fibra óptica existente propiedad de Telefónica, solicitando que se les comunique cualquier modificación de dichas infraestructuras. En el proyecto presentado, se han tenido en cuenta los trazados existentes.

Por su parte Iberdrola, indica que *"La infraestructura eléctrica recogida en el Proyecto de Urbanización se ajusta, en líneas generales, a la informada en nuestro expediente 9037487378, solicitado en el año 2019 por la mercantil INMOBILIARIA GUADALMEDINA, S.A."*. Añade que, *"se ha detectado que una de nuestras líneas subterráneas de 20 kV. discurre en tramo bajo acera, pegado a la medianera de la finca, en suelo calificado ahora como Suelo Privado "SU – Servicios Urbanos"*. Esta cuestión ha quedado subsanada en el documento refundido que se presenta, pues se trataba de un error de grafismo que impedía ver que efectivamente se ha tenido en cuenta. Respecto al expediente iniciado en el año 2019, la mercantil solicitante ha aceptado y pagado la propuesta redactada por Iberdrola a su petición, asumiendo las condiciones de conexión recogidas en el expediente con referencia nº 9041920218.

K. Informe del Servicio de Patrimonio Artístico / Arqueología de fecha 24/04/2023

Análisis: La zona de actuación no se encuentra en Área de Vigilancia Arqueológica, por lo que desde el punto de vista histórico-arqueológico, no precisa ninguna de las cautelas establecidas por la legislación sectorial para estas áreas de protección.

No obstante, lo anterior, cualquier hallazgo sobrevenido en el transcurso de las obras se comunicará a la Sección de Arqueología a efectos de supervisión por parte de su personal técnico.

L. Dos Informes del Servicio de Contaminación Acústica. Departamento de Playas, Calidad Acústica y del Aire de fecha 05/04/2023 y 19/05/2023

Análisis: Los informes indican que en el perímetro del ámbito de actuación recayente a la avda. Pío XII, los niveles sonoros existentes incumplen los objetivos de calidad acústica para zona acústica de tipo residencial. Dicha cuestión no es consecuencia del plan, más bien se trata a una situación intrínseca al Plan General.

El cumplimiento de los objetivos de calidad acústica serán objeto de la correspondiente licencia de obras de los proyectos de edificación.

M. Informe de la Sección de Obras de Urbanización de fecha 15/09/2023

Análisis: Este informe viene a analizar el documento íntegro de la Alternativa Técnica presentada, indicando que: *"se deberá mejorar el acceso al ámbito del programa desde la Av. Pío XII, y cumplir así con las condiciones de maniobra de los vehículos de bomberos en caso de emergencia. Para ello se debe ampliar el ámbito de las obras de conexión complementarias que consistirán en la realineación del bordillo del a Av Pío XII frente a los números 9 y 11, modificando la curva de entrada a la vía de servicio, para que los accesos a los aparcamientos que se generarán en el PAI, no interfieran con el paso de los autobuses del transporte público y la ampliación de la acera junto al carril bus, para que quede definido el carril de 5 metros necesario para las operaciones de maniobra de los vehículos de bomberos. Se pintará un cebrado de 1 metro de anchura, para separar el carril bici de los aparcamientos en cordón"*. Ello implica ampliar el ámbito de obras complementarias de conexión, tal como se recoge en el nuevo documento integrado.

Se solicita el reajuste de los planos del proyecto de urbanización a coordenadas ETRS89/UTM 30N, tal como se ha hecho en el proyecto refundido.

Se modifican las explanadas de pavimentos, se corrigen firmes y pavimentos a emplear y se aporta memoria de cálculo del muro perimetral.

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

Se toma en consideración el canon de conexión a la red de saneamiento y las indicaciones puestas de manifiesto en el informe de la EPSAR.

Se modifican las medidas de protección a considerar en el Estudio de Seguridad y Salud.

El mismo informe viene a realizar un compendio de todos los informes recabados, relacionando las obras y servicios proyectados e informando de las modificaciones a incorporar a fin de cumplir los requisitos de los distintos servicios técnicos que han informado, e indica la documentación a aportar en el documento refundido.

N. Informe del Servicio de Planeamiento de fecha 19/05/2023

Análisis: El informe describe la propuesta de ordenación que considera adecuada a la trama urbana en que se inserta. También hace un repaso al cumplimiento de los estándares dotacionales de la propuesta, a la edificabilidad total y al Plan de Participación Pública.

Respecto a los planos de ordenación, propone subsanarlos sustituyendo el texto "alineación no vinculante" por el de "línea de máxima ocupación por parte de la edificación", tal como se ha hecho en el documento refundido.

O. Informe de traslado de Alegaciones del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de fecha 07/07/2023

Análisis: Se enumeran y da traslado de las alegaciones presentadas durante el proceso de participación pública, cuyo análisis se da por reproducido en el punto 6 de este informe.

P. Informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües (EPSAR) de fecha 25/07/2023

Análisis: A la vista de la documentación de la Alternativa Técnica, la EPSAR establece un coste para el canon de conexión como suplemento de las infraestructuras y determina la compatibilidad de la propuesta con las infraestructuras existentes o planificadas, por lo que informa favorablemente a su viabilidad.

De acuerdo con lo dispuesto por el TRLOTUP, durante el proceso de Participación, se ha pretendido llegar al máximo Público Interesado que esencialmente es el público afectado o que puede verse afectado por procedimientos de toma de decisiones de las políticas en materia de paisaje o que tenga un interés en el lugar.

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

En este sentido, la participación ha sido realizada mayoritariamente por los "grupos del lugar", -se trata de los/las residentes locales, visitantes, grupos y asociaciones locales-. Son, en definitiva, individuos que viven y trabajan en el área concreta o la visitan y/o tienen especial interés por ella. Así pues, este conjunto de público se ha definido básicamente, por los habitantes del entorno y las asociaciones vecinales existentes.

A la vista de que no se ha contestado ningún formulario de la encuesta facilitada a la Asociación de Vecinos de Campanar y colgada en la web municipal, entendemos que no ha habido opinión contraria a las propuestas de ordenación y de integración paisajística. Lo mismo se desprende de la nula utilización del buzón de sugerencias.

Respecto a las alegaciones, entendemos que han sido contestadas y desestimadas con el suficiente rigor técnico-jurídico y no introducen modificaciones en la Alternativa.

Por otro lado, los informes técnicos proponen una serie de cuestiones que mejoran la Alternativa Técnica y que han sido recogidas e integradas en la nueva propuesta.

Valencia, Noviembre de 2.023

EL ARQUITECTO:



Antonio Viedma Guillamón. Col. nº 5.176 COACV

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

ANEXO INFORME DEL TÉCNICO REDACTOR

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

ALTERNATIVA TÉCNICA Y PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" DE VALENCIA

EXPEDIENTE: E-03003-2021-000043

Antonio Viedma Guillamón, arquitecto colegiado nº 05176 por el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en calidad de redactor del documento de [Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Domenech" de Valencia] y del Plan de Participación Pública que lo acompaña,

INFORMA

Que consideramos que ha finalizado en la fecha 15 de septiembre de 2023 el plazo de Participación Pública y Consultas en los términos establecidos en la LOTUP en relación con el expediente de referencia. En dicha fecha se ha dado traslado al interesado de los informes técnicos emitidos por los Servicios Municipales competentes, dando plazo para aportar la documentación corregida.

El Órgano Promotor, al que represento, aporta en el presente anexo al Documento de Participación Pública correspondiente que sintetiza los resultados de la encuesta realizada y de las alegaciones presentadas.

Habiéndose recibido **ningún formulario-respuesta** recogidos en la encuesta pública, **seis alegaciones** y **diecinueve informes técnicos**; una vez analizados y clarificados, procede aplicar algunos ajustes y correcciones en la documentación contenida en la Alternativa Técnica.

Dichas modificaciones ajustadas fundamentalmente a lo propuesto en los informes técnicos, se integran en un nuevo Documento Refundido de la Alternativa Técnica

Lo que se informa a los efectos oportunos para proseguir en la tramitación del expediente.

Valencia, 20 de noviembre de 2023

El arquitecto colegiado nº 05176 COACV

Fdo. Antonio Viedma Guillamón

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

ANEXO FORMULARIO / ENCUESTA DE CONSULTA CIUDADANA

AL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA SOBRE EL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMÉNECH"	
ENCUESTA	
Nombre:	Apellidos:
DNI:	Teléfono:
Dirección:	
Municipio:	CP:
Provincia:	Email:
Fecha:	Firma:
* Presentar por Registro de Entrada en el Ayuntamiento de Valencia. ** Estos datos son necesarios para la autenticación de las encuestas, y para su validación como público interesado. Los datos aquí obtenidos serán utilizados exclusivamente para la evaluación del paisaje, en el entorno de su lugar de residencia. No serán utilizados para ningún otro fin, ni serán cedidos a terceras empresas con fines comerciales. Sólo se utilizarán para dar curso a las oportunas tramitaciones administrativas previstas en la normativa en materia de Paisaje (Ley 4/2004, de 30 de Julio, Comunidad Autónoma Valenciana; Decreto 120/2006, de 11 de agosto, Reglamento de Ordenación del Paisaje).	

1.- ¿Conoce esta área concreta del municipio?

☐ Sí ☐ No

2.- ¿Disfruta o reside actualmente en el entorno de la Plaza Padre Domenech?

☐ Sí ☐ No

3.- ¿Considera que la calidad ambiental del entorno de la Plaza Padre Domenech es Buena, Media o Mala?

☐ Buena ☐ Media ☐ Mala

4.- ¿Estaría dispuesta/o a residir en la nueva zona urbanizada del entorno de la Plaza Padre Domenech?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

5.- ¿Conoce el emplazamiento del ámbito del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Doménech" de Valencia?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

6.- ¿Existe algún hito importante en el ámbito del Plan de Reforma Interior que se deba conservar?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

¿Cuál/es? _____

7.- ¿Estima que la situación actual del ámbito del Plan de Reforma Interior es adecuada, y que está correctamente integrado en el entorno urbano en el que se ubica?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

¿Por qué?

8.- ¿Conoce la actuación que se pretende llevar a cabo con la propuesta del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Doménech" en Valencia?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

9.- ¿Cree que es necesaria esta actuación para la correcta regeneración del casco urbano y adecuación de los usos previstos en el ámbito de actuación?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

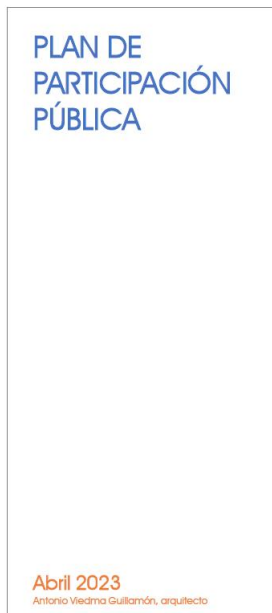
10.- ¿Considera prioritaria la obtención para la ciudadanía de nuevos espacios verdes en el barrio?

☐ Sí ☐ No ☐ NS/NC

11.- ¿Cuáles son los riesgos y mejoras en el entorno que pueden derivar de la implantación de las previsiones establecidas en el Plan de Reforma Interior?

12.- Comente otros aspectos que considere importantes referidos a la integración paisajística del entorno.

ANEXO POWERPOINT PRESENTACIÓN



PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

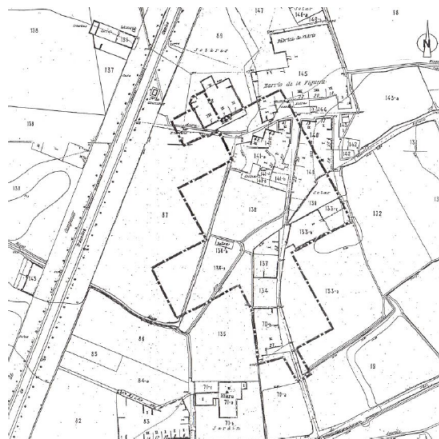
A principios del s.XX, el aspecto de la zona de actuación, era muy diferente respecto al actual

Año 1908.
Huerta de Valencia.
Barrio de La Figuera
Al fondo Ciudad Vella
donde se reconoce
el Miguelete y Torres
de Guart



Alrededor de 1912 se urbaniza la Ronda Tránsitos, coincidente en la actualidad con la Avda. Campanar

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



PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

MEMORIA IPP

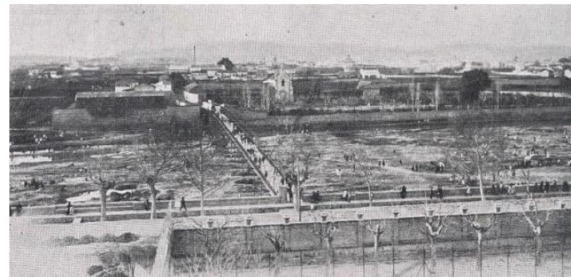
Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

El crecimiento de la ciudad obliga la ejecución de puentes que conecten ambos márgenes del Turia

Año 1922. Vista de la pasarela de Campanar. Al fondo las Escuelas del Patronato de la Juventud Obrera fundadas por Gregorio Gea



Sería hacia mitad del siglo XX cuando se construyen los pretilos 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.

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



IGSA
Inmobiliaria



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

Evolución urbana en el entorno de Campanar 1945-1986



Vuelo Americano Serie A 1945-1946



Vuelo Americano Serie B 1956-1957



Vuelo Interministerial 1973-1986



Nacional 1980-1986

IGSA
Inmobiliaria



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

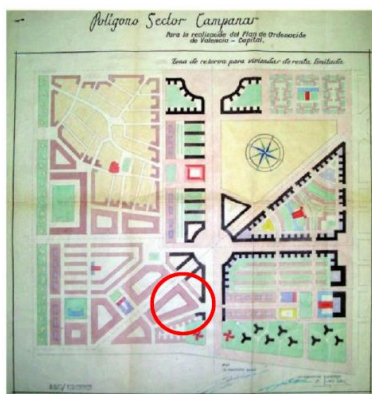
En la segunda mitad del S. XX, se produce el desarrollo urbano a este lado de la ciudad, cuya evolución urbanística podemos observar en las imágenes de los vuelos históricos. La primera implantación del edificio de bloques de planta triángular que se mantiene a fecha de hoy, desvinculado de la actual trama y que fue el primero en edificarse (ajustada a la trama parcelaria rústica y junto a edificaciones rurales preexistentes). Hacia finales de los años 80, puede apreciarse la consolidación de la manzana a excepción de los terrenos objeto del presente Plan

PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

Distintas propuestas de planeamiento urbanístico 1955

El profesor Javier Pérez Igualada en su artículo de 2017 "La idea de supermanzana en los polígonos de viviendas de Valencia (1956-1971)", analiza en conjunto de planes urbanísticos entre 1956 y 1971 para ordenar los polígonos de viviendas que introducen la idea de supermanzana como sistema de ordenación. Entre dichos ejemplos está el previsto para Campanar. La idea de supermanzana ha sido reformada en los últimos tiempos como modelo para una ciudad más amable con sus habitantes, donde priman los espacios libres y la separación del tráfico intenso frente a los recorridos ciclo-peatonales.

Dicha propuesta se enmarca dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Cintura de 1946, que desarrolla el marco para el crecimiento de la ciudad, basado en un modelo radiocéntrico.



Proyecto de Ejecución Sector Campanar (1955) para Viviendas de Renta Limitada



Polígono Sector Campanar, noviembre 1955

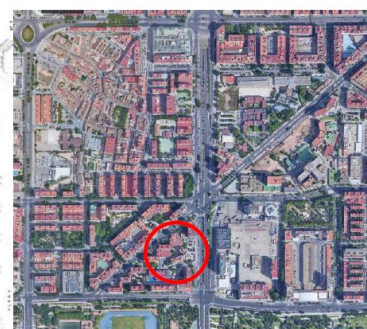


Imagen del vuelo actual



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Como puede verse en las distintas imágenes, el edificio actualmente fuera de ordenación, se insertó en su día en la trama urbana prevista por el plan de 1955 del Sector Campanar

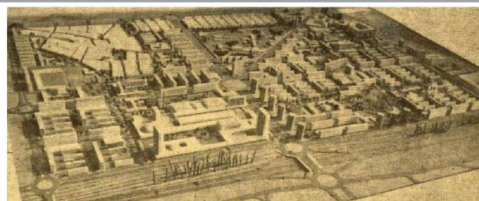
PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

Distintas propuestas de planeamiento urbanístico 1961

Tras la riada de 1957, se imagina un nuevo modelo urbanístico para la ciudad de Valencia.

Un nuevo Plan Parcial del Polígono Campanar fue redactado entre 1960 y 1961 por el equipo adjudicado a través de un concurso convocado al efecto por el Ayuntamiento.

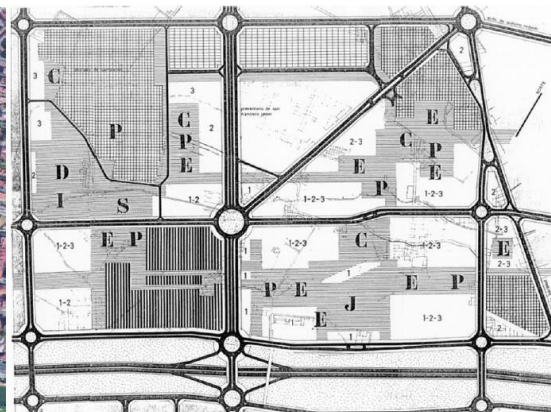
El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca de 1966 (adaptado al Plan Sur), asumió en gran parte los planes sectoriales previstos con anterioridad, entre ellos éste, con alguna modificación.



Maqueta del Polígono de Campanar, 1961



Imagen del vuelo actual enmarcado en las supermanzanas de Campanar



Plan Parcial del Polígono de Campanar, 1961. Plano de Estructura, Zonificación y Circulaciones.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Si comparamos la imagen de la maqueta con la del vuelo actual, se evidencia una mayor semejanza de la situación actual respecto al Plan de 1961, que frente al Plan de 1955. Las edificaciones se construyeron mayoritariamente entre 1967 y 1995.

PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

P.G.O.U. de Valencia 1988

El PGOU de Valencia, no prevé unidades de ejecución en determinados suelos pendientes de desarrollo y obtención de dotaciones públicas; se limitó a definir el concepto Ámbito Vial de Servicio para en ejecución del mismo poder patrimonializar el aprovechamiento de los solares.

Las excesivas cargas urbanísticas y la incapacidad de obtener el resto de suelos de forma gratuita para la administración, han imposibilitado hasta la fecha el desarrollo y edificación de dichos solares.

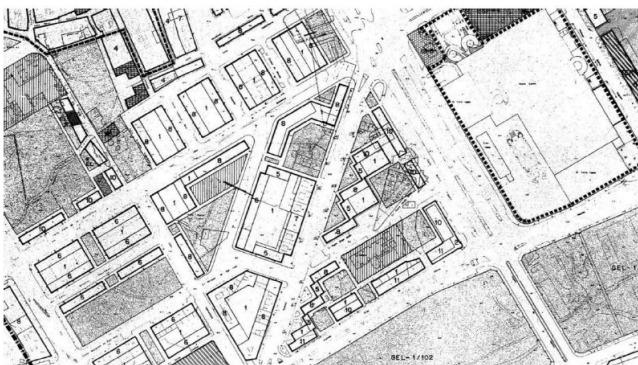
Valencia cuenta con innumerables situaciones semejantes a la que se produce en este ámbito de la ciudad.



IGSA
Inmobiliaria
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA



Ordenación según planeamiento vigente (web municipal)



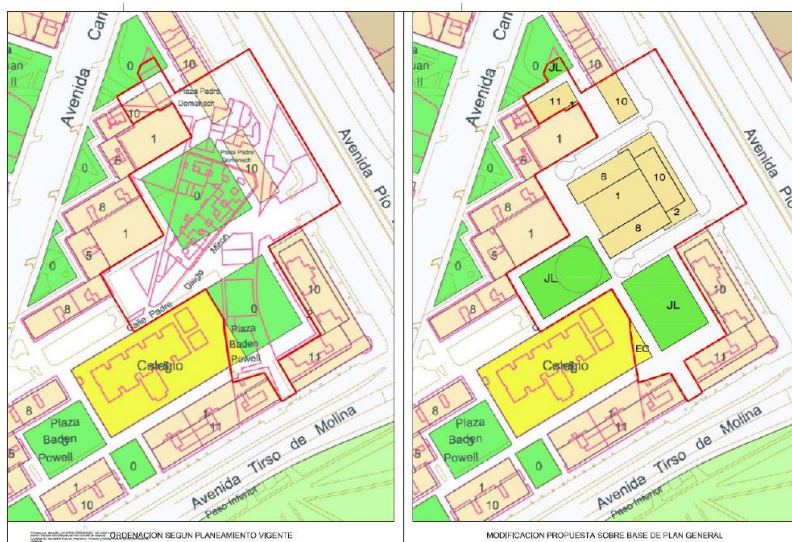
Fragmento Hoja 27 de la Serie C del Plan General de Valencia en vigor

PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

Revisión Simplificada P.G.O.U. de Valencia 2010

En la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia del año 2010, se incluyeron 13 Unidades de Ejecución entre las que se encontraba la UE-9 denominada "Padre Doménech", coincidente con el Plan actual. El documento expuesto al público denominado Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (2010), señaló el Programa de Actuación Integrada como el instrumento de gestión urbanística para su desarrollo.

Al mismo tiempo, reconociendo la existencia de cargas adicionales sustanciales y extraordinarias en el ámbito, propuso un incremento en el aprovechamiento urbanístico y una nueva ordenación con el objeto de hacer viable el futuro desarrollo de la misma. (En la revisión de 2014, serían suprimidas las UE)



IGSA
Inmobiliaria
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Plano de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-9 de la Revisión Simplificada 2010

PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

MEMORIA IPP

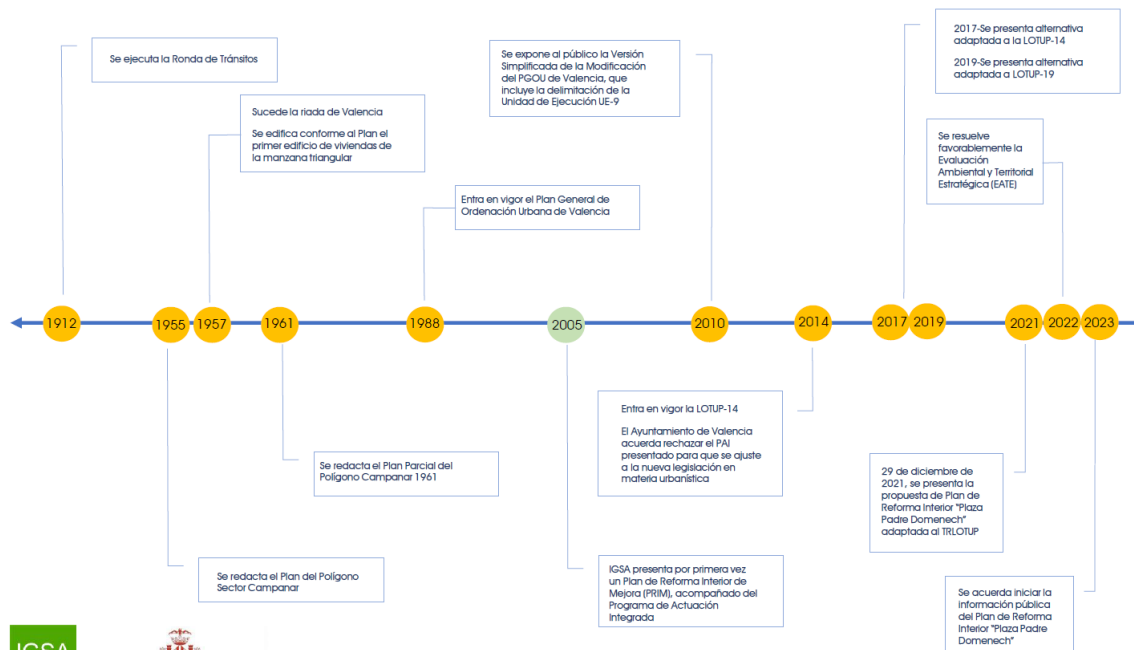
Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

Secuencia cronológica

Desde la entrada en vigor del PGOU de Valencia hasta la actualidad, han transcurrido casi 35 años
Desde que se presentó la primera iniciativa para regenerar esta zona de la ciudad han pasado 17 años
En los últimos años, se han ido presentando distintas alternativas adaptadas a los cambios legislativos



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

Conceptos urbanísticos

Plan General de Ordenación Urbana de Valencia

El área de actuación 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 (Ámbito Vial de Servicio), por lo que no existe unidad de ejecución alguna, delimitada en dicho Plan General, para dicha área de ordenación.

Transcurridos casi 35 años desde su vigencia, actuar en el ámbito de "Plaza Padre Doménech" ha sido manifiestamente inviable económicamente por las excesivas cargas a asumir

Actuaciones de Rehabilitación, Renovación y Regeneración Urbana

Definidas en el art. 74 del TRLOTUP, para facilitar las intervenciones en la ciudad consolidada, que en muchos casos sufre el deterioro, la marginalidad y la falta de dotaciones

Permiten resolver situaciones de obsolescencia de la edificación y fueros de ordenación sobrevenidos como consecuencia de cambios en el planeamiento

Exigen el equilibrio económico de la actuación y la sostenibilidad para la administración

Permiten incrementos de aprovechamiento que posibiliten el equilibrio de cargas

Facilitan las actuaciones de dotación y plusvalías para la administración

Plan de Reforma Interior

Regulados en el art. 76 del TRLOTUP, son el instrumento adecuado para intervenir en zonas que requieren renovación y regeneración urbana

Pueden incluir la demolición de edificios completos

Permiten la renovación e implementación de las redes de servicios

Regulan la cesión de dotaciones públicas



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

ALTERNATIVA-0

No actuar y mantener la situación actual al no ser viable económicamente



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 límite 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



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València



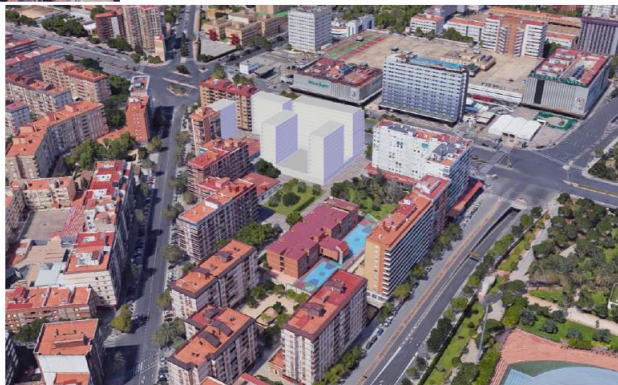
ALTERNATIVA-1

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 uno o más bloques lineales de 15 m de anchura aproximada, que da frente a la Avda. Pío XII y por otra se insertan dos bloques perpendiculares al anterior, aunque separados del mismo.

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

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



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

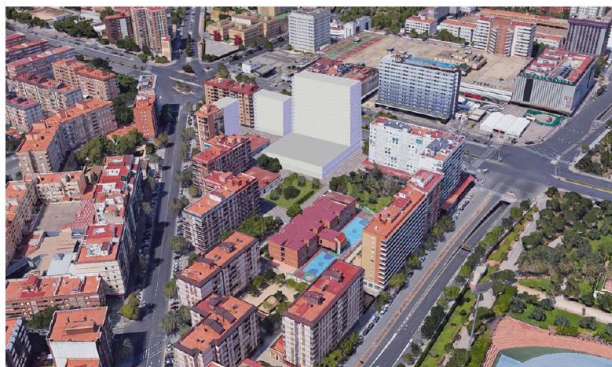
PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València

MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

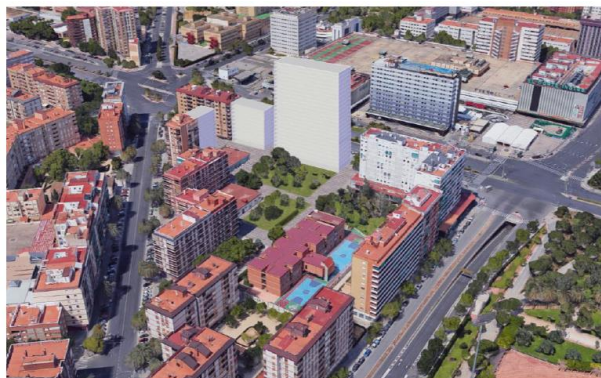


ALTERNATIVA-2

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 de la macro-manzana que conforman los tres ejes viarios circundantes.



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 mínima, 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.



MEMORIA IPP

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

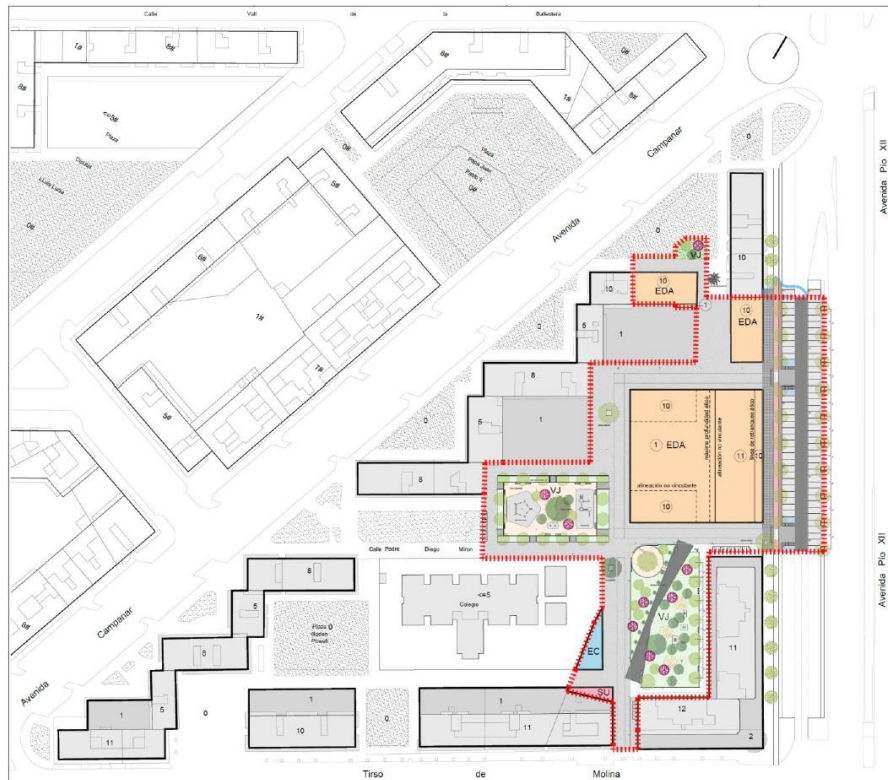
Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 5.176

Propuesta 2021

- Eliminación de una bolsa de terrenos sin desarrollar y actualmente en estado de deterioro y próximos a la marginalidad
- Mayor equilibrio y distribución de los beneficios y cargas posibilitando la regeneración urbana
- Apertura conforme a las previsiones del P.G.O.U. de Valencia del vial de servicio de la Avenida Pío XII
- Se completan los dos bloques lineales, eliminándose las vistas de sus medianeras.
- Cesión al 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 define el PGOU.
- Culminación de la urbanización de la manzana triangular e implemento de las infraestructuras
- Mejora de la ordenación de las zonas verdes, cambiando su emplazamiento con la finalidad de crear una gran zona peatonal interior a la manzana, desde la perspectiva de género
- Mejora de la seguridad



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA



PLAN DE REFORMA INTERIOR "PLAZA PADRE DOMENECH" • PGOU de València