

MEMORIA  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA**  
(ALINEACIONES BAJO RASANTE EN MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES CASTÁN  
TOBEÑAS, NUEVE DE OCTUBRE, LUIS LAMARCA Y RINCÓN DE ADEMUZ)

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
4. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
5. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
6. PLANOS

## 1. ANTECEDENTES

El complejo administrativo Nueve de octubre, actualmente en fase de ejecución se está construyendo en la manzana GSP2/GSP4 del plan General de Ordenación Urbana delimitada por las calles Castán Tobeñas, Nueve de Octubre, Luis Lamarca y Rincón de Ademuz, ocupando los terrenos donde se situaba la antigua cárcel modelo de Valencia, en uso hasta hace unos 25 años.

Para poder llevar a cabo esta intervención fue necesaria la redacción de una **modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana** de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988, consistente en:

- Cambio de uso: de Dotacional Penitenciario a Dotacional Administrativo.
- Cambio del nivel de protección: de protección 1 (protección de fachada, estructura, volumetría), a un nivel de protección 2 (protección estructural) para poder intervenir en los edificios protegidos y demoler el muro perimetral y otras edificaciones sin interés histórico.
- Regularización de alineaciones: aplicables a las nuevas edificaciones, necesarias para dar cabida a todo el programa funcional.
- Establecimiento de ordenanzas específicas de aplicación a la citada manzana.

Esta modificación puntual se aprobó definitivamente el 10 de julio de 2002 mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (DOGV nº4337 de fecha 17 de septiembre de 2002).

Debido a la importancia de la intervención, se planteó un concurso de ideas para la redacción del proyecto y dirección de obra que se adjudicó a la empresa Arquitectura e Iniciativas per a la Ciutat, SA., mediante Resolución del Conseller de Economía, Hacienda y Empleo de 18 de enero de 2005.

Una vez redactado el proyecto, se hizo necesaria la redacción de un **Estudio de Detalle** que recogiera la alineación definitiva de los edificios que se iban a construir. Se redactó como propuesta de planeamiento con el objeto de reajustar la ordenación de los volúmenes establecidos en la modificación puntual ya citada. Esta propuesta reordena los volúmenes propuestos en el planeamiento vigente, de conformidad con lo establecido en el art. 190.3.b del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell (en adelante ROGTU), sin alterar la configuración volumétrica del edificio protegido y de conformidad con la ordenanza específica.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2006 aprobó este Estudio de Detalle.

Aprobado el estudio de detalle, se solicitó la licencia de obra y se licitó la contratación de **“Ejecución, conservación y mantenimiento integral del complejo administrativo 9 de octubre”**:

Por el Hble. Sr. Conseller de Economía, Hacienda y Empleo y Vicepresidente Segundo, el 30 de noviembre de 2007 se dictó la Resolución de adjudicación del expediente de contratación 2/06CCO, Concurso para la ejecución, conservación y mantenimiento integral del complejo administrativo 9 de octubre, resultando adjudicataria UTE Complejo Administrativo Nueve de Octubre.

El 6 de noviembre de 2007 se concedió Licencia de Obras a la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo para construir en la manzana de la antigua Cárcel modelo de Valencia un conjunto de edificios de nueva planta e intervenir en las edificaciones protegidas que permanecen, para así plantear el “Complejo Administrativo 9 de Octubre”.

El acta de replanteo se firmó el 14 de abril de 2008.

Las obras están actualmente en proceso de ejecución.

## **2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN COMO SERVICIO PÚBLICO**

La presente modificación puntual pretende la extensión de la calificación como Servicio Público hasta la línea grafiada en los planos de ordenación con el fin de que quede incluida dentro del mismo la galería de instalaciones perimetral que recorre los frentes correspondientes a las calles Nou d'Octubre, Luis Lamarca y Rincón de Ademuz.

Se mantiene en superficie el uso público tal como se recoge la presente Modificación.

El desarrollo de la urbanización material de toda la superficie que se incluye en esta modificación se coordinará con los Servicios Municipales competentes en materia urbanística.

Se propone esta modificación para permitir que la citada galería de instalaciones quede situada dentro del complejo.

La modificación propuesta no afecta al resto de parámetros urbanísticos.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN COMO SERVICIO PÚBLICO

Para asegurar el funcionamiento del complejo, se debe garantizar la relación funcional entre los edificios protegidos y los de nueva construcción.

Es fundamental que dicha relación se materialice tanto a nivel formal, a través de los espacios compartidos (semisótano, sótanos y espacios exteriores) como funcional, para lo que resulta imprescindible que las instalaciones se proyecten de forma unitaria: permite compartir elementos puntuales (transformadores, grupos electrógenos, depósitos...), y racionalizar el trazado de todas y cada una de las instalaciones, se optimiza la inversión y se facilitan los trabajos de mantenimiento posteriores.

Surge así la necesidad de construir una galería subterránea que conecte todos los edificios para alojar la distribución primaria de las redes de instalaciones.

La posición centralizada de los edificios protegidos, su dimensión, la situación en semisótano de dependencias administrativas y la construcción del aparcamiento subterráneo (sótanos 1 y 2) determinan la total colmatación de la superficie bajo rasante en el interior de la manzana.

Las alineaciones aprobadas en el PGOU (justificadas en el Estudio de Detalle) coinciden con el trazado del muro interior del centro penitenciario original, que sirve de límite a la cimentación de todo el conjunto y a su vez marca el límite entre el espacio libre de titularidad autonómica y espacio libre de titularidad municipal (red viaria).

La galería de instalaciones debe situarse alrededor de ese muro de cimentación, por debajo de las aceras de las calles Nou d'Octubre, Luis Lamarca y Rincón de Ademuz. Así se asegura el trazado unitario de todas las instalaciones de todo el complejo, con la consiguiente optimización de su funcionamiento, mantenimiento, conservación y posible ampliación llegado el momento.

La modificación de la extensión de la calificación como Servicio Público permitirá que la galería de instalaciones quede dentro del complejo y evitará problemas de titularidad sin que la configuración del espacio público a cota cero y accesible desde vía pública se vea afectada.

Cuando se procedió a demoler todas las construcciones existentes que no iban a formar parte del proyecto, se consideró necesario mantener por una parte **restos del muro** perimetral como elementos recordatorios del complejo penitenciario histórico y por otra, una pequeña construcción rectangular con cubierta a dos aguas, que había sido utilizada como **despensa** atendiendo al interés de sus características constructivas (fábrica de ladrillo cara vista con detalles ornamentales) y su estado de conservación.

El tramo del muro perimetral que se va a conservar y consolidar servirá para mantener la memoria del uso original del edificio principal, permitiendo imaginar la rotundidad de ese elemento.

El interés de reutilizar el pabellón de la despensa reside en su propio estado de conservación y su sistema constructivo. Pese a su reducido tamaño (121,07 m<sup>2</sup> en PB) se trata de una obra de fábrica de ladrillo cara vista de ejecución impecable, con elementos ornamentales de interés. Su tamaño y situación dentro de la manzana permite alojar el Centro de entrega y Transformación de Compañía que hubiera requerido en cualquier caso realizar una construcción “ad hoc”. Conservando la construcción original se asegura una mejor integración en el conjunto, a la vez que se recupera un elemento histórico.

#### 4. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

##### 4.1. Modificación de alineaciones

La modificación puntual tiene como finalidad extender la calificación del “**Sistema General Servicio Público Socio Cultural/Administrativo Institucional (GSP-2/4)**” a una superficie de 3.197,60 m<sup>2</sup> de red viaria pública en las calles Rincón de Ademuz, Luis Lamarca (RV-4 **1252,74**) y Nueve de Octubre (GRV-2 **771,92**).

No supone aprovechamiento urbanístico.

Su situación y dimensiones se recogen en los planos correspondientes

##### 4.2. Mantenimiento de la antigua despensa

Atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 0.6.3 de las normas urbanísticas del Plan General, no tendrán la consideración de modificaciones aquellas variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala de planimetría o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.

Se deduce por tanto que el mantenimiento de la despensa y el resto de muro, con 121,07 m<sup>2</sup> representa una variación de la edificabilidad permitida de 0,19% de los 64.447,84 m<sup>2</sup> de edificabilidad total permitida por lo que no se considera modificación.

## 1. INFORMACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE

**Estudio de Detalle** aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2006

Manzana GSP-2/GSP-4 Uso	Soc-cult. Adm-Ins	Red viaria	Total ámbito ED
Sup. parc. m2s	30.544,86	5.222,25	35.767,11
Sup. ocup. m2s	13.395,88		13.395,88
Sup. esp. libres m2s	17.148,98		17.148,98
Edificab. Total m2t	64.447,84		64.447,84
Altura máxima (nº plantas)	16		16
Altura máxima cornisa m	63,00		63,00

(parámetros resultantes según base cartográfica municipal)

## 2. PROPUESTA MODIFICACIÓN

**Modificación puntual:**

Manzana GSP-2/GSP-4 Uso	Soc-cult. Adm-Ins	Red viaria	Total modificación puntual
Sup. parc. m2s	<b>33.739,05</b>	<b>2.028,07</b>	35.767,11
Sup. ocup. m2s*	13.516,95		13.516,95
Sup. esp. libres m2s	<b>20.222,10</b>		20.225,51
Edificab. Total m2t	64.447,84		64.447,84
Altura máxima (nº plantas)	16		16
Altura máxima cornisa m	68,00		68,00

(parámetros resultantes según base cartográfica municipal)

## 5. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El artículo 11 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje considera al paisaje como criterio condicionante de los **nuevos crecimientos urbanos** y establece la necesidad de incluir un estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje en aquellos planes que prevean estos crecimientos.

Por otra parte el artículo 48.4 del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana establece que el **planeamiento urbanístico de desarrollo** contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la

Generalitat, Urbanística Valenciana debe ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística.

La modificación que se propone no supone crecimiento urbano, cambio en la volumetría ya aprobada o incremento significativo de la edificabilidad y no se encuentra dentro de los instrumentos de planeamiento recogidos en el artículo anterior, se considera que no resulta necesario incluir el citado estudio de integración paisajística.

Valencia, 9 de marzo de 2012  
LA ARQUITECTA

Amparo Marco Galiana