



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

DILIGÈNCIA

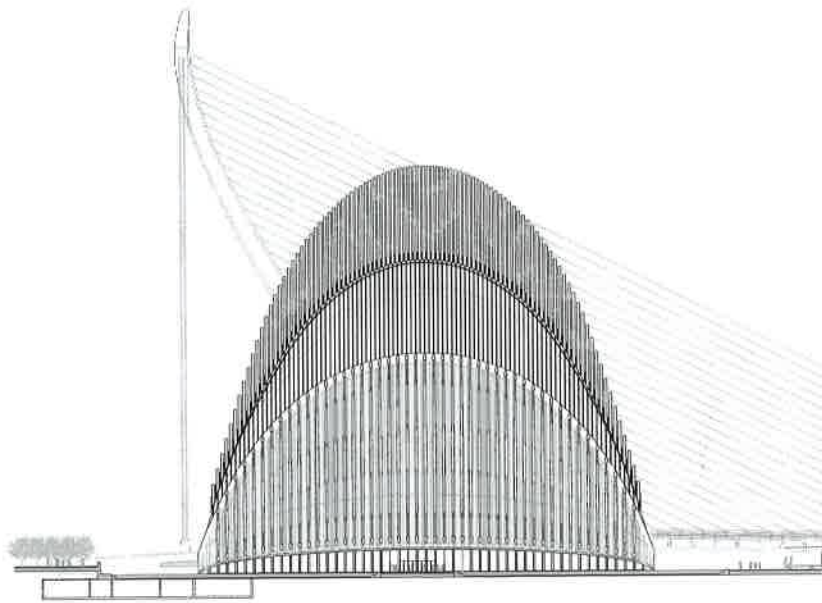
Es fa constar que el present document
fou aprovat DEFINITIVAMENT per
acord d'ajuntament Pla de
data 28 ABR 2006

València 10 MAY 2006
EL SECRETARI

GENERALITAT VALENCIANA

CIUDAD DE LAS ARTES Y DE LAS CIENCIAS

"AGORA"



ESTUDIO DE DETALLE

ABRIL 2006



SANTIAGO CALATRAVA

ARCHITECT & ENGINEER

© 2005 SANTIAGO CALATRAVA VALLS - ALL RIGHTS RESERVED



ESTUDIO DE DETALLE

SUBMANZANA M1

PLAN PARCIAL CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS CIENCIAS

VALENCIA



INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO
2. DOCUMENTACIÓN
3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO
4. NORMATIVA APLICABLE
5. ANTECEDENTES
6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
 - 6.1 ORDENACIÓN VIGENTE
 - 6.2 ORDENACIÓN QUE SE PROPONE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA
7. CONCLUSIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.0 PLANO DE SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD (E / 1:10000)
- I.1 PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL SECTOR NPT-6 (E / 1:2000)
- I.2 PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE EN LA UNIDAD URBANA M1 (E / 1:400)
- I.3 PLANO DE COTAS Y SUPERFICIES EN LA UNIDAD URBANA M1 (E / 1:400)

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1 PLANO DE ESTRUCTURA URBANA EN EL SECTOR NPT-6 (E / 1:2000)
- O.2 PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA EN LA UNIDAD URBANA M1 (E / 1:400)
- O.3 PLANO DE COTAS Y SUPERFICIES EN LA UNIDAD URBANA M1 (E / 1:400)
- O.4 SECCIÓN LONGITUDINAL (E / 1:200)



ANEXO GRÁFICO COMPLEMENTARIO DE PLANOS DE INFORMACIÓN

- DOC 1 FOTO AÉREA DE LA UNIDAD URBANA M1 CON SUPERPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE
- DOC 2 FOTOGRAFÍA AÉREA DESDE EL SUR CON SIMULACIÓN DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA VIGENTE
- DOC 3 FOTOGRAFÍA DE LA UNIDAD URBANA M1 DESDE EL FUTURO EMPLAZAMIENTO DEL PUENTE DE SERRERÍA

ANEXO GRÁFICO COMPLEMENTARIO DE PLANOS DE ORDENACIÓN

- DOC 1 FOTO AÉREA DE LA UNIDAD URBANA M1 CON SUPERPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- DOC 2 FOTOGRAFÍA AÉREA DESDE EL SUR CON SIMULACIÓN DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA
- DOC 3 SIMULACIÓN INFORMÁTICA DEL PROYECTO CONOCIDO COMO ÁGORA TOMADA DESDE EL SUR-ESTE

COPIA DE LA DOCUMENTACIÓN EN SOPORTE INFORMÁTICO



1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de los volúmenes, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes, en la totalidad de la “*unidad urbana equivalente* (a manzana)” integrada por el ámbito de la Submanzana M1 del vigente Plan Parcial “*Ciudad de las Artes y las Ciencias*” de Valencia y los espacios libres (EL) previstos al Norte y Este de la misma. Dicho conjunto se denominará en adelante “**Unidad Urbana M1**”.

Todo ello, se realiza a los efectos de permitir la implantación de una edificación terciaria singular, diseñada por el Arquitecto D. Santiago Calatrava Valls y conocida como “*Ágora*”, que motivará la reordenación tanto la parcela lucrativa existente en la Submanzana M1 (que mantendrá su condición de parcela única), como de los espacios libres (EL) previstos en su entorno y que, en la actualidad, no han sido objeto de cesión al Ayuntamiento de Valencia.

En definitiva, mediante el presente Estudio de Detalle, se pretende facilitar la implantación de una actuación emblemática y singular constituida por una edificación de relevancia arquitectónica que supondrá un nuevo hito en la configuración estética y urbanística de la ciudad de Valencia. El diseño arquitectónico de dicho edificio es armónico con el resto de las edificaciones ya ejecutadas en el mismo ámbito y que han supuesto el referente de la ciudad de Valencia y su signo identificativo. De otro lado, se respeta la condición de todo el complejo como un ámbito de carácter científico, cultural y de ocio, con ciertos usos compatibles que ya estaban contemplados en el actual planeamiento.

Adicionalmente, permitirá adaptar la superficie de la “*Unidad Urbana M1*” conforme al vigente Plan Parcial, a la realidad derivada de la ejecución de infraestructuras del entorno.



2. DOCUMENTACIÓN

El presente apartado tiene como objeto la justificación de la aportación de la documentación exigida en virtud del artículo 80 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), a cuyo tenor los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- a) Planos de información:
 - Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.
 - Plano de perspectiva de la manzana.
- b) Memoria Justificativa.
- c) Planos de ordenación.

En este sentido y no estando aprobado el futuro reglamento de desarrollo de los aspectos de la LUV vinculados al planeamiento, se ha tomado en consideración el tenor del artículo 101 del Decreto 201/1998 de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

Ambos preceptos contienen una misma finalidad: recabar a los efectos de la tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle una información suficiente que permita conocer la entidad y características de las determinaciones contempladas en el mismo respecto a la ordenación y normativa vigentes.

De conformidad con lo anterior, el presente Estudio de Detalle ha incorporado:

- * Memoria Justificativa
- * Planos de Información (3 en total), entre los que se incluye el plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.
- * Planos de ordenación (4 en total).
- * Anexo Gráfico complementario de los Planos de Información
- * Anexo Gráfico complementario de los Planos de Ordenación
- * Copia en soporte digital de la totalidad de la documentación



El motivo de la incorporación de los citados Anexos responde a la voluntad del Estudio de Detalle de permitir una fácil y efectiva percepción y comprensión del alcance y contenido de la ordenación propuesta para el ámbito de la Unidad Urbana M1, tanto mediante comparación con la ordenación vigente como con el entorno de la actuación.

De este modo, el "*Anexo Gráfico complementario de los Planos de Información*", integrado por 3 documentos gráficos, refleja la perspectiva de la manzana y su entorno visual, en los términos del art. 101.A.b) del RPCV. A su vez, el "*Anexo Gráfico complementario de los Planos de Ordenación*" complementa al Plano de Ordenación O.4 (incorporado a los efectos del art. 101.V.b) del RPCV), ofreciendo una mejor percepción tanto de la propuesta contenida en el Estudio de Detalle como de su relación con el entorno más próximo así como con la ciudad.

Ha de destacarse cómo los Planos de Información y los de Ordenación (véanse Planos 1, 2 y 3 de Información y Ordenación) así como los documentos contenidos en los Anexos (véanse Documentos 1 y 2) han sido elaborados sobre el mismo soporte, de manera que, en los términos expuestos, se permita en todo momento conocer no sólo la propuesta derivada del Estudio de Detalle en sí, sino también la naturaleza y alcance de la misma derivada de su comparación con la ordenación vigente.

3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

La Unidad Urbana M1, que constituye el objeto de este Estudio de Detalle como unidad urbana susceptible de desarrollo urbanístico autónomo, se sitúa dentro del ámbito de ordenación del vigente Plan Parcial "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*" (Zona NPT-6 del vigente Plan General de Ordenación Urbana), y concretamente en el entorno denominado "*Zona Terciaria Compatible*" (en adelante ATR).

Así, el Área donde se ubica la denominada "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*" se encuentra sita en el Término Municipal de Valencia, en el Camino de las Moreras, en el margen derecho del viejo cauce del río Túria.

Dicho ámbito resulta fácilmente identificable mediante consulta del Plano de Información I.0.



El ámbito que nos ocupa tiene en la actualidad las siguientes dimensiones:

Cuadro de Superficies (m2)	Planeamiento vigente	Según medición
Parcela lucrativa	13.566	13.566
Zona de Espacios Libres (EL)	6.190	7.797

Las diferencias que se aprecian en las superficies que conforman la unidad urbana M1, según reciente medición, se derivan de la ejecución del proyecto conocido como Museo Oceanográfico, que ha supuesto un desplazamiento de la Submanzana M2 hacia el Este, con el consiguiente incremento de la anchura de la Zona de Espacios Libres (EL) incluida en la Unidad Urbana M1. Véanse, en este sentido, los planos I.3 de Información y O.1 y O.3 de Ordenación.

4. NORMATIVA APLICABLE

Los instrumentos de planeamiento reguladores en la actualidad del ámbito en que se encuentra el Estudio de Detalle son los siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 28 de diciembre de 1988.
- Plan Parcial "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*", el cual, junto con el correspondiente documento de Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, fue aprobado definitivamente por resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 11 de febrero de 2000.

Con relación a los citados instrumentos de planeamiento y, concretamente, a sus antecedentes, se destacan los siguientes hitos:



- (i) El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado el 28 de diciembre de 1988, por Resolución del Conseller de Obras Públicas y Urbanismo, exceptuaba entonces de su aprobación, entre otras, el Área nº 6 del S.U.N.P. (ahora Suelo Urbanizable) por lo que quedaba suspendida la aprobación en dicha Área, hasta tanto el Ayuntamiento de Valencia subsanara las deficiencias que a ésta correspondiesen, y que básicamente consistía en asignar un uso dominante cultural, terciario y de ocio para la totalidad de la misma, y que el Ayuntamiento deberá pormenorizar a través del planeamiento.
- (ii) Conforme a lo previsto en el artículo 132.3 b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, (RPCV) el Plan fue definitivamente aprobado en el Área mencionada, cuando el Ayuntamiento notificó a la entonces denominada Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (C.O.P.U.T.) la realización efectiva de las modificaciones indicadas. Dicha modificación se produjo tras el acuerdo plenario del 13 de Septiembre de 1990, en el que se recogen las correcciones señaladas, por el Hble. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 28 de Diciembre de 1988 y, se incorporan definitivamente a la documentación del Plan General.
- (iii) Al objeto de ordenar pormenorizadamente el ámbito se aprobó el Programa de Actuación Urbanística del Área NPT-6 y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia del Área NPT-6 -por Resolución de la C.O.P.U.T. de fecha 8 de octubre de 1993-, y el Plan Parcial NPT-6 -que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia el 21 de enero de 1994- y en el cuál se preveía la implantación de una torre de telecomunicaciones. Estos documentos fueron objeto de impugnación y anulados por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.
- (iv) Las directrices de ordenación del sector vienen inspiradas por el Convenio suscrito entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia en fecha 15 de mayo de 1991 y su actualización, en virtud del cuál, el destino fundamental de la superficie del sector es *"la implantación de una actuación urbanística de carácter singular y relevante de especial importancia proyectando un complejo de eminente carácter científico, cultural y terciario recreativo y de ocio que albergará diversos edificios emblemáticos proyectados por la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, admitiéndose, asimismo, diversos usos compatibles."*



(v) A consecuencia de la anulación de los instrumentos de ordenación anteriores, y la concurrencia de una circunstancia sobrevenida, cual es la inejecución de la torre de telecomunicaciones prevista inicialmente en el sector, se aprobó una nueva ordenación, mediante el vigente Plan Parcial "*Ciudad de las artes y de las Ciencias*" y la Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, por el Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 11 de febrero de 2000.

Adicionalmente y al margen de la ordenación urbanística municipal que resulta de aplicación, configura el marco normativo aplicable al presente Estudio de Detalle:

- La Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV).
- Decreto 201/1998 de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).
- La legislación estatal en el ámbito urbanístico que resulte de aplicación.

5. ANTECEDENTES

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial fueron adquiridos por la Generalitat Valenciana mediante las correspondientes compraventas y expropiaciones, de manera que se posibilitara la ejecución, por sistema de gestión directa mediante expropiación, de dicho ámbito de actuación.

Posteriormente y mediante Escritura Pública de fecha 24 de septiembre de 2002, autorizada por el Notario de Valencia D. Carlos Pascual de Miguel (Protocolo 6.181), la Generalitat Valenciana, aportó los citados terrenos a la Sociedad pública CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS CIENCIAS, S.A. (CACSA), promotora del presente Estudio de Detalle.

En desarrollo de su objeto social, CACSA ha venido ejecutando las diferentes infraestructuras existentes en el ámbito de la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia. En este sentido, se ha posibilitado la implantación de un conjunto cultural, recreativo y de ocio, coincidiendo lógicamente con las previsiones del vigente Plan



Parcial. Así, se han ejecutado inmuebles tales como el Palacio de las Artes, L'Hemisferic, el Museo de las Artes y las Ciencias, L'Umbracle, o el Oceanográfico.

El proyecto del Ágora supone un nuevo hito singular en el citado conjunto que, no solo resultará armónico con el mismo, sino que tendrá la condición de elemento potenciador de la ya por si espectacular fuerza del conjunto.

El Ágora viene caracterizada como un enorme espacio, con una planta de 4.368 m² y a la que podrá accederse por el público mediante las entradas sitas al Este y al Oeste, con una anchura prácticamente equivalente a la anchura del inmueble.

En este sentido, las características propias de tan singular estructura hacen de todo punto necesario prever su ubicación en una zona sita en el centro de la Unidad Urbana M1, de manera que se permita su adecuado encaje en el eje vertebrador del conjunto de la Ciudad de las Artes y las Ciencias. Ello obliga a desplazar la zona actualmente grafiada en el Plano de Información I.2 como Submanzana M1 hacia el Norte de la Unidad Urbana M1, de manera que, manteniéndose la superficie de dicha parcela lucrativa de uso terciario, se produzca un desplazamiento compensatorio del suelo calificado como EL al sur de la misma.

En dicho desplazamiento se respetará, en todo caso, la necesidad de mantener una separación suficiente del Oceanográfico que permita respetar adecuadamente su vial de acceso.

A la vista de cuanto ha sido expuesto y toda vez que nos encontramos ante un Plan Parcial a ejecutar mediante Gestión Directa, el cual no será desarrollado mediante Proyecto de Reparcelación¹, consideramos que el Estudio de Detalle es un instrumento adecuado para establecer la ordenación específica del ámbito que nos ocupa (Unidad Urbana M1) de acuerdo con lo establecido en el artículo 79.2 de la LUV, en tanto en cuanto hay que entender que existe una habilitación a este instrumento urbanístico que, con carácter expreso, viene recogida tanto en el Plan Parcial "Ciudad de las Artes y las Ciencias" (artículo 5.8 de sus Ordenanzas) como en la Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (artículo 4.4 de la

¹ Así, en la Página 48 de la Memoria del PP (art. 5.8) se dispone que, "En este Plan Parcial sólo se ha delimitado una Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del Plan. El Sistema de Ejecución vigente es la Expropiación Sistema".



Memoria), aprobados mediante Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 11 de febrero de 2000.

6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

6.1 ORDENACIÓN VIGENTE

A los efectos de exponer los principales parámetros de referencia tomados en consideración para la redacción del presente Estudio de Detalle se han tomado como referencia tanto el vigente Plan Parcial Ciudad de las Artes y las Ciencias como la Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Tal y como se desprende de los citados documentos, el ámbito del Plan Parcial "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*" tiene una superficie de 351.380 m², de los cuáles 164.080 m² corresponden a la subzona NPT-6 (que el Plan Parcial denomina Zona Terciaria Compatible ó ATR), de uso predominantemente terciario, y el resto (187.300 m²) a sistemas estructurales adscritos (plano H-2 del documento de Homologación).

La edificabilidad bruta del Sector asciende a 224.883 m²t, siendo el aprovechamiento tipo 0,64 m²t/m²s. Dicho aprovechamiento lucrativo se localiza en la denominada manzana ATR, y repartido entre las denominadas Submanzanas M1, M2 y M3, con una superficie total de 103.257 m², de manera que el resto de la superficie de la Zona ATR (60.823 m²) está destinada a elementos de la red secundaria.

Los usos codominantes en la Zona ATR son los Terciarios recreativos (Tre), los Terciarios hoteleros (Tho.1) y los Terciarios de oficinas (Tof), en todas sus categorías, especialmente adecuadas (Tof-1) por razón de coherencia tipológica (artículo 5.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial). El régimen de usos establecido está sujeto a ciertas condiciones de compatibilidad, que se definen en el artículo 5.2.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

En el supuesto de la Unidad Urbana M1, la misma incluye: la Submanzana M1, con una superficie total de 13.566 m²s, junto con el EL que la circunda, de 7.797 m²s (según reciente medición). La edificabilidad prevista en la submanzana M1 es de 45.000 m²t, con uso terciario, recreativo, comercial y hotelero (Tre, Tco2, Tho).



Para el desarrollo de la zona ATR, el Plan Parcial regula, en el artículo 5.8 de sus Ordenanzas, la formulación de Estudios de Detalle que tengan por ámbito cualquiera de las submanzanas previstas en el Plan (todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.4 de la Memoria del documento de Homologación, redactado a los efectos del artículo 26 de la LRAU).

En todo caso, tal y como se desprende del artículo 4.3 de la Memoria del Plan Parcial "Ciudad de las Artes y las Ciencias", el Estudio de Detalle deberá permitir el cumplimiento de los Criterios de Ordenación del propio Plan Parcial y que, de conformidad con dicho precepto, son los siguientes:

- 1. Potenciación espacial y paisajista de los ejes principales viarios y del margen del río. La integración de las piezas arquitectónicas con el río es fundamental. A tal fin, se propone (como recomendación), que la urbanización del cauce se adapte al diseño de la arquitectura que se prevé, de manera que el cauce dialogue con claridad con las piezas urbanas de próxima construcción.*
- 2. Creación de un área de carácter Dotacional y Terciaria de escala e interés supramunicipal. Como es la manzana que forma el Parque Oceanográfico y el área ATR.*
- 3. Integración de la red viaria proyectada, en la trama urbana colindante con la adecuada articulación geométrica de las diferentes direcciones de las vías principales.*
- 4. Resolución de manera unitaria e integrada de la ordenación en sus diferentes tramos y usos, ya que las ubicaciones del Palacio de las Artes y el Museo de la Ciencia están previstas con anterioridad.*
- 5. Ordenación de la zona ATR mediante la adopción como tipología dominante la edificación cubierta con piezas de grandes dimensiones y zonas destinados a jardín privado comunicado con el espacio libre exterior mediante pasajes.*



6. *Ordenación mediante un eje compositivo que va articulando los diferentes tramos de zonas y las edificaciones.*

7. *Los equipamientos se han distribuido equilibradamente en el área ordenada y articulados con el sistema de espacios libres.*

8. *Los espacios libres forman un sistema integrado con la trama viaria propuesta, bien recayentes a los ejes principales de la estructura propuesta o bien como puntos de confluencia de las principales vías transversales en los que se apoyan las principales áreas de Equipamientos y ocio”.*

6.2 ORDENACIÓN QUE SE PROPONE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA

A la vista de cuanto ha sido expuesto, y teniendo en consideración la previsión expresa del desarrollo de la Zona ATR mediante Estudios de Detalle afectantes a cada una de las Submanzanas, contemplada en el Plan Parcial (art. 5.8 de las Ordenanzas) y en la Homologación (art. 4.4 de la Memoria), así como lo dispuesto en los artículos 79 de la LUV y 100 del RPCV, el citado Estudio de Detalle constituye un instrumento idóneo para la adecuada materialización en la Unidad Urbana M1 de los criterios de ordenación recogidos en el artículo 4.3 de la Memoria del Plan Parcial “*Ciudad de las Artes y las Ciencias*” (transcrito en el apartado 5.1).

De este modo y a la vista de la propuesta contemplada en los Planos de Ordenación y en la presente Memoria, tendente a posibilitar la implantación del inmueble conocido como Ágora, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto:

1. La ordenación volumétrica de la Unidad Urbana M1

Así, se prevé la implantación de una única parcela lucrativa de 13.567 m² (es decir, equivalente a la previsión vigente), con una edificabilidad computable de 4.368 m²t, a residenciar en una única edificación (Ágora), con la cual la edificabilidad neta de dicha parcela será de 0,32 m²t/m²s.

Dicha edificación comprenderá una única planta sobre rasante con una superficie de 4.368 m² y una planta-sótano con una superficie de 1.814 m² destinada a



instalaciones y por tanto no computable de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

La altura prevista para la Planta Principal se ha establecido en atención a las características singulares de dicha edificación y al amparo de la remisión contemplada en el artículo 5.10 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

El presente Estudio de Detalle contempla la ordenación del espacio destinado al edificio de Ágora, en el cual se materializará la totalidad del aprovechamiento lucrativo asignado de conformidad con el mismo a la Submanzana M1 (4.368 m²t), cumpliendo con los términos del artículo 5.8.b) de las Ordenanzas del Plan Parcial, de *“reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre 2 o más parcelas de la misma manzana (ATR)”*.

Con relación a dicha asignación de edificabilidad y tal y como se dispone en el artículo 5.8.b) de las vigentes Ordenanzas del Plan Parcial Ciudad de las Ciencias y en el artículo 4.4.c de la Memoria del documento de Homologación, el remanente de edificabilidad respecto de la prevista en el citado Plan Parcial (40.632 m²t), podrá ser objeto de materialización en las restantes submanzanas del Área ATR.

2. La definición de alineaciones y rasantes

En los Planos de Ordenación se observa la definición de alineaciones y rasantes, en consonancia con el resto de determinaciones objeto de regulación. Las alineaciones, en concreto, se han previsto sobre la huella del Proyecto Constructivo del Ágora.

3. La ordenación de los espacios libres (EL)

Finalmente, se realiza una redistribución de los espacios libres, de manera que:

- Permitan la implantación de la edificación, de acuerdo con el señalamiento de alineaciones.
- Se obtenga una distribución más equilibrada de los mismos, siguiendo una pauta de simetría en ambos hemisferios de la edificación.



- Se posibilite la adecuada integración de la parcela privada y los espacios públicos.
- Se respeta el acceso viario de servicio a la parcela del Oceanográfico (Submanzana M2), cuyas características se concretarán en el momento de ejecución de las obras.

4. Otras finalidades

Por último, el Estudio de Detalle pretende conseguir una actualización de las superficies grafiadas en el Plan Parcial y en el Documento de Homologación respecto al ámbito de la Unidad Urbana M1.

Ello se ha hecho necesario toda vez que la efectiva ejecución del Oceanográfico (Submanzana M2) así como de la parcela destinada a dotación Educativo-Cultural (EC), han generado un desplazamiento de dichas parcelas o ámbitos hacia el Este.

Por ello se ha realizado una medición topográfica del linde del Oceanográfico y se ha contrastado con los estudios topográficos municipales, plasmándose el resultado en el presente documento.

5. Cuadro justificativo de superficies

Cuadro de Superficies (m ² s)	Planeamiento vigente	Según medición	Estudio de Detalle
Parcela lucrativa	13.566	13.566	13.566
Zona de Espacios Libres (EL)	6.190	7.797	7.797
Total	19.756	21.363	21.363
Cuadro de Aprovechamientos	Planeamiento vigente		Estudio de Detalle
Edificabilidad terciaria m ² t	45.000		4.368
Edificabilidad terciaria bajo rasante m ² t			1.814*
Total	45.000	N/A	5.609
Edificabilidad neta parcela (m ² t/m ² s)*	3,32	3,32	0,32



- *No computable. Espacios bajo rasante con destino a instalaciones.
- * Cuantificada solo sobre la edificabilidad computable.

A la vista del mismo puede concluirse que la propuesta de ordenación no aumenta el aprovechamiento urbanístico del suelo ni altera la calificación del mismo. El Estudio de Detalle respeta la superficie destinada a suelo dotacional público, limitándose a redefinirlo en la unidad urbana que se ordena, dando cumplimiento a lo exigido por el artículo 79 de la LUV.

En definitiva, la propuesta contemplada en el Estudio de Detalle -adecuada a la legislación urbanística de aplicación-, permite el cumplimiento de todos y cada uno de los Criterios de Ordenación recogidos en el Artículo 4.3 de la Memoria del Plan Parcial "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*", dando plena satisfacción al interés general que la propugna.



7. CONCLUSIÓN

Como conclusión podemos establecer que el presente Estudio de Detalle, tiene por objeto la ordenación de los volúmenes, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes en la totalidad del área integrada por el ámbito de la Submanzana M1 del vigente Plan Parcial "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*" de Valencia y los espacios libres (EL) previstos al Norte y Este de la misma. Dicho conjunto se ha denominado "*Unidad Urbana M1*".

Dicho Estudio de Detalle posibilita la implantación de una edificación singular como es el Ágora diseñada por el Arquitecto D. Santiago Calatrava Valls, que el interés público demanda y, a su vez, permite el cumplimiento íntegro de los criterios de ordenación recogidos en el artículo 4.3 de la Memoria del Plan Parcial "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*". Se trata, en definitiva, de insertar en el marco del conjunto conocido como Ciudad de las Artes y las Ciencias un nuevo elemento que, no solo se acomoda e integra en dicho conjunto, sino que lo refuerza, atendiendo plenamente a la finalidad de la previsión de dicho espacio mediante la aprobación del Plan Parcial y la Homologación.

El Estudio de Detalle se adecua tanto a los requisitos contemplados en el artículo 79 de la LUV, y en el artículo 100 del RPCV, como a las propias directrices dictadas en el Plan Parcial (art. 5.8 de las Ordenanzas) y en la Homologación (art. 4.4 de la Memoria).

En concreto, se mantiene la proporción Parcela Lucrativa / Espacios Libres previstos en la actualidad en el Plan Parcial y en la Homologación, según superficies reales. A su vez, se respeta el régimen de usos previstos en dichos instrumentos.

Finalmente, se permite una actualización de las superficies reales incluidas en la Unidad Urbana M1.

En Valencia, a 12 de abril de 2006.


Fdo. Santiago Calatrava Valls
Arquitecto

SANTIAGO CALATRAVA, GmbH
DR. SC. TECHN. DIPL. ARCHITEKT &
DIPL. BAUINGENIEUR ETHZ / BSA / SIA
8002 ZURICH, PARKRING 11
TEL. 01 204 50 00 · FAX 01 204 50 01