

504



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 Sección de URBANISMO
 NUMERO 2107
 Fecha 21 ABR 1978
 Registro de PLURFIN

48797

EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Don Primitivo Gómez Senent, con Documento Nacional de Identidad núm. 19.169.868, expedido en Valencia el 10 de Septiembre de 1.976, y Don Julio Casanova Colomer, con Documento Nacional de Identidad núm. 36.792.997, expedido en Valencia el 9 de Noviembre de 1.977, en nombre y representación de PLURFIN, S.A., con domicilio en la calle Colón nº 37, acuden respetuosamente exponiendo:

De conformidad con la resolución del Ministerio de la Vivienda y a los efectos previstos de Ordenación de Volúmenes se presenta el presente Estudio de Detalle correspondiente a las parcelas H.1.A. y H-PJO del Polígono de Campanar, suscritos por los Arquitectos GO.DB., Arquitectos Asociados.

S U P L I C A a V.E. que previos los trámites de rigor, tenga a bien concederle la aprobación que se le solicita a cuyo efecto presentan por duplicado el presente escrito.

REGISTRESE A URBANISMO
 El Secretario,

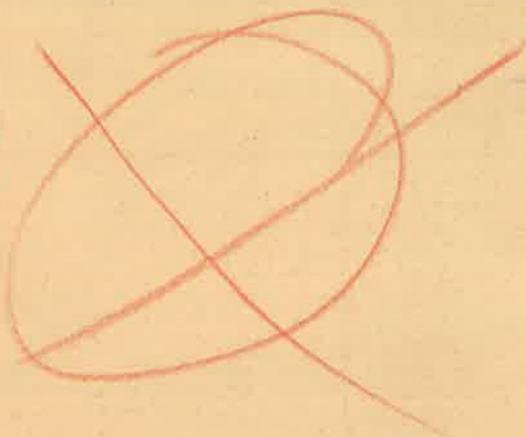
Así espera de V.E. cuya vida guarde Dios muchos años.

Valencia, a diecinueve de Abril de mil novecientos se tenta y ocho.

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

CENTRO COMERCIAL
POLIGONO CAMPANAR
VALENCIA

EXCMO. AYUNT. DE VALENCIA
Registro Gral. de ENTRADA
2 ABR 1978



ESTUDIO DE DETALLE

CENTRO COMERCIAL
POLIGONO CAMPANAR
VALENCIA

M

RELACION DE DOCUMENTOS

EXCMO. AYUNT.º DE VALENCIA
Registro Gral. de ENTRADA
2 0 ABR. 1978

4

ESTUDIO DE DETALLE DEL CENTRO COMERCIAL DEL POLIGONO CAMPANAR DE VALENCIA.

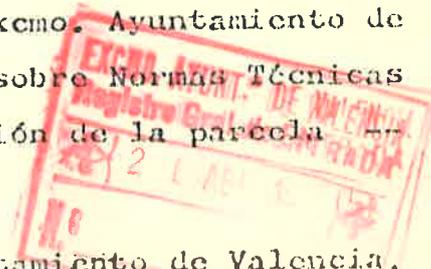
RELACION DE DOCUMENTOS

PRIMERO.- Memoria justificativa del ESTUDIO DE DETALLE.

SEGUNDO.- Documentación gráfica-planos anexos:

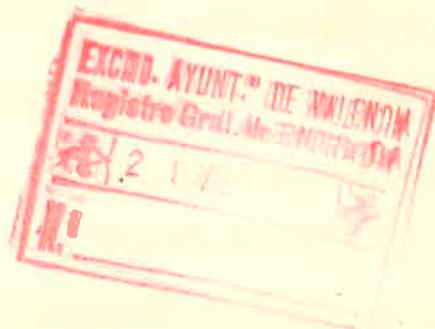
- 1.- Plano de situación.
- 2.- Plano de emplazamiento y de limitación.
- 3.- Plano de ordenación de la parcela H-PJO.
- 4.- Plano de ordenación de la parcela H-1-A, aprobada por la Delegación Provincial de la Vivienda de Valencia en 14-2-1978.
- 5.- Plano de ordenación de volúmenes de las parcelas H-1-A y H-PJO.

TERCERO.- Documentos justificativos:

- 1.- Escrito del I.N.V. al Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 21-6-1974, sobre Normas Técnicas que rigen la adjudicación de la parcela H-1-A.
 - 2.- Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, adoptado en sesión de 9 de Agosto de 1974, aprobando las normas técnicas a que se refiere el escrito anterior.
- 

- 3.- Escritura de compra venta de la parcela H-1-A, otorgada por el I.N.V. a favor de PlurfinSA, - en 8 de Junio de 1976, ante el Notario de Va - lencia Don Alfredo Montes Alfonso, en la que - se recogen las normas a que se refieren los - dos documentos anteriores.
- 4.- Acuerdo del I.N.V. de 19 de Enero de 1977, por - el que se autoriza la permuta a favor de Plur - finSA de la parcela H-4, por otra propiedad de esta empresa sita dentro de la parcela del Pa - tronato de Juventud Obrera.
- 5.- Acuerdo del I.N.V. de 22 de Septiembre de 1977 complementario y aclaratorio del anterior.
- 6.- Acuerdo de la Delegación Provincial de Vivien - da de Valencia de 14 de Febrero de 1978, apro - bando la ordenación de volúmenes de la parcela H-1-A, y plano incorporado a la misma.
- 7.- Certificación del volúmen máximo permitido por el Plan Parcial sobre la parcela H-1-A, expedi - do por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Madrid, 1 de Marzo de 1978



CENTRO COMERCIAL POLIGONO CAMPANAR VALENCIA

M

MEMORIA

DILIGENCIA.-El presente documento fue aprobado inicialmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 22 de Diciembre de 1978
Valencia, 29 de Diciembre de 1978

El Secretario General,
P. [Signature]

DILIGENCIA.-El presente documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 9 de Marzo de 1979
Valencia, 19 de Marzo de 1979.-

El Secretario General,
P. [Signature]



MARZO - 1978

7

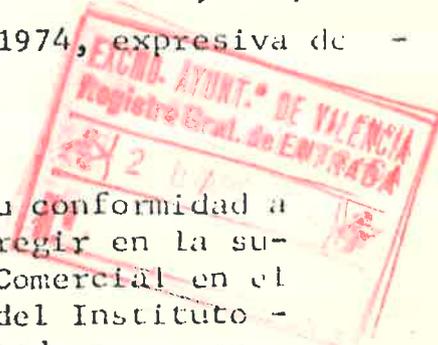
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA
PARCELA H.P.J.O. DEL POLIGONO CAMPANAR DE VALENCIA.

I. - ANTECEDENTES. -

Para la elaboracion del presente ESTUDIO DE DETALLE se ha partido de la siguiente documentación básica:

- 1.1. Plan General de Valencia.
- 1.2. Plan Parcial del Polígono Campanar, aprobado por Orden Ministerial de 26 de Junio de 1963.
- 1.3. Plan Parcial Reformado del Polígono Campanar, aprobado por Orden Ministerial de 10 de Mayo de 1971.
- 1.4. Escrito del Instituto Nacional de la Vivienda al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de fecha 21 de Junio de 1974 sobre las normas técnicas que han de regir en la adjudicación de los terrenos de la parcela H.1.A.
- 1.5. Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, adoptado en sesión del día 9 de Agosto de 1974, expresiva de que:

"El Excmo. Ayuntamiento presta su conformidad a las normas técnicas que han de regir en la subasta de la parcela del Centro Comercial en el Polígono Campanar de Valencia, del Instituto Nacional de la Vivienda, supeditada a que en el punto III, 4 de dichas normas se adicione:



La aprobación de los proyectos parciales de cada uno de los edificios deberá entenderse sin perjuicio de formalizar la oportuna petición de licencia municipal de obras, razón por la cual el Ayuntamiento de Valencia deberá conocer previamente la ordenación de volúmenes que resulte aprobada".

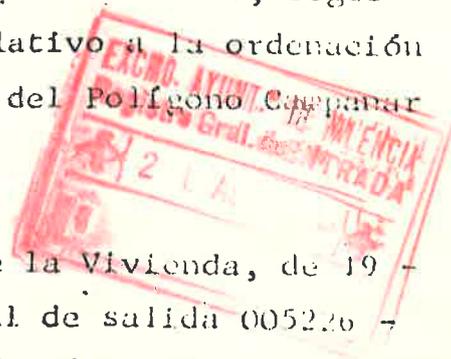
Este acuerdo fué notificado a la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda mediante escrito de 5 de Septiembre de 1974, Registro general de salida 080739 de 10 de Septiembre de 1974.

- 1.6. Escritura de compra venta de la parcela H-1-A, otorgada por el Instituto Nacional de la Vivienda a favor de Plurfinsa, en 8 de Junio de 1976, ante el Notario de Valencia Don Gregorio Pérez Sauquillo, en virtud de subasta pública, cuyas condiciones y demás requisitos fueron publicados en el Boletín Oficial del Estado de 4 de Marzo de 1975.

En este instrumento público quedan incorporadas las obligaciones de todo tipo, incluidas las urbanísticas, que asumió el adquirente de la parcela, la Sociedad Plurfinsa.

- 1.7. Escrito del Instituto Nacional de la Vivienda dirigido a Plurfinsa de fecha 20 de Octubre de 1976, registro general de salida 099081, relativo a la ordenación de volúmenes de la parcela H-1-A del Polígono Campanar de Valencia.

- 1.8. Escrito del Instituto Nacional de la Vivienda, de 19 de Enero de 1977, registro general de salida 005226 de fecha 20 de Enero del mismo año, dirigido a Plurfinsa, por el que se accede a la permuta de la parcela H-4 del Polígono Campanar y otro escrito del mismo



centro directivo de 22 de Septiembre de 1977, registro general de salida 071719, dirigido a Plurfinsa, aclarando el escrito anterior.

- 1.9. Acuerdo de la Delegación Provincial de Vivienda de Valencia de 14 de Febrero de 1978, registro de salida CC3575, por el que se aprueba la ordenación de volúmenes de la parcela H-1-A.

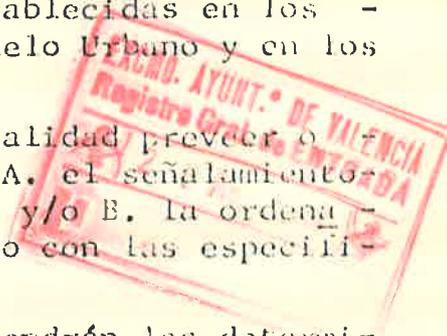
Tomando como base los antecedentes expuestos, la sociedad Plurfinsa ha redactado el presente ESTUDIO DE DETALLE; cuya justificación legal, contenido y demás determinaciones se formulan a continuación.

II.- JUSTIFICACION LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

La Ley 19/75, de 2 de Mayo, de reforma de la Ley del Suelo hoy Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de Abril, ha incorporado a nuestro Ordenamiento Jurídico-Urbanístico un nuevo instrumento para la ordenación urbana del territorio: EL ESTUDIO DE DETALLE.

En efecto, el artículo 14 de la Ley del Suelo establece:

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fueren preciso para completar ó, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo Urbano y en los Planes Parciales.
2. su contenido tendrá por finalidad prever ó reajustar según los casos: A. el señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o B. la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
3. Los estudios de detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar -

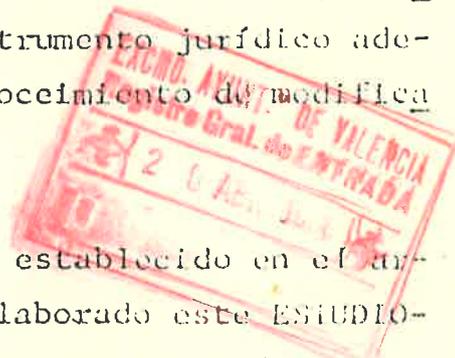


- el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.
4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni - alterar las condiciones de la ordenación de - los predios colindantes.
 5. También podrán formularse estudios de detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.
 6. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2."

Handwritten mark

Antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, el instrumento de planeamiento con el que había que llegar al máximo detalle era el Plan Parcial, Cuando, bajo la vigencia de la Ley del Suelo de 1956, el Plan aprobado conforme a ella había concretado la ordenación y disposición del volumen cualquier variación y adaptación respecto a las determinaciones fundamentales del Plan, obligaba a promover el procedimiento de modificación del Plan, según disponía el artículo 39. Precisamente, para evitar tan largo procedimiento, la Ley de Reforma ha resuelto este problema incorporando a ella los ESTUDIOS DE DETALLE.

Pues bien, cuando de lo que se trata, actualmente, es de efectuar una ordenación de volumen de edificación previsto en los Planes, sin modificar sus determinaciones, resulta que el estudio de detalle es el instrumento jurídico adecuado sin necesidad de recurrir al procedimiento de modificación del Plan o de los Planes.



De conformidad, pues, con lo establecido en el artículo 14 de la Ley del Suelo, se ha elaborado este ESTUDIO DE DETALLE; puesto que los requisitos, para que pueda promoverse el mismo, concurren en este caso, al cumplirse las si-

guientes circunstancias, que constituyen los presupuestos-
legales para su formulación:

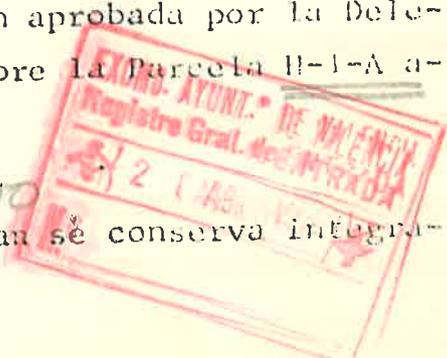
PRIMERO.- El objeto de este ESTUDIO DE DETALLE -
es el reajuste de la ordenación del volumen de la parcela-
H.P.J.O. y H-4 del Polígono Camapanar de Valencia, con las
especificaciones del planeamiento. El volúmen distribuído-
procede del Plan General de Valencia para la parcela HPJO-
del Plan General del Polígono Campanar. La parcela H-4 no-
aporta volúmen.

SEGUNDO.- El presente ESTUDIO DE DETALLE mantie-
ne las determinaciones fundamentales del planeamiento, por
cuanto:

A.- Respetar el uso establecido para la parcela H.P.J.O. -
por el Plan General de Valencia, como Centro Comercial.
La parcela H-4 al haber sido permutada viaje a su nue-
vo emplazamiento con su propio uso, por así preveerlo-
el Plan Parcial del Polígono Campanar.

B.- Mantiene el volúmen establecido para la totalidad de -
los terrenos objeto de ESTUDIO DE DETALLE por el Plan-
General y el Plan Parcial del Polígono Campanar, en for-
ma tal que el volúmen total a construir sobre los terre-
nos objeto de este ESTUDIO DE DETALLE no supera el volú-
men que a los mismos corresponde según las especifica-
ciones de ambos Planes; limitándose a trasladar el volú-
men no consumido en la Ordenación aprobada por la Dele-
gación Provincial de Vivienda sobre la Parcela H-1-A a -
la parcela H.P.J.O. (ver H-1-A)

C.- La red viaria fundamental del Plan se conserva integra-
mente



D.- Este ESTUDIO DE DETALLE no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de la Ordenación de los predios colindantes puesto que la parcela H-1-A y la permutada con el I.N.V. forman una unidad urbanística y pertenecen a una sola entidad, esto es PlurfinSA, promotora de este ESTUDIO DE DETALLE.

Asimismo se respetan las demás determinaciones fundamentales de los planes aplicables.

III.- CONTENIDO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

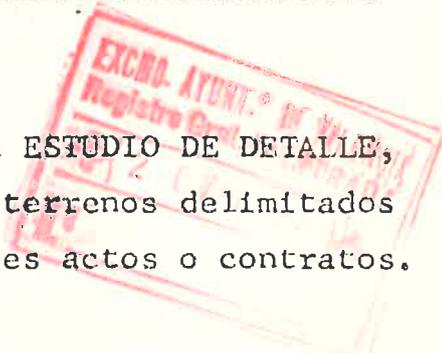
El número quinto del artículo 14 de la Ley del Suelo dispone únicamente que los ESTUDIOS DE DETALLE comprenderán los documentos justificativos de los extremos a que se refieren.

Fiel a su cumplimiento legal, PlurfinSA incorpora a este ESTUDIO DE DETALLE, junto a esta Memoria y documentos unidos, la documentación gráfica y técnica que refleja la nueva disposición de la edificación y la distribución de los usos, demostrativa de que se respeta todo lo previsto en el Planeamiento.

IV.- TITULARIDAD DE LOS TERRENOS A QUE EFECTA ESTE ESTUDIO DE DETALLE.-

La Sociedad promotora de este ESTUDIO DE DETALLE, PlurfinSA, es propietaria única de los terrenos delimitados por el mismo, en virtud de los siguientes actos o contratos.

- En efecto la parcela H-PJO pertenece a PlurfinSA por compra al citado Patronato, mediante escritura autorizada en 28 de Febrero de 1977, ante el Notario de Valencia Don Gregorio Pérez Sauquillo, con una superficie de 8.209 m/2.



Ha de hacerse constar, respecto a esta última parcela que, como mas adelante se expresa, fué excluída de la expropiación por parte de los Institutos Nacionales de la Vivienda y Urbanización pero no de la Ordenación.

Además es tambien propietaria de los terrenos colindantes en virtud de los siguientes actos y contratos:

A.- La parcela H-1-A le pertenece por compra venta otorgada a su favor por el Instituto Nacional de la Vivienda mediante escritura pública autorizada por el Notario de Valencia Don Alfredo Montes Alfonso, con una superficie de 41.849 m/2.

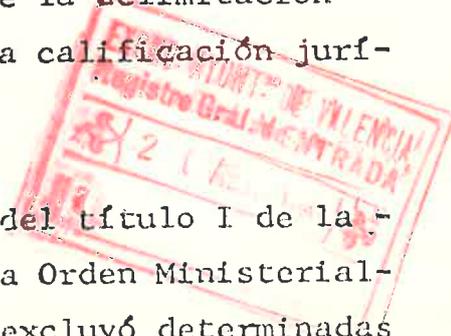
B.- La antigua parcela H-4 le pertenece por permuta verificada y autorizada por el Instituto Nacional de la Vivienda a favor de Plurfininsa, por resolución de 20 de Enero de 1977, registro de salida 005226, completada por otro escrito del mismo Organismo Autónomo de fecha 22 de Septiembre de 1977, registro de salida número 071719.

V.- CALIFICACION DEL SUELO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El suelo comprendido dentro de la delimitación del presente ESTUDIO DE DETALLE tiene la calificación jurídica de "suelo urbano".

En efecto, en el apartado d) del título I de la Memoria del Plan Parcial aprobado por la Orden Ministerial de 26 de Junio de 1963, en el punto 2, excluyó determinadas parcelas de la expropiación, entre ellas la parcela H-PJO.

Ahora bien, esta parcela que quedó, por tanto, ex



cluída de la expropiación fue, no obstante, incluida en la ordenación, como resulta del primer párrafo del punto 2 del mismo apartado de la Memoria del Plan Parcial aprobado en 1963, expresado de que.

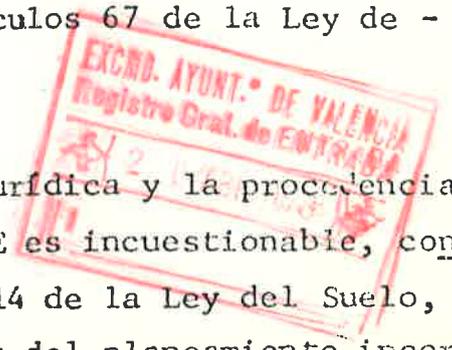
"Estudiado el proyecto de expropiación de la primera fase en virtud de las reclamaciones presentadas por los afectados, se acordó excluir varias parcelas de la expropiación (entre ellas - la parcela número 1 - H-PJO), aunque queden los edificios existentes en dichas parcelas fuera de ordenación".

La propiedad de esta parcela, en la actualidad, pertenece a PlurfinSA, como se ha expuesto en virtud de escritura pública de compra venta, otorgada en 28 de Febrero de 1977, ante el Notario de Valencia Don Gregorio Pérez Saquillo.

Los límites de esta parcela, que ocupa una superficie de 8.209 m², han quedado ordenados por el Plan Parcial y su uso actual se encuentra fuera de ordenación según la declaración expresa del Plan Parcial antes transcrito.

Se trata pues, de un terreno en suelo urbano, por estar dotado de un grado de urbanización completa, tanto de conformidad con los criterios del artículo 63 de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1956, como por aplicación de los criterios del artículo 78 de la Ley del Suelo vigente. Además de ser suelo urbano es también solar, por disponer de todos los servicios que requieren los artículos 67 de la Ley de 1956 y 82 de la Ley vigente.

Por tanto, la viabilidad jurídica y la procedencia legal del presente ESTUDIO DE DETALLE es incuestionable, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo, en virtud de la cual, la nueva figura del planeamiento incorporada por la Ley de Reforma solo tiene cabida en esta tipo-



logfa de suelo, es decir, en suelo urbano.

VI.- ORDENACION DE VOLUMENES.-

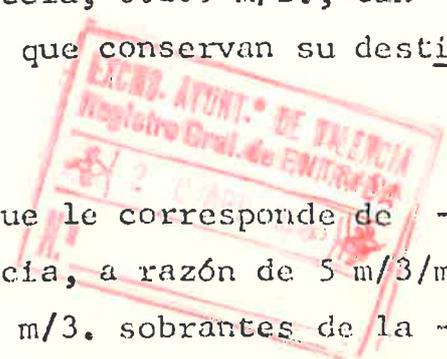
El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE es ordenar la disposición de volúmenes y de las edificaciones para completar y adaptar las determinaciones establecidas en los planes correspondientes que inciden en él.

El uso que corresponde a la parcela H-PJO en el Plan General de Valencia, acorde con el Plan Parcial del Polígono Campanar es el de Centro Comercial; y el coeficiente de edificabilidad, según dicho Plan General, es el de 5 ms/m².

Este terreno está calificado por el Plan General del cual resulta su edificabilidad, y se encuentra dentro de un Plan Parcial, ya ejecutado, que señala con detalle pormenorizado la red viaria que lo limita por dos de sus lados, y las alineaciones exteriores. Solo le resta para que su ordenación sea completa la disposición del volumen propio, lo que se hace a través de este ESTUDIO DE DETALLE, anexionándole parte del volumen no consumido en la parcela H-1A, de acuerdo con la ordenación de volúmenes aprobada por la Delegación Provincial de la Vivienda de 14 de Febrero de 1968, incorporada a este escrito.

De la superficie de la parcela, 8.209 m²., tan solo se ocupan en planta 6.224 m²., que conservan su destino de Centro Comercial.

Al volumen sobre rasante que le corresponde de acuerdo con el Plan General de Valencia, a razón de 5 m³/m². se le anexionan o transfieren 71.566 m³. sobrantes de la parcela H-1A, como resulta del plano núm. 3 incorporado a



este ESTUDIO DE DETALLE; que como se ha dicho por la formulación del artículo 14 de la vigente Ley del Suelo, tiene por finalidad el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

VII.- RELACION DE LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA PARCELA H-PJO CON LA ORDENACION DE LAS PARCELAS H-IA Y H-4.

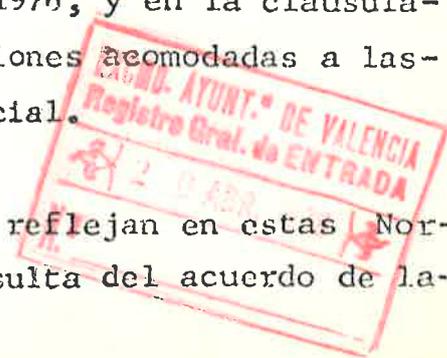
A.- Ordenación de la parcela H-1A.-

El Instituto Nacional de la Vivienda, como trámite previo a la adjudicación de la Parcela H-1-A a Plurfininsa sometió a la consideración del Ayuntamiento de Valencia las normas técnicas que habían de regir dicha adjudicación, en escrito de 21 de Junio de 1974.

Por su parte, el Ayuntamiento de Valencia en 10 de Septiembre del mismo año prestó su conformidad a dichas Normas Técnicas, señalando que la aprobación de los proyectos parciales de cada uno de los edificios deberán entenderse sin perjuicio de formalizar la oportuna petición de licencia municipal de obras, razón por la cual el Ayuntamiento de Valencia deberá conocer previamente la ordenación de volúmenes que resulte aprobada.

De acuerdo con ello, en la escritura de venta de los terrenos efectuada por el Instituto Nacional de la Vivienda a Plurfininsa en 8 de Junio de 1976, y en la cláusula 4ª. se fijan una serie de condiciones acomodadas a las Ordenanzas y Normas del Plan Parcial.

Todas las determinaciones que se reflejan en estas Normas han sido cumplidas, según resulta del acuerdo de la-



Delegación Provincial de Vivienda de Valencia, de 14 de Febrero de 1978 y del plano de características que en el mismo se reflejan, aprobado por el mismo acuerdo, y que se incorpora a este ESTUDIO DE DETALLE.

De él resulta que el volúmen total sobre rasante que se pretende construir sobre la parcela H-1-A asciende a 202.507 m/3., con lo que, la diferencia de esta cifra hasta completar el volúmen total previsto para la parcela H-1-A, según dice el acuerdo de 14 de Febrero de 1978, podrá ser incorporado a la parcela H-PJO y a la parcela adquirida por Plurfinsa por permuta de la parcela H-4, a través del presente ESTUDIO DE DETALLE.

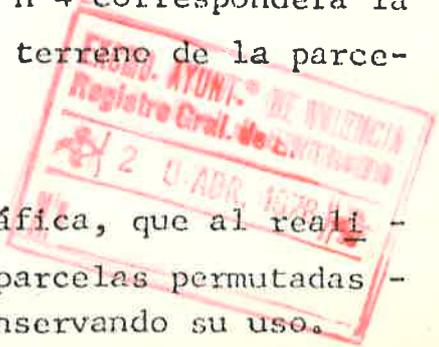
M

El cumplimiento de la superficie comercial construída de los usos urbanísticos y de los espacios libres queda también reflejado en el plano de ordenación aprobado por el mismo acuerdo de 14 de Febrero de 1978, por acomodarse a las normas del Plan Parcial y a las especiales contenidas en la escritura de venta de 8 de Junio de 1976, aprobadas por el Ayuntamiento de Valencia en sesión de 9 de Agosto de 1974.

B.- Ordenación de la parcela H-4.-

Conforme al escrito de 22 de Septiembre de 1977, la parcela H-4 seguirá estando destinada, en su nuevo emplazamiento a instalaciones deportivas, mientras que al terreno ocupado por la anterior parcela H-4 corresponderá la calificación que tenía asignada el terreno de la parcela H-PJO, por la que se permuta.

Ello quiere decir, en expresión gráfica, que al realizarse la permuta, cada una de las parcelas permutadas viaja a su nuevo emplazamiento, conservando su uso.



La posibilidad legal de esta permuta viene recogida por el propio Plan Parcial de Ordenación, que en la Memoria de 26 de Julio de 1.963 señala expresamente que "En el lado norte de la parcela número 1 - H - PJO queda una parcela sensiblemente triangular que linda con el gran Centro Comercial, y que podía conexionarse a la citada Institución, estudiando si cabe permutar con las zonas de terreno a expropiarle".

Precisamente los acuerdos del Instituto Nacional de la Vivienda en 20 de Enero de 1977 y 22 de Septiembre del mismo año que autorizan la permuta, no son mas que la expresión de la resolución del estudio que preveía el Plan Parcial.

La parcela H-4, en su actual emplazamiento, como consecuencia de la permuta, conserva el uso deportivo asignado en el cuadro de características del Plan Parcial y no consume volúmenes.

VIII.- ORDENACION RESULTANTE.-

Como consecuencia y resumen de todo lo anterior, en el plano número 5 incorporado a este ESTUDIO DE DETALLE, figura grafiada la ordenación de volúmenes resultante en su totalidad con expresión de las construcciones, sus alturas de cornisa, el número de plantas sobre rasante, las ---



calles peatonales cubiertas, las zonas peatonales, los accesos y circulación de vehículos y el cuadro de volúmenes total en el siguiente detalle, demostrativo del cumplimiento de los volúmenes que señalan los Planes Generales de Valencia y Parcial de Ordenación del Polígono Campanar que le afectan:

PARCELA	SUPERFICIE M/2.	VOLUMEN EDIFICADO SOBRE RASANTE (M/3.)	
		PROYECTO	PLANEAMIENTO
H - I - A	41.849	202.507	277.320
P - J - O	8.209	112.611	41.045
T O T A L	50.058	315.118	318.365

La diferencia entre el volumen de proyecto y el volumen de Planeamiento se utilizará para salas de máquinas por encima de la rasante, en las zonas que aconseje el proyecto de construcción.

Valencia, 1 de Marzo de 1978

