

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**  
**del Estudio de Detalle de la manzana terciaria**  
**delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores**  
**Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)**



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## **ÍNDICE**

### **MEMORIA**

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ANTECEDENTES.....	2
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.....	4
4. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.....	6
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	7
6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.....	8
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	10
8. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	12

### **EQUIPO REDACTOR**

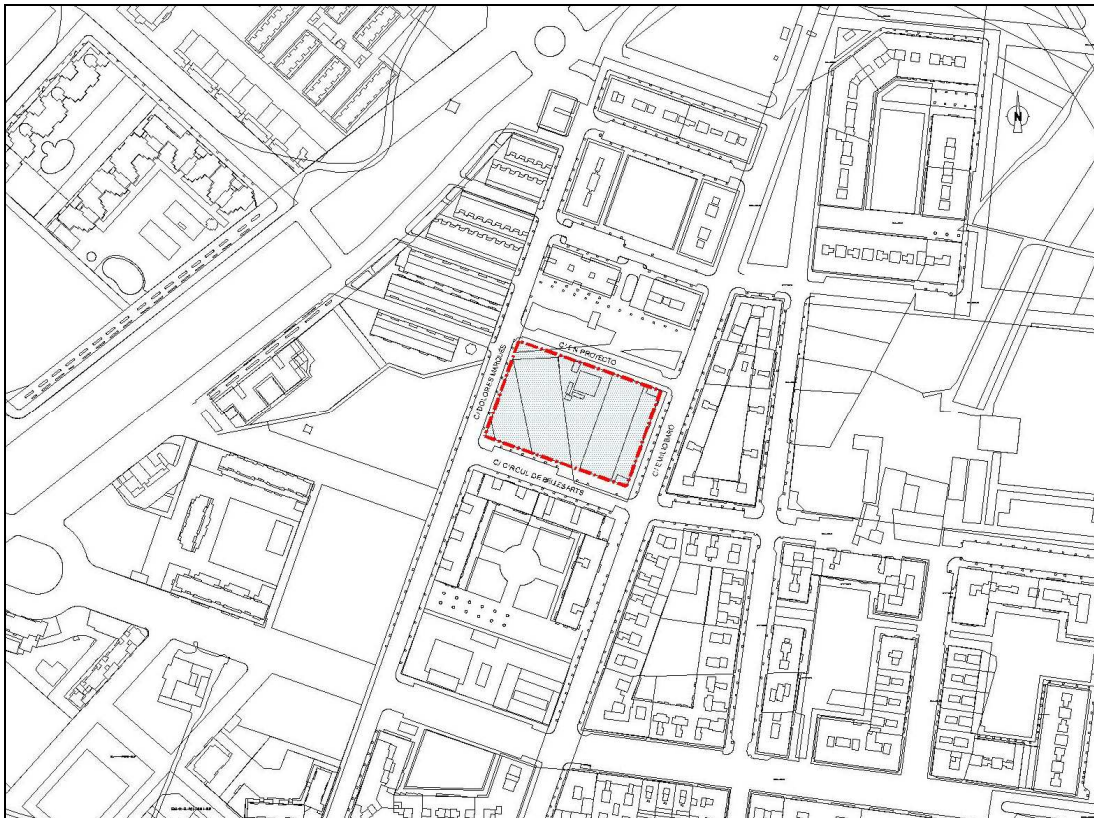
Alejandro Escribano Beltrán  
Francisco J. Aibar Teruel  
M<sup>º</sup> Rosa Company Daudén  
Arquitectos

Julia Pizcueta Sales  
Abogada

## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

El presente Documento Inicial Estratégico se redacta con la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental estratégica del Estudio de Detalle de la manzana delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes de Valencia.



Plano de emplazamiento

Este documento responde a lo previsto en el art. 50.1 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), por el cual debe

incorporarse en los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica como documento específico denominado "Documento Inicial estratégico".

En cumplimiento de lo establecido en el art. 50.1 de la LOTUP, el presente documento incluye dentro de su contenido la justificación de los siguientes apartados, expresado todo ello de modo sucinto, preliminar y esquemático:

*«a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*

*b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*

*c) El desarrollo previsible del plan o programa.*

*d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*

*e) Sus efectos previsibles en el medio sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*

*f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial. »*

El presente documento desarrolla cada uno de los apartados transcritos anteriormente con el fin de que el órgano ambiental y territorial determine si el plan está sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica y, en caso afirmativo, determinar si es de aplicación el procedimiento ordinario o simplificado (art. 46 LOTUP).

## **2. ANTECEDENTES**

La manzana objeto del Estudio de Detalle origen del presente documento, está integrada en un ámbito de suelo urbano con un alto grado de consolidación por la edificación y la urbanización.

La manzana está calificada como Terciario de Baja Densidad (TER-4) por el Plan general de Ordenación Urbana de Valencia (en adelante, PGOU) y en su interior se ubica un edificio protegido por el Catálogo del PGOU conocido popularmente como "La Patatera".

La mercantil Consum, S.C.V., tiene la intención de implantar un supermercado de su red de locales en el edificio protegido existente. Para lograr tal fin, propone la rehabilitación integral del mismo y su ampliación, por necesidades

funcionales del uso comercial a implantar, mediante la adición de un cuerpo edificado adosado a su fachada trasera, sobre terrenos integrados en el resto de la manzana terciaria.

Por todo ello, por parte de la mercantil Consum, S.C.V., se formuló el 30 de enero de 2014 "Consulta Urbanística Previa" al Ayuntamiento de Valencia (R.E. 00113 2014033063), que planteaba la posibilidad de mantener la calificación actual del PGOU en la manzana (TER-4), reutilizar el edificio protegido como uso terciario comercial (supermercado) y aplicar al resto de la manzana la edificabilidad que le corresponde en virtud de su calificación. Dicha Consulta Urbanística fue informada en sentido favorable por el Jefe de Servicio de Planeamiento en fecha 25 de marzo de 2014. La interpretación recogida en dicho informe consistía en considerar de forma independiente la edificabilidad del edificio protegido y la edificabilidad del resto de la manzana no ocupada por el mismo. Así pues, con el objetivo de concretar la edificabilidad y los volúmenes a materializar en cada porción de la manzana, en dicho informe se proponía la redacción de un Estudio de Detalle y de un Estudio de Integración Paisajística.

Posteriormente, en fecha 30 de julio de 2014 se presentó en el Ayuntamiento de Valencia (RGE 00113 2014 027318) una primera versión del Estudio de Detalle, acompañado de Estudio de Integración Paisajística, con la finalidad de dar inicio a la tramitación del expediente. Ambos documentos, dado que aún no se había aprobado la LOTUP, fueron redactados aplicando la legislación anterior que estaba constituida, básicamente, por la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana* (en adelante, LUV) y por el *Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana* (en adelante, RPCV). Dichos documentos, no fueron sometidos a información pública.

Por otro lado, dado que se afecta a un edificio catalogado por el Plan General, en fecha 30 de octubre de 2014 ha sido emitido Dictamen de la Comisión de Patrimonio del Ayto. de Valencia, por el que se informa favorablemente el estudio formal y volumétrico del documento inicial presentado.

Como consecuencia de la aprobación de la nueva ley urbanística aplicable en la Comunidad Valenciana (LOTUP), resulta necesario reelaborar los documentos previamente presentados para su adaptación a la misma, así como incluir el presente documento como documentación adicional para el inicio de la tramitación ambiental.

### **3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA**

Según el planeamiento vigente, la manzana ubicada entre las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes, está calificada como TER-4 (Terciario de baja densidad). Los parámetros urbanísticos principales de la zona TER-4, según las Normas Urbanísticas del PGOU, son los siguientes:

- Coeficiente de ocupación de parcela máximo = 40%
- Coeficiente de edificabilidad neta máximo = 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Número de plantas máximo = 2

En la regulación aplicable no se establece ningún tipo de separación a lindes, tanto de parcela, como frontales, ni tampoco en la documentación gráfica del Plan General se prefiguran los volúmenes edificables.

En dicha manzana se ubica el edificio anteriormente conocido como "La Patatera", protegido con el Nivel núm. 2 de protección, que incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria). Dicho edificio ocupa todo el frente este de la manzana recayente a la calle Emilio Baró y actualmente está sin uso definido y en estado de abandono, siendo su estado de conservación deficiente. De hecho, en los últimos tiempos han ocurrido varios desplomes de parte de su cubrición y diversos problemas relacionados con la entrada de agua en su interior, que comprometen su estabilidad estructural y funcional.

En el resto de la manzana no ocupado por el edificio protegido, se localiza un espacio no edificado de gran dimensión anteriormente destinado en su mayor parte a parking de coches y a la ubicación de las instalaciones vinculadas con el anterior uso como discoteca del mismo. Dicho espacio se encuentra, al igual que el edificio protegido, en estado de abandono, constituyendo un espacio inacabado y degradado en el interior de un suelo urbano consolidado.

Partiendo de estas premisas, y tal y como ya se ha expuesto en el punto anterior, la mercantil Consum, S.C.V., tiene la intención de implantar un supermercado en el edificio protegido y, por necesidades funcionales del uso comercial a implantar, construir un nuevo volumen edificado adosado a su fachada trasera, sobre terrenos integrados en el resto de la manzana terciaria.





Foto aérea del Ámbito

Así pues, el objetivo principal de la planificación propuesta en el Estudio de Detalle es el de concretar la edificabilidad y los volúmenes a materializar en cada porción de la manzana, clarificando los parámetros urbanísticos aplicables y evitando las incertidumbres que pesaban sobre dicha manzana; allanando, de este modo, el camino a nuevas iniciativas tendentes a la rehabilitación del edificio protegido y a la consolidación por la edificación del resto de la manzana. Adicionalmente, cabe señalar que el objetivo del Estudio de Integración Paisajística que se presenta de forma conjunta es el de justificar que los nuevos volúmenes propuestos garantizan la mejor protección del edificio catalogado.

Con todo ello, se pretende salvaguardar y poner en valor el edificio protegido existente, al mismo tiempo que posibilitar el desarrollo del resto de la manzana evitando de esta manera la existencia de un vacío urbano degradado.

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

El Estudio de Detalle que acompaña al presente documento afecta a la totalidad de la manzana delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués, Círculo de Bellas Artes y la futura calle en proyecto ubicada al norte, en el barrio de Sant Llorens del distrito Rascanya de la ciudad de Valencia. La superficie total del ámbito es de 5.392,16 m<sup>2</sup>s.

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analiza a continuación la *Alternativa 0*, que ha sido objeto de análisis junto con la alternativa finalmente escogida.

##### **ALTERNATIVA - 0**

Se entiende por *Alternativa 0* la no realización de actuación urbanística alguna. Esta alternativa supondría no intervenir en el edificio existente protegido y no concretar la edificabilidad y la volumetría para el desarrollo del resto de la manzana.

Esta opción implicaría que el edificio protegido mantendrá su actual proceso de deterioro progresivo y, a buen seguro, acabará en estado de ruina, con el consiguiente peligro para la integridad física de las personas por desprendimientos, el deterioro de la imagen urbana y la pérdida de un bien patrimonial digno de conservación.

Por otra parte, la indefinición de los parámetros urbanísticos aplicables en la totalidad de la manzana, implicará que no se hará efectiva ningún tipo de iniciativa inversora con el fin de lograr su completa edificación, dejando un paisaje urbano inacabado, tal y como ha ocurrido hasta el momento presente.

En consecuencia, la alternativa 0, supondría no dar una solución urbanística adecuada a un enclave urbano inacabado ubicado en un entorno consolidado y el mantenimiento del proceso de degradación que actualmente se observa en el inmueble catalogado, que acabará con la previsible ruina del mismo.

##### **ALTERNATIVA - 1 (ESCOGIDA)**

Es la solución que se ha tomado en consideración en el Estudio de Detalle para el desarrollo de la manzana objeto de análisis, por considerarse la más adecuada.

En la solución escogida se propone la rehabilitación integral del edificio protegido existente para la implantación de un supermercado, y su ampliación



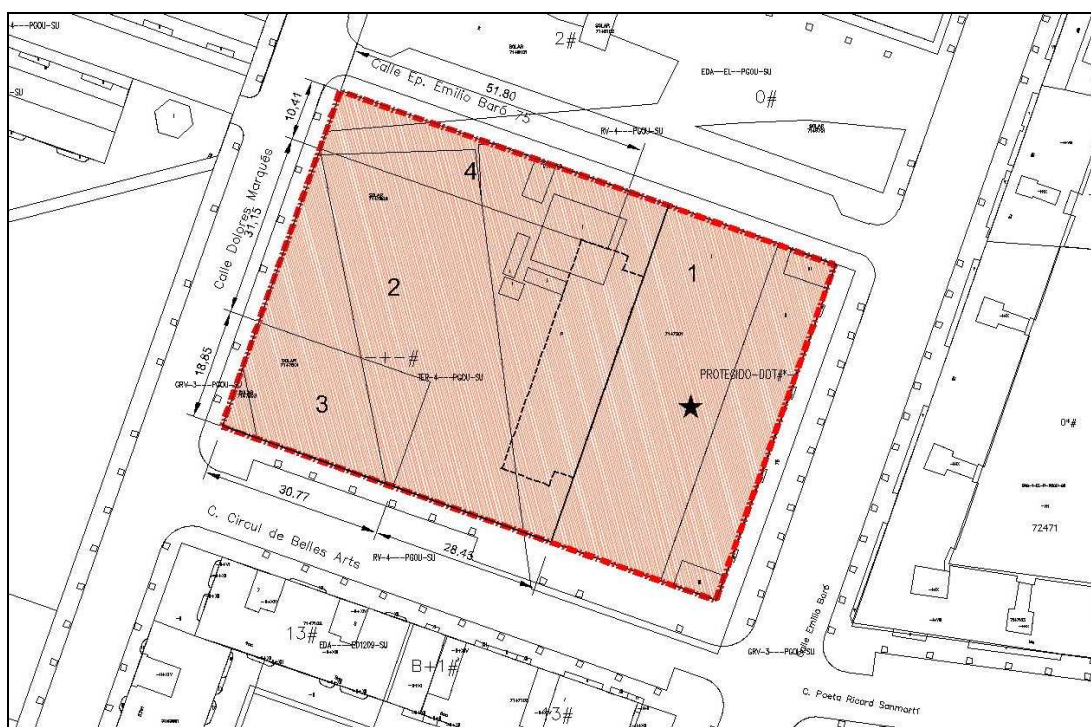
mediante la adición de un cuerpo edificado adosado a su fachada trasera, necesario por requerimientos funcionales derivadas del uso comercial a implantar.

En relación al resto de la manzana, se establece la concreción de los parámetros urbanísticos que le resultan aplicables, con la intención de clarificar y garantizar la seguridad de las iniciativas inversoras que pretendan su edificación.

Por todas las razones expuestas, que solucionan la problemática actualmente existente en el ámbito, se ha considerado esta segunda alternativa como la más adecuada para su desarrollo.

## 5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Como se ha dicho anteriormente, el contenido del Estudio de Detalle se limita a concretar la edificabilidad y los volúmenes a materializar en cada porción de la manzana objeto de estudio.



Plano de sub-parcelas y volúmenes

A la hora de concretar la edificabilidad susceptible de materializarse en la manzana se distingue entre la correspondiente al edificio protegido preexistente y, de forma independizada, la del resto de la manzana. El edificio protegido ocupa una superficie de 1.817,37 m<sup>2</sup>s, y presenta una edificabilidad que asciende a 2.524 m<sup>2</sup>t. Por tanto, la superficie del resto de manzana con calificación TER-4, sobre la

que se aplica el coeficiente de edificabilidad neto correspondiente a dicha calificación (0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) resulta ser de 3.574,82 m<sup>2</sup>, resultando una edificabilidad total de 1.429,93 m<sup>2</sup>t.

El Plan define tres sub-parcelas adicionales en la porción de manzana no ocupada por el edificio protegido, a efectos de concretar el cómputo de la edificabilidad a materializar en cada una de ellas. En concreto, establece el desglose de edificabilidad en cada una de dichas sub-parcelas, proponiendo, en cuanto a la concreción de volúmenes edificables, únicamente una nueva adición volumétrica de una única planta adosada a la fachada posterior del edificio existente en la sub-parcela inmediatamente colindante al edificio protegido (sub-parcela 2).

Así pues, en cuanto al desarrollo previsible del plan, se prevé que con la aprobación del Estudio de Detalle, en un primer momento, se procederá a la rehabilitación integral del edificio protegido, el cual mantendrá su volumetría inicial sobre la parcela que actualmente ocupa, y la ejecución del nuevo volumen adosado a su fachada posterior.

El nuevo volumen definido en la sub-parcela colindante al edificio protegido no consume toda la edificabilidad que se asigna a dicha sub-parcela, por tanto, en el momento en el que se materialice el resto de la edificabilidad que tiene asignada, deberá realizarse la comprobación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables.

Por último, en relación a la ordenación de volúmenes en el resto de sub-parcelas de la manzana (sub-parcela 3 y sub-parcela 4), no se establece volumetría concreta. Por tanto, la edificabilidad que se materialice en cada una de ellas, deberá cumplir con las condiciones específicas recogidas en el artículo 6.49 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en el momento de su ejecución.

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

La manzana objeto del Estudio de Detalle se ubica en el distrito 15 de la ciudad de Valencia conocido como Rascanya y, más concretamente, en el barrio de Sant Llorens. Se trata de una zona de ensanche de la ciudad por su linde norte y, por tanto, de una zona próxima a la huerta, en la que predominan las edificaciones de bloques en altura.

La zona en la que se ubica la manzana goza en el momento actual de un alto grado de consolidación por la edificación y la urbanización. Tres de los viales perimetrales de la manzana están completamente urbanizados y disponen de

todos los servicios urbanísticos; en concreto, se trata de las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes. El único vial pendiente de urbanizar es el ubicado al norte de la manzana, perpendicular a la Calle Emilio Baró.

El elemento preexistente más significativo que existe en el interior de la manzana es el edificio protegido anteriormente conocido como "La Patatera". Es una edificación con tipología de nave industrial, con un cuerpo de 2 plantas que da a la calle Emilio Baró y naves transversales de 1 planta en la parte posterior, que está actualmente sin uso específico y en estado de abandono.



Foto de la fachada principal del edificio preexistente protegido

Por lo que se refiere al resto de la manzana no ocupado por el edificio protegido, nos encontramos que dichos terrenos también se encuentran sin uso en la actualidad y en estado de abandono, lo que produce el deterioro de su imagen urbana y la sensación de paisaje urbano inacabado.

Tras este análisis, cabe concluir que la situación del medio ambiente y el territorio en el ámbito de actuación es la propia de un entorno urbano consolidado. El área concreta de intervención está prácticamente urbanizada por completo, disponiendo de todos los servicios urbanísticos (a excepción del vial señalado).

En relación a dicho ámbito, por un lado, destaca la necesidad de actuar sobre del edificio catalogado, con el objetivo de conseguir su rehabilitación integral y su puesta en valor, evitando su ruina; por otro lado, resulta también necesario completar urbanísticamente el resto de la manzana para lograr su correcta inserción en el entorno urbano consolidado en el que se ubica.



Foto de los espacios que circundan el edificio preexistente protegido

## **7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

En el entorno urbano consolidado en el que se ubica la actuación descrito en el apartado anterior y tras la intervención de reordenación urbanística que se formula en el Estudio de Detalle, se considera que no va a haber efectos negativos significativos sobre el medio ambiente.

La propuesta supone completar y poner en uso este espacio en el paisaje urbano. La implantación de un local comercial en el edificio protegido, con la consecuente rehabilitación del mismo, incrementará el valor paisajístico del entorno de la Calle Emilio Baró a la que recae su fachada principal, recuperando así su imagen de antaño y configurando el frente de la calle con una edificación notable por su tipología y características constructivas.



De otro lado, con la disposición de un nuevo volumen en la fachada oeste del edificio protegido, eliminando todo el entramado de instalaciones existente, se recupera la fachada posterior que hasta ahora no existía. De igual modo, el Estudio de Detalle prevé el desarrollo futuro de nuevos volúmenes en el resto de la manzana, de forma coherente con el planeamiento.

Se incluye una serie de imágenes en perspectiva y desde diversos puntos de vista de la manzana, que reflejan la volumetría de la actuación propuesta y la de los bloques del entorno próximo, en las cuales puede apreciarse el efecto positivo que supone la actuación en relación a su entorno.



Perspectiva volumétrica desde la Calle Emilio Baró



Perspectiva volumétrica de conjunto



Finalmente, podemos concluir que la actuación mejora el paisaje urbano y no tiene efectos negativos significativos en el medio ambiente; por el contrario, la actuación tendrá el efecto beneficioso de reducir la emisión de gases contaminantes y de efecto invernadero a la atmósfera, al disminuir los recorridos necesarios para la utilización de un supermercado por las edificaciones residenciales colindantes, lo que reduce la necesidad del uso de vehículos motorizados. La reutilización de un inmueble existente, por su parte, supone una considerable reducción de emisiones contaminantes por el aprovechamiento de la estructura, cubierta y cerramientos del actual edificio protegido, lo que, sin duda, contribuirá a la reducción de los efectos del cambio climático.

## **8. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Dentro de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, uno de los aspectos en los que se incide es el impulso de la *Proximidad*, apostando por crecimientos urbanos sostenibles y compactos.

*«La Estrategia Territorial fomenta actuaciones de regeneración en la ciudad como aportación fundamental a la sostenibilidad, impulsando de manera preferente actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas y la mejora de sus dotaciones y equipamientos, frente a nuevos desarrollos consumidores de suelo y generadores de mayor movilidad en medios de transporte mecanizados.»*

Tal y como se ha señalado, el Estudio de Detalle que se propone plantea la concreción de la edificabilidad y los volúmenes de una manzana de suelo urbano con el objetivo fundamental de lograr su completa consolidación por la edificación. Así pues, con esta acción la actuación claramente apuesta por la consolidación de un tejido urbano ya desarrollado urbanísticamente mediante su regeneración urbanística, frente a la opción que hubiera supuesto un nuevo desarrollo consumidor de suelo.

Por otro lado, en relación al edificio preexistente protegido, se propone su rehabilitación integral, lo que supone poner en uso un edificio de alto valor arquitectónico y ambiental, actualmente abandonado y deteriorado, optimizando de esta forma el parque inmobiliario existente.

Además, con la actuación propuesta se dota al barrio en el que se emplaza de un nuevo equipamiento comercial de tipo alimentario, mejorando de esta forma de forma cualitativa sus dotaciones y servicios. Con esta acción se logra acercar a un número importante de población a dicho establecimiento, lo que redundará en la disminución de los desplazamientos en vehículo motorizado, contribuyendo al desarrollo sostenible al minimizar los efectos sobre el medio ambiente motivados por la contaminación que implica el uso del mismo.

En resumen, por todas las razones expuestas, podemos concluir que la actuación responde a las directrices que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y que la actuación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el art. 51.2.b) LOTUP.

Valencia, 25 de Noviembre de 2014

Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto