



ÒRGAN PLE		
DATA 25/02/2016	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 6

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2014-000084-00	PROPOSTA NÚM. 3
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa aprovar l'Estudi de Detall de l'Illa Terciària delimitada pels carrers d'Emili Baró, Dolors Marqués i Cercle de Belles Arts.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00006
-------------------------	---------------------------

"HECHOS

PRIMERO.- El 30 de julio de 2014 se presenta por D. Javier Fenollar López, en representación de la mercantil Consum Sociedad Cooperativa Valenciana, una propuesta de Estudio de Detalle para el ámbito de la manzana terciaria delimitada por las calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes, junto con su Estudio de Integración Paisajística. El ámbito de la propuesta es la manzana completa, y su finalidad es ordenar y definir los volúmenes de las alineaciones de la parcela no ocupada por el edificio protegido con nivel 2 por el Catálogo del Plan General de Valencia (la Patatera), en función de la edificabilidad correspondiente al uso terciario (0,4 m2t/m2s).

SEGUNDO.- Por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 12 de junio de 2015, se emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable. Dicho informe incorpora la respuesta a la consulta realizada al Servicio Territorial de Urbanismo, que apuntaba que la figura de planeamiento utilizada debía ser una modificación puntual del Plan General. Asimismo el informe indica que durante la tramitación debía procederse a solicitar informe de la Conselleria que ostenta las competencias en materia de cultura.

TERCERO.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de septiembre del 2015 se inició el proceso de información pública, motivándose en el informe propuesta de 22 de septiembre de 2015, la adecuación de la figura del Estudio de Detalle y la improcedencia de solicitar informe de la Conselleria competente en materia de cultura, por afectar la ordenación de los volúmenes a un edificio protegido con nivel 2. Dicho informe-propuesta indica: *"El informe favorable indica que la figura adecuada para la ordenación que se pretende aprobar no es el Estudio de Detalle sino una Modificación del planeamiento. En respuesta a esta indicación, el*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A - SECRETARIA D'AREA II	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2016	ACCVCA-120	1352824517146727407



Servicio de Planeamiento ha remitido a la Comisión Ambiental informe de 24 de julio de 2015 en el que se justifica que esta valoración excede del procedimiento de evaluación ambiental y se defiende la procedencia de utilizar la figura urbanística del Estudio de Detalle, por entender que la parcela terciaria respecto a la que se concreta la edificabilidad permitida por el Plan General no está vinculada desde el punto de vista patrimonial a la parcela que alberga la nave protegida (la Patatera), aunque formen parte de la misma manzana/parcela urbanística como resultado del crecimiento de la ciudad. Esto queda acreditado en la documentación adjunta al informe, y por eso se considera que el artículo 3.70.7 de las Normas Urbanísticas del Catálogo del Plan General (hoy sustituido por el artículo 2.5 de las Normas del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos) no resulta de aplicación a la parcela terciaria que ahora se ordena, por no tratarse, a los efectos patrimoniales, de la misma parcela que aquella en la que se ubica el inmueble protegido".

También se indica, en relación con la necesidad de pedir informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Conselleria de Cultura, que *"Esta exigencia parece traer causa en el informe del Servicio autonómico de Infraestructura Verde y Paisaje, que alude a la valoración de este Estudio de Detalle por parte de 'los órganos competentes en materia de patrimonio cultural', debiéndose informar al respecto que en este supuesto concreto, tratándose de una actuación que no afecta a un inmueble con protección de primer orden (BIC/BRL), ni modifica ninguna ficha de Catálogo, la valoración patrimonial del documento, corresponde a la Comisión Municipal de Patrimonio, que ya emitió informe favorable el 30 de octubre de 2014"*.

El acuerdo de información pública fue objeto de publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en el Periódico "Las Provincias", de 7 y 8 de octubre de 2015, respectivamente. Según se hace constar en el Certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento de Valencia de fecha 9 de noviembre de 2015, en el periodo de información pública se han presentado dos escritos de alegaciones. Fuera del periodo de información pública se han presentado dos alegaciones más. En concreto, los escritos presentados son:

- En fecha 28 de octubre de 2015, la Asociación de Vecinos de Benimaclet presenta alegación.
- En fecha 2 de noviembre de 2015, D. Salvador Coret Monrós presenta alegación.
- En fecha 11 de enero de 2016, D. Salvador Coret Monrós presenta nuevas alegaciones.
- En fecha 3 de febrero de 2016 la Asociación de Vecinos de Benimaclet reitera su escrito de alegaciones de fecha 28 de octubre de 2015.

CUARTO.- El 24 de septiembre de 2015 se recibe escrito de la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deportes en el que requiere al Ayuntamiento que, antes de aprobar el Estudio de Detalle, elabore una nueva ficha actualizada del edificio protegido 'La

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARIA/A - SECRETARIA D'AREA II	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2016	ACCVCA-120	1352824517146727407



Patatera' y le solicite informe vinculante en aplicación del artículo 47 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. El Ayuntamiento ha justificado ante dicha Dirección Territorial, mediante informe de 2 de noviembre de 2015, que la intervención propuesta no perjudica los valores del inmueble protegido, y en cambio, incentiva su rehabilitación. El Ayuntamiento ya elaboró una ficha actualizada para la 'Patatera' en el marco de la propuesta de Homologación Modificativa del Catálogo del Plan General en Suelo Urbano, cuya tramitación se inició el 28 de febrero del 2003, y del cual obra una copia en la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Tratándose de una actuación que no afecta a un inmueble con protección de primer orden (BIC/BRL), ni modifica ninguna ficha de Catálogo, la valoración patrimonial del documento no corresponde a la Conselleria sino a la Comisión Municipal de Patrimonio, que ya emitió informe favorable el 30 de octubre de 2014, por lo que se han respetado todas las cautelas exigidas por la legislación vigente en materia de protección patrimonial.

QUINTO.- La Asociación de Vecinos de Benimaet ha presentado dos escritos de alegaciones, uno de 28 de octubre de 2015 y otro de 3 de febrero de 2016. En ellos se indica que las especies arbóreas existentes tras la fachada posterior del edificio deberían inventariarse y analizarse de forma que no se vea afectada por la ordenación propuesta. A la vista de la documentación complementaria presentada por Consum Sociedad Cooperativa Valenciana, y de acuerdo con el informe del Servicio de Jardinería de 18 de diciembre de 2015, se condicionará el otorgamiento de licencias en la manzana a la obtención de informe favorable de este Servicio de Jardinería.

La Asociación de Vecinos también pide del Ayuntamiento que precise que no se puede realizar ninguna edificación próxima al edificio catalogado, para evitar laafección. El informe del Servicio de Planeamiento de contestación de alegaciones considera que las parcelas 3 y 4 tienen una edificabilidad muy baja, pero no obstante, se propone condicionar el otorgamiento de licencias en esas parcelas a la presentación, junto a sus proyectos, de un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Por último, se solicita que se urbanice también el vial perimetral norte y se dote de mobiliario urbano, cuestión que el informe del Servicio de Planeamiento de contestación de alegaciones propone estimar, incluyéndose la condición de exigir junto con el Proyecto de Rehabilitación del edificio catalogado, un Proyecto de Urbanización del vial perimetral norte en los terrenos que sean de titularidad pública, que incorpore el mobiliario urbano necesario, y que sea informado favorablemente por el Servicio Municipal de Obras de Urbanización.

SEXTO.- Don Salvador Coret Monrós ha presentado dos escritos de alegaciones, uno de 2 de noviembre de 2015 y otro de 11 de enero de 2016, en los que se opone a la aprobación del Estudio de Detalle por varias razones. Principalmente alega que el Estudio de Detalle no es una figura que el planeamiento permita en la manzana, que el Estudio de Detalle no se puede plantear porque no lleva la aquiescencia de toda la propiedad de la manzana, que se produce un

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A - SECRETARIA D'AREA II	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2016	ACCVCA-120	1352824517146727407



incremento de edificabilidad por parte del edificio protegido que debería compensarse al resto de propietarios, que debería realizarse la actuación con una modificación de Plan General y una actuación integrada y que falta la memoria de viabilidad económica.

El informe del Servicio de Planeamiento de 16 de febrero de 2016 de contestación de alegaciones propone desestimar estas alegaciones por las razones que en el mismo se indican.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los Estudios de Detalle, en virtud del artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin modificar otras determinaciones propias del Plan que desarrolla.

Se indica que el ámbito del Estudio de Detalle, de conformidad el artículo 41 de la LOTUP, comprende la totalidad de la manzana. No obstante, no afecta a la parcela dónde se ubica “La Patatera” (parcela nº 1) que tratándose de un edificio protegido, de conformidad con el artículo 2.4 de las Normas de Protección del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos aprobado el 20 de febrero de 2015, no admite la alteración de sus parámetros esenciales. En aplicación del artículo 3.74 de las Normas Urbanísticas del PGOU (similar al actual 2.7 del Catálogo Estructural de bienes y espacios protegidos), la valoración patrimonial de este Estudio de Detalle, que afecta a una manzana en la que se encuentra un edificio protegido con nivel 2, corresponde a la Comisión Municipal de Patrimonio.

SEGUNDO.- En virtud del artículo 63 de la LOTUP, la modificación de los Planes y programas se realizará por el procedimiento previsto para su aprobación. En el caso de los Estudios de Detalle, en virtud del artículo 57 de la LOTUP en relación con los artículos 123.1 i) y 123.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de Bases de Régimen Local, (modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local), la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno, por mayoría simple de votos.

TERCERO.- En virtud del artículo 57.2 de la LOTUP, el Estudio de Detalle se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor, previa remisión de una copia digital del Plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, con el dictamen de la Comisión informativa de Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, se acuerda:

Primero. Desestimar las alegaciones formuladas por D. Salvador Coret Monrós el 2 de noviembre de 2015 y el 11 de enero de 2016 al Estudio de Detalle presentado por Consum Sociedad Cooperativa Valenciana para el ámbito de la manzana terciaria delimitada por las calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes, por las razones expuestas en el informe

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A - SECRETARIA D'AREA II	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2016	ACCVCA-120	1352824517146727407



de contestación de alegaciones redactado por el Servicio de Planeamiento de fecha 16 de febrero de 2016.

Segundo. Estimar las alegaciones presentadas por la Asociación de Vecinos de Benimaclet el 28 de octubre de 2015 y el 3 de febrero de 2016, en el sentido de condicionar el otorgamiento de la licencia de rehabilitación, tanto al informe favorable del Servicio de Jardinería respecto de las actuaciones a realizar con las especies arbóreas existentes en la parcela, como al informe favorable del Servicio de Obras de Urbanización respecto al Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras del vial perimetral norte a la manzana, en aquellos terrenos de titularidad municipal. Asimismo, el otorgamiento de licencias en el resto de parcelas de la manzana se condiciona a la presentación, junto a los proyectos de edificación, de un estudio de integración paisajística que valore la incidencia de los nuevos volúmenes en el edificio catalogado.

Tercero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes.

Cuarto. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión de una copia del Plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Quinto. Notificar el presente acuerdo a los interesados, a la Dirección General de Evaluación Ambiental y a la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deportes, así como comunicarlo a los Servicios municipales de Jardinería, Licencias Urbanísticas de Obras de Edificación, Actividades y cualesquiera otros Servicios municipales cuyas competencias pudieran resultar afectadas."

Id. document: UKu4 cmMO c3Jl O1lC xdfw +2ng H/U =
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A - SECRETARIA D'AREA II	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2016	ACCVCA-120	1352824517146727407