

**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

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación. Ámbito del Estudio de Detalle (Escala 1/5.000)
- A.2. Ordenación urbanística vigente (Escala 1/1.000)
- A.3. Perspectivas de la manzana y su entorno visual (Sin escala)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. PLANEAMIENTO VIGENTE	2
3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	3
4.1. Ordenanzas Urbanísticas del Plan General	4
5. ESTADO ACTUAL	6
6. CAUSAS QUE MOTIVAN LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	7
7. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	8
7.1. Concreción de la edificabilidad.....	8
7.2. Ordenación de volúmenes	9
8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	11

9. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	15
9.1. Normativa urbanística del PGOU.....	15
ANEXO I.....	2
Informe del Jefe de Servicio de Planeamiento de fecha 25 de marzo de 2014	2
ANEXO II.....	5
Dictamen de la Comisión de Patrimonio de fecha 30 de octubre de 2014.....	5
ANEXO III.....	7
Reportaje fotográfico	7

PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Parámetros urbanísticos vigentes en la manzana (Escala 1/1.000)
- B.2. Parámetros urbanísticos vigentes en las sub-parcelas propuestas (Escala 1/1.000)
- B.3. Ordenación de volúmenes (Escala 1/500)
- B.4. Alzados (Escala 1/500)
- B.5. Perspectivas volumétricas del entorno del Estudio de Detalle (Sin Escala)

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Francisco J. Aibar Teruel
Rosa Company Daudén
Arquitectos

Julia Pizcueta Sales
Abogada

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES
EMILIO BARÓ, DOLORES MARQUÉS Y CÍRCULO DE BELLAS ARTES (VALENCIA) – Noviembre de 2014

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación. Ámbito del Estudio de Detalle
(Escala 1/5.000)
- A.2. Ordenación urbanística vigente
(Escala 1/1.000)
- A.3. Perspectivas de la manzana y su entorno visual
(Sin escala)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

En la manzana calificada como Terciario de Baja Densidad (TER-4), delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués, Círculo de Bellas Artes y la futura calle en proyecto (en el linde norte de la manzana), se ubica el edificio protegido por el Plan General conocido como “La Patatera” (también conocido por su anterior uso como “Discoteca Arena Auditorium”).

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.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la concreción de la edificabilidad susceptible de materializarse en las diversas porciones que integran la manzana, así como la ordenación de volúmenes que se proponen para la misma. Se trata, por tanto, de una reordenación de volúmenes, que ha de instrumentarse mediante un **Estudio de Detalle**, en aplicación del art. 41 de la *Ley 5/2014, de 24 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana* (en adelante, LOTUP).

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, con la finalidad de dar inicio a la tramitación del expediente. Dicha versión, dado que aún no se había aprobado la LOTUP, se redactó aplicando la ley anterior que estaba constituida por la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana* (en adelante, LUV). El citado documento, no fue sometido a información pública.

De igual modo, en dicho documento se tomaron en consideración los parámetros urbanísticos recogidos en el Plan General vigente aplicables a la manzana objeto del Estudio de Detalle, dado que aún estaba en tramitación a instancias del propio Ayuntamiento y, por tanto, no gozaba de aprobación definitiva la denominada *Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, “MEJORA EN LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS”* (en adelante, *MPG Implantación de Actividades*), la cual tiene incidencia en la calificación TER-4 de la citada manzana. No obstante, en el

documento presentado se reflejaron los nuevos parámetros propuestos en la *MPG Implantación de Actividades*, a efectos informativos.

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 Municipal de Patrimonio del Ayto. de Valencia, por el que se informaba favorablemente el estudio formal y volumétrico del documento inicial presentado (se adjunta copia del Dictamen en el Anexo II).

En definitiva, se presenta esta nueva versión del documento de fecha noviembre de 2014 (esencialmente idéntico al inicial) para su tramitación y aprobación municipal, con el único objetivo de adaptarlo a los nuevos requerimientos exigidos por la LOTUP (básicamente relativos a la tramitación de los planes, con la incorporación de la evaluación ambiental estratégica); ahora sí tomando en consideración las determinaciones urbanísticas aplicables a la manzana recogidas en la recientemente aprobada *MPG Implantación de Actividades* y dada la conformidad con el mismo expresada por el Dictamen de la comisión de Patrimonio Municipal.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988.

El Plan General establece de forma directa la ordenación urbanística de la manzana ubicada en suelo urbano objeto del presente Estudio de Detalle; por tanto, no existe ninguna otra figura de planeamiento de desarrollo posterior que deba ser tomada en consideración.

3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle coincide con la totalidad de la manzana delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués, Círculo de Bellas Artes y la futura calle en proyecto, tal y como se grafía en el plano *B.1 Ordenación de volúmenes propuesta*, del presente documento. La superficie de este ámbito es de **5.392,16 m²s**.

Con la delimitación propuesta, se da cumplimiento a la normativa urbanística vigente que exige (art. 41 de la LOTUP) que el ámbito mínimo de los Estudios de Detalle sea la manzana o unidad urbana equivalente completa.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el ámbito viene determinada de forma directa por el Plan General de Valencia actualmente vigente. En dicho Plan la manzana ubicada entre las calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes, está calificada como TER-4 (Terciario de baja densidad).

Tal y como se ha señalado anteriormente, en dicha manzana se ubica el edificio protegido anteriormente conocido como "La Patatera", el cual, ocupa todo el frente este de la manzana recayente a la calle Emilio Baró y dispone de una superficie en planta baja de 1.817,37 m². Dicho edificio está protegido con el Nivel núm. 2 de protección, que incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria), cuyas normas de aplicación se regulan en el art. 3.66 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

Dada la existencia del citado edificio protegido junto al que se localiza un espacio no edificado de gran dimensión en el resto de la manzana terciaria, por parte de Consum, S.C.V., en fecha enero de 2014, se formuló Consulta Urbanística Previa al Ayuntamiento de Valencia (R.E. 00113 2014033063), con el objetivo de confirmar el régimen urbanístico aplicable a cada una de las dos porciones de la manzana referidas.

Dicha Consulta Urbanística fue informada por el Jefe de Servicio de Planeamiento en fecha 25 de marzo de 2014 (se adjunta copia del informe emitido como Anexo al presente documento). La interpretación que se realiza por parte del citado servicio resulta coincidente con la propuesta en la Consulta y, en síntesis, consiste en considerar de forma independiente la edificabilidad del edificio protegido y la edificabilidad del resto de la manzana no ocupado por el mismo. De esta forma se puede materializar en la porción no edificada, la edificabilidad que le corresponde en virtud de su calificación como TER-4.

Por último, cabe reiterar que en el momento presente, tras ser tramitada de oficio por el propio Ayuntamiento, ha sido aprobada por Acuerdo del Pleno de 31 de octubre de 2014, la *Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, "MEJORA EN LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS"*, la cual, tiene incidencia sobre la regulación de los parámetros urbanísticos de la zona Terciario de Baja Densidad (TER-4). En el documento aprobado se plantea un conjunto de modificaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Valencia con la intención de hacer más sencilla la implantación de actividades económicas que puedan ser dinamizadoras del mercado de trabajo y generadoras de empleo.

Entre las modificaciones que plantea se encuentra la modificación del art. 6.49 – *Subzona TER-4. Condiciones específicas*, incluido en la sección Quinta: *Subzona TER-4. Terciario de baja densidad*, del Capítulo Sexto: *Zona de terciario de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia*. En concreto, se modifican los apartados 3 y 4 de dicho artículo y se incorpora un nuevo apartado con el número 5.

Los parámetros urbanísticos principales de la zona TER-4, tomando en consideración la nueva redacción aprobada para el artículo 6.49 son, en esencia, las siguientes:

- ❑ Coeficiente de edificabilidad neta máximo = 0,40 m²t/m²s
- ❑ Número de plantas máximo = 2
- ❑ El Coeficiente de ocupación de parcela máximo pasa a ser del 40% (desde el 30% anterior).
- ❑ La altura máxima de cornisa se amplía, con el objetivo de posibilitar las entreplantas o altillos en la planta baja (que pasa a ser de 6,50 m) y mayores alturas libres en las plantas superiores (que pasan a ser de 5m).
- ❑ Se incorpora la posibilidad de implantar postes de publicidad en el interior de parcela, siempre que se dé cumplimiento a una serie de condiciones.

En la regulación de los parámetros urbanísticos aplicables a la manzana 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 consecuencia, la configuración de la edificabilidad dispone de una gran flexibilidad a la hora de materializarse, siempre que se de cumplimiento a los parámetros señalados.

El presente documento, dado que se ha aprobado definitivamente la modificación de las Normas Urbanísticas señalada, toma en consideración los parámetros recogidos en la misma.

Se transcribe a continuación el contenido literal del artículo 6.49, incorporando las modificaciones aprobadas en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas “MPG Implantación de Actividades”, recientemente aprobada.

4.1. Ordenanzas Urbanísticas del Plan General

Artículo 6.49.- Subzona TER-4. Condiciones específicas.

1. Se prohíben, además de los señalados en el artículo 6.44 apartado 2, los usos siguientes:

- a) Residencial Plurifamiliar (Rpf) y Residencial Unifamiliar (Run).*
- b) Terciarios: Edificios y locales comerciales (Tco.2 y Tco.3).*
- c) Almacenes (Alm.2).*

d) Aparcamientos (Par.2).

2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

3. Parámetros de emplazamiento.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40 %.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,40 m²t/m²s.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,50 + 5 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 1. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales (art. 5.39 NNUU).

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

5. Postes publicitarios en el interior de parcelas.

En parcelas que den frente a vías públicas de ancho total no inferior a 50 mts, se permite la instalación de elementos puntuales de publicidad sobre poste en el interior de la parcela siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- *Su altura máxima será de 16 mts incluyendo en ella todos sus elementos.*
- *Dentro de una misma parcela no podrán ubicarse postes a distancia inferior a 100 mts entre ellos. Si se trata de parcelas con distinta propiedad se admitirá la colocación de postes en cada una de las parcelas con una separación mínima igual a la proyección horizontal de la altura máxima del poste (16 mts).*
- *Deberán estar separados una distancia mínima de 50 mts a cualquier edificación residencial existente, que esté planificada o al límite de un futuro sector, unidad de ejecución o manzana a desarrollar, en el caso de que no estén ordenados los edificios.»*

5. ESTADO ACTUAL

La manzana objeto del Estudio de Detalle está integrada en un ámbito de suelo urbano con 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 de la antigua discoteca "Arena Auditorium". Se trata de una edificación protegida, que está incluida en el Catálogo del vigente Plan General, y que era un antiguo almacén de patatas, de ahí que se le conozca coloquialmente 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. Actualmente, el edificio está sin uso específico.

En la esquina de la manzana que da a las calles Dolores Marqués y Cercle de Belles Arts hay un solar vallado que se destina a aparcamiento. Y al norte de este solar hay otro, también vallado, pero sin un uso específico.

Desde el punto de vista del paisaje, sólo merece destacarse la necesidad de respetar la protección de la edificación catalogada a la que se ha hecho referencia anteriormente.

Para más información sobre el estado actual nos remitimos al plano A.3 *Perspectivas de la manzana y su entorno visual* y al reportaje fotográfico, que forman parte del presente documento.

6. CAUSAS QUE MOTIVAN LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se ha señalado en el apartado de Antecedentes, por parte de la mercantil Consum, S.C.V., se formuló Consulta Urbanística que, en síntesis, 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 fue informada en sentido favorable por el Jefe de Servicio de Planeamiento en fecha 25 de marzo de 2014.

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 (lo que da pie a la redacción del presente documento) y de un Estudio de Integración Paisajística, con el objetivo de garantizar que los nuevos volúmenes propuestos garanticen la mejor protección del edificio catalogado (dicho estudio se presenta de forma conjunta con el presente documento). En concreto dicho informe establece, literalmente, lo siguiente:

“Por ello y en aras a permitir que se pueda utilizar en el conjunto de la manzana la edificabilidad propuesta para la calificación TER-4 establecida en el planeamiento vigente, se propone la redacción de un Estudio de Detalle que concrete la edificabilidad en el resto de la manzana de forma independizada respecto de la del edificio protegido y ordene los volúmenes a proponer en ella, en cumplimiento de esa edificabilidad, justificándolos mediante un Estudio de Integración Paisajística, de forma que quede garantizada la adecuación de los mismos a la mejor protección del edificio catalogado.”

En consecuencia, la necesidad de formular el presente Estudio de Detalle deviene, básicamente, de la exigencia establecida en el informe municipal de concretar la edificabilidad y los volúmenes a proponer en el resto de la manzana no ocupado por el edificio protegido, en aras a permitir utilizar la edificabilidad que tienen asignada dichos terrenos en virtud de su calificación como terciario de baja densidad (TER-4).

7. ORDENACIÓN PROPUESTA

7.1. Concreción de la edificabilidad

Tal y como se ha señalado anteriormente, a la hora de concretar la edificabilidad susceptible de materializarse en la manzana cabe distinguir entre la correspondiente al edificio protegido preexistente y, de forma independizada, a la del resto de la manzana. Así pues, en primer lugar, se procederá a concretar la edificabilidad en ambas porciones de la manzana indicadas para, acto seguido, pormenorizar la edificabilidad y el volumen de cada una de las sub-parcelas en las que se prevé subdividir la porción no ocupada por el edificio existente.

La edificabilidad correspondiente al edificio protegido, según los datos municipales y catastrales recogidos en el informe municipal de fecha 25 de marzo de 2014, asciende a 2.524 m²t. El régimen urbanístico que resulta de aplicación al edificio protegido es el que le corresponde en virtud del nivel de protección que le asigna el Plan General que, en este caso, prevalece frente a otras determinaciones, como su calificación urbanística (TER-4).

En relación al resto de la manzana libre de edificación, los parámetros edificatorios aplicables a la totalidad de su superficie son los que le corresponden en virtud de su calificación como Terciario de Baja Densidad (TER-4). Puesto que la superficie total de la manzana asciende a 5.392,19 m²s y el edificio protegido ocupa 1.817,37 m²s, la superficie del resto de la manzana con calificación TER-4 resulta ser de 3.574,82 m²s. Sobre esta superficie se aplica el coeficiente de edificabilidad neto correspondiente a dicha calificación (0,40 m²t/m²s), resultando una edificabilidad total de 1.429,93 m²t. El desglose de edificabilidad en ambas porciones de la manzana puede observarse en el cuadro siguiente:

MANZANA TER-4	Superficie	I.E.N.	Edificabilidad (1)
Edificio Existente ("La Patatera")	1.817,37 m ² s	-	2.524,00 m ² t
Resto de Manzana	3.574,82 m ² s	0,40 m ² t/m ² s	1.429,93 m ² t
Totales	5.392,19 m²s		3.953,93 m²t

(1) Edificabilidad del Edificio Existente según datos municipales y catastrales.

Una vez independizada la edificabilidad correspondiente al edificio protegido (correspondiente a la denominada como sub-parcela 1 en el presente documento), a continuación se procederá a establecer la edificabilidad de cada una de las tres sub-parcelas que se definen en el resto de la manzana. Dichas sub-parcelas se definen exclusivamente a efectos de concretar el cómputo de la edificabilidad a materializar en cada una de ellas y, en consecuencia, no suponen parcelación de la propiedad. En principio, se definen tres sub-parcelas adicionales

en la porción de manzana no ocupada por el edificio protegido. Las superficies y edificabilidades de cada una de dichas subparcelas se recogen en el siguiente cuadro resumen y en el plano *B.2 Parámetros urbanísticos en las sub-parcelas propuestas*:

Sub-parcelas a efectos de cómputo de edificabilidad (1)		Superficie (m ²)	Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	% Ocupación parcela	Ocupación máxima (m ²)
Sub-Parcela 1 (Edificio Existente)		1.817,38 m ² s	-	La propia del edificio protegido	-	La propia del edificio protegido
Sub-Parcela 2	Edificación de una planta (Ampliación Edificio Protegido)	476,08 m ² s		476,08 m ² t		476,08 m ² s
	Resto sub-parcela 2	1.979,35 m ² s		506,10 m ² t		506,10 m ² s
	Total Sub-parcela 2	2.455,43 m ² s	0,40 m ² t/m ² s	982,18 m ² t	40,00%	982,18 m ² s
Sub-Parcela 3		580,01 m ² s	0,40 m ² t/m ² s	232,00 m ² t	40,00%	232,00 m ² s
Sub.Parcela 4		539,38 m ² s	0,40 m ² t/m ² s	215,75 m ² t	40,00%	215,75 m ² s

(1) Parámetros urbanísticos según condiciones específicas de las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 6.49) recogidas en la Modificación Puntual del PGOU "Mejora en la implantación de actividades económicas" (aprobada por Acuerdo Pleno de 31 de octubre de 2014).

7.2. Ordenación de volúmenes

En relación a la ordenación de volúmenes de la manzana cabe distinguir, al igual que se hizo al concretar la edificabilidad, en función de si se trata del edificio protegido existente o del resto de la manzana. Respecto al edificio protegido cabe indicar que éste mantiene su volumetría inicial sobre la parcela que actualmente ocupa. Respecto al resto de manzana (TER-4), se analizará la distribución de volúmenes en cada una de las sub-parcelas definidas anteriormente.

En relación a la sub-parcela inmediatamente colindante al edificio protegido (denominada como sub-parcela 2 en el presente documento), se propone un nuevo cuerpo edificado de una planta adosado a la fachada posterior del edificio existente. Dicha adición volumétrica resulta imprescindible por los nuevos requerimientos funcionales del uso comercial al que se destinará el edificio protegido, siendo la implantación de dicho uso la principal razón para su rehabilitación y conservación.

Al respecto cabe señalar que la fachada posterior del edificio recae al interior de la manzana y, por tanto, no es prácticamente visible desde los viales públicos perimetrales, constituyendo una fachada claramente de servicio y, por tanto, de marcado carácter secundario. En la actualidad dicha fachada se encuentra, en gran medida, cubierta por grandes instalaciones de aire acondicionado (tubos de ventilación, maquinaria, etc.), restos del uso anterior como discoteca; dichas instalaciones están sujetas a la fachada por el exterior y, por tanto, son visibles desde su proximidad, afeando su imagen. Así pues, la fachada trasera no goza de especiales valores arquitectónicos que deban ser objeto de protección, encontrándose en la actualidad muy deteriorada.

Por otro lado, el nuevo volumen adosado que se propone es de planta única y ocupa una porción central de la fachada trasera del edificio protegido, sin llegar hasta los testeros; por tanto, no afecta a la visión desde los viales perimetrales exteriores del conjunto volumétrico preexistente. En cualquier caso, el tratamiento arquitectónico que se prevé dar al nuevo volumen armonizará con el edificio existente, con el objetivo de constituir junto al mismo una unidad arquitectónica plenamente funcional. La justificación de la adecuación de los volúmenes propuestos a la protección del edificio catalogado se realiza con mayor profundidad en el Estudio de Integración Paisajística anexo, al cual, nos remitimos para mayor abundamiento.

El nuevo cuerpo edificatorio adosado al existente ocupa una superficie de 476,08 m²s y se materializa en una única planta sobre rasante, por tanto, la edificabilidad que consume es idéntica a su superficie. Puesto que la sub-parcela 2 dispone de una edificabilidad total de 982,18 m²t, quedan pendientes de materializar 506,10 m²t en el resto de la parcela. En relación a la comprobación del coeficiente de ocupación en dicha sub-parcela, cabe señalar que en la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General recientemente aprobada, pasa a ser del 40%; en consecuencia, dado que el índice de edificabilidad es del 0,40 m²t/m²s, se podrá materializar toda la edificabilidad en una única planta. En cualquier caso, la ocupación de parcela del volumen propuesto como ampliación del edificio protegido es inferior al 20% de la superficie total de la sub-parcela 2, por tanto, en el momento en el que se materialice el resto de la edificabilidad de dicha sub-parcela, deberá realizarse la comprobación del cumplimiento del citado coeficiente de ocupación.

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 Plan General.

Por lo que respecta a la comparación entre la ordenación de volúmenes del planeamiento vigente y la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle, tal y como se ha señalado, salvo el mantenimiento del volumen del edificio protegido, el Plan General no establece una ordenación concreta de volúmenes en el resto de la manzana, posponiendo dicha concreción al momento en el que se materialice la edificabilidad. En definitiva, no es posible comparar una volumetría previa con la que se propone. No obstante, tal y como se ha justificado, la nueva propuesta de volúmenes cumple con los criterios establecidos en el informe municipal de fecha 25 de marzo de 2014.

8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa urbanística vigente en el momento de formular el presente Estudio de Detalle (Noviembre de 2014) está constituida por la *Ley 5/2014, de 24 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)*. Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP referidas a los Estudios de Detalle.

Los estudios de detalle son uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal empleados para concretar la ordenación pormenorizada definida en el denominado Plan General Estructural (art. 14.2.b.4º y art. 19). La regulación específica de los Estudios de Detalles está recogida en la Sección IV del Capítulo III, del Título II de la LOTUP, en el artículo 41, el cual, se transcribe literalmente a continuación:

Artículo 41. Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

En cumplimiento del artículo transcrito, el presente Estudio de Detalle comprende una manzana completa de suelo urbano de uso terciario definida por el Plan General y ha sido expresamente solicitado a instancias de los servicios técnicos municipales con el objetivo de concretar la edificabilidad y ordenar los volúmenes a proponer en la misma.

El objeto del presente Estudio de Detalle se encuadra dentro de los cometidos propios que regula el art. 41 en su apartado 1, que es la ordenación de volúmenes de la edificación. El Estudio de Detalle que se plantea no altera el destino del suelo, ya que se mantiene la calificación global de la totalidad de la manzana (Terciario de baja densidad, TER-4), ni aumenta su aprovechamiento urbanístico, por tanto, no modifica determinaciones propias del Plan General que desarrolla. En esta materia, ya se ha justificado que el presente Estudio de Detalle, únicamente concreta la edificabilidad que corresponde al edificio protegido de forma independizada del resto de la manzana calificada como TER-4, de modo que se mantiene exactamente la edificabilidad total asignada a la misma por el

Plan General. Así pues, la edificabilidad del edificio protegido, como no puede ser de otra manera en virtud de su protección, es la propia del mismo, la cual, será reutilizada para el uso terciario comercial Tco.1c (en concreto, se destinará a supermercado de alimentación), admisible en dicha parcela; mientras que la edificabilidad del resto de la manzana, es la que deriva de su calificación como TER-4, resultándole aplicable un coeficiente de edificabilidad neta de 0,40 m²t/m²s, en virtud del Plan General. La justificación de esta materia con datos de superficies y edificabilidades queda recogida en las tablas incluidas en el apartado 7 de la presente Memoria.

Por otra parte, el Estudio de Detalle no plantea nuevos viales o suelos dotacionales, ni tampoco suprime los previstos en el Plan General y, por tanto, no se altera la funcionalidad de los mismos.

Por último, en cuanto a la documentación del Estudio de Detalle, el presente documento contiene Planos de información, Memoria Justificativa y Planos de ordenación, suficientes y adecuados a la finalidad perseguida e incluye un análisis de su integración en el paisaje urbano, tal y como se establece en el apartado 4 del citado art. 41; en concreto, en tomo independiente se adjunta el documento “*Estudio de Integración Paisajística del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)*”.

Los Estudios de Detalle, como se ha dicho, únicamente pueden ser empleados para la modificación de parámetros correspondientes a la Ordenación Pormenorizada, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 44 de la LOTUP, que se transcribe a continuación:

“5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.”

En cuanto al procedimiento para la elaboración y aprobación de este tipo de planes, cabe remitirse a la regulación establecida en el Título III del Libro I de la LOTUP, en concreto en los artículos 45 y 46. En el art. 46 de este mismo Título se determinan aquellos planes objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria. En nuestro caso, y tras el análisis de dicho artículo, al ser un plan que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada y que, por actuar sobre una manzana consolidada, edificada y pavimentada en lo no edificado, es presumible que este plan sea declarado como carente de efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que le será de aplicación el procedimiento simplificado recogido en el art. 45.2. De acuerdo con dicho precepto, la tramitación de estos planes se regula en el art. 50, 51 y el Capítulo III del mismo Título de la LOTUP. Se transcribe a continuación los apartados 1 y 2 del artículo 50 en los que se establece la documentación para el inicio del procedimiento:

«1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico.....

.../...

A tenor de este precepto se ha redactado en tomo anexo el preceptivo Documento Inicial Estratégico, para su tramitación conjunta con el presente documento.

En el art. 51, se recoge que tras la consulta por parte del órgano ambiental y territorial a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, y una vez recibidos los pronunciamientos, se elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo uno de los documentos que se definen en el apartado 2 que se transcribe a continuación.

«2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

- a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle, y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.*
- b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado o indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.*
- c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.»*

Una vez recibida la resolución por parte del órgano ambiental y territorial, y en caso de confirmarse la tramitación por el procedimiento simplificado, se estará a lo dispuesto en el artículo 57 que se transcribe a continuación:

«1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

- a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. **El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de Estudios de Detalle.***
- b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.*
- c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterá a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante este periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efecto significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*
- d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.*

.../...

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia

digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.»

En definitiva, el trámite del Estudio de Detalle será el siguiente: inicio del procedimiento por el órgano promotor; consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas; emisión de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico por parte del órgano ambiental y territorial; información pública, por el plazo mínimo de 20 días, con anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de información general; consulta con petición de informes a los organismos afectados; nuevo periodo de información pública por el plazo de 20 días si se introducen cambios sustanciales como consecuencia de informes y alegaciones, y requerimiento, si procede, de un nuevo informe al órgano ambiental y territorial; y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia con la posterior remisión a la Consellería de Territorio de una copia digital y la publicación del acuerdo definitivo en el BOP.

9. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE

En los apartados siguientes se analiza el cumplimiento de las condiciones que fija el planeamiento vigente para la elaboración de Estudios de Detalle.

9.1. Normativa urbanística del PGOU

El presente Estudio de Detalle se plantea en desarrollo del planeamiento vigente en un ámbito de suelo urbano. Sus objetivos son la concreción de la edificabilidad en las diversas porciones de la manzana y la ordenación de volúmenes a materializar en las mismas. A continuación se justifica el cumplimiento de las limitaciones específicas para la formulación de Estudios de Detalle recogida en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

- a) El presente Estudio de Detalle no incide en la trama viaria, pues se limita a actuar sobre una manzana de titularidad privada calificada como “Terciario de baja densidad TER-4”. Por tanto, no comporta la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General, tampoco supone alteración en la continuidad de recorrido o de trama, no impone retranqueos injustificados, y tampoco crea nuevo viario de acceso a los volúmenes.
- b) El presente Estudio de Detalle no produce merma en los espacios libres públicos ni suprime o mengua las superficies reservadas a uso dotacional, tanto público como privado, previstas.
- c) El presente Estudio de Detalle no modifica la regulación de usos prevista en el Plan General, ni introduce usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni altera el uso pormenorizado calificado por el

Plan. Los usos autorizados por el planeamiento son básicamente terciarios, con una serie de limitaciones y condiciones de compatibilidad, recogidas en el artículo 6.44.

- d) El Estudio de Detalle se plantea exclusivamente como una concreción de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación y volumen en las diversas porciones que integran la manzana, de forma que dichos parámetros no se vean aumentados. En concreto, se clarifica que el volumen inicial del edificio protegido se mantiene y únicamente se define de forma explícita el volumen a ubicar en la porción de la manzana colindante al mismo, con un doble objetivo: dotar a dicho edificio de una ampliación necesaria para su funcionamiento como supermercado y garantizar su adecuación a la mejor protección del mismo.
- e) El Estudio de Detalle mantiene la altura máxima de cornisa, que se define en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- f) Se mantiene la ocupación en planta establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- g) El Estudio de Detalle se limita a regular las determinaciones que le son propias, conforme a la normativa urbanística vigente, sin que contenga determinaciones propias de un Plan de rango superior. En esencia, se reitera una vez más, el contenido del Estudio de Detalle propuesto es la concreción de los parámetros de edificabilidad y volumen susceptibles de materializarse en las diversas porciones que componen la manzana.
- h) El Estudio de Detalle no altera las condiciones de los predios colindantes. De igual modo, tiene en cuenta su adecuada incidencia estética y funcional en el entorno cercano, analizado tanto a nivel de la propia manzana como en relación a las manzanas colindantes. El nuevo volumen propuesto tiene muy en cuenta su entrega con el edificio protegido colindante, tal y como se observa en las perspectivas incluidas en la documentación anexa.

Valencia, 25 de noviembre de 2014

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

ANEXO I

**Informe del Jefe de Servicio de Planeamiento
de fecha 25 de marzo de 2014**

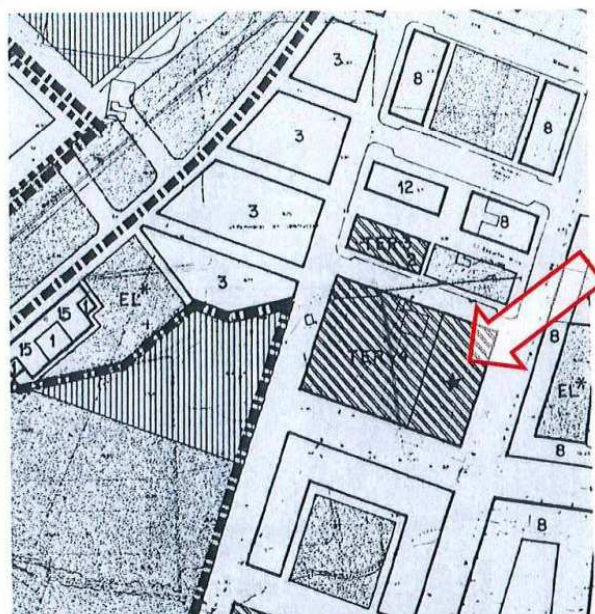


AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ASUNTO: Consulta Urbanística sobre propuesta manzana terciaria Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes.

Por parte de la mercantil CONSUM SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA, se solicita consulta urbanística sobre propuesta urbanística relativa a la manzana sita entre las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes.

El planeamiento actual en lo concerniente a la manzana de referencia se concreta en el siguiente plano:



El condicionante principal de dicha manzana es la existencia en ella de un edificio protegido conocido como “La Patatera”, también conocido por su antigua utilización como discoteca –Arena Auditorium-, que se plasma en el plano anterior con el asterisco que indica la protección del mencionado edificio.

Respecto a la protección de dicho edificio, en el Plan General del año 1988 se incluye como protección nivel 2, según la Ficha del Inventario

La propuesta objeto de este informe, plantea la posibilidad de mantener la calificación actual del PGOU en la manzana, -TER-4-, reutilizando el edificio protegido como supermercado, aplicándole al resto de manzana la edificabilidad correspondiente al TER-4 establecida en el PGOU -0,40 m²/m²s-.

El uso de un supermercado en el edificio protegido se encuadra en la calificación Tco.1b, previsto en la Normas Urbanísticas del PGOU como compatible en la Subzona de calificación TER-4.

La manzana dispone en su totalidad de una superficie de 5.392,19 m²s.

La aplicación del índice de edificabilidad del TER-4 a esa superficie supondría una edificabilidad total de 2.156,88 m²t.

El edificio protegido dispone en la actualidad de una edificabilidad, según datos municipales y catastrales de 2.524 m²t.

De aplicar el índice de edificabilidad -0,40 m²/m²s- al conjunto de la manzana sin tener en cuenta el edificio protegido nos encontraríamos con que el resto de la manzana quedaría sin posibilidad de construir ningún metro, dado que el edificio protegido habría colmatado la edificabilidad máxima planeada en la misma. Este hecho supondría que la Administración mediante una decisión de planeamiento estaría imposibilitando la materialización de un aprovechamiento que ella misma ha propuesto.

Este hecho se agrava si tenemos en cuenta lo escaso de la citada edificabilidad en relación con otras calificaciones similares existentes en la ciudad como puede ser la de TER-2 que dispone de 1,40 m²/m²s o la de TER-5 para la que se establece un índice de 3,00 m²/m²s.

Por ello y en aras a permitir que se pueda utilizar en el conjunto de la manzana la edificabilidad propuesta para la calificación TER-4 establecida en el planeamiento vigente, se propone la redacción de un Estudio de Detalle que concrete la edificabilidad en el resto de la manzana de forma independizada respecto de la del edificio protegido y ordene los volúmenes a proponer en ella, en cumplimiento de esa edificabilidad, justificándolos mediante un Estudio de Integración Paisajística, de forma que quede garantizada la adecuación de los mismos a la mejor protección del edificio catalogado.

Valencia, 25 de Marzo de 2014.
El Jefe del Servicio de Planeamiento


Fdo: Fernando Belenguer Mula

ANEXO II

**Dictamen de la Comisión de Patrimonio
de fecha 30 de octubre de 2014**

CONSUM, SOCIEDAD COOPERATIVA VALENCIANA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES
EMILIO BARÓ, DOLORES MARQUÉS Y CÍRCULO DE BELLAS ARTES (VALENCIA) – Noviembre de 2014

COMISIÓN MUNICIPAL DE PATRIMONIO/FECHA 30 DE OCTUBRE DE
2014

DICTAMEN NUM. 2

ASISTENTES: Actuando de Presidente Sr. Don Fernando Aledón
Cuesta.

Sres/as. Doña Concepción Agustí Golfe, Don Domingo López
Martínez, Doña Carmen Pérez Sanz, Don Luís Macías Martín y
Don Fernando Belenquer Mula.

La Comisión en sesión celebrada el día de hoy ha acordado
emitir el informe que a continuación se transcribe,
adoptado por unanimidad.

Expdte. n° 84/2014. Servici de Planejament
Interesado: CONSUM SOCIEDAD COOP. VALENCIANA.
Emplazamiento: C/ Emilio Baró, Dolores Marques y Circulo de
Bellas Artes.
Objeto: Estudio de detalle manzana terciaria delimitada.

Vista la documentación aportada y los informes emitidos al
respecto, y de conformidad con lo establecido en el art.
3.74 de las Normas Urbanísticas del Plan General de
Ordenación Urbana de Valencia, esta Comisión emite el
siguiente dictamen:

Se informa favorablemente el estudio formal y
volumétrico del documento presentado, desde el punto de
vista patrimonial. Deberá de formalizarse en fase de
licencia, una propuesta de intervención de fachada
trasera del edificio protegido y del cuerpo anexionado.

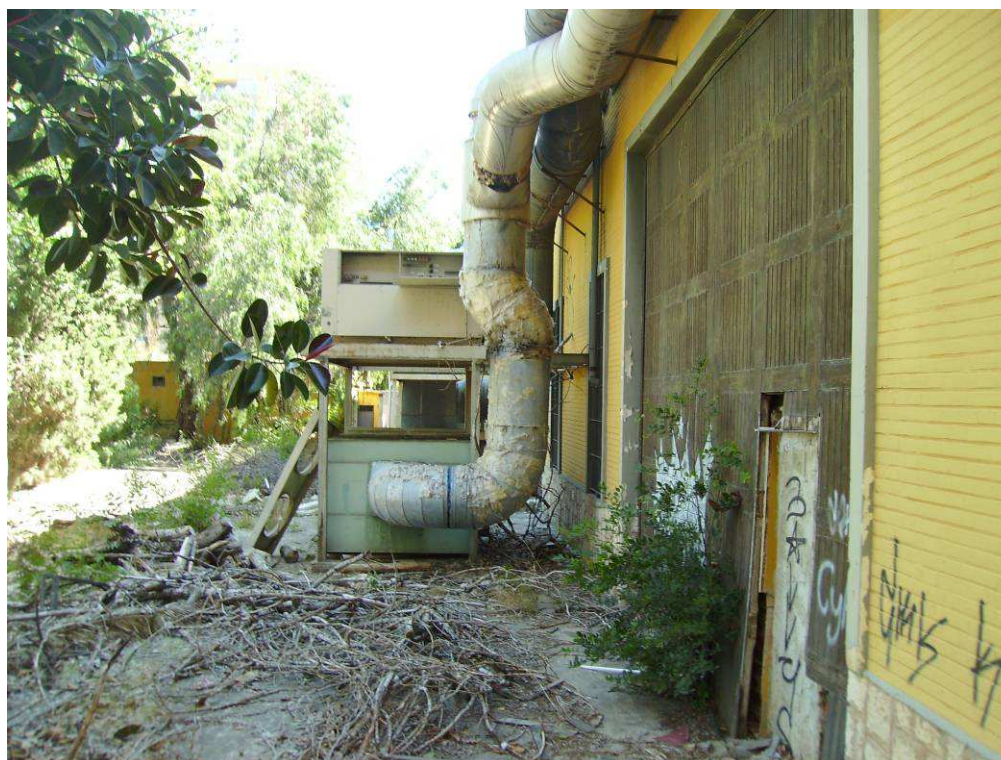
ANEXO III

Reportaje fotográfico









PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Parámetros urbanísticos vigentes en la manzana
(Escala 1/1.000)
- B.2. Parámetros urbanísticos vigentes en las sub-parcelas propuestas
(Escala 1/1.000)
- B.3. Ordenación de volúmenes
(Escala 1/500)
- B.4. Alzados
(Escala 1/500)
- B.5. Perspectivas volumétricas del entorno del Estudio de Detalle
(Sin Escala)