



**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DEATLLE
DE LA SUB-MANZANA M1**

**PLAN PARCIAL "CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS
CIENCIAS"
(Valencia)**



Valencia, julio de 2018

INDICE:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

PLANOS

- 1 PLANO DE SITUACIÓN (E/1:10000)
- 2 PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE (E/1:2000)
- 3 PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE EN LA UNIDAD URBANA M1 (E / 1:400)
- 4 VISTAS DEL EDIFICIO "ÁGORA"

1. OBJETO

El Estudio de Detalle aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Valencia en fecha 28 de abril de 2006 (BOP nº 139 de 16 de junio de 2006) se correspondía con el ámbito donde se ubica el edificio del "Ágora" de la Ciudad de las Artes y las Ciencias, que se localiza dentro del área ATR del Plan Parcial "Ciudad de las Artes y las Ciencias", sub-manzana M1.

En este Estudio de Detalle se preveía una parcela lucrativa de 13.567 m²s, con una edificabilidad computable de 4.368 m²t, a residenciar en una única edificación (Ágora), con lo que la edificabilidad neta de dicha parcela era de 0,32 m²t/m²s.

La edificación ejecutada en la actualidad comprende una única planta sobre rasante con una superficie de 4.368 m² y una plana sótano (no computable) con una superficie de 1.814 m² destinada a instalaciones.

Así pues, en el Estudio de Detalle aprobado se contemplaba la ordenación del espacio destinado al edificio del Ágora, con reasignación de edificabilidad entre sub-manzanas del Área ATR, de tal modo que de los 45.000 m² asignados inicialmente por el Plan Parcial a la sub-manzana M1, se reservaban para esta sub-manzana M1 y el edificio del ágora 4.368,00 m²t y el resto (40.632 m²t) podían ser objeto de materialización en las restantes sub-manzanas del Área ATR, y todo ello conforme a lo previsto en el artículo 5.8.b) de las Ordenanzas del Plan Parcial que permiten "reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial entre 2 o más parcelas de la misma manzana (ATR)".

Transcurridos 12 años desde la aprobación del Estudio de Detalle y la ejecución física del edificio del Ágora en la sub-manzana M.1, y precisamente como consecuencia del paso del tiempo, se ha podido sustanciar las necesidades reales de uso de dicho edificio, siendo que en este momento la Generalitat Valenciana a través de la empresa pública CACSA (Ciudad de las Artes y las Ciencias, SA) pretende junto a la Fundación la Caixa (a través de Caixa Forum), dotar al edificio de instalaciones complementarias en el interior del volumen contenedor existente, que hace necesario trasladar de nuevo a esta sub-manzana M1, 10.000,00 m²t adicionales, hasta alcanzar un total de 14.368,00 m²t los cuales se ejecutarán dentro del volumen contenedor existe, restando así para el resto de sub-manzanas del área ATR 30.632,00 m²t.

2. DOCUMENTACIÓN

Se acompaña en la presente Modificación del Estudio de Detalle la documentación necesaria conforme al artículo 41 de la ley 5/2014 de 25 de julio (LOTUP) a cuyo tenor los Estudios de Detalle contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a su final e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

- a) Memoria Justificativa.
- b) Planos de información y ordenación.
- c) Documentación gráfica de la edificación existente

3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

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

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

El ámbito de la sub Manzana M.1 que nos ocupa tiene en la actualidad las siguientes dimensiones:

| Cuadro de Superficies (m2) | Planeamiento vigente |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Parcela lucrativa | 13.567 |
| Zona de Espacios Libres (EL) | 7.797 |

4. **NORMATIVA APLICABLE**

Los instrumentos de planeamiento reguladores en la actualidad del ámbito en que se encuentra la sub-manzana M.1 son los siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 28 de diciembre de 1988.

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

- Estudio de Detalle de la sub-manzana M.1 aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Valencia el 28 de abril de 2006 (BOP nº 139 de 16 de junio de 2006).

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

(i) El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado el 28 de diciembre de 1988, por Resolución del Conseller de Obras Públicas y Urbanismo, exceptuaba entonces de su aprobación, entre otras, el Área nº 6 del S.U.N.P. (ahora Suelo Urbanizable) por lo que quedaba suspendida la aprobación en dicha Área, hasta tanto el Ayuntamiento de Valencia subsanara las deficiencias que a ésta correspondiesen, y que básicamente consistía en asignar un uso dominante cultural, terciario y de ocio para la totalidad de la misma, y que el Ayuntamiento deberá pormenorizar a través del planeamiento.

(ii) Conforme a lo previsto en el artículo 132.3 b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, (RPCV) el Plan fue definitivamente aprobado en el Área mencionada, cuando el Ayuntamiento notificó a la entonces denominada Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (C.O.P.U.T.) la realización efectiva de las modificaciones indicadas. Dicha modificación se produjo tras el acuerdo plenario del 13 de Septiembre de 1990, en el que se recogen las

correcciones señaladas, por el Hble. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el 28 de Diciembre de 1988 y, se incorporan definitivamente a la documentación del Plan General.

(iii) Al objeto de ordenar pormenorizadamente el ámbito se aprobó el Programa de Actuación Urbanística del Área NPT-6 y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia del Área NPT-6 -por Resolución de la C.O.P.U.T. de fecha 8 de octubre de 1993-, y el Plan Parcial NPT-6 -que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia el 21 de enero de 1994- y en el cuál se preveía la implantación de una torre de telecomunicaciones. Estos documentos fueron objeto de impugnación y anulados por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

(iv) Las directrices de ordenación del sector vienen inspiradas por el Convenio suscrito entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia en fecha 15 de mayo de 1991 y su actualización, en virtud del cuál, el destino fundamental de la superficie del sector es *"la implantación de una actuación urbanística de carácter singular y relevante de especial importancia proyectando una complejo de eminente carácter científico, cultural y terciario recreativo y de ocio que albergará diversos edificios emblemáticos proyectados por la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, admitiéndose, asimismo, diversos usos compatibles."*

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

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

- La Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del territorio y Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y sus modificaciones.

5. ANTECEDENTES

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

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

En desarrollo de su objeto social, CACSA ha venido ejecutando las diferentes infraestructuras existentes en el ámbito de la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia. De este modo, se ha ido implantando un conjunto cultural, recreativo y de ocio, coincidiendo lógicamente con las previsiones del vigente Plan Parcial. Así, se han ejecutado inmuebles tales como el Palacio de las Artes, L´Hemisferic, el Museo de las Artes y las Ciencias, L´Umbracle, o el Oceanográfico.

El Ágora supuso un nuevo hito singular en el citado conjunto potenciador de la ya por si espectacular fuerza del conjunto, posible con la aprobación del Estudio de Detalle.

El Ágora viene caracterizada como un edificio contenedor, con una planta de 4.368 m².

6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

6.1 ORDENACIÓN VIGENTE

Con objeto de determinar parámetros de referencia considerados para la redacción de la presente Modificación del Estudio de Detalle se han tomado como referencia tanto el vigente Plan Parcial Ciudad de las Artes y las Ciencias como la Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

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

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

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

La Unidad Urbana M.1, incluye la Submanzana M.1, con una superficie total de 13.567 m²s, junto con el EL que la circunda, de 7.797 m²s. La edificabilidad prevista en la submanzana M1 es de 4.368 m²t, con uso terciario, recreativo, comercial y hotelero (Tre, Tco2, Tho) y ello conforme al Estudio de Detalle aprobado.

El Plan Parcial regula, en el artículo 5.8 de sus Ordenanzas, la formulación de Estudios de Detalle para el área ATR que tengan por ámbito cualquiera de las submanzanas previstas en el Plan (y conforme con lo dispuesto en el artículo 4.4 de la Memoria del documento de Homologación).

Según el artículo 4.3 de la propia Memoria del Plan Parcial "Ciudad de las Artes y las Ciencias", el Estudio de Detalle deberá permitir el cumplimiento de los Criterios de Ordenación del propio Plan Parcial siendo los siguientes:

"1. Potenciación espacial y paisajista de los ejes principales viarios y del margen del río. La integración de las piezas arquitectónicas con el río es fundamental. A tal fin, se propone (como recomendación), que la urbanización del cauce se adapte al diseño de la arquitectura que se prevé, de manera que el cauce dialogue con claridad con las piezas urbanas de próxima construcción.

2. Creación de un área de carácter Dotacional y Terciaria de escala e interés supramunicipal. Como es la manzana que forma el Parque Oceanográfico y el área ATR.

3. Integración de la red viaria proyectada, en la trama urbana colindante con la adecuada articulación geométrica de las diferentes direcciones de las vías principales.

4. Resolución de manera unitaria e integrada de la ordenación en sus diferentes tramos y usos, ya que las ubicaciones del Palacio de las Artes y el Museo de la Ciencia están previstas con anterioridad.

5. Ordenación de la zona ATR mediante la adopción como tipología dominante la edificación cubierta con piezas de grandes dimensiones y zonas destinados a jardín privado comunicado con el espacio libre exterior mediante pasajes.

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

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

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

Con todo ello en la sub-manzana M.1 se encuentra ejecutado un edificio contenedor denominado Ágora, ajustado a las determinaciones del plan Parcial y el Estudio de Detalle en vigor.

6.2 ORDENACIÓN QUE SE PROPONE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA

Conforme a lo previsto en el Estudio de Detalle tramitado y teniendo en consideración la previsión expresa del desarrollo de la Zona ATR mediante Estudios de Detalle afectantes a cada una de las Submanzanas, contemplada en el Plan Parcial (art. 5.8 de las Ordenanzas) y en la Homologación (art. 4.4 de la Memoria), el citado Estudio de Detalle se utilizó como un instrumento idóneo para la adecuada materialización en la Unidad Urbana M1 de los criterios de ordenación recogidos en el artículo 4.3 de la Memoria del Plan Parcial "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*" (transcrito en el apartado 5.1). De este modo, con la presente modificación del Estudio de Detalle se pretende ajustar el mismo, a las necesidades de uso cultural del edificio del Ágora en la realidad actual.

1. La ordenación volumétrica de la Unidad Urbana M1

En la actualidad la parcela lucrativa de la sub-manzana M1 del área ATR del Plan Parcial "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*" de Valencia, dispone de una superficie de 13.567 m², con una edificabilidad computable de 4.368,00 m²t, que se residencian en una única edificación (Ágora), con una edificabilidad neta de 0,32 m²t/m²s.

Se pretende con la presente modificación del Estudio de Detalle, transferir un total de 10.000 m²t de edificabilidad a la sub-manzana M.1 del área ATR del Plan Parcial, mermando en igual cantidad la edificabilidad del resto de sub-manzanas de dicha área ATR.

Con relación a la asignación de edificabilidad y tal y como se dispone en el artículo 5.8.b) de las vigentes Ordenanzas del Plan Parcial Ciudad de las Ciencias y en el artículo 4.4.c de la Memoria del documento de Homologación, el remanente de edificabilidad respecto de la prevista en el citado Plan Parcial y esta modificación del Estudio de Detalle (30.632 m²t), podrá ser objeto de materialización en las restantes sub-manzanas del Área ATR.

La altura prevista para el edificio se estableció en atención a las características singulares de dicha edificación y al amparo de la remisión contemplada en el artículo 5.10 de las Ordenanzas del Plan Parcial. De este modo, dada la singularidad del edificio contendor y de las instalaciones a implantar en la misma, el trasvase de edificabilidad a la sub-manzana M1 se ejecutará dentro del volumen contendor existente, entendido conforme a las premisas del Plan Parcial, que las instalaciones que se ejecuten se ajustarán a la singularidad del edificio, sin

mayores limitaciones de altura o número de entreplantas dentro del volumen contenedor.

2. La definición de alineaciones y rasantes

No se modifican y se ajusta al Estudio de Detalle aprobado

3. La ordenación de los espacios libres (EL)

No se modifica y se ajusta al Estudio de Detalle aprobado

4. Cuadro justificativo de superficies

| Cuadro de Superficies (m²s) | Estudio de Detalle | Modificación Estudio de Detalle |
|---|---------------------------|--|
| Parcela lucrativa | 13.567 | 13.567 |
| Zona de Espacios Libres (EL) | 7.797 | 7.797 |
| Total | 21.364 | 21.364 |
| Cuadro de Aprovechamientos | Estudio de Detalle | Modificación Estudio de Detalle |
| Edificabilidad terciaria m ² t | 4.368 | 14.368 |
| Edificabilidad terciaria bajo rasante m ² t | 1.814* | No limitada* |
| Total | 5.609 | 14.368 |
| Edificabilidad neta parcela (m ² t/m ² s) | 0,32 | 1,059 |

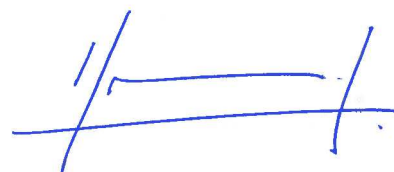
(*No computable. Espacios bajo rasante)

En definitiva, la propuesta contemplada en la modificación del Estudio de Detalle se adecua a la legislación urbanística de aplicación y permite el cumplimiento de todos y cada uno de los Criterios de Ordenación recogidos en el Artículo 4.3 de la Memoria del Plan Parcial "*Ciudad de las Artes y las Ciencias*", sin alterar el volumen contenedor del edificio ejecutado.

7. CONCLUSIÓN

La presente modificación del Estudio de Detalle pretende ampliar la edificabilidad materializable en el edificio del Ágora, edificio contendor, cuyo volumen máximo permite integrar en su interior un aumento de edificabilidad computable, hasta alcanzar un máximo de 14.380,00 m²t, con igual reducción en las sub-manzanas restantes del área ATR, tal como ha quedado descrito.

Valencia, 26 de julio de 2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized name.

Fdo. Óscar Terrasa Sales
Arquitecto