

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.

25 OCT. 1994

**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

**AREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
C/ DR. TOMAS SALA - C/ DE SORIA - C/ INGENIERO JOSE  
SIRERA.**

**ANEXO A MEMORIA**

**JUSTIFICACION DE LA TIPOLOGIA DE EDIFICACION  
PROPUESTA**

La ordenación aprobada en el Plan General de Valencia correspondiente al ámbito que es objeto del Plan Especial contiene diversos tipos de bloques de edificación que en la mayor parte de los casos resultan contradictorios con la zonificación propuesta por el Plan General.

Existe un bloque de once plantas y tres bloques de seis plantas de altura. De estos últimos, dos tienen una anchura de doce metros y el tercero tiene una anchura de 40 metros. Tanto el bloque de once plantas de altura como el de seis que tiene cuarenta metros de anchura obligarían a proyectar patios de luces interiores en clara contradicción con la zonificación de la zona propuesta por el Plan General que es Edificación Abierta.

Tampoco existe, por otra parte, una homogeneidad tipológica en el entorno inmediato y próximo ordenado por el Plan General. En la alineación de fachada correspondiente a la Avda. Doctor Tomás de Sala predominan los bloques de once plantas de altura a pesar de que en el Plan General se plantea el remate final de dicha alineación con los bloques de seis plantas antes aludidos. En las alineaciones correspondientes a las calles Ingeniero José Sirera, San Marcelino, Pio X y Soria, predominan los bloques de seis plantas pero existen también numerosos bloques de ocho, cinco y cuatro plantas de altura. Por otra parte, a pesar de tratarse de una zona de Edificación

Abierta, todos los bloques edificables tienen diversas configuraciones en planta que van desde los que tienen forma de L y de U, con profundidades edificables que superan los veinte metros con lo que resulta obligado disponer patios de luces interiores en las soluciones de proyecto, hasta algunas manzanas cerradas con patio interior de manzana.

Se trata, por consiguiente, de una zona totalmente heterogénea desde un punto de vista tipológico, y contradictoria en relación con la zonificación establecida por el Plan General.

No siendo posible referirse a un tipo de bloque determinado como dominante en la zona parece más razonable referirse a la justificación del tipo de bloque adoptado para resolver lo que ha constituido una de las preocupaciones fundamentales en la redacción del presente Plan Especial: solucionar adecuadamente el final de perspectiva en la alineación correspondiente a la Avda. Doctor Tomás de Sala con un tipo de bloque coherente con la zonificación del PGOU y compatible con las edificaciones del entorno. Para ello se propone la edificación de dos torres gemelas, en sustitución de los tres bloques de seis plantas anteriormente previstos, con una altura de dieciocho plantas diferente y notablemente superior a la de los edificios contiguos que contribuya a subrayar su singularidad en un entorno carente de interés y homogeneidad en su diseño urbano.

La solución propuesta por el Plan Especial completa el último edificio de once plantas de altura previsto en el PGOU, que se encuentra parcialmente edificado en la actualidad, y sitúa las dos torres gemelas a continuación como final de perspectiva de la fachada lateral de la Avda. Doctor Tomás de Sala, constituyendo un límite visual de la zona posterior que, como se ha dicho, carece de toda homogeneidad tipológica. Su desarrollo en altura permite, además, liberar suelo en planta para la creación de mayor zona ajardinada.

Valencia, octubre de 1994

El arquitecto

Aprobado Definitivamente por  
Resolución del Conseller de Obras  
Públicas, Urbanismo y Transportes  
de fecha 10 de noviembre de 1994.

**COPUT**  
**DG D'URBANISME**  
**I ORDENACIÓ TERRITORIAL**