

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 29 de julio de 2005, incluye la rectificación derivada del apartado primero del citado acuerdo plenario.
5 de septiembre de 2005
EL SECRETARIO

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, sellado y diligenciado de aprobación provisional, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 16 de diciembre de 2005

EL SECRETARIO.

14/06/05



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:

DE PARCELA POR EDIFICAR DE LA MANZANA RECAYENTE A CALLES VELÁZQUEZ, POETA NAVARRO CABANES, RINCÓN DE ADEMUZ Y CASTAÑ TOBEÑAS

EMPLAZAMIENTO:

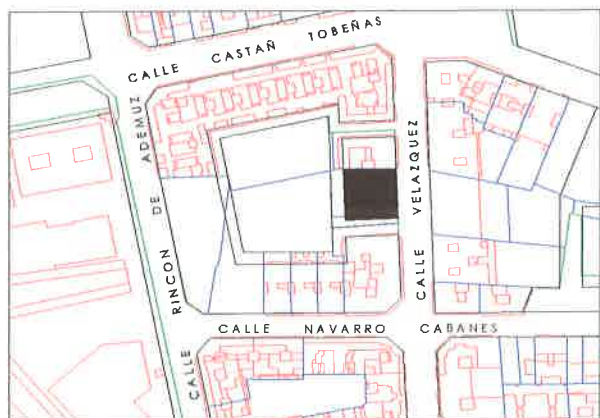
Calle Velázquez Nº 20
VALENCIA

PROMOTOR:

MANUEL PASCUAL VENTURA
COMPAS COMERCIAL PASCUAL, S.L.
RUAPA E HIJOS, S.L.

ARQUITECTO:

PORTA DE LA MAR ARQUITECTOS, S.L.



1625

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA:

DE PARCELA POR EDIFICAR DE LA MANZANA RECAYENTE A CALLES
VELÁZQUEZ, POETA NAVARRIO CABANES, RINCON DE ADEMUZ Y
CASTAÑ TOBEÑAS

PROMOTOR:

MANUEL PASCUAL VENTURA
COMPAS COMERCIAL PASCUAL, S.L.
RUAPA E HIJOS, S.L.

EMPLAZAMIENTO:

Calle Velázquez N° 20
VALENCIA

ARQUITECTO:

PORTA DE LA MAR ARQUITECTOS, S.L.

MEMORIA**1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La documentación que se presenta pretende la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en lo referente a la parcela de 611'26 m² que resta por edificar en la manzana recayente a las calles Velázquez, Poeta Navarro Cabanes, Rincón de Ademuz y Castañ Tobeñas.

Pretende este documento la modificación de las alineaciones actuales del Plan, para posibilitar la edificación de la parcela en cuestión. Debido a los conflictos urbanísticos y patrimoniales que la situación actual provoca.

2.- SITUACIÓN RESPECTO A LA PLANIFICACIÓN ACTUAL

En la situación actual, parte de los viales de cesión obligatoria que le afectan y que dan acceso al vial de servicio interior de la manzana, están ocupados por una edificación de una planta que se realizó junto con la edificación existente, al amparo del expediente municipal de licencias 1.265/64, y se encuentra, por tanto, fuera de ordenación sustantiva.

Por tanto, para posibilitar la edificación de la parcela en cuestión, habría que recurrir a convenio de adquisición con el propietario del bajo y, a su vez, con el resto de copropietarios indivisos del suelo, en número indeterminado, o bien al mecanismo que la LRAU prevé para estos casos, que resultaría ser un Programa de Actuación Aislada. Lo que resultaría implicar en el procedimiento a cerca de un centenar de propietarios indivisos del suelo de la parcela que hoy debe ser objeto de cesión obligatoria. Proceso desproporcionado en su complejidad dada la dimensión de la misma y la solución que este documento propone.

3.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. QUE SE PRETENDE

El objeto que se pretende con la Modificación Puntual del Plan es en base a posibilitar la edificación de la parcela en cuestión, modificando las alineaciones de la manzana afecta por esta circunstancia, desplazandolas y ampliando el acceso al vial de servicio interior de la manzana, habilitando un ancho de 8'00 m a partir de la edificación fuera de ordenación consolidada existente.

La documentación gráfica que se adjunta recoge los extremos que se plantean, así como la propuesta concreta de recomposición de alineaciones que se fundamenta a continuación.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Dado que la situación actual imposibilita la edificación de la parcela en cuestión y resultando estar de acuerdo los propietarios de los terrenos en la pérdida de edificabilidad que la solución propuesta provoca, con lo que se posibilitaría el cumplimiento del planeamiento, es por lo que se propone la conveniencia de modificar las alineaciones definidas en el P.G.O.U. de Valencia con respecto a la manzana que se ve afectada por esta circunstancia.

Todo ello en la forma y dimensiones que se detalla en los planos adjuntos.

5.- CESIÓN DE VIALES

La solución propuesta mantiene la alineación del edificio colindante, por lo que no altera sus circunstancias urbanísticas. Supone ampliar el vial de acceso al interior de manzana en un ancho equivalente al de la edificación fuera de ordenación, añadiéndole los 8'00 ml que prevé el Plan, a partir de ella, y que deben constituir el único ámbito de cesión obligatoria de viales que afectan a la parcela edificable en ese linde, con el objeto de conseguir la condición jurídica de solar y no entrar en conflicto con el artículo 3.45 de las NN.UU. del P.G.O.U. de Valencia, lo que se refleja en el plano correspondiente de cesión de viales y que supone una superficie de 342'41 m².


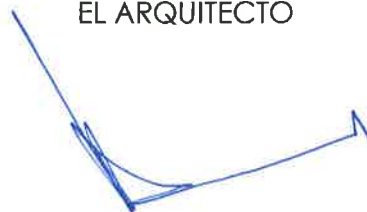
6.- DISMINUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y PERDIDA DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

La modificación de las alineaciones contempladas en el Plan, representa la consiguiente disminución de la edificabilidad, que pasaría de los 4.015'20 m² previstos en la actualidad, a 3.205'91 m² que resultarían tras la recomposición de alineaciones, con una pérdida de 809'29 m² de edificabilidad global. Que se traduce en pérdida de aprovechamiento lucrativo para los promotores que pasaría según el área de reparto del planeamiento actual de 4'11 m²t / m²s a la de 3'85 m²t / m²s del planeamiento modificado.

7.- ANEXOS A LA MEMORIA

Planos que corresponden al Estado Actual y a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Valencia, Julio de 2004
EL ARQUITECTO



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, sellado y diligenciado de aprobación provisional, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 16 de diciembre de 2005.

EL SECRETARIO.

