

EDIVAL, S.A.

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA
P.E.R.I. " AVENIDA TOMAS SALA". - VALENCIA



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

24 JUN. 1999

REGISTRE
D'ENTRADA

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Valencia, 30 de marzo de 1999

Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de
29 de Diciembre de 1998.

EL SECRETARIO ADJUNTO

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO

La presente modificación afecta al Plan Especial de Reforma interior del P.G.O.U. de Valencia delimitado por las calles Dr. Tomás de Sala, C/ de Soria, c/ Ingeniero José Sirera y medianera posterior de un edificio recayente a la C/ San Marcelino.

El Plan Especial fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de la G.V. de fecha 10 de Noviembre de 1994 publicada en el B.O.P. de 4 de febrero de 1995.

JUSTIFICACIÓN.

Cuatro años después ninguna de las edificaciones previstas en el citado documento ha visto iniciada su construcción, siendo la causa de esta circunstancia la que motiva la redacción de este documento de modificación.

Si bien las razones urbanísticas alegadas para justificar la conveniencia del Plan Especial y de modo particular aquella que aconseja: *“ plantear una remodelación profunda de la ordenación prevista por el PLAN GENERAL que permita racionalizar el diseño de las viviendas, garantizando mayor idoneidad del proyecto, sin merma de aprovechamiento, al tiempo que mejore la ordenación urbanística del conjunto “*, siguen teniendo hoy plena vigencia, el documento en su descripción de la modificación propuesta ya introduce la condición de *“ Para garantizar la unidad formal de la edificación se impondrá a nivel normativo la obligación de tramitar un proyecto básico conjunto para ambos edificios con objeto de que se obtengan dos torres gemelas, proyectadas y construidas con la misma configuración formal“*.

Esta imposición de un proyecto unitario para los dos edificios, supone un impedimento que ha hecho imposible desarrollar las disposiciones del Plan Especial.

El objetivo urbanístico de dar lugar a dos edificios-torre, sobre las parcelas señaladas con las letras B y C en el que cada uno de ellos sea reconocible como parte integrante de un conjunto formal constituido por las dos edificaciones, no requiere de la imposición establecida de un proyecto único para los dos edificios, que además en la práctica -si se hace uso de la libertad compositiva pretendida- debe ser presentado simultáneamente para las dos parcelas al objeto de poder ser informado , sino que requiere de la definición de unas condiciones de la edificación suficientes para garantizar el objetivo pretendido.

En resumen, bajo la situación actual, el derecho a edificar sobre cualquiera de las parcelas B y C, viene limitado no al cumplimiento de los deberes legales comunes que serían reclamables sino a que se produzca entre las dos parcelas una coincidencia tanto de criterios organizativos de la edificación como de oportunidad en cuanto al momento de la promoción, y esta situación - que hace imposible el desarrollo del P.E.R.I. - viene provocada por un objetivo formal urbanístico que es garantizable con los mecanismos normales que se encuentran a disposición de quien redacta documentos de planeamiento cuales son las condiciones de parcela, los parámetros de emplazamiento y las condiciones de volumen y forma de los edificios, que por otra parte vienen correctamente descritos en el P.E.R.I.

Así se propone mantener las consideraciones urbanísticas recogidas en el P.E.R.I. eliminando la excepcional condición de gestión que impone a nivel normativo la obligación de tramitar un proyecto básico conjunto para ambos edificios.

MODIFICACIÓN PROPUESTA

Siendo este el objetivo fundamental de la presente modificación, se debe recoger la influencia de la eliminación de esta condición sobre la redacción de la memoria del P.E.R.I.

- En la página ocho de la memoria en el apartado Descripción de la modificación propuesta, en concreto su noveno párrafo, debe quedar redactado como sigue:

“ Al no establecer una alineación fija obligatoria para las 17 plantas altas de los dos edificios - torre que pueden elevarse sobre la planta baja y considerar las alineaciones fijadas solo como límite de la edificabilidad posible, se pretende que sea el diseño arquitectónico posterior el que defina la organización formal de este conjunto de edificios, atendiendo a criterios funcionales y programáticos, al tiempo que se tienen en cuenta aspectos compositivos que son posibles dentro de los márgenes que este tipo de ordenación permite “.

- Y debe quedar anulado el décimo párrafo, continuación del anterior que se transcribe literalmente en el apartado “ Justificación “ del presente documento:

“ Para garantizar la unidad formal de la edificación se impondrá a nivel normativo la obligación de tramitar un proyecto básico conjunto para ambos edificios con objeto de que se obtengan dos torres gemelas, proyectadas y construidas con la misma configuración formal “.


- Asimismo las normas urbanísticas verán modificada su redacción en los artículos 6.1.a. y 7.2. que deben quedar redactados tal y como sigue:

art. 6.1.a. Cada una de las parcelas señaladas como B y C en los planos de ordenación del Plan Especial serán indivisibles, no permitiéndose la edificación de ninguna de ellas de forma fragmentada.

art. 7.2. Las edificaciones que se desarrollen en las parcelas señaladas con las letras B y C del Plan Especial deberán tener obligatoriamente 18 plantas de altura incluida la baja .

- Cuantas condiciones urbanísticas de las comprendidas en el P.E.R.I. no han sido citadas como objeto de modificación, mantienen inalterada su vigencia.

En Valencia, a treinta de marzo de Mil novecientos noventa y nueve.



Fdo. Arturo Silvestre
arquitecto

Fdo. Rafael Calabuig
abogado

Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de
29 de Diciembre de 1998.



EL SECRETARIO ADJUNTO

