

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE TECNOLÓGICO

1. OBJETO.

Se redacta la Modificación Puntual del Plan Parcial del Parque Tecnológico con el fin de modificar las determinaciones contenidas en el mencionado plan y permitir la inclusión de una nueva figura edificatoria en el mismo, con la consiguiente modificación puntual de las ordenanzas que afectan a dicha figura.

La nueva figura edificatoria consiste en un elemento constructivo que va a permitir que edificios existentes mejoren sus características estéticas y climáticas para adaptar ambas a las exigencias de decoro y eficiencia energética del siglo XXI.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo acelerado de centros y parques tecnológicos que se ha experimentado en las últimas décadas ha hecho que no haya sido viable, al menos en sus comienzos, un planteamiento estético y energéticamente eficiente de alguna de sus edificaciones. El éxito de algunos de los centros actualmente existentes llevó a una urgencia en la ejecución de ampliaciones industriales que ha llevado a que ahora contemos con algunos edificios que no cumplen con las actuales exigencias que la sociedad hace a este tipo de edificios en su aspecto y modernidad, edificios que desempeñan la máxima representatividad de la investigación y el desarrollo en nuestro país.

Como la demolición y reconstrucción de estos edificios no es factible dada su intensidad de uso, la única alternativa es la de la ejecución de una piel constructiva antepuesta que permita al edificio tratado, mejorar en ambos aspectos mencionados, estética y eficiencia energética.

Un parque tecnológico debe contar con una apariencia actual y no deben admitirse apariencias propias de simples polígonos industriales. La arquitectura, como herramienta de aplicación de diseño a la construcción, debe resolver los problemas estéticos de la edificación y actualizar aquellos edificios que no cumplan con los mínimos estéticos exigibles.

Las necesidades derivadas de la eficiencia energética de los edificios existentes en el área de Paterna, con un clima suave en invierno, se puede circunscribir a la de los consumos energéticos en refrigeración que las instalaciones precisan por estar continuamente expuestas e indebidamente protegidas del sol. Las ganancias producidas por la insolación continuada de los edificios y sus fachadas, hacen que el confort de sus usuarios baje y los costes para mantener unos intervalos térmicos razonables se disparen. Esto supone un detrimento doble, primero en el rendimiento de los trabajadores y segundo en los recursos que el centro en cuestión ha de dedicar a costes fijos

de climatización que podrían destinarse a otros propósitos más útiles. Ambas cuestiones afectan gravemente a la competitividad de un centro a escala global.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA FIGURA CONSTRUCTIVA PROPUESTA

La figura constructiva propuesta consiste en la anteposición de un elemento constructivo que dote al edificio existente de una mejora en sus características estéticas y de protección del interior con respecto del medio exterior, ya sean térmicas, de sombreado o acústicas.

Esta figura, a la que denominaremos piel o manto en lo sucesivo, tendrá que adaptarse total o parcialmente a las fachadas y/o cubiertas que así lo precisen. En algunos casos contando con suficiente espacio antes de alcanzar el retranqueo exigido por las ordenanzas y en otros casos teniendo que ocupar la zona de retranqueo que el plan parcial exige al edificio original.

Se permite la aplicación de dos tipos de piel:

- **Piel Adosada:**

Estará constituida en una configuración bidimensional paralela al plano de fachada preexistente, contando con un acabado exterior y un relleno consistente en algún material de aislamiento adecuado, así como por la estructura portante del mismo.

Este tipo de figura constructiva tendrá su estructura portante resuelta a través del anclaje a la fachada del edificio receptor y su espesor no podrá exceder los 30 centímetros.

La piel misma podrá, si el diseño así lo exige y previa justificación, separarse hasta un máximo de 1 metro de la fachada a la que da servicio. También podrá superar hasta un máximo de 2 metros la altura de la fachada a la que sirve si la protección que requiera el edificio así lo exigiera.

Este tipo de figura constructiva no admite la ejecución de pasarelas ni balcones que no existieran previamente, a partir de las separaciones que pudieran surgir en el proyecto.

- **Piel tridimensional:**

Se trata de una estructura tridimensional que además de cumplir las funciones de embellecimiento y protección del edificio al que da servicio, tiene como peculiaridad el desplegarse más allá del plano de fachada del edificio, conformando una estructura de carácter urbano que permite proteger a los viandantes del sol y/o lluvia a modo de pérgola y/o soportal.

Este tipo de piel deberá cumplir con una serie de características:

- Deberá ser transitable por debajo de ella para el acceso público correspondiente al uso original de la parcela sobre la que se construya.
- Deberá tener, además del anclaje a la fachada a la que proteja, una estructura propia con cimentación adecuada, que transmita las cargas propias al suelo, debidamente calculadas.
- Deberá cumplir todas las consideraciones normativas derivadas del CTE.

Este tipo de estructuras se construirán solo después de la existencia de un edificio consolidado al que protegerán y queda terminantemente prohibido el ser utilizadas para ampliar superficie útil cerrada en servidumbre de edificios anejos. Se permitirán pasarelas, escaleras y balcones.

Las pieles tendrán siempre cierta transparencia de huecos para permitir la correcta ventilación y cierta visibilidad a través de la misma, especialmente en planta baja sobre rasante en las zonas de tránsito de vehículos para permitir la visibilidad en cruces, accesos, etc.

El límite de ocupación del elemento de Piel tridimensional será de 5 metros paralelamente a la fachada a la que da servicio o en su defecto hasta la alineación de la parcela.

El límite de altura lo determina la altura de fachada a la que sirve, pudiendo rebasar a ésta en 2 metros si las exigencias de protección del edificio así lo justifican. La altura equivalente de la estructura se mide en base a la altura de fachada que encontramos en una línea perpendicular a la misma.

2.3. AFECCIÓN A LAS ORDENANZAS EXISTENTES

Este tipo de estructura tiene como objeto complementar los edificios existentes, mejorándolos e incluso mejorando el urbanismo de los espacios públicos abiertos de las diferentes parcelas, dándoles un valor añadido. No se espera hacer ninguna modificación de ordenanzas existentes, ya que éstas están dirigidas a la edificación convencional, sino a una subordenanza que permita un hueco de excepción puntual dirigida a la ejecución e implante de este tipo de elementos de mejora.

La ejecución de estructuras del tipo piel tridimensional exige en la mayoría de los casos, de la ocupación parcial de los espacios libres de dominio privado y público.

Hay que modificar el artículo 54. **Espacios libres.**

Art.54- Espacios Libres.

Espacios libres de dominio público

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Espacios libres de dominio privado.

Condiciones de edificación: No son edificables. Solo se permitirá la implantación de las estructuras de las **pieles de protección de los tipos tridimensional o adosada** que reúnan las condiciones de diseño contempladas en este documento.

Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 m. o las estructuras de las **pieles de protección de los tipos tridimensional o adosada** que reúnan las condiciones de diseño contempladas en este documento.

Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

El edificio principal cumple con las ordenanzas excepto en un punto, la altura máxima. Solicitamos se modifique esta para posiciones interiores a las alineaciones de fachada establecidas. El impacto visual del edificio será limitado debido a que se alcanzará la cota máxima de altura solo de forma puntual. Es importante asimismo considerar que el edificio está sobreelevado unos 6 metros sobre la cota de apoyo para permitir el tránsito y usufructo de los espacios protegidos bajo el mismo, con lo que el volumen de la construcción seguirá siendo el volumen permitido para edificios que apoyan en el suelo.

También hay que modificar el artículo 58.

Art.58- Industria Blanda, Parque Empresarial, I +D e Institutos Tecnológicos.

Condiciones de la edificación:

I+D e INSTITUTO TECNOLÓGICO AISLADO:

- Tipo de construcción: edificio aislado.
- Retranqueos mínimos: a frente de calle 10m, al fondo y laterales 5m.
- Ocupación máxima sobre parcela: 40%
- Índice de Piso: 0,8 m²/m²
- Altura máxima: 10m en la línea de fachada y 16m en el interior a partir de una distancia de retranqueo de 10 metros de la línea de fachada.

Éstas son las modificaciones que solicitamos que se hagan en el ordenamiento.

En Paterna, a 9 de septiembre de 2009.

Mariano J. Pérez Campos
Director de AIDIMA