

- PLAN PARCIAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE PATERNA (VALENCIA)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA POR LAS CALLES FUENTE DEL JARRO, SANTAS JUSTA Y RUFINA, 9 DE OCTUBRE Y MUSICO ANTONIO CABEZA.

- PROMOTOR: BIELLOCH, S.A.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de

25 FEB. 1983



Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE, por encargo de BIELLOCH, S.A., Sociedad propietaria de la totalidad de los terrenos donde se propone la modificación objeto de este proyecto.

Dichos terrenos forman una manzana completa delimitada por las calles: Fuente del Jarro, Stas. Justa y Rufina, 9 de Octubre y Música Cabeza en el Plan Parcial de Ordenación de Paterna (Valencia), según el cual le corresponde la zonificación de núcleos periféricos, siendo la manzana edificable en su totalidad, (manzana maciza), con alturas de V y VI plantas.

La actual planificación como manzana maciza o cerrada, es una solución urbanística de volúmenes compactos, que obliga a una excesiva masificación de las edificaciones, con los consiguientes inconvenientes que ello supone en cuanto a la aparición de grandes patios de luces, viviendas interiores, tipología de viviendas de grandes pasillos, etc. Por ello se propone una solución que mediante la aparición de dos viales interiores de carácter peatonal, divide la masa de edificación en tres bloques de menores dimensiones, que aún con la pérdida de volumen que supone, - permite mejores soluciones arquitectónicas y urbanísticas y rompe el concepto de manzana maciza creando mayores espacios libres. En resumen, se propone una solución más parecida a la edificación abierta, aún sin romper las determinaciones propias de la zonificación de que se trata.

Según esta idea básica, y de acuerdo con el art. 14 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, el presente Estudio de Detalle, tiene por objeto:

- Definir las alineaciones interiores de la manzana, manteniendo siempre las alineaciones generales de la misma establecidas en el Plan Parcial, y manteniendo asimismo los anchos de calle previstos.

- Reordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial actual, completando la red de comunicaciones definida en el mismo, a base de crear dos vías interiores de carácter peatonal y uso privado que son necesarias para el acceso a las edificaciones resultantes y a base de renunciar a la consiguiente pérdida de volumen total.

Con la modificación que se propone:

- No se modifican las alineaciones establecidas por el Plan Parcial.
- No se reduce la anchura de viales.
- Se incrementa la superficie de espacios libres.
- Se disminuye la totalidad del volumen resultante de aplicar las ordenanzas vigentes, (ver estudio comparativo de volúmenes).
- Se reduce la ocupación del suelo.
- No se alteran las alturas máximas permitidas por la ordenación actual.
- Se disminuye la densidad de población.
- No se altera el uso establecido por el Plan Parcial.
- No se ocasionan perjuicios, ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- No se modifica ninguna de las determinaciones del Plan Parcial previamente establecidas en el mismo.

Por ello, y como resumen, estimamos que se mejora la solución urbanística existente, acoplándose el presente Estudio de Detalle a toda la normativa vigente establecida en la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento.

Estudio comparativo de volúmenes

1- Planificación actual:

Zona de V plantas,	altura 15'00
Zona de VI plantas,	altura 18'00

Volumen total:

2 x 20'00 x 17'60 x 18'00	=	12.672'00 m ³ .
1 x 113'00 x 23'40 x 18'00	=	47.595'00 "
1 x 71'00 x 17'60 x 15'00	=	<u>18.744'00 "</u>
Suma		<u>79.011'00 m³.</u>

2- Estudio de detalle:

Volumen total:

2 x 41'00 x 20'00 x 18'00	=	29.520'00 m ³ .
2 x 20'00 x 10'00 x 18'00	=	7.200'00 "
2 x 6'50 x 3'40 x 18'00	=	795'60 "
1 x 30'00 x 20'00 x 18'00	=	10.800'00 "
1 x 23'00 x 3'40 x 18'00	=	1.407'60 "
2 x 10'00 x 17'60 x 15'00	=	5.280'00 "
2 x 3'40 x 3'50 x 15'00	=	357'00 "
1 x 30'00 x 17'60 x 15'00	=	7.920'00 "
2 x 3'40 x 3'50 x 15'00	=	<u>357'00 "</u>
Total		<u>63.637'20 m³.</u>

Planos que se acompañan:

1- Planificación actual.

2- Nueva ordenación; con especificación de las alineaciones que no se modifican, disposición de nuevos volúmenes y trazado de vías interiores peatonales de uso privado.

Valencia, Diciembre 1.982

Los arquitectos:

