

# ESTUDIO 13 ARQUITECTOS S.L.

C.I.F.: B-97449680

Calle Calatrava, nº 13-3º- puerta 5 — C.P. 46001 VALENCIA  
Telf. 96-391.00.94 — Fax. 96-391.92.91 — E-mail: 02895@ctav.es

Vicente Lassala Bau

ARQUITECTO

colegiado nº 2.895 C.O.A.C.V.

**PROMOTOR:**



**PROYECTO:**

*MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE*

**EMPLAZAMIENTO:**

Parcela de Servicios  
Polígono Industrial Fuente del Jarro  
PATERNA

Febrero de 2.005

## 1.- PROMOTOR

---

**D. JOSÉ LUIS ABAD UGARTE**, con DNI 19606956 P en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Fuente del Jarro (**ASIVALCO**), con NIF H-96306667, con domicilio en Paterna, C/Gijón nº3 del P. Ind. Fuente del Jarro, encarga a **D.VICENTE LASSALA BAU**, la redacción de la presente Modificación del Estudio de Detalle de la Parcela de Servicios del Polígono Industrial Fuente del Jarro.

La Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial Fuente del Jarro es una entidad urbanística colaboradora constituida legalmente e inscrita al Folio nº5, asiento nº3 del Libro de Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras con la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

## 2.- SITUACIÓN DEL PROYECTO

---

La Parcela de Servicios del Polígono Industrial Fuente del Jarro está situada en la confluencia de las calles Ciudad de Sagunto, Villa de Madrid, Gijón y Ciudad de Sevilla, del Polígono Fuente del Jarro en PATERNA (Valencia).

## 3.- ANTECEDENTES

---

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Paterna del 14 de Octubre de 1.982 se adjudicó la concesión de la parcela de servicios del Polígono Industrial de Fuente del Jarro la Comunidad de Propietarios.

Con fecha 16 de junio de 1.988 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna el Estudio de Detalle de la Parcela de Servicios del Polígono Industrial "Fuente del Jarro".

En escritura pública otorgada el 16 de Noviembre de 1.988 ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia Don Ángel Guardo Santamaría, se elevó a escritura pública la concesión administrativa a favor de la comunidad de propietarios y, en concreto de la siguiente finca:

" Parcela de terreno en término de Paterna, parte del polígono denominado "Fuente del Jarro", señalado como "Centro Administrativo", en el plano parcelario del Plan Parcial de Ordenación de dicho Polígono. Tiene una extensión superficial de dieciséis mil seiscientos cuarenta y nueve metros cuadrados. Linda: al Norte, Calle S del polígono, hoy denominada calle Gijón; Sur, calle O-P que la separa de las parcelas 137

y 142, hoy calle ciudad de Sagunto; Este, calle C-D que la separa de las parcelas 80 y 81, hoy calle Ciudad de Sevilla; y Oeste, calle E-F que la separa de las parcelas 187 y 188, hoy calle Villa de Madrid".

Con fecha 21 de Diciembre de 1.989 fue adjudicada a Telefónica de España, S.A.U. la parcela nº 34 con una superficie de 540,80 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.433,60 m<sup>3</sup>. De este volumen edificable la compañía Telefónica de España, S.A.U. sólo ha materializado 590,19 m<sup>3</sup>.

La Asociación de Propietarios del Polígono Fuente del Jarro (ASIVALCO), es titular de la parcela donde está ubicada la sede social de la misma, así como las dependencias anexas (con una superficie de 250 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 1.000 m<sup>3</sup>).

En el Estudio de Detalle aprobado, ASIVALCO dispone de otra parcela contigua sin edificar de superficie 440 m<sup>2</sup> y edificabilidad de 986,40 m<sup>3</sup>.

Para poder construir un nuevo edificio destinado a aulas de formación, salón de reuniones y atención al público, necesita disponer de 1.253,22 m<sup>3</sup> de techo.

## **4.- PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

---

### **4.1. Cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.**

El Estudio de Detalle establece la ordenación pormenorizada de la Parcela de Servicios del Polígono Industrial Fuente del Jarro de Paterna.

Las funciones de un Estudio de Detalle son completar o reajustar según las previsiones que al efecto se contengan en el Plan General de Ordenación Urbana. El mismo se formula en los términos que establece el art. 26 de la LRAU, cumpliendo los aspectos siguientes:

- Programa de usos y actividades
- Parcelación de las manzanas sujetas a la regulación de los parámetros mínimos establecidos en las Ordenanzas Regulatoras.
- Ubicación de la edificación y distribución de su volumen.
- Determinación de áreas de reserva para usos dotacionales adscrito a la zona.
- Ordenación de los espacios libres de edificación.

La presente modificación del Estudio de Detalle aprobado se desarrolla conforme al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana aprobado según decreto 201/1998 de 15 de diciembre.

#### **4.2. Cumplimiento objetivos Estudio de Detalle aprobado.**

La propuesta que establece la presente modificación del Estudio de Detalle aprobado, satisface los contenidos del mismo, no siendo contraria a ninguna de sus determinaciones y no contraviniendo ninguno de sus articulados.

Esta modificación afecta exclusivamente a las parcelas asignadas a ASIVALCO y a la parcela ocupada por Telefónica España S.A., que ve reducida su volumetría actual.

#### **4.3. Justificación de la propuesta de ordenación.**

Es interés de la Asociación de Propietarios del Polígono "Fuente del Jarro", el poder edificar un nuevo edificio como sede social de ASIVALCO, con unas instalaciones dignas para el Polígono Industrial a la que den servicio, con una serie de equipamientos de aulas de formación, despachos para instituciones, salón de actos, etc...

Su ubicación se prevé en la parcela superior a la de Telefónica, con una superficie de suelo y de volumen insuficiente en la actual ordenación del Estudio de Detalle, con una volumetría prevista para el nuevo edificio entre 3.000 y 3.500 m<sup>3</sup>.

Realizadas consultas ante el Ayuntamiento de Paterna, se plantea una modificación puntual del Estudio de Detalle aprobado, pero no incrementando la volumetría general asignada a la totalidad de la Parcela de Servicios, como se hace constar en la documentación adjunta.

Se propone transferir volumetrías no agotadas en otras parcelas interiores dentro de la Parcela de Servicios y asignarlas a esta parcela dentro del mismo conjunto edificatorio.

Así, parte de la edificabilidad no consumida en la parcela asignada a Telefónica España S.A., se propone traspasarla a la futura parcela de ASIVALCO para su nuevo edificio, dejando una reserva, para la posible ampliación del actual edificio de Telefónica, sobre dicha parcela de 540,80 m<sup>2</sup> de solar, de 590,19 m<sup>3</sup>. Se traspasa desde dicha parcela a la de ASIVALCO una volumetría de 1.253,22 m<sup>3</sup>, lo que sumado a las dos parcelas propiedad de ASIVALCO (986,40 m<sup>3</sup> y 1.000 m<sup>3</sup> (edificio actual a demoler)), hace un total de 3.239,62 m<sup>3</sup>.

La nueva parcela reservada para ASIVALCO ocupará una superficie de 720 m<sup>2</sup> y se desarrollará un edificio en una sola planta con una altura total de 4,49 m.

## 5.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS DE LA PARCELA DE SERVICIOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

El aprovechamiento que se deriva del Estudio de Detalle aprobado vigente es:

1ª Etapa				
Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Volumen m <sup>3</sup>	Edificación m <sup>2</sup>	Ocupación m <sup>2</sup>
Oficinas y comercios	962,00	5.098,60	1.389,00	962,00
	726,00	3.848,00	1.089,00	726,00
	684,00	3.625,20	1.026,00	684,00
	990,00	5.247,00	1.485,00	990,00
Restaurante-cafetería	720,00	4.050,00	1.080,00	540,00
	<b>4.082,00</b>	<b>21.870,00</b>	<b>6.069,00</b>	<b>3.902,00</b>
2ª Etapa				
Oficinas de correos	250,00	1.000,00	250,00	250,00
Oficinas y comercios	440,00	986,00	440,00	440,00
	540,80	2.433,60	540,80	540,80
Hotelero y de albergue eventual	550,00	5.500,00	1.650,00	550,00
Existente	659,00			
Parque de bomberos	1.500,00	6.500,00	1.980,00	659,00
	<b>3.939,80</b>	<b>16.420,00</b>	<b>4.860,60</b>	<b>2.440,80</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8.021,80</b>	<b>38.290,00</b>	<b>10.929,80</b>	<b>6.432,80</b>

Estacionamiento de vehículos:

En vía pública interior	36
En estacionamiento	78
	<b>114</b>

Zona verde de parque público 4.323 m<sup>2</sup>

Estándares resultantes en relación a toda la parcela incluida la zona del parque:

Volumen	38.920/21.400=1,78m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad	10.929,80/21.400=0,51m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	6.342,80/21.400=0,296m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Estándares resultantes en relación a con el ámbito exclusivo de la actuación:

Volumen	38.920/17.077=2,24m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad	10.929,80/17.077=0,64m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	6.342,80/17.077=0,37m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## 6.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS DE LA PARCELA DE SERVICIOS SEGÚN MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

El aprovechamiento que se deriva de la modificación del Estudio de Detalle que se propone es:

Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Volumen m <sup>3</sup>	Edificación m <sup>2</sup>	Ocupación m <sup>2</sup>
Oficinas y comercios	962,00	5.098,60	1.389,00	962,00
	726,00	3.848,00	1.089,00	726,00
	684,00	3.625,20	1.026,00	684,00
	990,00	5.247,00	1.485,00	990,00
Restaurante-cafetería	720,00	4.050,00	1.080,00	540,00
	4.082,00	21.870,00	6.069,00	3.902,00
Nuevas Oficinas de ASIVAL	720,00	3.239,62	720,00	720,00
Telefónica Ampliación	131,15	590,19	131,15	131,15
	379,65	590,19	379,65	379,65
Hotelero y de albergue eventual (hoy oficinas)	550,00	5.500,00	1.650,00	550,00
Existente	659,00			
Parque de bomberos	1.500,00	6.500,00	1.980,00	659,00
	3.939,80	16.420,00	4.860,60	2.440,80
<b>TOTAL</b>	<b>8.021,80</b>	<b>38.290,00</b>	<b>10.929,80</b>	<b>6.432,80</b>

Estacionamiento de vehículos:

En vía pública interior	36
En estacionamiento	78
	<hr/> 114

Zona verde de parque público 4.323 m<sup>2</sup>

Estándares resultantes en relación a toda la parcela incluida la zona del parque:

Volumen	38.920/21.400=1,78m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad	10.929,80/21.400=0,51m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	6.342,80/21.400=0,296m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Estándares resultantes en relación a con el ámbito exclusivo de la actuación:

Volumen	38.920/17.077=2,24m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad	10.929,80/17.077=0,64m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	6.342,80/17.077=0,37m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## **7.- CONCLUSIONES**

---

La volumetría global del Estudio de Detalle objeto de este proyecto de modificación, no sobrepasa la volumetría del Estudio de Detalle aprobado a fecha de 16 de junio de 1.988, vigente, que es de 38.290 m<sup>3</sup>; tan solo se modifica la parcela de reserva para las oficinas de ASIVALCO en detrimento de la parcela actualmente ocupada por Telefónica España S.A., haciéndose un traspaso de volumetría de 1.253,22 m<sup>3</sup>.

El nuevo solar de ASIVALCO se ajusta a alineaciones con el edificio de Telefónica ya consolidado dejando una acera hacia la calle interior de 2,50 m y manteniendo las alineaciones de la C/Gijón y del edificio de oficinas recientemente construido, resultando un solar de 15x48 m, en el que se construirá un edificio de una sola planta de 4,49 m de altura ocupando la totalidad del solar.

En el solar de Telefónica se deja una reserva de aprovechamiento de 590,19 m<sup>3</sup> para futuras ampliaciones.

PATERNA, 25 de Febrero de 2.005

Fdo:

**D. VICENTE LASSALA BAU**  
ARQUITECTO