

ESTUDIO DE DETALLE

PATERNA, MAS DEL ROSARI, PARCELA B-4

MEMORIA

PROMOTOR

URBANA DUCAT S.L.

REDACTOR

JOSE-LUIS BOIX SOS
TECNIGRUP DE LA PLANA S.L.

Septiembre 2005

INDICE

1. MEMORIA

1.1. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.2. AMBITO

1.3. CONDICIONES ACTUALES DEL AMBITO

1.3.1. Planeamiento

1.3.2. Condiciones Topográficas

1.3.3. Estado de Urbanización

1.3.4. Condiciones de la Ordenación Actual

1.4. DESCRIPCIÓN Y USTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

1.4.1. Descripción de la propuesta

1.4.2. Justificación de la solución adoptada

1.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

1.6. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

2. PLANOS

2.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

2.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

1. MEMORIA

1.1. OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reordenar la edificación de volumen y el señalamiento de alineaciones de la parcela B-4 del Plan Parcial Mas del Rosari de Paterna.

La posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en esta parcela viene expresamente recogida en el planeamiento vigente del municipio. La figura del Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, y ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado. Para lo cual propone la modificación de ciertos parámetros, ajustando sus determinaciones en materia de alineaciones, rasante y ordenación de la volumetría; ya que el artículo 3.2.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial fija una profundidad edificable a partir de una línea de referencia interior a la parcela, pero establece que “estos parámetros pueden ser modificados mediante el correspondiente Estudio de Detalle”.

Tanto la función del Estudio de Detalle como su documentación deben cumplir las determinaciones del Capítulo IX, Título Segundo, del Reglamento del Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

1.2. AMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela B-4 del Plan Parcial “Mas del Rosari” de Paterna (Valencia), que por tener una ordenación definida como edificación aislada, puede considerarse una unidad urbana autónoma, que comprende una manzana completa. En la definición de las condiciones volumétricas se tienen en cuenta las condiciones de edificación del conjunto.

1.3. CONDICIONES ACTUALES DEL AMBITO

1.3.1. PLANEAMIENTO

Las características de uso, tipología, edificabilidad máxima, coeficiente de ocupación, número de plantas y altura reguladora de la parcela B-4 viene definida en la ficha urbanística correspondiente del Plan Parcial Mas del Rosari, que se adjunta en el Plano de Información I-3.

La línea de referencia definida en los planos de ordenación y expresada en la ficha tiene un retiro de 10 y 5 m. con respecto a la alineación de la parcela.

Según las Ordenanzas del Plan Parcial se establece que “los terrenos que queden libres de edificación por efecto de aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, deberán ser urbanizados (ajardinados) y conservados por la Comunidad de Propietarios, y tendrán la consideración de espacios libres al servicio de la edificación abiertos al público para dar acceso a los comerciales situados en la Planta Baja”.

1.3.2. CONDICIONES TOPOGRÁFICAS

La parcela B-4 está situada entre la calle principal de la nueva ordenación, calle Puig, y situada en el extremo nordeste, tiene una geometría trapezoidal con trazado curvo y una superficie de 8.580 m²

La calle discurre por la parte más elevada del promontorio de la Coma y desciende en pendiente provocando un desnivel de once metros entre los puntos extremos de la alineación principal de la parcela, y de unos cuatro metros en la otra dirección. Es decir, la orografía del terreno presenta unas pendientes muy pronunciadas en ambas direcciones. El edificio de viviendas tiene una altura de 5 plantas y cuenta con una longitud de fachada extraordinariamente larga y con acusados desniveles.

El linde norte viene dado por la calle Silla de la nueva ordenación que, en menor longitud, desciende también cuatro metros hasta el punto final del linde este de la parcela.

Las condiciones topográficas obligan a escalonar el bloque longitudinal único y la solución arquitectónica del proyecto de edificación debe resolver el desnivel existente entre los diferentes puntos de la parcela.

El levantamiento topográfico se incluye en el plano de información .

1.3.3. ESTADO DE LA URBANIZACIÓN

La zona cuenta con obras de urbanización realizadas en dos épocas diferentes: La correspondiente al antiguo polígono de promoción pública, que permitió la construcción de las viviendas existentes de la Coma, y el proyecto de urbanización desarrollado por el Plan Parcial Mas del Rosari, promovido por el IVVSA, que modifica sustancialmente el trazado de la antigua ordenación y cuya urbanización se encuentra en avanzado estado de ejecución, proporcionando todos los elementos de acceso e infraestructuras que permiten la edificación en los nuevos solares definidos en la ordenación.

1.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA (MEMORIA JUSTIFICATIVA).

Las condiciones impuestas por el Plan Parcial en la parcela B-4 originan un bloque lineal de extraordinaria longitud y monotonía que obliga a plantear viviendas con la misma orientación y sin posibilidad de obtener visuales diferenciadas.

Por otro lado, dada la gran longitud del bloque y la simplicidad de la forma arquitectónica que genera, el edificio resultante origina una fachada rotunda recayente a la calle provocando un marco espacial excesivamente rígido y una incidencia negativa en su percepción paisajística. El excesivo desnivel que tienen las aceras de uso público al servicio de los bajos comerciales y el edificio, generan un sótano-aparcamiento lineal y en permanente desnivel de muy difícil ejecución y más difícil funcionamiento. Los locales comerciales con

una orientación demasiado soleada en horas vespertinas que puede afectar a su uso de estancia y relación.

1.4.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Teniendo en cuenta el compromiso asumido de proyectar 136 viviendas. Es decir, 10 viviendas más de las máximas contempladas en la Ficha Urbanística, la nueva configuración plantea la ruptura del bloque lineal (con más de 200 m de longitud) para fraccionarlo en tres bloques aislados, con un aumento considerable de la longitud de fachada. De los tres bloques que se proponen, el bloque 1 y el bloque 2 son perpendiculares a la calle principal (c/ Puig), mientras que el bloque 3, que es el más largo, es paralelo a la misma, siguiendo la ordenación primitiva. En la planta baja se genera una zona porticada, dicho espacio será considerado como superficie ocupada de parcela pero no debe ser contabilizado como superficie edificable

No se limita la profundidad edificable por ser una composición de diversos cuerpos o volúmenes, pero se mantienen el resto de parámetros reguladores de la edificación, siendo la altura máxima de 5 plantas (16,50 m), la edificación máxima de 15.015 m² de techo, el retranqueo mínimo a calle de 2 metros y a la parcela vecina por el oeste 4 metros, podrá disponerse de cuerpos volados con respecto de las alineaciones interiores, y el límite de ocupación máxima del 60 %.

Las condiciones detalladas de la disposición de volúmenes de la propuesta vienen especificadas en los planos de ordenación del Estudio de Detalle, que se adjuntan.

1.4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La orientación longitudinal y transversal de los bloques construidos propuestos permite la múltiple orientación de las viviendas, siendo de orientación este-oeste en el caso de los bloques perpendiculares y de norte-sur para el bloque paralelo a la calle Puig.

La disposición de los volúmenes propuesta también favorece la concentración de las zonas libres de edificación, para obtener un mayor aprovechamiento de la urbanización del conjunto y el mejor acoplamiento de las zonas construidas y de las zonas verdes a la orografía de la parcela

La discontinuidad en la fachada recayente a la calle principal contribuirá a minimizar las distorsiones formales que pueden producirse en un bloque lineal excesivamente largo, por previsible fraccionamiento de los volúmenes.

Asimismo, la disposición propuesta, además de resolver los inconvenientes del excesivo escalonamiento en la planta baja y el sótano-aparcamiento, origina una serie de espacios entre los bloques transversales que mejoran la configuración arquitectónica de la pieza y proporcionan zonas de sombra y luz rítmicamente dispuestas que tendrán incidencia en el confort general de la zona y en la percepción paisajística de este tramo de la calle.

En el aspecto volumétrico se ha procurado entender la nueva ordenación como un elemento de transición formal entre las fachadas lineales de los bloques colindantes.

1.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

La edificabilidad máxima de la parcela viene fijada en el Plan Parcial y no sufre alteraciones. Tanto la ordenación actual como la propuesta definen en cada caso el volumen envolvente máximo para la edificación, aparte de los posibles cuerpos volados permitidos por las normas urbanísticas del Plan General, pero no afecta

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-4. MAS DEL ROSARI (PATERNA)

a la edificabilidad máxima permitida ya que es un parámetro fijo, independiente de las condiciones especificadas del volumen edificable.

En cualquier caso, el volumen envolvente definido en la propuesta es inferior al del planeamiento actual, según se muestra en la siguiente tabla comparativa:

ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA PARCELA B-4					
CONDICIONES DEL PLAN PARCIAL	Solar	Edif. Res.	Edif. Com.	Total edif.	Ocup. Max.
	8.580	12.012	3.003	15.015	0,60
VOLUMEN ACTUAL					
	PLANTAS PISO			PL. BAJA	TOTAL
	Superficie	Plantas	Edificable plantas	Superficie	
	3.003	4	12.012	3.003	15.015

CONDICIONES DE LA PROPUESTA	Solar	Edif. Res.	Edif. Com.	Total edif.	Ocup. Max.
	8.580	12.012	3.003	15.015	0,60
VOLUMEN ENVOLVENTE PROPUESTO					
	PLANTAS RESIDENCIAL			PL. TERCIARIO	TOTAL
	Superficie/Pl.	Plantas	Edificable planta	Superficie	Superficie
Bloque 1	740	5	3.700	3.003	
Bloque 2	653	5	3.265		
Bloque 3	1.038	4	4.152		
	655	1	655		
Zaguanes	240	1	240		
					15.015

El ajuste definitivo del edificio a la edificabilidad máxima permitida debe ser realizado en el propio proyecto de edificación en función de los criterios de medición establecidos en la normativa del Plan General.

2. PLANOS

La relación de planos de información y ordenación que se acompañan es la siguiente:

2.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 Plano de ordenación pormenorizada del ámbito afectados según el planeamiento vigente
- I.2 Alineaciones existentes
- I.3 Ficha Urbanística según el planeamiento vigente

2.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- P.1 Plano de ordenación. Alineaciones
- P.2 Computo de la Edificabilidad
- P.3 Secciones
- P.4 Perspectiva de la propuesta

Castellón de la Plana, Septiembre de 2005

Fdo. JOSE LUIS BOIX SOS
TECNIGUP DE LA PLANA S.L.