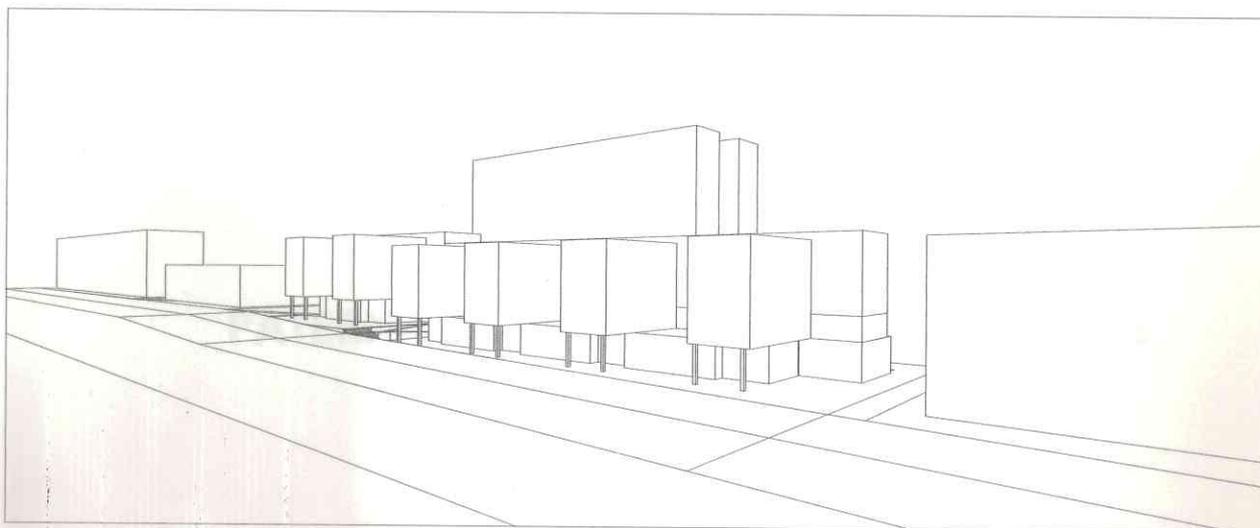


ESTUDIO DE DETALLE

DE LA PARCELA B2 DEL SECTOR MÀS DEL ROSARI EN PATERNA



PROMOTOR:

INMOBILIARIA MARPLUS S.A
ROVER ALCISA S.A

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:



24 FEB. 2005

OFICIAL MAJOR

JULIO 2004

03-33-PIVV

ESTUDIO DE DETALLE

PATERNA, MAS DEL ROSARI, PARCELA B2

MEMORIA

PROMOTOR

INMOBILIARIA MARPLUS S.A. - ROVER ALCISA S.A.

REDACTOR

VETGES TÚ I MEDITERRÀNIA S.L. Arquitectos

Julio de 2.004

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plè de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:



24 FEB. 2005

OFICIAL MAJOR

ÍNDICE

1. MEMORIA	1
1.1 OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE	1
1.2 ÁMBITO	1
1.3 CONDICIONES ACTUALES DEL ÁMBITO	1
1.3.1 Planeamiento	1
1.3.2 Condiciones topográficas	3
1.3.3 Estado de la urbanización	3
1.3.4 Condiciones de la ordenación actual	4
1.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	5
1.4.1 Descripción de la propuesta	5
1.4.2 Justificación de la solución adoptada	7
1.5 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES	8
1.6 MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL	9
2. PLANOS	10
2.1 PLANOS DE INFORMACIÓN	10
2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN	10

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:

2^a FEB. 2005



L'OFICIAL MAJOR

1. MEMORIA

1.1 OBJETO Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar la ordenación de volumen y el señalamiento de alineaciones de la parcela B2 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, 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, donde se justifique la nueva línea de referencia, así como su continuidad con las colindantes, de modo que no quede desvirtuado el concepto de bloque lineal estructurante de la ordenación".

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

1.2 ÁMBITO

El ámbito del Estudio Detalle es la parcela B2 del Plan Parcial que, por tener una ordenación definida como edificación aislada, puede considerarse una unidad urbana autónoma, equivalente a una manzana completa de plan general. En la definición de las condiciones volumétricas se tienen en cuenta las condiciones de edificación del resto de parcelas alineadas en la calle E1, eje principal de la ordenación.

1.3 CONDICIONES ACTUALES DEL ÁMBITO

1.3.1 PLANEAMIENTO

Las características de uso, tipología, edificabilidad máxima, coeficiente de ocupación, número de plantas y altura reguladora de la parcela B2 viene definida en la ficha urbanística correspondiente del Plan Parcial Mas del Rosari que se reproduce a continuación:

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.
Valencia, a 24 de Julio de 2004.

en data: 24 JUL 2005

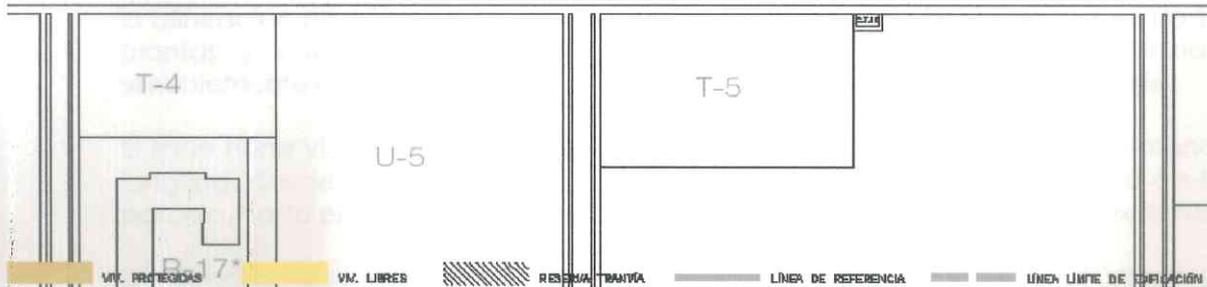
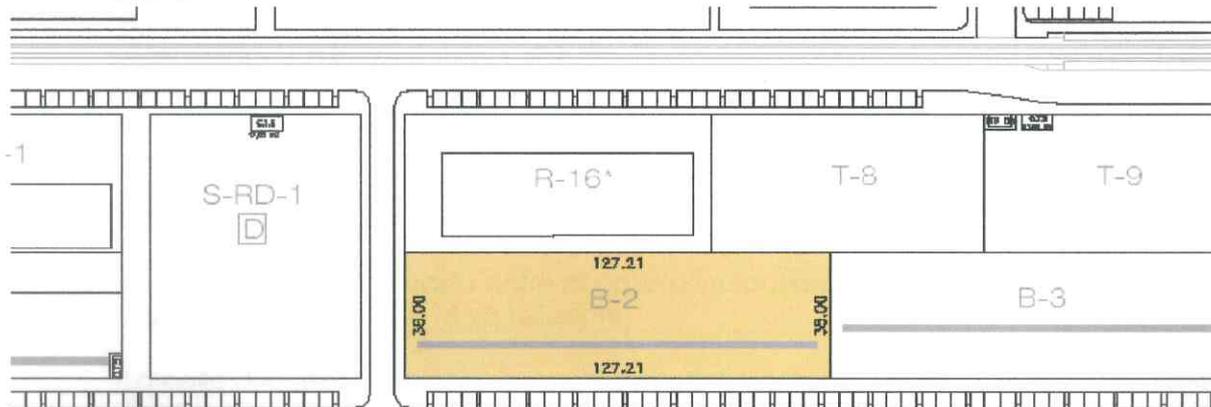


[Handwritten signature]

OFICIAL MAJOR
Julio de 2.004

FICHA URBANÍSTICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "MAS DEL ROSARI" VALENCIA

MANZANA	B-2	SUPERFICIE	4.834 m ²	EDIF. MAX. RESIDENCIAL	6.768 m ²	EDIF. MAX. TERCIARIO	1.692 m ²
	APROXIMADAMENTE:		VIV. PROTEGIDAS	71	PLAZAS APARCAMIENTO		95



SISTEMA DE ORDENACION		TIPOLOGIA EDIFICATORIA		ZONA DE ORDENACION	
EDIFICACION AISLADA		BLOQUE EXENTO		USO GLOBAL	
				RESIDENCIAL	
USO DOMINANTE		USOS COMPATIBLES		USOS PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		SEGUN PIGOU PATERNA		USOS INCOMPATIBLES	
				EL RESTO	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA			POSICION DE LA EDIFICACION		
			DISTANCIA AL LINDE CON VIARIO		
			DISTANCIA A CUALQUIER EDIFICACION		
			LINEA DE REFERENCIA		
			2,00 mts		
			4,00 mts		
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA		
			Nº MÁXIMO DE PLANTAS		
			B+4		
COEF. OCUPACION			ALTURA MAX. REGULADORA		
60%			16,5 mts		
			SOTANOS		
			SI		
			CUERPOS VOLADOS		
			SI		
OTRAS					
DOTACION DE APARCAMIENTOS: 1 PLAZA/VIVIENDA Y 1 POR C/100 m ² COMERCIALES Y 1 POR C/10 NUEVAS UNIDADES RESIDENCIALES COMPLETAS					



JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.- CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament, aprova definitivament el present document en data: **24 FEB. 2005**

FASE ENAJENACION DE PARCELAS

24 FEB. 2005
 L'OFICIAL MAJOR

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

En el artículo 3.2.1 de las ordenanzas del Plan Parcial se regula 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 B2 está situada entre la calle principal de la nueva ordenación, E1, y el edificio de viviendas R-16 ya existente.

La calle discurre por la parte más elevada del promontorio de la Coma y desciende en pendiente provocando un desnivel de tres metros entre los puntos extremos de la alineación principal de la parcela. El edificio de viviendas tiene una altura de 15 plantas y cuenta con una explanada urbanizada, cuya rasante coincide sensiblemente con el punto inferior de la alineación de la parcela B2 a la calle.

El linde norte viene dado por la calle E12 de la nueva ordenación que, en menor longitud, desciende también tres metros hasta el punto final del linde este de la parcela, hasta el nivel de la actual explanada urbanizada junto al edificio existente.

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 1.2.

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 infraestructura que permiten la edificación en los nuevos solares definidos en la ordenación.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
apròva definitivament el present document
en data:



29 de Julio de 2004

OFICIAL MAJOR

1.3.4 CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

La explanada junto al edificio existente se corresponde con la antigua urbanización de la zona y gran parte de la misma forma parte de la parcela B2 que constituye el ámbito del presente estudio de detalle. Esta explanada es utilizada actualmente como zona peatonal y de aparcamiento por los residentes del edificio existente, uso que puede ser compatible con la nueva ordenación debido a la condición impuesta por las normas de mantener el uso público de los suelos de la parcela no ocupados por la edificación.

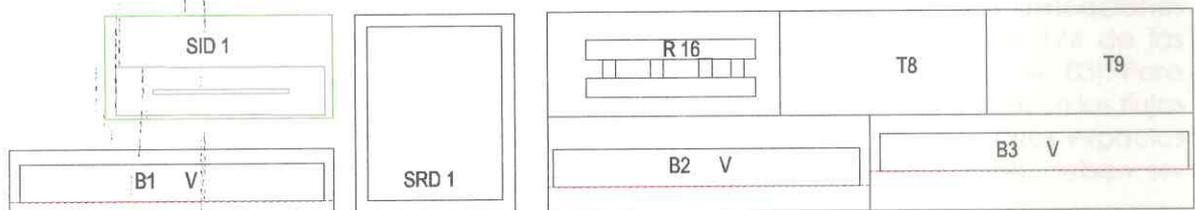
Por otra parte, el Plan Parcial Mas del Rosari plantea la creación de una zona comercial y de servicios en planta baja de la edificación, alineada a lo largo de la calle principal, con un retiro de 10 metros que permite la creación de amplias aceras y terrazas al servicio de los bajos comerciales.

Este retiro viene definido en los planos por una Línea de Referencia de la edificación y también afecta a las otras parcelas inmediatas alineadas a la calle E1. La Parcela B1 y la dedicada a equipamientos SRD 1 tienen un retiro de 5 metros. La B3 un retiro de 15 metros.

El resto de parcelas incluidas en la gran manzana definida por el viario de la nueva ordenación, T8 y T9, no son recayentes a la calle E1 y son de uso residencial de edificación abierta, volumetría libre y hasta 13 plantas de altura. El edificio de la parcela dotacional SRD1 está siendo ejecutado en la actualidad.

Las tres parcelas residenciales alineadas con la calle E1 son de edificación aislada, plurifamiliar bloque, sobre las que se aplican las condiciones las condiciones establecidas en la sección 3ª del capítulo IX del Plan General de Paterna "Edificación abierta (clave 03)", y su volumetría viene definida en el Plan Parcial mediante parámetros de edificabilidad, alturas y retiros a lindes, dando lugar a bloques longitudinales de cinco plantas y profundidad edificable de 15 metros, según el esquema siguiente.

Esquema ordenación del Plan Parcial



Ordenación actual del Plan Parcial

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.- CERTIFIQUE: que el present document, aprovà definitiu, en data:



[Firma manuscrita]

OFICIAL MAJOR

1.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Las condiciones impuestas por el Plan Parcial en la parcela B2 originan un bloque lineal de 15 metros de profundidad que obliga a plantear viviendas a una cara, la mitad de las cuales orientadas al oeste y sin posibilidad de ventilación cruzada,

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. Las aceras de uso público al servicio de los bajos comerciales son lineales y desnudas, 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

La nueva configuración plantea para la planta baja el mantenimiento de la Línea de Referencia de 10 metros de retranqueo y para las plantas altas una disposición en forma de peine, con un estrecho bloque longitudinal unido a seis bloques perpendiculares al primero, alineados con la Línea de Referencia de 5 metros establecida para la parcela B1. Se aumenta a 9 metros el retiro al linde este respetando en gran parte la explanada peatonal existente

No se limita la profundidad edificable por ser un volumen compuesto de diversos cuerpos, pero se mantiene el resto de parámetros reguladores de la edificación, siendo la altura máxima de 5 plantas, la edificabilidad máxima de 8,640 m² techo, el retranqueo mínimo a calle de 2 metros y a la parcela vecina por el sur de 4 metros, y el límite de ocupación máxima del 60%.

En el desarrollo del proyecto se considera conveniente establecer un pasaje peatonal de uso público que permita el paso entre la plataforma existente junto al edificio R16 y la zona peatonal recayente a la calle E1.

También podrán disponerse cuerpos volados con respecto de las alineaciones interiores, con las limitaciones generales establecidas en el artículo 176 de las normas del Plan General para los edificios de edificación abierta (clave 03). Para permitir la creación de este pasaje y de las zonas porticadas que flexibilizan los flujos peatonales y mejoran la calidad del uso público de la parcela, dichos espacios serán considerados como superficie ocupada de parcela pero no deben ser contabilizados como superficie edificable.

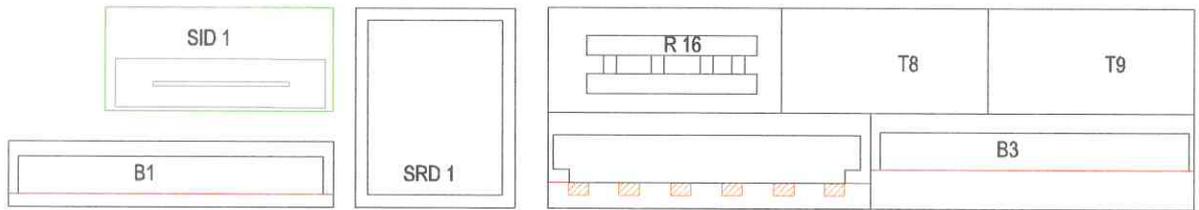
Las condiciones detalladas de la disposición de volúmenes propuesta vienen expresadas en los planos de ordenación del presente Estudio de Detalle y se resumen en los siguientes esquemas y vistas:

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.- CERTIFIQUE: Que he leído de l'Ajuntament, aprovà de la llibre i sense el present document en data:

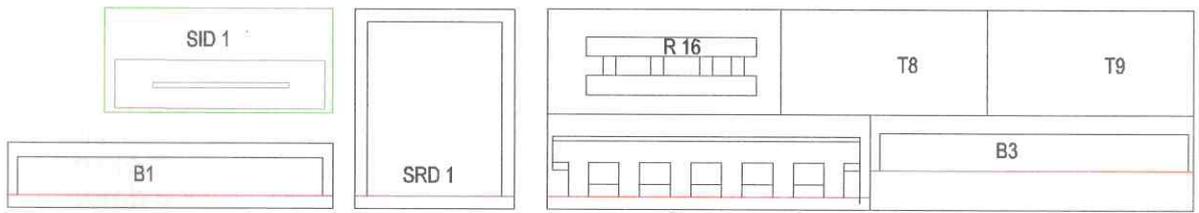


24/07/2004

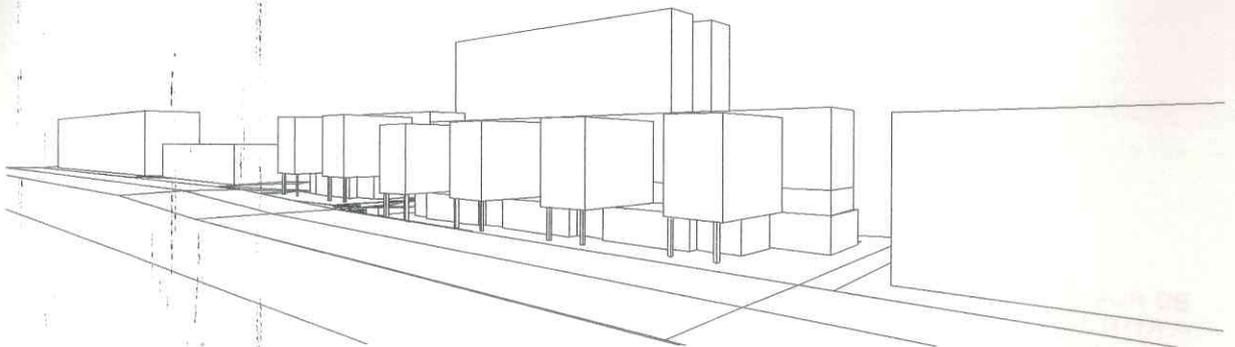
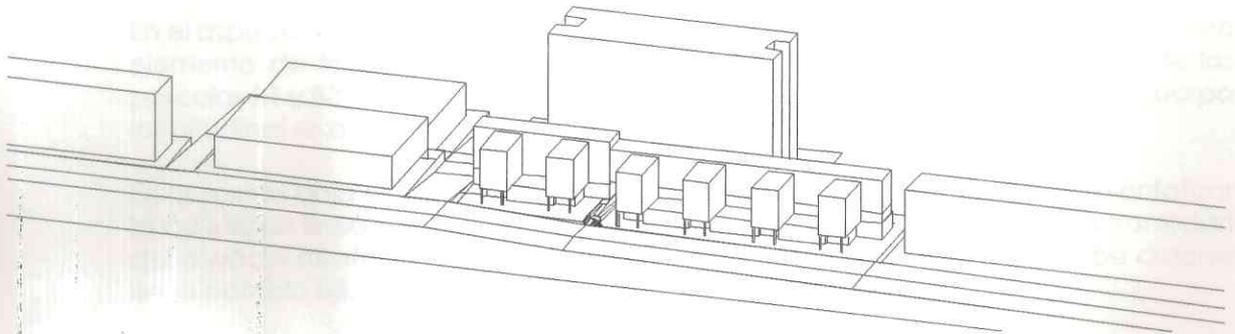
OFICIAL MAJOR I



Propuesta de ordenación Planta Baja



Propuesta de ordenación Plantas Piso



JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament, aprova definitivament el present document en data:

29 FEB. 2005



OFICIAL MAJOR

1.4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La dimensión transversal de los cuerpos construidos propuestos para las plantas altas permite la doble orientación de las viviendas y, por tanto, su ventilación cruzada, siendo de orientación este-oeste en el caso del cuerpo longitudinal y de norte-sur para los bloques perpendiculares a la calle E1.

El mayor retranqueo de la planta baja con respecto al extremo de los bloques perpendiculares a fachada de las plantas altas origina una serie de zonas porficadas en la zona peatonal recayente a la calle, que no interrumpen su continuidad y mejoran las condiciones ambientales del espacio. La discontinuidad en la fachada recayente a la calle E1 contribuirá a minimizar las distorsiones formales que deberán producirse en los bloques lineales por previsible escalonamiento de los volúmenes.

La disposición propuesta, además de resolver los inconvenientes en la habitabilidad de las viviendas, 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 ese tramo central 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 de las parcelas B1 y B3. Las fachadas a la calle se alinean con la del bloque B1 y el cuerpo longitudinal se alinea sensiblemente con el volumen de la parcela B3.

En la planta baja se ha previsto un mayor retranqueo en sus extremos para enfatizar la condición lineal del cuerpo longitudinal y para permitir una adecuada transición del espacio peatonal con el edificio dotacional y la plataforma que debe crearse en la parcela B3.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:



24 FEB. 2005

OFICIAL MAJOR . |

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

n 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 B2					
CONDICIONES DEL PLAN PARCIAL	solar	edif res	edif com	total edif	ocup máx
	4.834	6.768	1.692	8.460	0,60
VOLUMEN ENVOLVENTE ACTUAL					
	PLANTAS PISO			P. BAJA	TOTAL
	superficie	plantas	edificable plantas	superficie	envolvente
	1.818	4	7.272	1.818	9.090
CONDICIONES DE LA PROPUESTA	solar	edif res	edif com	total edif	ocup máx
	4.834	6.768	1.692	8.460	0,60
VOLUMEN ENVOLVENTE PROPUESTO					
	PLANTAS PISO			P. BAJA	TOTAL
	superficie	plantas	edificable plantas	superficie	envolvente
	1.688	4	6.752	2.235	8.987

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.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament, aprovà definitivament el present document en data:

24 FEB. 2005



L'OFICIAL MAJOR

1.6 MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

En desarrollo de las determinaciones del Estudio de Detalle, las Ordenanzas del Plan Parcial Mas del Rosari deben incorporar algunas precisiones con respecto a la parcela B2, que afectan exclusivamente al segundo punto, Línea de Referencia, del artículo 3.1.2, que queda definido con la siguiente redacción:

- **Línea de referencia**

- La edificación debe ajustarse en su frente principal a la Alineación de Referencia establecida en el plano de Ordenación Pormenorizada, al menos en un 70%. **En la parcela B2 las líneas de referencia serán las señaladas en el Plano de Ordenación 2.1 del Estudio de Detalle, debiendo ajustarse la edificación en su frente principal al menos un 30%.**
- Profundidad Máxima Edificable: 15 mts, **con excepción de la edificación de la parcela B2 donde el volumen es definido gráficamente en el plano de ordenación 2.1 del Estudio de Detalle correspondiente.**
- Estos parámetros pueden ser modificados mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, donde se justifique la nueva línea de referencia, así como su continuidad con las colindantes, de modo que no quede desvirtuado el concepto de bloque lineal estructurante de la ordenación.
- Los terrenos que queden libres de edificación por 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 por dar acceso a los comerciales situados en Planta Baja. **En la parcela B2, el proyecto de edificación podrá establecer un pasaje peatonal para conectar la plataforma existente junto al edificio R16 y la zona peatonal recayente a la calle E1. El espacio destinado a pasaje, así como los espacios porticados entre las dos líneas de referencia, no serán contabilizados como superficie edificable pero sí como superficie ocupada.**

JOSÉ ANTONIO GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

24 FEB. 2005



OFICIAL MAJOR

2. PLANOS

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

2.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1 Plano de ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente
- 1.2 Levantamiento topográfico
- 1.3 Perspectiva de la manzana y de su entorno visual según el planeamiento vigente

2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

- 2.1 Plano de ordenación
- 2.2 Análisis gráfico del volumen ordenado y su entorno



Valencia 10 de julio de 2004

Vetges Tú i Mediterrània SL, arquitectes

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament, aprovà definitivament el present document en data:



24 FEB. 2005

OFICIAL MAJOR