

16903/14491

Vicente Noguera Puchol
arquitecto

proyecto de ESTUDIO DE DETALLE

emplazamiento calle Jaume Roig, calle Ducat d'Atenes, calle
Joanot Martorell y calle Pintor Gumbau.
Vila-real (Castellón).

promotor COLANI S.A.

El arquitecto que suscribe Vicente Noguera Puchol, afiliado al Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana con el núm. 1.338, ha redactado el presente Estudio de Detalle, por encargo de la mercantil COLANI S.A., en el emplazamiento anteriormente referenciado.

Vila-real, junio de 2003

el arquitecto

fdo. Vicente Noguera Puchol



INDICE: documentos de que consta el presente Estudio de Detalle.

1.- MEMORIA.-

- 1.1.- Planeamiento vigente.-
- 1.2.- Legislación aplicada.-
- 1.3.- Descripción de la manzana (ESA-403) en la que se ubican los bloques propiedad de la mercantil Colani S.A. y superficies de dichos bloques (B y D).
- 1.4.- Justificación del cumplimiento de la legislación aplicada.
- 1.5.- Edificabilidad aprobada y edificabilidad propuesta.

2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-

- 2.0.- Plano oficial, suministrado por el Ayuntamiento, donde se contempla la modificación puntual del P.G.M.O.U. relativa al cambio de calificación de terrenos, aprobada por la C.T.U. el 30 de Octubre de 2002.
- 2.1.- Emplazamiento según la modificación puntual del P.G.M.O.U.
- 2.2.- Ordenación actual.
- 2.3.- Nueva propuesta de ordenación.
- 2.4.- Análisis gráfico de los volúmenes de la ordenación actual.
- 2.5.- Análisis gráfico de los volúmenes ordenados según la nueva propuesta de ordenación con las alineaciones de la modificación puntual del P.G.M.O.U. (30-X-2002)

1.- MEMORIA.-

1.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.-

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los documentos de planeamiento vigentes en Vila-real que atañen a los bloques que nos ocupan y que son:

- **REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA Y SUS NORMAS URBANÍSTICAS**, aprobado todo ello definitivamente el 23 de febrero de 1.993.
- **ESTUDIO DE DETALLE** que afecta a la manzana donde se ubican los bloques que nos atañen y que, redactado por el arquitecto D. Pascual Mata Sebastià y promovido por las mercantiles Colani S.A., Procovina S.L. y D. Vicente Gil Granell y otros, fue aprobado definitivamente con fecha 25 de septiembre de 2000.

En dicho Estudio de Detalle se aprueba la ordenación de cuatro bloques (A,B,C,D) de los que los bloques B y D son propiedad de la mercantil Colani S.A. y es sobre ellos sobre los que se redacta el presente Trabajo.

- **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M.O.U. (30-X-2.002)**, que afecta al cambio de calificación de terrenos, pasando a ser la zona tramada a **SUELO DE RESERVA VIARIA**. La modificación aprobada no altera la superficie edificable en planta de cada uno de los bloques.

1.2. LEGISLACIÓN APLICADA.-

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los siguientes documentos:

- LEY 6/1.994 de 15 de noviembre. **REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA** (DOGV núm. 2.394, de 24 de noviembre).

- 1/ Título I: la Ordenación Urbanística del territorio.
Capítulo II: Planes Urbanísticos.
Sección Quinta: Estudios de Detalle.
Art. 26: "Estudios de Detalle".
- 2/ Título II: Régimen de la potestad de ordenación urbanística.
Capítulo II: Procedimiento con aprobación definitiva municipal.
Sección Segunda: Planes que complementan la ordenación urbanística pormenorizada.
Art. 52: "Elaboración y tramitación de Planes Especiales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle".

- **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**, Decreto 201/1.998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (DOGV núm. 3.423, de 29 de enero de 1.999).

- 1/ Título Primero: Las determinaciones de la ordenación urbanística.
Capítulo I: La ordenación estructural.
Sección H: Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.
Art. 21: "Directrices para la formulación de Estudios de Detalle".
- 2/ Título Segundo: Función, determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación.
Capítulo IX: Estudios de Detalle.
Sección A: Función.
Art. 100: "Función de los Estudios de Detalle".
- 3/ Título Segundo: Función, determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación.
Capítulo IX: Estudios de Detalle.
Sección B: Documentación.
Art. 101: "Documentación de los Estudios de Detalle".

- **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILA-REAL**, aprobado definitivamente el 23 de febrero de 1.993.

- 1/ Título Segundo: del desarrollo del Plan general.
Capítulo Segundo: Instrumentos de Ordenación.
Art. 37: "Estudios de Detalle".
- 2/ Título Quinto: Ordenanzas Generales de la Edificación.
Capítulo Segundo: Condiciones de Parcela.
Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.
Art. 148: "Chaflanes".
- 3/ Título Sexto: Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística.
Capítulo Cuarto: zona de edificación semiabierta.
Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.
Art. 227: "Condiciones de volumen y forma de los edificios". Punto 8: Estudios de Detalle.

1.3 - DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA (ESA-403), EN LA QUE SE UBICAN LOS BLOQUES PROPIEDAD DE LA MERCANTIL COLANI S.A. Y SUPERFICIES DE DICHS BLOQUES. (B y D)

Según el P.G.M.O.U. la manzana donde se ubican los bloques B y D, propiedad de la mercantil Colani S.A. sobre los que se redacta el presente Estudio de Detalle se encuentra en Zona de Edificación Semiabierta (ESA).

La forma de dicha manzana viene grafada en el Plano núm. 1: Emplazamiento. Así mismo el Ayuntamiento, con fecha 30 de Octubre de 2002, ha aprobado una Modificación Puntual del P.G.M.O.U. relativa a cambio de calificación de terrenos sobre la manzana en que se encuentran ubicados los bloques B y D, propiedad de Colani S.A. Dicha modificación pasa por crear una superficie de suelo de Reserva Viaria en la confluencia de las calles Joanot Martorell y Ducat d'Alenés. (plano nº 0).

Así mismo para la manzana que nos ocupa el P.G.M.O.U. indica que la altura de cornisa de los edificios a ejecutar será de 21,00 mts. y su número de plantas 6 (PB + 5).

Según el Estudio de Detalle aprobado el 25 de septiembre de 2000 la superficie de la manzana que nos ocupa sin incluir aceras es de 6.406,00 m². y su superficie ocupable sobre la rasante de 2.781,00 m².

Por lo que respecta a las superficies ocupables de los bloques sobre los que se actúa en este Estudio de Detalle propiedad de la mercantil COLANI S.A. con la actuación prevista no se modifican éstas, dado que la superficie que se aumenta, al eliminar parte de los chaflanes, se compensa reduciendo el tamaño de dichos bloques (comparar Planos núms. 2 y 3 con 4 y 5). Así pues las superficies ocupables de dichos bloques quedan:

- superficie de ocupación en planta baja BLOQUE B : 800,01 m².
- superficie de ocupación en planta baja BLOQUE D : 457,44 m².

1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA PROPUESTA CON LA LEGISLACION APLICADA.-

La redacción del presente Estudio de Detalle se justifica porque así lo permiten el art. 52 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y los art. 37 y 227.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real.

Por lo que se refiere a la bondad de la solución propuesta, indicada en los Planos núms. 3 y 5, seguidamente pasamos a demostrar que cumple lo preceptuado en el art. 100 del Reglamento de Planteamiento de la Comunidad Valenciana para los Estudios de Detalle, manteniendo el espacio urbano definido, sus condiciones estéticas de asoleamiento y aireación del entorno y los espacios libres peatonales de la zona.

Según la Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. en su art. 148:
Chaflanes:

"Será obligatorio el establecimiento de chaflanes, excepto en la zona Centro Histórico, estén éstos o no grafiados en los planos, debiendo contar con una dimensión igual a la octava parte de la suma de los anchos de las dos calles a que recaiga, con un mínimo de 2 m. El chaflán deberá situarse centrado y ortogonal a la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones".

Es evidente, con la lectura del artículo anterior de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. de Vila-real, la obligación de la ejecución de chaflanes en los edificios que recaigan a dos calles. Si observamos el Plano 1 de la documentación aportada, los bloques B y D, propiedad de la mercantil COLANI S.A. están situados de modo que solo el bloque B tiene una de sus esquinas recayente a dos calles, Jaime Roig y Pintor Gumbau. El resto de esquinas de dicho bloque y las cuatro del bloque D, no recaen a ninguna confluencia de calles.

Analizada la situación de los bloques B y D en el plano de emplazamiento núm. 1 se puede observar que, salvo el chaflán indicado anteriormente recayente a las calles Jaime Roig y Pintor Gumbau, el resto de chaflanes no recaen a ninguna confluencia de calles, por lo que no hay ninguna obligación de ejecutar dichos bloques con las esquinas achaflanadas.

Con el presente Estudio de Detalle se pretende eliminar los chaflanes grafiados en el Estudio de Detalle aprobado el 25/9/2000 de los bloques B y D salvo el indicado anteriormente del bloque B recayente a las calles Jaime Roig y Pintor Gumbau, que se mantiene tal y como está.

La solución propuesta cumple con lo indicado en el art. 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los Estudios de Detalle dado que:

- A/ Se formula para Unidades Urbanas completas.
- B/ Se formula dentro de los ámbitos o supuestos previstos y regulados de modo expreso y pormenorizado en el P.G.M.O.U.
- C/ Se reajustan las alineaciones y la ordenación de los volúmenes, no alterando el destino del suelo, no aumentando su aprovechamiento urbanístico y no incumpliendo las normas específicas previstas.
- D/ No se ocasionan perjuicios ni se alteran las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
- E/ No se trasvasan edificabilidades entre manzanas.

Así mismo la solución propuesta cumple lo prescrito en el art. 37 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. dado que las nuevas alineaciones:

- A/ no reducen el espacio viario.
- B/ no modifican los equipamientos calificados en el P.G.M.O.U.
- C/ no introducen usos distintos a los establecidos por la Ordenanza Particular de la Zona.

D/ no aumentan el volumen ni la edificabilidad prevista por el P.G.M.O.U.

E/ no rebasan la altura máxima establecida por el P.G.M.O.U.

F/ no suponen aumento global de la ocupación en planta prevista por el P.G.M.O.U.

G/ no contienen determinaciones propias de un Plan de rango superior.

H/ respetan las determinaciones del Plan General no mencionadas en anteriores apartados.

I/ no comportan en ningún caso disminución de las obligaciones o de las cesiones que resultan de lo previsto en el Plan.

Por otro lado y analizando la solución propuesta referenciada al art. 227.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. se puede observar que:

- dado que con el Estudio de Detalle en vigor la manzana que nos ocupa ha pasado de edificación semiabierta a edificación abierta, con bloques de edificios exentos, con zonas peatonales entre ellos, es por lo que el Estudio de Detalle que ahora se propone hace referencia a BLOQUES COMPLETOS EXENTOS.
- Con la solución propuesta no se aumenta la edificabilidad máxima asignada en el Plan.
- La propuesta no incide negativamente en los espacios urbanos.
- La propuesta no reduce la distancias entre los bloques resultantes, al contrario la mantiene o la aumenta.
- En la nueva propuesta no se aumenta el número de plantas autorizado en el Plano núm. 4 del P.G.M.O.U. (PB + V)

5.- COINCIDENCIA ENTRE LA EDIFICABILIDAD APROBADA Y LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA.

Según el P.G.M.O.U. de Vila-real la edificabilidad de cada uno de los bloques que nos ocupan viene definida por sus determinaciones geométricas, es decir por el hecho de multiplicar la superficie máxima ocupable por la edificación sobre rasante, por el número de plantas permitido por el Plan, contando a los efectos de edificabilidad los cuerpos

salientes que se puedan construir según las Ordenanzas de aplicación en la Zona.

Concretándonos a los bloques que nos ocupan en el Estudio de Detalle que se propone, según el Estudio de Detalle en vigor la superficie ocupable sobre rasante por dichos bloques (B y D) es de:

Bloque B: 800,01 m².
Bloque D: 457,44 m².

La edificabilidad aprobada actualmente para cada bloque es de:

Bloque B: 800,01 m²/p x 6 p = 4.800,06 m².
Bloque D: 457,44 m²/p x 6 p = 2.744,64 m².

Si analizamos ahora el Estudio de Detalle que se propone, comparándolo con el aprobado, la superficie ocupable en planta sobre rasante de cada uno de los bloques B y D (propiedad de COLANI S.A.) no ha variado pues, aunque se ha aumentado la superficie de los chaflanes que se eliminan, también se ha disminuido la longitud de los bloques pasando a ser:

- *Dimensiones del Bloque B en el Estudio de Detalle en vigor* (planos núms. 2 y 3):

40,71 m. x 20,00 m. = 814,20 m².
a deducir los 4 chaflanes: 4 uds. x 3,54 m². = - 14,19 m².
Total superficie ocupable Bloque B = 800,01 m²

- *Dimensiones del Bloque B en el Estudio de Detalle propuesto:* (planos núms. 4 y 5):

40,175 m. x 20,00 m. = 803,50 m².
a deducir 1 chaflán: 1 ud. x 3,54 m². = - 3,54 m².
Total superficie ocupable Bloque B (propuesto) = 799,96 m²

- *Dimensiones del Bloque D en el Estudio de Detalle en vigor* (planos núms. 2 y 3):

23,00 m. x 20,43 m. = 469,89 m².
A deducir los 4 chaflanes: 4 uds. x 3,54 m². = - 14,16 m².
Total superficie ocupable Bloque D = 457,44 m²

- Dimensiones del Bloque D en el Estudio de Detalle propuesto:
(planos núms. 4 y 5):

$23,00 \text{ m.} \times 19,888 \text{ m.} = 457,42 \text{ m}^2$

Total superficie ocupable Bloque D (propuesto) = 457,42 m²

En concreto la edificabilidad que se propone con el presente Estudio de Detalle no varía de la aprobada es decir:

**BLOQUE B : SUPERFICIE OCUPABLE = (799,96 M².) = 800,01 M².
EDIFICABILIDAD = 800,01 X 6 = 4.800,06 M².T.**

**BLOQUE D : SUPERFICIE OCUPABLE = (457,42 M².) = 457,44 M².
EDIFICABILIDAD = 457,44 X 6 = 2.744,64 M².T.**

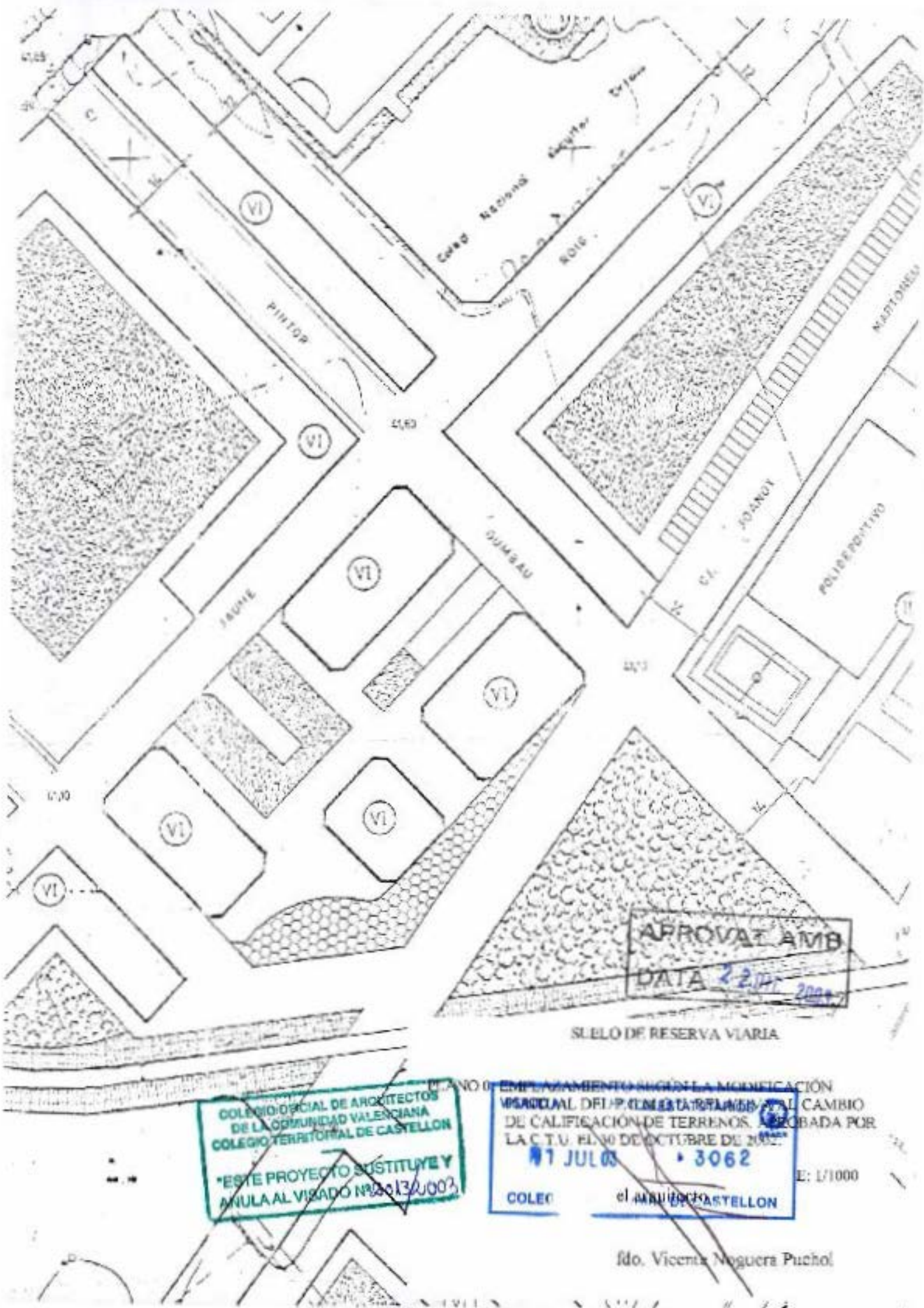
En definitiva, con lo expuesto en el presente trabajo, quién suscribe es de la opinión que se cumple con la normativa vigente tanto a nivel municipal con el P.G.M.O.U. como a nivel de Comunidad con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento.

Vila-real junio de 2003.

el arquitecto

fda. Vicente Noguera Puchol





APROVAT AMB
DATA 22/07/2004

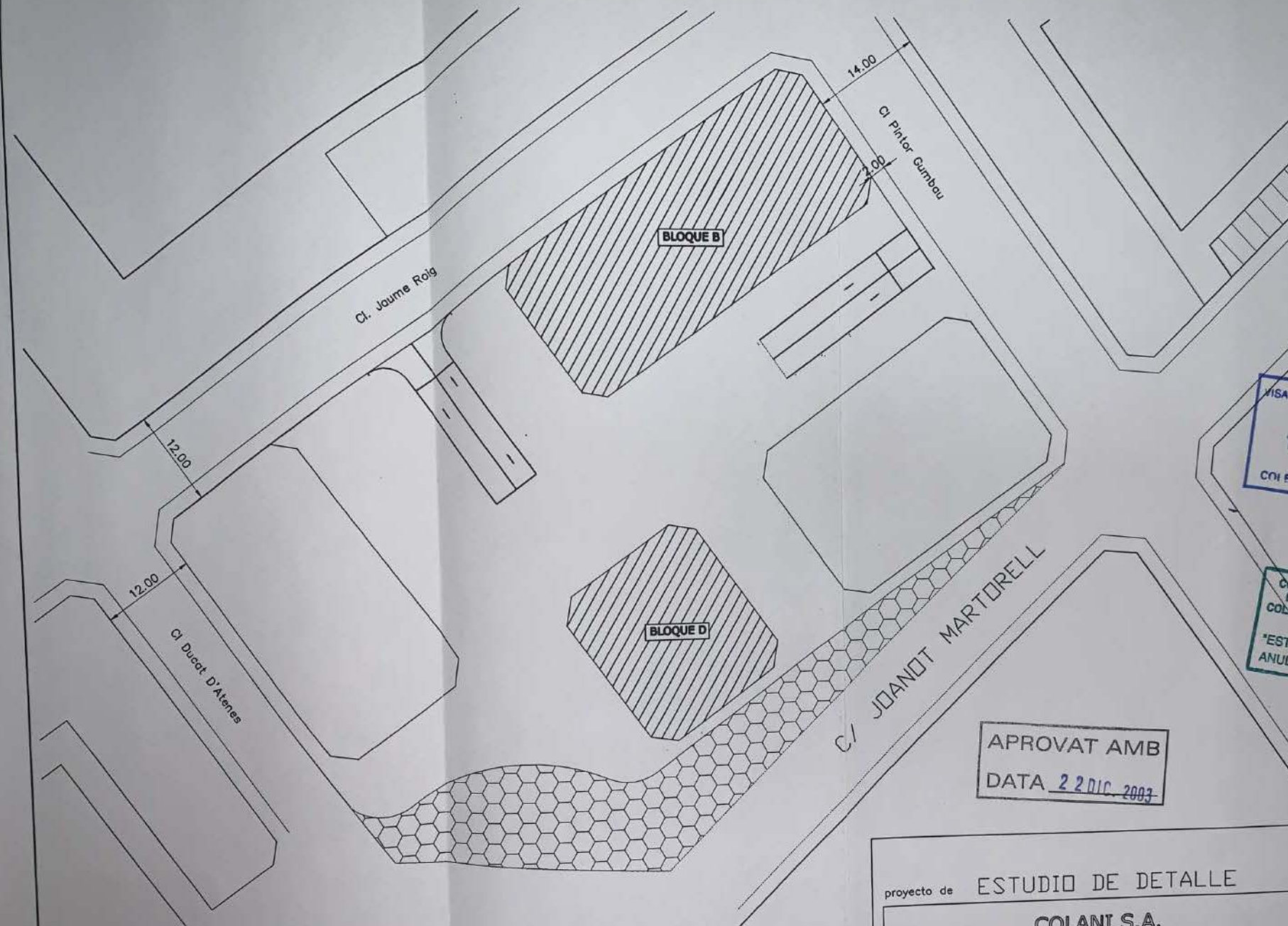
SUELO DE RESERVA VIARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON
ESTE PROYECTO SUSTITUYE Y
ANULA AL VISADO Nº 3013/003

PLANO DE EMPLAZAMIENTO SUGERIDO A MODIFICACIÓN
VISADO AL DEL P. C. EN ESTABLECIMIENTO DEL CAMBIO
DE CALIFICACIÓN DE TERRENOS, APROBADA POR
LA C.T.U. EL 30 DE OCTUBRE DE 2002.
11 JULIO 3062
COLEC el arquitecto CASTELLON

E: 1/1000

fdo. Vicente Noguera Puchol



VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
 11 JUL 03 3062
 COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
 COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON
 *ESTE PROYECTO SUSTITUYE Y
 ANULA AL VISADO Nº 2013/2003

APROVAT AMB
 DATA 22 DIC. 2003

proyecto de ESTUDIO DE DETALLE

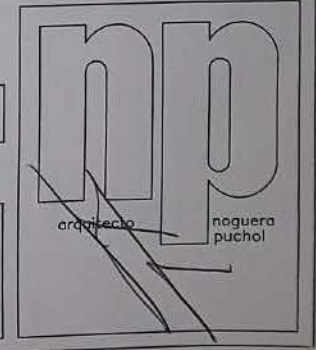
promotor COLANI S.A.

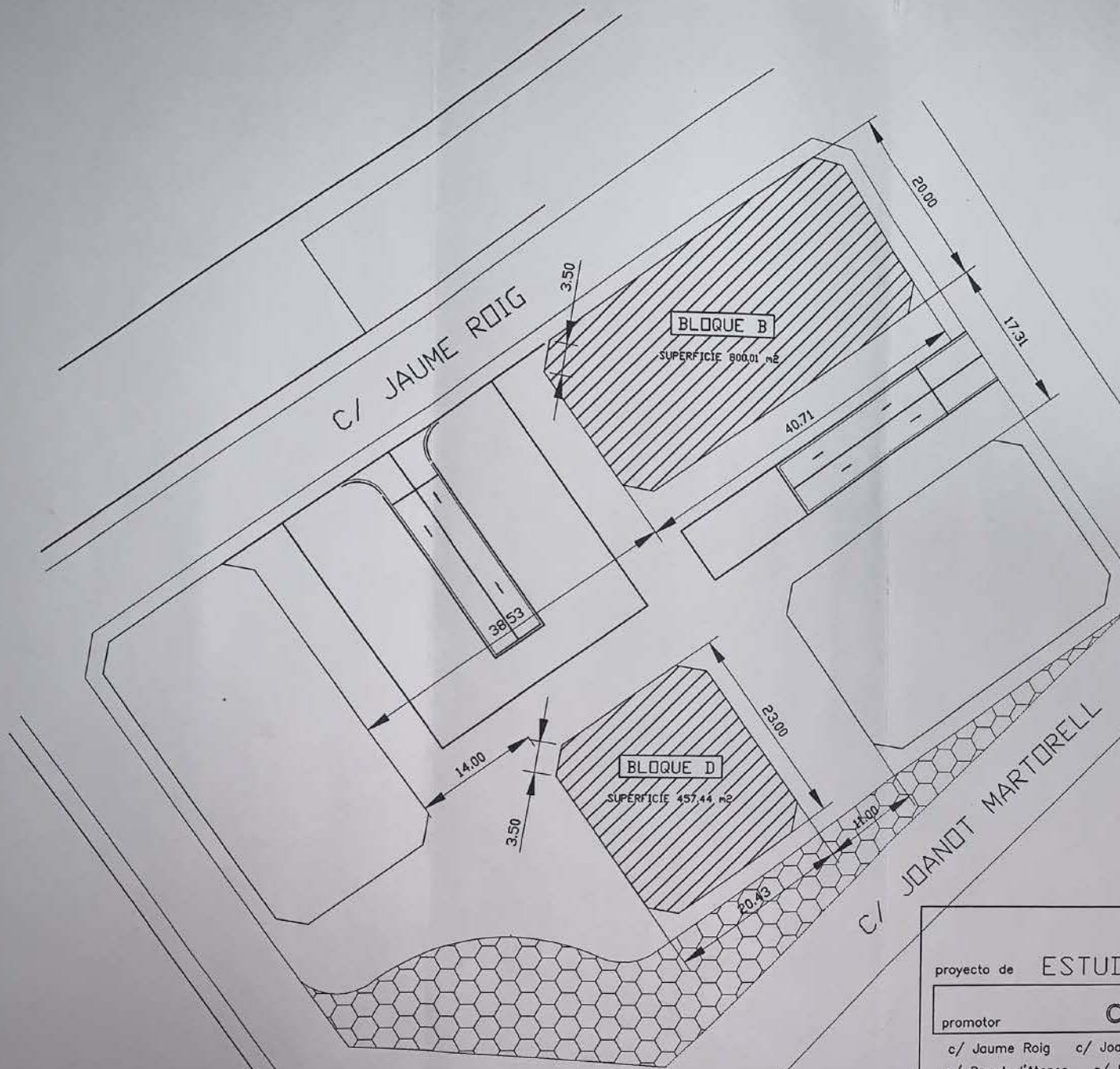
c/ Jaume Roig c/ Joanot Martorell
 c/ Ducat d'Atenes c/ Pintor Gumbau

emplazamiento VILA-REAL

EMPLAZAMIENTO SEGUN MODIFICACIÓN PUNTUAL
 plano de DEL P.G.M.O.U. (C.T.U. 30--2002) 1/500 1

vºBº la propiedad VI-2003 ref. hoja nº





VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
 11 JUL 03 • 3062
 C/ M. T. TERRITORIAL DE CASTELLON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
 COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON
 "ESTE PROYECTO SUSTITUYE Y
 ANULA AL VISADO Nº 2013/4003"

APROVAT AMB
 DATA 22 DIC. 2003

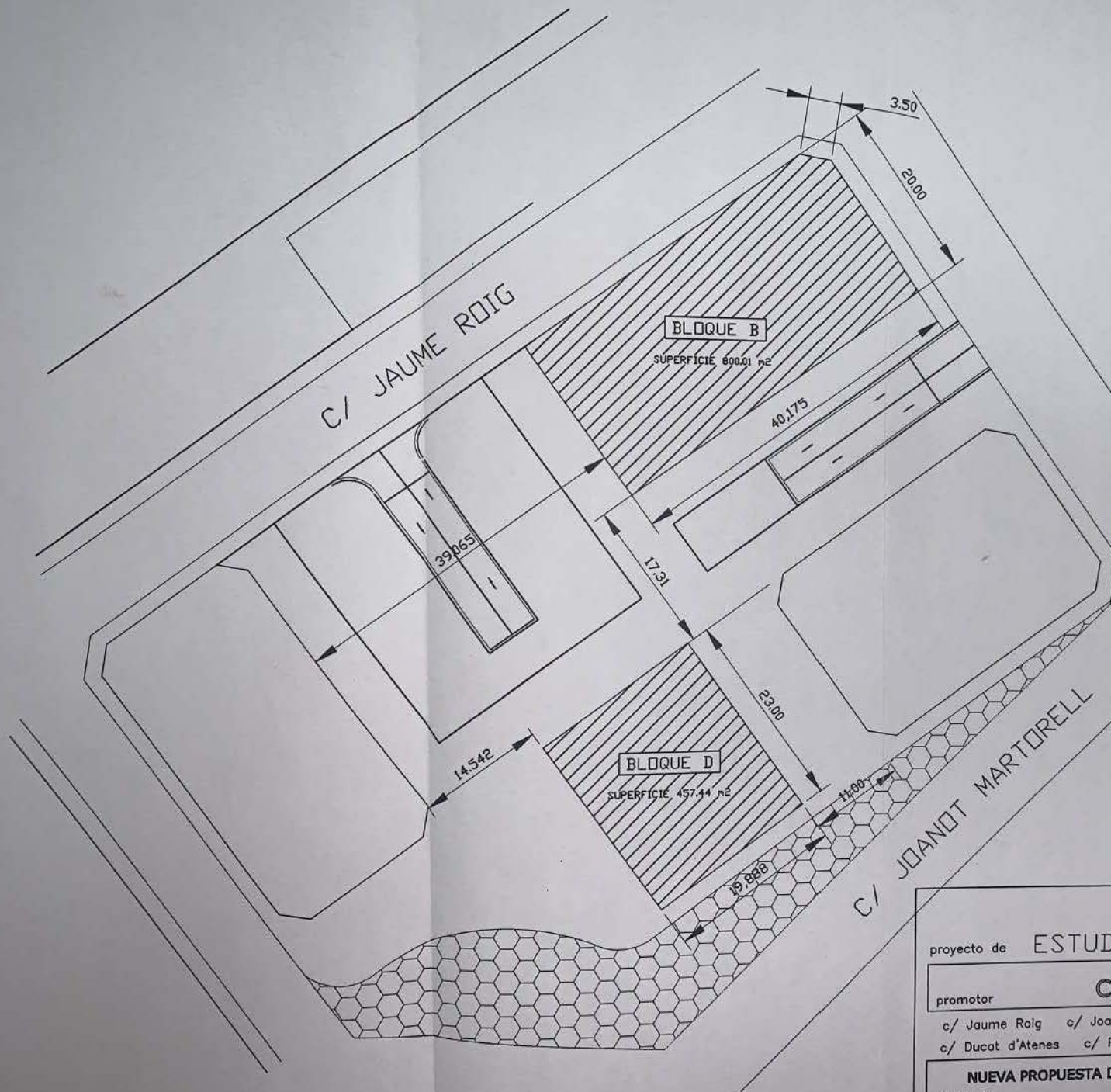
proyecto de ESTUDIO DE DETALLE			
promotor COLANI S.A.			
c/ Jaume Roig	c/ Joanot Martorell	emplazamiento	
c/ Ducat d'Atenes	c/ Pintor Gumbau	VILA-REAL	
plano de	ORDENACIÓN ACTUAL	1/500	2
V*B*	VI-2003	ref.	hoja n°
la propiedad			

np
 arquitecto noguera puchol

APROVAT AMB
DATA 22 DIC. 2003

VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
11 JUL 08 3062
COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON
"ESTE PROYECTO SUSTITUYE Y
ANULA AL VISADO Nº 2013/2003"



proyecto de ESTUDIO DE DETALLE

promotor COLANI S.A.

c/ Jaume Roig c/ Joanot Martorell
c/ Ducat d'Atenes c/ Pintor Gumbau

emplazamiento
VILA-REAL

NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
plano de

1/500

3

V.B*
la propiedad

VI-2003

ref.

hoja n°

np
arquitecto noguera puchol

APROVAT AMB
DATA 2 DIC 2003

VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
11 JUL 05 3062
COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON
ESTE PROYECTO SUSTITUYE Y
ANULA AL VISADO Nº 2013/0003

proyecto de ESTUDIO DE DETALLE

promotor COLANI S.A.

c/ Jaume Roig c/ Joanot Martorell
c/ Ducat d'Atenes c/ Pintor Gumbau

emplazamiento
VILA-REAL

ANÁLISIS GRÁFICO DE LOS VOLÚMENES
DE LA ORDENACIÓN ACTUAL
plano de

1/500

4

V/B*
la propiedad

VI-2003

ref.

hoja n°

np
arquitecto
noquera
puchol

1
APROVAT AMB

DATA 22 DIC. 2003

C/ JAUME ROIG

C/ JOANOT MARTORELL

VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
11 JUL 04 13062
COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
COLEGIO TERRITORIAL DE CASTELLON
"ESTE PROYECTO SUSTITUYE Y
ANULA AL VISADO Nº 2013/2003"

proyecto de ESTUDIO DE DETALLE

promotor COLANI S.A.

c/ Jaume Roig c/ Joanot Martorell
c/ Ducat d'Atenes c/ Pintor Gumbau
emplazamiento VILA-REAL

ANÁLISIS GRÁFICO DE LOS VOLUMENES ORDENADOS SEGÚN
LA NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN CON LAS
ALINEACIONES DE LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL P.G.M.O.U. (30-X-2002)

plano de 1/500 5
V*B* VI-2003 ref. hoja n°
la propiedad

np
arquitecto noquera puchol