

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
26 MAYO 1994 APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE
PROYECTO.

El Secretario.



CERTIFICO: Que el presente ha quedado aprobado definitivamente el día 4 AGO 1994

EL SECRETARIO ACCTAL;



ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR : C.I.V.S.A

EMPLAZAMIENTO : AVDA. VTE.
MORTES, C/ MELIAS, C/ ARCES Y C/
RABOSAR
PATERNA - Valencia

... QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
26 MAYO 1994... APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE
PROYECTO.

El Secretario.



1 - MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1 - Planeamiento vigente y estado actual
- 1.2 - Modificación Propuesta
- 1.3 - Justificación del Estudio de Detalle

2 - PLANOS

- 2.1 - Planeamiento vigente E 1/200
- 2.2 - Modificación propuesta E 1/200

CERTIFICADO: Que el presente ha quedado aprobado definitivamente con fecha 4 AGO. 1994

EL SECRETARIO ACCTAL,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. G. ...', is written over the printed text 'EL SECRETARIO ACCTAL,'.

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA

26 MAYO 1994

APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE

PROYECTO.

El Secretario.



CERTIFICO: Que el presente ha quedado aprobado definitivamente con fecha 4 AGO, 1994



EL SECRETARIO ACCTAL,

1 - MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

26 MAYO 1994

APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE

PROYECTO.

El Secretario.

1.1 - PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTADO ACTUAL

El presente Estudio de Detalle corresponde a la manzana delimitada por las calles Avda. Vte. Mortes, c/Arces, c/Melias y c/Rabosar de Paterna (Valencia), es de forma trapecial y según las alineaciones y rasantes fijadas por los Servicios Tecnicos Municipales, la manzana está definida por los siguientes parametros fisicos:

CERTIFICADO: Que el presente ha quedado aprobado definitivamente con fecha 4 AGO. 1994

- Alineaciones

Avda. Vte. Mortes

66,18 mts.

C/Arces

102,65 mts.

C/Melias

89,90 mts.

C/Rabosar

67,07 mts.

- Rasantes

C/Arces

+ 98,83 a 102,55

C/Melias

+ 96,84 a 98,96

Dentro de esta manzana en la esquinas Avda. Vte. Mortes y C/ Melias se encuentra construido un edificio de 23,12 x 38,30 mts. y seis plantas de altura, que se adecua al planeamiento vigente y por lo tanto no será incluido en el Estudio de Detalle, quedando una superficie de actuación de 5.465,09 m².

El planeamiento vigente, junto al edificio construido, recoge cuatro bloques más que en forma de damero configuran cinco bloques edificables en las esquinas del trapecio y el último en el cruce de las diagonales y cuatro espacios libres o patios abiertos (de propiedad privada) en el centro de las cuatro fachadas de superficies variables y desconectados entre si.

Todos estos parametros, alineaciones, rasantes, edificabilidad, superficies, etc., se encuentran debidamente grafiados en el plano nº 1 .

1.2 - MODIFICACION PROPUESTA

La ordenación actual con los cuatro patios o espacios libres independientes, de unos 600 m² cada uno, llevaria a la construcción de unas viviendas recayentes a espacios cerrados sobre todo en el bloque central y así mismo el uso de dichos

26 MAYO 1994

APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE

PROYECTO.

espacios libres por su poco tamaño y mala orientación en alguno de ellos (tienen siempre cerrados en algunos de sus lados) no permitiría una idonea utilización de los mismos.

La ordenación que se propone simplifica el volumen edificable y concentra el espacio libre a fin de obtener de un lado una superficie edificable mejor ordenada y orientada de las viviendas resultantes, como la creación de un verdadero espacio libre central que anexe a las viviendas un espacio libre privativo de uso comunitario.

La solución se concreta en dos bloques rectangulares uno de ellos de 22 x 50 mts. en la esquina Avda. Vte. Mortes y C/ Arces y el otro perpendicular al primero recayente a la c/ Rabosar de 22 - 25 x 65,70 mts.

CERTIFICO: Que el presente ha quedado aprobado definitivamente con fecha 4 AGO. 1994

1.3 - JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

La solución propuesta mejora las condiciones de soleamiento y visibilidad de las viviendas resultantes así como del espacio libre y permite la creación de una zona verde privada de entidad suficiente para un uso comunitario dando calidad intrínseca a la ordenación sin costo para el Municipio tanto en su ejecución como en su mantenimiento.

Los parametros de la solución quedan grafiados en el plano nº 2 y de los mismos puede deducirse que a parte de las consideraciones formales antedichas la solución propuesta disminuye la ocupación en planta de la edificación mantiene las alturas de edificación de la zona, no aumenta la edificabilidad total, mantienen las alineaciones perimetrales del planeamiento vigente y aumenta la superficie de espacio libre tal y como se demuestra en el cuadro adjunto.

	Planeamiento vigente	E.D. propuesto
Solar espacio libre	2.395,64 m ²	2.771,94 m ²
Solar edificable	3.069,45 m ²	2.693,15 m ²
Nº plantas	V-VI	VI
Techo edificable	16.189,78 m ²	16.158,90 m ²

Paterna, Abril 1, 1994
EL ARQUITECTO,

[Handwritten signature]

