

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE LOS VOLUMENES DE EDIFICACIÓN DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES L'ALBA, ALBORGI, PURÍSSIMA CONCEPCIO Y SANT JOAN BOSCO.**

**PROMOTOR:** PROMOTORA MARTINEZ CANTADOR S.L.  
**ARQUITECTOS:** D. JAVIER BARBETA SÁNCHEZ. Colegiado 1.520  
D. JOSE-HILARIO GARRIDO PEREZ. Colegiado 2.978

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

**1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El objeto de este Estudio de detalle es modificar la disposición de los volúmenes de la edificación y adaptarlos a las rasantes señaladas en los Planes y Normativa vigente con el fin de mejorar las condiciones de edificación y del conjunto de la manzana.

Normativa 1.1. Plan General de Ordenación Urbana, en adelante P.G.O.U. con aprobación definitiva el 15 de noviembre de 1.990, B.O.P. nº 282 de 27 de noviembre de 1.990.

Normativa 1.2. Modificación puntual Nº 9 del P.G.O.U. de Paterna aprobada definitivamente el 31 de julio de 1.996, B.O.P. nº 265 del 6 de noviembre de 1.996 que regula las condiciones para la redacción de Estudios de detalle.

Normativa 1.3. Modificación del Plan Parcial de Paterna, aprobada definitivamente con fecha 10 de marzo de 1.986, B.O.P. 28 de abril 1.986.

**2. ESTADO ACTUAL Y AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La manzana objeto de esta propuesta pertenece al Suelo Urbano de Paterna, con las alineaciones totalmente definidas en la trama viaria de la zona, habiéndose realizado recientemente la apertura y urbanización de la C/ Alba por los servicios urbanísticos del Ayuntamiento.

La Red viaria presenta desniveles importantes habiéndose grafiado los niveles actuales en el plano topográfico correspondiente redactado por el Ingeniero Técnico de Topografía D. Antonio Montagud Catalán, colegiado núm. 3.118 (Plano nº 2).

La manzana dispone de todos los servicios urbanísticos en perfecto estado.

El ámbito del Estudio de detalle es la totalidad de la manzana de superficie 4.415,65 m<sup>2</sup>.

En dicha manzana existen las siguientes edificaciones:

2.1. Edificio sito en C/ Sant Joan Bosco nº 44.

Superficie de suelo: 1.293,99 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 4

Edificación existente:

Planta baja: 1.293,99 m<sup>2</sup>.

Planta pisos 1º, 2º y 3º: 3 x 826,38 = 2.479,14 m<sup>2</sup>.

Total edificación existente: 3.720,47 m<sup>2</sup>.

TERESA MORÁN PANIAGUA. SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



25 OCT. 2001

LA SECRETÀRIA

2.2. Edificio sito en C/ Purísima Concepció nº 33.  
Superficie de suelo: 79,37 m2.  
Número de plantas: 4  
Edificación existente:  
Planta baja: 79,37 m2.  
Planta piso 1º : 70,37 m2.  
Planta piso 2º: 61,37 m2.  
Planta piso 3º: 41,37 m2.  
Total edificación existente: 252,48 m2.

2.3. Edificio sito en C/ Purísima Concepció nº 35  
Superficie de suelo: 60,20 m2.  
Número de plantas: 3  
Edificación existente:  
Planta baja: 60,20 m2.  
Planta piso 1º : 51,04 m2.  
Planta piso 2º: 48,20 m2.  
Total edificación existente: 159,44 m2.

2.4. Edificio sito en C/ Alborgí nº 35  
Superficie de suelo: 192,11 m2.  
Número de plantas: 3  
Edificación existente:  
Planta baja: 192,11 m2.  
Planta piso 1º : 171,99 m2.  
Planta piso 2º: 18,25 m2.  
Total edificación existente: 382,35 m2.

2.5. Edificio sito en C/ Alborgí nº 37.  
Superficie de suelo: 140,12 m2.  
Número de plantas: 3  
Edificación existente:  
Planta baja: 140,12 m2.  
Planta piso 1º y 2º: 2 x 136,10 = 272,20 m2.  
Planta piso 3º: 12,00 m2.  
Total edificación existente: 424,32 m2.

2.6. Edificio sito en C/ Alborgí nº 39.  
Superficie de suelo: 85,46 m2.  
Número de plantas: 3  
Edificación existente:  
Planta baja: 85,46 m2.  
Planta piso 1º : 81,46 m2.  
Planta piso 2º: 49,90 m2.  
Total edificación existente: 216,92 m2.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



25 OCT. 2001

LA SECRETÀRIA

2.7. Edificio sito en C/ Alborgí nº 45

Superficie de suelo: 109,78 m<sup>2</sup>.

Número de plantas: 4

Edificación existente:

Planta baja: 109,78 m<sup>2</sup>.

Planta piso 1º : 90,78 m<sup>2</sup>.

Planta piso 2º: 90,78 m<sup>2</sup>.

Planta piso 3º: 54,87 m<sup>2</sup>.

Total edificación existente: 346,21 m<sup>2</sup>.

TERESA MORÁN PANIAGUA. SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



23 OCT. 2001

LA SECRETÀRIA

Además en dicha manzana existen los siguientes solares:

2.8. Solar 1 recayente a C/ Alborgí nº 47

Superficie de suelo: 135,24 m<sup>2</sup>.

Denominado PN VII en el Proyecto de Normalización de fincas.

2.9. Solar 2 recayente a C/ Sant Joan Bosco nº 46.

Superficie de suelo: 178,40 m<sup>2</sup>.

Denominado PN II en el Proyecto de Normalización de fincas redactado por el Gabinete Técnico Municipal.

2.10. Solar 3 propiedad de Promotora Martínez Cantador S.L. resultante de la Agrupación de los siguientes solares:

Solar PN II de superficie	100,80 m <sup>2</sup> .
Solar PN III de superficie	68,34 m <sup>2</sup> .
Solar PN IV de superficie	80,49 m <sup>2</sup> .
Solar PN V de superficie	407,89 m <sup>2</sup> .
Solar PN VI de superficie	90,24 m <sup>2</sup> .
Solar PN VII de superficie	1.054,63 m <sup>2</sup> .
Solar PN X de superficie	338,59 m <sup>2</sup> .
Sup. resultante de la Agrupación	2.140,98 m <sup>2</sup> .

Dichos solares fueron adquiridos por la Promotora Martínez Cantador S.L. de la siguiente manera:

- Solares PN III, PN IV, PN V y PN X por compra directa a los legítimos propietarios mediante Escritura pública ante el Notario de Paterna D. Miguel V. Castillo Nácher.
- Solares PN II y PN VII mediante adjudicación del legítimo propietario el Excmo. Ayuntamiento de Paterna como consecuencia de la adjudicación de las mismas por la normalización de fincas operada sobre la manzana antes referida y que resultó aprobada con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado en Sesión Plenaria de fecha 28 de febrero de 2.001, por cambio de obra mediante Convenio suscrito por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna y la Promotora Martínez Cantador, aprobado en Sesión ordinaria celebrada por el Pleno el día 25 de enero de 2.001.
- Y la parcela PN VI es consecuencia de la adquisición de la misma a sus titulares realizada en base a un ofrecimiento realizado por los mismos llevada a cabo mediante el oportuno pago habilitado por Decreto de la Alcaldía nº 925/2000 de 6 de abril.

Resumiendo, el estado actual de la manzana es el siguiente:

Parcelas edificadas: 1.961,03 m<sup>2</sup>.  
Parcelas sin edificar: 2.454,62 m<sup>2</sup>.  
Sup. total de la manzana: 4.415,65 m<sup>2</sup>.  
Superficie edificada existente: 5.502,09 m<sup>2</sup>.  
Parcelas propiedad de Promotora Martínez Cantador S.L.: 2.140,98 m<sup>2</sup>.  
% de parcela edificadas en la manzana: 44,41%  
% de parcelas sin edificar en la manzana: 55,59%  
Corresponde a Promotora Martínez Cantador S.L.: 48,48%  
Corresponden a otros propietarios: 7,11%

TERESA MORÁN PANIAGUA. SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



25 OCT. 2001

LA SECRETÀRIA

### 3. OPORTUNIDAD Y SOPORTE LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La procedencia, oportunidad y objetivos de los Estudios de detalle están definidos en el Reglamento de Planeamiento RD. 2159/78, capítulo VI, Artículo 65.

En la Ley del suelo y valoraciones Ley 6/1998 de 13 de abril B.O.E. n° 89 de 14-4-98

En la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad urbanística D.O.G.V. n° 2394, de 24 de noviembre de 1994, sección 5ª, Artículo 26.

En el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno valenciano D.O.G.V. 29-1-1999, capítulo IX, sección A, Artículo 100 y sección B, Artículo 101.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna con Aprobación definitiva el 15 de noviembre de 1.990, B.O.P. n° 282 de 27 de noviembre de 1.990, Artículo 20 y la Modificación Puntual n° 9 del P.G.O.U. de Paterna aprobada definitivamente el 31 de julio de 1.996, B.O.P. n° 265 del 6 de noviembre de 1.996.

En atención al contenido de los artículos de referencia se ha elaborado este Estudio de detalle que cumple todos los objetivos que avalan su oportunidad y con todas las limitaciones impuestas, extremos que se demuestran a continuación con los datos numéricos que se aportan relativos a la edificabilidad y espacios libres.

Cumple las limitaciones del Articulado legal ya que:

- \* Es un E.D. que se formula para una manzana completa, Artículo 26.1. de la L.R.A.U. y Art. 100.1 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- \* Reordena los volúmenes de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U. de Paterna, Art. 20.2.b; de la L.R.A.U., Artículo 26.2.B. del Reglamento de Planeamiento, Artículo 65 y Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Artículos 100.3.B.
- \* No altera el destino del Suelo ni aumenta el aprovechamiento urbanístico, Art. 26.3 de la L.R.A.U. y Art. 100.3.B. del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- \* No supone aumento de la ocupación de suelo ni incrementa la densidad de población sin alterar el uso predominante, Art. 65.4. del Reglamento de Planeamiento.
- \* No ocasiona perjuicio a los medios colindantes ni al entorno Art. 65.5 del Reglamento de Planeamiento, Art. 100.4.

#### 4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

Teniendo en cuenta la situación de las parcelas existentes en la manzana se ha procedido a reordenar los volúmenes cumpliendo las limitaciones impuestas por el Artículo 20.3 de la modificación N° 9 del P.G.O.U. de Paterna que son las siguientes:

- a) No se ha reducido el espacio viario diseñado por el P.G.O.U. ni se ha alterado su continuidad, manteniéndose las alineaciones exteriores.
- b) No se han realizado retranqueos de las alineaciones.
- c) No se produce perjuicio ni se altera la Ordenación de los predios colindantes con el señalamiento de las alineaciones complementarias de las existentes que sirven a la nueva Ordenación de volúmenes.
- d) No se produce alteración de los espacios libres públicos previstos en el P.G.O.U. ni se suprime ni menguan las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.
- e) No se introducen usos no autorizados en las Ordenanzas particulares de la zona ni se altera el uso pormenorizado previsto por el P.G.O.U.
- f) No se aumenta el volumen ni la edificabilidad previstos en el P.G.O.U. habiendo procedido a su redistribución dentro de su ámbito.  
Esta redistribución implica aumento de una planta por ser zona con tipo de Ordenación por alineación de vial por ser excesiva la profundidad edificable lo que hace imposible agotar la edificabilidad máxima permitida, y estando señalada la manzana objeto del E.D. entre las que es viable dicho Estudio de acuerdo con la modificación N° 9 del P.G.O.U, se adjunta dicho plano.
- g) Como el presente Estudio de Detalle comporta el aumento de una planta, se refiere a la manzana completa y no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de Ordenación de los predios colindantes conforme al Artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento y el Artículo 100.4 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- h) No supone aumento global de la ocupación en planta prevista por el P.G.O.U.
- i) No contiene determinaciones propias de un Plan de Rango Superior.
- j) No se alteran las condiciones de los predios colindantes y queda garantizada una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la hace compatible con el interés público y es congruente con los principios generales del Planeamiento.
- k) El presente Estudio de Detalle cumple con las determinaciones correspondientes a la zona y las determinaciones en materia de protección.
- l) El presente Estudio de Detalle no comporta disminución de las obligaciones urbanizadoras ni de cesiones que resulte de lo previsto en el P.G.O.U. y en el Legislación Urbanística, ni reduce el nivel de cargas que resulta de la aplicación del Artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, independientemente de que se reduzca el aprovechamiento máximo previsto en el P.G.O.U.

La solución proyectada la describiremos referida a cada una de las parcelas por ser de propietarios distintos.

TERESA MORÁN PANIAGUA. SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



25 OCT. 2001

LA SECRETÀRIA

Edificios existentes:

- 4.1. Edificio sito en C/ Sant Joan Bosco nº 44.  
Superficie de suelo: 1.293,99 m2.s  
Número de plantas según P.G.O.U.: 4  
Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 1.293,99 = 5.175,96$  m2t  
Número de plantas según E.D.: 5  
Edificabilidad según E.D.: 5.175,96 m2t  
Edificación existente: 3.720,47 m2t  
Edificabilidad disponible: 1.455,49 m2t
- 4.2. Edificio sito en C/ Purísima Concepció nº 33.  
Superficie de suelo: 79,37 m2.s  
Número de plantas según P.G.O.U.: 4  
Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 79,37 = 317,48$  m2t  
Número de plantas según E.D.: 5  
Edificabilidad según E.D.: 317,48 m2t  
Edificación existente: 252,48 m2t  
Edificabilidad disponible: 65,00 m2t
- 4.3. Edificio sito en C/ Purísima Concepció nº 35.  
Superficie de suelo: 60,20 m2.s  
Número de plantas según P.G.O.U.: 4  
Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 60,20 = 240,80$  m2t  
Número de plantas según E.D.: 5  
Edificabilidad según E.D.: 240,80 m2t  
Edificación existente: 159,44 m2t  
Edificabilidad disponible: 81,36 m2t
- 4.4. Edificio sito en C/ Alborgí nº 35.  
Superficie de suelo: 192,11 m2.s  
Número de plantas según P.G.O.U.: 4  
Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 192,11 = 768,44$  m2t  
Número de plantas según E.D.: 5  
Edificabilidad según E.D.: 768,44 m2t  
Edificación existente: 382,35 m2t  
Edificabilidad disponible: 386,09 m2t
- 4.5. Edificio sito en C/ Alborgí nº 37.  
Superficie de suelo: 140,12 m2.s  
Número de plantas según P.G.O.U.: 4  
Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 140,12 = 560,48$  m2t  
Número de plantas según E.D.: 5  
Edificabilidad según E.D.: 560,48 m2t  
Edificación existente: 424,32 m2t  
Edificabilidad disponible: 136,16 m2t

TERESA MORÁN PANIAGUA. SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



25 OCT. 2001

LA SECRETÀRIA

4.6. Edificio sito en C/ Alborgí nº 39.

Superficie de suelo: 85,46 m2.s

Número de plantas según P.G.O.U.: 4

Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 85,46 = 341,84$  m2t

Número de plantas según E.D.: 5

Edificabilidad según E.D.: 341,84 m2t

Edificación existente: 216,82 m2t

Edificabilidad disponible: 125,02 m2t

TERESA MORÁN PANIAGUA. SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



20 OCT. 2001

LA SECRETÀRIA

4.7. Edificio sito en C/ Alborgí nº 45.

Superficie de suelo: 109,78 m2.s

Número de plantas según P.G.O.U.: 4

Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 109,78 = 439,12$  m2t

Número de plantas según E.D.: 5

Edificabilidad según E.D.: 439,12 m2t

Edificación existente: 346,21 m2t

Edificabilidad disponible: 92,91 m2t

4.8. Edificio sito en C/ Alborgí nº 47.

Superficie de suelo: 135,24 m2.s

Número de plantas según P.G.O.U.: 4

Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 135,24 = 540,96$  m2t

Número de plantas según E.D.: 5

Edificabilidad según E.D.: 540,96 m2t

4.9. Edificio sito en C/ Sant Joan Bosco nº 46.

Superficie de suelo: 178,40 m2.s

Número de plantas según P.G.O.U.: 4

Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 178,40 = 713,60$  m2t

Número de plantas según E.D.: 5

Edificabilidad según E.D.: 713,60 m2t

4.10. Solar propiedad de Promotora Martínez Cantador S.L. resultante de la Agrupación recayente a las calles: C/ L'Alba, Alborgí, Purísima Concepció y Sant Joan Bosco.

Superficie de suelo: 2.140,98 m2.s

Número de plantas según P.G.O.U.: 4

Edificabilidad según P.G.O.U. =  $4 \times 2.140,98 = 8.563,92$  m2t

Número de plantas según E.D.: 5

Edificabilidad según E.D.: 8.563,92 m2t

Para conseguir cumplir estos parámetros se proyecta ocupar parcialmente con edificación la planta baja dejando el resto de dicha planta como espacio libre de uso privado al servicio del edificio, no edificable en altura y que se utilizará como espacio libre interior de manzana y tal como lo define el Artículo 144.i. de las Ordenanzas del P.G.O.U. "Es el espacio libre de edificación o edificable en su caso solo en planta baja y sótanos que resulta de aplicar las profundidades edificables".

La profundidad edificable definida en el Artículo 144.h. como la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación, se definirá en el proyecto arquitectónico "Proyecto Básico" redactado en su momento y que incluirá obligatoriamente dentro de la Memoria, la justificación del cálculo de la edificabilidad de forma tal que en ningún caso se supere el techo edificable fijado en el presente Estudio de detalle para esta parcela en 8.563,92 m2t.

Todos estos parámetros se resumen en el cuadro siguiente:

<b>CUADRO RESUMEN 1. ESTADO ACTUAL</b>			
PARCELAS EDIFICADAS	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	EDIFICACION
SANT JOAN BOSCO, 44	1.293,99 M2	4	3.720,47 M2t
PURISSIMA CONCEPCIO, 33	79,37 M2.	4	252,48 M2t
PURISSIMA CONCEPCIO, 35	60,20 M2.	3	159,44 M2t
ALBORGÍ, 35	192,11 M2.	3	382,35 M2t
ALBORGÍ, 37	140,12 M2.	4	424,32 M2t
ALBORGÍ, 39	85,46 M2.	3	216,82 M2t
ALBORGÍ, 45	109,78 M2.	4	346,21 M2t
TOTAL PARCELAS EDIFICADAS	1.961,03 M2.		5.502,09 M2t
% SOBRE MANZANA: 44,41%			
PARCELAS SIN EDIFICAR	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	EDIFICACION
ALBORGÍ, 47	135,24 M2.		
SANT JOAN BOSCO, 46	178,40 M2.		
PROM. MARTINEZ CANTADOR	2.140,98 M2.		
TOTAL PARCELAS SIN EDIFICAR	2.454,62 M2.		
% SOBRE MANZANA: 55,59%			
TOTAL MANZANA	4.415,65 M2.		

TERESA MORAN PANIOL, SECRETÀRIA DE LA JUNTA LOCAL D'INTERIOR.-  
 CERTIFIQUE: Que el present document ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



25 OCT. 2001  
 LA SECRETARIA

<b>CUADRO RESUMEN 2. SEGÚN P.G.O.U.</b>			
PARCELAS EDIFICADAS	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD
SANT JOAN BOSCO, 44	1.293,99 M2	4	5.175,96 M2t
PURISSIMA CONCEPCIO, 33	79,37 M2.	4	317,48 M2t
PURISSIMA CONCEPCIO, 35	60,20 M2.	4	240,80 M2t
ALBORGÍ, 35	192,11 M2.	4	768,44 M2t
ALBORGÍ, 37	140,12 M2.	4	560,48 M2t
ALBORGÍ, 39	85,46 M2.	4	341,84 M2t
ALBORGÍ, 45	109,78 M2.	4	439,12 M2t
TOTAL PARCELAS EDIFICADAS	1.961,03 M2.		7.844,12 M2t
% SOBRE MANZANA: 44,41%			44,41%
PARCELAS SIN EDIFICAR	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD
ALBORGÍ, 47	135,24 M2.	4	540,96 M2t
SANT JOAN BOSCO, 46	178,40 M2.	4	713,60 M2t
PROM. MARTINEZ CANTADOR	2.140,98 M2.	4	8.563,92 M2t
TOTAL PARCELAS SIN EDIFICAR	2.454,62 M2.		9.818,48 M2t
% SOBRE MANZANA: 55,59%			55,59%
TOTAL MANZANA	4.415,65 M2.		17.662,60 M2t

<b>CUADRO RESUMEN 3. SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE</b>			
PARCELAS EDIFICADAS	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD
SANT JOAN BOSCO, 44	1.293,99 M2	5	5.175,96 M2t
PURISSIMA CONCEPCIO, 33	79,37 M2.	5	317,48 M2t
PURISSIMA CONCEPCIO, 35	60,20 M2.	5	240,80 M2t
ALBORGÍ, 35	192,11 M2.	5	768,44 M2t
ALBORGÍ, 37	140,12 M2.	5	560,48 M2t
ALBORGÍ, 39	85,46 M2.	5	341,84 M2t
ALBORGÍ, 45	109,78 M2.	5	439,12 M2t
TOTAL PARCELAS EDIFICADAS	1.961,03 M2.		7.844,12 M2t
% SOBRE MANZANA: 44,41%			44,41%
PARCELAS SIN EDIFICAR	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD
ALBORGÍ, 47	135,24 M2.	5	540,96 M2t
SANT JOAN BOSCO, 46	178,40 M2.	5	713,60 M2t
PROM. MARTINEZ CANTADOR	2.140,98 M2.	5	8.563,92 M2t
TOTAL PARCELAS SIN EDIFICAR	2.454,62 M2.		9.818,48 M2t
% SOBRE MANZANA: 55,59%			55,59%
TOTAL MANZANA	4.415,65 M2.		17.662,60 M2t

## 5. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

5.1. La ocupación con edificaciones en planta baja del espacio libre interior de la manzana se regula por Normas específicas definidas para cada zona.

En la zona V-I-02-33 correspondiente al ámbito de la modificación del Plan Parcial de Paterna, aprobada por la C.T.U. con fecha 10 de marzo de 1.986 no queda regulada como una norma específica la ocupación con edificaciones en planta baja del espacio libre interior de la manzana por ello estableceremos las condiciones de este tipo de edificaciones:

En los casos en que se construyan garajes o estacionamientos bajo espacio libre interior de manzana, podrá admitirse como consecuencia de la construcción de aquellos, la emersión de elementos de los mismos de forma tal que quede una altura libre de la planta baja colindante de 2,50 m.

En los espacios libres interior de manzana se admitirán las siguientes construcciones sobre rasante:

- a) Construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.) y cubiertas sin cerrar con una altura máxima igual a la de la planta baja colindante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres o de las plantas bajas colindantes, (garaje particular, paellero, etc).
- b) Conductos de ventilación así como construcciones cerradas de la misma altura que la planta baja colindante, destinadas a albergar rampas de accesos de vehículos y accesos peatonales vinculados a los sótanos destinados a garajes y estacionamientos situados bajo los espacios libres.

5.2. En este Estudio comparativo no se han tenido en cuenta la posibilidad de construcción de áticos ni en el cómputo de la edificabilidad permitida por el P.G.O.U. ni en el cómputo de la edificabilidad resultante de E.D. a los efectos del Estudio comparativo lo cual redundará en mayor diferencia de edificabilidad real entre la asignada por el P.G.O.U. y este E.D.

5.3. El E.D. propuesto contiene un análisis gráfico de los volúmenes ordenados con señalamiento de las alturas propuestas y de los áticos cuyo incremento está previsto en el Plan vigente por actuarse en una manzana completa según la modificación N° 9 de P.G.O.U. Art. 20.f y el Artículo 147.4. del P.G.O.U. que indica que en la zona V-I-02-33 correspondiente al ámbito de la modificación del Plan Parcial de Paterna, aprobada por la C.T.U. con fecha 10 de marzo de 1.986, por encima de la altura reguladora dada se autorizan las construcciones que estén dentro del plano inclinado a cuarenta y cinco grados donde se situarán las cajas de escalera y otros elementos comunes, autorizándose espacios habitables que reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad.

5.4. De acuerdo con lo anteriormente expuesto la altura reguladora correspondiente a cinco plantas es el establecido en cada zona de Ordenanza atendiendo a sus específicas condiciones urbanísticas Art. 147.1. P.G.O.U.

En la zona V-I-02-33, afecta a la modificación del Plan Parcial de Paterna, aprobada definitivamente con fecha 10 de marzo de 1.986, Art. 165.a. sección 2ª, Ordenación anterior (clave 02) y en la tabla de vigencias del P.G.O.U. , Apartado 2. En suelo urbano se consideran vigentes el epígrafe a) "Normas de Edificación comunes a todas las zonas o polígonos, párrafo 2 titulado volumen edificable: " Se considera volumen edificable el resultante de la ocupación de la parcela con su altura reguladora, no computándose los

TERESA MORÁN PANIAGUA. SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFICACIÓ: El present document  
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



cuerpos volados". Y el párrafo 3, titulado altura de las edificaciones: " Las alturas máximas edificables son las que figuran en los planos para manzana edificable y señalado con dos guarismos de los que el romano indica el número de plantas incluida la baja, quedando señalada también la altura en metros referida al nivel medio del último forjado o cornisa.

En el presente Estudio de detalle el nº de plantas previsto en las zonas de 5 plantas está señalado con el número romano V y la altura correspondiente se fija en 15,50 m.

5.5. En el presente Estudio de Detalle se prevé la posibilidad de ejecutar la edificación por fases y cada solicitud de Licencia irá acompañada de la justificación de la edificabilidad de cada proyecto entendiendo como residual la edificabilidad no utilizada hasta agotar la edificabilidad total calculada en el presente Estudio de Detalle.

5.6. Se comprueba como la disposición de los volúmenes de edificación no afecten a predios colindantes y se mejoran las condiciones de la propia edificación y las del entorno.

5.7. Para el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a los espacios libres interiores de manzana y las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

5.8. El presente Estudio de Detalle se realiza en función de las vigentes Ordenanzas generales de la edificación que se contienen en el P.G.O.U. así como la Tabla de vigencias. Caso de que en una futura revisión del P.G.O.U. se modificarán tales Ordenanzas, el presente Estudio de Detalle podrá acogerse a estas nuevas, manteniendo inalterados los parámetros relativos a edificabilidad, alineaciones y número de plantas.

5.9. El presente Estudio de Detalle tendrá una vigencia de cuatro años contados a partir de la fecha de su aprobación definitiva, plazo durante el cual no podrá ser modificada la Ordenación que dicho Estudio de Detalle contiene.

Paterna, mayo de 2.001.

**LOS ARQUITECTOS**

TERESA MORÁN PANIAGUA SECRETÀRIA  
DE L' AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



25 OCT. 2001

LA SECRETÀRIA

