

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CONFORMADA POR LAS CALLES
CARMEN ROCA nº 13, CALLE BURJASSOT Y ZONA VERDE CLAVE 31.
PATERNA (Valencia)



Promotor: EDIFICIO CÓNsul, S.L.

Índice

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	4
1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	5
1.1. Introducción.....	5
1.2. Objeto del Estudio de Detalle	6
2. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES	7
2.1. Antecedentes urbanísticos.....	7
2.2. Planeamiento y Normativa de rango superior de aplicación.....	7
2.3. Datos generales	8
2.4. Ficha Arquitectónica del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aprobado en octubre de 2012 y publicado en el BOP en fecha de 27 de enero de 2015	11
3. AFECCIONES Y RIESGOS.....	13
3.1. Afección aeronáutica	13
3.2. Mapa estratégico de ruido de los grandes ejes viarios de la Generalitat Valenciana con tráfico superior a 3 millones de vehículos	17
DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA Y NORMATIVA	20
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	21
4.1. Criterios de ordenación.....	21
4.2. Descripción de la ordenación propuesta	21
4.2.1. Ámbito del Estudio de Detalle	21
4.2.2. Ordenación de la edificabilidad	22
4.2.3. Ordenación Volumétrica y Situación de edificabilidad en la parcela	23
4.2.4. Análisis de la tipología de Edificación Aislada en parcela en el “Ensanche de la Cosa”	26
Imágenes comparativas entre la modificación puntual nº 75	27
(PGOU vigente) y Estudio de Detalle propuesto	27
4.2.5. Normativa de aplicación	30
5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	33
ANEXOS	34
ANEXO I: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	35
ANEXO II: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	37
ANEXO III: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	40
1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA.....	41
1.1. Denominación del Proyecto o Norma	41
1.2. Órgano administrativo que la promueve	41
1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Norma	41
1.4. Objetivos generales del proyecto	41
1.5. Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres.....	42
2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO	42

3.	DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO	43
3.1.	Análisis de la situación actual	43
3.2.	Previsión a efectos sobre la igualdad	43
4.	VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.....	43
5.	RECOMENDACIONES	44
5.1.	En la misma Norma	44
5.2.	En las actuaciones futuras.....	44
PLANOS	45

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1. Introducción

El Estudio de Detalle de la parcela conformada por las calles Carmen Roca nº 13, Burjassot y Zona verde Clave 31 en Paterna (Valencia), se redacta a petición de la mercantil EDIFICIO CÓNsul, S.L.



1.2. Objeto del Estudio de Detalle

Modificar la posición de la edificación resultante, manteniendo la tipología de edificación aislada en parcela, pero separándola del linde con la zona verde clave 31.

Este desplazamiento permitirá la mejor conservación del arbolado de la zona verde colindante.

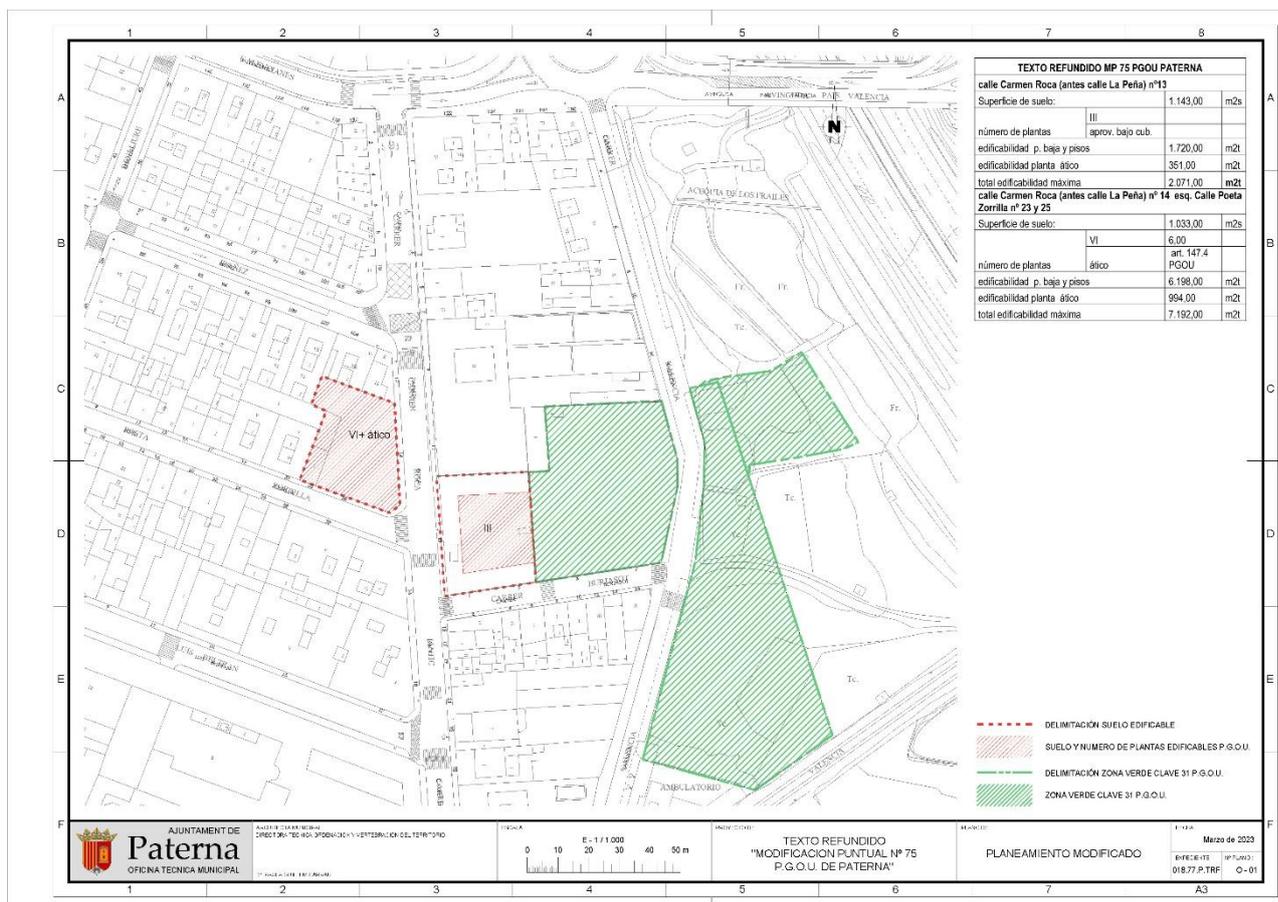
El desplazamiento de la edificación para separarla del linde con la zona verde posibilita la materialización de la edificabilidad y resuelve la problemática que generarían servidumbres de luces y vistas sobre la medianera de la zona verde.

Todo ello sin alterar los parámetros de edificabilidad, altura reguladora de la edificación y ocupación permitido en la Modificación Puntual nº 75.

2. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

2.1. Antecedentes urbanísticos

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está calificada como suelo Urbano de uso Residencial en la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.



2.2. Planeamiento y Normativa de rango superior de aplicación

- Plan Parcial de Paterna aprobado en fecha 10 de marzo de 1986.
- Plan General de Ordenación Urbana de Paterna con fecha de aprobación definitiva el 15 de noviembre de 1990 y Publicado en el BOP nº 282 en fecha 27 de noviembre de 1990 y sus posteriores Modificaciones Puntuales.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aprobado en octubre de 2012 y publicado en el BOP en fecha de 27 de enero de 2015.
- Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.
- Decreto Legislativo 17/2021 de 18 de junio del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y sus posteriores modificaciones.

2.3. Datos generales

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela situada en la calle Carmen Roca nº 13, calle Burjassot y Zona Verde Clave 31.

Forma parte de la parcela catastral 1053914YJ2715S



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1053914YJ2715S0001JS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CARMEN ROCA /ANT LA PENYA 9[A] Suelo
46980 PATERNA (VALENCIA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

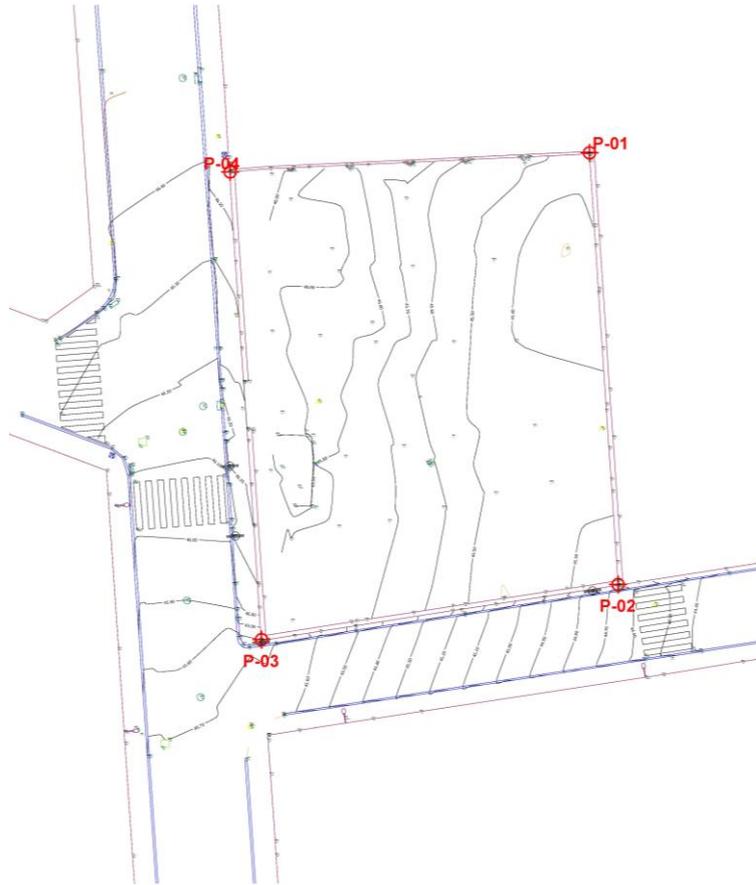
Superficie gráfica: 2.946 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



La parcela está delimitada por los cuatro puntos georreferenciados siguientes:



REF	EMPLAZAMIENTO	Coordenadas ETRS 89	
		X	Y
P-01	Medianera intersección	720944,98	4375070,41
P-02	Carrer Burjassot - Medianera	720947,40	4375034,14
P-03	Carrer Burjassot - Carrer Carmen Roca	720917,62	4375029,51
P-04	Carrer Carmen Roca - Medianera	720914,91	4375068,98

Y tiene una superficie de 1.139,70 m²s

La edificabilidad residencial permitida en las 3 plantas y bajo cubierta es de 2.071,00 m^{2t}



TEXTO REFUNDIDO MP 75 PGOU PATERNA			
calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº13			
Superficie de suelo:		1.143,00	m2s
número de plantas	III		
	aprov. bajo cub.		
edificabilidad p. baja y pisos		1.720,00	m2t
edificabilidad planta ático		351,00	m2t
total edificabilidad máxima		2.071,00	m2t
calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esq. Calle Poeta Zorrilla nº 23 y 25			
Superficie de suelo:		1.033,00	m2s
número de plantas	VI	6,00	
	ático	art. 147.4 PGOU	
edificabilidad p. baja y pisos		6.198,00	m2t
edificabilidad planta ático		994,00	m2t
total edificabilidad máxima		7.192,00	m2t

- - - - - DELIMITACIÓN SUELO EDIFICABLE
- ▨ SUELO Y NUMERO DE PLANTAS EDIFICABLES P.G.O.U.
- - - - - DELIMITACIÓN ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.
- ▨ ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.

2.4. Ficha Arquitectónica del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aprobado en octubre de 2012 y publicado en el BOP en fecha de 27 de enero de 2015

AJUNTAMENT DE PATERNA - CATÀLEG DE BENS I ESPAIS PROTEGITS - FITXA ARQUITECTÒNICA - MEDI URBÀ

RC: 1053914 C ZNOU 055 DATA 1930 APROX Nº PÀGINES: 2

DIRECCIÓ: CARRER LA PENYA 13 E E: TE, V CB ---

TIPOLOGIA PARCEL·LA SENSE EDIFICAR

UG MAGATZEM UPB --- UPA --- CCT --- ALT: C

OBV N P 0 CONSV: R

LA PENYA 13

F1



PLÀNOL MORFOLÒGIC



PLÀNOL TIPOLÒGIC



F2



F3



PROTECCIÓ

P.A.

NORMATIVA D'APLICACIÓ

VORE DOCUMENT "NORMATIVA ESPECÍFICA D'APLICACIÓ I CRITERIS D'INTERVENCIÓ DEL CATÀLEG DE BENS I ESPAIS PROTEGITS"

D:

Parcel·la ajardinada cantonera de grans dimensions, que no presenta cap construcció en el seu interior.

Per la part lateral i posterior es tanca amb un mur de maçoneria. La tanca de la façana principal està formada per un mur de fàbrica, sobre el qual es disposa un enreixat de ferro forjat amb aplicacions de fundició que es compartimenta amb pilars de rajola rematats per xapitells, tot seguint el mateix model que vegem al tancament de les parcel·les contigües (C/ de la Penya, 23 i 25).

El més important d'aquesta parcel·la és el manteniment de la unitat de la tanca de la façana principal i el manteniment del model d'ocupació de parcel·la propi de la tipologia de casa d'estiuig-xalet, la qual cosa permetria la conservació de les

Vicent Garcia Martinez. Arquitecte / Adrià Besó Ros. Historiador

N1:

ESTAT DE CONSERVACIÓ:

Regular.

Tant la tanca com la vegetació acusen les conseqüències d'un perllongat abandonó i falta de manteniment.

PROTECCIÓ ELEMENTS D'INTERÉ

IE:

ICB: -

ICT: -

IV: V

N2:

ELEMENTS D'INTERÉS:

Model d'ocupació de parcel·la propi de la casa d'estiuig.

Tanca exterior.

Espècies arbòries de gran port.

AJUNTAMENT DE PATERNA - CATÀLEG DE BENS I ESPAIS PROTEGITS - FITXA ARQUITECTÒNICA - MEDI URBÀ

RC:	1053914	C	ZNOU 055	DATA	1930 APROX	Nº PÀGINES:	2
DIRECCIÓ:	CARRER	LA PENYA 13		E E:	TE, V	CB	---
TIPOLOGIA	PARCEL·LA SENSE EDIFICAR						
UG	MAGATZEM	UPB	---	UPA	---	CCT	---
OBV							
				ALT:	C	NP	0
				CONSV:	R		

espècies vegetals de gran port que s'hi troben que ofereixen un gran valor ambiental per al conjunt urbà, ja que tot i estar dins una propietat privada, es van presents en la via pública sobre l'espai urbà, tot considerant el seu extraordinari desenvolupament.

Aquesta parcel·la se en una zona perifèrica de l'anomenat "Ensanche de Palacio" projectat per Manuel Cortina entre 1889 i 1892. Es tracta d'una zona residencial de caràcter burgès. L'àrea on es troba es va consolidar a partir de 1940, i es coneguda com a "Ensanche de la Cosa". El carrer de la Penya era el camí natural que comunicava l'eixida del nucli urbà des de l'Avinguda del País Valencià amb l'Horta del Batà.

INFORMACIÓ DOCUMENTAL:

Vore I.2.2 MEMÒRIA INFORMATIVA. (ANNEX II : CATÀLEG 1984, MEMÒRIA HISTÒRICA): Períodes 8, 9 i 10.

Es troba dins un conjunt d'edificis que conserva una unitat tipològica pel que fa al model d'ocupació de parcel·la, volum edificat, etc., que defineix prou be una de les vores urbanes de la població, marcada pel caixer de la sèquia de la Uncia.

TIPUS D'INTERVENCIÓ POSSIBLE:
A, B, C, D, E, F, G

3. AFECCIONES Y RIESGOS

En cuanto a riesgos, en la zona donde se localiza la parcela objeto del Estudio de Detalle no se detectado la existencia de ningún riesgo que condicione la ordenación de volúmenes prevista en el Estudio de Detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle no está sujeto a afecciones sectoriales que comprometan la implantación de la edificación prevista. No se encuentra afectado por zonas de protección de infraestructuras de comunicación, tales como carreteras o vías férreas de redes de titularidad de administraciones supramunicipales, ni por el ámbito de ningún elemento natural o ambiental, tales como vías pecuarias, áreas naturales protegidas, ni muestra coincidencia alguna con perímetros de protección de elementos protegido de carácter cultural o patrimonial, ni arqueológicos o etnológicos. Tampoco existen en el entorno del ámbito cauces públicos a una distancia lo bastante reducida como para implicar ningún tipo de afección sobre el mismo. La única afección que se ha detectado es la afección aeronáutica que se debe a la proximidad al aeropuerto de Valencia. Esta afección se analiza a continuación.

3.1. Afección aeronáutica

El Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010, de 29 de noviembre. Posteriormente se incorporaron las servidumbres aeronáuticas aprobadas por el RD 168/2021 y RD 169/2021 al Plan Director del Aeropuerto de Valencia. La ciudad de Paterna está incluida dentro de la envolvente de las servidumbres de la operación de aeronaves definidas en este Plan y la manzana objeto del Estudio de Detalle no se encuentra dentro de la servidumbre de aeródromo y radioeléctricas como puede verse en los siguientes planos:



 Aena Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		
CALCULADO		AEROPUERTO DE VALENCIA		
DIBUJADO		PLAN DIRECTOR		
COMPROBADO				
PROYECTADO		PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ESTADO ACTUAL		
DIRIGIDO		SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS		
HOJA Nº	PLANO Nº	FECHA	ESCALA	EDICIÓN
1	5.2	ABRIL 2021	1:50.000	



  Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		
CALCULADO		AEROPUERTO DE VALENCIA		
DIBUJADO		PLAN DIRECTOR		
COMPROBADO				
PROYECTADO		PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		
DIRIGIDO		SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS		
HOJA Nº	PLANO Nº	FECHA	ESCALA	EDICIÓN
1	5.3	ABRIL 2021	1:50.000	

La Normativa aplicable en materia de servidumbres aeronáuticas es el Decreto 584/1972, de 24 de febrero con sus posteriores modificaciones. En el artículo 29 se indica que los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

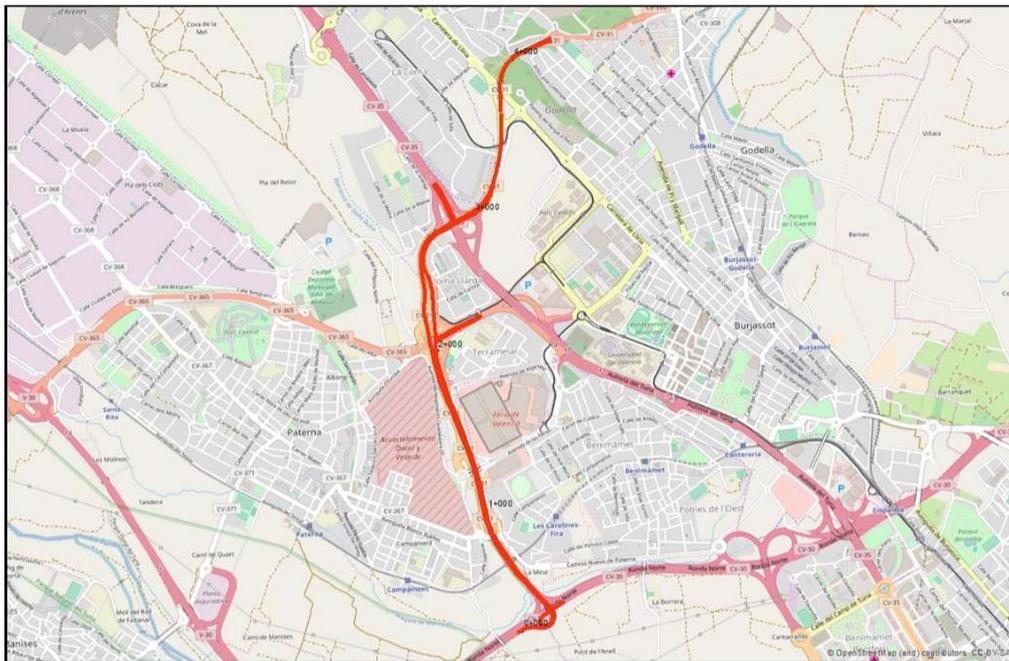
Según dicha Normativa, como la manzana se encuentra dentro de la servidumbre aeronáutica, también será necesario acuerdo favorable de la AESA, para la ejecución de cualquier construcción e instalación de medios necesarios para la construcción o plantación.

3.2. Mapa estratégico de ruido de los grandes ejes viarios de la Generalitat Valenciana con tráfico superior a 3 millones de vehículos

8.17 UNIDAD DE MAPA ESTRATÉGICO C_VAL_46_CV-31

8.17.1 Descripción de la UME

El tramo de carretera CV-31 se ubica en la Comunidad Valenciana en la provincia de Valencia situado entre las poblaciones de Valencia, Paterna y finalizando en Godella.



El tramo comienza en el punto kilométrico 0+000 y finaliza en el punto 4+930 por lo que tiene un recorrido de 4'93 kilómetros, estando formado por un total de cuatro carriles en su primer tramo, dos para cada sentido, y luego pasa a ser de dos carriles, uno para cada sentido. El primer tramo tiene una anchura total de 25 metros y el segundo tramo tiene una anchura total de 11 metros. La UME discurre por los términos municipales de Valencia, Paterna y Godella.



La velocidad máxima permitida para el primer tramo es de 100 km/h reduciéndose a 70 km/h en el segundo tramo.



El uso del suelo del tramo es de carácter residencial pero también aparece algún área de uso terciario.

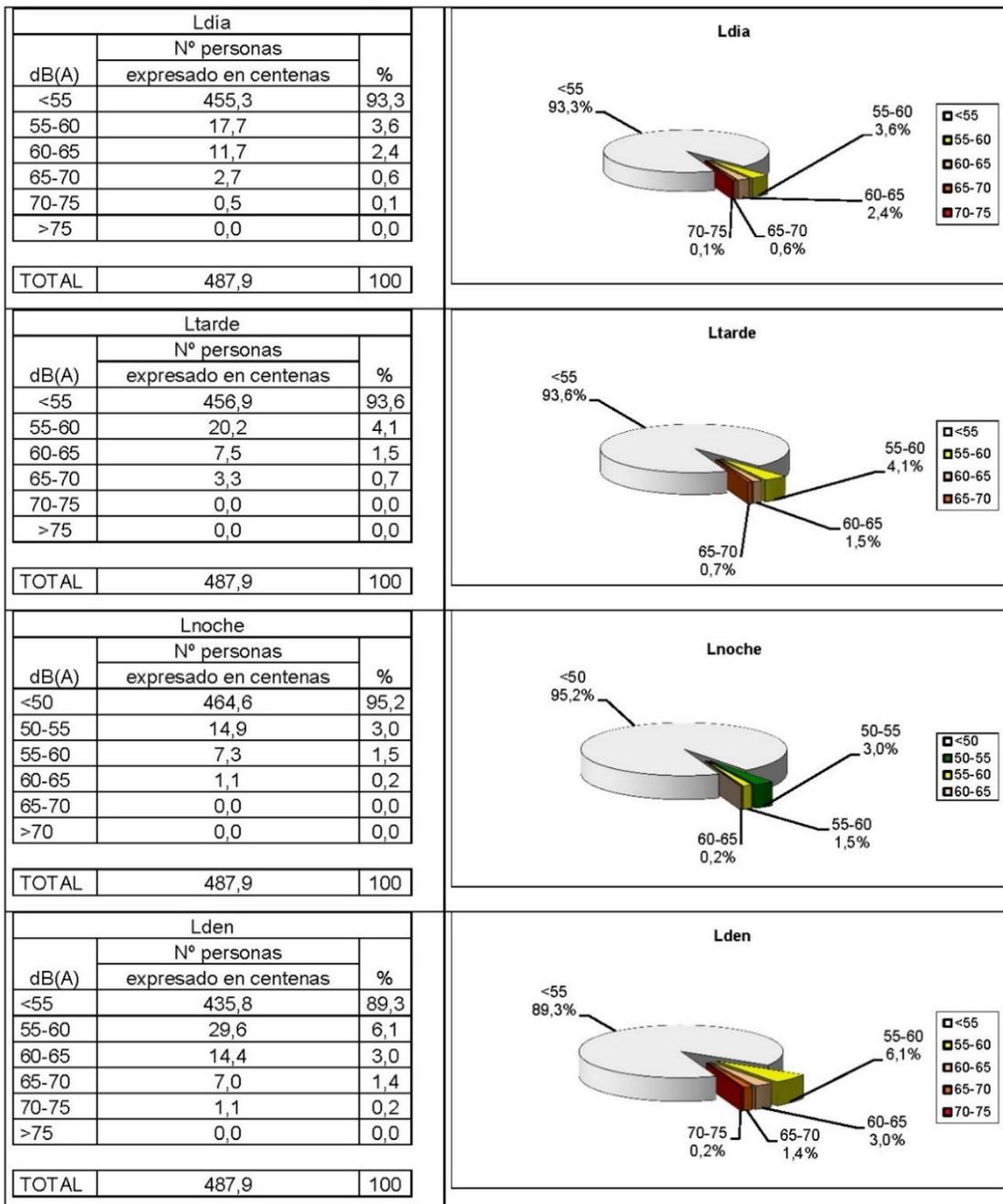
De las edificaciones inventariadas, aparecen principalmente edificios residenciales de tipo aislado o adosado, de alturas comprendidas entre planta baja y planta baja más dos alturas, así como edificios aislados y adosados de alturas comprendidas entre tres y cinco además de un colegio y un centro de día. En este tramo de la carretera no aparece ninguna pantalla acústica.

De las edificaciones inventariadas, aparecen principalmente edificios residenciales de tipo aislado o adosado, de alturas comprendidas entre planta baja y planta baja más dos alturas, así como edificios aislados y adosados de entre tres alturas y seis alturas, además de un seminario, un colegio y una escuela de idiomas.

En este tramo de la carretera aparecen dos pantallas acústicas de metacrilato de 1,5 metro de altura que se encuentran en el lado derecho de la carretera protegiendo una urbanización de viviendas unifamiliares de una altura.

8.17.2 Datos de tráfico

DATOS TRÁFICO									
NOMBRE UME	TRAMO	PK ESTACIÓN	IMD 2016	% Pesados	IMH DÍA	IMH TARDE	IMH NOCHE	V50 LIGEROS	V50 PESADOS
CV-31	031010	0+600	47.228	2,4%	2.889	2.203	468	82	79
CV-31	031020	1+200	31.883	2,3%	1.948	1.540	294	96	86
CV-31	031030	1+800	35.181	2,4%	2.183	1.651	298	92	84
CV-31	031040*	2+550	43.487	-	2.698	2.040	369	74	68
CV-31	031050	3+950	25.635	0,7%	1.579	1.266	203	62	56

8.17.3 Evaluación del número total de personas expuestas


DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA Y NORMATIVA

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. Criterios de ordenación

El Estudio de Detalle Modifica la posición de la edificación en la parcela.

La propuesta:

1. No modifica la tipología de Edificación aislada en parcela.
2. No modifica las alineaciones viarias de la parcela.
3. No reduce el espacio viario y no modifica los espacios libres públicos.
4. No aumenta la edificabilidad máxima permitida por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.
5. No aumenta el volumen máximo permitido por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.
6. No aumenta el número de plantas permitidas por la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.
7. No se califican reservas de suelo para destinos públicos.
8. La delimitación del Estudio de Detalle cumple con la que establece en la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.
9. Cumple con la Ficha del catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

4.2. Descripción de la ordenación propuesta

4.2.1. Ámbito del Estudio de Detalle

En cumplimiento del apartado nº 9 “*Determinación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta*” en el punto nº 3 de la Modificación Puntual nº 75 del PGOU

“se define una unidad urbana equivalente la comprendida por la parcela de calle Carmen Roca nº 13 o en su conjunto con los dos solares edificables que forman parte del ámbito de la Modificación Puntual, pudiendo ser objeto del Estudio de Detalle para su construcción, previa la obtención de Licencia con objeto de establecer las soluciones volumétricas, constructivas y estéticas más acordes al carácter de la zona”

En concordancia con el apartado anterior se define el ámbito del Estudio de Detalle la Unidad Urbana Equivalente conformada por las calles Carmen Roca nº 13, Burjassot y Zona Verde Clave 31.

La parcela está delimitada por los cuatro puntos georreferenciados siguientes:

REF	EMPLAZAMIENTO	Coordenadas ETRS 89	
		X	Y
P-01	Medianera intersección	720944,98	4375070,41
P-02	Carrer Burjassot - Medianera	720947,40	4375034,14
P-03	Carrer Burjassot - Carrer Carmen Roca	720917,62	4375029,51
P-04	Carrer Carmen Roca - Medianera	720914,91	4375068,98

Y tiene una superficie de 1.139,70 m²s

4.2.2. Ordenación de la edificabilidad

Según la Modificación Puntual nº 75, la edificabilidad Residencial máxima de la parcela es de 2.071,00 m². La edificabilidad se distribuye en tres plantas altas y bajo cubierta



TEXTO REFUNDIDO MP 75 PGOU PATERNA			
calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº13			
Superficie de suelo:	III	1.143,00	m2s
número de plantas	aprov. bajo cub.		
edificabilidad p. baja y pisos		1.720,00	m2t
edificabilidad planta ático		351,00	m2t
total edificabilidad máxima		2.071,00	m2t

- - - - - DELIMITACIÓN SUELO EDIFICABLE
- ▨▨▨▨▨ SUELO Y NUMERO DE PLANTAS EDIFICABLES P.G.O.U
- - - - - DELIMITACIÓN ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.
- ▨▨▨▨▨ ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.

El Estudio de Detalle mantiene inalterables los parámetros de la edificabilidad establecidos en la Ordenación vigente, es decir:

2.071,00 m²t distribuidos en 3 plantas altas y bajo cubierta

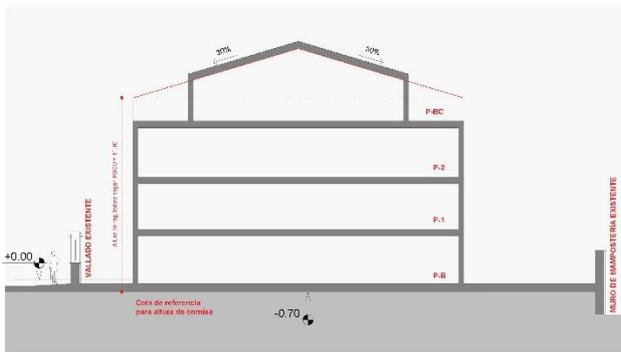
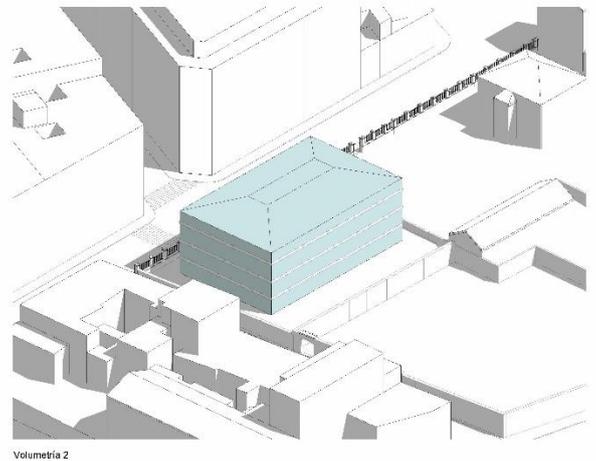
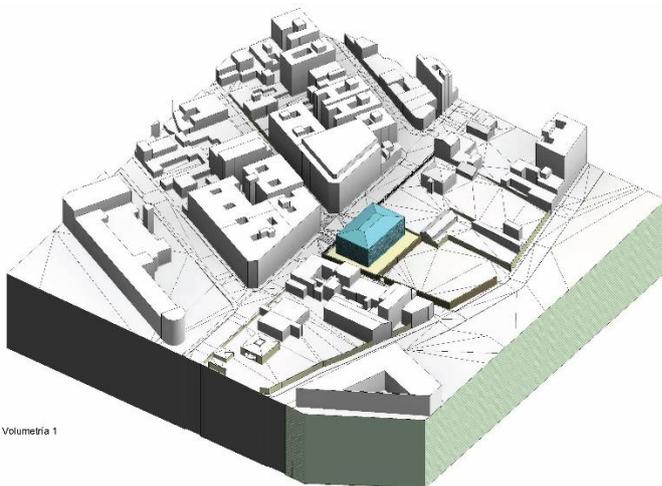
4.2.3. Ordenación Volumétrica y Situación de edificabilidad en la parcela

Ordenación Volumétrica

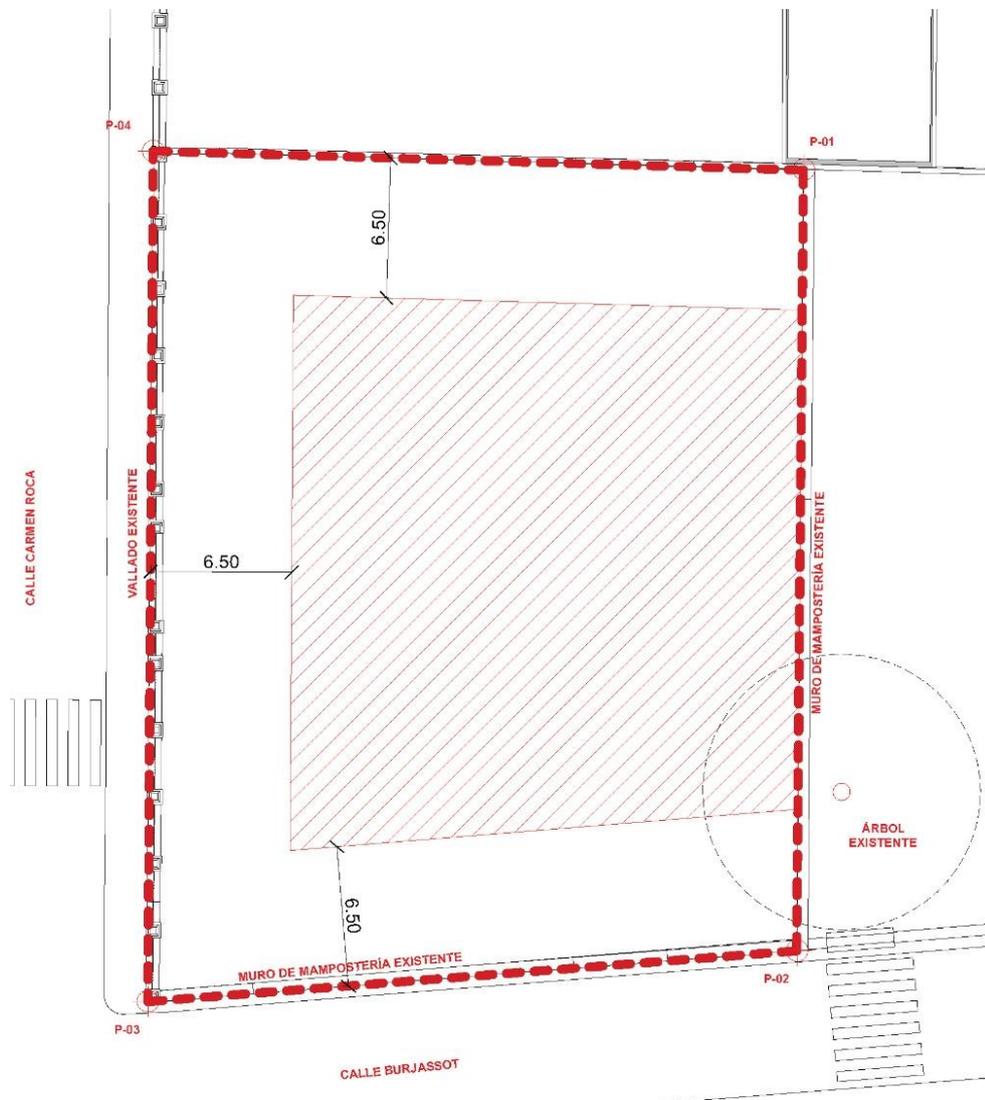
La edificabilidad en la parcela se inscribe dentro de un prisma rectangular con cubierta inclinada. Con una superficie en planta que no podrá superar el 50% de la superficie de la parcela, es decir:

$$1.139,70 \text{ m}^2 \times 0,5 = 569,85 \text{ m}^2$$

El prisma no podrá superar la altura máxima reguladora de 11,10 m medida desde la Cota de Referencia y hasta la intersección con la línea de arranque de la cubierta inclinada que no podrá superar una pendiente del 30%



Situación de la edificabilidad en la parcela



El Planeamiento Vigente sitúa la posición de la edificabilidad en parcela separándola 6,5 m. de los linderos de las calles Carmen Roca y Burjassot y 6,5 m. del linde Norte de la parcela y adosando la edificabilidad con linde de la Zona Verde Clave 31.

Esta disposición de la edificabilidad no permite en su totalidad la tipología de edificación aislada en parcela, genera servidumbres de luces y vistas sobre la zona verde y no permite la total materialización de la edificabilidad.



La Propuesta del Estudio de Detalle situa la posición de la edificabilidad en parcela separándola a una distancia mayor o igual de 3 m. de los linderos de las calles Carmen Roca y Burjassot y del lindero Norte de la parcela.

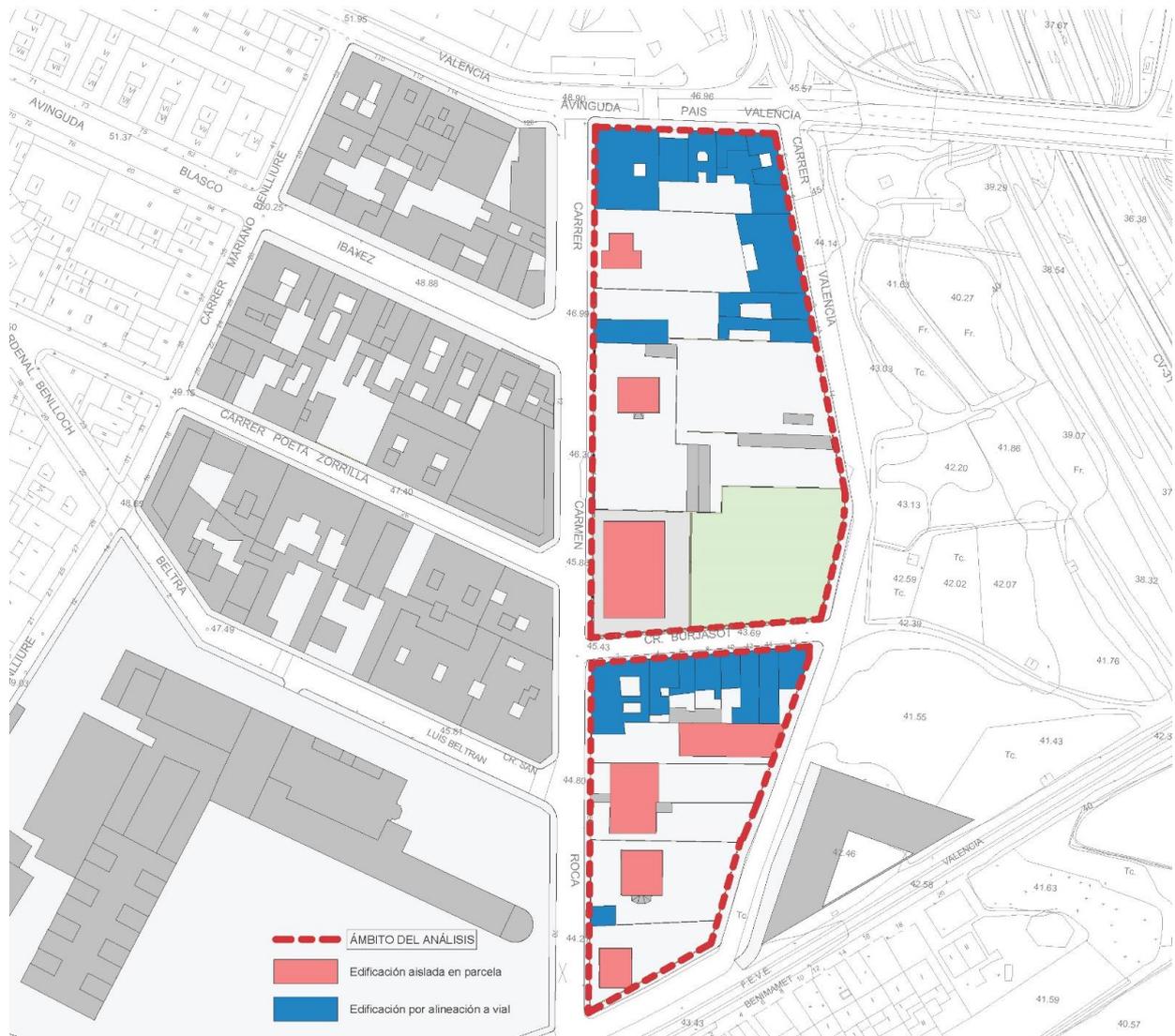
Sobre el lindero de la Zona Verde Clave 31 la edificabilidad se separará a una distancia mayor o igual de 5 m., la separación no incluye el voladizo máximo de 1 m.

Esta disposición de la edificabilidad permite en su totalidad la tipología de edificación aislada en parcela, no genera servidumbres de luces y vistas sobre la zona verde y permite la total materialización de la edificabilidad.

Cumple con la ocupación máxima del 50% en parcela.

4.2.4. Análisis de la tipología de Edificación Aislada en parcela en el “Ensanche de la Cosa”

En el plano se puede observar que la tipología de Edificación Aislada en las manzanas del Ensanche no ha sido respetada en todo su ámbito. La Ordenación propuesta por el presente Estudio de Detalle es consecuente con la tipología de Edificación Aislada en parcela.



**Imágenes comparativas entre la modificación puntual nº 75
(PGOU vigente) y Estudio de Detalle propuesto**



Vista 5
FGOU



Vista 5
ED



Vista 6
FGOU



Vista 6
ED



Vista 7
FGOU



Vista 7
ED



Vista 1
PGOU



Vista 1
ED



Vista 2
PGOU



Vista 2
ED



Vista 3
PGOU



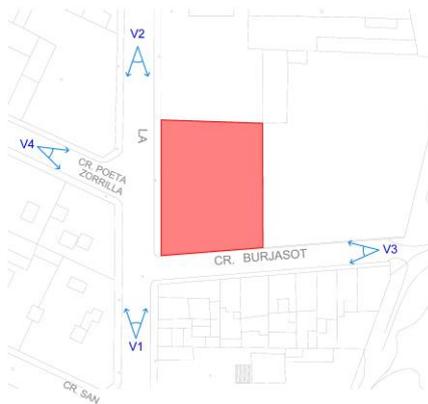
Vista 3
ED



Vista 4
PGOU



Vista 4
ED



4.2.5. Normativa de aplicación

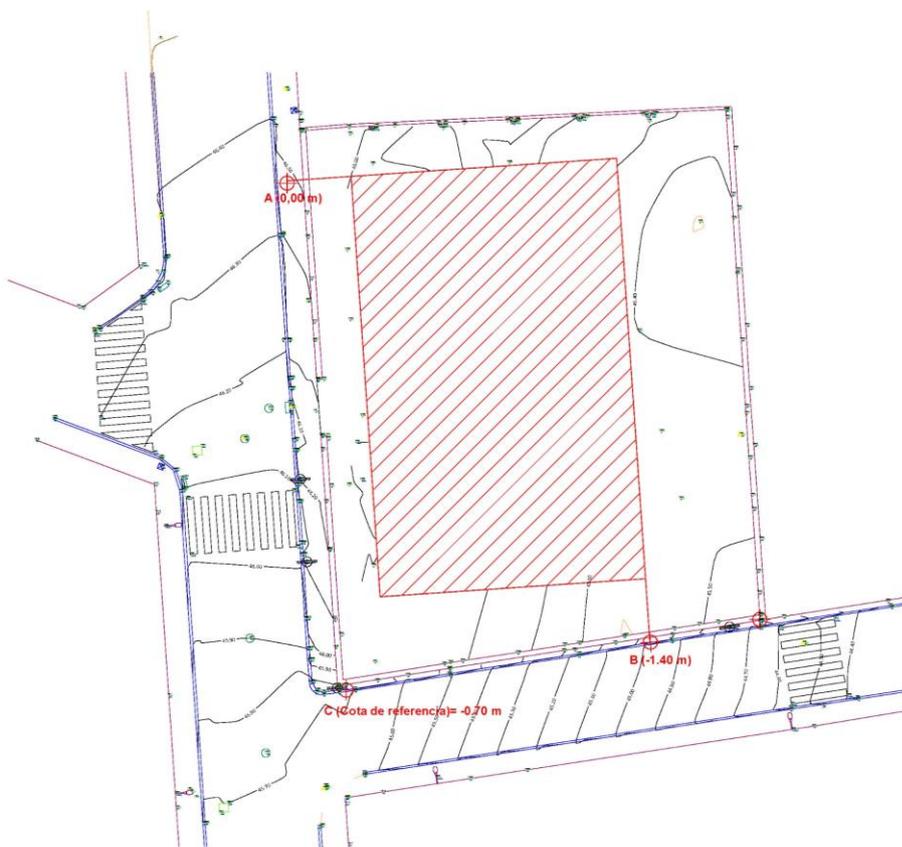
Se estará a lo previsto en:

- Plan Parcial de Paterna aprobado en fecha 10 de marzo de 1986.
- Plan General de Ordenación Urbana de Paterna con fecha de aprobación definitiva el 15 de noviembre de 1990 y Publicado en el BOP nº 282 en fecha 27 de noviembre de 1990 y sus posterior Modificaciones Puntuales.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aprobado en octubre de 2012 y publicado en el BOP en fecha de 27 de enero de 2015.
- Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Los siguientes apartados están incluidos en la Normativa de Aplicación anterior y se hace referencia a ellos, únicamente a efectos justificativos.

a) Establecimiento de la Cota de Referencia

En parcelas en esquina y con pendiente la Cota de Referencia se situará en el punto medio donde esté situada la edificación entre la cota de mayor y menor altura



b) Altura reguladora de la edificación

La altura reguladora de la edificación se medirá verticalmente desde la Cota de Referencia hasta la intersección con la línea de arranque de la cubierta en caso de construcciones de tipo nave (artículo 156 punto 2)

c) Cálculo de la altura reguladora

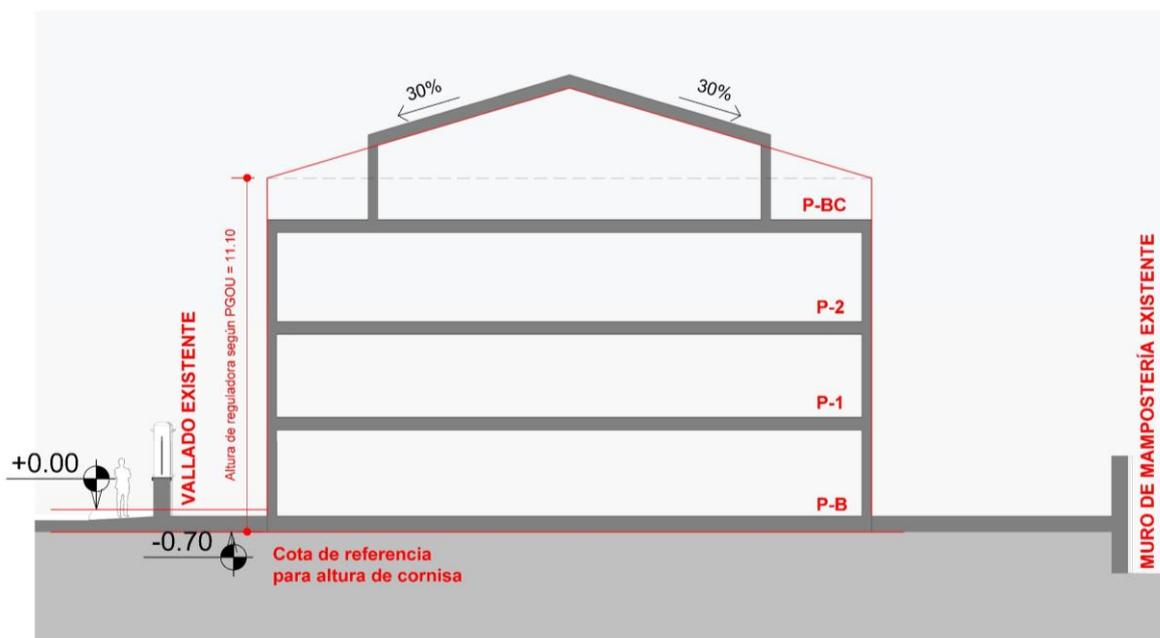
La altura reguladora del edificio es el resultado de la siguiente fórmula:

$4,5 \text{ m} + N-1 (3,30 \text{ m})$, donde N es el número de plantas sobre rasante emitidas, es decir:

$4,5 \text{ m} + (2 \times 3,30 \text{ m}) = 11,10 \text{ m}$

d) Pendiente de la cubierta

La cubierta del edificio tendrá una pendiente del 30% y se permitirá el Uso Residencial en la planta bajo cubierta.



e) Ocupación Planta sótano

La planta de sótano puede ocupar el 50% de la parcela y también podrá ocupar hasta el 30% del espacio resultante (artículo 154-2)

En este caso la ocupación máxima permitida es:

Superficie parcela.....	1.139,70 m ²
50% Ocupación.....	569,85 m ²
30% Ocupación espacio resultante (569,85 x 0,3)	170,95 m ²
TOTAL OCUPACIÓN DEL SÓTANO EN PARCELA (569,85 + 170,95)	740,80 m ²

f) Separación a lindes de la edificación

La edificación se separará una distancia mayor o igual de 3 m. sobre los lindes de las calles Carmen Roca, Burjassot y de la medianera Norte de la parcela. Sobre esta separación los voladizos no podrán superar la distancia a estos lindes.

Sobre el linde de la Zona Verde Clave 31 la edificabilidad se separará a una distancia mayor o igual de 5 m., la separación no incluye el voladizo máximo de 1 m.

5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se tramitará conforme a las previsiones del artículo 61 y Capítulo III del Título III del Libro I del vigente TRLOTUP, previas las actuaciones establecidas en los artículos establecidos 52 y 53 de dicho Texto.

Conforme a lo previsto en el 48 y 49 del TRLOTUP, el Órgano promotor, el Órgano sustantivo y el Órgano ambiental será el Ayuntamiento de Paterna.

Febrero de 2024



José Ramón Damián Montaner
EAP ARQUITECTURA

ANEXOS

ANEXO I: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Se adjunta en documento aparte.

**ANEXO II: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Se incluye como un apartado del Estudio de Detalle, Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica.

El marco normativo sobre el que basa la redacción de los mismos es la siguiente:

- *En el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en el artículo 22 apartados 4 y 5, se recoge la necesidad de elaborar un informe de sostenibilidad una memoria que asegure la viabilidad económica:*

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación....”

- El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio Urbanismo y Paisaje en su Anexo XIII regula su contenido:

ANEXO XIII: Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario.

1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento*

de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

2. Informe de sostenibilidad económica. El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El informe de Sostenibilidad Económica debe ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en:

- i) Las Haciendas Públicas afectadas por la implantación.
- ii) El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- iii) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el caso que nos ocupa los suelos colindantes, varios públicos, se encuentran totalmente urbanizados por lo que no se modifican los costes derivados del mantenimiento de las infraestructuras, ya que el Ayuntamiento de Paterna ha sido encargado del mantenimiento de estas desde que se recepcionaron las obras de urbanización.

Por lo que se puede concluir, dadas las características del Estudio de Detalle, que este no altera la Sostenibilidad Económica del planeamiento vigente.

Por otra parte, para la viabilidad económica se realiza un análisis de los costes e ingresos potenciales de la actuación para valorar su viabilidad. En este caso, se mantiene el aprovechamiento urbanístico definido por el planeamiento, modificando a través de Estudio de Detalle su volumen para conseguir unas tipologías de viviendas adaptadas a las nuevas demandas habitacionales. Así pues, la rentabilidad de la futura promoción de la parcela no se ve modificada, en todo caso se mejorará al poder realizar unas viviendas más eficientes, y ello considerando que no es necesaria la urbanización, ni la cesión de suelo que ya se encuentran realizados.

Por lo que se puede concluir del Estudio de Detalle, que este no altera la Viabilidad Económica prevista en origen con el Planeamiento vigente.

ANEXO III: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA

En la Comunidad Valenciana, el impacto de género se regula en el artículo 4 bis de la Ley 9/2003 para la igualdad de Mujeres y Hombres de la Generalitat que establece que:

“Los proyectos normativos tendrán que incorporar un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de Ley o proyecto de Norma, Plan o Programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y tendrá que acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación”

Junto a la Ley 9/2003, están la Ley 4/2012, de 15 de octubre, por la que se aprueba la Carta de Derechos Sociales de la Comunidad Valenciana y, la posterior, Ley 6/2013, de 26 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat, donde se establece la obligación de la elaboración de informes de impacto de género.

Por otro lado, el Decreto 154/2014, de 26 de septiembre, del Consell, crea la Comissió de l'Impacte de Gènere en los Presupuestos de la Generalitat (2014/8778) y, dicha Comisión, elaboró el Informe de Impacto de Género en los presupuestos de 2019 de la Generalitat.

A todo esto, se suma que, en algunas leyes sectoriales, está recogida la obligación específica de realizar un informe de impacto de género como ocurre con el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana en cuyo ANEXO XII se especifican los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género.

Por lo descrito anteriormente se deberá realizar el Informe de Impacto de Género antes de la aprobación del Estudio de Detalle, y será necesario que este documento acompañe al Estudio de Detalle en todo el proceso de la tramitación.

1.1. Denominación del Proyecto o Norma

El proyecto objeto del Informe de Impacto de Género es el Estudio de Detalle de la parcela conformada por las calles Carmen Roca nº 13, Burjassot y Zona Verde Clave 31.

1.2. Órgano administrativo que la promueve

La mercantil EDIFICIO CÓNsul, SL propone el siguiente Informe de Impacto de Género que acompaña al Estudio de Detalle, a fin de que el Ayuntamiento de Paterna lo tramite y promueva.

1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Norma

El ámbito que comprende el Estudio de Detalle es de parcela conformada por las calles Carmen Roca nº 13, Burjassot y Zona Verde Clave 31.

1.4. Objetivos generales del proyecto

Es objeto del Estudio de Detalle de la manzana es la ordenación volumétrica de la edificabilidad máxima permitida en la Modificación Puntual nº 75 del PGOU.

1.5. Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres

El objetivo del presente Informe de Género es analizar la incidencia que pueda ejercer el Estudio de Detalle en el ámbito de su implantación, en relación con la igualdad entre mujeres y hombres a través de la introducción de la perspectiva de género en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico municipal.

El Estudio de Detalle propuesto no afecta a la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres.

2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO

En el siguiente apartado se va a valorar la pertinencia de género, es decir, si la aplicación del Estudio de Detalle tendrá efectos diferentes en los grupos humanos a los que se dirige.

La pertinencia de género es un modo de aproximarse y analizar una realidad (económica, social, política, legal, organizativa, metodológica, etc.) en el que la variable “sexo” y la categoría “género” son los ejes vertebradores del análisis que se realiza. En conclusión, en este apartado se determinará si las determinaciones del Estudio de Detalle no afectan a la igualdad, avanzan hacia la igualdad o perpetúan la desigualdad en la situación y posición de los hombres y las mujeres.

El Estudio de Detalle es un instrumento que define o remodela los volúmenes sin modificar otras determinaciones propias del plan que desarrollan. Así pues, a través de este documento se analiza si se tiene un impacto directo sobre sus habitantes, quienes conviven, realizan sus actividades cotidianas y se relacionan en los espacios generados por el planeamiento.

La configuración espacial de nuestras ciudades no es neutra. Se producen sesgos de género que provocan un impacto directo en la vida de las mujeres y si en la planificación no se considera la perspectiva de género desde la propuesta, es muy probable que el desarrollo urbanístico perjudique a esta parte de la sociedad.

Es por ello, que cualquier documento de Planeamiento afecta a los habitantes del municipio y por tanto sea necesaria incluir la perspectiva de género para evaluar su influencia y promover la igualdad desde el punto de vista urbanístico.

La perspectiva de género debe incluirse en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento y se deberá incidir sobre los siguientes aspectos:

- Urbanismo para las personas
- Red de espacios comunes
- Proximidad de las actividades de la vida cotidiana
- Combinación de usos y actividades
- Seguridad en el espacio público
- Habitabilidad del espacio público
- Equipamientos
- Vivienda
- Movilidad
- Transversalidad

En el caso que nos ocupa el alcance de la modificación es muy específico, ya que con el Estudio de Detalle se reconfigura el volumen de la edificación en una manzana de suelo residencial gestionado y urbanizado y con un grado medio de consolidación de la edificación del entorno, sin que se modifiquen ni el uso ni la ocupación en la planta baja, por lo que no se afecta a ningunos de los aspectos enumerados anteriormente.

Por lo descrito anteriormente se considera que la propuesta NO es pertinente al género.

3. DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO

3.1. Análisis de la situación actual

Se considera que el planeamiento propuesto (Estudio de Detalle), no tiene ningún efecto sobre la igualdad entre mujeres y hombres, por lo que no se considera necesario el análisis de la situación actual previa.

3.2. Previsión a efectos sobre la igualdad

No se prevé que el Estudio de Detalle tenga ningún efecto sobre la igualdad.

4. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

A continuación, se va a valorar el impacto de género de la propuesta. Se va a comparar la propuesta y sus objetivos de igualdad con el diagnóstico para poder evaluar los efectos sobre la igualdad.

Con este análisis se podrá comprobar como la propuesta va a afectar a la realidad de hombres y mujeres.

El análisis y la evaluación previa del impacto en función del género se va a realizar de forma separada en función de los siguientes criterios:

- a) Presencia de mujeres y hombres
No es objeto del plan
- b) Acceso a los recursos
No es objeto del plan
- c) Participación en la adopción de decisiones
No es objeto del plan
- d) Normas sociales y valores
No es objeto del plan
- e) Cumplimiento de la normativa en materia de igualdad
No es objeto del plan

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, la propuesta del Estudio no incide en la igualdad entre mujeres y hombres.

El impacto del Estudio de Detalle sobre la igualdad se valora como Neutro, al no afectar a ninguna de las materias

5. RECOMENDACIONES

5.1. En la misma Norma

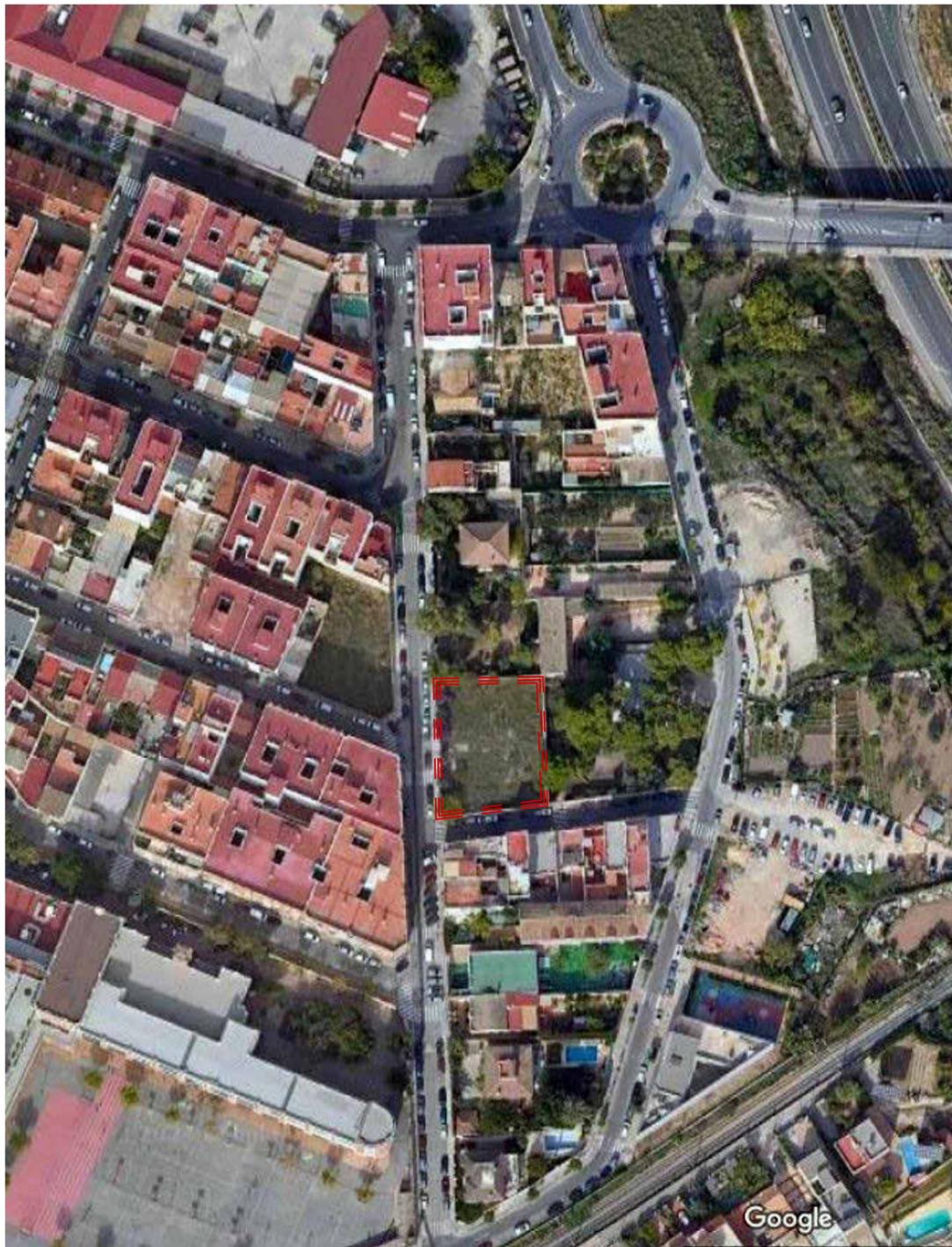
Se recomienda el uso de lenguaje no sexista en todos los documentos que se redacten durante la tramitación del planeamiento, así como en todas las comunicaciones de la propuesta.

5.2. En las actuaciones futuras

En las fases posteriores del desarrollo del Estudio de Detalle como las de proyecto y ejecución de la edificación, se tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones para fomentar la igualdad de mujeres y hombres:

- Se incluirá la perspectiva de género en el diseño del edificio evitando los espacios que puedan generar inseguridad (como puede ser los espacios sin salida) y se dotará al edificio de un sistema de alumbrado que no genere puntos oscuros. Estas medidas, en conjunto, aportarán una buena visibilidad en su interior.

PLANOS



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

ANTEPROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle Burjasot, Zona verde Clave 31 Paterna - Valencia

0884



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:
PLANOS DE INFORMACIÓN

Situación y Entorno

Nº PLANO

1.01

ESCALA: Como se indica

FECHA: Febrero 2024

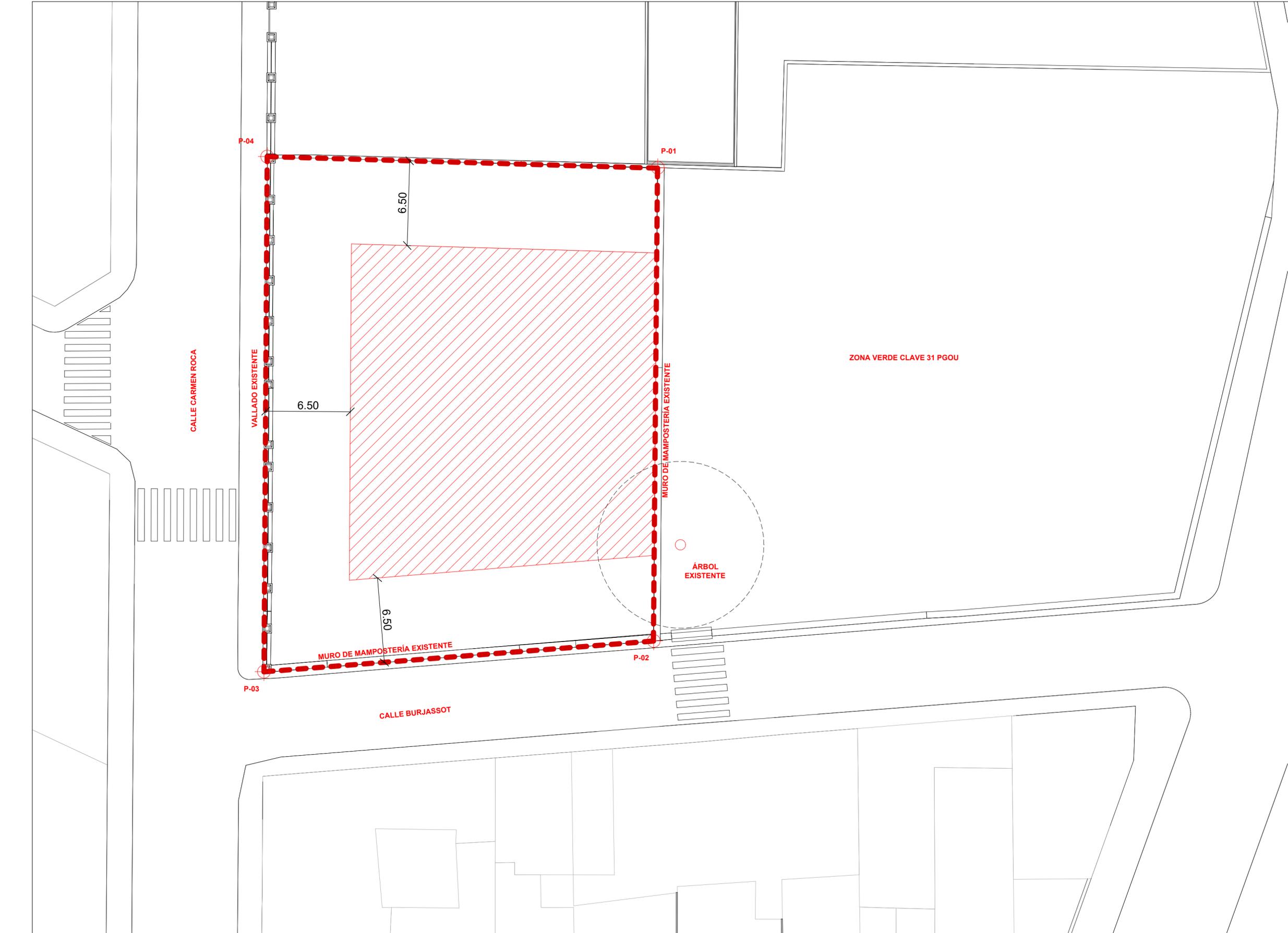
PROPIEDAD

PROMOTOR

EDIFICIO CONSUL S.L.

Situación
1 : 2000

 **ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV | FECHA | OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle Burjassot, Zona verde Clave 31 Paterna - Valencia

0884



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:
PLANOS DE INFORMACIÓN

Planeamiento vigente

Nº PLANO
I.02

ESCALA:
FECHA: Febrero 2024

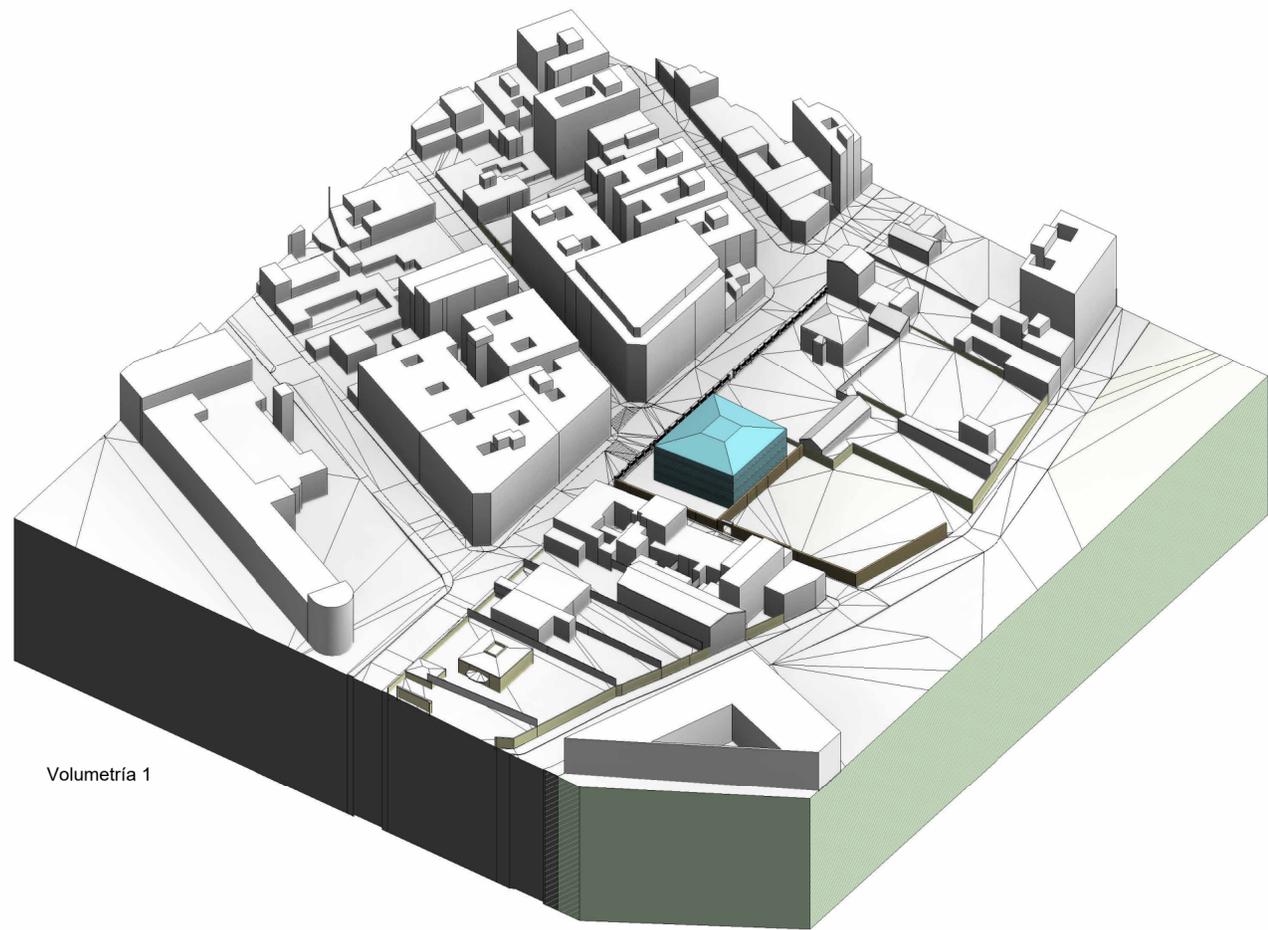
PROPIEDAD

PROMOTOR

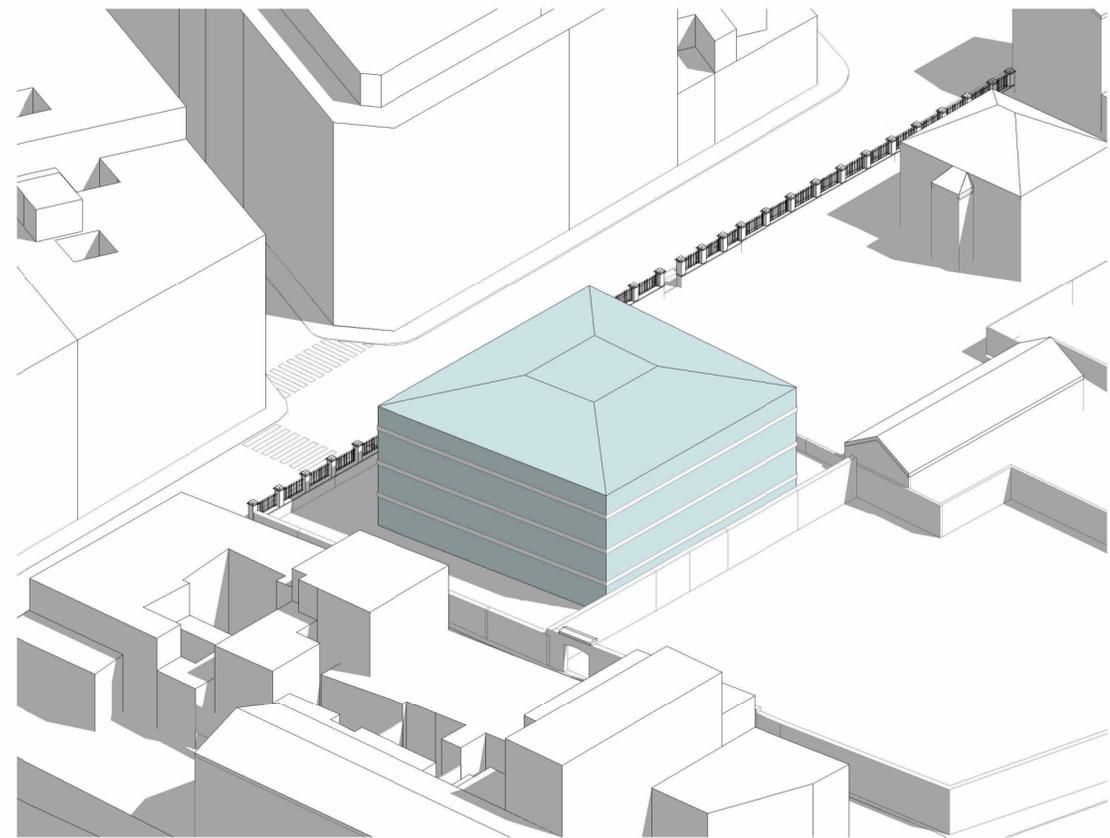
EDIFICIO CONSUL S.L.

DATOS URBANÍSTICOS SEGÚN PGOU	
SUPERFICIE DE SUELO	1.143,00 m ²
NÚMERO DE PLANTAS	III Aprovechamiento bajo cubierta
EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA Y PISOS	1.720,00 m ² t
EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO	351,00 m ² t
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.071,00 m ² t

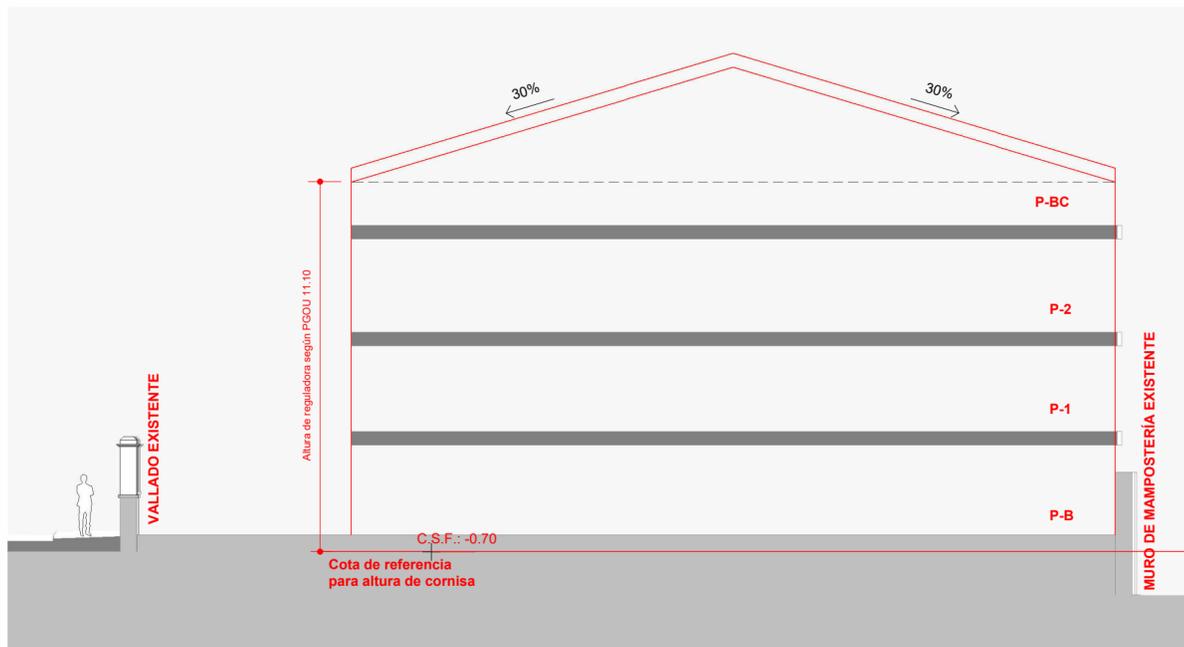
REF	EMPLAZAMIENTO	Coordenadas ETRS 89	
		X	Y
P-01	Medianera intersección	720944,98	4375070,41
P-02	Carrer Burjassot - Medianera	720947,40	4375034,14
P-03	Carrer Burjassot - Carrer Carmen Roca	720917,62	4375029,51
P-04	Carrer Carmen Roca - Medianera	720914,91	4375068,98



Volumetría 1



Volumetría 2



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle Burjassot, Zona verde Clave 31 Paterna - Valencia

0884



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:
PLANOS DE INFORMACIÓN

Volumetría según PGOU

Nº PLANO

1.03

ESCALA:

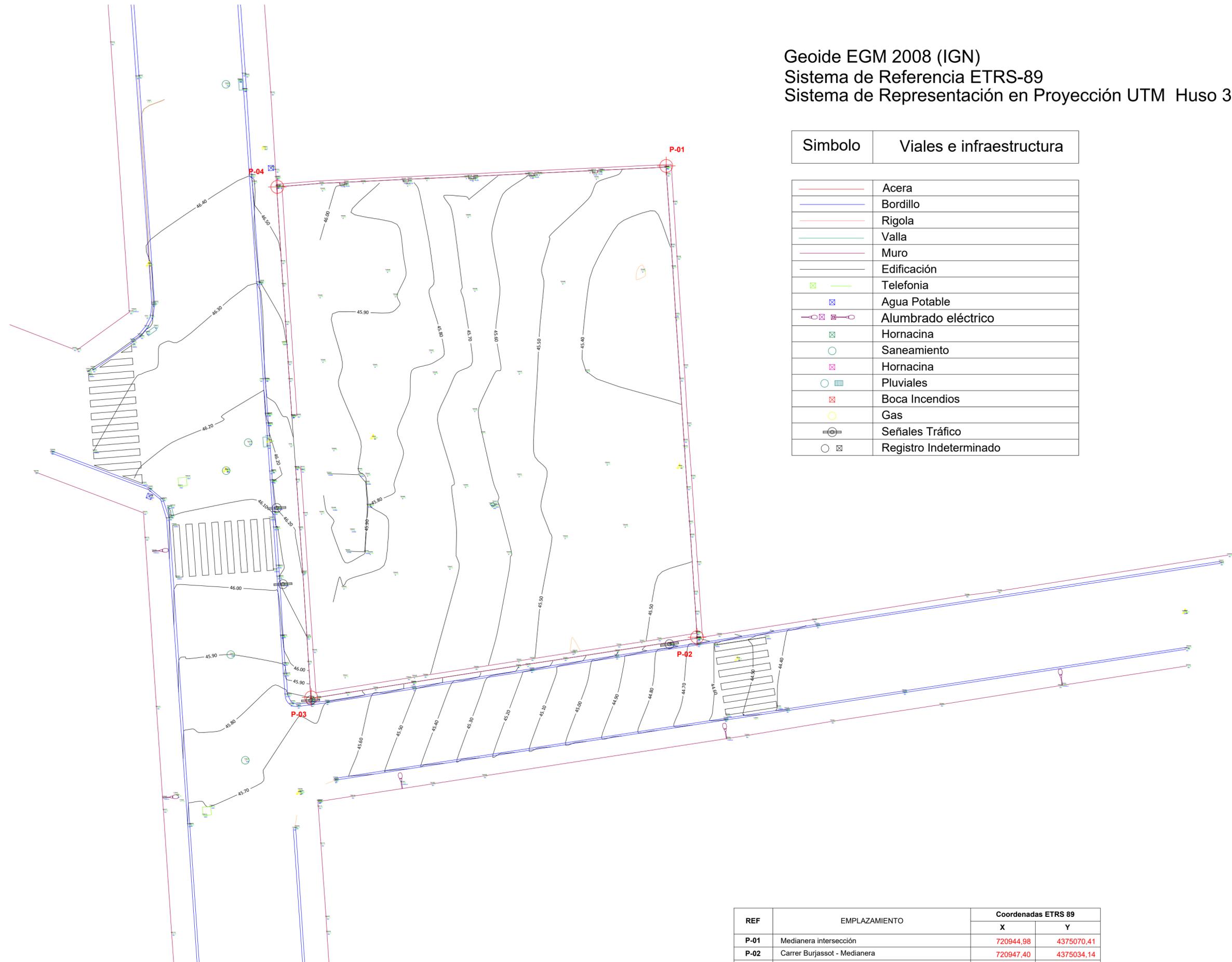
FECHA: Febrero 2024

PROPIEDAD

PROMOTOR

EDIFICIO CONSUL S.L.

Geoide EGM 2008 (IGN)
 Sistema de Referencia ETRS-89
 Sistema de Representación en Proyección UTM Huso 30



Simbolo	Viales e infraestructura
---------	--------------------------

	Acera
	Bordillo
	Rigola
	Valla
	Muro
	Edificación
	Telefonia
	Agua Potable
	Alumbrado eléctrico
	Hornacina
	Saneamiento
	Hornacina
	Pluviales
	Boca Incendios
	Gas
	Señales Tráfico
	Registro Indeterminado

LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV | FECHA | OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle
 Burjassot, Zona verde Clave 31
 Paterna - Valencia

0884



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:
 ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:
 PLANOS DE INFORMACIÓN

Levantamiento Topográfico

Nº PLANO

I.04

ESCALA: Como se indica

FECHA: Febrero 2024

PROPIEDAD

PROMOTOR

EDIFICIO CONSUL S.L.

REF	EMPLAZAMIENTO	Coordenadas ETRS 89	
		X	Y
P-01	Medianera intersección	720944,98	4375070,41
P-02	Carrer Burjassot - Medianera	720947,40	4375034,14
P-03	Carrer Burjassot - Carrer Carmen Roca	720917,62	4375029,51
P-04	Carrer Carmen Roca - Medianera	720914,91	4375068,98



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle Burjassot, Zona verde Clave 31 Paterna - Valencia

0884



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:
PLANOS DE ORDENACIÓN

Ordenación Estudio de Detalle

Nº PLANO
0.01

ESCALA: 1:100
FECHA: Febrero 2024

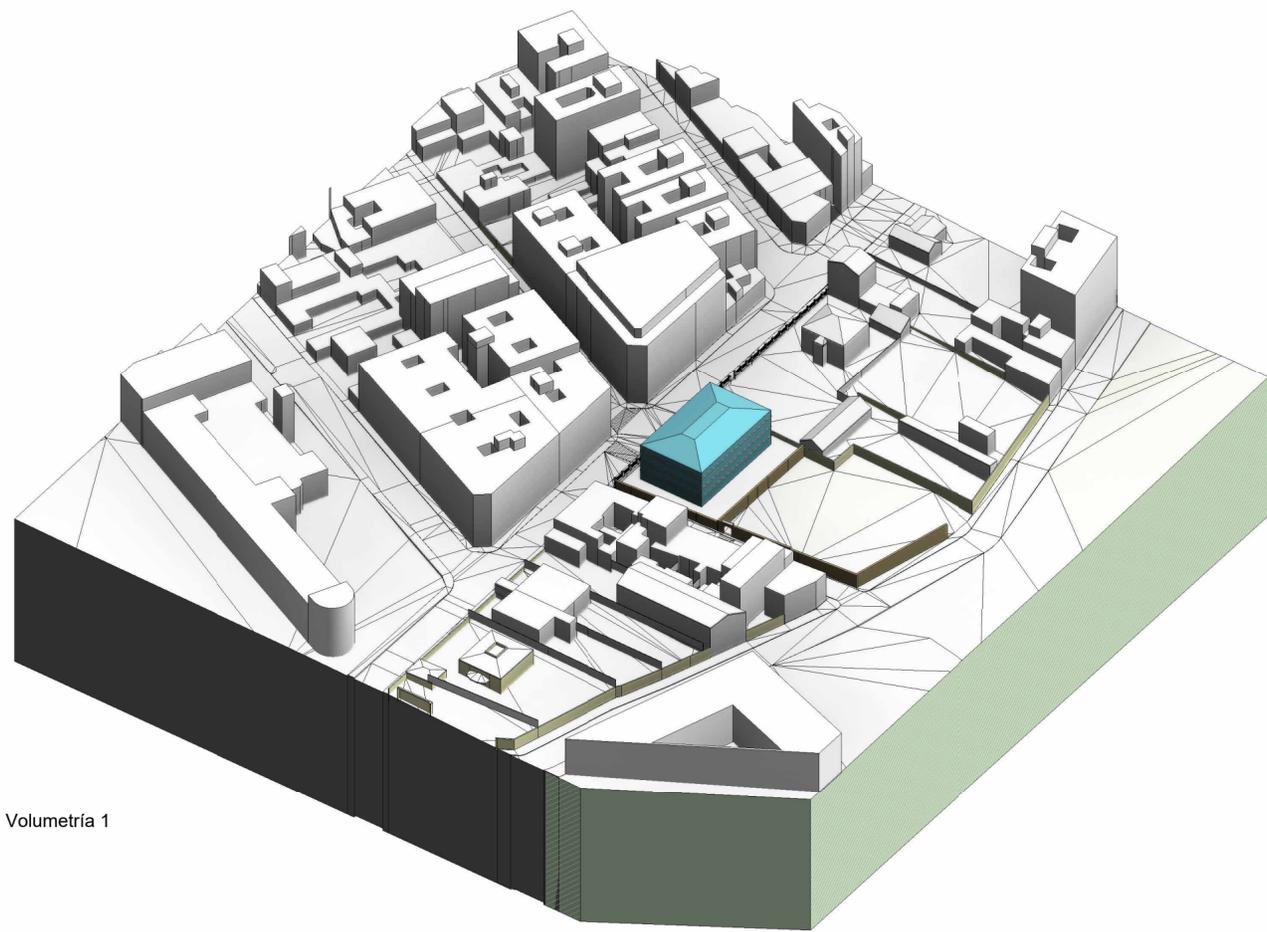
PROPIEDAD

PROMOTOR

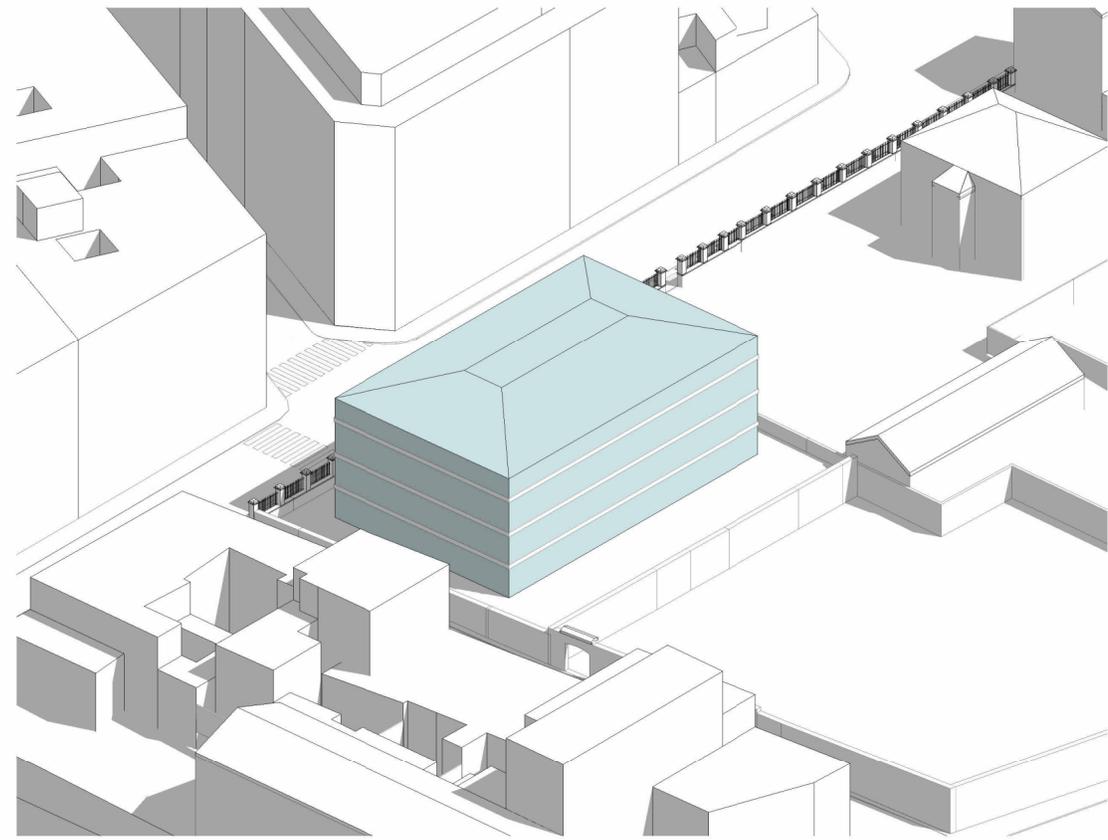
EDIFICIO CONSUL S.L.

DATOS URBANÍSTICOS SEGÚN PGOU	
SUPERFICIE DE SUELO	1.143,00 m ²
NÚMERO DE PLANTAS	III Aprovechamiento bajo cubierta
EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA Y PISOS	1.720,00 m ² t
EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO	351,00 m ² t
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.071,00 m ² t

REF	EMPLAZAMIENTO	Coordenadas ETRS 89	
		X	Y
P-01	Medianera intersección	720944,98	4375070,41
P-02	Carrer Burjassot - Medianera	720947,40	4375034,14
P-03	Carrer Burjassot - Carrer Carmen Roca	720917,62	4375029,51
P-04	Carrer Carmen Roca - Medianera	720914,91	4375068,98



Volumetría 1



Volumetría 2

LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle Burjassot, Zona verde Clave 31 Paterna - Valencia

0884



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:
PLANOS DE ORDENACIÓN

Volumetría Estudio de Detalle

Nº PLANO
0.02

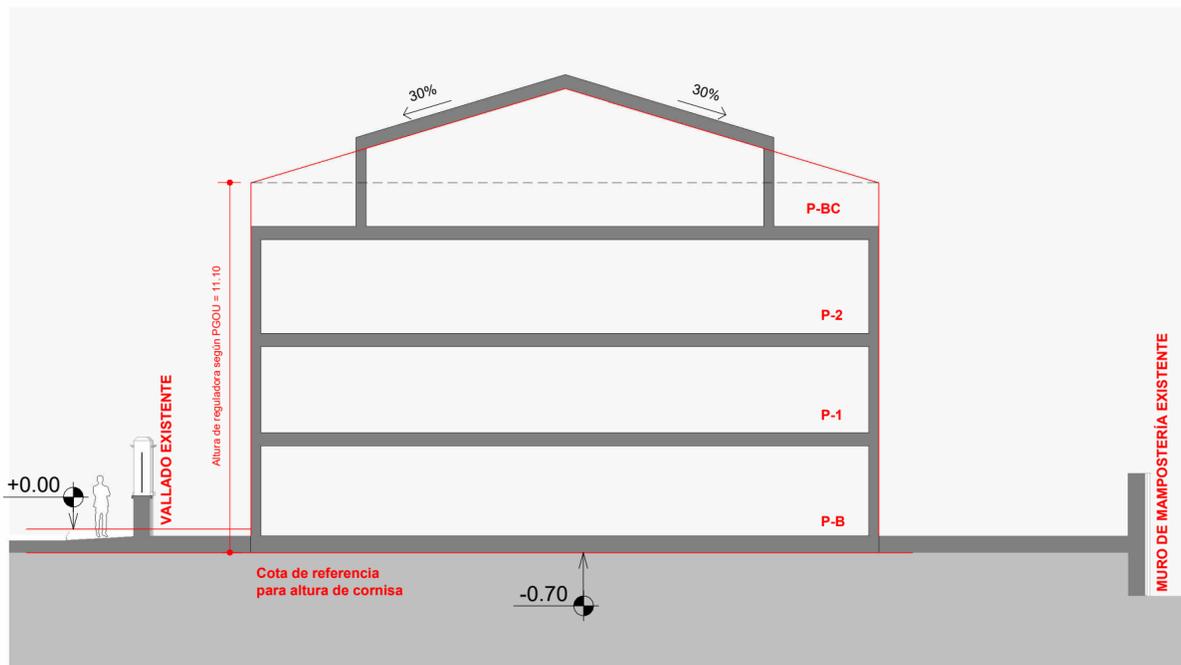
ESCALA: 1:100

FECHA: Febrero 2024

PROPIEDAD

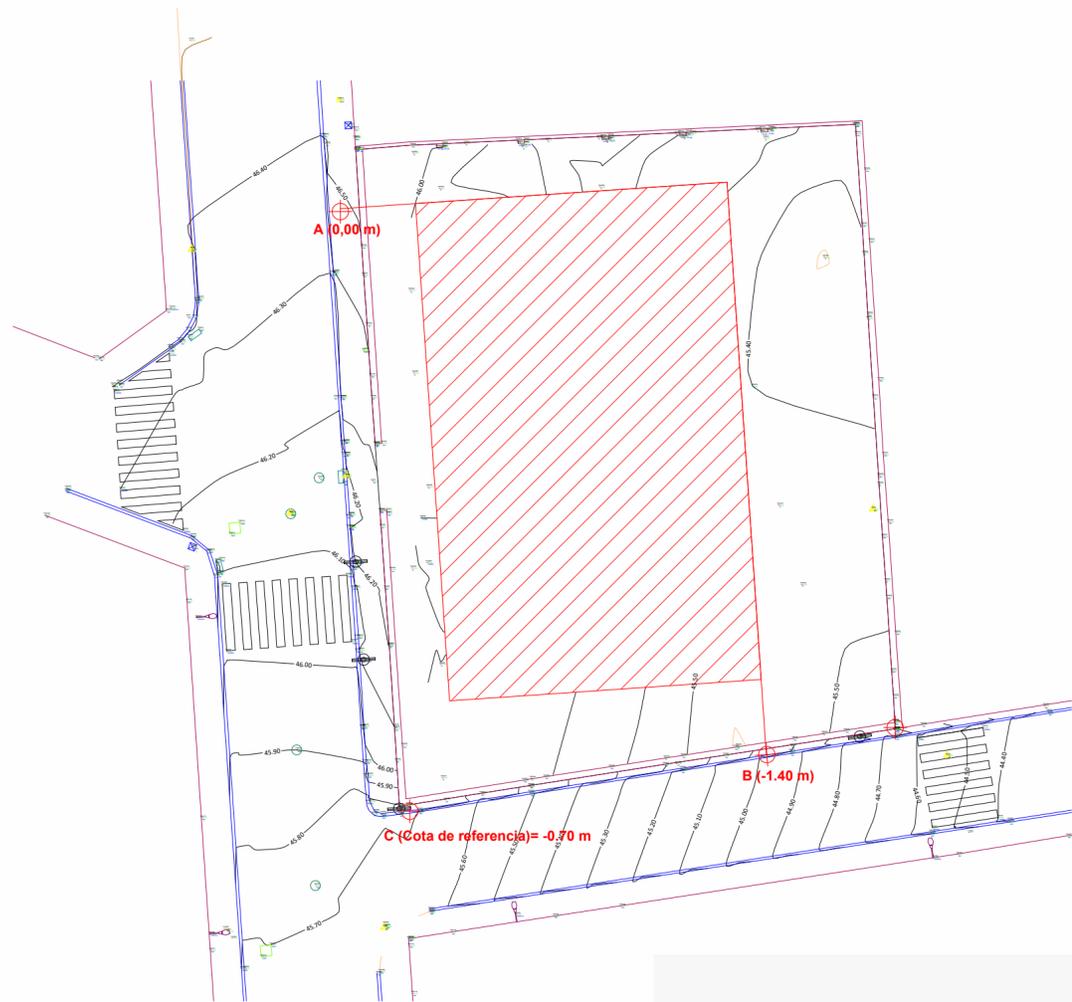
PROMOTOR

EDIFICIO CONSUL S.L.

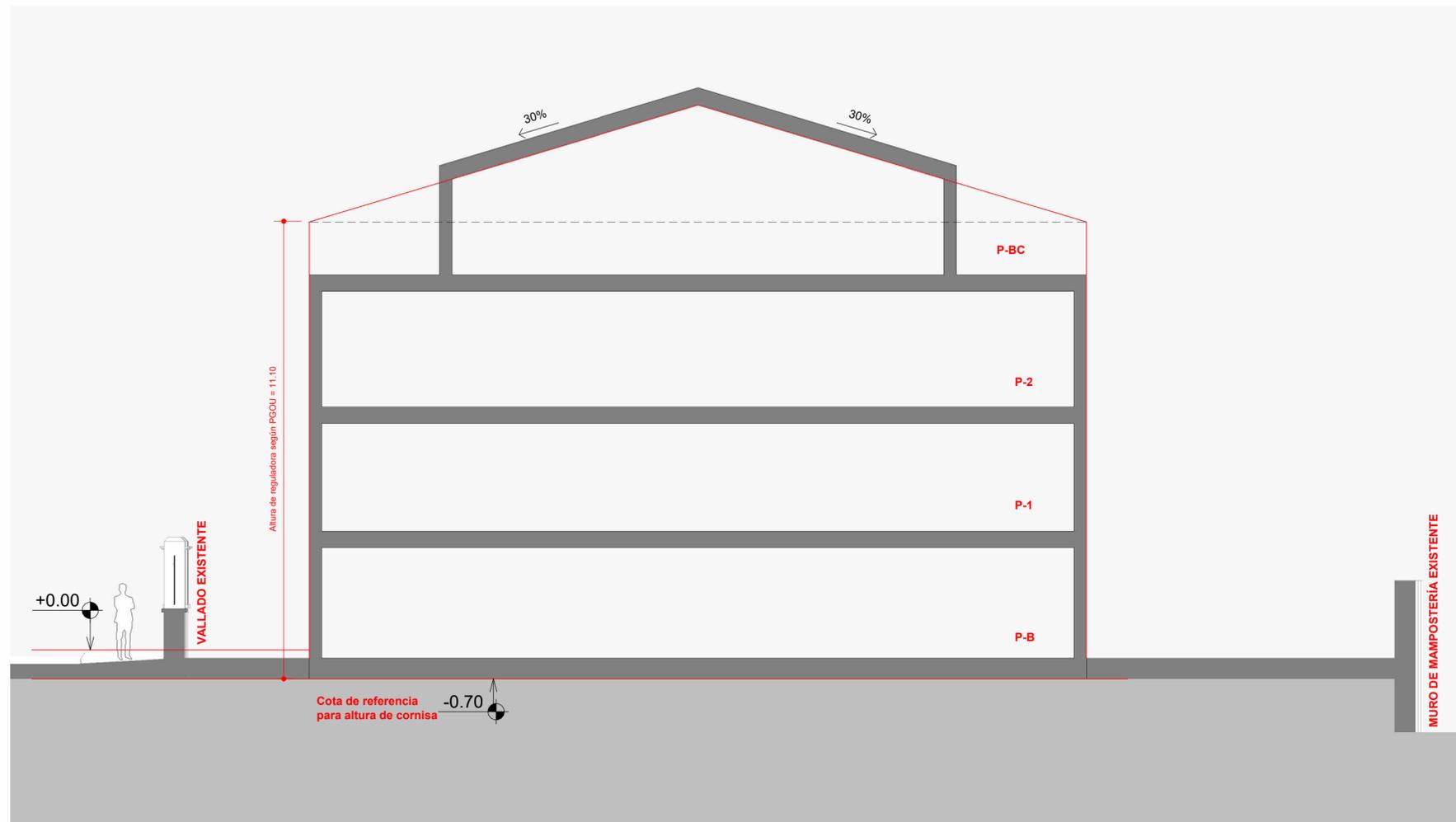


Sección
1:150





Cota de referencia
1 : 300



Sección
1 : 100

LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle
Burjassot, Zona verde Clave 31
Paterna - Valencia

0884



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:
PLANOS DE ORDENACIÓN

Cota de referencia y altura
reguladora

Nº PLANO

0.04

ESCALA: Como se indica

FECHA: Febrero 2024

PROPIEDAD

PROMOTOR

EDIFICIO CONSUL S.L.

Vista 1
PGOU



Vista 1
ED



Vista 2
PGOU



Vista 2
ED



Vista 3
PGOU



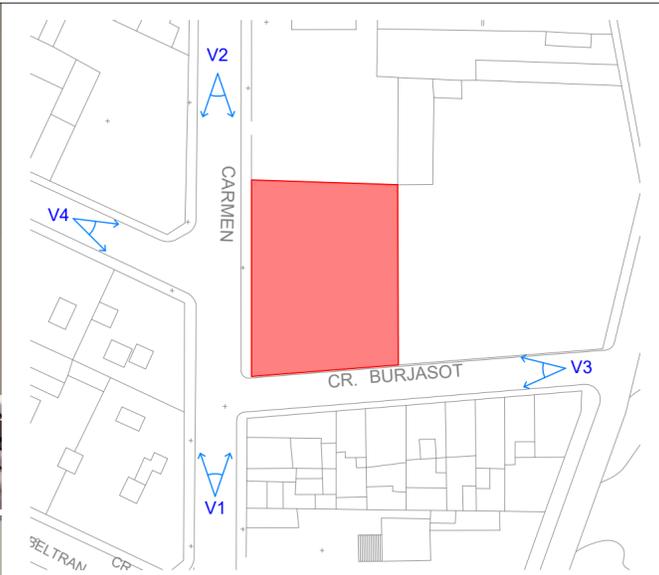
Vista 3
ED



Vista 4
PGOU



Vista 4
ED



Leyenda Vistas

LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle Burjassot, Zona verde Clave 31 Paterna - Valencia

0884



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:
PLANOS DE ORDENACIÓN

Vistas comparativas

Nº PLANO
0.05

ESCALA:
FECHA: Febrero 2024

PROPIEDAD

PROMOTOR

EDIFICIO CONSUL S.L.



Vista 5
PGOU



Vista 5
ED



Vista 6
PGOU



Vista 6
ED



Vista 7
PGOU



Vista 7
ED

LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Carmen Roca 13, esquina calle
Burjassot, Zona verde Clave 31
Paterna - Valencia

0884



DEFINICIÓN PLANO

CLASIFICACIÓN:
ESTUDIO DE DETALLE

COLECCIÓN:
PLANOS DE ORDENACIÓN

Vistas comparativas

Nº PLANO
0.06

ESCALA:
FECHA: Febrero 2024

PROPIEDAD

PROMOTOR

EDIFICIO CONSUL S.L.