



ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:

S.U.M.P.A.

SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PATERNA

EMPLAZAMIENTO:

POBLADO MILITAR. PATERNA

POBLACIÓN:

PATERNA (VALENCIA)

ARQUITECTO:

PEDRO ORIOLA INFANTE

SEPTIEMBRE 2009

ÍNDICE

1. Memoria Descriptiva

- 1.1 Ámbito
- 1.2 Situación y propiedad
- 1.3 Promoción
- 1.4 Planeamiento vigente
- 1.5 El territorio
- 1.6 Servicios urbanísticos
- 1.7 Edificaciones existentes

2. Memoria Justificativa

- 2.1 Objeto del Estudio de Detalle
- 2.2 Justificación del Estudio de Detalle
 - 2.2.1 Requisitos que ha de reunir el Estudio de Detalle
- 2.3 Descripción de la ordenación propuesta
 - 2.3.1 Afección a la estructura general y orgánica del municipio
 - 2.3.2 Determinación de las condiciones del ámbito
- 2.4 Cuadro comparativo de superficies y aprovechamientos entre el Plan General vigente y el Estudio de Detalle.
- 2.5 Cumplimiento de la normativa vigente

3. Normativa

- 3.1 Fichas de zonas de ordenación urbanística
- 3.2 Ordenanzas reguladoras
 - 3.2.1 Conceptos generales. Remisión al Plan General
 - 3.2.2 Zona residencial A (viviendas unifamiliares adosadas existentes)
 - 3.2.3 Zona residencial B (viviendas unifamiliares adosadas)
 - 3.2.4 Zona residencial C y D(plurifamiliar en bloque/ plurifamiliar en torre)
 - 3.2.5 Zonas Ajardinadas

2.- PLANOS.

Planos de Información.

1. Situación en el contexto de la ordenación urbanística.
2. Planta de ordenación existente. Estructura de la propiedad.
3. Planta de ordenación existente. Zonificación
4. Planta de ordenación existente. Altura de la edificación.
5. Planta de ordenación existente. Infraestructuras existentes y afecciones.
6. Perspectiva de la ordenación existente.

Planos de Ordenación.

1. Planta de ordenación propuesta. Usos y aprovechamientos
2. Planta de ordenación propuesta. Cotas y superficies.
3. Secciones de la ordenación propuesta.
4. Perspectiva de la ordenación propuesta.



MEMORIA **D**ESCRPTIVA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 Ámbito

El ámbito de actuación se encuentra ubicado en el municipio de Paterna entre las calles, Trinquet, Pintor Goya, General Dabán, la avenida del País Valencià y el muro del acuartelamiento militar.

La superficie total del ámbito es de 22.960,65 m² y viene delimitado en el plano 2. planta de ordenación existente, estructura de la propiedad.

1.2 Situación y propiedad

El área objeto del presente Estudio de Detalle es propiedad de la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna (S.U.M.P.A.).

1.3 Promoción

El promotor de este Estudio de Detalle en el ámbito seleccionado dentro del municipio de Paterna es la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna (S.U.M.P.A.).

1.4 Planeamiento vigente

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el día 15 de noviembre de 1990.

Es vigente la Modificación Puntual nº 40 del PGOU aprobada por el Ayuntamiento Pleno en la sesión del 22 de febrero de 2007. Esta modificación tiene por objeto unificar el criterio de medición de la altura reguladora y la altura total estableciendo una tabla unitaria para todo el conjunto del término municipal.

Es vigente la Modificación Puntual nº 55 del PGOU. Esta modificación tiene por objeto la incorporación del ámbito de redacción de estudios de detalle previstos en la modificación puntual nº 9, el espacio urbano actualmente ocupado por las viviendas militares.

1.5 El territorio

El área objeto del Estudio de Detalle está situada en el municipio de Paterna. El ámbito queda delimitado por la calle Trinquet, la calle Pintor Goya, la avenida del País Valencià, la calle General Dabán y el muro del acuartelamiento militar.

1.6 Servicios urbanísticos

La zona dispone de urbanización completa, y tal y como se ha señalado. Está en pleno funcionamiento.

En el plano de información correspondiente se recogen las infraestructuras existentes (abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía, gas,...).

1.7 Edificaciones existentes

En el ámbito de la actuación hay diversas edificaciones preexistentes:

- Se cuenta con 12 viviendas unifamiliares adosadas a rehabilitar.
- El resto de edificaciones desaparecen para construir viviendas en bloque y viviendas adosadas de nueva planta

Las viviendas a rehabilitar quedan delimitadas por la calle Trinquet y la calle Pintor Pablo Ruiz Picasso y se sitúan aproximadamente en el centro del ámbito de actuación.

Las edificaciones restantes se agrupan en manzanas y se ordenan en el ámbito en dos zonas. La primera zona sería la manzana ubicada en el Sur del ámbito; el resto de edificaciones son 5 manzanas agrupadas en la zona Norte del ámbito delimitadas por la calle Pintor Pablo Ruiz Picasso, calle Pintor Vicente Borrás, calle General Moltó, calle General Palafox, calle General Cialdini y calle General Dolz.

La altura máxima es de una planta y las tipologías existentes incluyen patios.

Casas y pabellones tienen tipologías que incluyen patios.

La morfología y el número de plantas de todas las edificaciones se grafía en el plano de información correspondiente (4. Planta de ordenación existente. Altura de la edificación).

La Población de Farnals, Septiembre de 2009

EL ARQUITECTO

PEDRO ORIOLA INFANTE
SETEC ARQUITECTURA, S.L.P.



MEMORIA **J**USTIFICATIVA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle tiene los siguientes objetivos:

- a) Actualizar y mejorar la ordenación existente para el suelo urbano, buscando soluciones que doten de mayor calidad ambiental y mejoren la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales
- b) Mejorar la capacidad, calidad o funcionalidad de la ordenación del territorio, cumpliendo con igual o mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos considerados en la formulación original.

2.2 Justificación del Estudio de Detalle.

2.2.1 Requisitos que ha de reunir el Estudio de Detalle.

Se exige que los Estudios de Detalle se circunscriban a los ámbitos y supuestos concretos para los que hayan sido previstos por el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior.

La Modificación Puntual nº 55 del PGOU de Paterna supone la incorporación del ámbito que nos ocupa a los suelos que en el Plan General concede la posibilidad de redactar Estudios de Detalle, señalando expresamente que para el presente caso, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 191.1 del R.O.G.T.U. se habilita la posibilidad de que dicha figura del planeamiento regule la ordenación pormenorizada de la citada zona, dado que se trata de reasignar volumétricamente la edificabilidad que le atribuye el Plan General.

En dicha ordenación deberá de tenerse en cuenta, necesariamente los siguientes condicionantes:

- La ordenación propuesta deberá mejorar el balance dotacional de los suelos a los que vaya referido
- Deberá referir una ordenación volumétrica coherente con su entorno.
- Deberá vincular la totalidad de la edificabilidad residencial plurifamiliar que prevea a la promoción de viviendas de protección oficial.

Por otra parte, los Estudios de Detalle, deben adaptarse íntegramente a las disposiciones contenidas en la L.U.V. (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana. DOGV 31-12-05 y BOE 21-02-06) en su Sección 7ª.

2.3 Descripción de la ordenación propuesta

2.3.1 Afección a la estructura general y orgánica del municipio

La ordenación propuesta tiene incidencia sobre el sistema general de comunicaciones y sistema general de espacios libres. Actualmente, la superficie del ámbito se distribuye en superficie residencial, viario y una pequeña superficie de zona verde; no incluye ninguna superficie dotacional pública de equipamientos.

La variación sobre el sistema general viario supone la supresión de las calles General Palafox, General Cialdini y Pintor Vicent Borrás dando lugar a una macro manzana delimitada por la calle Pintor Pablo Ruiz Picasso, calle General Moltó, una calle que es el resultado de la prolongación de la calle Pintor Goya interrumpida por la manzana de viviendas unifamiliares adodadas y una nueva calle en el lado restante.

Por otra parte, varía el trazado de la calle Pintor Pablo Ruíz Picasso, que se prolonga hasta su cruce con la calle General Moltó como ya se ha indicado; y la calle Pintor Goya que continúa su trazado hasta la delimitación del ámbito.

La calle General Daban tendrá uso peatonal con acceso rodado restringido a los propietarios de las viviendas unifamiliares adosadas.

Fruto de dichas modificaciones, con la presente propuesta de ordenación varía la superficie de viario existente, a lo que unimos una mejora sustancial de las condiciones de circulación como consecuencia de la reorganización del viario.

2.3.2 Determinación de las condiciones del ámbito

a) Superficie del ámbito

De conformidad con la delimitación del ámbito reflejada en los planos de ordenación, se determina que la superficie del área es de 22.960,65 m².

A efectos de cómputo de edificabilidad se supone una superficie computable igual a la superficie bruta del ámbito, 22.960,65 m².

Teniendo un Índice de Edificabilidad Bruto (IEB) de 1.50, la edificabilidad total es de $22.960,65 \times 1.50 = 34.440,97$ m² techo. De los cuales:

- IER = 1.3875 → $22.960,65 \times 1.3875 = 31.857,90$ m² techo residencial
- IET = 0.1125 → $22.960,65 \times 0.1125 = 2.583,07$ m² techo terciario

El terciario se ubica en la planta baja de los 2 bloques y las 2 torres de viviendas de VPO.

b) Determinación del diseño de la ordenación.

La ordenación se ha realizado en base a la integración de la misma con la malla urbana existente del casco urbano, así como la prevención y reducción de la contaminación, el desarrollo sostenible y la cohesión social.

Para ello en el diseño de la ordenación se ha tenido en cuenta:

- Rehabilitación de las viviendas unifamiliares existentes
- Reducir el consumo de suelo al máximo para usos edificables, liberando de este modo la mayor superficie posible para espacios libres, sin deteriorar el entorno del área consolidada que rodea al ámbito.
- Localización de la vivienda colectiva en una única manzana
- Localización de la vivienda unifamiliar adosada en el borde inferior del ámbito, permitiendo de este modo una transición adecuada entre dicho suelo y el suelo perteneciente al acuartelamiento militar colindante
- Distribución racional de las zonas verdes y equipamientos que constituyen las dotaciones del ámbito, con la finalidad de facilitar el acceso a las mismas
- Previsión de viviendas de protección oficial
- Realojo de las viviendas existentes en viviendas de alquiler colindantes al área de actuación

De este modo se obtienen las siguientes edificabilidades:

- Residencial VPO 24.717,90 m² techo
- Residencial viviendas unifamiliares existentes2.040,00 m² techo
- Residencial unifamiliar5.100,00 m² techo

- Terciario2.583,07 m² techo

c) Propuesta adoptada

La ordenación propone una mejora considerable respecto a la ordenación ya existente en relación a diversos criterios urbanísticos, criterios de habitabilidad y relaciones sociales.

Se ha previsto una mejora en el balance dotacional de los suelos a los que va referida, de manera que la nueva ordenación contempla una superficie notablemente superior de zonas verdes públicas y zonas verdes privadas comunes cuya posición presta mejor servicio a los residentes y usuarios, así como dos equipamientos también nuevos que otorgarán al barrio una funcionalidad y dinamismo de los que carecía. Además, la presencia de dichas dotaciones en el ámbito aportará al conjunto de edificaciones una mayor calidad de carácter socio-cultural y también económico.

Con todo, la ordenación volumétrica se mantiene coherente con el entorno y contempla el futuro desarrollo de Paterna en dirección al acuartelamiento militar. Esto se ha tenido en cuenta, por ejemplo, en el diseño del viario que se ha pensado con aceras de 4 metros de anchura en las que podrán incorporarse elementos vegetales que mejorarán la calidad ambiental y se mantendrá siempre un paso de holgura más que adecuada para el peatón. Otro ejemplo es el de la ubicación de las parcelas de edificación creando un bucle de tráfico rodado. Las edificaciones dentro del ámbito tienen una clara diferencia de alturas. Dicha variabilidad de alturas en las distintas construcciones permite el diseño de diversas tipologías edificatorias, que se vinculan a viviendas residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

La nueva ordenación con bloques y torres de viviendas fomentará el ahorro de recursos, en particular agua y energía, así como la emisión de nuevos contaminantes, y evitará que se superen los umbrales de contaminación establecidos.

La propuesta contempla todos estos aspectos por lo que mejora sustancialmente la ordenación urbanística vigente, ayuda al descongestionamiento urbano, mejora la articulación de los espacios libres públicos, resuelve problemas de circulación y otros fines públicos como el aparcamiento público(ver planos de ordenación).

SUPERFICIE DEL SECTOR:	22.960,65 m ²
I.E.B. 1,50	
I.E.R. 1,3875	
I.E.T. 0,1125	
EDIFICABILIDAD TOTAL :	34.440,97 m ² de techo
Edificabilidad Residencial:	31.857,90 m ² de techo
Edificabilidad Terciario:	2.583,07 m ² bajos comerciales

SUPERFICIES PROPUESTAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR :	22.960,65 m ²
Equipamiento:	1.141,61 m ²
Zonas verdes + Área de juegos:	2.935,00 m ²
Superficie residencial:	9.797,88 m ²
Viales:	9.086,16 m ²

2.4 Cuadro comparativo de superficies y aprovechamientos entre el Plan General vigente y el Estudio de Detalle.

	Determinaciones Plan General vigente	Determinaciones Estudio de Detalle
Superficie bruta ámbito	22.960,65 m ²	22.960,65 m ²
Superficie viario	-----	9.086,16 m ²
Superficie equipamiento	-----	1.141,61 m ²
Superficie espacio libre	-----	2.935,00 m ²
Superficie residencial	-----	9.797,88 m ²
Edificabilidad residencial	34.440,97 m ² t	31.867,90 m ² t
Edificabilidad terciaria	-----	2.583,07 m ² t
IEB	1.50 m ² t/ m ² s	1.50 m ² t/ m ² s
IER	1.3875 m ² t/ m ² s	1.3875 m ² t/ m ² s
IET	-----	0.1125 m ² t/ m ² s

De la tabla se extraen las siguientes conclusiones:

- Se mejora el sistema general de espacios libres y de equipamientos previsto por el Plan General vigente, dotando al ámbito de 1.141,61 m² de nuevos equipamientos y aumentando en 2.041,61 m² la superficie destinada a zonas verdes.
- La ocupación de suelo en lo que se refiere a las viviendas es menor en la propuesta de ordenación presente en comparación con la actual. Estos datos corroboran que se reduce el consumo de suelo al máximo para usos edificables, liberando la mayor superficie posible para espacios libres, sin deteriorar el entorno.

- La superficie de viario sufre una pequeña variación, aumenta 613,37 m², que consideramos casi inapreciable en proporción a la superficie total de viario 9.086,16 m².

2.5 Cumplimiento de la normativa vigente

Art.127 de la LUV. Tipos de zona verde

En el ámbito de actuación y según la ordenación propuesta, se consideran las siguientes tipologías de zona verde:

a) El área de juego (AL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red viaria (RV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (JL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

La ordenación que se propone en la presente Modificación Puntual cumple todas las características para las zonas verdes anteriormente expuestos.

Art.131 de la LUV. Dimensiones de los elementos de red viaria

Anchura mínima de los viales

Para un IEB Residencial >0,60 m²/m², los viales de sentido único tendrán una anchura mínima de 16 metros.

Anchura mínima de las aceras

Adoptamos las restricciones para zonas de nuevo desarrollo, en las que las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros como es el caso de la ordenación que se propone en el Estudio de Detalle.

Anchura mínima de las calzadas

Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

Aparcamiento

Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros.

En este caso, la ordenación que se propone en el presente Estudio de Detalle cumple con todos los requisitos dimensionales expuestos.

La Pobra de Farnals, Septiembre de 2.009

EL ARQUITECTO

PEDRO ORIOLA INFANTE
SETEC ARQUITECTURA, S.L.P.



NORMATIVA

3. NORMATIVA.

3.1 Fichas urbanísticas

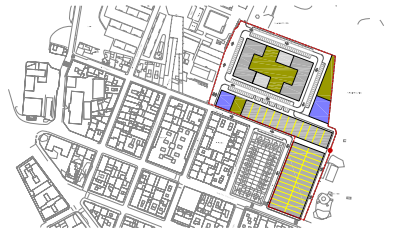
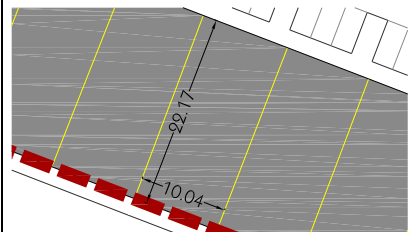
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA RESIDENCIAL A		CÓDIGO: ZONA A
MUNICIPIO: PATERNA		PLAN: P.G.O.U.
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION A VIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según P.G.O.U.	Todos los demás

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima zona edificable	60 m ²	Distancia mínima a viales	Según P.G.O.U.
Frente mínimo de parcela	5 m	Distancia mínima al resto de lindes	Según P.G.O.U.
Círculo inscrito mínimo		Separación mínima entre edificaciones	Según P.G.O.U.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0,764	Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	11,10 m
Coeficiente de ocupación	60 %	Altura máxima total	13,10 m
		Áticos	No se permite
Coeficiente de ocupación Sótano y Semisótano	100 % parcela	Semisótanos	Se permite
		Sótanos	Se permite
		Cuerpos volados	Según P.G.O.U.

OTRAS CONDICIONES

DOTACION DE APARCAMIENTOS
Según P.G.O.U.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

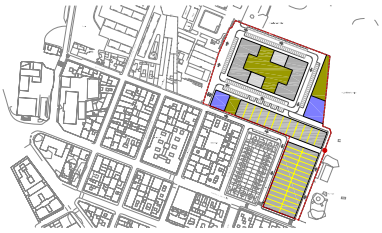
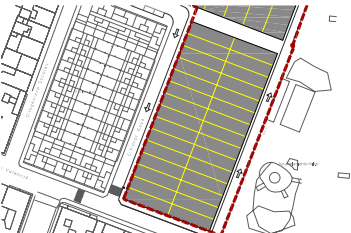
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA RESIDENCIAL B		CÓDIGO: ZONA B
MUNICIPIO: PATERNA		PLAN: P.G.O.U.
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACION A VIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según P.G.O.U.	Todos los demás

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima zona edificable	60 m ²	Distancia mínima a viales	Según P.G.O.U.
Frente mínimo de parcela	5 m	Distancia mínima al resto de lindes	Según P.G.O.U.
Círculo inscrito mínimo		Separación mínima entre edificaciones	Según P.G.O.U.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	1,288	Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	11,10 m
Coeficiente de ocupación	50 %	Altura máxima total	13,10 m
		Áticos	No se permite
Coeficiente de ocupación Sótano y Semisótano	100 % parcela	Semisótanos	Se permite
		Sótanos	Se permite
		Cuerpos volados	Según P.G.O.U.

OTRAS CONDICIONES

DOTACION DE APARCAMIENTOS
Según P.G.O.U.

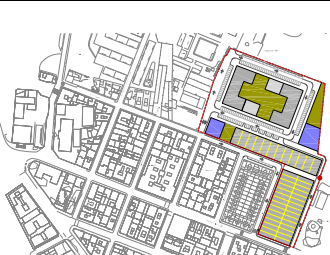
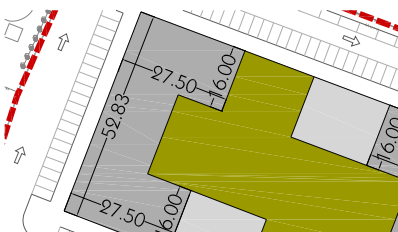
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA RESIDENCIAL C y D		CÓDIGO: ZONA C y D
MUNICIPIO: PATERNA		PLAN: P.G.O.U.
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN A CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	Según P.G.O.U.	Todos los demás

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima zona edificable	300 m ²	Distancia mínima a viales	Según P.G.O.U.
		Distancia mínima al resto de lindes	Según P.G.O.U.
Frente mínimo de parcela	15 m		
Rectángulo inscrito mínimo	6 mx10 m	Separación mínima entre edificaciones	Según P.G.O.U.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	8.86	Número máximo de plantas	8 / 13
		Altura máxima reguladora	27,60 m / 44,10 m
Coeficiente de ocupación	100%	Altura máxima total	27,60 m / 44,10 m
		Áticos	No se permite
Coeficiente de ocupación Sótano y Semisótano	100 %	Semisótanos	No se permite
		Sótanos	Se permite
		Cuerpos volados	Según P.G.O.U.

DOTACION DE APARCAMIENTOS
Según P.G.O.U.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

3.2 Ordenanzas reguladoras.

3.2.1 Conceptos generales. Remisión al Plan General.

Artículo 1. Identificación de las Normas Urbanísticas y Vigencia del Planeamiento

1. Las Ordenanzas contenidas en este documento son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana, que determina y completa la ordenación urbanística de la zona del casco urbano del municipio de Paterna.

2. Las Normas de aplicación a las zonas calificadas como dotacionales públicas en este Estudio de Detalle, serán las determinadas en el Plan General para zonas de igual clase.

3. En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo que establezcan, el Plan General de Paterna, la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre de 2005 de la Generalitat Valenciana "(L:U:V:)", el Decreto 67/2.006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en adelante ROGTU, la Ley 4/2.004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en adelante LOTPP, la Ley 14/2005 y la Ley 16/2005 que modifican la anterior, la Ley 10/2.004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (LSNU), la Normativa sobre Habitabilidad y Diseño de las edificaciones vigente en la Comunidad Valenciana, y cuantas otras disposiciones en las materias afectadas resulten de aplicación.

4. La vigencia del presente Estudio de Detalle es indefinida.

5. Este Estudio de Detalle divide su área de actuación en cuatro zonas. Cada una de estas zonas está regulada por unas condiciones generales contenidas en el P.G.O.U. Las condiciones particulares para cada zona vendrán definidas a continuación.

3.2.2 ZONA RESIDENCIAL A (VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EXISTENTES)

Artículo 1. Definición.

Se define la **zona A** como la manzana ubicada en la zona norte del área de actuación tal y como se define en el plano 1 “Planta de ordenación propuesta” del presente Estudio de Detalle.

Se trata de una edificación de viviendas unifamiliares adosadas preexistentes cuya única intervención permitida será la de Rehabilitación y mejora de éstas.

Artículo 2. Condiciones de uso.

- Uso dominante: Residencial Unifamiliar.
- Usos incompatibles: Los marcados en el P.G.O.U. para la clave U-1-01

Artículo 3. Condiciones de la parcela.

- La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- La longitud mínima de la fachada será de 5,00 metros.
- Ángulo mínimo formado por lados contiguos: 60 °.
- Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento por el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Artículo 4. Parámetros de la edificación.

- Ocupación máxima de la parcela: será un 60% de su superficie.
- Altura reguladora máxima: El número de plantas máximo de la edificación es de 3 plantas y viene determinado en el plano 1 “Planta de ordenación propuesta”. La altura reguladora máxima será de 11,10 metros y será medida según se contempla en el PGOU
- Altura total: será de 2 m sobre la altura reguladora máxima
- Distancias a lindes: No se establecen distancias a lindes.
Las distancias mínimas establecidas no serán aplicables a las instalaciones al servicio de las urbanizaciones o edificaciones, como centros de transformación, depósitos de combustible u otros similares, para los que se exige un retranqueo mínimo a lindes de 1m. Dichos retranqueos serán superiores si así lo exigiese la normativa sectorial de aplicación, si la hubiere.
Las distancias resultantes entre estas instalaciones y las edificaciones principales o auxiliares colindantes serán como mínimo de 3m., con lo que la distancia mínima de las citadas edificaciones auxiliares o

principales a los cerramientos de las parcelas que contengan dichas instalaciones será de 2m. Los centros de transformación podrán estar adosados a su linde con vía pública sin perjuicio de su retranqueo lateral y al fondo de la parcela.

- Vuelo máximo permitido: El vuelo máximo de los cuerpos y elementos salientes no será superior a 1,00 metros, salvo en fachadas recayentes a viales peatonales de ancho menor o igual a 6m, en los que no se permiten voladizos.
- La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable.
- Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Se prohíben cuerpos salientes en planta baja.
- El plano límite lateral de vuelo, perpendicular a la fachada se situará a una distancia de la línea de medianera, como mínimo igual a la longitud de dicho vuelo, con un mínimo absoluto de 60 centímetros
- Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada en que se localicen. Los cuerpos salientes cerrados y los semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de dicha longitud."

Artículo 5. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

- Número máximo de plantas permitidas es de planta baja más dos.
- Alturas entre plantas: según viene reflejado en la modificación puntual nº 40 del P.G.O.U.
- Plantas sótano: Se permiten. No computan a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
- Plantas semisótano: Se permiten.
- Plantas ático: No permitidos.
- Construcciones por encima de la altura total: Por encima de la altura reguladora que se hubiese adoptado para la edificación, ya fuese esta inferior o igual a la determinada por el plan como máxima, solo se permitirán:

a) Se admitirán faldones de cubierta con la única limitación de que el punto de mayor elevación no supere los 2,00 metros con respecto a la altura reguladora máxima. El espacio encerrado entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrá ser integrado en el programa de desarrollo del uso al que se destine la edificación, computándose la superficie en planta del mismo, que presente una altura libre mayor a 1'50 metros.

b) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al 30 por ciento y arranques desde líneas horizontales situadas a cota no superior a la del plano horizontal que contenga a la altura reguladora adoptada.

c) Las cámaras de aire y elementos de cobertura, en edificaciones de azotea o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del forjado que les de soporte sea inferior a 0'60 metros.

d) Las barandas recayentes a fachadas, las de patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene a la altura máxima no exceda de 1'80 metros, cuando estos fuesen opacos y de 2'50 metros, si se compusiesen con materiales transparentes o rejas.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones.

f) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

- El vuelo máximo de los aleros de cubierta no superara en más de 0'10 metros al que en estas normas se determine para los cuerpos salientes en cada alineación de fachada o alineación interior.

Artículo 6 . Dotación de Aparcamientos.

- Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalado en el PGOU.

3.2.3. ZONA RESIDENCIAL B (VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS)

Artículo 7. Definición.

Se define la **zona B** como la manzana ubicada entre las calles Pintor Goya y General Dabán, tal y como se define en el plano 1 “Planta de ordenación propuesta” del presente Estudio de Detalle.

Artículo 8. Condiciones de uso.

- Uso dominante: Residencial Unifamiliar.
- Usos incompatibles: Los marcados en el P.G.O.U. para la clave U-1-01

Artículo 9. Condiciones de la parcela.

- La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- La longitud mínima de la fachada será de 5,00 metros.
- Ángulo mínimo formado por lados contiguos: 60 °.
- Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento por el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Artículo 10. Parámetros de la edificación.

- Ocupación máxima de la parcela: será un 50% de su superficie.
- Altura reguladora máxima: El número de plantas máximo de la edificación es de 3 plantas y viene determinado en el plano 1 “Planta de ordenación propuesta”. La altura reguladora máxima será de 11,10 metros y será medida según se contempla en el PGOU
- Altura total: será de 2 m sobre la altura reguladora máxima
- El vuelo máximo de los cuerpos y elementos salientes no será superior a 1,00 metros, salvo en fachadas recayentes a viales peatonales de ancho menor o igual a 6m, en los que no se permiten voladizos.
- La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable.
- Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Se prohíben cuerpos salientes en planta baja.
- El plano límite lateral de vuelo, perpendicular a la fachada se situará a una distancia de la línea de medianera, como mínimo igual a la longitud de dicho vuelo, con un mínimo absoluto de 60 centímetros

- Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada en que se localicen. Los cuerpos salientes cerrados y los semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de dicha longitud."

Artículo 11. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

- Número máximo de plantas permitidas es de planta baja más dos.
- Alturas entre plantas: según viene reflejado en la modificación puntual nº 40 del P.G.O.U.
- Plantas sótano: Se permiten. No computan a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
- Plantas semisótano: Se permiten.
- Plantas ático: No permitidos.
- Construcciones por encima de la altura total: Por encima de la altura reguladora que se hubiese adoptado para la edificación, ya fuese esta inferior o igual a la determinada por el plan como máxima, solo se permitirán:

a) Se admitirán faldones de cubierta con la única limitación de que el punto de mayor elevación no supere los 2,00 metros con respecto a la altura reguladora máxima. El espacio encerrado entre el forjado de techo de la última planta y la cubierta podrá ser integrado en el programa de desarrollo del uso al que se destine la edificación, computándose la superficie en planta del mismo, que presente una altura libre mayor a 1'50 metros.

b) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al 30 por ciento y arranques desde líneas horizontales situadas a cota no superior a la del plano horizontal que contenga a la altura reguladora adoptada.

c) Las cámaras de aire y elementos de cobertura, en edificaciones de azotea o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del forjado que les de soporte sea inferior a 0'60 metros.

d) Las barandas recayentes a fachadas, las de patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene a la altura máxima no exceda de 1'80 metros, cuando estos fuesen opacos y de 2'50 metros, si se compusiesen con materiales transparentes o rejas.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones.

f) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

- El vuelo máximo de los aleros de cubierta no superara en más de 0'10 metros al que en estas normas se determine para los cuerpos salientes en cada alineación de fachada o alineación interior.

Artículo 12 . Dotación de Aparcamientos.

- Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalado en el PGOU.

3.2.4. ZONA RESIDENCIAL C y D (VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE / VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN TORRE)

Artículo 13. Definición.

Se define la **zona C y D** como la manzana ubicada en c/ Trinquet del área de actuación tal y como se define en el plano 1 “Planta de ordenación propuesta” del presente Estudio de Detalle.

Artículo 14. Condiciones de uso.

- Uso dominante: Vivienda plurifamiliar destinada únicamente para V.P.O.
- Usos compatibles: Los reflejados en el P.G.O.U. para la clave U-1-01
- Usos incompatibles: Todos los demás.
- Uso exclusivo: No se determina.

Artículo 15. Condiciones de la parcela.

- La superficie mínima de parcela edificable será de 320 m²/1.214,67 m² respectivamente.
- La longitud mínima de será de 15 metros.
- Dimensiones del rectángulo mínimo inscribible en su perímetro cuyo lado menor coincida con la alineación: 6'00 X 10'00 metros.
- El ángulo mínimo formado por el linde contiguo a la alineación y esta último será mayor de 80°.

Artículo 16. Parámetros de la edificación.

- Ocupación máxima de parcela por la edificación: 100 % y se ajustará a las alineaciones definidas en el plano 1 “Planta de ordenación propuesta”. La edificación no podrá retranquearse de cualquier alineación.
- Vuelo máximo permitido: Sobre la alineación exterior se autorizaran todo tipo de cuerpos salientes cuyo valor máximo no superará en ningún caso, 1'00 metros.
- Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada en que se localicen. Los cuerpos salientes cerrados y los semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de dicha longitud."
- La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computara a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable.
- Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Se prohíben cuerpos salientes en planta baja.

- El plano límite lateral de vuelo, perpendicular a la fachada se situará a una distancia de la línea de medianera, como mínimo igual a la longitud de dicho vuelo, con un mínimo absoluto de 60 centímetros.
- Altura reguladora máxima: El número de plantas máximo de la edificación es de 8 y 13 plantas respectivamente y viene determinado en el plano 1 “Planta de ordenación propuesta”. La altura reguladora máxima será de 27,60 m / 44,10 m y se medirá según se recoge en el PGOU
- Línea de fachada: La línea de fachada de la edificación será coincidente con la alineación de vial que se determina en el plano 1 “Planta de ordenación propuesta”.

Artículo 17. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

- Número máximo de plantas construible: El número de plantas que se permite es de 8 plantas/ 13 plantas y viene definido en el plano 1 “Planta de ordenación propuesta”.
- La altura de cada planta será según viene reflejado en la modificación puntual nº 40 del P.G.O.U.
- No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.
- Se permiten plantas de sótano con una altura libre como mínimo de 2,40 m.
- No se permiten la construcción de áticos.
- Las cámaras de aire y elementos de cobertura para azotea o cubierta plana, tendrán una elevación sobre el plano superior del último de los forjados construibles no superior a 0'60 metros
- Por encima de la última planta que viene definida por la altura reguladora, sólo se permitirán los elementos siguientes:

a) Las barandas de fachada, las de los patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene a la altura reguladora máxima no exceda de 1'80 metros, cuando estos fuesen opacos, y de 2'50 metros, si se compusiesen con materiales transparentes o rejas.

b) Los elementos técnicos de las instalaciones. (Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, o de acumuladores, conductores de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria ascensor, espacios para recorrido extra de los ascensores; e, incluso, para acceso a estos al plano de terrado o cubierta; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta; elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa y otros).

b) Los remates decorativos de las fachadas.

Artículo 18. Cuadro de edificabilidades.

TIPOLOGÍA	SUP. SOLAR	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIO	Nº MÁX. DE PLANTAS
BLOQUE A. Vivienda plurifamiliar V.P.P.	1.214,67 m ²	9.489,95m ² techo	8.462,89 m ² techo	1.027,06 m ² techo	8
BLOQUE B. Vivienda plurifamiliar V.P.P.	1.225,02 m ²	9.571,02 m ² techo	8.535,01 m ² techo	1.036,01 m ² techo	8

TIPOLOGÍA	SUP. SOLAR	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIO	Nº MÁX. DE PLANTAS
TORRE A. Vivienda plurifamiliar V.P.O.	320,00 m ²	4.120,00 m ² techo	3.860,00 m ² techo	260,00 m ² techo	13
TORRE B. Vivienda plurifamiliar V.P.O.	320,00m ²	4.120,00 m ² techo	3.860,00 m ² techo	260,00 m ² techo	13

Artículo 19. Dotación de Aparcamientos.

- Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en el Plan General.

Artículo 20. Condiciones del espacio libre interior.

- El subsuelo será de bien patrimonial.
- La superficie en cota 0 será dotación pública, admitiéndose rampas de garaje vinculadas a las edificaciones privadas, zonas ajardinadas y espacios para juegos infantiles.

3.2.5. ZONAS AJARDINADAS

- Se permitirán espacios para juegos, mobiliarios urbanos.
- Se permitirán centros de transformación, siempre con acceso desde el vial con una superficie máxima de 100m².

La Pobra de Farnals, Septiembre de 2.009

EL ARQUITECTO

PEDRO ORIOLA INFANTE
SETEC ARQUITECTURA, S.L.P.



LISTADO DE PLANOS

Listado de planos

Planos de Información.

1. Situación en el contexto de la ordenación urbanística.
2. Planta de ordenación existente. Estructura de la propiedad.
3. Planta de ordenación existente. Zonificación
4. Planta de ordenación existente. Altura de la edificación.
5. Planta de ordenación existente. Infraestructuras existentes y afecciones.
6. Perspectiva de la ordenación existente.

Planos de Ordenación.

1. Planta de ordenación propuesta. Usos y aprovechamientos
2. Planta de ordenación propuesta. Cotas y superficies.
3. Secciones de la ordenación propuesta.
4. Perspectiva de la ordenación propuesta.