

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

31 ENE. 2002



LA SECRETÀRIA

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: VANCOVAL MEDITERRANEO S.A.

SITUACIÓN: Manzana comprendida entre las calles C/ Manises, C/ Cristo de la Fe,
C/ Mallent i Meri y C/ Los Molinos, de PATERNA.

ARQUITECTO: Manuel Agulles Vila

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: VANCOVAL MEDITERRANEO S.A.

SITUACIÓN: Manzana comprendida entre las calles C/ Manises, C/ Cristo de la Fe, C/ Mallent i Meri y C/ Dels Molins, de PATERNA.

ARQUITECTO: Manuel Agulles Vila.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

31 ENE. 2002

OBJETO.-

El objeto del presente Estudio de Detalle es la reorganización de volúmenes de la manzana comprendida entre las calles C/ Manises, C/ Cristo de la Fe, C/ Mallent i Meri y C/ Dels Molins, de PATERNA, consiguiendo con ello una distribución más lógica de la edificabilidad permitida por el Plan General de Ordenación Urbana, que repercute en una mayor calidad de las viviendas resultantes, tanto en ventilación e iluminación como en distribución interior de las viviendas.

ÁMBITO.-

El ámbito del presente Estudio de Detalle es la manzana comprendida entre las calles C/ Manises, C/ Cristo de la Fe, C/ Mallent i Meri y C/ Dels Molins. La citada manzana se encuentra completamente urbanizada en todos sus lindes. Se acompaña plano núm. 1.

JUSTIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE.-

El presente Estudio de Detalle cumple con todas las determinaciones del art 20 del PGOU, Modificación núm 9 "Estudios de Detalle" del PGOU, aprobada definitivamente el 30-07-1996, y en particular:

art 20.2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar según los casos:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

En el Estudio de Detalle que nos ocupa, las alineaciones de los viales se adaptan a las alineaciones dadas por el Ayuntamiento, salvo pequeños ajustes para que las líneas de fachada sean rectas. En la calle Los Molinos, el ancho según el PGOU es de 8 m, se ha considerado un ancho de 10 m, adaptándonos a la alineación dada por el Ayuntamiento.

art 20.3.- Los Estudios de Detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán comportar la reducción de espacio viario diseñado por los planes de rango superior, ni suponer alteraciones en su continuidad.

No se reducen los espacios viarios ni se alteran su continuidad.



LA SECRETÀRIA

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Pla de l'Ajuntament,
apròva definitivament el present document
en data:

31 ENY. 2002

f) No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad previstos en el planeamiento de rango superior, sin perjuicio que pueda distribuirlo dentro de su ámbito. Esta redistribución de volumen solamente podrá implicar aumento del número de plantas en casos justificados, en las zonas con tipo de ordenación por alineación de vial, cuando la excesiva profundidad edificable haga imposible agotar la edificabilidad máxima permitida. Dicho aumento podrá ser como máximo de una sola planta. Se considera excesiva profundidad edificable, a los efectos de aplicación de la regla anterior, aquella que supera los 40 m lineales, medidos ortogonalmente a las alineaciones de la fachada en todos sus frentes."

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está calificada por el PGOU como residencial, zona ensanche, teniendo las siguientes dimensiones:

Fachada a C/ Manises 120'54 m
Fachada a C/ Cristo de la Fe 54'30 m
Fachada a C/ Mallent i Meri 123'76 m
Fachada a C/ Dels Molins 47'10 m

La distancia, medida ortogonalmente a las alineaciones de fachada supera en todos sus frentes la magnitud de 46'98 m lineales (superior a 40 m). El aumento del número de plantas previsto en le Estudio de Detalle es de una sola planta.

g) Los estudios de detalle que comporten aumento del número de plantas, además de cumplir con las limitaciones previstas en el apartado anterior, deberán referirse a manzanas completas o en caso contrario no ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

En el caso que nos ocupa, el ámbito del Estudio de Detalle es una manzana completa.

PARAMETROS URBANISTICOS DE LA MANZANA SEGUN PGOU.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna indica para la manzana objeto del presente Estudio de Detalle, los siguientes parámetros urbanísticos:

NUMERO DE ALTURAS :

- Zona recayente a C/ Manises, hasta una profundidad de 20 m, 4 alturas más Ático.
- Resto de manzana 3 alturas más Ático.

ATICOS:

El PGOU determina que los áticos quedarán dentro de un plano inclinado 45 ° desde la línea de fachada. A efectos de cálculo de edificabilidad estimamos una distancia del ático a línea de fachada de 2.80 m, que es la distancia resultado de aplicar

el ángulo de 45 ° desde línea de fachada, la altura libre mínima de vivienda según las Normas de Habitabilidad y Diseño de 2.50 m, y un canto de forjado de 30 cm.

ALINEACIONES VIALES:

Se acompaña plano de las alineaciones de los viales limítrofes de la manzana que nos ocupa, dadas por el Ayuntamiento, con los siguientes anchos de calle:

C/ Manises 15'30 m
C/ Cristo de la Fe 20'13 m
C/ Mallent i Meri 9'00 m
C/ Los Molinos 10'00 m

Para el cálculo de la edificabilidad permitida por el PGOU, se han considerado las citadas alineaciones excepto en las referentes a la C/ Los Molinos, que se ha considerado solo a efectos de edificabilidad, un ancho de 8'00 m, que es el ancho indicado en el plano de alineaciones del PGOU, respetando la alineación dada por el Ayuntamiento con un ancho de calle de 10 m en la propuesta del Estudio de Detalle.

EDIFICABILIDAD:

Para su cálculo se han tenido en cuenta los parámetros indicados anteriormente, de número de alturas, áticos y alineaciones de viales, resultando la siguiente:

	SUPERFICIE SUELO m2	SUPERFICIE PLANTA m2	NUMERO ALTURAS	EDIFICABILIDAD PARCIAL m2t	EDIFICABILIDAD TOTAL M2t
ZONA A	3.812,34	3.812,34	3	11.437,02	14.741,65
		3.304,63	Ático	3.304,63	
ZONA B	2.449,08	2.449,08	4	9.796,32	11.812,24
		2.015,92	Ático	2.015,92	
	6.261,42				26.553,89

Por tanto la edificabilidad máxima permitida por el PGOU es de 26.553'89 m2 de techo.

Se acompaña plano núm 3

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:

31 ENE. 2002



LA SECRETÀRIA

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

31 ENF. 2002



PARAMETROS URBANISTICOS DE LA MANZANA PROPUESTOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.-

NUMERO DE ALTURAS :

Se aumenta en una las alturas máximas indicadas en el PGOU, resultando:

- Bloque recayente a C/ Manises, con una profundidad de 20 m, 5 alturas más Ático.
- Bloque recayente a C/ Mallent i Meri , con una profundidad de 20 m, 4 alturas más Ático.
- Zona interior peatonal, 1 altura.

ATICOS:

Se emplea el mismo criterio que el utilizado par la obtención de la edificabilidad según PGOU, es decir el PGOU determina que los áticos quedarán dentro de un plano inclinado 45 ° desde la línea de fachada. A efectos de cálculo de edificabilidad estimamos una distancia del ático a línea de fachada de 2.80 m, que es la distancia resultado de aplicar el ángulo de 45 ° desde línea de fachada, la altura libre mínima de vivienda según las Normas de Habitabilidad y Diseño de 2.50 m, y un canto de forjado de 30 cm.

ALINEACIONES VIALES:

Se han considerado las alineaciones indicadas por el Ayuntamiento, con pequeños ajustes para conseguir que las cuatro fachadas de la manzana sean líneas rectas.

ALINEACIONES P.G.O.U.

C/ Manises 15'30 m
(con pequeña inflexión)

C/ Cristo de la Fe 20'13 m (recta)

C/ Mallent i Meri 9'00 m
(con pequeña inflexión)

C/ Los Molinos 8'00 m (recta)

ALINEACIONES Estudio de Detalle

C/ Manises 15'30 m (recta)

C/ Cristo de la Fe 20'13 m (recta)

C/ Mallent i Meri 9'04 m (recta)

C/ Los Molinos 10'00 m (recta)

EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima de toda la manzana, será la máxima permitida por el PGOU es decir **26.553'89 m2 de techo**. Se acompaña plano núm. 4.

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO PARAMETROS URBANÍSTICOS DE LA MANZANA SEGUN PGOU Y LOS PROPUESTOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.-

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
 CERTIFIQUE QUE L'Ajuntament, apròva definitivament el present document en data:

31 ENE. 2002



LA SECRETÀRIA

	P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
NUMERO MAXIMO ALTURAS	C/ Manises (20 m profundidad) IV + Àtico	C/ Manises (20 m profundidad) V + Àtico
	Resto de manzana III + Àtico	C/ Mallent i Meri (20 m profundidad) IV + Àtico
		Zona interior peatonal I
EDIFICABILIDAD m2 techo	26.553,89	26.553,89

CESION VIALES

La parcela inicial, fruto de agrupación de todas las parcelas que componen la totalidad de la manzana, tiene una superficie de 6.451'55 m2.

Según las alineaciones de viales dadas por el Ayuntamiento, conformes al Plan General de Ordenación Urbana, con los ajustes indicados en el presente Estudio de Detalle, parte de la superficie de la parcela inicial está destinada a viales, siendo dicha superficie de viales de 291'92 m2.

Por tanto, descontando la correspondiente cesión de viales, la parcela resultante tiene una superficie de 6.159'63 m2.

	SUPERFICIE m2 suelo
PARCELA INICIAL	6.451,55
CESION VIALES	291,92
PARCELA RESULTANTE	6.159,63

Picassent a 5 de Noviembre de 2001
 El Arquitecto



Manuel Agulles Vila
 Manuel Agulles Vila

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

31 ENE. 2002



LA SECRETÀRIA

INDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACION
- 2.- ALINEACIONES VIALES
- 3.- EDIFICABILIDAD SEGUN PLAN GENERAL ORDENACION URBANA
- 4.- EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
- 5.- PARCELA INICIAL
- 6.- CESION VIALES
- 7.- PARCELA RESULTANTE



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

**TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:**

31 ENE. 2002

LA SECRETÀRIA



GABINETE TECNICO

INFORME

El técnico que suscribe, topógrafo municipal, en relación al expediente 107/2001 relativo a la fijación de línea en las calles Manises, Molinos, Mallent i Meri y Cristo de la Fe, tiene el deber de informar:

- La c/ Manises tendrá un ancho de 15,30 metros desde la fachada derecha según se entra al pueblo.
- La c/ Molinos tendrá un ancho de 10 metros, tal y como está actualmente.
- La c/ Cristo de la Fe tendrá un ancho de 20,13, tal y como está actualmente.
- La c/ Mallent i Meri tendrá un ancho de 9 metros. El eje de la calle será el que existe actualmente midiendo de bordillo a bordillo y tomando el punto medio.
- Se adjunta plano acotado.

Paterna a 18 de Octubre de 2001

EL TOPOGRAFO

