

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE LOS VOLUMENES DE EDIFICACION EN LA MANZANA FORMADA POR LAS CALLES TIRO DE PICHON, VIRGEN DEL PILAR, VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS Y COLON DE PATERNA.

Entidad promotora: TRASERVAL, SL.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENENCIA Y PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objetivo de este E.D. es modificar la disposición de los volúmenes de la edificación y adaptar las rasantes señaladas en el Plan vigente con el fin de mejorar las condiciones de la edificación y del conjunto de la manzana.

ESTADO ACTUAL Y AMBITO DEL E.D.

La manzana objeto de esta propuesta pertenece al suelo urbano de Paterna con las alineaciones totalmente definidas en la trama viaria de la zona y que tiene dos edificaciones, una recayente a la calle de Virgen del Pilar y calle de Virgen de los Desamparados que esta dentro de ordenación y otra edificación recayente a la calle de Tiro de Pichón que esta afectada en parte por la apertura de la calle de Colón.

El resto del terreno no ocupado por las edificaciones existentes presenta desniveles importantes dentro del plano inclinado de la zona que tiene una diferencia de nivel aproximada de 2'25mts de uno a otro extremo de la manzana.

En cuanto al estado de urbanización y dotación de servicios las calles están urbanizadas y con todos los servicios a excepción del ultimo tramo de la calle de Colon que esta pendiente de apertura hasta su unión con la calle de Tiro de Pichón.

El ámbito de esta Estudio de Detalle es la totalidad de la manzana incluyendo las edificaciones existentes y ajenas a la entidad promotora de este estudio.

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
25 FEB. 1999 APROBO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE
PROYECTO.

El Secretario.

OPORTUNIDAD Y SOPORTE LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La procedencia, oportunidad y objetivos de los Estudios de Detalle están definidos en el Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/78 CAPITULO VI Art. 65 en la L.R.S. y O.U. Texto Refundido R.D. 1/11/92 de 26 de Junio B.O.E. 30/06/92 en la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana, D.O.G.V. 2394 de 24/11/94 en el P.G.O.U. de Paterna de 15/11/90. Modificación N°. 9 del P.G.O.U. de Paterna aprobada definitivamente el 31/07/96 B.O.P. del 06/11/96.

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

Cumple las limitaciones del articulado legal ya que:

- Es un E.D. que se formula para una manzana completa, Art. 26.1 de L.R.A.U.
- Reordena los volúmenes de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U. de Paterna. Art. 26.2.B de L.R.A.U. y L.R.S. y O.U. Texto Refundido Art. 91.2 y 91.3 y Reglamento de Planeamiento Art. 65.1.c.
- No altera el destino del suelo ni aumenta el aprovechamiento urbanístico (Art. 26.3 L.R.A.U.)
- No supone aumento de la ocupación de suelo ni incrementa la densidad de población sin alterar el uso predominante. Art. 65.4 R.P.
- No ocasiona perjuicio a los predios colindantes ni al entorno Art. 65.5. R.P.

DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

Teniendo en cuenta la situación de la manzana en el contexto urbano de la zona, la mejor orientación posible y la proximidad del gran parque en proyecto en los terrenos del Tiro de Pichón, y la existencia de dos edificaciones existentes en la manzana, se ha proyectado una edificación que tiene en planta forma de U abierta a mediodía.

Las ramas de la U absorben las edificaciones existentes (de las que se mantiene el aprovechamiento que les asigna el Plan vigente) y su parte abierta conforma un espacio libre privado de tal modo que se aprovecha al máximo las condiciones de ventilación y soleamiento mejorándose sensiblemente las condiciones que tendría la edificación de manzana cerrada que figura en el Plan.

Si bien la edificabilidad que permite el Plan no se alcanza con esta propuesta las mejores condiciones ambientales que del nuevo diseño se derivan compensan la disminución de edificabilidad.

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
25 FEB. 1999 APROBO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE
PROYECTO.

El Secretario.

ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

- Superficie total de la manzana. 4.023 m²
- Superficie de suelo ocupado
 - Por las edificaciones existentes 494 m²
 - Resto de la manzana sin edificar 3.529 m²

	<u>P.G.O.U.</u>	<u>E.D.</u>
• Suelo ocupado por las edificaciones existentes	494 m ² .s	494 m ² .s
• Suelo ocupado por el resto de edificación	3.529 m ² .s	2.667 m ² .s
• Espacio libre privado	-----	862 m ² .s
TOTAL	4.023 m².s	4.023 m².s
• Edificabilidad de las construcciones existentes	1.976 m ² .t	1.976 m ² .t
• Edificabilidad del resto de la manzana	14.116 m ² .t	13.335 m ² .t
TOTAL	16.092 m².t	15.311 m².t

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

El E.D. propuesto contiene un análisis gráfico de los volúmenes ordenados con señalamiento de las alturas propuestas y de los áticos cuyo incremento está previsto en el Plan vigente por actuarse en una manzana completa, según la antedicha modificación N°. 9 del P.G.O.U.

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

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
25 FEB. 1999 APROBO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE
PROYECTO.

El Secretario.

El Arquitecto.

