

ESTUDIO DE DETALLE:

MANZANA DE EDIFICACION DELIMITADA POR LA PLAZA MAYOR,
CALLE DE LA TORRE, CALLE DEL PRESBITERO MIGUEL PEREZ Y CALLE
DEL MEDICO BALLESTER

SITUACION:

PLAZA MAYOR, CALLE DE LA TORRE, CALLE DEL PRESBITERO MIGUEL
PEREZ Y CALLE DEL MEDICO BALLESTER

POBLACION:

PATERNA

PROMOTOR:

JAIME ORTIZ RAMON

ARQUITECTO:

JUAN FRANCISCO SOLIS SANCHIS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCION
2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y DE LA ADECUACION A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO
 - 2.1. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
 - 2.2. REPORTAJE FOTOGRAFICO
 - 2.3. ADECUACION AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
 - 2.4. ADECUACION A LA LEY URBANISTICA VALENCIANA Y AL REGLAMENTO DE ORDENACION Y GESTION TERRITORIAL Y URBANISTICA
 - 2.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES, EDIFICABILIDAD Y ANCHURA DEL VIAL, PREVISTAS EN EL PLAN Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE
3. CONCLUSION

PLANOS DE INFORMACION

- I-01 SITUACION
- I-02 ORDENACION PORMENORIZADA
- I-03 PERSPECTIVA DE LA MANZANA

PLANOS DE ORDENACION

- O-01 ORDENACION PORMENORIZADA
- O-02 DETALLE
- O-03 PERSPECTIVA

JUAN FRANCISCO SOLIS SANCHIS
Arquitecto

PLAZA MAYOR, 2 – 4. PATERNA
Teléfono:961.381.177

E:07-02678-200 P:3 de 15 D: 07-0009560-001-08486

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA DELIMITADA PLAZA MAYOR, CALLE LA TORRE, CALLE PRESBITERO MIGUEL PEREZ Y CALLE MEDICO BALLESTER

1. INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el señalamiento de alineaciones en una manzana de suelo urbano para una mejor configuración del espacio público evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.

La manzana de suelo urbano se sitúa dentro del casco urbano de Paterna, su calificación es U – 02 – 33 (Urbano – Ordenación Anterior – Plan Parcial de Paterna), y el uso dominante es el residencial plurifamiliar.

La manzana de edificación objeto del Estudio de Detalle está delimitada por la Plaza Mayor, la Calle de La Torre, la Calle Presbítero Miguel Pérez y la Calle Médico Ballester. El Estudio de Detalle regulariza la alineación del frente de la manzana en la Plaza Mayor, no obstante estudia la repercusión de tal regularización en la totalidad de la manzana.

Este Estudio de Detalle se formula dentro de los supuestos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, y respeta las condiciones de formulación que se establecen en la Ley Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, como se expone a continuación. Contiene asimismo, la documentación exigida por las citadas legislaciones.

2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y DE LA ADECUACION A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

2.1. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Las fachadas de las parcelas 9 y 10 de la manzana objeto de este estudio de Detalle dan a la Plaza Mayor.

Ambas parcelas son pequeñas casas de pueblo a una mano, que cuentan con dos alturas construidas: planta baja y cambra. Ambas viviendas son antiguas, de unos 90 años, pero que por su modesta arquitectura, de escasos medios, no han sido merecedoras de especial consideración y, por tanto, no han estado nunca catalogadas, ni según las Ordenanzas Especiales de Protección del Casco Antiguo de Paterna, Edificios y Conjuntos de Interés, aprobadas definitivamente en marzo de 1986, ni según el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Paterna, actualmente en tramitación.

El frente de fachada de dichas parcelas se encuentra retranqueado una media de unos 70cm (67 cm en su parte estrecha, 80 cm en su parte más ancha) con respecto a las otras edificaciones que las rodean a ambos lados. Estos edificios que las rodean tienen, además, mucha fuerza visual ya que se trata de edificios de seis plantas. El pequeño retranqueo de esas dos edificaciones no beneficia en modo alguno a la plaza ya que crea dos pequeños rincones sin continuidad a ninguno de los dos lados.

La línea de fachada de estas dos edificaciones era la alineación antigua de todo este frente de fachada a la plaza. Los cambios de planeamiento generaron que dicha línea se desplazara unos 70 cm hacia delante. Así, los edificios más nuevos están adelantados 70cm con respecto a los 2 edificios antiguos que quedan.

El Plan General vigente no regulariza los lindes, sino que, mantiene un frente de fachada en zig-zag, dejando, incomprensiblemente, los edificios nuevos adelantados y los edificios antiguos retirados.

Con el presente Estudio de Detalle se pretende regularizar dicho frente evitando esos antiestéticos retiros y creando un frente uniforme de todo el lateral de la manzana. (Ver planos adjuntos).

2.2. REPORTAJE FOTOGRAFICO



FRENTE DE FACHADA DE LAS DOS EDIFICACIONES RETIRADO UNOS 70 CM.



VISTA DEL RETIRO DE LAS EDIFICACIONES CON RESPECTO A LAS EDIFICACIONES VECINAS



VISTA DEL FRENTE DE FACHADA

2.3. ADECUACION AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, de aprobación definitiva el 15 de noviembre de 1990 regula los casos en que se pueden redactar Estudios de Detalle y las condiciones que deben cumplir los mismos en su Modificación Puntual nº 9, de fecha de aprobación definitiva 18 de abril de 1995.

Como consecuencia de dicha modificación, el artículo 20 de las normas urbanísticas del Plan General queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 20.

1.- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales para el suelo urbanizable.

Se cumple en nuestro caso la voluntad de adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano.

2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.*
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*

En este caso, se trata de reajustar el señalamiento de alineaciones.

3.- Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

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

Este apartado viene a estar matizado por el artículo 190.3.a del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) que considera la posibilidad de regularización de alineaciones dentro de unos márgenes numéricos muy limitados dentro de los cuales no se considera que exista modificación de ordenación pormenorizada. El presente Estudio de Detalle plantea una regularización dentro de dichos márgenes, como se expone a continuación.

- b) No podrán imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.*

Precisamente se trata de evitar un retranqueo que no guarda una justificada articulación morfológica con el entorno, por lo que una vez más el planteamiento del Estudio de Detalle es acorde con el Plan General.

- c) El señalamiento de alineaciones complementarias de las existentes que, en su caso, sirvan a la nueva ordenación de volúmenes, no podrá comportar perjuicio, ni alterar la ordenación de los predios colindantes, de conformidad con el artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.*

El ancho de los viales que pudieran diseñarse será coherente con la altura de las edificaciones que recaigan sobre los mismos, con un mínimo de (10) metros.

No comporta perjuicio alguno para los predios colindantes. No se diseña vial alguno, la manzana recae a una amplia plaza cuya configuración esencial no se ve afectada.

d) *No podrán reducir los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.*

Con respecto a este punto nos remitimos al planteamiento antes expuesto del ROGTU.

e) *No podrán introducir usos no autorizados en las ordenanzas particulares de las zonas ni alterar el uso pormenorizado, previsto por el planeamiento de rango superior.*

El Estudio de Detalle planteado no afecta a los usos autorizados en las ordenanzas.

f) *No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad previstos en el planeamiento de rango superior, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo 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 la aplicación de la regla anterior, aquella que supera los (40) metros lineales, medidos ortogonalmente a las alineaciones de la fachada en todos sus frentes.

Con respecto a este punto nos remitimos al planteamiento del artículo 190.3.a del ROGTU que no considera modificación de ordenación pormenorizada el incremento de edificabilidad no superior al 2% del previsto en el plan.

No se produce aumento del número de plantas.

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.*

No se produce aumento del número de plantas.

h) *No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan, salvo que la misma esté definida de forma gráfica y también normativa, en cuyo caso será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo, siempre que ello no comporte aumento de volumen.*

i) *No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior, sin perjuicio de que por razones de interés público, social o comunitario, el Ayuntamiento pueda aceptar la cesión gratuita de terrenos para destinos públicos no previstos en principio.*

j) *En las zonas de ordenanza en las que se declara compatible el uso de vivienda unifamiliar agrupada, se requerirá la formación del oportuno estudio de detalle para ordenación del volumen de la edificación que sustituya a los bloques de vivienda colectiva previstos en el plan como uso dominante.*

k) *Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico o arqueológico.*

Estos aspectos no afectan directamente al Estudio de Detalle planteado.

l) Los estudios de detalle no podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la haga compatible con el interés público y sea congruente con los principios generales del planeamiento.

Se considera que la regularización de alineaciones planteada mejora estéticamente la plaza y es por tanto compatible con el interés público.

4.- Los estudios de detalle deberán observar, en todo caso, las determinaciones del planeamiento de rango superior no mencionadas en los apartados anteriores y en especial las normas urbanísticas correspondientes a cada zona y las determinaciones en materia de protección.

5.- Los estudios de detalle no podrán comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras o de cesiones que resulten de lo previsto en el planeamiento de rango superior y en la legislación urbanística, aunque sí podrán ampliar la cuantía de dichas cargas cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos.

A estos efectos los estudios de detalle nunca podrán reducir el nivel de cargas que resulta de la aplicación del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo, independientemente de que se reduzca el aprovechamiento máximo previsto en el plan general mediante la nueva ordenación de volúmenes.

En este caso el exceso de aprovechamiento a computar, si lo hubiere, será la diferencia entre el que se deriva de la aplicación de los parámetros del plan general y el resultante de aplicar sobre la superficie reordenada el ochenta y cinco (85) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente."

Estos aspectos no afectan al Estudio de Detalle planteado.

2.4. ADECUACION A LA LEY URBANISTICA VALENCIANA Y AL REGLAMENTO DE ORDENACION Y GESTION TERRITORIAL Y URBANISTICA

La ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005) desarrolla la función, condiciones y documentación de los Estudios de Detalle como documentos de planeamiento en varios puntos de su texto legislativo, pero especialmente en sus artículo 79 y 80.

Artículo 79. Estudios de detalle.

1.- Los estudios de detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Como se ha expuesto, el presente Estudio de Detalle está dentro de los supuestos previstos en el Plan General. Asimismo, comprende una manzana dentro del casco urbano.

2.- La aprobación de los estudios de detalle exigirá que éstos se circunscriban a los ámbitos y supuestos concretos para los que hayan sido previstos por el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior, que regularán de forma expresa y pormenorizada las normas específicas para la redacción de los Estudios de Detalle.

Este estudio de Detalle se adecua a las normas específicas definidas en el Plan General.

3.- Los estudios de detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Plan Parcial.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

En este caso, se trata del señalamiento de alineaciones.

4.- Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

Con respecto a este aspecto, nos remitimos al criterio del artículo 190.3.a del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística respecto del reajuste de alineaciones para la mejor configuración del espacio público.

5.- Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.

Con respecto a este aspecto, nos remitimos al criterio del artículo 190.3.a del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística respecto del reajuste de alineaciones para la mejor configuración del espacio público.

Artículo 80. Documentación de los Estudios de Detalle.

Los estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- a. Planos de Información:
 - Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.
 - Plano de perspectiva de la manzana.
- b. Memoria Justificativa
- c. Planos de ordenación

El presente Estudio de Detalle contiene toda la documentación exigida en este artículo, incluso la completa, con la documentación que se ha considerado necesaria para una adecuada comprensión del mismo.

Estos artículos de la Ley Urbanística Valenciana se han visto ampliamente desarrollados por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006) en varios de sus artículos y, especialmente en los artículos 190, 191 y 192, que pasamos a transcribir:

Artículo 190. Función de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado."

Como ya hemos expuesto, en el presente Estudio de Detalle se cumplen estas premisas.

3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. Esta adaptación no se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan. Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto el reajuste de alineaciones en uno de los lados de la Plaza Mayor, completando y adaptando la alineación señalada en el Plan General. Como se expone a continuación, esta adaptación no se considera modificación de ordenación pormenorizada pues se cumplen las premisas que marca el ROGTU.

4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.

Con respecto a este aspecto nos remitimos al apartado siguiente "Estudio comparativo de las determinaciones: edificabilidad y anchura del vial, previstas en el plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle"

5. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan."

Con respecto a este aspecto nos remitimos, también, al apartado siguiente "Estudio comparativo de las determinaciones: edificabilidad y anchura del vial, previstas en el plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle"

6. Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establezca el Plan General, Parcial o de Reforma Interior. En ausencia de regulación específica, este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable."

No se producen trasvases de edificabilidades.

Artículo 191. Condiciones para la formulación de Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. La ordenación estructural o la pormenorizada pueden delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, podrá habilitarse la aprobación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 79.3 de la Ley Urbanística Valenciana. Esta habilitación expresa deberá realizarse para cada zona de ordenación pormenorizada por el Plan General. El Plan General también puede regular el uso del Estudio de Detalle de modo conjunto para un concreto grupo de zonas de ordenación específico que haya sido expresamente identificado en el Plan.
3. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, en el sentido atribuido a esas expresiones por este Reglamento.
4. El Plan que de cobertura al Estudio de Detalle deben fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas.
5. El Plan que de cobertura al Estudio de Detalle puede establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación. Será preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas."

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a los supuestos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, para reajustar el señalamiento de la alineación establecida por el Plan General en el frente de fachada recayente a la Plaza Mayor en la manzana de edificación delimitada por la Plaza Mayor, la Calle de la Torre, la Calle del Presbítero Miguel Pérez y la Calle del Médico Ballester. Esta adaptación de la alineación se hace necesario para una mejor configuración del espacio público que es la Plaza Mayor, evitando el retranqueo existente.

Artículo 192. Documentación de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 80 de la Ley Urbanística Valenciana).

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Planos de información:
 - a) El plano de la ordenación pormenorizada vigente del ámbito afectado
 - b) El plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.
2. La Memoria Justificativa que incluirá:
 - a) La justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regule y autorice.
 - b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle. A estos efectos, podrán computarse como edificabilidad previa la autorizada por el plan para voladizos, entreplantas u ocupación bajo cubierta, pero no podrá incrementarse con estos elementos adicionales los volúmenes y superficies edificadas resultantes del Estudio de Detalle.
3. Los siguientes documentos gráficos:
 - a) Los planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con definición geométrica precisa del volumen resultante y de las superficies edificadas.
 - b) El análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

Como se observa en el índice de este Estudio de Detalle están todos los documentos exigidos.

2.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES: EDIFICABILIDAD Y ANCHURA DEL VIAL, PREVISTAS EN EL PLAN Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE

El artículo 190.3.a) del ROGTU señala:

*a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. **Esta adaptación no se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan.** En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.*

JUSTIFICACION DE QUE EL REAJUSTE DE ALINEACIONES NO SUPERA EL 5% DEL ANCHO DEL VIAL

La regularización del frente de manzana pretende evitar un retiro de 73 cm de media, (67 cm en su punto más estrecho, y 80 cm en su punto más ancho).

El frente de manzana que se pretende regularizar da a la Plaza Mayor, pero además, dicho frente está hacia la Calle Mayor, en toda su longitud. De modo que la anchura frente a las parcelas en cuestión podría considerarse que es de 70,00 m (la longitud de la plaza).

El 5% de 70,00 m son 3,50 m. Por tanto, queda demostrado que el reajuste de alineaciones no supera el 5% del ancho del vial, ya que 67 – 80 cm son inferiores a 3,50 m.

JUSTIFICACION DE QUE EL REAJUSTE DE ALINEACIONES NO ORIGINA UN INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD SUPERIOR AL 2% DE LA PREVISTA EN EL PLAN

La superficie de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle, según reciente medición, es de 227,35 m².

El actual retiro tiene una superficie de 5,89 m².

La superficie de las parcelas con el retiro es de 226,35 m².

Para el cálculo de la edificabilidad permitida por el Plan tendremos en cuenta que se pueden construir tres plantas más un ático retirado 3,00 m del plano de fachada (construcciones que estén dentro de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados) más los cuerpos salientes cerrados.

$(227,35 \text{ m}^2 \times 3) + (227,35 \text{ m}^2 - (8,02 \text{ m} \times 3,00 \text{ m})) + ((8,02 \text{ m} - 1,40 \text{ m}) \times 0,70 \text{ m}^2 \times 2 \times 0,50) = 890,01 \text{ m}^2$

Por lo tanto, la edificabilidad actual de las dos parcelas es de 890,01 m².

La edificabilidad de la zona retirada respecto a las edificaciones colindantes, es la siguiente:

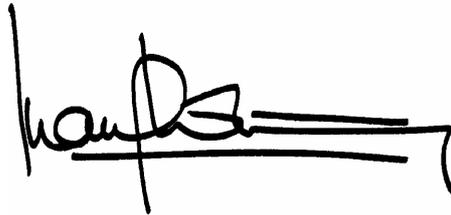
$5,89 \text{ m}^2 \times 3 = 17,67 \text{ m}^2$

Este incremento supone un 1,98%, que es inferior al 2% establecido en el ROTGU.

3. CONCLUSION

Como conclusión, se puede afirmar que el presente Estudio de Detalle cumple todas las determinaciones fijadas tanto en el Plan General como en la legislación urbanística vigente; contiene, a su vez, toda la documentación exigible para la definición de sus objetivos; y, definitivamente su propuesta constituye una mejor configuración del espacio urbano, la Plaza Mayor, eliminando un retranqueo antiestético existente en el mismo.

FEBRERO DE 2007

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Fco Solis Sanchis', with a horizontal line drawn underneath it.

JUAN FCO SOLIS SANCHIS
Arquitecto