

Estudio de Detalle

BARBETA Arquitectura, s.l.p.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA M-19 , PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA SECTOR "LOS MOLINOS"

SITUACIÓN: CALLE SANTISIMO CRISTO DE LA FE (SRV-8), CALLE TERRISSERS (SRV-7), CALLE PRV-1 Y ZONA VERDE P JL-3.

LOCALIDAD: PATERNA.

PROMOTOR: PROMOTORA MARTINEZ CANTADOR S I

BARBETA Arquitectura, s.l.p.

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetarquitectura.com

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-19, PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA, SECTOR "LOS MOLINOS". PATERNA. VALENCIA.

PROMOTOR: PROMOTORA MARTINEZ CANTADOR, S.L.
ARQUITECTO: BARBETA ARQUITECTURA, S.L.P.

1. INTRODUCCIÓN.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de la alineación obligatoria definida por el Plan de Reforma Interior en una manzana de Suelo Urbano, para una mejor configuración del espacio público, incorporando como elemento constructivo para definir la planta baja el soportal y modificando la alineación de fachada en plantas altas haciéndola coincidir con la línea exterior del soportal, quedando pues dicho elemento totalmente integrado en el volumen del edificio.

La manzana de Suelo Urbano se sitúa dentro del Plan de Reforma Interior de Mejora, Sector "Los Molinos en Paterna (Valencia), su Calificación es Suelo Urbano, uso global residencial plurifamiliar, sistema de Ordenación edificación abierta, tipología edificatoria bloque exento.

La manzana de edificación M-19, objeto del Estudio de Detalle esta delimitada por el vial SRV-8, (Calle Santísimo Cristo de la Fe), la zona verde P JL-3, el vial PRV-1 y el vial SRV-7 (Calle Terrissers). El presente Estudio de Detalle afecta a la alineación recayente al vial SRV-7 (Calle Terrissers) y ordena el diseño de los soportales en planta baja, regulando la rasante en planta baja para que el pavimento de dichos soportales se sitúe al nivel de la rasante del vial SRV-7, no obstante estudia la repercusión de estas modificaciones en la totalidad de la manzana.

El presente Estudio de Detalle se formula dentro de los supuestos previstos en el Plan de Reforma Interior de Mejora, Sector Los Molinos 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, y contiene asimismo la documentación exigida por las citadas Legislaciones.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LA ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Los objetivos propuestos en el presente Estudio de Detalle son los siguientes.

- A. Modificar la línea de la edificación recayente al vial SRV-7 en las plantas altas haciéndola coincidir con la alineación exterior de la parcela, no permitiendo los salientes o vuelos para no alterar la alineación, autorizándose impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Colegiado 9.648
CIF: B97.409.940
C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
barbeta.arquitectura@gmail.com
www.barbetarquitectura.com

- B. Incorporar como Elemento Arquitectónico Constructivo para la zona de retranqueo en planta baja recayente al vial SRV-7 los soportales afectando a la totalidad de la manzana respondiendo a un diseño homogéneo, haciendo coincidir la línea exterior de los soportales con la alineación de la edificación en plantas altas.
- C. Regular la rasante del pavimento de los soportales de planta baja enrasándolos con la acera.

2.2. REPORTAJE FOTOGRAFICO.



BARBETA

arquitectura, s.l.p.

Colegiado 9.648
CIF: B97.409.940
C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
barbeta.arquitectura@gmail.com
www.barbetarquitectura.com



BARBETA

Arquitectura, s.l.p.

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetaarquitectura.com

2.3. ADECUACIÓN AL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA , SECTOR “LOS MOLINOS” DE PATERNA. VALENCIA.

En dicho Plan se regulan los casos en que se pueden redactar Estudios de Detalle y las condiciones que deben cumplir los mismos:

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

CAPITULO VI. DELIMITACIÓN DE ZONAS SUJETAS A ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTICULO 21. OBJETIVOS Y AMBITO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

· “Se podrán formular Estudios de Detalle con los objetivos recogidos en el Artículo 79 y 80 de la Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana, B.O.E Nº 44 de 21/02/200 y posteriormente definidos con mayor concreción en los Artículos 190, 191 y 192 del R.O.G.T.U, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, decreto 67/2006. D.O.G.V 23/05/2006.

Asimismo se podrán formular Estudios de Detalle para trasvasar viviendas tanto de Protección Oficial como libres, entre unidades urbanas equivalentes y entre las manzanas M-6 a M-20, ambas inclusive. El limite máximo del número de viviendas que puedan trasvasarse se establece en el 50% de cada manzana”.

(Este no es el objetivo del presente Estudio de Detalle).

· “Los Estudios de Detalle se podrán redactar en el ámbito de una o varias manzanas completas”.

EL presente Estudio de Detalle se redacta para la totalidad de la manzana M-19, que comprende las parcelas M19-1 y M19-2.

· “Igualmente podrán redactarse para modificar la alineación obligatoria prevista en este Plan”.

Este es el objeto del presente Estudio de Detalle.

La definición de alineación obligatoria se encuentra en los siguientes documentos del Plan.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANISTICAS.

CAPITULO 2. TERMINOLOGIA.

ARTICULO 28. CONDICIONES DE LA PARCELA.

APARTADO 28.21 ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN.

“Es la alineación interior que señala el limite de la porción de parcela edificable que puede sustentar la edificación y se define como la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno”.

BARBETA

Arquitectura, s.l.p.

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetarquitectura.com

“Esta alineación es de obligado cumplimiento y solo se podrá modificar mediante Estudio de Detalle en manzana completa”.

VÉASE ESQUEMA 3.

ARTICULO 28.5. ALINEACIONES.

Son alineaciones las líneas establecidas por el Plan, determinan los límites de la Ordenación en planta.

Es alineación exterior, la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y o los espacios libres de uso público.

Es alineación de fachada la que determina la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja.

VÉASE ESQUEMA 3.

APARTADO 28.6. LINEA DE LA EDIFICACIÓN.

“Se entiende por línea de la edificación la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno.

Si la planta baja fuera diáfana se considerara como línea de la edificación, la proyección sobre el terreno de la línea exterior que cubra el vano. “En el presente Estudio de Detalle podemos considerar que la zona recayente al vial SRV-7 retranqueada 2.00 M. proyectada con soportales tiene la consideración de planta baja diáfana por lo que se considera como línea de la edificación.

En el resto de viales SRV-8 y PRV-1 como en la zona verde P JL-3, la línea de la edificación es la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno.

VÉANSE ESQUEMAS 3 Y 4.

APARTADO 28.7. RASANTES.

Se distinguen:

Línea de rasante, que coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.

Cota de rasante, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

La línea de rasante en las aceras de los viales se encuentran realizadas en la obra de urbanización.

La línea de rasante recayente a la zona verde P JL-3, es la línea que une los puntos de cota de rasante en la acera del vial SRV-8 con la cota de rasante de la acera en el vial PRV-1.

En el presente Estudio de Detalle en el vial SRV-7 C/ Terrissers, se hará coincidir la línea de rasante en el borde de la acera con el pavimento de la zona retranqueada en

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetarquitectura.com

planta baja de 2.00 M. de profundidad para conseguir la solución constructiva de los soportales como prolongación del nivel de la acera.

APARTADO 28.11. SUPERFICIE OCUPABLE.

La porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

VÉANSE ESQUEMAS 1 Y 2.

APARTADO 28.13. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es la parte de la parcela edificable que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

VÉANSE ESQUEMAS 1 Y 2.

APARTADO 29.19. SALIENTE O VUELO.

Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de las fachadas del edificio.

VÉANSE ESQUEMAS 5 Y 6.

En el presente Estudio de Detalle se propone para la fachada recayente al vial SRV-7 (C/ Terrissers), no permitir cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, autorizándose impostas, molduras recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Para el resto de viales SRV-8, PRV-1 y para la zona verde P JL-3 no se propone ninguna modificación para los salientes o vuelos regulados.

VÉANSE ESQUEMAS 7.

Este es el objetivo del presente Estudio de Detalle que se formula para la manzana M-19 completa.

CAPITULO 4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ARTICULO 35. DESARROLLO DEL PLAN INTERIOR DE MEJORA.

APARTADO 35.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

· “Se podrán formular Estudios de Detalle con los objetivos recogidos en el Artículo 26 de L.R.A.U. (derogada por la Ley Urbanística Valenciana. Ley 16/2005 de 30 de

BARBETA Arquitectura, s.l.p.

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetaarquitectura.com

diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana, B.O.E Nº 44 de 21/02/2006) y posteriormente definidos con mayor concreción en el Artículo 100 y 101 del R.P.C.V. Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998 de 5 de diciembre (derogado por los artículos 190, 191 y 192 del R.O.G.T.U, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, decreto 67/2006 D.O.G.V 23/05/2006.

· Asimismo se podrán formular Estudios de Detalle para trasvasar viviendas tanto de Protección Oficial como libres, entre unidades urbanas equivalentes y entre las manzanas M-6 a M-20, ambas inclusive. El límite máximo del número de viviendas que puedan trasvasarse se establece en el 50% de cada manzana”.

(Este no es el objetivo del presente Estudio de Detalle).

· “Los Estudios de Detalle se podrán redactar en el ámbito de una o varias manzanas completas”.

EL presente Estudio de Detalle se redacta para la totalidad de la manzana M-19, que comprende las parcelas M19-1 y M19-2.

· “Igualmente podrán redactarse para modificar la alineación obligatoria prevista en este Plan”.

Este es el objeto del presente Estudio de Detalle.

CAPITULO 5. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

ARTICULO 37. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE USO Y DOMINIO PRIVADO.

APARTADO 37.1. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACION ABIERTA.

APARTADO 31.1.3. CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

B) RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION:

La planta baja se retranqueará 2.00 M. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación, excepto la manzana M-20 donde no existen retranqueos.

Según el Apartado 28.9, “retranqueo es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medido sobre una recta perpendicular a aquella”.

En el presente Estudio de Detalle el retranqueo solo afectará a la planta baja y no a las plantas altas.

C) “La ocupación máxima de las parcelas será del 100% de la superficie resultante una vez efectuados los retranqueos obligatorios”.

En el presente Estudio de Detalle la ocupación máxima de las parcelas será:

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetarquitectura.com

- En planta baja el 100% de la superficie resultante una vez efectuados los retranqueos obligatorios.
 - En plantas altas podrá ser el 100% de la parcela.
- D) “Se autoriza la construcción, en el subsuelo de plantas de sótano y semisótano, con uso aparcamiento. La ocupación de los mismos podrá ser del 100% de la manzana, permitiéndose trasteros, salas de maquinas y otros usos que cumplan con la Legislación vigente”.
- En el presente Estudio de Detalle no se altera lo dispuesto en este apartado.
- E) CERRAMIENTOS DE PARCELA:
 Tendrán una altura máxima de 2.50 m. siendo su cuerpo de obra macizo no superior a 1.00 m. de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
- En el presente Estudio de Detalle no se altera lo dispuesto en este apartado.

VÉANSE ESQUEMAS 5, 6 Y 7.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

- B) CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
 “Sobre las alineaciones exteriores de la planta baja de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1.50 m.
 Se autorizan impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 En el presente Estudio de Detalle en el vial SRV-7 (C/ Terrissers) indicado en el plano de ordenación como se modifica la alineación obligatoria en plantas altas haciendo coincidir la alineación exterior de la parcela con la alineación de la edificación, no se permitirán cuerpos volados, balcones o terrazas, autorizándose únicamente impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 Sobre el resto de alineaciones exteriores de la planta baja de los bloques de edificación se autorizarán los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1.50 m. y se autorizarán impostas molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

VÉANSE ESQUEMAS 5, 6 Y 7.

- C) EMPLAZAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA:

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetaarquitectura.com

“Será la definida por la línea exterior de la parcela, la planta baja se retranqueará 2.00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación, excepto la manzana M-20 donde no existen retranqueos”.

“Podrá disponerse en planta baja, elementos constructivos que definan la alineación del vial, tales como pérgolas, soportales o elementos porticados, que responderán a un proyecto unitario para toda la manzana o unidad urbana de las definidas en el Plan.

“Dichos elementos constructivos podrán hacer coincidir su alineación con el linde frontal de la parcela.

“Para modificar la alineación obligatoria deberá presentarse Estudio de Detalle de toda la manzana completa.

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar la alineación obligatoria en las plantas altas habiéndola coincidir con la línea exterior de la parcela recayente al vial SRV-7, (C/ Terrissers) con objeto de disponer en planta baja de unos soportales que unifican el espacio retranqueado y que afecta a la totalidad de la manzana.

D) ATICOS:

“Los áticos podrán construirse como construcciones por encima de la altura reguladora, coincidente con la planta última, con las siguientes limitaciones:

“La planta ático estará retranqueada 3.00 m. del plano de fachada del edificio”.

En el presente Estudio de Detalle el plano de fachada recayente a la Calle SRV-7 (C/ Terrissers), se hace coincidir con la línea exterior de la parcela.

VÉANSE ESQUEMAS 5, 6 Y 7.

2.4. ADECUACIÓN A LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA Y AL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

2.4.1. ADECUACIÓN DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana, B.O.E N° 44 de 21/02/2006).

Desarrolla la función, y documentación de los Estudios de Detalle como documentos de planeamiento en varios puntos de su Texto Legislativo pero especialmente en sus Artículos 79 y 80.

ARTICULO 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.

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetaarquitectura.com

Este apartado ha quedado ampliamente justificado su cumplimiento en el punto 2.3 anterior (Adecuación al Plan de Reforma Interior de Mejora Sector “Los Molinos” de Paterna (Valencia)).

2. La aprobación de los Estudios de Detalle exigirá que estos 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.

El presente Estudio de Detalle se adecua a las Normas del Plan de Reforma Interior de Mejora Sector Los Molinos, Paterna, como ya ha quedado expuesto anteriormente.

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 volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de la alineación obligatoria recayente al vial SRV-7.

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

En el presente Estudio de Detalle se cumplen ambas determinaciones.

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.

El presente Estudio de Detalle no crea nuevos viales ni suelos dotacionales, ni suprime ni reduce los previstos por el Plan de Reforma Interior.

ARTICULO 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.

2.4.2. ADECUACIÓN AL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICO Y GESTIÓN TERRITORIAL.

Estos Artículos de la Ley Urbanística Valenciana se han visto ampliamente desarrollados por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetaarquitectura.com

(Decreto 67/2006, D.O.G.V 23/05/2006), en varios de sus Artículos y especialmente en los Artículos 190, 191 y 192 que pasamos a transcribir:

ARTICULO 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 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 estuvieran 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% 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 Volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

El presente Estudio de Detalle no se formula para el señalamiento de alineaciones en la alineación exterior de la parcela ya que dicha alineación no se modifica.

El objeto del presente Estudio de Detalle se formula para la modificación de la alineación obligatoria de la edificación recayente al vial SRV-7. En las plantas altas, por lo tanto, al no modificar la planta baja no se modifica la alineación exterior de la parcela; la rasante de la acera en el vial SRV-7 será coincidente con el pavimento de la zona de planta baja retranqueada 2 m. desde la alineación exterior de la parcela.

Dicha alineación queda materializada en planta baja con el diseño de unos soportales que permitiendo el paso delimitan la propiedad privada de la pública.

Estas adaptaciones no se consideran modificación de ordenación pormenorizada pues se cumplen las premisas que marca el ROGTU.

- No se modifica el ancho del vial SRV-7.
- No origina un incremento de edificabilidad prevista por el Plan, pues

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetaarquitectura.com

aunque se modifica la alineación obligatoria de la edificación en plantas altas estando fijada la edificabilidad de la manzana en m²/t (metros cuadrados techo), será objeto del proyecto arquitectónico distribuir la superficie construida en cada planta de forma tal que el volumen total proyectado no exceda del permitido.

MANZANA M-19.

- Parcela M 19-1
Superficie de la parcela:
1.118,87 m²
 - Edificabilidad Residencial
Libre: 4.254,56 m²t.
 - Edificabilidad Terciaria:
968,10 m²t.
- Lindes: Norte: Parcela Resultante M 19-2
- Sur: Vial PRV-1
 Este: Zona verde PJL-3
 Oeste: Vial SRV-7
 C/ Terrissers

MANZANA M-19.

- Parcela M 19-2
Superficie de la parcela:
1.142,97 m²
 - Edificabilidad Residencial
Libre: 4.346,17 m²t.
 - Edificabilidad Terciaria:
988,94 m²t.
- Norte: Vial SRV-8
 C/ Santísimo Cristo de la Fe
 Sur: Parcela resultante M-19-1
 Este: Zona verde PJL-3
 Oeste: Vial SRV-7
 C/ Terrissers

En todo caso la modificación de la alineación obligatoria de la propuesta en el presente Estudio de Detalle tiene como consecuencia una mejor configuración del frente de fachada de la edificación recayente al vial SRV-7, ya que unifica la solución constructiva de la zona de planta baja retranqueada con unos soportales que coinciden con el plano de fachada de las plantas altas y no disminuye la amplitud visual de la parte aérea de vial, ya que no se permite la realización por fuera de esta línea de cuerpos cerrados o abiertos salientes a excepción de impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales, con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

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.

En el presente Estudio de Detalle no se altera el destino del suelo pues la alineación propuesta coincide con la alineación exterior de la parcela no afectando al suelo del vial; ni se modifica el aprovechamiento urbanístico que viene definido en la tabla anterior.

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

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetarquitectura.com

En el presente Estudio de Detalle no se crean nuevos viales ni suelos dotacionales ya que no se trata de una remodelación tipológica o morfológica del volumen ni suprime ni reduce los previstos por dicho Plan.

6. Los Estudios de Detalle no pueden transvasar edificabilidades entre manzanas, pero si 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.

No se produce trasvases de edificabilidades en el presente Estudio de Detalle.

ARTICULO 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. En el presente Estudio de Detalle el ámbito es la manzana M-19 completa.
4. El Plan que de cobertura al Estudio de Detalle debe 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 a la Ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas.

· La manzana M-19 comprende las siguientes parcelas.

Superficie total de la manzana: 2.261,84 m².

Uso global: Residencial plurifamiliar (RPF).

Sistema de Ordenación: Edificación abierta (EDA).

Zona: Residencial plurifamiliar en edificación abierta (RPF-EDA).

Número de plantas: VII + ático.

Altura de cornisa: 23,50 m.

· Parcela M 19-1

Superficie de la parcela: 1.118,87 m².

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetarquitectura.com

- Edificabilidad Residencial Libre: 4.254,56 m²t.
 - Edificabilidad Terciaria: 968,10 m²t.
 - Parcela M 19-2.
 Superficie de la parcela: 1.142,97 m².
 - Edificabilidad Residencial Libre: 4.346,17 m²t.
 - Edificabilidad Terciaria: 988,94 m²t.
5. El Plan que dé 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 Detalles que coincidan en áreas consolidadas.
- El presente Estudio de Detalle se localiza en una zona de nueva urbanización no tratándose de área consolidada. El Plan de Reforma Interior de Mejora Sector Los Molinos, establece las prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción del estudio de Detalle, no siendo referidas a la composición de los volúmenes ni a la forma de la edificación sino simplemente a la modificación de la alineación obligatoria de la edificación y como ya ha quedado expuesto anteriormente

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 efectuara 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.

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetaarquitectura.com

- 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.

2.4. 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.

SEGÚN PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA, SECTOR LOS MOLINOS

- En fachada vial SRV-7: 15.00 m
 - Anchura vial SRV-7:
- Retranqueo planta baja: 2 m.
- Retranqueo plantas altas: 2 m.
- Voladizo plantas altas: 1,50 m.
- Molduras, cornisas, impostas: 15 cm.
- Ático si.
- Retranqueo ático: 3 m.
- Desde la línea retranqueada en plantas altas.
- Voladizo resto fachadas Permitidos:1,50 m.
- Molduras, cornisas, impostas: 15 cm.
- Superficie manzana M-19: 2.261,84 m²
- Zona: Residencial plurifamiliar en edificación abierta (RPF-EDA)

Parcela M 19-1:

- Superficie: 1.118,87 m²
- Edificabilidad residencial libre: 4.254,56 m²t.
- Edificabilidad terciario: 968,10 m²t.

Parcela M 19-2:

- Superficie: 1.142,97 m²
- Edificabilidad residencial libre:

SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

- En fachada vial SRV-7: 15.00 m
 - Anchura vial SRV-7:
No se modifica.
- Retranqueo planta baja: 2 m.
- Retranqueo plantas altas: 0
- Voladizo plantas altas: 0
- Molduras, cornisas, impostas: 15 cm.
- Ático si.
- Retranqueo ático: 3 m.
- Desde la línea de plantas altas.
- Voladizo resto fachadas Permitidos: 1,50 m.
- Molduras, cornisas, impostas: 15 cm.
- Superficie manzana M-19: 2.261,84 m²
- Zona: Residencial plurifamiliar en edificación abierta.

Parcela M 19-1:

- Superficie: 1.118,87 m.
- Edificabilidad residencial libre: 4.254,56 m²t.
- Edificabilidad terciario: 968,10 m²t.

Parcela M 19-2:

- Superficie: 1.142,97 m²
- Edificabilidad residencial libre:

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetaarquitectura.com

- | | |
|---|---|
| <p>4.346,17 m²t.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificabilidad terciario:
988,94 m²t. • Número de plantas: VII • Altura de cornisa: 23,50 m. • Ático: Si • En todas las fachadas permitidos
Alturas libres mínimas • Planta baja: 3,50 m. • Entreplanta: 2,25 m. • Planta piso: 2,50 m. • Planta sótano o semisótano: 2,20 m. • Ocupación máxima de planta baja:
Será del 100% de la superficie
resultante una vez efectuado
el retranqueo obligatorio • Ocupación máxima en plantas altas:
Será como máximo el 100% de la
superficie resultante una vez efectuado
los retranqueos obligatorios. | <p>4.346,17 m²t.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificabilidad terciario:
988,94 m²t. • Número de plantas VII • Altura de cornisa: 23,50 m. • Ático: Si • En todas las fachadas permitidos
Alturas libres mínimas • Planta baja: 3,50 m. • Entreplanta: 2,25 m. • Planta piso: 2,50 m. • Planta sótano o semisótano: 2,20 m • Ocupación máxima de planta baja:
Será del 100% de la superficie
resultante una vez efectuado
el retranqueo obligatorio. • Ocupación máxima en plantas altas:
Será como máximo del 100% de la
superficie total de la parcela. |
|---|---|

La suma total de la superficie construida de todas las plantas destinadas a terciario incluida la entreplanta si la hay, no podrá superar la edificabilidad asignada por el Plan.

- | | |
|--|--|
| - Manzana M 19-1: 968,10 m ² t. | - Manzana M 19-1: 968,10 m ² t. |
| - Manzana M 19-2: 988,94 m ² t. | - Manzana M 19-2: 988,94 m ² t. |

La suma total de la superficie construida de todas las plantas destinadas a vivienda incluido el ático, no podrán superar la edificabilidad asignada por el Plan.

- | | |
|--|--|
| - Manzana M 19-1: 4.254,56 m ² t. | - Manzana M 19-1: 4.254,56 m ² t. |
| - Manzana M 19-2: 4.346,17 m ² | - Manzana M 19-2: 4.346,17 m ² |

Se permiten patios interiores de acuerdo con la HD-91.ó EC.09, ó la Normativa Vigente en la Materia.

Se permiten patios interiores de acuerdo con la HD-91. ó EC.09, ó la Normativa vigente en la Materia.

2.5 CONCLUSIÓN.

Como conclusión se puede afirmar que el presente Estudio de Detalle cumple todas las determinaciones fijadas, tanto en el plano de reforma interior de mejora, Sector "Los Molinos" Paterna, Valencia, como la Legislación urbanística vigente, contiene a su vez, toda la documentación exigible para la definición de sus objetivos; y constituye una mejor configuración del espacio urbano por la

BARBETA
Arquitectura, s.l.p.

Colegiado 9.648
CIF: B97.409.940
C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
barbeta.arquitectura@gmail.com
www.barbetaarquitectura.com

incorporación del elemento Arquitectónico soportal en armonía con el volumen de los edificios a proyectar sobre la manzana objeto del Estudio de Detalle.

Valencia, marzo de 2010

BARBETA
Arquitectura, s.l.p.
colegiado 9.648

Colegiado 9.648
 CIF: B97.409.940
 C/ TRINQUETE, 20-1ª 46980 PATERNA (VALENCIA)
 Tel.: 961.387.273 - Fax: 961.372.426
 barbeta.arquitectura@gmail.com
 www.barbetaarquitectura.com

RELACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A. PLANOS DE INFORMACIÓN

- **PLANO 1.** Situación en el casco urbano.
- **PLANO 2.** Emplazamiento en el Plan Parcial de Reforma Interior.
- **PLANO 3.** Delimitación del Estudio de Detalle.

B. ESQUEMAS DE INFORMACIÓN

- **PLANO 4.** –Esquema 1. Manzana objeto del estudio de detalle.
 –Esquema 2. Manzana objeto del estudio de detalle, situación del retranqueo en planta baja.
- **PLANO 5.** Esquema 3. Sección según planeamiento, con retranqueo libre de 2.00 m.
- **PLANO 6.** Esquema 4. Sección según planeamiento, con retranqueo libre de 2.00 m y soportales.
- **PLANO 7.** Esquema 5. Sección según planeamiento, con retranqueo libre de 2.00 m, vallado y con cuerpos volados.
- **PLANO 8.** Esquema 6. Sección según planeamiento, con retranqueo libre de 2.00 m, con soportales y cuerpos volados.

C. PERSPECTIVAS DE INFORMACIÓN

- **PLANO 9.** Perspectiva 1. Según planeamiento con retranqueo libre de 2.00 m y con cuerpos volados (se corresponde con el Esquema 5 de sección.)
- **PLANO 10.** Perspectiva 2. Según planeamiento con retranqueo de 2.00 m, con soportales y cuerpos volados (se corresponde con el Esquema 6 de sección.)

D. ESQUEMAS SEGÚN OBJETO DE DETALLE

- **PLANO 11.** –Esquema 7. Sección según estudio de detalle.
- **PLANO 12.** –Esquemas 8 y 9. Plantas según estudio de detalle.
- **PLANO 13.** –Esquemas 10 y 11. Plantas según estudio de detalle.

E. PERSPECTIVA SE ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

- **PLANO 14.** Perspectiva 3. Según estudio de detalle de la manzana (se corresponde con el Esquema 7 de sección.)