

CERTIFICO QUE EL PRESENTE PROYECTO DE PLAN PARCIAL
21 DIC. 1998
PROYECTO.



El Secretario.

ESTUDIO DE DETALLE
EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS NR-3, NR-4, NR-5,
NR-6, NR-10, NR-11, NR-12 Y NR-13 DEL PLAN PARCIAL
LLOMA LLARGA

PROMOTOR: RESIDENCIAL LLOMA LLARGA, S.L.

MEMORIA

SEPTIEMBRE 1998

**ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS
NR-3, NR-4, NR-5, NR-6, NR-10, NR-11, NR-12 Y NR-13**

DEL

PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA

MEMORIA

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
21 DIC. 1998
APROBO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE
PROYECTO.



 Secretario.

LISTADO DE PLANOS

ED-01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/50000
	(Delimitación del Ámbito del Estudio de Detalle)	1/4000
ED-02	TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/2000
ED-03	ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE UR-02	1/1000
ED-04	ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE UR-5.	1/1000
ED-05	ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE UR-2	1/1000
ED-06	ORDENACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE UR-5.	1/1000

CERTIFICO QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
21 DIC. 1998 APROBO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE
PROYECTO



El Secretario,

Índice

0.- Anexo al Estudio de Detalle en el Ámbito de las Parcelas NR-3, NR-4, NR-5, NR-6, NR-10, NR-11, NR-12 Y NR-13.

1.- Introducción.

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

1.2.- Régimen Jurídico.

2.- Memoria Informativa.

2.1.- Delimitación del Ámbito del Estudio de Detalle.

2.2.- Característica del Territorio.

2.3.- Determinaciones del Planeamiento Vigente.

3.- Memoria Justificativa.

3.1.- Criterios Generales Adoptados.

3.2.- Justificación de su Conveniencia.

3.3.- Descripción de la Solución Adoptada.

3.3.1. Unidad Residencial UR-2.

3.3.2.- Unidad Residencial UR-5.

4.- Resumen Numérico. Comparación de Parámetros.

CERTIFICO QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
21 DIC. 1998 APROBO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE
PROYECTO.



 El Secretario.

0.- ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS NR-3, NR-4, NR-5, NR-6, NR-10, NR-11, NR-12 Y NR-13 (Junio 1.998).

El presente documento tiene por objeto subsanar las deficiencias observadas en el cómputo del número máximo de viviendas permitido en cada una de las 2 unidades propuestas, así como modificar la nomenclatura de una de ellas.

Respecto al número máximo de viviendas, el criterio será el de mantener el límite propuesto por el Plan Parcial vigente, de forma independiente en cada una de las Unidades.

A su vez, el cambio de nombre propuesto afectará a la Unidad Residencial UR-3.1, que ahora pasará a denominarse UR-5

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

El presente documento tiene por objeto la reordenación urbanística de parte de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial Lloma Llarga, perteneciente al municipio de Paterna, cuyo PGOU se aprueba definitivamente el 15 de noviembre de 1990. El Plan Parcial referido queda aprobado, a su vez, el 24 de abril de 1997.

El presente Estudio de Detalle, se realiza por iniciativa de RESIDENCIAL LLOMA LLARGA, S.L.

1.2.- Régimen Jurídico.

Las determinaciones del Estudio de Detalle propuesto, se plantean de conformidad con lo previsto en la ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y en la legislación urbanística estatal vigente.

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO HA
21 DIC. 1998 APROBADO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE
PROYECTO.



El Secretario.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Delimitación del Ámbito del Estudio de Detalle.

El conjunto de las parcelas que conforman el presente Estudio de Detalle, se agrupa en dos áreas diferenciadas (UR-2 y UR-5.), dentro del ámbito del Plan Parcial Lloma Larga, tal y como viene grafiado en el Plano ED-01, con unas superficies respectivas de 13.440'00 m², computando una superficie total de 23.493'00 m²s.

Los terrenos comprendidos en la Unidad Residencial, UR-2, formada por las parcelas NR-3, NR-4, NR-5 y NR-6, lindan al norte con la calle A, al Este con la parcela del Liceo Francés, al Sur con la parcela NR-8 y al Oeste con la calle K. Los comprendidos en la UR-5., formada por las parcelas NR-10, NR-11, NR-12 y NR-13, lindan al Norte con la calle B, al Este y al Sur con la calle J y al Oeste con el paso peatonal nº 4.

2.2.- Características del Territorio.

Los terrenos comprendidos en el ámbito de las dos Unidades Residenciales, UR-2 y UR-5., son actualmente eriales sin explotación agrícola alguna, con unas variaciones altimétricas de 7 m. En la UR-2 y 4 m. En la UR-5., y con unas pendientes que oscilan entre el 4% y el 5%.

2.3.- Determinaciones del Planeamiento Vigente.

Clasificación del suelo: Urbanizable Programado.

Calificación de suelo: El uso global o dominante en estas dos zonas (UR-2 y UR-5.) es el de Residencial, con tipología de vivienda plurifamiliar en edificación abierta, según lo establecido en el Artículo 116.c. de la NNUU del PGOU de Paterna y con el programa y composición de la vivienda que determina el artículo 117 de las mencionadas Normas URBANÍSTICAS.

El régimen de compatibilidad de usos queda establecido en el Art.7. (Condic. De la Edificación) de las Ordenanzas del Plan Parcial Lloma Larga.

Ordenación urbanística: La ocupación de la parcela edificable, así como el número máximo de altura, se ajusta a las alineaciones y determinaciones definidas en los planos Ed-03 y ED-04.

Los parámetros de las parcelas edificables, así como las condiciones de volumen y forma de la edificación, se ajustarán a lo establecido en los planos ED-03 y ED-04, del presente Estudio de Detalle, así como a las determinaciones que establecen los artículos 6 y 7 de la Ordenanzas Regulatorias del Plan Parcial Lloma Larga.

21 DIC. 1998

PROYECTO

El Secretario.

Resumen numérico de parámetros:**PARAMETROS PLANEAMIENTO VIGENTE**

Referencia Parcela	Sup.Parc. m ² s	Sup.ocup. m ² s	Sup.e. libre m ² s	Edif.viv. m ² t	Edif.com. m ² t	Edif.Total m ² t	Nº máx. alturas	Nº máx. viviendas
NR-3	3.360,00	1.890,00	1.470,00	10.584,00	0,00	10.584,00	V+ ático	80
NR-4	3.360,00	1.890,00	1.470,00	10.584,00	0,00	10.584,00	V+ ático	80
NR-5	3.360,00	1.890,00	1.470,00	10.584,00	0,00	10.584,00	V+ ático	80
NR-6	3.360,00	1.890,00	1.470,00	10.584,00	0,00	10.584,00	V+ ático	80
Total UR-2	13.440,00	7.560,00	5.880,00	42.336,00	0,00	42.336,00		320
NR-10	2.300,00	1.201,00	1.099,00	6.005,00	0,00	6.005,00	V	44
NR-11	3.306,25	2.205,96	1.100,29	8.759,00	1.450,00	10.209,00	V+ ático	76
NR-12	1.150,00	595,00	555,00	1.125,00	370,00	1.495,00	V	12
NR-13	3.297,25	2.192,26	1.104,99	10.159,30	0,00	10.159,30	V+ ático	76
Total UR-5	10.053,50	6.194,22	3.859,28	26.048,30	1.820,00	27.868,30		208
TOTAL (PP)	23.493,50	13.754,22	9.739,28	68.384,30	1.820,00	70.204,30		528

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**3.1. Criterios Generales Adoptados.**

La reordenación de volúmenes, propuesta en el presente Estudio de Detalle, adopta un modelo de implantación más orgánico que responda al concepto de Ciudad Jardín, al perseguir una mayor integración de la edificación con el espacio libre de parcela, consiguiendo al mismo tiempo, un incremento y recualificación del mismo.

Respecto al volumen edificable, el criterio ha sido el de mantener tanto la edificabilidad como el número de viviendas establecido en el Plan Parcial.

3.2.- Justificación de su Conveniencia.

Estos modelos de implantación deben de dar respuesta a la, cada vez más consolidada, demanda de tipología de vivienda, en las que el espacio libre, tanto de vivienda como de parcela, cobra cada vez mayor importancia, al entender que el valor de aquella no radica únicamente en el elemento construido sino también en la recualificación de dicho espacio libre.

Este espacio libre consideramos que debe formar parte inseparable del concepto de vivienda, en el proceso de interacción constante entre dicho espacio libre y el construido. Planteamos, de este modo, un modelo de vivencia que entendemos más acorde a las necesidades actuales del mercado, que se definen en los términos anteriormente descritos.

3.3.- Descripción de la Solución Adoptada.

3.3.1.- Unidad Residencial UR-2.

Las premisas adoptadas en el modelo propuesto son, a grandes rasgos, fragmentar y quebrar la volumetría de la edificación, agrupándola en tres grandes bloques que vienen articulados por el espacio libre resultante.

En la propuesta hemos modificado el número de alturas (6+ático) con la intención de concentrar la edificabilidad, liberando, de este modo, mayor espacio libre de parcela que nos permitan recualificar el conjunto, tal y como se grafía en el plano ED-05.

3.3.2.- Unidad Residencial UR-5.

En este caso el incremento y tratamiento del espacio libre pasa por agrupar el cuerpo edificado en el perímetro de la parcela, permitiendo su reorganización en un gran espacio ajardinado interior.

Del mismo modo que la UR-2, se ha concentrado la edificabilidad, al incrementar el número de plantas (6+ático), tal y como se refleja en el plano ED-06.

Cabe señalar, respecto a las dos Unidades Residenciales, que siguiendo los criterios expuestos en el apartado 3.1., se ha mantenido tanto la edificabilidad como el número de viviendas.

También debemos especificar que la ocupación de parcela definida en el presente Estudio de Detalle, se refiere en cualquier caso a la ocupación sobre rasante.

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
21 DIC 1998 APROBO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE
PROYECTO.

El Secretario.



4.- RESUMEN NUMÉRICO. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS.

CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS PP / ED

Referencia Parcela	Sup.Parc. m ² s	Sup.ocup. m ² s	Sup.e. libre m ² s	Edif.viv. m ² t	Edif.com. m ² t	Edif.Total m ² t	Nº máx. alturas	Nº máx. viviendas
NR-3	3.360,00	1.890,00	1.470,00	10.584,00	0,00	10.584,00	V+ ático	80
NR-4	3.360,00	1.890,00	1.470,00	10.584,00	0,00	10.584,00	V+ ático	80
NR-5	3.360,00	1.890,00	1.470,00	10.584,00	0,00	10.584,00	V+ ático	80
NR-6	3.360,00	1.890,00	1.470,00	10.584,00	0,00	10.584,00	V+ ático	80
Total UR-2	13.440,00	7.560,00	5.880,00	42.336,00	0,00	42.336,00		320
NR-10	2.300,00	1.201,00	1.099,00	6.005,00	0,00	6.005,00	V	44
NR-11	3.306,25	2.205,96	1.100,29	8.759,00	1.450,00	10.209,00	V+ ático	76
NR-12	1.150,00	595,00	555,00	1.125,00	370,00	1.495,00	V	12
NR-13	3.297,25	2.192,26	1.104,99	10.159,30	0,00	10.159,30	V+ ático	76
Total UR-5	10.053,50	6.194,22	3.859,28	26.048,30	1.820,00	27.868,30		208
TOTAL (PP)	23.493,50	13.754,22	9.739,28	68.384,30	1.820,00	70.204,30		528

UR-2.1	4.512,00	2.300,00	2.212,00	14.112,00	0,00	14.112,00	VI+ ático	96
UR-2.2	4.416,00	2.300,00	2.116,00	14.112,00	0,00	14.112,00	VI+ ático	96
UR-2.3	4.512,00	2.300,00	2.212,00	14.112,00	0,00	14.112,00	VI+ ático	96
Total UR-2	13.440,00	6.900,00	6.540,00	42.336,00	0,00	42.336,00		320
UR-5	10.053,50	5.625,60	4.427,90	26.048,30	1.820,00	27.868,30	VI+ ático	208
TOTAL (ED)	23.493,50	12.525,60	10.967,90	68.384,30	1.820,00	70.204,30		528

Dif.(ED-PP)	0,00	-1.228,62	1.228,62	0,00	0,00	0,00		0
--------------------	-------------	------------------	-----------------	-------------	-------------	-------------	--	----------

Valencia, Septiembre 1.998


LOS ARQUITECTOS

