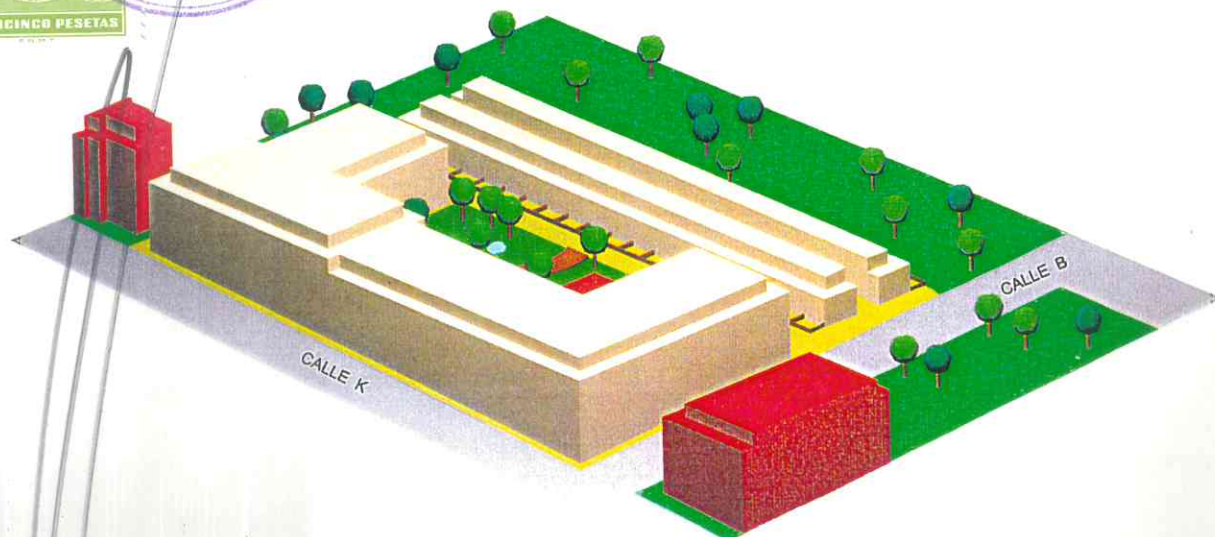


# ESTUDIO DE DETALLE



LANDSCAPE URBISISTEM, S.L.

PARCELAS NR-8 y NR-9  
PLAN PARCIAL "LLOMA LLARGA" – PATERNA (VALENCIA)

josé r. damián montaner

josé a. gonzález nadal

juan nadal contelles

arquitectos

ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA, S.L.  
C/ San Antonio, nº 1-2ª - 46980 - PATERNA (Valencia) - Teléfono (96) 138-10-34 - Fax (96) 138-16-35

## INDICE GENERAL

### MEMORIA.-

#### CAPITULO 1.- INFORMACION URBANISTICA.

- 1.1.- Identificación del Estudio de Detalle.
- 1.2.- Características naturales de los terrenos.
- 1.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

#### CAPITULO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

- 2.1.- Adecuación del Estudio de Detalle a las directrices de Rango Superior.
- 2.2.- Calificación Jurídica otorgada por el Plan General.
- 2.3.- Ambito del Estudio de Detalle.
- 2.4.- Determinaciones del Planeamiento vigente en el Ambito del Estudio de Detalle.

#### CAPITULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

- 3.1.- Objetivos.
- 3.2.- Justificación de la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.
- 3.3.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente.

#### CAPITULO 4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

#### CAPITULO 5.- CUADRO COMPARATIVO.



**ARTICULO 101 Cb – REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO – R.D. 201/98.-**

- Análisis gráfico de los volúmenes ordenados.

**PLANOS.-**

- 1.- Situación – Planeamiento Vigente.
- 2.- Ordenación – Planeamiento Vigente
- 3.- Ordenación Propuesta.



## **MEMORIA.-**

**CAPITULO 1.- INFORMACION URBANISTICA.**

**CAPITULO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.**

**CAPITULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.**

**CAPITULO 4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

**CAPITULO 5.- CUADRO COMPARATIVO.**



## **CAPITULO 1.- INFORMACION URBANISTICA.**

### **1.1.- Identificación del Estudio de Detalle.**

El presente Estudio de Detalle comprende la totalidad de las parcelas NR-8 y NR-9, definidas en el Plan Parcial "Lloma Llarga", conformando una única manzana edificable. Dicho Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones del Plan Parcial "Lloma Llarga" (con Aprobación Definitiva del 24 de Abril de 1.997), incluido en el ámbito territorial del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (con Aprobación Definitiva del 15 de Noviembre de 1.990).

### **1.2.- Características naturales de los terrenos.**

Los terrenos en el conjunto de las parcelas NR-8 y NR-9, que conforman la manzana objeto del presente Estudio de Detalle, están situados al Noroeste del Término Municipal de Paterna.

Su aspecto paisajístico es el de una ladera con suave pendiente descendiendo de Norte a Sur, son terrenos naturales sin explotación agrícola alguna.

Las diferencias de nivel entre los extremos de mayor a menor cota, es aproximadamente de 6,00 metros.

### **1.3.- Estructura de la propiedad del suelo.**

Tanto la parcela NR-8 como la NR-9, pertenecen en su totalidad a LANDSCAPE URBISISTEM, S.L. con domicilio a efectos de notificación en Plaza de Catalunya, nº 1 – 08201- Sabadell.





## CAPITULO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

### 2.1.- Adecuación del Estudio de Detalle a las directrices de Rango Superior.

La figura del Estudio de Detalle queda regulada con carácter general en:

- Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (Sección 5ª.- Estudio de Detalle, art. 26).
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1.998 de 15 de Diciembre, publicado definitivamente en el D.O.G.V. 3.423 de 20 de Enero de 1.999 (Capítulo IX.- Estudio de Detalle, art. 100 y 101).

El Ambito Territorial en el que se desarrollan las determinaciones del Estudio de Detalle, es el correspondiente al Término Municipal de Paterna, por lo tanto le es de aplicación:

- El Plan General de Ordenación Urbana, con Aprobación Definitiva de fecha 15 de Noviembre de 1.990.
- El Plan Parcial "Lloma Llarga", con Aprobación Definitiva 24 de Abril de 1.998.
- Al tratarse de un Estudio de Detalle el P.G.O.U. de Paterna, en su Sección 2ª - "Desarrollo del Plan General", art. 20, (en su redacción definitiva objeto de la Modificación Puntual nº 9, Aprobación Definitiva en sesión de fecha 18 de Abril de 1.995 de la Comisión Territorial de Urbanismo).



Al ser uno de los objetivos del Estudio de Detalle, la implantación de la tipología de Vivienda

Unifamiliar Agrupada o en Hilera, le es de aplicación el P.G.O.U. concretamente en:

- El art. 20, apartado j) en su Sección 2ª - "Desarrollo del Plan General".
- El art. 177 "Mecanismos para la implantación del Uso Compatible de Vivienda Unifamiliar".

## **2.2.- Calificación Jurídica otorgada por el Plan General.**

El Plan General califica la Manzana objeto del Estudio de Detalle como Suelo Urbano, con los parámetros urbanísticos que más adelante se indican.

## **2.3.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El Estudio de Detalle comprende la totalidad de las parcelas NR-8 y NR-9 que conforman una Unidad Urbana Equivalente, con una superficie total de 12.636,50 m<sup>2</sup>. Esta superficie es mayor de 2.500,00 m<sup>2</sup>, tal como preceptúa el art. 177 del P.G.O.U. y que recoge como propio el Plan Parcial "Lloma Llarga", en su artículo 6-b "Ordenación de la edificación en parcela".

La parcela NR-8 limita al Norte con el Paso Peatonal nº 3, al Sur con Calle K, al Este con Calle B y la parcela NR-9; y al Oeste con la Zona de Equipamiento Dotacional NZE-48 y parcela NR-6.

La parcela NR-9 limita al Norte con el Paso Peatonal nº 3, al Sur con Parcela NR-8, al Este con Calle B, y al Oeste con la parcela NR-8.





## **2.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Las determinaciones están definidas en la Normativa de Edificación del Plan Parcial "Lloma Llarga", en sus artículos:

Art. 1.- Definición.

Art. 2.- Tipología.

Art. 3.- Programa de la Edificación.

Art. 4.- Composición de las viviendas.

Art. 5.- Escaleras.

Art. 6.- Ordenación de la Edificación en parcela.

Art. 7.- Condiciones de la edificación, usos y parámetros.

### **Ocupación:**

Se ha detectado un error material en el cuadro de características del Plan Parcial referente a la ocupación de una de las parcelas que conforman el ámbito del presente Estudio de Detalle.

Una vez comprobada la ocupación en planta de los bloques grafiados en dichas parcelas según el Planeamiento Vigente, la manzana que conforma la Unidad Urbana Equivalente, ámbito del presente Estudio de Detalle, tiene una ocupación total de 5.919,79 m<sup>2</sup>.





Los parámetros de la edificación se indican en el siguiente cuadro:

| PLAN PARCIAL                                       |                                |                            |                            |                                                         |                 |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
| CUADRO RESUMEN DE LOS PARAMETROS DE LA EDIFICACION |                                |                            |                            |                                                         |                 |
| PARCELA                                            | SUPERFICIE<br>m <sup>2</sup> . | Nº DE<br>PLANTAS<br>MAXIMO | OCUPACION m <sup>2</sup> . | EDIFICABILIDAD<br>RESIDENCIAL m <sup>2</sup> .<br>TECHO | Nº<br>VIVIENDAS |
| NR-8                                               | 8.710,90 m <sup>2</sup> .      | V + ATICO                  | 3.792,19 m <sup>2</sup> .  | 16.574,00 m <sup>2</sup> .                              | 124             |
| NR-9                                               | 3.925,60 m <sup>2</sup> .      | V + ATICO<br>VI + ATICO    | 2.127,60 m <sup>2</sup> .  | 12.133,74 m <sup>2</sup> .                              | 90              |
| TOTAL<br>MANZANA                                   | 12.636,50 m <sup>2</sup> .     |                            | 5.919,79 m <sup>2</sup> .  | 28.707,74 m <sup>2</sup> .                              | 214             |

### CAPITULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

#### 3.1.- Objetivos.

- a) La reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada a la manzana por el Plan Parcial, de modo que manteniendo el techo edificable y el número de viviendas, sin



afectar a los predios colindantes, se obtenga un espacio libre de dimensiones adecuadas, para establecer en él una zona lúdica al servicio de los usuarios de la edificación.

- b) La implantación en la manzana de la tipología de Vivienda Unifamiliar Agrupada o en Hilera.

Para conseguir un mayor espacio libre en la manzana, que permita el cumplimiento de los apartados a) y b) anteriores, el Estudio de Detalle propone el aumento en una, de las plantas máximas permitidas actualmente en la manzana.

### **3.2.- Justificación de la Procedencia del Estudio de Detalle.**

La procedencia se justifica por aplicación de la legislación reseñada anteriormente en el Capítulo 2, apartado 2.1.

**1º.- Por su motivación:** El Estudio de Detalle se formula de acuerdo con los supuestos previstos en el P.G.O.U.

**2º.- Por su finalidad:** El Estudio de Detalle se redacta exclusivamente para completar las determinaciones del planeamiento de rango superior (P.G.O.U.) con el fin de reordenar los volúmenes.

**3º.- Por su contenido:** El Estudio de Detalle mantiene y respeta las determinaciones fundamentales del plan que desarrolla.



### **3.3.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente.**

La ordenación propuesta que se presenta en los planos adjuntos, se cuantifica en cuadro comparativo y cumple con los fines propios de los Estudios de Detalle y las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, de modo que:

- 1º.- No reduce ni altera el espacio viario diseñado por el P.G.O.U.
- 2º.- No proyecta ningún retranqueo.
- 3º.- Las nuevas alineaciones interiores que ordenan los volúmenes, no comportan perjuicios, ni alteran la ordenación de los predios colindantes. El ancho mínimo del espacio libre privado interior es de 10 m.
- 4º.- No se reducen los espacios libres públicos previstos en el Plan Parcial, ni disminuyen las superficies destinadas a uso dotacional, público o privado, sino que se aumenta el espacio libre de uso privado.
- 5º.- No se introduce ningún uso no autorizado en las ordenanzas particulares para la zona ni se altera el uso pormenorizado.
- 6º.- No aumenta en número de viviendas.
- 7º.- El Estudio de Detalle se refiere a una manzana completa, por tanto, en ella se puede elevar una planta más de las estipuladas en el P.G.O.U.
- 8º.- No supone un aumento global de la ocupación en planta prevista, sino más bien una disminución.
- 9.- No contienen determinaciones propias de un plan de rango superior, sino que asume las determinaciones contenidas en el P.G.O.U.

Está pues justificada, la aplicación de esta figura de planeamiento para conseguir los objetivos propuestos.





#### CAPITULO 4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

- 1º.- Se ha ordenado la edificabilidad adoptando la tipología de Edificación Abierta y la tipología de Vivienda Unifamiliar Agrupada o en Hilera (ambas tipologías contempladas en el P.G.O.U.).
- 2º.- Se unifica el espacio libre en la zona central de la manzana, concentrando la edificación en el perímetro de la manzana.
- 3º.- Se ordena la edificación con:
- Seis plantas más ático (6 + ático).
  - Siete plantas más ático (7 + ático), para una superficie en planta de 900,00 m<sup>2</sup>.
  - Tres plantas (3) para Viviendas Unifamiliares Agrupadas o en Hilera (UFA).
- 4º.- Se mantiene la edificabilidad máxima, el número de viviendas y se reduce la ocupación máxima.

### ESTUDIO DE DETALLE

#### CUADRO RESUMEN PARAMETROS DE LA EDIFICACION

|                                                                        | SUPERFICIE<br>m <sup>2</sup> . | Nº DE PLANTAS<br>MAXIMO                                                                | OCUPACION<br>m <sup>2</sup> . | EDIFICABILIDAD<br>RESIDENCIAL<br>m <sup>2</sup> . TECHO | Nº VIV. |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|---------|
| MANZANA                                                                | 12.636,50 m <sup>2</sup> .     | VI + ATICO<br>VII + ATICO (900,00 m <sup>2</sup> .<br>de sup. en planta)<br>III (UFAS) | 5.910,00 m <sup>2</sup> .     | 28.707,74 m <sup>2</sup> .                              | 214     |
| Separación mínima con viario y con espacios libres públicos ..... 2 m. |                                |                                                                                        |                               |                                                         |         |
| Separación con predios privados..... 4 m.                              |                                |                                                                                        |                               |                                                         |         |





**CAPITULO 5.- CUADRO COMPARATIVO.**

| CUADRO COMPARATIVO                   |                            |                                                                                                             |                                |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                      | PLAN PARCIAL               | ESTUDIO DE DETALLE                                                                                          | OBSERVACIONES                  |
| SUPERFICIE MANZANA                   | 12.636,50 m <sup>2</sup> . | 12.636,50 m <sup>2</sup> .                                                                                  | IGUAL                          |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL M2. TECHO | 28.707,74 m <sup>2</sup> . | 28.707,74 m <sup>2</sup> .                                                                                  | IGUAL                          |
| OCUPACION M2.                        | 5.919,79 m <sup>2</sup> .  | 5.910,00 m <sup>2</sup> .                                                                                   | MENOR EN EL ESTUDIO DE DETALLE |
| ESPACIO LIBRE M2.                    | 6.716,71 m <sup>2</sup> .  | 6.726,50 m <sup>2</sup> .                                                                                   | MAYOR EN EL ESTUDIO DE DETALLE |
| Nº DE PLANTAS MAXIMO                 | V + ATICO<br>VI + ATICO    | VI + ATICO<br>VII + ATICO (900,00 m <sup>2</sup> . de sup. en planta)<br>III (para Viviendas Unifamiliares) |                                |
| Nº DE VIVIENDAS                      | 214                        | 214                                                                                                         | IGUAL                          |



Paterna, 8 de Marzo de 1.999

LOS ARQUITECTOS

J.R. Damián Montaner

J.A. González Nadal

J. Nadal Contelles



## ARTICULO 101 Cb – REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO – R.D. 201/98.-

- Análisis gráfico de los volúmenes ordenados.

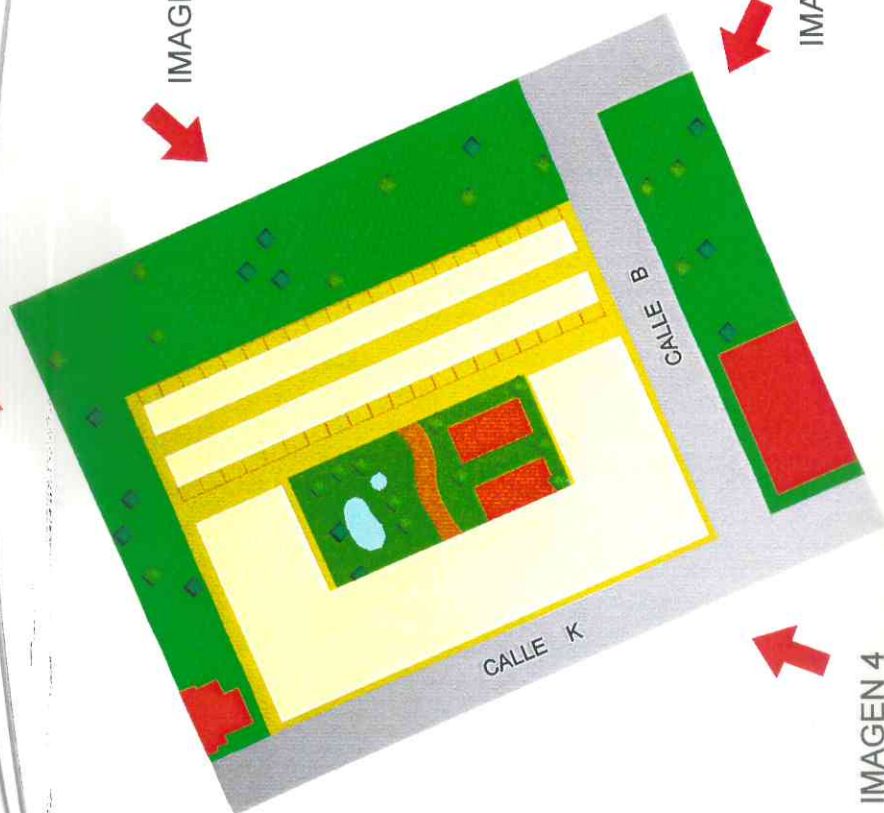


IMAGEN 3

IMAGEN 1

IMAGEN 2

IMAGEN 4



ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.



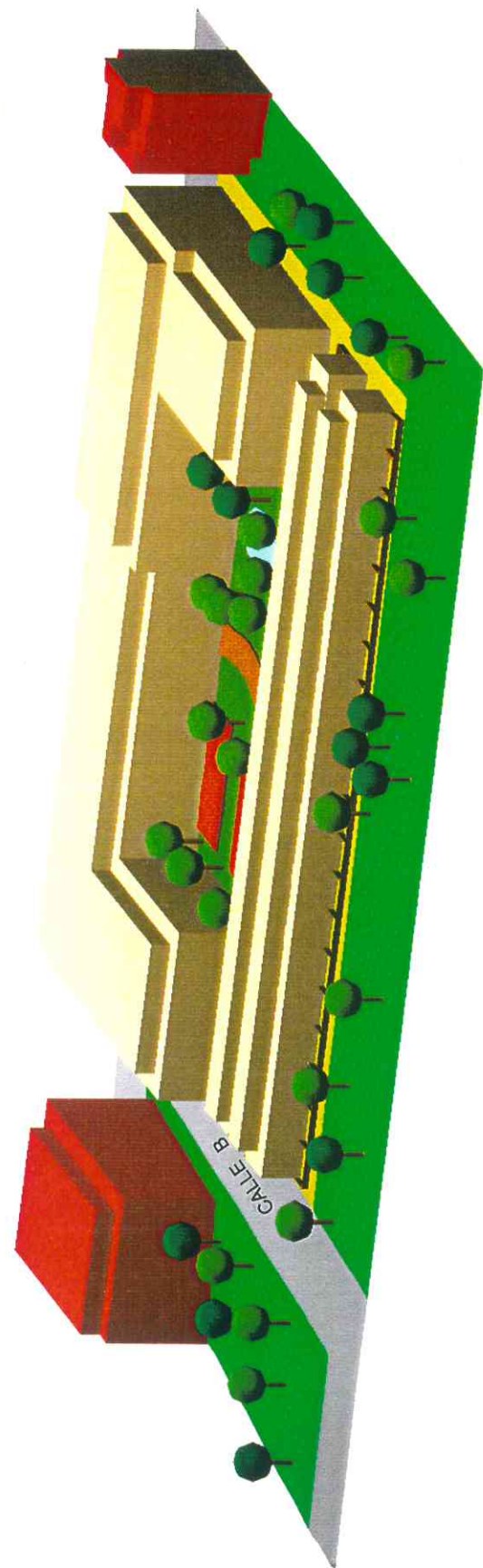


IMAGEN 1  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.

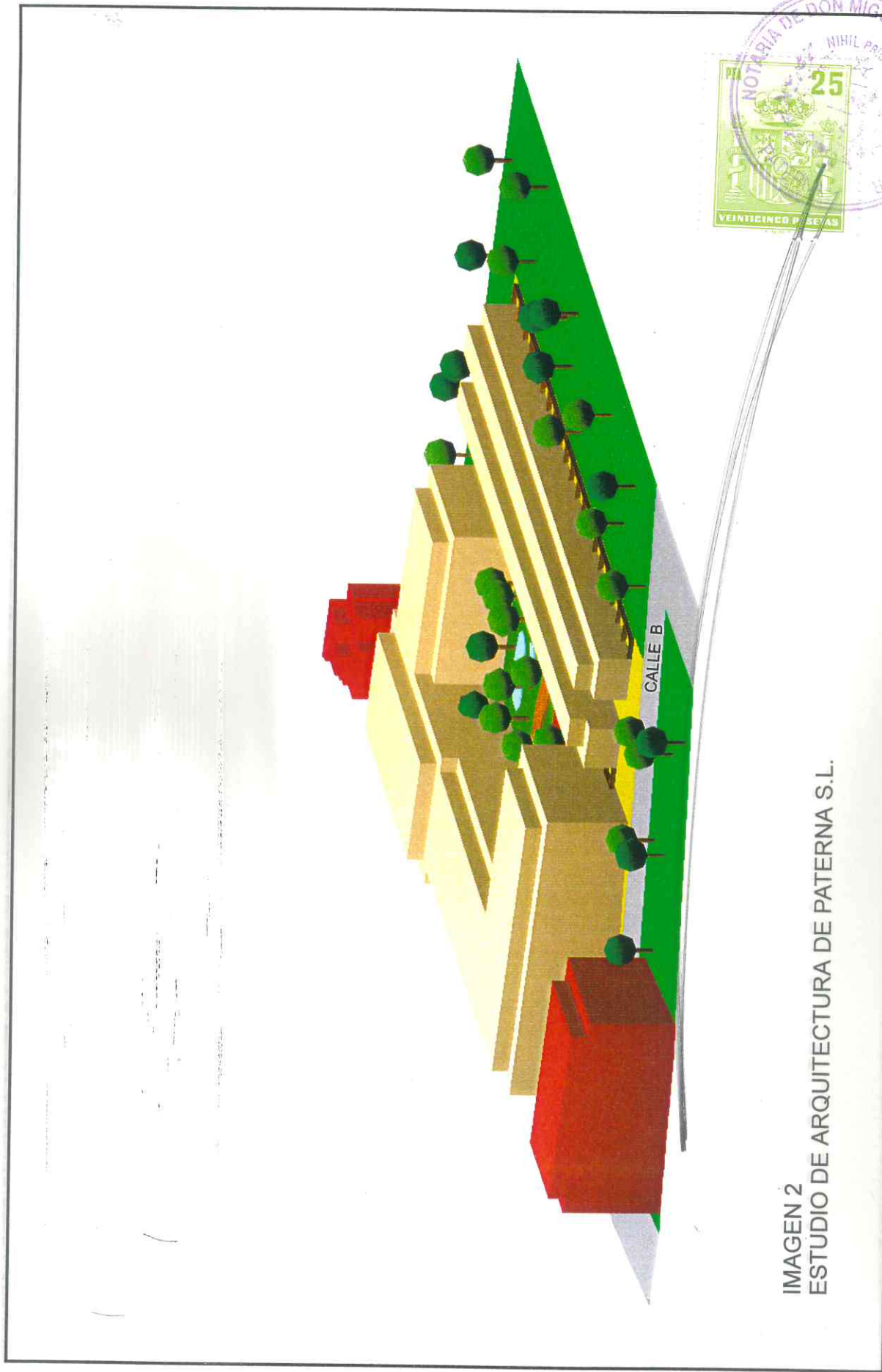


IMAGEN 2  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.



IMAGEN 3  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.



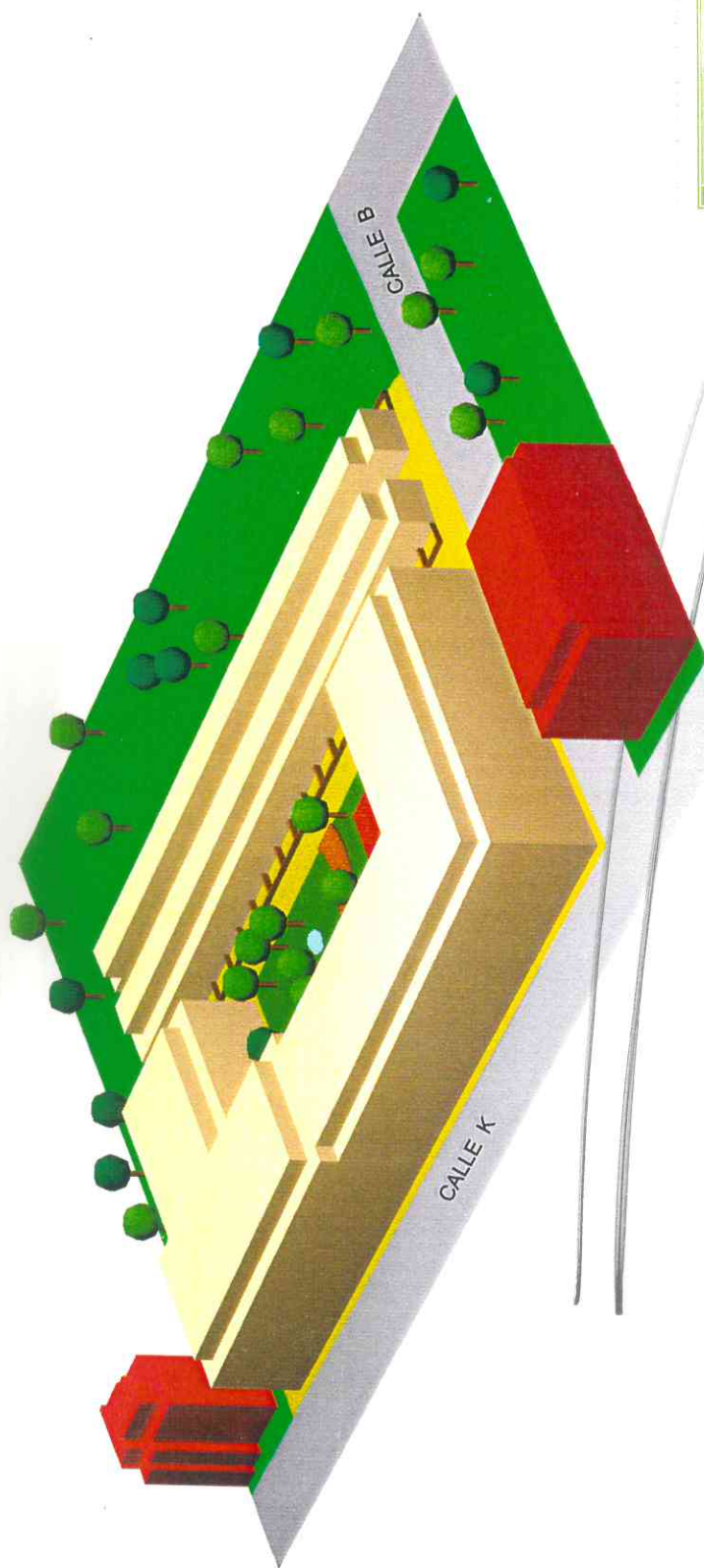


IMAGEN 4  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.





**PLANOS.-**

**1.- Situación – Planeamiento Vigente.**

**2.- Ordenación – Planeamiento Vigente**

**3.- Ordenación Propuesta.**

YO, MIGUEL V. CASTILLO NACHER, NOTARIO DE ILUSTRE CO--