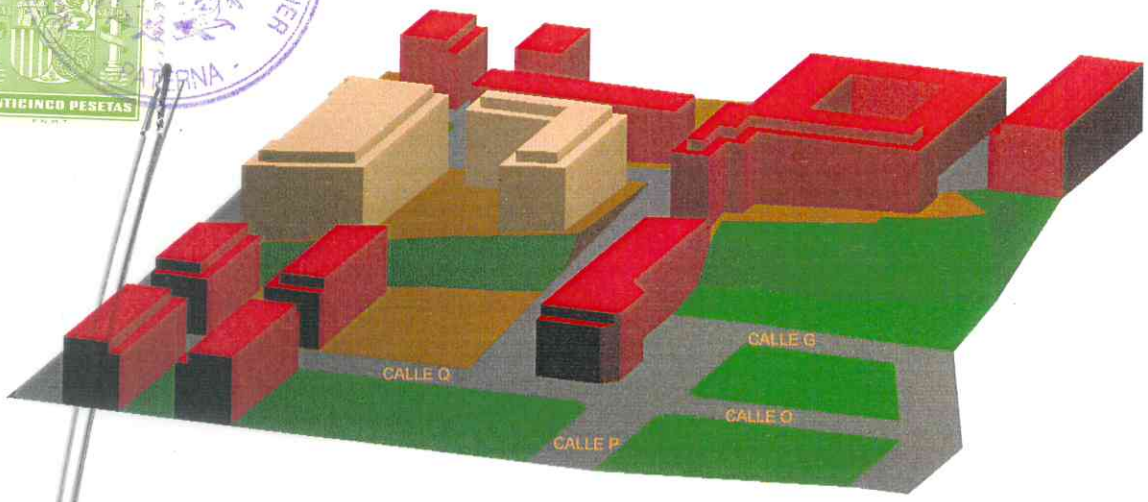
ESTUDIO DE DETALLE



FCC INMOBILIARIA, S.A.

PARCELAS SR-28 y SR-29
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 SR-28 y SR-29, definidas en el Plan Parcial "Lloma Llarga". 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 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, es aproximadamente de 6,00 metros.

1.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle pertenece en su totalidad a FCC INMOBILIARIA, S.A. con domicilio a efectos de notificación en C/ Isabel la Católica, nº 8 - 5ª - pta. 77 – 46004 - Valencia.

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).

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 SR-28 y SR-29 que conforman una manzana completa.

La parcela SR-28 tiene una superficie de .....3.817,80 m^2.

La parcela SR-29 tiene una superficie de .....1.693,10 m^2.

Por lo tanto, la manzana objeto de Estudio de Detalle, tiene una superficie de 5.510,90 m^2.

La manzana limita al Norte con el paso peatonal nº 6, al Sur con la calle Q, al Este con espacio libre público y al Oeste con la calle F.

2.4.- DETERMINACIONES AL 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.

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

PLAN PARCIAL						
CUADRO RESUMEN DE LOS PARAMETROS DE LA EDIFICACION						
PARCELA	SUPERFICIE m².	Nº DE PLANTAS	OCUPACION m².	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m². TECHO	EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y USOS COMPATIBLES m². TECHO	Nº VIVIENDAS
SR-28	3.800,80	V + ATICO	2.321,30	11.856,29	300,00	92
SR-29	1.674,10	V + ATICO	1.102,50	6.174,00	-------	44
TOTAL	**5.474,90**		**3.423,80**	**18.030,29**	**300,00**	**136**

CAPITULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

3.1.- Objetivos.

El objeto de este Estudio de Detalle es 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.

Para conseguir un mayor espacio libre en la manzana, el Estudio de Detalle propone el aumento en una planta, de las 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 en el punto anterior.

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 previstos en el P.G.O.U., 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 ordena la edificabilidad adoptando la tipología de Edificación Abierta contemplada en el P.G.O.U.

2º.- Se unifica el espacio libre en la zona Este de la manzana, concentrando la edificación en el perímetro Norte, Sur y Oeste de la manzana.

3º.- Se ordena la edificación con seis plantas más ático (6 + ático).

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 m^2.	Nº PLANTAS	OCUPACION m^2.	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m^2. TECHO	EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y USOS COMPATIBLES m^2. TECHO	Nº VIV.
MANZANA	5.474,90 m^2.	VI + ATICO	3.418,35 m^2.	18.030,29 m^2.	300,00 m^2.	136

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	5.474,90 m².	5.474,90 m².	IGUAL
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL M2. TECHO	18.030,29 m².	18.030,29 m².	IGUAL
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y USOS COMPATIBLES M2. TECHO	300,00 m².	300,00 m².	IGUAL
OCUPACION M2.	3.423,80 m².	3.418,35 m².	MENOR EN EL ESTUDIO DE DETALLE
ESPACIO LIBRE M2.	2.051,10 m².	2.056,55 m².	MAYOR EN EL ESTUDIO DE DETALLE
Nº DE PLANTAS	V + ATICO	VI + ATICO	
Nº DE VIVIENDAS	136	136	IGUAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
- 4 MAR. 1999
- VISADO -
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
COLEGIO TERRITORIAL DE VALENCIA

Paterna, 16 de Febrero de 1.999

LOS ARQUITECTOS

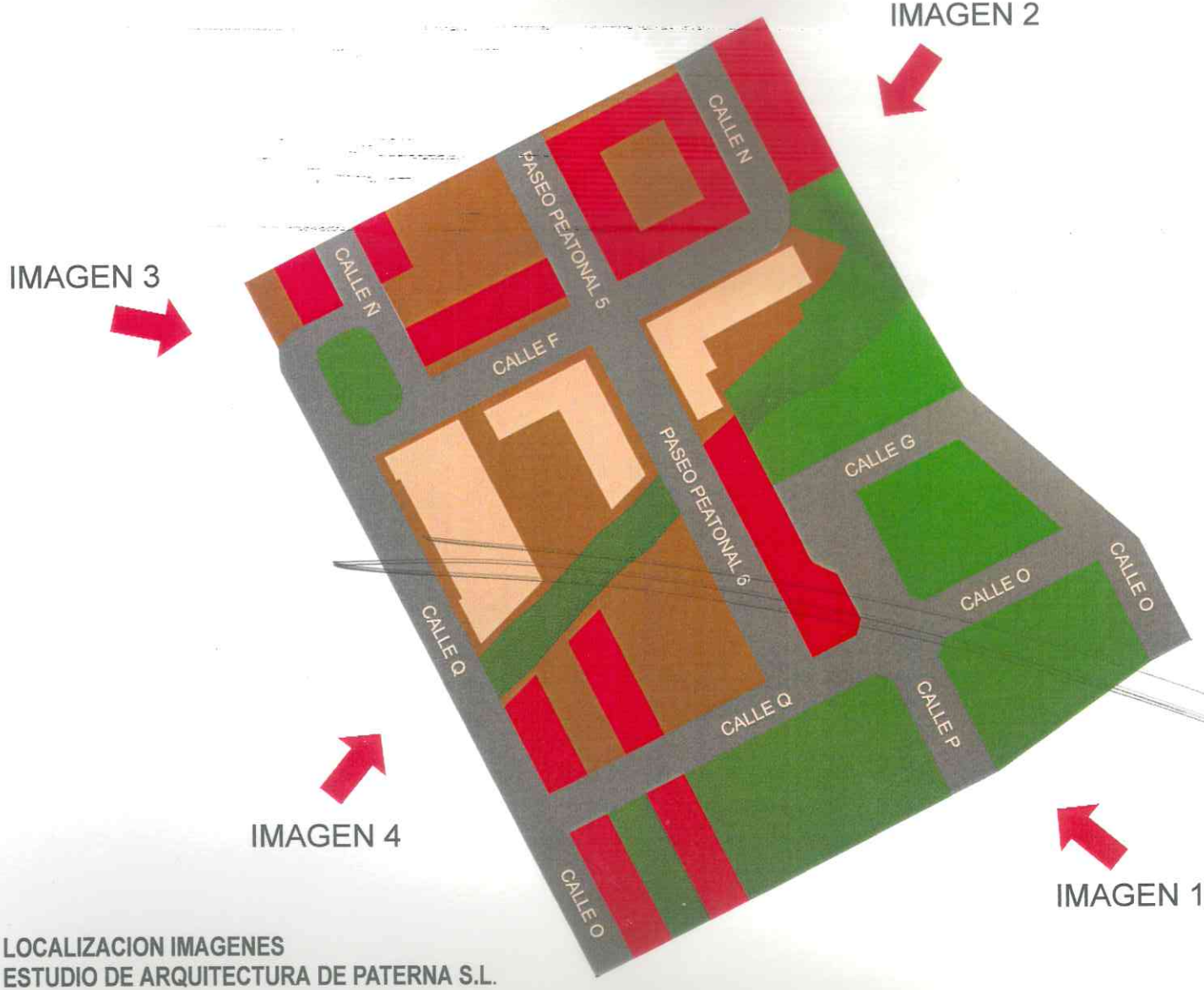
J.R. Damián Montaner

J.A. González Nadal

J. Nadal Contelles

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

- Análisis gráfico de los volúmenes ordenados.



LOCALIZACION IMAGENES
ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.

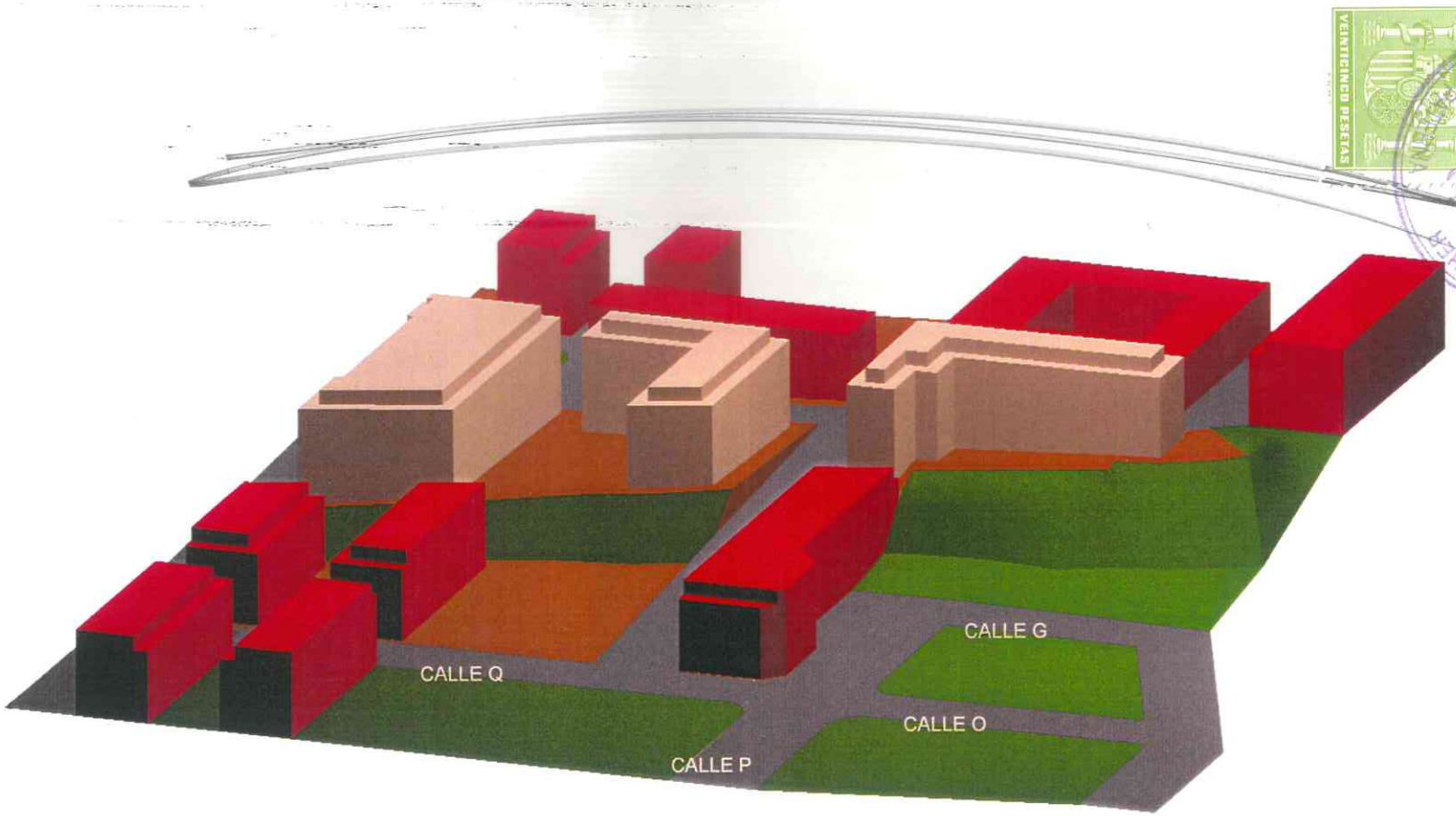


IMAGEN 1

ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.

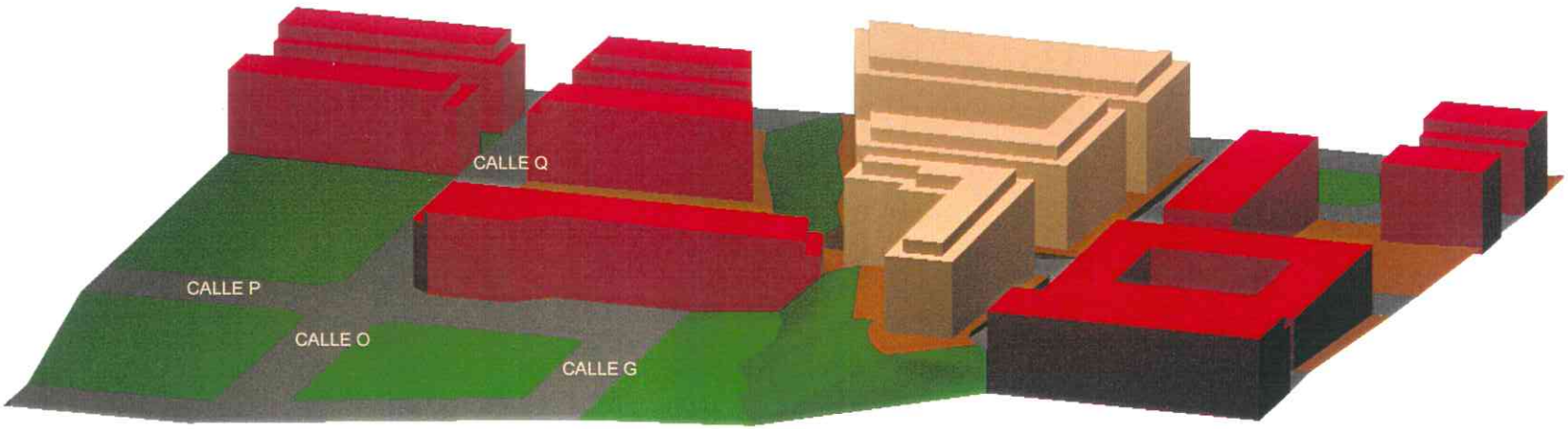


IMAGEN 2
ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.

NOTARIA DE DON MIGUEL V. CASTILLO NACHER
25 PTAS
VEINTICINCO PESETAS

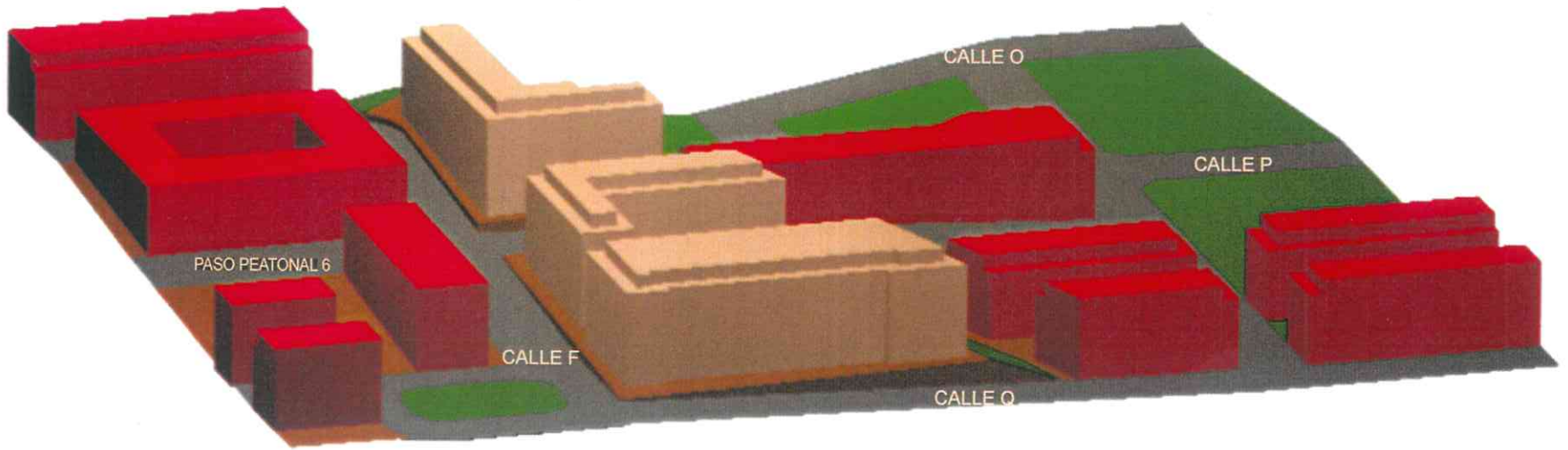


IMAGEN 3
ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.

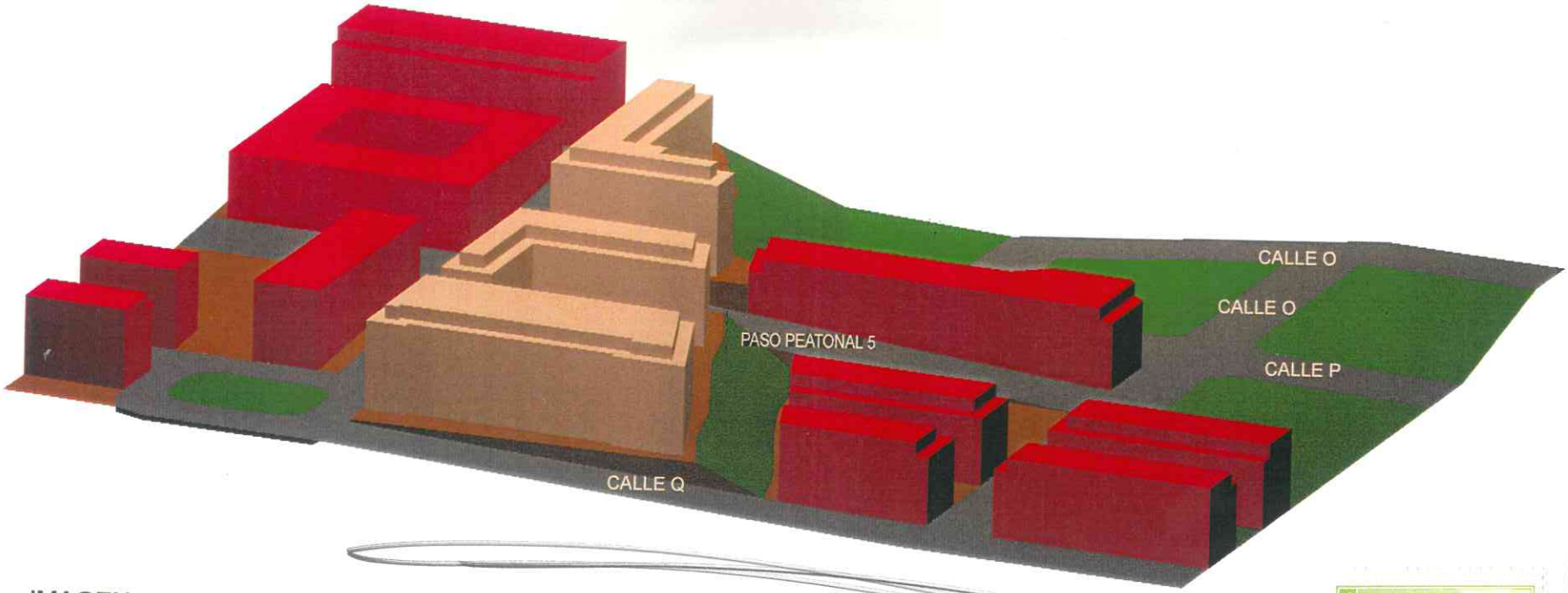


IMAGEN 4
ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.

VEINTICINCO PESETAS
25
NOTARIA DE DON MIGUEL V. CASTILLO MACHE

PLANOS.-

1.- Situación – Planeamiento Vigente.

2.- Ordenación – Planeamiento Vigente

3.- Ordenación Propuesta.

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