

CORREGIDO

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:



27 ENE. 2000

LA SECRETÀRIA

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA NR-17
PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA. PATERNA (Valencia)

FCC Inmobiliaria
promotor
RAFAEL ALCON TRAVER
arquitecto

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

27 ENE. 2000

LA SECRETÀRIA



CAP. 1.- INFORMACION URBANISTICA

- 1.1.-Características naturales de los terrenos.
- 1.2.-Estructura de la propiedad del suelo.

CAP. 2.- MEMORIA

- 2.1.-Adecuación del Estudio de Detalle.
- 2.2.-Calificación Urbanística otorgada por el Plan General.
- 2.3.-Ambito del Estudio de Detalle.
- 2.4.-Determinaciones al Planeamiento vigente en el ámbito del Estudio de Detalle.

CAP. 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

- 3.1.-Objetivos
- 3.2.-Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle.
- 3.3.-Justificación del cumplimiento de la Normativa vigente.
- 3.4.-Justificación de la Edificabilidad.
- 3.5.-Descripción de la solución adoptada y justificación.
- 3.6.-Alineaciones y rasantes.

CAP. 4.- CUADRO COMPARATIVO.

CAP. 5.- PLANOS / VISTAS 3D.

CAPITULO 1. INFORMACION URBANISTICA.

El presente Estudio de Detalle comprende la totalidad de la Parcela Nr-17, definida en el Plan Parcial "Lloma Llarga" de Paterna. Dicho Estudio de detalle desarrolla las determinaciones del Plan Parcial "Lloma Llarga" (con aprobación definitiva del 24 de abril de 1997), incluido en el ámbito territorial del Plan general de Ordenación urbana de Paterna (con aprobación definitiva del 15 de Noviembre de 1990, publicado en le BOP de 27 de Noviembre de 1990).

1.1.-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, siendo terrenos naturales sin explotación agrícola alguna.

En la parcela NR-17 las diferencias de nivel entre los extremos de mayor a menor cota, es de aproximadamente 6,29 m. (de +67,24m. a +60,95m.), con una cota intermedia de +64,09m.

1.2.-Estructura de la propiedad del suelo.

La parcela NR-17 pertenece en su totalidad a FCC INMOBILIARIA, S.A. con domicilio a efectos de notificación en c/Isabel La Católica, nº 8-5º-77º. 46.004 Valencia.

CAPITULO 2. MEMORIA.

2.1.-Adecuación del Estudio de Detalle.

La figura del Estudio de Detalle queda regulada en:

-Ley 6/1994 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 201/1998 de 15 de Diciembre, publicado definitivamente en el D.O.G.V 3.423 de 20 de Enero de 1999 (Capitulo IX.-Estudio de Detalle, art. 100 y 101)

**TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA,-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
apròva definitivament el present document
en data:**



27 ENE. 2000

LA SECRETÀRIA

Regulándose con carácter particular, en función de su ámbito territorial por:

-El plan General de ordenación urbana, con aprobación definitiva de fecha 15 de Noviembre de 1990.

-El Plan Parcial "Lloma Llarga", con aprobación definitiva de 24 de abril de 1998.

-Modificación del Plan parcial "Lloma Llarga", con aprobación por el Ayuntamiento de Paterna en fecha de 4 de octubre de 1999.

-Al tratarse de en 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 1995 de la Comisión Territorial de Urbanismo).

2.2.-Calificación Urbanística otorgada por el Plan general.

El Plan General califica la parcela objeto del Estudio de Detalle como Suelo Urbano, con los parámetros urbanísticos siguientes:

Edificabilidad	8.810m ² residencial + 1.000m ² terciario comercial.
Nº de viviendas.	72 viv.
Alturas.	V+ático
Ocupación.	1.898,78 m ²
Separación a lindes laterales	3,00m. , y 5,00m. del linde posterior.

2.3.-Ambito del Estudio de Detalle.

El estudio de Detalle comprende la totalidad de la parcela NR-17, con una superficie de 2.595m². Esta superficie es mayor de 2.500,00m², tal y como preceptua el art.117 del P.G.O.U. y que recoge como propio el Plan parcial "Lloma Llarga", en su art. 6-b "Ordenación de la Edificación en Parcela".

"La superficie mínima, tal y como preceptua el art.117 del Plan General, será de 2.500z cuando se trate de manzanas libres de edificación anterior y de 5.000z en caso contrario. Deberá disponer de un frente a la vía pública de longitud superior a 50,00m., y tendrá una forma geométrica tal, que permita la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a 20,00m."

La parcela NR-17 limita al norte con la calle C y rotonda, al sur con zona verde pública, al este con la calle M y al oeste con la calle L.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
apravà definitivament el present document
en data:



27 ENE. 2000

LA SECRETÀRIA

2.4.- Determinaciones al Planeamiento vigente en el ámbito del Estudio de Detalle.

Las determinaciones están definidas en la Normativa de Edificación de la Modificación del Plan parcial "Lloma Llarga", en sus artículos referentes al Uso residencial.

CAPITULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

3.1.-Objetivos.

En cumplimiento del art.117 del P.G.O.U. el ámbito del Estudio de Detalle debe abarcar una Unidad urbana equivalente a una superficie igual o superior a 2.500,00m². La parcela NR-17 con una superficie de 2.595m² cumple con las determinaciones del P.G.O.U.

En la parcela NR-17 el objeto del presente Estudio de Detalle es la reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada a la manzana en el Plan parcial, de modo que manteniendo el techo edificable y el nº 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.

"Art.4.4.1.- Modificación Plan Parcial "Lloma Llarga".

Para conseguir un mayor espacio libre en la parcela NR-17 el Estudio de detalle propone el aumento en una planta de las permitidas actualmente en la manzana, pasando de V+ático a VI+ático, e incrementando el espacio libre de edificación de 706,09 m² a 1013,24 m².

3.2.-Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle.

De acuerdo con la legislación vigente en materia urbanística, la figura del Estudio de Detalle es procedente, ya que en ella se pretende completar las determinaciones del planeamiento de rango superior, P.G.O.U. de Paterna, y ordenar volúmenes sin alterar las determinaciones del Plan Parcial tal y como el Planeamiento prevé.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament.
aprova definitivament el present document.
en data:



27 ENE. 2008

LA SECRETÀRIA

"Art.6.- Ordenación de la edificación en parcela. La ordenación es de edificación plurifamiliar en altura, constituida por bloques de dimensión lineal en situación de edificación abierta en unos casos y de manzana cerrada con profundidad edificable, y patio de manzana cerrada con profundidad edificable y patio de manzana interior en otros, tal y como figura reflejado con carácter indicativo en los planos de ordenación.

Dicha ordenación podrá, sin embargo ser modificada mediante la formulación y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, a fin de implantar y desarrollar cualquier otra tipología de edificación de las contenidas en el Plan general de Ordenación urbana, o variar configuración de los volúmenes de edificación previstos en la parcela.

El área o sector en que se redacten Estudios de Detalle con tal fin, deberá reunir las siguientes condiciones:

- a) El sector se extenderá a la totalidad de una manzana o unidad básica de ordenación, limitada en toda su extensión por viales perimetrales de red básica o local en la que se pretenda la actuación, incluyendo en su caso, las edificaciones existentes con objeto de asegurar una plena articulación formal y funcional con las mismas.
- b) La superficie mínima, tal y como preceptúa el art. 117 del Plan General, será de 2.500m² cuando se trate de manzanas libres de edificación anterior y de 5.000m² en caso contrario. Deberá disponer de un frente a la vía pública de longitud superior a los 50m., y tendrá una forma geométrica tal, que permita la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a 20m."

3.3.-Justificación del cumplimiento de la normativa vigente.

La ordenación propuesta cumple con las condiciones establecidas en el Plan general de Ordenación Urbana de Paterna; con las del Plan Parcial; y con la legislación urbanística de aplicación. En donde:

- 1.-No reduce ni altera el espacio viario diseñado por el P.G.O.U.
- 2.-Se mantienen las alineaciones existentes sin producir retranqueos.
- 3.-Las nuevas alineaciones interiores que ordenan los volúmenes, no comportan perjuicios, ni alteran la ordenación de los predios colindantes.
- 4.-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.
- 5.-No se introduce ningún uso no autorizado en las ordenanzas particulares para la zona ni se altera el uso pormenorizado.
- 6.-No aumenta el número de viviendas.
- 7.-El Estudio de Detalle se refiere a una Unidad Urbana Equivalente, con una superficie de 2.595m², mayo de 2.500m² establecido en el P.G.O.U. y recogido en el art. 6b del Plan Parcial.
- 8.-No supone un aumento global de la ocupación en planta prevista, sino una disminución de la ocupación en planta(ver cuadro comparativo).
- 9.-Asume las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. de Paterna.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
apròv definitivament el present document
en data:



27 ENE. 2000

LA SECRETÀRIA

CERTIFICO: Que el Ple de l'Ajuntament
aprova definitivament el present document
en data:

27 ENJ 2000

LA SECRETARIA

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

3.4.-Justificación de la edificabilidad.

La edificabilidad asignada en el presente Estudio de Detalle se ajusta a los parámetros establecidos en la Modificación del Plan Parcial "Lloma Llarga", y al articulado correspondiente de las normas del P.G.O.U. de Paterna, con especial mención del art.137 referente al cómputo de la edificabilidad de los diferentes cuerpos salientes.

3.4.1.-Edificabilidad máxima permitida.

El Plan Parcial le asigna a la parcela que nos ocupa, una edificabilidad de $8.810\text{m}^2\text{R} + 1.000\text{m}^2\text{ter}$.

Dentro de esta edificabilidad no se encuentra incluida la superficie de elementos salientes abiertos no compatibles, y previstos en los diferentes elementos de planeamiento.

3.4.2.-Edificabilidad realizada.

El presente Estudio de Detalle establece unja alineación de fachada, para cada grupo de plantas iguales.

Por lo indicado anteriormente la edificabilidad realizada, con la solución planteada en el Estudio de Detalle, será la suma de la superficie delimitada por las alineaciones de fachada en cada una de sus plantas, con independencia de las superficies correspondientes a los cuerpos volados de aplicación.

Por lo que en los planos del Estudio de Detalle se han indicado la superficie de todas las plantas , con el fin de comprobar la justificación de la edificabilidad.

3.5.-Descipción de la solución adoptada y su justificación.

La solución propuesta en le presente Estudio de Detalle pretende dar una imagen acorde a su entorno, se ofrece una solución donde se construye con el número de alturas admisibles y consumiendo el máximo de edificabilidad, no modificando el aprovechamiento urbanístico de la parcela ni alterando el destino del suelo.

La parcelación interna del conjunto queda definida por la disposición de una edificación unitaria, que no genera medianeras en ningún momento, y en donde la edificación se dispone en paralelo a las fachadas de la parcela, manteniéndose así los conceptos de alineaciones de viales.

Así mismo en la solución adoptada se ha ordenado la edificabilidad adoptando la tipología de Edificación abierta contemplada en el P.G.O.U., y de acuerdo con el art.6 del Plan Parcial.

Y como consecuencia de la topografía del terreno se constituyen plataformas edificatorias, configurando alineaciones exteriores y estratos topográficos diferenciados, de acuerdo con el art.160 del Plan General.

Por otra parte se regula la edificación con seis plantas más ático(VI+ático), en donde se mantiene la edificabilidad máxima, el número de viviendas, y se reduce la ocupación en beneficio de los espacios libres privados, ya que el Estudio de Detalle propone concentrar la edificación en dos edificios de VI alturas + ático. Liberando el resto del espacio para el disfrute de los residentes de los edificios, aumentando así la calidad de vida de sus ocupantes.

Por último, con esta solución se garantizan las vistas y luces a todas las viviendas con un diseño de edificación abierta más acorde al estilo de vida actual, sin alterar el destino inicial del suelo.

Estas soluciones propuestas justifican su procedencia en:

-La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, donde se describe la flexibilidad del Planeamiento destacando la figura del Estudio de Detalle como la "apertura a las remodelaciones de las previsiones iniciales del Planeamiento".

El art. 26 de la L.R.A..U. en el apdo. 3 destaca la prohibición de no modificar el aprovechamiento urbanístico. Este precepto se cumple en el presente Estudio de Detalle, pues como se puede comprobar en la justificación de la edificabilidad no aumenta respecto a la fijada por el Plan Parcial.

-El art.100 Capítulo IX del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece en el apdo.3:

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

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

TERESA MORÁN PANIAGUA. SECRETÀ
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntam
aprovà definitivament el present docum
en data:



27 ENE. 2000

LA SECRETÀRIA

27 ENE 2000



LA SECRETÀRIA

3.6.-Alineaciones y rasantes.

El presente Estudio de Detalle establece una s alineaciones de fachada que respetan la separación a las vías de circulación establecidas en el Plan Parcial.

Art.5.14)Alineaciones. "las edificaciones correspondientes a estas zonas consolidan manzanas fundamentalmente destinadas a actividades residenciales, en las que la individualidad y la escala menor constituyen objetivos deseables. Por el, los frentes de calle deben articular los cerramientos, el ajardinamiento interior y la disposición del edificio fijándose un retranqueo mínimo a linde posterior de 5,00m. y de 3,00 a lindes laterales, quedando el volumen del edificio limitado por estos y los parámetros de edificabilidad y ocupación en planta.

La fachadas de los diferentes volúmenes se disponen paralelas a los lados de las manzanas sin ningún giro en su traza.

En cuanto a las rasantes no se produce alteración sobre las establecidas en el Plan Parcial y consiguiente Proyecto de Urbanización.

4.- CUADRO COMPARATIVO.

CUADRO COMPARATIVO PARCELA NR-17			
	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE	OBSERVACIONES
SUPERFICIE PARCELA	2.595 m ² s	2.595 m ² s	igual
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL M2.TECHO	8.810 m ² t.	8.774,88 m ² t.	menor
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y USOS COMPATIBLES M2.TECHO	1.000 m ² t.	998,44m ² t	menor
OCUPACION M2.	1898,78 m ²	1716,63 m ²	menor
ESPACIO LIBRE M2.	706,09 m ²	1013,24 m ²	mayor
Nº PLANTAS	V+ ático	VI+ático	mayor
Nº VIVIENDAS	72	72	igual



Valencia, marzo de 2000

El arquitecto.

Rafael Alcón Traver.