

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

30 SET. 1999

LA SECRETÀRIA



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SR. 19
DEL "PLAN PARCIAL DE LLOMA LLARGA",
(PATERNA).**

arquitectos

víctor blanquer bogacz
josé luis marugán rebollo
juan carlos vallés cabanillas

abogado-urbanista

josé miguel pérez abellán



INDICE DOCUMENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

A) MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES:
 - 2.1. Promotor.
 - 2.2. Situación.
 - 2.3. Antecedentes de Planeamiento.
3. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.
4. CARACTERÍSTICAS DE LA MANZANA.CONDICIONES URBANÍSTICAS

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



30 SET. 1999

LA SECRETÀRIA

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN.
2. JUSTIFICACIÓN SOLUCIÓN ADOPTADA.
 - 2.1. Redacción y adecuación a la previsión del Plan Parcial.
 - 2.2. Cumplimiento de la normativa de aplicación.
 - 2.3. Estudio comparativo de edificabilidades.

C) PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano de Situación y Ordenación Pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- Plano de la perspectiva de la manzana.

D) PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano de Ordenación del Planeamiento vigente.
- Plano de Nueva Ordenación, con expresión de las determinaciones que se reajustan.
- Análisis gráfico de los volúmenes ordenados.

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

A) MEMORIA INFORMATIVA

30 SET. 1999



LA SECRETÀRIA

1. OBJETO.

El presente estudio de detalle tiene por objeto señalar las alineaciones y rasantes, así como reajustar la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones contenidas en el PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA (aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 23 de julio de 1997) en desarrollo del PGOU de Paterna, en el ámbito de la manzana SR-19 del Plan Parcial anteriormente referido.

2. ANTECEDENTES.

2.1. Promotor.

CONSTRUCCIONES VICENTE VALLÉS S.A.

2.2. Situación.

Parcela que linda por Norte con zona verde pública, por Sur con calle E, por Este con finca resultante SR. 20 y STF. 8, y, por Oeste con calle M, como puede apreciarse en los Planos de ordenación del Plan Parcial de "Lloma Llarga" en Plano nº 1 del presente documento.

2.3. Antecedentes de Planeamiento.

Las principales actuaciones producidas en la gestión urbanística del Plan Parcial Lloma Llarga de Paterna (Valencia), son las que seguidamente se relacionan:

- * Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Lloma Llarga de Paterna, por Orden Ministerial de 14 de Diciembre de 1980 (B.O.E. nº 304 de 19 de Diciembre del mismo año) que declaró cumplidas las condiciones requeridas para dicha aprobación por la O.M. de 28 de Febrero de 1979.
- * Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna de 23 de Noviembre de 1982, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que habían de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación del Polígono.
- * Constitución de la Junta de Compensación Lloma Llarga, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia D. Rafael Azpitarte Camy el 12 de Enero de 1984, que constituyó el número 72 de su protocolo.

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



30 SET. 1999

LA SECRETÀRIA

Referenciada dicha constitución por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Paterna de 29 de Marzo de 1984, se produjo, el 28 del mismo año, la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte con el número 32 de asiento, al folio 37.

- * Aprobación por unanimidad del Proyecto de Compensación por la Asamblea Extraordinaria de la propia Junta el 3 de Octubre de 1985, que fue definitivamente aprobado por el Ayuntamiento Paterna en sesión plenaria de 28 de Noviembre de 1985 y notificado a la Junta de Compensación el 4 de Diciembre del mismo año.
- * Suspensión, mediante Decreto de la Alcaldía de Paterna Julio de 1987, de la tramitación administrativa del Proyecto de Urbanización del Polígono, cuya redacción fue acordada en Asamblea Extraordinaria de la Junta de Compensación de 9 de Enero de 1986.
- * Formalización, el 29 de Julio de 1987, del Convenio para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial de Ordenación Lloma Llarga de Paterna, habida cuenta de la necesidad de coordinar el Plan Parcial a los criterios formulados por el Avance del Plan General de Paterna y de la obra realizada en ejecución del Plan Parcial por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- * Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Polígono de Lloma Llarga por Acuerdo Plenario Municipal de 25 de Febrero, redactado en cumplimiento del pacto segundo del citado Convenio Urbanístico y publicado en el B.O.P. número 61 de 12 de Marzo de 1988.
- * Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 26 de Abril de 1988, por el que se requiere del Ayuntamiento de Paterna la Anulación del Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estudio de Detalle "Lloma Llarga" de acuerdo con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- * Aprobación inicial y provisional de la «Modificación del Plan Parcial Lloma Llarga de Paterna por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna de fechas 29 de Septiembre y 5 de Diciembre de 1988, respectivamente.
- * Aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial citado, por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 31 de Enero de 1989.

- * Escrito de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 8 de Marzo de 1989, al Ayuntamiento de Paterna, en el que informa de la entrada en dicha Comisión de la documentación complementaria de la Modificación del Plan Parcial Lloma Llarga, en la que se subsanan las omisiones señaladas en el Acuerdo de la Comisión de 31 de Enero de 1989, manifestándole que la documentación considera correcta y se estima cumplida la condición impuesta en dicho Acuerdo.
- *Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación elaborado y aprobado inicialmente por la Junta de Compensación Lloma Llarga en el Pleno celebrado en el Ayuntamiento de Paterna el día 28 de Septiembre de 1989.
- * Protocolización del Proyecto de Compensación, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Paterna, D. Miguel Castillo Nacher el 14 de Febrero de 1990 e inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad de Paterna.
- * Aprobación por la Corporación Municipal del Proyecto de Urbanización y Decreto de la Alcaldía de Paterna, de fecha 28 de Febrero de 1990, por el que se concede la Licencia Urbanística para la realización de las obras de urbanización.
- * Liquidación de Derechos o Tasas de la Licencia Urbanística, mediante Carta de Pago de Julio de 1990.
- * Aprobación del Texto Refundido del Plan Parcial Lloma Llarga, por el Ayuntamiento de Paterna, en sesión plenaria de 31 de Octubre de 1991.
- * Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 27 de Mayo de 1992, de suspensión de la aprobación del Texto Refundido del Plan Parcial Lloma Llarga, en tanto se subsanen deficiencias relativas al cambio de uso residencial o comercial y ordenanzas para usos comerciales de grandes superficies no previstas en el Plan Parcial originario, ni en el P.G.O.U de Paterna, y se aporte informe favorable de la Dirección General de Obras Públicas, Servicio de Carreteras respecto a los accesos al ámbito del Plan Parcial.
- * Aprobación del nuevo Texto Refundido, que subsana deficiencias expresadas, por el Ilmo. Ayuntamiento, en sesión plenaria de fecha 24 de Abril del 1997.
- * Aprobación definitiva del Texto Refundido por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 23 de Julio de 1997. (B.U.P. 9/12/97).

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

30 SET. 1999

LA SECRETÀRIA



3. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

A la manzana le afecta el texto refundido del Plan Parcial "Lloma Llarga" en desarrollo del PGOU de Paterna.

4. CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR O MANZANA- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- **Descripción de la manzana:** La manzana se compone de tres figuras geométricas; un rectángulo principal de 55 m por 52 m, un triángulo rectángulo, adherido al anterior por su cateto mayor de 21,75 m, siendo el menor de 6,65 m tangente a uno de los lados menores de dicho rectángulo; y una tercera figura, resultado de la sustracción de un sector circular de radio 35 m y ángulo 45° y otro sector circular de radio 15 m, mismo ángulo y centro, y tangente al otro lado menor del rectángulo.
- **Superficie total:** 3.353,70 m².
- **Clasificación del suelo:** S. Urbanizable Programado.
- **Calificación:** Residencial Plurifamiliar. El uso global o dominante en esta zona es el Residencial, con tipología de vivienda plurifamiliar, según lo establecido en el art. 116. C de la Normas Urbanísticas del PGOU de Paterna, y en el Programa y composición de la vivienda que determina el art. 117 de las mencionadas normas urbanísticas. El régimen de compatibilidad de usos queda establecido en el art. 7 (condiciones de la edificación) de las Ordenanzas del Plan Parcial "Lloma Llarga".
- **Ordenación urbanística:** La ocupación de la manzana edificable, el número máximo de alturas y perímetros de la manzana edificable se ajusta a las alineaciones y determinaciones definidas en el Plano nº 3, las condiciones de volumen y forma de la edificación a lo establecido en los planos nº 2 del presente Estudio de Detalle, así como a las determinaciones que establecen los artículos 6 y 7 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "Lloma Llarga".

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

30 SET. 1999



LA SECRETÀRIA

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

30 SET. 1999

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA



LA SECRETÀRIA

1. INTRODUCCIÓN.

El Presente Estudio de Detalle se formula de conformidad con lo previsto en el Plan Parcial "Lloma Llarga", y con el objeto de proponer la **reordenación de volúmenes**, de forma que se adopte un modelo de implantación que responda al concepto de ciudad jardín. La finalidad que se persigue mediante este reajuste, consiste en potenciar la integración del espacio edificado, respecto de las zonas libres, de esparcimiento y recreo comprendidas en la unidad urbana. Todo ello como consecuencia de la actual demanda creciente por aquellas necesidades básicas humanas que tienen lugar en el entorno inmediato a la vivienda; mayor soleamiento, vistas y espacios libres ajardinados y de juego.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.1 Redacción y adecuación a la previsión del Plan Parcial "Lloma Llarga".

Mediante la formulación del Estudio de Detalle, y según lo dispuesto en el art. 6 (Ordenación de la edificación en parcela del uso residencial establecido en el Plan Parcial), se reajusta y varia la configuración de los volúmenes de edificación previstos en la parcela afectada por el ámbito del Estudio de Detalle, cumpliendo con las condiciones establecidas por la normativa en dicha área (Art. 100.3 B) RPCV.

las determinaciones que se adoptan, a través del instrumento propuesto, consisten, fundamentalmente, en:

- a) Reducir la ocupación de la edificación, lo que conlleva implícitamente un incremento de mayor espacio ajardinado, con piscina y zona de juegos, así como el aumento de una planta.
- b) Apertura de la manzana, obteniendo de esta forma una mejor perspectiva visual y soleamiento en mayor número de viviendas.

En el modelo propuesto, modificamos el nº de alturas, en una planta más, con la intención de ampliar la zona destinada a espacios libres y equipamiento, consiguiendo de esta forma una mejora global en la calidad de dotaciones al servicio del conjunto residencial. El Estudio de Detalle, **no plantea incremento alguno** de edificabilidad, así como del número máximo de viviendas asignadas en la normativa urbanística del Plan Parcial.

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

30 SET. 1999

LA SECRETÀRIA



2.2. Cumplimiento de la normativa de aplicación.

Es de aplicación al Estudio de Detalle propuesto, la siguiente normativa:

- a) Art. 12. h), 26, 27.1 g) y 52 de la Ley (6/1994) Reguladora de la Actividad Urbanística, en cuanto a que el presente Estudio de Detalle:
 - Adapta determinaciones establecidas en el Plan Parcial "Lloma Llarga" (Paterna).
 - Tiene por objeto reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con la especificaciones del Plan Parcial.
 - Comprende la documentación correspondiente.
- b) Art. 2. h), 21, 100, 101, 173 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998):
 - Cumple mediante la presente propuesta con el ámbito mínimo de ordenación.
 - El contenido propuesto se ajusta al objeto legalmente establecido.
 - El Estudio de Detalle se plantea a iniciativa del Promotor.
- c) Art. 104, 177 y siguientes del PGOU de Paterna.
- d) Art. 6 y 7 del Testo Refundido del Plan Parcial "Lloma Llarga".



2.3. Estudio comparativo de Edificabilidad.

Cuadro General de Características del Plan Parcial Lloma Llarga:

SR 19	Superf. Parcela m ² s.	Superf. Ocup. m ² s.	Superf. esp.libre m ² s.	Edificab. viviendas m ² t.	Edificab. comerc. m ² t.	Edificab TOTAL m ² t.	Nº max. alturas	Nº max. viviendas
P.P	3.337,70	2.075	1.278,70	10.737,22	200,00	10.937,22	V+ ático	80
E.D	3.337,70	1.661	1.692,70	10.737,22	200,00	10.937,22	VI+ ático	80
ED-PP	0	-414	+414	0	0	0	+1	0

Valencia, julio 1999

M. P. Allen

T. IIII.

Los arquitectos

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



30 SET. 1999

LA SECRETARIA

C) PLANOS DE INFORMACIÓN

1. PLANOS DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO AFECTADO SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. PLANO DE LA PERSPECTIVA DE LA MANZANA.