

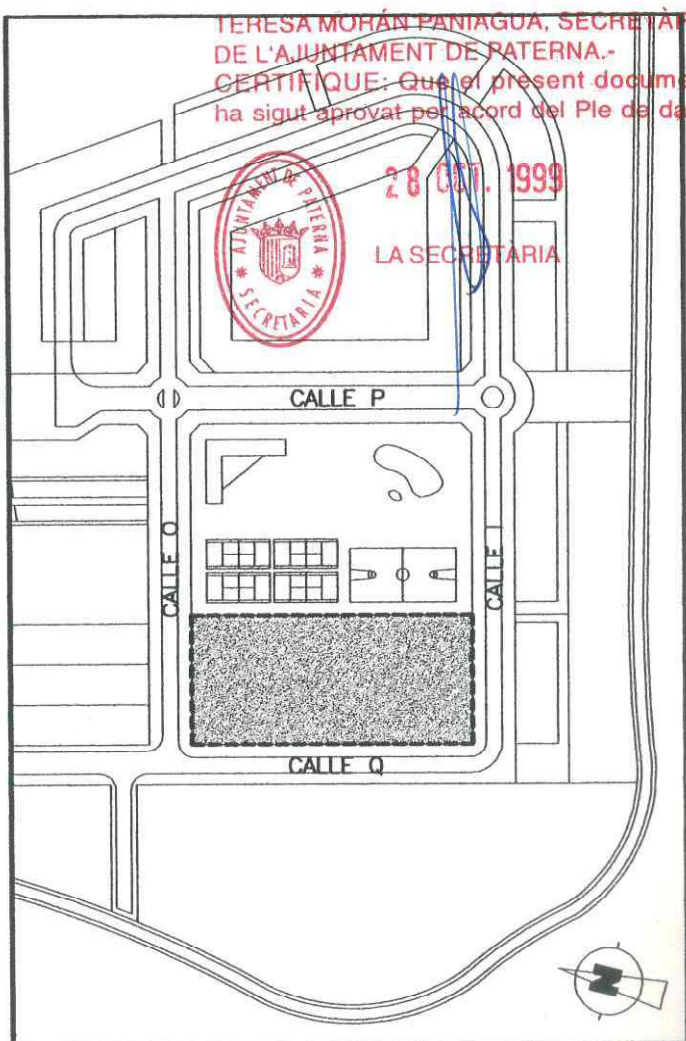
TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-

CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETARIA



**ESTUDIO DE DETALLE DE
LAS PARCELAS:
SR-35 Y SR-36**

PROMOTOR

**METROVACESA
DE VIVIENDAS SL**

REDACTOR



**FINCA
ROJA S.L.**

TALLER DE ARQUITECTURA

J. Lopez

**JOAQUIN LOPEZ MARTINEZ
ARQUITECTO**

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETÀRIA

ESTUDIO DE DETALLE
EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS SR-35 Y SR-36,
LLOMA LLARGA

PROMOTOR: METROVACESA

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA,
CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETÀRIA

I. — MEMORIA JUSTIFICATIVA



**FINCA
ROJA S.L.**

TALLER DE ARQUITECTURA

**TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-**

**CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:**



28 OCT. 1999

LA SECRETÀRIA

**ESTUDIO DE DETALLE EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS
SR-35 Y SR-36**

DEL

PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA

MEMORIA



**FINCA
ROJA S.L.**

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.
CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETÀRIA

INDICE

- 1.- Introducció.
 - 1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.
 - 1.2.- Régimen Jurídico.
- 2.- Memoria Informativa.
 - 2.1.- Delimitación del Ambito 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.
- 4.- Resumen Numérico. Comparación de Parámetros.



**FINCA
ROJA S.L.**

TERESA MORÁN PARRILLER DE ARQUITECTURA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETÀRIA

1.- INTRODUCCION.

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 P.G.O.U. se aprueba definitivamente el 15 de noviembre de 1990. El Plan Parcial referido queda aprobado, a su vez, el 24 de abril de 1.997.

El presente Estudio de Detalle, se realiza por iniciativa de METROVACESA.

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, en la modificación puntual nº 9 del P.G.O.U. de 18 de abril de 1.995 y en la legislación urbanística estatal vigente.



**FINCA
ROJA S.L.**

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
TALLER DE ARQUITECTURA
CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETÀRIA

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Delimitación del Ambito del Estudio de Detalle.

El conjunto de las parcelas que conforman el presente Estudio de Detalle, se agrupa en un área diferenciada, (UR-18) dentro del ámbito del Plan Parcial Lloma Llarga, tal y como viene grafiado en el Plano ED-01, con unas superficies respectivas de 2.544,00 m², computando una superficie total de 5.088,00 m²s.

Los terrenos comprendidos en la Unidad Residencial, UR-18, formada por las parcelas SR-35, y SR-36, lindan al norte con la calle O, al Este con la parcela SZD-54, zona deportivo cultural, al Sur con la calle I y al Oeste con la calle Q.

2.2.- Características del Territorio.

Los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad Residencial, UR-18, eran eriales sin explotación agrícola alguna, solo se ubicaba una empresa de producción de áridos, con unas variaciones altimétricas de unos cuatro metros. En la actualidad, una vez iniciada la urbanización tienen una pendiente prácticamente nula debido al terraplenado realizado.

2.3.- Determinaciones del Planeamiento Vigente.

Clasificación del suelo: Urbanizable Programado.

Calificación de suelo: El uso global o dominante en esta zona (UR-18) es el de Residencial, con tipología de vivienda plurifamiliar de 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. (Condiciones de la Edificación) de las Ordenanzas del Plan Parcial Lloma Llarga.

Ordenación urbanística: Los parámetros de las parcelas edificables, así como las condiciones de ocupación, volumen y forma de la edificación, se ajustarán a lo establecido en los planos 03 y 05, 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.



**FINCA
ROJA S.L.**

TERESA MORÁN PANIAGUA SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETÀRIA

Resumen numérico de parámetros:

PARAMETROS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

Referencia Parcela	Sup. Parcela m²s	Sup. Ocupada m²	Sup. Esp. Libres m²s	Edificabilidad m²t	Nº máximo de Alturas	Nº máximo de Viviendas
SR-35 B-1		742,50		4.122	V + ATICO	32
SR-35 B-2		742,50		4.122	V + ATICO	32
TOTAL	2.544	1.485,00	1.059,00	8.244	V + ATICO	64
SR-36 B-1		742,50		4.122	V + ATICO	32
SR-36 B-2		742,50		4.122	V + ATICO	32
TOTAL	2.544	1.485,00	1.059,00	8.244	V + ATICO	64
TOTAL UR-18	5.088	2.970,00	2.118,00	16.488	V + ATICO	128

TERESA MORANZANO A SECRETARIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA
CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETARIA

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, al perseguir una mayor integración de la edificación con el espacio libre de parcela, acumulando las zonas comunes privativas para conseguir una 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 de la 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 se considera 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.

Las premisas adoptadas en el modelo propuesto son, a grandes rasgos, acumular la volumetría de la edificación, agrupándola en un solo bloque, acumulando a la vez el espacio libre resultante.

En la propuesta se ha 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 3. A pesar de ello, en la UR-18, 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.



**FINCA
ROJA S.L.**

TALLER DE ARQUITECTURA

**TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-**

**CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:**



28 OCT 1999

LA SECRETÀRIA

4.- RESUMEN NUMÉRICO. COMPARACION DE PARAMETROS.

Según Plan Parcial

Referencia Parcela	Sup. Parcela m²s	Sup. Ocupada m²	Sup. Esp. Libres m²s	Edificabilidad m²t	Nº máximo de Alturas	Nº máximo de Viviendas
SR-35 B-1		742,50		4.122	V + ATICO	32
SR-35 B-2		742,50		4.122	V + ATICO	32
TOTAL	2.544	1.485,00	1.059,00	8.244	V + ATICO	64
SR-36 B-1		742,50		4.122	V + ATICO	32
SR-36 B-2		742,50		4.122	V + ATICO	32
TOTAL	2.544	1.485,00	1.059,00	8.244	V + ATICO	64
TOTAL UR-18	5.088	2.970,00	2.118,00	16.488	V + ATICO	128

Según Estudio de Detalle

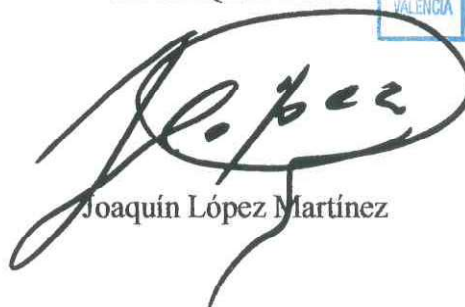
Referencia Parcela	Sup. Parcela m²s	Sup. Ocupada m²	Sup. Esp. Libres m²s	Edificabilidad m²t	Nº máximo de Alturas	Nº máximo de Viviendas
UR-18	5.088	2.430,00	2.658,00	16.488	VI + ATICO	128

Diferencia ED-PP

Referencia Parcela	Sup. Parcela m²s	Sup. Ocupada m²	Sup. Esp. Libres m²s	Edificabilidad m²t	Nº máximo de Alturas	Nº máximo de Viviendas
UR-18	0	-540,00	540,00	0	1 PLANTA	0

Valencia, Julio de 1.999

EL ARQUITECTO


Joaquín López Martínez





**FINCA
ROJA S.L.**

TALLER DE ARQUITECTURA

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-

CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETÀRIA

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

01	ORDENACION PORMENORIZADA SEGÚN PLAN PARCIAL	1/1.000
02	VOLUMEN PREVISTO SEGÚN EL PLAN PARCIAL	1/1.000

PLANOS DE

03	ORDENACION SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	1/1.000
04	VOLUMEN DISEÑADO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	1/1.000
05	DETERMINACIONES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	1/500

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el present document
ha sigut aprovat per acord del Ple de data:



28 OCT. 1999

LA SECRETÀRIA

II. — PLANOS DE INFORMACION