



ESTUDIO DE DETALLE  
EN EL AMBITO DE LA PARCELA UR-10  
PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA.  
TERMINO MUNICIPAL DE PATERNA. VALENCIA

---

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA UR-10 DEL PLAN PARCIAL  
REFUNDIDO DE LLOMA LLARGA. PATERNA (VALENCIA).

---

**ÍNDICE DE LA MEMORIA** **PÁGINA**

---

**A. MEMORIA INFORMATIVA**

1	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	1
2	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.....	1
3	PROMOTORA.....	2
4	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	2
5	PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.....	6

**B. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

6	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	7
7	CUADRO COMPARATIVO.....	9

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, en  
data



24 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA

---

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA UR-10 DEL PLAN PARCIAL REFUNDIDO DE LLOMA LLARGA. PATERNA (VALENCIA)

---

### A) MEMORIA INFORMATIVA

#### 1- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle tiene por objeto señalar las alineaciones y rasantes y reordenar la volumetría de la edificación sita en la Parcela UR-10 del Plan Parcial Modificado Lloma Llarga de Paterna (Valencia), todo ello de acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial Modificado Lloma Llarga (aprobado por la C.T.U. en sesión del 1 de octubre de 1999), cuyo artículo 3.5.2 permite modificar las alineaciones, así como variar la configuración de los volúmenes de edificación previstos en la parcela, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, en  
data

24 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA



#### 2- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela UR-10 del Plan Parcial Modificado Lloma Llarga queda delimitada por las calles M y Ñ y la Zona Verde Pública Sur, ocupando una superficie de 3.374.60 m<sup>2</sup>. Su forma es asimilable a un cuarto de una corona circular con una profundidad que varía entre 23 y 18.5 m., unido en sus extremos a sendos rectángulos de aproximadamente 20 x 23 y 49 x 18.5 m. Siguiendo la calle Ñ se produce un desnivel entre ambos extremos de la parcela de aproximadamente 6 m. En sentido transversal a dicha calle la parcela es prácticamente horizontal.

### 3- PROMOTORA

La promotora de este estudio de detalle, y a requerimiento de quien se redacta, es FADESA INMOBILIARIA S.A, con CIF: A-15.036.510 y domicilio en la Avda. Alfonso Molina s/n, La Coruña.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, en  
data



24 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA

### 4- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Las principales actuaciones relacionadas con la gestión urbanística del Plan Parcial Lloma Llarga de Paterna (Valencia) son las siguientes:

- Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Lloma Llarga de Paterna, por Orden Ministerial de 14 de diciembre de 1980 (B.O.E. Nº 304 de 19 de diciembre de 1980) 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.

- 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 de 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 de 13 de 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 al 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.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, a  
data



24 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA

- 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 se considera correcta estimándose 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

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFICO. Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, en  
data

24 FEB 2000

Pag.4

LA SECRETÀRIA



- 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 las 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 del Plan Parcial Lloma Llarga, que subsana las deficiencias expresadas, por el Ayuntamiento de Paterna en sesión plenaria de 24 de abril de 1997.

- Aprobación definitiva del nuevo Texto Refundido del Plan Parcial Lloma Llarga por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 23 de julio de 1997.

- Aprobación provisional de la Modificación del Plan Parcial Lloma Llarga, con Homologación modificativa del mismo, por el Ayuntamiento de Paterna en la sesión ordinaria celebrada por el Pleno el 27 de mayo 1999.

- Aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial Lloma Llarga, con Homologación modificativa del mismo, por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 1 de octubre de 1999.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETARIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, en  
data



24 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA

## 5- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

En la parcela UR-10 es de aplicación el Plan Parcial Modificado Lloma Llarga, así como el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. En todo lo no previsto en tales disposiciones se estará a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna prevé la incorporación al mismo del Planeamiento anterior de los suelos clasificados como urbanizables programados, a los que denomina Suelo Urbanizable en Ejecución (S.U.E.), por lo que las determinaciones del Plan General tendrán respecto de aquellos carácter complementario o, en su caso, subsidiario.

El Plan Parcial Modificado asigna a la parcela UR-10 un uso dominante residencial plurifamiliar, para el que adopta la tipología de vivienda plurifamiliar, tal y como lo define el artículo 116.C del Plan General de Paterna.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETARIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, en  
data



24 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA

## B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación de volúmenes de la edificación de la parcela UR-10 del Plan Parcial Modificado Lloma Llarga. En este sentido, se propone sustituir el actual bloque lineal compacto por un bloque lineal mucho más permeable, dotado de un buen número de patios de luces exteriores que proporcionen un considerable aumento de la longitud de fachada. De esta manera se permite un mayor soleamiento de las viviendas, favoreciendo una mejor relación de las mismas con el entorno.

La incorporación al edificio de los patios exteriores supone una reducción de la ocupación de la parcela, de modo que aumenta la superficie de los espacios libres a disposición de los usuarios y se potencian las áreas de relación con el entorno.

La reducción de la edificabilidad que suponen los patios exteriores, se compensaría aumentando la profundidad edificable de modo que en lugar de viviendas pasantes se desarrolle una vivienda en cada una de las fachadas longitudinales.

### 6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El artículo 3.2.5 del Plan Parcial Modificado Lloma Llarga, permite modificar las alineaciones así como variar la configuración de los volúmenes

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETÀRIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, en  
data



24 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA

de edificación previstos en la parcela, mediante la formulación y tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

Al amparo de dicho artículo, y de acuerdo con el artículo 26 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, se plantea el presente Estudio de Detalle, cuyas propuestas fundamentales son:

- configurar una mayor longitud de fachada mediante la definición de patios de luces exteriores, que se desarrollan desde la planta baja
- disminuir la ocupación de la parcela gracias a la superficie que se libera al dotar al edificio de patios de luces exteriores
- con el objeto de poder hacer efectiva la edificabilidad que el Plan Parcial otorga a esta parcela, se propone ampliar la profundidad edificable hasta 22.5 m.

En ningún caso se aumenta la edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial a la parcela UR-10, pues la mayor profundidad edificable se deberá compensar con la apertura de los correspondientes patios de luces exteriores. Se cumple de este modo el artículo 26.3 de la Ley 6/1994, en el que se establece que los estudios de detalle no pueden aumentar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

Asimismo se cumple el artículo 3.2.5 del Plan Parcial Modificado Lloma Llarga, en el que establece que el área afectada por un Estudio de Detalle se extenderá a la totalidad de una manzana o unidad básica de ordenación, limitada por viales de las redes básica o local y con una superficie mínima de 2500 m<sup>2</sup>.

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETARIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, a  
data



24 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA

## 7. CUADRO COMPARATIVO: PLAN PARCIAL / ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SR-24	P. PARCIAL	E. DETALLE
SUPERFICIE	3.374,60 m <sup>2</sup>	3.374,60 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	14.820,75 m <sup>2</sup>	14.820,75 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	2.558,60 m <sup>2</sup>	2.558,60 m <sup>2</sup>
Nº MÁX. DE PLANTAS	VI + Atico	VI + Atico
Nº MÁX. DE VIVIENDAS	123	123



La Coruña, 8 de noviembre de 1999

Los arquitectos,

Joaquín Sanjuan Martín

Bernardino Hernández Poveda

El promotor,

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETARIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, en  
data



24 FEB. 2000

LA SECRETARIA

**ÍNDICE DE LOS PLANOS**

**NUMERO DE PLANO**

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	01
PLANTA TIPO - ORDENACIÓN ACTUAL	02
PLANTA ÁTICO - ORDENACIÓN ACTUAL	03
VOLUMETRÍA DE LA ORDENACIÓN ACTUAL	04
PLANTA TIPO - ORDENACIÓN PROPUESTA	05
PLANTA ÁTICO - ORDENACIÓN PROPUESTA	06
VOLUMETRÍA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	07

TERESA MORÁN PANIAGUA, SECRETARIA  
DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-  
CERTIFIQUE: Que el present document  
ha quedat aprovat definitivament, en  
data



24 FEB. 2000

LA SECRETÀRIA