

ESTUDIO DE DETALLE

CAPITULO I

ABECEDU
CARTE
MUNICI
PATERN

PARCELA UR-9
PLAN PARCIAL LLOMA LARGA
PATERNA (VALENCIA)

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

28 SET. 2000



LA SECRETÀRIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA UR-9
PLAN PARCIAL LLOMA LARGA - PATERNA**

INDICE GENERAL

MEMORIA

CAPITULO 1. INFORMACION URBANISTICA

- 1.1. IDENTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS
- 1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

CAPITULO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

- 2.1. ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
- 2.2. CALIFICACION JURIDICA DEL PLAN GENERAL
- 2.3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.4. PARAMETROS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

- 3.1. OBJETIVOS
- 3.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.
- 3.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA VIGENTE

CAPITULO 4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

CAPITULO 5. CUADRO COMPARATIVO

PLANOS

- Nº 1 ORDENACION Y ALINEACIONES PLANEAMIENTO
- Nº 2 ORDENACION PLANEAMIENTO MODIFICADO
- Nº 3 ORDENACION Y ALINEACIONES PROPUESTAS
- Nº 4 ORDENACION PORMENORIZADA

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

28 SET. 2000

LA SECRETÀRIA



1. INFORMACION URBANISTICA.

1.1. IDENTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente documento, responde a un Estudio de Detalle que abarca la totalidad de una manzana de suelo urbano, reconocida como la Parcela "UR-9" del Plan Parcial "Lloma Larga" del término municipal de Paterna.

El presente Estudio de Detalle, desarrolla y concretiza las determinaciones del Plan Parcial "Lloma Larga" de aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 23 de Julio de 1.997.

1.2. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS:

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra ubicada en la zona central de la delimitación del Plan Parcial Lloma Larga. Dicho Plan se encuentra en la zona Noroeste del término municipal de Paterna, junto a la autopista de Ademuz.

La parcela responde a unos terrenos naturales, sin explotación agrícola y libre de servidumbres.

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La parcela UR-9, responde a una unidad de manzana independiente y aislada y pertenece en su totalidad a la COMPAÑÍA VALENCIANA DE GESTION URBANA (GESTUR) con Nif: A96565759 y domicilio a efectos de notificación en la Calle Isabel La Católica nº 8 de Valencia.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

2.1. ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

La figura del Estudio de Detalle, queda regulada con carácter general en:

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

28 SET. 2000

LA SECRETÀRIA



- Ley 6-1.994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (D.O.G.V. 24-XI-94), en su sección 5ª Art. 26. Estudio de Detalle.
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valencia, decreto 201/1.998 de 15 de Diciembre (D.O.G.V. 20-I-99) en el capítulo IX, art. 100 y 101. Estudio de Detalle.

El ámbito territorial en el que se desarrolla las determinaciones del Estudio de Detalle, es el correspondiente al término municipal de Paterna, por lo tanto le es de aplicación:

- Plan General de Ordenación Urbana, con aprobación Municipal el 15 de Noviembre de 1.990 y Aprobación Definitiva del 27 de Noviembre de 1.990.
- Plan Parcial Loma Larga, aprobado por el pleno del ayuntamiento el 24 de Abril de 1.997 y con Aprobación Definitiva el 23 de Julio de 1.997.
- Homologación y Modificación del Plan Parcial Loma Larga, aprobado por el Ayuntamiento el 24 de Noviembre de 1.999 y con Aprobación definitiva el 9 de Febrero del 2.000.
- Estudio de Detalle de distribución de manzanas y número de viviendas de aprobación plenaria Municipal del 24 de Febrero del 2.000, y Aprobación Definitiva del 24 de Abril del 2.000.
- Modificación Puntual del Plan Parcial Loma Larga, referente a la ordenación de ocupación máxima permitidas, de fecha de Aprobación Definitiva del 20 de Junio del 2.000.

2.2. CALIFICACION JURIDIA DEL PLAN GENERAL

El Plan General, califica la parcela objeto del Estudio de detalle, como Suelo Urbano.

2.3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle, comprende la totalidad de la parcela denominada como UR-9, que responde a una manzana única y aislada del resto de la edificación, con una superficie de suelo total de 1.425,00 M².

La parcela, de forma triangular, linda al Norte con una amplia zona verde comunitaria, sur con la Calle de la Estación y al Oeste con la misma zona verde pública.

TERESA MORAN PANICHA, SECRETARIA
CERTIFIQUE: Que el Ple de l'Ajuntament,
apròva definitivament el present document
en data:

28 SET. 2000



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:

28 SET. 2000



LA SECRETÀRIA

2.4. PARAMETROS DE LA EDIFICACION

PARCELA	SUPERFICIE	Nº PLANTAS H. CORNISA	OCUPACION	EDIFIC. PLUPM. RESIDENCIAL	EDIFIC. COMERCIAL	Nº VIV.
P. PARCIAL UR-9	1.425	V + Atico	50%	5.450	450	44
HOMOL. P. PARCIAL UR-9	1.425	VI + Atico Hc: 22.50 m	•	5.450	450	43

- Dato diferido a la ordenación pormenorizada del Estudio de Detalle.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

3.1. OBJETIVOS.

El Estudio de Detalle se formula con los objetivos recogidos en el Art. 26 de la L.R.A.U, abarcando una unidad urbana ó manzana independiente.

El Estudio de Detalle, mantiene exactamente los mismos parámetros de la edificación, que se asigna en la Homologación y Modificación del Plan Parcial.

Para dar cabida a la edificabilidad prevista en el Plan, el Estudio de Detalle propone un aumento en una planta, tal y como lo autoriza la Homologación del Plan, aumentando la ocupación en planta de la edificación, en su profundidad edificable.

3.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.

El Estudio de Detalle se redacta de acuerdo al Art. 177 del P.G.O.U. del municipio.

El Estudio de Detalle se redacta para concretizar y distribuir los parámetros de edificación contemplados en la modificación del Plan Parcial.

El Estudio de Detalle mantiene y respeta las determinaciones contenidas en el Plan que desarrolla.

28 SET. 2000



El presente documento toma forma en las puntualizaciones de la
Modificación del Plan Parcial en el apartado 4.4.1, de condiciones de
la Parcela.

La edificabilidad asignada a cada manzana o unidad urbana
equivalente, se podrá redistribuir en los supuestos contenidos en el
apartado "Estudios de Detalles".

3.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA VIGENTE.

La ordenación propuesta, cumple con los fines propios de los
Estudios de Detalle, determinando en los cuadros comparativos y los
planos de expresión gráfica, los parámetros establecidos en el Plan
General de Ordenación Urbana y la Modificación y Homologación del
Plan Parcial de Lloma Larga.

1. No reduce ni altera el espacio viario diseñado por el P.O.O.U. ya
que su ámbito es el de una manzana aislada.
2. No se introduce ningún uso no autorizado en las Ordenanzas
Particulares para la zona, ni se altera el uso pormenorizado.
3. No aumenta el número de viviendas.
4. No proyecta ningún retranqueo.
5. Las nuevas alineaciones interiores que ordenan los volúmenes, no
comportan perjuicio, ni altera la ordenación de los predios
colindantes.
6. No contiene determinaciones propias de un plan de rango
superior, sino que asume las determinaciones contenidas en el
P.G.O.U. y Homologación del Plan Parcial.

ESTUDIO DE DETALLE CUADRO RESUMEN PARAMETROS DE LA EDIFICACION

PARCELA	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	OCUPAC.	EDIFICACION RESIDENCIAL	EDIFICACION COMERCIAL	Nº VIVIE.
HOMOLOGACION PLAN PARCIAL	1.425	VI + Atico Hc: 22.50 m.	-	5.450	450	43
ESTUDIO DE DETALLE	1.425	VII + Atico Hc: 22.50 m,	77%	5.450	450	43

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



28 SET. 2000

LA SECRETÀRIA

4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

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

Se proyecta una edificabilidad en L, tal y como se recoge en el Plan Parcial, aumentando la profundidad edificable y reduciendo el frente edificado, para obtener una tipología de viviendas a dos fachadas, de reconocida aceptación en el mercado inmobiliario.

La edificación en L que bordea los dos viales públicos, se proyecta en una sola planta con destino a bajos comerciales en su frente de menor dimensión, destinando las plantas altas recayentes a la Calle C a uso de viviendas.

Para dar cabida a toda la edificabilidad permitida, se aumenta a siete plantas la edificación y se amplía la ocupación en planta de la edificación tal y como viene recogido en las Ordenanzas Reguladoras Capítulo 4, Normas de Edificación.

" La máxima altura de cornisa permitida se fija en 22.50 m,...."

" Se admitirá una superación de una planta sobre las máximas permitidas en los supuestos contenidos en el apartado Estudios de Detalle "

"En aquellos supuestos, que debido a la forma y dimensiones de la manzana, la aplicación de los parámetros de edificabilidad y el máximo de plantas, permitidas en el Plan, determinarán una ocupación mayor del 50%, la ocupación máxima permitida en cada supuesto, será la determinada en el plano de ordenación pormenorizada fijado en este Plan".

Se mantiene la edificación en siete plantas más Atico, establecido en la modificación del Plan Parcial, adaptando la edificabilidad máxima permitida y el número de viviendas.

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

28 SET. 2000

LA SECRETÀRIA



5. CUADRO COMPARATIVO.

UR-9	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DETALLE
SUPERFICIE PARCELAS	1.425	1.425
EDIFICACION RESIDENCIAL	5.450	5.450
EDIFICACION COMERCIAL	450	450
EDIFICACION TOTAL	5.900	5.900
OCUPACION	-	1.102
ESPACIO LIBRE	-	323
Nº DE PLANTAS	VI + ATICO	VII + ATICO
ALTURA CORNISA	22.50 m.	22.50 m.
Nº DE VIVIENDAS	43	43

Valencia, 26 de Junio del 2.000

EL ARQUITECTO

