

ESTUDIO DE DETALLE
EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA UR-4
PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA
LLOMA LLARGA.PATERNA (VALENCIA)

LISTADO DE PLANOS

MEMORIA

ÍNDICE

1. Introducción.
 - 1.1. Objeto del Estudio de Detalle.
 - 1.2. Antecedentes urbanísticos.
 - 1.3. Régimen Jurídico.
2. Memoria Informativa.
 - 2.1. Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle.
 - 2.2. Características 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.

1. INTRODUCCIÓN.

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, en concreto la parcela denominada en la actualidad UR-4 – denominación anterior NZH-50 -, perteneciente al PGOU del municipio de Paterna.

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

1.2. Antecedentes Urbanísticos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado definitivamente el 15 de Noviembre de 1.990 por la Comisión Territorial de Urbanismo, define, en la Tabla de vigencias de planeamiento, el ámbito del Plan Parcial Lloma Llarga como Suelo Urbanizable en Ejecución.

El Plan Parcial Lloma Llarga fue aprobado por el pleno de Ayuntamiento de Paterna, en sesión celebrada el 24 de Abril de 1.997 y aprobado, definitivamente, por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 23 de Julio de 1.997 (B.O.P. 9/12/97).

Al amparo de lo previsto en la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y a instancia de la Junta de Compensación Lloma Llarga, se formuló propuesta de modificación del planeamiento parcial y documento de Homologación Modificativa con aprobación de la modificación del Plan Parcial el 17 de Mayo de 1999, redactándose texto refundido del presente Plan Parcial con fecha de Junio de 1999. La Homologación y modificación del Plan Parcial fueron aprobados definitivamente el 24 de Noviembre de 1999.

El Estudio de Detalle del conjunto del ámbito del Plan Parcial de Lloma Llarga fue aprobado en el Pleno Municipal celebrado el 24 de febrero de 2000.

La modificación puntual del Plan Parcial con motivo de la programación de la próxima línea de tranvía recibe su aprobación municipal el 30 de marzo de 2000 y su aprobación definitiva en la Comisión Territorial de Urbanismo del 20 de junio de 2000. Así mismo, existe un Proyecto de Reparcelación con aprobación por parte de la Comisión de Gobierno con fecha de aprobación del 9 de febrero de 2001, estando inscrita la parcela UR-4 en el Tomo 1933 Libro 551 de Paterna, folio 133, finca 60.799, Inscripción 1ª, correspondiéndose con la antigua parcela NZH-50.

El Estudio de Detalle aparece, a su vez, como una de las figuras de planeamiento previstas por el PGOU, para el desarrollo del mismo, o como complemento de los planes parciales en Suelo Urbanizable (Art.16.d. de las NN.UU)

1.3. 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, y en la legislación urbanística estatal vigente.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. Delimitación del Ámbito del Estudio de Detalle.

La parcela que conforma el presente Estudio de Detalle UR-4, dentro del ámbito del Plan Parcial Lloma Llarga, ocupa una superficie de suelo total de 10.371,00 m²s.

Dicha parcela linda al Norte con la calle J''' y lindes con la parcela TER-1 actualmente ocupada por edificio de locales comerciales, y con la parcela EC-2 en donde se sitúa el "Liceo Francés", al Este con la calle J, al Sur con la calle B y al Oeste con el vial peatonal perimetral a la plaza pública situada en la parcela EL-1.

2.2. Características del territorio.

El terreno comprendido en el ámbito de la parcela UR-4, es actualmente un solar con la totalidad de los servicios, con unas variaciones altimétricas de 1,5 m aproximadamente en diagonal y con unas pendientes que oscilan entre el 0% y el 1%.

2.3. Determinaciones del planeamiento vigente.

- Clasificación del suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna define, en la Tabla de vigencias de planeamiento, el ámbito del Plan Parcial Lloma Llarga como Suelo Urbanizable en Ejecución.

- Calificación del suelo.

El uso global o dominante en esta zona es el de Residencial, con tipología de vivienda plurifamiliar en edificación abierta, según lo establecido en el artículo 116.c. de las NN.UU del PGOU de Paterna y con el programa y composición de la vivienda que determina el artículo 117 de las mencionadas Normas Urbanísticas. En esta parcela en concreto el único uso previsto actualmente es el residencial.

El régimen de compatibilidad de usos queda establecido en el capítulo Régimen Urbanístico del Suelo, y en concreto en el subcapítulo Calificación del Suelo de las Ordenanzas del Plan Parcial Lloma Llarga.

En este punto se indica como Usos Compatibles :

"Se permite cualquier otro uso, salvo los recogidos, como incompatibles, a continuación. Usos Incompatibles.- Quedan prohibidos los siguientes casos: Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a transportes, Cementerio."

- Ordenación urbanística.

La ocupación máxima de la parcela, así como el número máximo de alturas se ajusta a las determinaciones definidas en el plano ED-03, coincidente con la ordenación pormenorizada que aparece en el Plan Parcial vigente.

Así mismo, los parámetros de dicha parcela, junto con las condiciones de volumen y forma de la edificación, se ajustan a lo establecido en este mismo plano, del presente Estudio de Detalle, así como a las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de Lloma Llarga.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. Criterios generales adoptados.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar la ordenación de los volúmenes y de los usos de acuerdo a las especificaciones del Plan Parcial vigente. De este modo, se propone la redistribución de la edificabilidad asignada para la incorporación de un volumen donde se sitúan “usos compatibles”, manteniendo para el resto de la volumetría el uso residencial previsto, como uso dominante, todo ello de acuerdo al art. 3.2.5. Estudios de Detalle del vigente Plan Parcial, donde se indican:

“Se podrá,- mediante Estudios de Detalle - sin embargo redistribuir en cada manzana o unidad urbana, las superficies asignadas para los usos compatibles, pudiendo reducir o aumentar las mismas, manteniendo en todo supuesto el uso dominante y la edificabilidad máxima, y con sujeción al régimen de compatibilidad de usos definido en este Plan.”

La reordenación de volúmenes propuesta en el presente Estudio de Detalle, adopta un modelo de implantación cuyo objetivo principal radica en una separación de usos mediante la formalización de volumetrías independientes con una máxima concentración de la edificabilidad asignada en la parcela UR-4, permitiendo de este modo, un incremento del espacio libre de parcela así como una cualificación del mismo, mejorando sus proporciones al proyectar una separación entre bloques de acuerdo a NN.UU. con unas condiciones de ventilación y soleamiento tanto para viviendas como para zonas comunes, más habitables y de mejor calidad ambiental.

El criterio general ha sido, por tanto, mantener tanto la edificabilidad, como el número máximo de viviendas, fijados por el Plan Parcial, y redistribuir dicha edificabilidad para usos compatibles mediante volumetrías independientes, utilizando la figura del Estudio de Detalle, tal y como se establece en el punto indicado del vigente 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 edificatoria residencial, en las que el espacio libre de parcela, cobra cada vez mayor importancia al entender que el valor de las viviendas no radica únicamente en el elemento construido sino también en la cualificación de dicho espacio libre, que como se señala, adquiere una dimensión y proporción más lógica, y que forma parte inseparable del proyecto y del concepto de unidad residencial que se establece en este Plan.

Por otro lado, en la actualidad el desarrollo social tendente hacia unidades familiares de distinta composición y tamaño que las establecidas como unidades tipo anteriormente, nos lleva a la necesidad de reducción del tamaño de la superficie media por vivienda, establecida previamente por el Plan Parcial vigente. La posibilidad de redistribución de usos dentro de las compatibilidades establecidas que se abre a través de la figura del Estudio de Detalle, nos permite ajustar esta superficie media de vivienda a valores reales de demanda social, manteniendo el número de viviendas y la edificabilidad establecidas e incorporando un volumen independiente destinado a usos compatibles con el dominante y con una considerable menor presencia y edificabilidad dentro del conjunto, con lo que se mantiene, de este modo, el uso residencial como claramente dominante.

3.3. Descripción de la Solución Adoptada.

Los parámetros de la ordenación son los previstos por el PGOU para la ordenación por edificación aislada (Art. 152 NN.UU) y de lo establecido en el Plan Parcial en cuanto a ocupación máxima, edificabilidad, número de viviendas y distancias entre edificaciones dentro de la misma parcela. En este sentido, la regulación de la edificación queda definida por la edificabilidad máxima, el número máximo de plantas, así como la ocupación máxima de la parcela mediante la delimitación de áreas de movimiento definidas por las líneas de máxima ocupación que se reflejan en el plano **ED-04** del presente Estudio de Detalle.

Las premisas adoptadas en el modelo propuesto son las siguientes:

- Edificabilidad

Ordenación del conjunto en volúmenes independientes, destinado el menor de ellos a “otros usos compatibles” mediante redistribución de la edificabilidad permitida y el mantenimiento del uso dominante previsto.

Edificabilidad Residencial máxima propuesta	25.819,80 m ²
edificabilidad “otros usos compatibles” propuesta	4.850,00 m ²
Edificabilidad Total propuesta	30.669,80 m ²
Edificabilidad Total prevista	30.669,80 m ²

- Ocupación

La ocupación máxima propuesta es inferior al 50% de la superficie total de la parcela , de acuerdo a lo establecido en Plan Parcial vigente.

La ocupación máxima de la edificación se encuentra regulada mediante áreas de movimiento de acuerdo al plano **ED – 04**, donde se fijan las líneas de máxima ocupación posible de la edificación propuesta, permitiendo no obstante, la existencia de vuelos o cuerpos salientes, de acuerdo a las consideraciones establecidas en el Plan Parcial vigente.

Ocupación máxima residencial propuesta	3.890,00 m ²
Ocupación máxima “otros usos compatibles” propuesta	780,00 m ²
Ocupación Total propuesta	4.670,00 m ²
Ocupación Total prevista 50% de 10.371 m ²	5.185,50 m ²

- Ordenación general

La distancia entre edificaciones se propone superior a la altura del bloque más alto, de acuerdo punto c) del apartado 4.4.2. Condiciones de la Edificación del Plan Parcial. De este modo, las distancias reflejadas en el plano ED – 04 supera la altura del bloque de mayor altura.

Altura de cornisa máxima + forjado + pavimento+ peto de protección = 24,00 m.

Separación propuesta entre bloques = 24.10 m

La separación de la edificación respecto al linde lateral formado con la parcela EC-2 en donde se sitúa el “Liceo Francés”, se establece en 3,00 m. de acuerdo al P Parcial.

- Número de viviendas

Se mantiene lo establecido por el P Parcial, con una propuesta máxima de 224 viviendas.

- Alturas.

De acuerdo al pto. A) del art. 4.4.2. *Condiciones de la edificación* del P Parcial: “La máxima altura de cornisa permitida se fija en 22,50m y el número máximo de plantas en VI. Se admitirá una reducción de 2 plantas sobre las máxima permitidas y una superación de una planta sobre las máximas permitidas en los supuestos contenidos en el apartado Estudios de Detalle.”

Se propone, de este modo, que el número de alturas sea VII de acuerdo a Normativa, limitando la altura de cornisa a 22,50m.

- Áticos

Se permite una planta de ático por encima de la última planta permitida, de acuerdo a los puntos A) y D) del art. 4.4.2. *Condiciones de la Edificación* del P Parcial vigente.

La separación horizontal del plano vertical del ático respecto al plano vertical de las fachadas recayentes a vía pública y espacio libre de la planta inmediata inferior, será como mínimo de 3,00 m.

4. RESUMEN NUMÉRICO. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS.

Referencia Parcela	Sup. Parc. m ² s	Sup. ocup. m ² s	Sup. e. libre m ² s	Edif. viv. m ² t	Edif. Otros Usos m ² t	Edif. Total m ² t	Nº máx. alturas	Nº máx. viviendas
Total UR-4 (PP)	10.371,00	5.185,50	5.185,50	30.669,80	0,00	30.669,80	VI+ ático	224
Total UR-4 (ED)	10.371,00	4.670,00	5.701,00	25.819,80	4.850,00	30.669,80	VII+ ático	224
Dif. (ED-PP)	0,00	-515,50	515,50	-4.850,00	4.850,00	0,00		0

Valencia, Diciembre de 2001

LOS ARQUITECTOS