

INDICE GENERAL

MEMORIA.-

CAPITULO 1.- INFORMACION URBANISTICA.

- 1.1.- Identificación del Estudio de Detalle.
- 1.2.- Características naturales de los terrenos.
- 1.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

CAPITULO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

- 2.1.- Adecuación del Estudio de Detalle a las directrices de Rango Superior.
- 2.2.- Calificación Jurídica otorgada por el Plan General.
- 2.3.- Ambito del Estudio de Detalle.
- 2.4.- Determinaciones del Planeamiento vigente en el Ambito del Estudio de Detalle.

CAPITULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

- 3.1.- Objetivos.
- 3.2.- Justificación de la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.
- 3.3.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente.

CAPITULO 4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

CAPITULO 5.- CUADRO COMPARATIVO.

PLANOS.-

1.- Situación – Planeamiento Vigente.

2.- Ordenación – Planeamiento Vigente

3.- Ordenación Propuesta.

MEMORIA.-

CAPITULO 1.- INFORMACION URBANISTICA.

CAPITULO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

CAPITULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

CAPITULO 4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

CAPITULO 5.- CUADRO COMPARATIVO.

CAPITULO 1.- INFORMACION URBANISTICA.

1.1.- Identificación del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle comprende la totalidad de la parcela **UR-23**, que conforma una manzana completa, definida en el Plan Parcial “Lloma Llarga”. Dicho Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones del Plan Parcial “Lloma Llarga” (Aprobado por el Pleno del 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), incluido en el ámbito territorial del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (con Aprobación Definitiva del 15 de Noviembre de 1.990).

1.2.- Características naturales de los terrenos.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, están situados al Noroeste del Término Municipal de Paterna.

Su aspecto paisajístico es el de una ladera con pendiente descendiendo de Este a Oeste, son terrenos naturales sin explotación agrícola alguna.

En la parcela UR-23 las diferencias de nivel entre los extremos de mayor a menor cota, es aproximadamente de 0,80 m.

1.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

La parcela UR-23 pertenece en su totalidad a INVERSIONES CONTINENTAL VALENCIA, S.A. también INCOVASA, con domicilio a efectos de notificación en C/ Jerónimo Monsoriu, nº 62 bajo – 46022 - Valencia.

CAPITULO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

2.1.- Adecuación del Estudio de Detalle a las directrices de Rango Superior.

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

- Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (Sección 5ª.- Estudio de Detalle, art. 26).
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1.998 de 15 de Diciembre, publicado definitivamente en el D.O.G.V. 3.423 de 20 de Enero de 1.999 (Capítulo IX.- Estudio de Detalle, art. 100 y 101).

El Ambito Territorial en el que se desarrollan las determinaciones del Estudio de Detalle, es el correspondiente al Término Municipal de Paterna, por lo tanto le es de aplicación:

- **El Plan General de Ordenación Urbana**, con Aprobación Definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de Noviembre de 1.990.
- **El Plan Parcial “Lloma Llarga”**, Aprobado por el Pleno del 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.
- **Modificación del Plan Parcial “Lloma Llarga” y Homologación Modificativa** Aprobada Provisionalmente por el Ayuntamiento de Paterna en sesión plenaria de fecha 27 de Mayo de 1.999 y Aprobada Definitivamente por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en fecha 24 de Noviembre de 1.999.

-
-
- **Texto Refundido del Plan Parcial “Lloma Llarga”** Aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2359/99 de fecha 6 de agosto de 1.999.
 - **Estudio de Detalle del Plan Parcial “Lloma Llarga”** Aprobado por el Ayuntamiento de Paterna en sesión plenaria celebrada el 24 de febrero de 2.000.
 - **Modificación puntual del Plan Parcial “Lloma Llarga”** en al ámbito de las manzanas UR-20, UR-21, UR-22, UR-23, UR-24 y UR-25, Aprobada por el Ayuntamiento de Paterna en sesión plenaria celebra el 30 de Marzo de 2.000 y Aprobada Definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 20 de junio de 2.000.
 - Al tratarse de un Estudio de Detalle el P.G.O.U. de Paterna, en su Sección 2ª - “Desarrollo del Plan General”, art. 20, (en su redacción definitiva objeto de la Modificación Puntual nº 9, Aprobación Definitiva en sesión de fecha 18 de Abril de 1.995 de la Comisión Territorial de Urbanismo).

2.2.- Calificación Jurídica otorgada por el Plan General.

El Plan General califica la parcela objeto del Estudio de Detalle como Suelo Urbano, con los parámetros urbanísticos que más adelante se indican.

2.3.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle comprende la totalidad de la parcela **UR-23** que conforma una manzana completa, con una superficie total de **8.544,00 m²**

La parcela UR-23 limita al Este con la C/ Camamilla, al Sur con la C/ Camamilla, al Oeste con la C/ Dauradella y al Norte con la C/ Carlina.

2.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones están definidas en las Ordenanzas Reguladoras – Capítulo 4 “Normas de Edificación” del Plan Parcial “Lloma Llarga” y sus modificaciones sucesivas vigentes.

Los parámetros que conforman la edificación y son más significativos a los efectos del presente Estudio de Detalle, se indican en el siguiente cuadro resumen:

PLAN PARCIAL							
CUADRO RESUMEN DE LOS PARAMETROS DE LA EDIFICACION							
PARCELA	SUPERFICIE m².	Nº DE PLANTAS	OCUPACION m².	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m². TECHO	EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y USOS COMPATIBLES m². TECHO	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIVIENDAS
UR-23	8.544,00	VII + ATICO	5.987,80	32.640,00	----	32.640,00	272

CAPITULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

3.1.- Objetivos.

El objeto de este Estudio de Detalle es la reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada a la manzana por el Plan Parcial, de modo que manteniendo el techo edificable y el número de viviendas, sin afectar a los predios colindantes, se obtenga un espacio libre de dimensiones adecuadas, para establecer en él una zona lúdica al servicio de los usuarios de la edificación.

Para conseguir un mayor espacio libre el Estudio de Detalle propone **el aumento en una planta**, de las permitidas actualmente en la manzana.

3.2.- Justificación de la Procedencia del Estudio de Detalle.

La procedencia se justifica por aplicación de la legislación reseñada en el punto anterior.

1º.- Por su motivación: El Estudio de Detalle se formula de acuerdo con los supuestos previstos en el P.G.O.U.

2º.- Por su finalidad: El Estudio de Detalle se redacta exclusivamente para completar las determinaciones del planeamiento de rango superior (P.G.O.U.) con el fin de reordenar los volúmenes.

3º.- Por su contenido: El Estudio de Detalle mantiene y respeta las determinaciones fundamentales del plan que desarrolla.

3.3.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente.

La ordenación propuesta que se presenta en los planos adjuntos, se cuantifica en cuadro comparativo y cumple con los fines propios de los Estudios de Detalle y las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, de modo que:

1º.- No reduce ni altera el espacio viario diseñado por el P.G.O.U.

2º.- No proyecta ningún retranqueo.

-
-
- 3º.-** Las nuevas alineaciones interiores que ordenan los volúmenes, no comportan perjuicios, ni alteran la ordenación de los predios colindantes. El ancho mínimo del espacio libre privado interior es mayor de 10 m.
- 4º.-** No se reducen los espacios libres previstos en el P.G.O.U., ni disminuyen las superficies destinadas a uso dotacional, público o privado, y se mantiene la superficie del espacio libre de uso privado.
- 5º.-** No se introduce ningún uso no autorizado en las ordenanzas particulares para la zona ni se altera el uso pormenorizado.
- 6º.-** No aumenta en número de viviendas.
- 7º.-** El Estudio de Detalle se refiere a una Manzana Completa, con una superficie de 8.544,00 m².
- 8º.-** No supone un aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan Parcial.
- 9º.-** No contienen determinaciones propias de un plan de rango superior, sino que asume las determinaciones contenidas en el P.G.O.U.

Está pues justificada, la aplicación de esta figura de planeamiento para conseguir los objetivos propuestos.

CAPITULO 4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

1º.- Se ha ordenado la edificabilidad modificando su situación en la parcela.

2º.- Se unifica el espacio libre en la zona Oeste de la parcela, concentrando la edificación en el perímetro Norte, Sur y Este de la parcela.

3º.- Se regula la edificación permitida por el Plan Parcial con ocho plantas más ático (8 + ático).

4º.- Se mantiene la edificabilidad máxima, el número de viviendas y la ocupación de la parcela.

ESTUDIO DE DETALLE

CUADRO RESUMEN DE LOS PARAMETROS DE LA EDIFICACION

PARCELA	SUPERFICIE m ² .	Nº DE PLANTAS	OCUPACION m ² .	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² . TECHO	EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y USOS COMPATIBLES m ² . TECHO	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIVIENDAS
UR-23	8.544,00	VIII + ATICO	5.987,80	32.640,00	----	32.640,00	272

En el espacio libre de la parcela se podrán situar edificaciones auxiliares, las cuales computarán a todos los efectos en el cálculo de la edificabilidad máxima y de la ocupación de parcela.

CAPITULO 5.- CUADRO COMPARATIVO.

CUADRO COMPARATIVO			
	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE	OBSERVACIONES
SUPERFICIE PARCELA	8.544,00 m ² .	8.544,00 m ² .	IGUAL
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² . TECHO	32.640,00 m ² .	32.640,00 m ² .	IGUAL
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y USOS COMPATIBLES m ² . TECHO	----	----	----
EDIFICABILIDAD TOTAL	32.640,00 m ² .	32.640,00 m ² .	IGUAL
OCUPACION m ² .	5.987,80 m ² .	5.987,80 m ² .	IGUAL
ESPACIO LIBRE m ² .	2.556,20 m ² .	2.556,20 m ² .	IGUAL
Nº DE PLANTAS	VII + ATICO	VIII + ATICO	MAYOR
Nº DE VIVIENDAS	272	272	IGUAL

Paterna, Mayo de 2.003

LOS ARQUITECTOS

J. R. Damián Montaner

J.A. González Nadal

J. Nadal Contelles

PLANOS.-

1.- Situación – Planeamiento Vigente.

2.- Ordenación – Planeamiento Vigente

3.- Ordenación Propuesta.