

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2 DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL SECTOR 1 DEL P.G.O.U. DE PATERNA

PROMOTOR:

ZUMEX GROUP, SA

CONTRATISTA DE PROYECTOS:

TRIAR BIM PROJECTS, S.L. B98930761

CL TOMASOS 17-F 46006 VALENCIA-SPAIN

962 06 68 51 info@triar.es

ARQUITECTOS:

JUAN PABLO PELLICER CASADO,

JUAN VICENTE POVEDA IVARS

JAIME PÉREZ DINNBIER

VALENCIA, NOVIEMBRE DE 2017



TRIAR BIM PROJECTS, S.L.

INDICE

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA	1
1.1 INTRODUCCIÓN	1
1.2 ANTECEDENTES	1
1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	2
1.4 ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL	3
1.5 ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL P.G.O.U.	3
1.6 ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA	5
1.7 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD	6
1.8 ANÁLISIS DE VOLUMENES	6

II. ANEXO I. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

III. PLANOS DE INFORMACIÓN

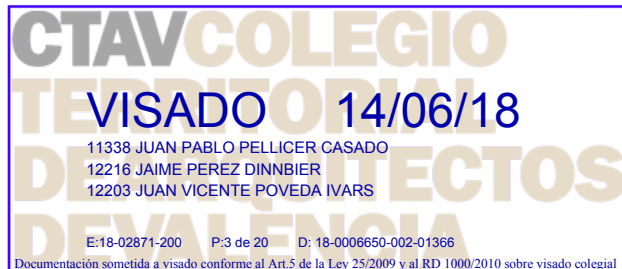
- A.1. SITUACIÓN
- A.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
- A.4. PROPUESTA DE VOLUMETRÍA SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
- A.5. PERSPECTIVA DE LA MANZANA Y SU ENTORNO VISUAL

IV. PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE
- B.2. PROPUESTA DE VOLUMETRÍA DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



TRIAR BIM PROJECTS, S.L.



I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 INTRODUCCIÓN

Al amparo de lo previsto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), se redacta el presente documento con el objeto de modificar el Estudio de Detalle aprobado por acuerdo de pleno el 29 de mayo 2008, y actualmente vigente, en la manzana 2 incluida en la Unidad de Ejecución UE-1 del Plan Parcial del Sector 1 de Paterna. Aunque se tiene en consideración el ámbito de la manzana completa, afecta únicamente a la parcela 2-2. En dicha manzana existe otra parcela susceptible de implantar edificaciones, la designada como 2-4, la cual ya ha sido edificada en la actualidad.

El Estudio de Detalle vigente, modificaba la ordenación establecida por el Plan Parcial vigente y por la Modificación nº 5 del Plan Parcial Industrial del Sector 1 del PGOU de Paterna. Dicho Estudio proponía una volumetría diferente a la indicada en la documentación complementaria incluida en la citada Modificación; donde se establecía una propuesta volumétrica no vinculante.

Conviene precisar que la finalidad del presente Estudio de Detalle es, por tanto, modificar el actual y restablecer los criterios de la ordenación del Plan Parcial. A tal efecto, no es objeto del presente Estudio de Detalle realizar un estudio volumétrico, ya que tanto la volumetría propuesta como los límites y alineaciones de la manzana vendrán determinados por los criterios definidos de modo expreso y pormenorizado en el propio Plan Parcial. Tal y como se dispone en el artículo 41 de la LOTUP.

El objeto de la presente modificación es promovida por la empresa Zumex Group, SA, dado su interés en construir su nueva sede en la parcela 2-2 de la manzana 2 del Plan Parcial Industrial del Sector 1 del PGOU de Paterna, siendo interesante y necesario recuperar las restricciones urbanísticas que el Plan Parcial tenía indicadas en la presente parcela, en especial en cuanto a la volumetría y la separación a lindes.

1.2 ANTECEDENTES

Por lo que respecta a la manzana 2 de la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector 1, conviene reseñar los documentos de planeamiento y gestión urbanística que, de una u otra manera, tienen incidencia en la ordenación de esta manzana:

- **Plan Parcial del Sector 1:** configura la manzana 2, con una superficie de parcelas privadas de 43.594,80 m²s. Se asigna una edificabilidad de 55.713,49 m²t a la parcela privada, lo que representa un Índice de Edificabilidad Neta de 1,27798 m²t/m²s.
- **Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector 1:** establece la configuración de parcelas privadas, en las que se subdivide la manzana 2. Se definen las fincas resultantes privadas denominadas 2-1, 2-2, 2-3 y 2-4, destinándose la 2-1 y la 2-3 para la ubicación de sendos Centros de Transformación.
- **Modificación nº 5 del Plan Parcial:** realiza unos trasvases de edificabilidad entre parcelas situadas en diferentes manzanas, afectando, por lo que respecta a la manzana 2, a la parcela 2-2 que incrementa su índice de Edificabilidad Neta de 1,27963 m²t/m²s a 1,69415 m²t/m²s, pasando a disponer de una edificabilidad total de 64.730,20 m²t.
- **Modificación del Plan Parcial relativa a la parcela 2-4 y Estudio de Detalle:** realiza unos trasvases de edificabilidad entre parcelas situadas en diferentes manzanas, afectando, por lo que respecta a la manzana 2, a la parcela 2-4 que incrementa su índice de Edificabilidad Neta de 1,28191 m²t/m²s a 1,418927 m²t/m²s, pasando a disponer de una edificabilidad total de 7.550,55 m²t. Mediante el Estudio de Detalle se incrementa el número de plantas máximo en esta parcela.
- **Estudio de detalle de la manzana 2 del Plan Parcial Industrial del sector 1 del P.G.O.U. de Paterna:** estudio de detalle que se pretende modificar mediante el presente documento.

Todos los documentos citados están aprobados definitivamente.



TRIAR BIM PROJECTS, S.L.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se requiere eliminar la volumetría especificada en el Estudio de Detalle de modo que la parcela 2-2 vuelva a configurarse de acuerdo a lo indicado en el Plan Parcial del Sector 1 de Paterna, y liberar, de este modo, a la presente propuesta volumétrica de las restricciones impuestas en el vigente Estudio de Detalle.

Para ello, se plantea restablecer el número máximo de plantas, de 8 plantas a 6 plantas, tal y como se recoge en el artículo 18 del Plan Parcial. **Como consecuencia, al no pretender completar o adaptar las determinaciones establecidas en el PGOU, y en el Plan Parcial, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 20 de la Modificación puntual nº9 del PGOU, de Paterna; no será preciso la formulación de ningún Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de una manzana.**

Por tanto la justificación de la solución reside en lo definido en el propio Plan Parcial y la Modificación nº 5 del Plan Parcial del Sector 1, que produjo una concentración de edificabilidad sobre la manzana nº 2.

De este modo se recupera las siguientes restricciones urbanísticas definidas por el Plan Parcial, y quedan representadas en el plano B1 del presente Estudio de Detalle:

Art.17. Retiros a lindes de parcela

Se establece un retiro a vía pública (linde frontal) de 5 m. No se exige un retiro mínimo respecto a los lindes laterales de la parcela.

Art. 18. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

El número máximo de plantas sobre rasante será de tres plantas, excepto para edificios de oficinas, hoteles y residencias, en los que se podrá alcanzar las 6 plantas.

Las alturas máximas de cornisa, para edificios enclavados en la zona de calificación "Industrial", se establecen en función del número de plantas:

nº de plantas	altura de cornisa (en metros)
1	7,00
2	12,00
3	17,00
4	20,60
5	24,20
6	27,80

7	31,40
8	35,00

Las alturas de cornisa correspondientes a 7 y 8 plantas se podrán alcanzar exclusivamente a través de la formulación de los Estudios de Detalle contemplados en el art. 9 de estas Ordenanzas y para las finalidades allí previstas.

En edificios de una sola planta, se podrá alcanzar una altura máxima de cornisa de 17.00 m., permitiéndose entreplantas, sin limitación de superficie, que computarán dentro de la edificabilidad máxima permitida.

Los Estudios de Detalle quedan sujetos a las limitaciones de número máximo de alturas definidas en el art. 9.3 de estas ordenanzas en relación con el apartado 1 del presente artículo.

Por encima de la altura de cornisa del edificio:

Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa, la cubierta no podrá situarse a más de 4,00 metros por encima de la misma.

Para el resto de cuerpos de edificación, elementos e instalaciones admisibles sobre cubierta se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de Edificación del P.G.O.U. de Paterna.

La presente modificación del estudio de detalle supone, por tanto, al remisión íntegra a los parámetros establecidos en el Plan Parcial vigente y que se recogen en sus ordenanzas de aplicación.



TRIAR BIM PROJECTS, S.L.

1.4 ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL

La regulación de los Estudios de Detalle por el Plan Parcial del Sector 1 se contiene en el art. 9 de sus Normas Urbanísticas, en la redacción recogida en el Texto Refundido nº 2, que integra las modificaciones puntuales nº 1 y 2, incluyendo las condiciones del acuerdo plenario de aprobación definitiva de fecha 31 de julio de 2003. Se transcribe, a continuación, el contenido de este artículo:

«Art. 9. Estudios de Detalle.

1. *Podrán formularse Estudios de Detalle exclusivamente para las finalidades contempladas en el presente artículo, sujetos a las condiciones generales establecidas en la legislación urbanística, y en las NN.UU. del P.G.O.U. de Paterna, y con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.*
2. *Los Estudios de Detalle deberán abarcar una o varias manzanas completas y deberán justificar la coherencia de su ordenación en el conjunto de las manzanas colindantes con la afectada por el Estudio de Detalle.*
3. *Podrá incrementarse un máximo de dos alturas el número de plantas establecido por el Plan Parcial para las calificaciones Industrial y Comercial, siempre que se justifique en el Estudio de Detalle su no incidencia en los predios colindantes por el aumento de distancias mínimas a lindes que se propongan, que deberán cumplir al menos las previstas en el art. 17.4, admitiéndose solamente con el propósito de implantar un uso hotelero, de oficinas o dotacional privado. Ello sin perjuicio de las mayores limitaciones impuestas en la calificación Comercial por el art. 25.4.*
4. *Podrá trasvasarse edificabilidad entre 2 ó más parcelas dentro de una misma manzana, siempre que no se incremente más de un 30% la edificabilidad neta de la parcela o parcelas destinatarias de este trasvase.*
5. *En ningún caso, a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial ni transformarse la edificabilidad industrial en edificabilidad residencial.»*

Se justifica a continuación el cumplimiento de estas condiciones:

La finalidad de este Estudio de Detalle es eliminar el Estudio de Detalle vigente, que afectaba a los criterios establecidos en el Plan Parcial y restituir tales criterios.

El ámbito del Estudio de Detalle es la manzana 2, por lo que se cumple la condición de abarcar, al menos, una manzana completa.

Las alturas propuestas en este Estudio de Detalle son las mismas que establece el Plan Parcial, y no alcanza el máximo que requiere un Estudio de Detalle, por lo que tampoco precisa de un estudio volumétrico que evalúe la viabilidad del impacto que ello pudiera producir a los predios colindantes, por tanto se puede recuperar las distancias a lindes que propone el Plan Parcial.

En la documentación gráfica integrante del presente Estudio de Detalle, se incorpora el plano B.1 Propuesta de Volumetría, en el que se recuperan las distancias de los retiros mínimos a lindes de parcela que define el Plan Parcial en 5,00 metros.

No se producen trasvases de edificabilidad entre parcelas de la misma manzana. Así pues, este apartado no es aplicable al presente Estudio de Detalle.

La edificabilidad total de la manzana 2 se mantiene inalterable. Al respecto, cabe recordar que el incremento de edificabilidad de la manzana nº 2, en relación con la aprobada en el Plan Parcial, no es una consecuencia del presente Estudio de Detalle, sino que deriva de la aprobación de la Modificación nº 5 del Plan Parcial que estableció, entre otras cuestiones, un trasvase de edificabilidad desde la manzana 6 (parcelas 6-1B y 6-2) y desde la manzana 10, hacia la manzana 2 (parcela 2-2).

Por otra parte, el presente Estudio de Detalle no modifica los usos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, así mismo, no se transforma edificabilidad industrial, en edificabilidad residencial.

1.5 ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL P.G.O.U.

La regulación de los Estudios de Detalle en el P.G.O.U. de Paterna se estableció mediante la Modificación nº 9 del P.G.O.U., que incorporó una nueva redacción del art. 20 de las Normas Urbanísticas. Se transcribe el contenido de este artículo.

«Artículo 20

1.- *Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales para el suelo urbanizable.*

2.- *Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:*
a) *El señalamiento de alineaciones y rasantes.*



TRIAR BIM PROJECTS, S.L.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.- Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán comportar la reducción del espacio viario diseñado por los planes de rango superior, ni suponer alteraciones en su continuidad.
- b) No podrán imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.
- c) El señalamiento de alineaciones complementarias de las existentes que, en su caso, sirvan a la nueva ordenación de volúmenes, no podrá comportar perjuicio, ni alterar la ordenación de los predios colindantes, de conformidad con el artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.
El ancho de los viales que pudieran diseñarse será coherente con la altura de las edificaciones que recaigan sobre los mismos, con un mínimo de (10) metros.
- d) No podrán reducir los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a Uso dotacional, público o privado.
- e) No podrán introducir usos no autorizados en las ordenanzas particulares de las zonas ni alterar el uso pormenorizado, previsto por el planeamiento de rango superior.
- f) No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad previstos en el planeamiento de rango superior, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
Esta redistribución de volumen solamente podrá implicar aumento del número de plantas en casos justificados, en las zonas con tipo de ordenación por alineación de vial, cuando la excesiva profundidad edificable haga imposible agotar la edificabilidad máxima permitida.
Dicho aumento podrá ser como máximo de una sola planta. Se considera excesiva profundidad edificable, a los efectos de la aplicación de la regla anterior, aquella que supera los (40) metros lineales, medidos ortogonalmente a las alineaciones de la fachada en todos sus frentes.
- g) Los estudios de detalle que comporten aumento del número de plantas, además de cumplir con las limitaciones previstas en el apartado anterior, deberán referirse a manzanas completas o en caso contrario no ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.
- h) No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan, salvo que la misma esté definida de forma gráfica y también normativa, en cuyo caso será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo, siempre que ello no comporte aumento de volumen.
- i) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior, sin perjuicio de que por razones de interés público, social o comunitario, el Ayuntamiento pueda aceptar la cesión gratuita de terrenos para destinos públicos no previstos en principio.
- j) En las zonas de ordenanza en las que se declara compatible el uso de vivienda unifamiliar agrupada, se requerirá la formación del oportuno estudio de detalle para ordenación del volumen de la edificación que sustituya a los bloques de vivienda colectiva previstos en el plan como uso dominante.
- k) Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico o arqueológico.
- l) Los estudios de detalle no podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la haga compatible con el interés público y sea congruente con los principios generales del planeamiento.

4.- Los estudios de detalle deberán observar, en todo caso, las determinaciones del planeamiento de rango superior no mencionadas en los apartados anteriores y en especial las normas urbanísticas correspondientes a cada zona y las determinaciones en materia de protección.

5.- Los estudios de detalle no podrán comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras o de cesiones que resulten de lo previsto en el planeamiento de rango superior y en la legislación urbanística, aunque sí podrán ampliar la cuantía de dichas cargas cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos.

A estos efectos los estudios de detalle nunca podrán reducir el nivel de cargas que resulta de la aplicación del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo, independientemente de que se reduzca el aprovechamiento máximo previsto en el plan general mediante la nueva ordenación de volúmenes.

En este caso el exceso de aprovechamiento a computar, si lo hubiere, será la diferencia entre el que se deriva de la aplicación de los parámetros del plan general y el resultante de aplicar sobre la superficie reordenada el ochenta y cinco (85) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.”»

Se justifica a continuación el cumplimiento de aquellas determinaciones que resulten aplicables al caso que nos ocupa.

1. La finalidad de este Estudio de Detalle es eliminar el Estudio de Detalle vigente, que afectaba a los criterios establecidos en el Plan Parcial y restituir tales criterios.
2. En el presente Estudio se remite al propio Plan Parcial para restablecer las alineaciones y eliminar la volumetría establecida mediante el Estudio de Detalle vigente.
3. El cumplimiento de las limitaciones exigidas a los Estudios de Detalle se justifica del siguiente modo (se obvian las limitaciones que no resultan aplicables al supuesto desarrollado en el presente Estudio de Detalle):
 - a. No se modifican los viales diseñados por el Plan Parcial.
 - b. El sistema de ordenación establecido por el Plan Parcial no es el de ordenación por alineación de calle (definido en el art. 64 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana), por lo que no tiene sentido, en este caso, el concepto de retranqueo (retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, según el art. 29 del citado Reglamento).
 - c. Se restauran las alineaciones interiores indicadas en el Plan Parcial. Estas alineaciones se indican en el plano B.1 Propuesta de Volumetría, acotando sus separaciones a lindes tanto frontales como laterales. Estas alineaciones servirán como guía para la nueva ordenación de volúmenes que se proponga, y no suponen perjuicio ni alteración de los predios colindantes, puesto que las separaciones propuestas son iguales a las previstas inicialmente por el planeamiento vigente.
 - d. Por otro lado, no se diseñan nuevos viales y los existentes disponen de un ancho de 20 metros, apropiado para las nuevas alturas de las edificaciones propuestas.



TRIAR BIM PROJECTS, S.L.

- e. No se reducen los espacios libres públicos previstos por el planeamiento ni las superficies reservadas a uso dotacional.
 - f. No se modifica la regulación de usos.
 - g. El planeamiento de rango superior viene determinado por el Plan Parcial y la Modificación nº 5 del Plan Parcial que se aprobó posteriormente. La edificabilidad total de la parcela 2-2, que resulta tras la citada modificación del Plan Parcial, es de 64.730,20 m². En el presente Estudio de Detalle se mantiene la edificabilidad total de la parcela en el mismo valor.
 - h. El presente Estudio de Detalle se refiere a una manzana completa y, como se ha justificado con anterioridad, no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, puesto que se proponen iguales separaciones a lindes que las recogidas en el planeamiento vigente.
 - i. Se recupera lo indicado por las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 permiten ocupar hasta el 100% de la parcela, a excepción de la obligación de retirar la edificación a vía pública (linde frontal) de 5 m, no exigiéndose retiro mínimo respecto a los lindes laterales de la parcela.
 - j. No existe ninguna determinación propia de un plan de rango superior.
 - k. No entra dentro del ámbito.
 - l. No entra dentro del ámbito.
 - m. No se alteran las condiciones de los predios colindantes, puesto que recupera lo que se indica en el Plan Parcial.
4. El Estudio de Detalle no incide directamente en otras determinaciones del Plan Parcial.
5. El Estudio de Detalle no afecta a las obligaciones urbanizadoras o de cesiones que resultan de lo previsto en el Plan Parcial y en la legislación urbanística.

1.6 ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa urbanística vigente en el momento de formular el presente Estudio de Detalle está constituida por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (que se denomina LOTUP en el presente documento). Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP referidas a los Estudios de Detalle.

La regulación de los Estudios de Detalle está desarrollada en el artículo 41 de la LOTUP.

En el citado artículo se establece:

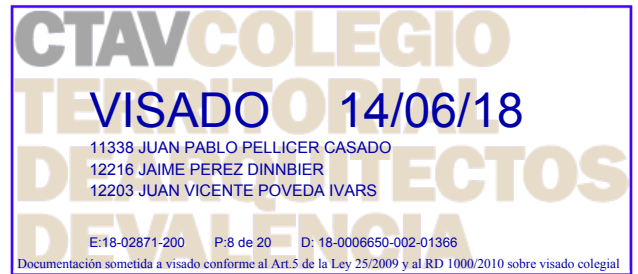
- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

Se justifica a continuación el cumplimiento de aquellas determinaciones que resulten aplicables al caso que nos ocupa.

- El presente Estudio de Detalle restaura la volumetría de acuerdo a los criterios definidos en el propio Plan Parcial, modificando la volumetría propuesta en el Estudio de Detalle vigente.
- El presente Estudio de Detalle se refiere a una manzana completa y, como se ha justificado con anterioridad, no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, puesto que se proponen iguales separaciones a lindes que las recogidas en el planeamiento vigente.
- No se crean nuevos viales.
- Dado que el presente Estudio de Detalle pretende restaurar lo indicado respecto a este punto en el Plan Parcial, se deduce innecesario desarrollar este apartado.



TRIAR BIM PROJECTS, S.L.



1.7 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

El art. 192.2.b del ROGTU exige que, si el Estudio de Detalle modifica la disposición de volúmenes, se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el planeamiento vigente y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

La edificabilidad de cada una de las parcelas que integran la manzana nº 2 viene determinada en el planeamiento vigente, que está constituido por la Modificación nº 5 del Plan Parcial, en tanto que dicha modificación alteró la edificabilidad de la parcela 2-2.

El Estudio de Detalle incorpora un plano de ordenación (Plano A.3. Ordenación pormenorizada según el planeamiento vigente), en el que se reflejan las superficies y edificabilidades de todas las parcelas que integran la manzana. Se hace constar que las citadas magnitudes permanecen inalteradas en el presente documento, no siendo necesario, por tanto, elaborar el citado estudio comparativo. En definitiva, la superficie de la parcela 2-2 es de 38.208,07 m²s, siendo su edificabilidad 64.730,20 m²t.

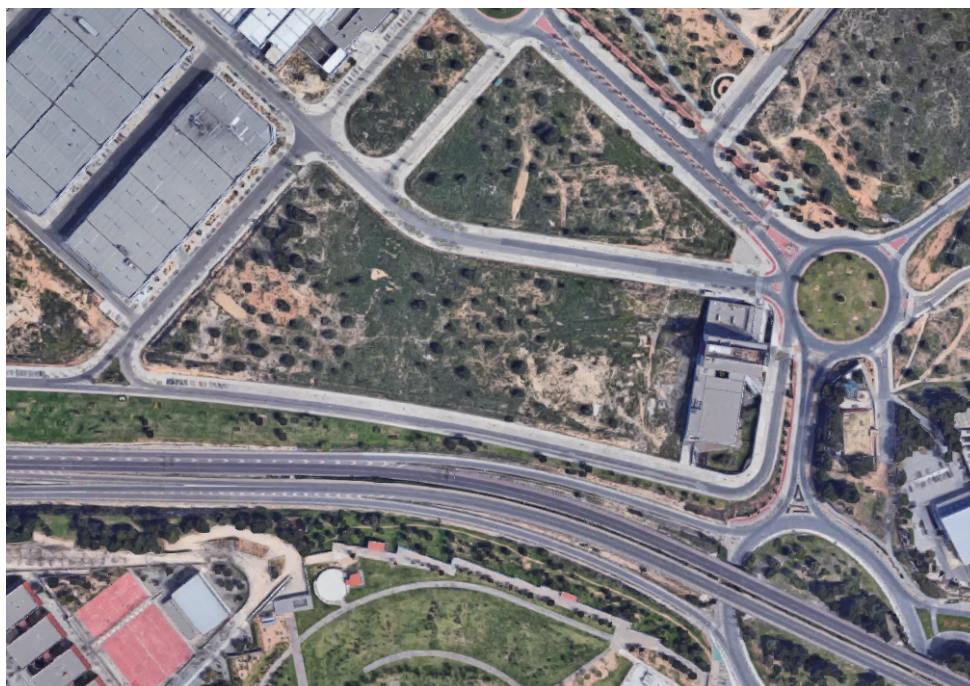
1.8 ANÁLISIS DE VOLÚMENES

No es preceptivo llevar a cabo el Análisis de Volúmenes puesto que se regula por la volumetría definida en el propio Plan Parcial Industrial del Sector 1 del PGOU de Paterna.



TRIAR BIM PROJECTS, S.L.

II. ANEXO I. REPORTAJE FOTOGRAFICO





TRIAR BIM PROJECTS, S.L.





TRIAR BIM PROJECTS, S.L.





TRIAR BIM PROJECTS, S.L.





TRIAR BIM PROJECTS, S.L.



III. PLANOS DE INFORMACION

A.1. Situación

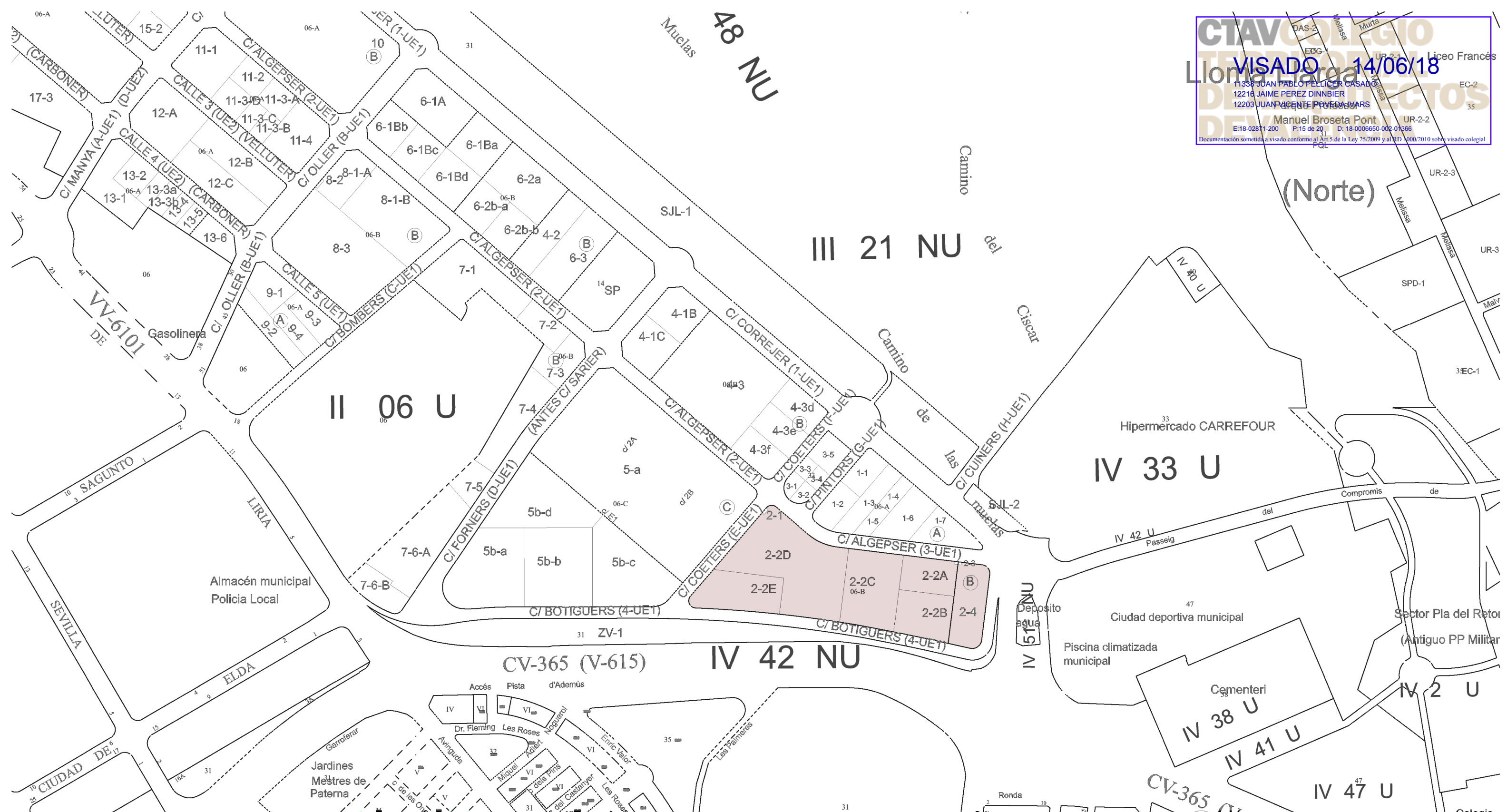
(Escala 1/5.000)

A.2. Ordenación pormenorizada según el Estudio de Detalle vigente

(Escala 1/1.000)

A.3. Propuesta de volumetría según el Estudio de Detalle vigente

(Escala 1/1.000)



triar BIM services, architectural design & virtual construction
info@triar.es www.triar.es +34 962 06 68 51 +34 676 31 80 50

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2 DEL P.P.
INDUSTRIAL SECTOR 1 DEL P.G.O.U.

situación | PATERNA (VALENCIA)

promotor | ZUMEX GROUP SA. A46271326, Representante. VÍCTOR V. BERTOLÍN MUÑOZ

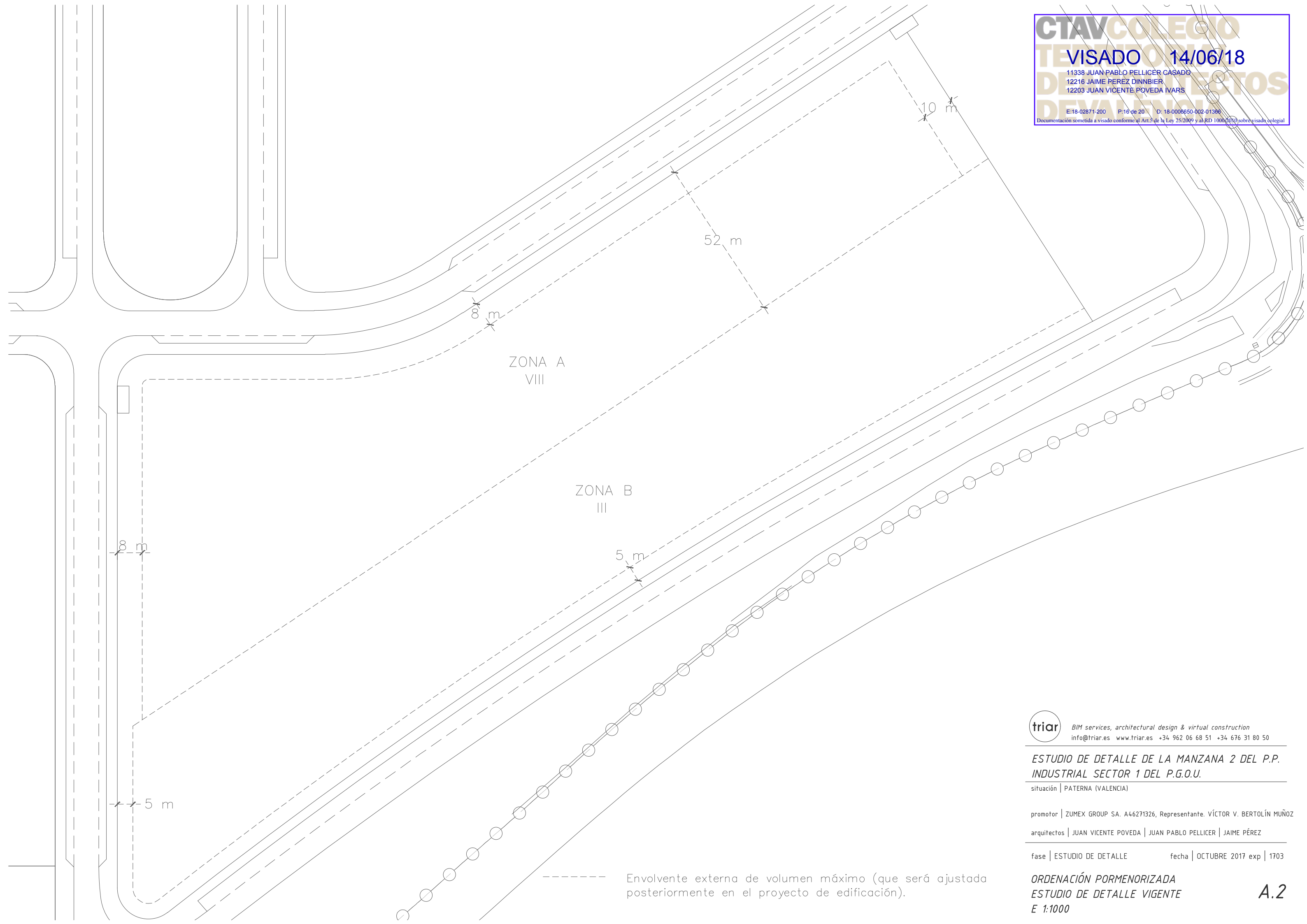
arquitectos | JUAN VICENTE POVEDA | JUAN PABLO PELLICER | JAIME PÉREZ

fase | ESTUDIO DE DETALLE

fecha | OCTUBRE 2017 exp | 1703

SITUACIÓN
E 1:5000

4.1



CTAV

COLEGIO

TERRITORIAL

DE

ARQUITECTOS

DE

VALENCIA

VISADO

14/06/18

11338 JUAN PABLO PELLICER CASADO

12216 JAIME PEREZ DINNBIER

12203 JUAN VICENTE POVEDA IVARS

E: 18-02871-200

P: 17 de 20

D: 18-0006650-002-01366

Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

triar

BIM services, architectural design & virtual construction

info@triar.es www.triar.es +34 962 06 68 51 +34 676 31 80 50

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2 DEL P.P.
INDUSTRIAL SECTOR 1 DEL P.G.O.U.

situación | PATERNA (VALENCIA)

promotor | ZUMEX GROUP SA. A46271326, Representante. VÍCTOR V. BERTOLÍN MUÑOZ

arquitectos | JUAN VICENTE POVEDA | JUAN PABLO PELLICER | JAIME PÉREZ

fase | ESTUDIO DE DETALLE

fecha | OCTUBRE 2017 exp | 1703

VOLUMETRÍA PROPUESTA

ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

E 1:1000

IV. PLANOS DE ORDENACION

B.1. Ordenación pormenorizada según el Planeamiento vigente

(Escala 1/1.000)

B.2. Propuesta de volumetría de la Modificación del Estudio de Detalle

(Escala 1/1.000)

11338 JUAN PABLO PELTICER CASADO
12216 JAIME PEREZ DINNBIER
12203 JUAN VICENTE POVEDA MARS

E:18-02871-200 P:19 de 20 D:18-0000060-002-01366

Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD/1000/2010 sobre el modelo de colegiación

SUP: 4.472,50 m.²
Em = 1,27798 m.²t / m
Ec = 5.715,79 m.²t

SUR
Em = 1,2
Ei = 20.690,20

SUP. 32.71 m.²
C.T.1

SUP. 5.321,20
Em = 1.4189269 m.²
Ei = 7.550,55 m.² t

2
SUPC-3971 m.

SUP: 38.208,07 m.²
Em = 1.69415 m.²t / m.² s
Ei = 64.730,20 m.²t

 *BIM services, architectural design & virtual construction*
info@triar.es www.triar.es +34 962 06 68 51 +34 676 31 80 50

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2 DEL P.P.
INDUSTRIAL SECTOR 1 DEL P.G.O.U.

situación | PATERNA (VALENCIA)

promotor | ZUMEX GROUP SA. A4621326, Representante: VÍCTOR V. BERTOLÍN MUÑOZ

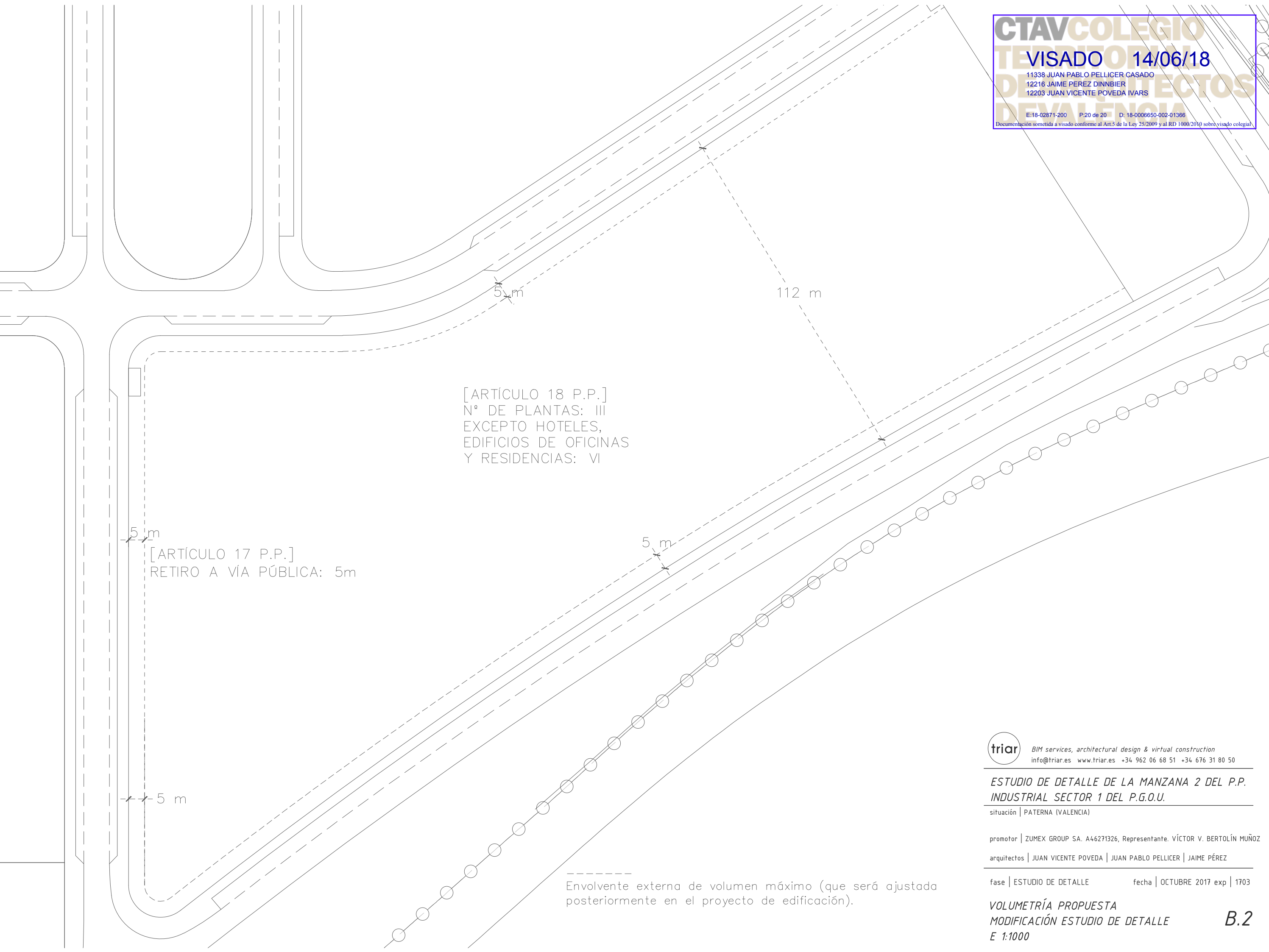
arquitectos | JUAN VICENTE POVEDA | JUAN PABLO PELLICER | JAIME PÉREZ

fase | ESTUDIO DE DETALLE

fecha | OCTUBRE 2017 exp | 1703

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLAN PARCIAL SECTOR 1
E 1:1000

B. 1



triar

BIM services, architectural design & virtual construction
info@triar.es www.triar.es +34 962 06 68 51 +34 676 31 80 50

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2 DEL P.P.
INDUSTRIAL SECTOR 1 DEL P.G.O.U.

situación | PATERNA (VALENCIA)

promotor | ZUMEX GROUP SA. A46271326, Representante. VÍCTOR V. BERTOLÍN MUÑOZ

arquitectos | JUAN VICENTE POVEDA | JUAN PABLO PELLICER | JAIME PÉREZ

fase | ESTUDIO DE DETALLE

fecha | OCTUBRE 2017 exp | 1703

VOLUMETRÍA PROPUESTA
MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE
E 1:1000