



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS
AD, X, AC y AE DE LA URBANIZACION TE--
RRAMELAR -

=====

MEMORIA

El objeto de este Estudio de Detalle es realizar en dichas parcelas una tipología de edificación distinta de la prevista en el Plán Parcial, en el cuál se contempló la edificación de bloques para viviendas en altura, y ahora se pretende desarrollar una edificación de viviendas unifamiliares adosadas.

Ello supone una importante disminución del volumen edificable e incluso del espacio de suelo ocupado por la edificación, pero se hace necesario el Estudio de Detalle porque dados la configuración del terreno y la orientación es conveniente cambiar la situación de las edificaciones para obtener las mejores condiciones en las futuras viviendas.

La nueva disposición en planta de las edificaciones se desarrolla dentro de los espacios privados previstos en el Plán, manteniendose incluso las zonas que en el Plán se determinan como de jardín privado o de vecindad.

Se han previsto en el Estudio de Detalle los espacios de suelo que constituyen la envolvente de las edificaciones, dentro de cuyos perimetros han de limitarse los futuros edificios con la superficie máxima indicada en la relación numérica que figura en el cómputo del volumen --

edificable según el Estudio de Detalle y en el plano del Estudio de Detalle, incluyendo un último plano como ejemplo aclaratorio y demostrativo de la ubicación de los edificios dentro de dichos espacios destinados a ello y con la superficie de ocupación de suelo coincidente con la de la relación numérica, e inferior a la del Plán Parcial.

INFORMACION

Los terrenos que son objeto de este Estudio de Detalle pertenecen a la Urbanización Terramellar en el ámbito de su Plán Parcial que se realizó en desarrollo del suelo de reserva de Plán General de Valencia y su Comarca, cuyo Plán Parcial fué aprobado definitivamente el 8 de Junio de 1.970 B.O.E. del 18 de Junio de 1.970.

En consecuencia desarrolla determinaciones de Plán Parcial, el cuál habiendo sido elaborado y aprobado con anterioridad a la actual Ley del Suelo no podía contemplar el desarrollo mediante Estudios de Detalle.

Las determinaciones y previsiones del Plán Parcial son las siguientes.:

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31 MAYO 1984

U S O

Residencial

TIPO DE EDIFICACION

(Artículo 5.2 de la Memoria del Plan Parcial.)

- A) Torres de 12 Alturas
- B) Bloques de 8 Alturas
- C) Bloques de 4 Alturas

V O L U M E N

(Artículo 10º de las Ordenanzas del Plán Parcial)

Se considera como tal el volumen edificado sobre la rasante que marcan los planos para cada edificación y se obtiene de multiplicar el espacio limitado por el paramento exterior de muros y forjados por la altura total.

El volumen bruto de la zona es de 3'5 M3/M2 que supone un volumen neto de 4'02 M3/M2.

El volumen queda exactamente fijado en los planos al condicionar estos las líneas, número de plantas y altura de las mismas para cada edificio.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna el día 31 de Mayo de 1984

A L T U R A S

(Artículo 11º de las Ordenanzas del Plán Parcial.)

Las alturas de pisos estarán comprendidas entre 2'85 y 3'00 mts. Las plantas bajas tendrán un mínimo de 3'25 y un máximo de 4'50 mts.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo es uniforme perteneciendo en su totalidad a un solo propietario - promotor de este Estudio de Detalle.

ESTADO ACTUAL

Los terrenos en que se propone este Estudio de Detalle están totalmente urbanizados teniendo ejecutada toda su infraestructura con arreglo al Plán Parcial y al Proyecto de urbanización consiguiente gozando en consecuencia de los servicios de agua potable, luz eléctrica, al-

cantarillado, encintado de aceras, pavimento de calzadas y suministro de gas ciudad y telefonía.

JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

(Artículo 66.1 R.P.)

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31 MAYO 1984

Dada la situación del planeamiento que este Estudio de detalle desarrolla, este es procedente, por tratarse de un municipio con Plán General no adaptado a la Ley del Suelo de 1.975 pero con Plán Parcial aprobado, o sea que se desarrolla en suelo urbano.

Es procedente este Estudio de Detalle por cumplir con lo previsto en la instrucción de Estudios de Detalle inst. nº 1 P.4, pues en él se fija la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela modificándolos justificadamente según preve el artículo 65.4. R.P.

Queda pues justificada la procedencia de esta figura de planeamiento pues la actuación que se pretende es precisamente el objetivo esencial de los Estudios de Detalle ya que (instrucción Nº 1 p.6.):

- No suponen aumento de la ocupación del suelo.
- No supone aumento de alturas.
- No supone aumento de volúmenes.
- No supone aumento de la densidad de población prevista en el Plán.
- No altera el uso predominante del Plán.
- Se respetan las demás determinaciones del Plán.
- No causa perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de fincas colindantes.
- No cambia la calificación del suelo.

Todo lo cuál queda justificado, además, con la descripción de la nueva ordenación, según la cuál se mantienen las zonas de jardín, tanto las señaladas como públicas o zonas verdes, como las que el propio Plan se ñala como privadas o de vecindad, manteniendose su configuración y su uso. Quedan con nueva configuración los espacios interiores de las parcelas, tanto los edificables como los no edificables de caracter privado cuya reordenación es objetivo de este Estudio de Detalle y que como se ve a continuación disminuye el espacio ocupado por la edificación y se incrementa el espacio no edificable.

La disminución de altura edificable y de volumen lleva consigo una disminución en la densidad de población y un aumento o mejora de las condiciones de soleamiento y ventilación.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de

31 MAYO 1984

ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

VOLUMEN EDIFICABLE SEGUN PLAN PARCIAL

<u>Bl.</u>	<u>Nº Bl.</u>	<u>Superficie</u>	<u>Altura</u>	<u>Volumen M3</u>
1	4	8'5x32x4 = 1.088'	4'5+(7x3)=25'5	27.744'-
2	3	8'5x15x3 = 382'50	4'5+(3x3)=13'5	5.163'75
3	1	8'5x63x1 = 535'50	4'5+(3x5)=13'5	7.229'25
4	2	8'5x16'5x2= 280'50	4'5	1.262'25
5	1	8'5x19'5x1= 165'75	4'5	745'85
6	1	8'5x8'5x1 = 72'25	4'5	325'12
7	7	8'5x30x7 + 1.785'--	4'5+(3x3)=13'5	24.097'50
8	3	8'5x10x5x3= 267'75	4'5	1.204'87
9	1	8'5x14x1 = 119'--	4'5	535'50
T O T A L			4.696'25	68.308'09

Densidad de población

Volumen por vivienda 336 M3

Nº de viviendas 203

Habitantes 813

Ocupación de suelo por la edificación 4.696'25 M2

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 31 MAYO 1984



VOLUMEN EDIFICABLE SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

<u>Bl.</u>	<u>NºBl.</u>	<u>Superficie ocupada por la edificación M2</u>	<u>Altura</u>	<u>Volumen</u>
1	1	8'5x30 = 255'---	7'75	1.976'25
2	2	9x72x1 = 648'---	7'75	5.022'---
3	1	8'5x42x1 = 357'---	7'75	2.766'75
4	1	9x72x1 = 648'---	7'75	5.022'---
5	1	8'5x60x1 = 510'---	7'75	3.952'50
6	1	9x70x1 = 630'---	7'75	4.882'50
7	1	9x30x1 = 270'---	7'75	2.092'50
8	1	9x30x1 = 270'---	7'75	2.092'50
9	1	9x42x1 = 378'---	7'75	2.929'50
10	1	9x42x1 = 378'---	7'75	2.929'50
<u>T o t a l</u>		<u>4.344'---</u>		<u>33.666'-- M3</u>

Densidad de Población

Volumen vivienda 336 m3

Nº de viviendas 97

Habitantes 391

Ocupación de suelo por la edificación 4.344'--M2.

Con este Estudio de Detalle se reduce el volumen en más del 50%, se disminuye el Nº de viviendas y la densidad de población, incrementándose los espacios libres en 451 m2 y limitándose la altura de la edificación a 7'75 mts. sobre la rasante.

Dado que este Estudio de Detalle es de iniciativa privada debería, según el artº 140.3. R.P. e inst. nº 1.pº7 notificarse individualmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados o sea colindantes pero siendo la actuación de este Estudio de Detalle referida a dos manzanas completas no existen propietarios - colindantes ni directamente afectados por no tener ningún linde con otra propiedad por lo cuál este requisito de citación individual no es procedente en este caso, - siendo el periodo de información pública de quince días según el Artº. 140.4 R.P. y Real Decreto-Ley Nº 3/80 de 14 de Marzo de 1.980 (B.O.E. 15/3/80) artº. 4º.1.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 31 Mayo 1984



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the circular stamp and extending to the right.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de

31 MARZO 1984



INDICE DE PLANOS

- Plano de Situación - Escala 1/5.000
- Plan General - Escala 1/10.000
- Estado Actual - Escala 1/500
- Ordenación Proyectada - Escala 1/500
- Ejemplo de la ubicación de los edificios en los espacios edificables - Escala 1/500

See

