CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUN-
TAMIENTO EN FECHA 21 MAYO 1990 APROBO
INICIALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.
PATERNA 12-7-90
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE PATERNA SECRETARIA

1 * MEMORIA

1.1 Memoria Informativa

A instancias de VALLEHERMOSO S.A. como propietaria de los terrenos, se redacta el presente Estudio de Detalle.

Dichos terrenos se encuentran en el término municipal de Paterna, ubicados en el extremo sur del Plan Parcial TERRAMELAR, con la calificación de suelo urbano, disponiendo de los servicios de agua, luz, alcantarillado, alumbrado público y pavimentado de calles, siendo su uso el de residencial en edificación abierta.

En la actualidad, el Ayuntamiento tiene aprobado inicialmente el Plan General donde se ha respetado el uso de edificación abierta con una edificabilidad de 2,00 m2/m2 y una altura máxima de ocho plantas.

1.2 Memoria Justificativa.

Dada la configuración de la parcela, su característica geográfica y el estar su extremo sur ocupado por viviendas unifamiliares, la propiedad ha considerado destinar el uso de la totalidad de la misma a VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA, aunque ello

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESION DE FECHA 31 MAYO 1990 APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.
PATERNA 12-7-90 El Secretario

significa la reducción de la superficie edificable en más de un tercio.

En el apartado de Edificación abierta de las Ordenanzas del Plan General aprobado inicialmente por el Ayuntamiento se establece:

"Artículo 177.- Mecanismos para la implantación del uso compatible vivienda unifamiliar agrupada."

1. A tenor de lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 20 de estas Normas, podrán redactarse Estudios de Detalle con objeto de ordenar los volúmenes de la edificación del modo adecuado para permitir el alojamiento de tipologías de vivienda unifamiliar agrupada.

2. El área o sector en el que se redacten Estudios de Detalle con tal fin, deberá reunir las siguientes condiciones:

a) El sector se extenderá a la totalidad de la manzana, o Unidad Básica de ordenación limitada en toda su extensión por viales perimetrales de las redes básica o local, en la que se pretenda la actuación, incluyendo, en su caso, las edificaciones existentes con objeto de asegurar una plena articulación formal y funcional con las mismas.

CER... CO. QUE EL PLENO DE ESTE AYUN-
TA... 31 MAYO 1990 ... APROBO
INICIA... EL PRESENTE PROYECTO.
PATERNA 12-7-90

b) Su superficie mínima será de 2.500.- m2 cuando se trate demanzanas libres de edificación anterior y de 5.000.- m2 en caso contrario. Deberá disponer de un frente a vía pública de longitud superior a 50.- m y tendrá una forma geométrica tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a 20.- m.

3. Las condicones para ordenación de los volúmenes serán las contenidas en los apartados b), c), d), e), f), y g) del párrafo 2 del artículo 176. La disposición de nuevas alineaciones complementarias de las existentes que, en su caso sirviesen a dicha ordenación, no irrogará perjuicio a terceros. El ancho de tales calles en cualquier caso no será inferior a 10,00 metros".

En nuestro caso se cumplen las condiciones del sector según el apartado 2.- de este artículo, e incorporamos a nuestro estudio de detalle las especificaciones del apartado 3.

La calle que se apertura en el oeste del sector, en fondo de saco, tiene un ancho de DIEZ metros.

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
CERTIFICADO DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
EN SESIÓN DE FECHA 31 MAYO 1990 APROBO
INICIAL EL PRESENTE PROYECTO.
PATERNA 12-7-90
SECRETARIA

1.3 Estudio Comparativo de Edificabilidad.

Dado que en el mencionado artículo 177 de la Ordenanzas del Plan General, determina las condiciones de cambio de edificación abierta a edificaciones de viviendas unifamiliares agrupadas y no condiciona la alteración de aprovechamiento y edificabilidad del mismo, nosotros mantenemos las previstas en el Plan General. No obstante, al tener la edificación propuesta por nosotros TRES PLANTAS y la ocupación máxima es de 60%, yendo a un aprovechamiento máximo de la parcela, la edificabilidad será 0,6 x 3= 1,8 m2/m2, es decir inferior a la permitida en el Plan, que es de 2 m2/m2.

1.4 Justificación Legal

El sector del estudio estimado, se encuentra calificado como suelo urbano con el uso de edificación abierta, tanto en el Plan Parcial como en el Plan General aprobado inicialmente por el Ayuntamiento y en tramitación para su aprobación definitiva, es compatible el uso de vivienda unifamiliar agrupada. La aprobación del mismo, no afectaria a terceros, no cambia la calificación del suelo, no se establecen nuevas ordenanzas, no cambia la ocupación de suelo por la edificación, se ve disminuida la edificabilidad de la parcela y se cumplen los requisitos exigidos en el artículo 14 de la Ley del suelo y del artículo 65 del

CERTIFICO QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN SESION DE FECHA 31 MAYO 1990 APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.
PATERNA 12-7-90
El Secretario,

Reglamento de Planeamiento de la misma, al mantener las determinaciones del Plan.

Por todo lo anteriormente expuesto consideramos justificada la propuesta de destinar la parcela a VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Valencia, 19 de Enero de 1.990

EL ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
DELEGACION DE VALENCIA
- 2 FEB. 1990
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS