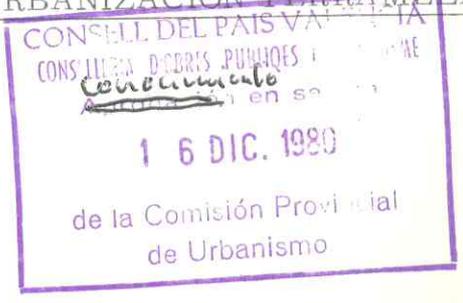


E S T U D I O   D E   D E T A L L E  
=====

PROPIEDAD: CORPORACION INMOBILIARIA HISPAMER, S. A.  
SITUACION : PARCELAS M Y N DE LA URBANIZACION TERRAMELAR  
POBLACION: PATERNA ( VALENCIA )



MEMORIA :

Antecedentes y Justificación de la actuación :

Los antecedentes de planeamiento que son previos a esta actuación y dentro de cuyos perímetros se propone el presente Estudio de Detalle, son el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca adaptado a la Solución -- Sur, y el Plan Parcial de la Urbanización Terramelar aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 8 de Junio de 1.970 (B. O. E. núm. 197 de 18-8-70).

Queda justificada la procedencia de esta actuación, no solo por las determinaciones que se especifican a continuación, tanto en la Memoria como en la documentación gráfica, y que demuestran el cumplimiento de la Instrucción para los Estudios de Detalle de la Dirección General de Urbanismo, sino también por la orientación recibida del Ayuntamiento de Paterna, que, según acuerdo de la Comisión Permanente de 8 de Mayo de 1.980, considera procedente la tramitación de lo que se propone, bajo la figura de Estudio de Detalle.

Descripción :

Las parcelas M y N a las que se refiere este Estudio de Detalle, tienen en el Plan Parcial aprobado grafiadas unos bloques de edificación en altura enlazados por unas edificaciones de planta baja transversalmente a ellos (plano nº3). El presente Estudio de Detalle propone la supresión de dichos bloques transversales de una sola planta, incluyendo su volumen en los bajos diáfanos de los restantes bloques de edificación en altura. Con ello se aumentan las superfi-



Aprobado por el pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31-10-80.

cies de espacios libres respetando el arbolado actual e incorporando estos espacios a las zonas contiguas entre bloques que están calificadas en el Plan vigente como Plazas - Jardín, quedando estos terrenos incorporados a ellas con dicha calificación y, en consecuencia, no edificables.

Con este Estudio de Detalle no se modifica ni siquiera la configuración de los volúmenes en planta, solamente se traslada el volumen edificable en bajos de una sola planta a los bajos diáfanos de los edificios de viviendas de su propia parcela, manteniendo el volumen total de cada uno, o mejor, siendo sensiblemente inferior el nuevo volumen resultante al que autoriza el Plan Parcial, y llevando consigo, como se ha dicho, un incremento importante de la superficie de Plazas-Jardín, como queda demostrado en el siguiente :

ESTUDIO DE VOLUMENES :

Parcela "M" :

Volumen edificable según el Plan Parcial :

Bloques Altos :

Superficie por planta :  $32 \times 8 = 256 \text{ m}^2$ .

$256 \text{ m}^2 \times 3 \text{ bloques} = 768 \text{ m}^2$ .

768 m<sup>2</sup> x 8 alturas < una de 4,50 m. x 768 m<sup>2</sup>. = 3.456 m<sup>3</sup>.  
siete de 3,00 m. x 768 m<sup>2</sup>. = 16.128 m<sup>3</sup>.

Bloques comerciales de una planta :

Superficie :  $24 \times 8 \times 2 = 384 \text{ m}^2$ .

$384 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ m.} = 1.728 \text{ m}^3$ .

Volumen TOTAL edificable :      3.456 m<sup>3</sup>.  
16.128    "  
1.728    "

21.312 m<sup>3</sup>

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31-10-80 -



Volumen de la configuración propuesta :

Plantas Bajas : 3 x 32 x 8 x 3,50 = 2.688 m3.  
 Plantas Pisos : 2,90 x 8 x 3 x 256 = 17.817,6 m3.  
 TOTAL PROPUESTO 20.505,6 m3.  
 =====

VOLUMEN EDIFICADO EN MENOS EN LA PARCELA "M" :

21.312 m3. - 20.505,6 m3. = 806,4 m3.  
 =====

Parcela "N" :

Volumen edificable según el Plan Parcial :

Bloques Altos :

Superficie por planta : 32 x 8 = 256 m2.  
 256 m2. x 3 bloques = 768 m2.  
 768 m2. x 8 alturas : una de 4,50 m. x 768 m2. = 3.456 m3.  
 < siete de 3,00 m.x 768 m2. = 16.128 m3.

Bloques comerciales de una planta :

Superficies : 1 x 24 x 8 = 192 m2.  
 1 x 19 x 8 = 152 "  
 1 x 12 x 8 = 96 "  
 TOTAL 440 m2.

Volumen : 440 x 4,50 = 1.980 m3  
 Volumen TOTAL edificable : 3.456 m3.  
 16.128 "  
 1.980 "  
 -----  
 21.564 m3.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31-10-80.

Volumen de la configuración propuesta :

Plantas Bajas : 3 x 32 x 8 x 3,50 = 2.688 m3.

Plantas Pisos : 2,90 x 8 x 3 x 256 = 17.817,6 m3.TOTAL PROPUESTO 20.505,6 m3.  
=====VOLUMEN EDIFICADO EN MENOS EN LA PARCELA "N" :

21.564 m3. - 20.505,6 m3. = 1.058,4 m3.

TOTAL APROVECHAMIENTO SEGUN PLAN PARCIAL : 42.876 m3.TOTAL APROVECHAMIENTO SEGUN ESTUDIO DETALLE: 41.011,2 m3.Incremento de la superficie de suelo no edificable :

Parcela "M" : 2 x 24 x 8 = 384 m2.

Parcela "N" : 1 x 24 x 8 = 192 m2.

1 x 19 x 8 = 152 "

1 x 12 x 8 = 96 "

TOTAL 824 m2.

Aprobado por el Pleno del  
Ayuntamiento, en sesión de  
21-10-80Total incremento de espacios libres : 824 m2.  
=====

El cómputo de los volúmenes realizado es correcto y sujeto a ordenanzas, ya que éstas ( las del Plan Parcial aprobado ) en su artículo 10º : Volumen edificable, dice :

Se considerará como tal todo el volumen edificado sobre la rasante que marcan los planos para cada edificación, y se obtendrá de multiplicarse el espacio limitado por el paramento exterior de los muros y forjados, aún cuando estén

parcialmente calados, por la altura total.

No se computarán los volúmenes de los cuerpos volados autorizados, ni las plantas bajas que queden libres.

No obstante, el volumen edificable queda exactamente fijado en los planos, al condicionar éstos las líneas, número de plantas y altura de las mismas para cada edificio.

Y, asimismo, es correcta la cota trazada para las alturas de planta baja, pues las mismas ordenanzas en su artículo 11º, Alturas, dice :

Las alturas de los pisos estarán comprendidas entre 2,85 y 3,00 metros, contando el espesor del forjado. Las plantas bajas tendrán un mínimo de 3,25 mts. libres y un máximo de 4,50 mts. .

El presente Estudio de Detalle cumple en todas sus partes con los condicionamientos que le imponen la Ley del Suelo y Ordenación Urbana en el artículo 14, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en su artículo 65, y la instrucción sobre Estudios de Detalle de la Dirección General de Urbanismo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo; y por tanto, como se desprende de la documentación gráfica que se acompaña, no se modifica alineación alguna, ni viales, ni zonas verdes, ni zonas de dotaciones, ni se perjudica a ninguna tercera persona.

Valencia, Junio de 1.980

El Arquitecto

*José A. Zorrilla Ceres*



Fdo. José A. Zorrilla Ceres



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31-10-80. -

*[Handwritten signature]*