



**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA CALLES ALCORA,  
ALZIRA, ALGINET Y MOGENTE**  
( Noviembre 2.011, adaptado a las alegaciones presentadas)

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE PATERNA**



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

### ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES ALCORA, ALZIRA, ALGINET Y MOGENTE EN TERRAMELAR. ( Noviembre de 2.011, adaptado a las alegaciones presentadas)

#### Índice.

0. Antecedentes.....	3
1. Memoria informativa.....	4
1.1. Ámbito.....	4
1.2. Planeamiento vigente.....	6
1.3. Parámetros actuales de la parcela.....	6
2. Memoria justificativa.....	7
2.1. Objeto.....	7
2.2. Normativa aplicable en la redacción de estudios de detalle.....	7
2.3. Ordenación propuesta.....	11
2.4. Parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación propuesta.....	11
2.5. Delimitación zonas de ordenanza.....	12

---



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

### ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES ALCORA, ALZIRA, ALGINET Y MOGENTE EN TERRAMELAR.

#### 0. Antecedentes.

Se redacta el presente estudio de detalle para redefinir la volumetría edificatoria de la manzana delimitada por las calles Alcora, Alzira, Alginet y Mogente en Terramelar, con el fin de integrar la edificación correspondiente a las parcelas pendientes de construir con su entorno urbano ya consolidado por la edificación.

La modificación propuesta en el estudio de detalle es un ajuste en la volumetría de las edificaciones y redistribución en planta de los suelos de dotacionales previstos en el plan.

En fecha 31 de mayo de 2011, se presenta alegación por D. Enrique Orts Orts, en representación de Promotora de Negocios Astor, en la que se exponen distintos reparos al documento tramitado, en base a estos, y al informe técnico-jurídico de contestación a las alegaciones se redacta el presente documento.



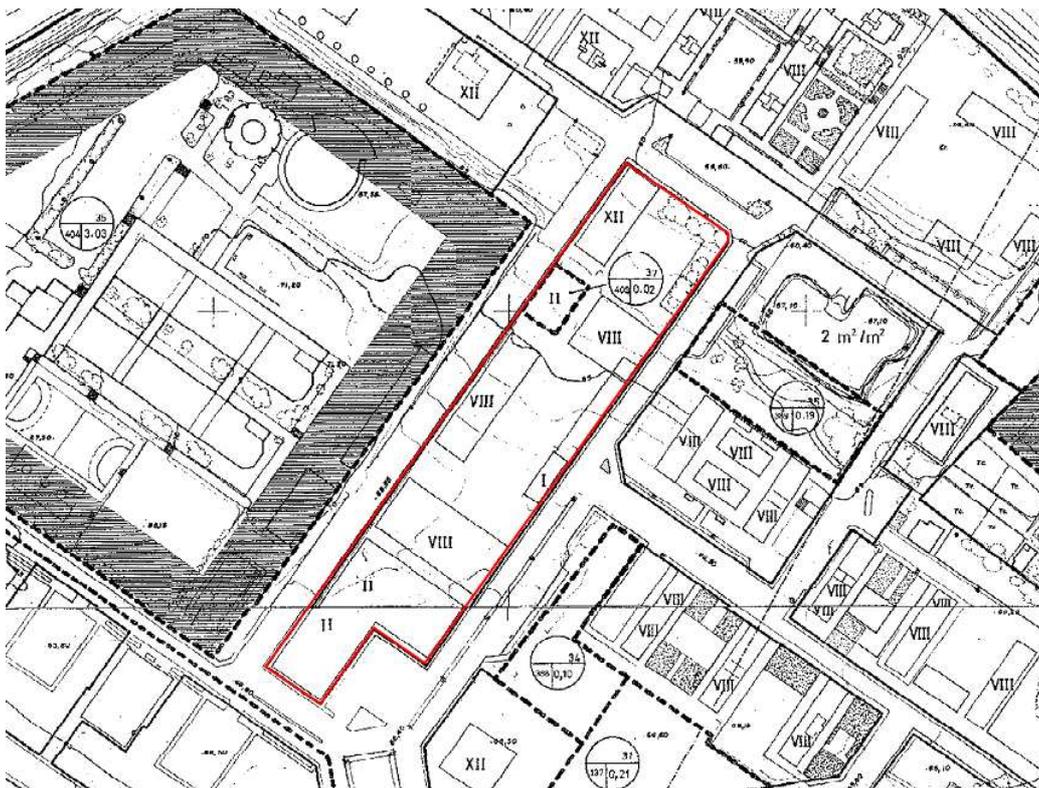
# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

### 1. Memoria informativa.

#### 1.1. Àmbito.

El àmbito del presente estudio de detalle es la manzana delimitada por las calles Alcora, Alzira, Alginet y Mogente, según queda grafiado en la siguiente imagen:



Àmbito del estudio de detalle.

La superficie del àmbito objeto de estudio de detalle es de 8.144,01 m<sup>2</sup>.

Como se aprecia en la imagen siguiente, en la manzana sobre la que se desarrolla el presente documento, se pueden diferenciar diversos estados de consolidación en al edificación, ya que la zona norte y sur de la misma ya están edificadas, quedando pendiente de consolidación el espacio central de la misma, àmbito sobre el que se va a proponer la reordenación volumétrica.

A su vez, se han implantado en la manzana distintas tipologías edificatorias, desarrollándose en el sur de la manzana viviendas unifamiliares aisladas, mientras que en el norte se ha ejecutado edificación plurifamiliar en bloque abierto, con las distintas condiciones de entrono que generan estas tipologías.



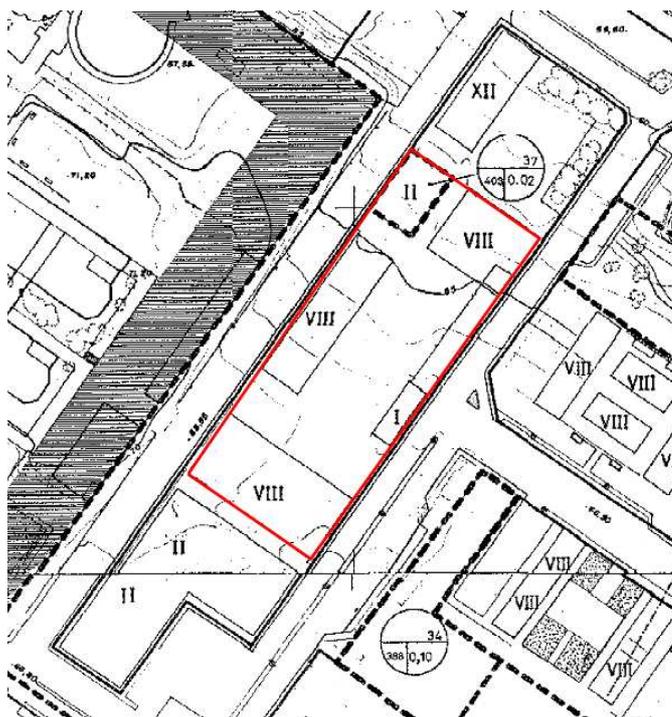
# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD



Estado de consolidación de la edificación.

Por lo tanto, la reordenación volumétrica propuesta va a centrarse en los suelos pendientes de edificación, integrando la nueva ordenación a las condiciones de entorno existentes en la actualidad. Según se grafía en la siguiente imagen:





# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

### 1.2. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en el ámbito objeto del presente estudio de detalle es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en fecha 15 de Noviembre de 1990, encontrando en el suelo afectado dos zonas diferenciadas:

- a. Ámbito de suelo edificable privado, con destino a vivienda plurifamiliar con tipología de edificación abierta, clave U-I-03 "Edificación abierta" definiendo sus parámetros urbanísticos en los artículos 173 a 177 de la Sección 3ª, del Capítulo IX "Zonas de suelo urbano no sometido a planeamiento diferido" de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- b. Ámbito de suelo dotacional privado, clave U-IV-37, "Zona de equipamiento religioso".

### 1.3. Parámetros actuales de la parcela.

La parcela tiene definidas gráficamente desde el Plan General de Ordenación Urbana las siguientes condiciones de ocupación y edificabilidad para la parcela, desprendiéndose los siguientes parámetros urbanísticos:

Bloque	Superficie m2s	Nº alturas	Edificabilidad m2t
B1	836,0	8	6.688,00
B2	540,0	8	4.320,00
B3	480,0	8	3.840,00
B4	96,0	1	96,00
D1	240,0	2	480,00
<b>Total</b>	<b>2.192,0</b>		<b>15.424,00</b>

\* La parcela 1, dotacional, definida en el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo dotacional privado, por lo que se considera su edificabilidad para el cálculo de la edificabilidad lucrativa total de la parcela.



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

### 2. Memoria justificativa.

#### 2.1. Objeto.

El objetivo del estudio de detalle es la reordenación volumétrica de la manzana con el fin de integrar adecuadamente las edificaciones a desarrollar en la misma.

Surge esta necesidad por la colindancia de edificaciones de baja densidad, vivienda unifamiliar adosada, con edificaciones de vivienda plurifamiliar en tipología de edificación abierta, con una relación de colindancia directa, siendo conveniente regular sus condiciones volumétricas para establecer una adecuada condición espaciales entre las edificaciones y el espacio público.

Por este motivo, se traslada la parcela dotacional ya existente al extremo sur de área ordenada, limitando su altura y sirviendo de elemento de transición entre las tipologías de baja y alta densidad. A su vez, se aumenta la superficie de esta parcela, y se le confiere carácter dotacional público, para la implantación de actividades dotacionales municipales.

La edificación del resto de la parcela se diseña en consonancia con la edificación ya existente en la manzana.

No se alteran los derechos urbanísticos de los titulares, quedando pendiente su materialización a través de los oportunos instrumentos de gestión necesarios para la edificación de las parcelas.

#### 2.2. Normativa aplicable en la redacción de estudios de detalle.

La normativa de aplicación para la redacción del presente estudio de detalle es:

- Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2.005.
- Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2.006 del Consell.
- Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.
- Modificación puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

La **Ley Urbanística Valenciana** desarrolla en el artículo 79 la figura del estudio de detalle, estableciendo en el apartado 3 el objeto de los mismos:

- a. *El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan General o en Plan Parcial.*
- b. **La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.**

A su vez, en el apartado 5 define la posibilidad de crear suelo dotacional a través de la figura del estudio de detalle:

***Los estudios de detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.***



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

El artículo 190 del **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística** define las funciones de los estudios de detalle,

1. *Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*

2. *No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.*

3. *Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:*

a) *El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. Esta adaptación no se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.*

b) ***La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan . Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.***

4. *Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.*

***5. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.***

6. *Los estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establezca el Plan General, Parcial o de Reforma Interior. En ausencia de regulación específica, este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.*

Por otra parte, el Plan General de Ordenación Urbana y la modificación puntual nº 9 del mismo, regulan en el artículo 20 las condiciones que deben reunir los estudios de detalle:



## AJUNTAMENT DE PATERNA

### AREA DE SOSTENIBILIDAD

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.

**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.**



## AJUNTAMENT DE PATERNA

### AREA DE SOSTENIBILIDAD

***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."*

Por lo tanto, del análisis de la normativa urbanística de aplicación es posible la redacción de un estudio de detalle con el fin de proceder a la reordenación volumétrica de la parcela y modificación / creación de un suelo dotacional en la misma.



## AJUNTAMENT DE PATERNA

### AREA DE SOSTENIBILIDAD

#### 2.3. Ordenación propuesta.

La propuesta de ordenación se resuelve con un bloque lineal recayente a la calle Alcora, en el que se concentra la edificabilidad de la parcela, ubicándose en un entorno de edificación en altura y recayendo a espacios abiertos, como es el Colegio Armelar y el propio espacio libre de parcela.

Por otra parte, recayendo a la calle Alginet se proyectan dos bloques de baja altura ( 2 plantas), relacionados directamente con el entorno consolidado, en los que se puedan implantar usos compatibles o edificaciones auxiliares al servicio de la parcela.

En la siguiente imagen se muestra la propuesta de ordenación diseñada en el estudio de detalle:



Propuesta de ordenación.

A su vez, en la zona sur del ámbito ordenado, sirviendo como elemento de transición entre la edificación plurifamiliar en altura, y las viviendas unifamiliares adosadas, se proyecta la parcela dotacional destinada a servicios públicos municipales, con una superficie de 515,80 m<sup>2</sup>.

#### 2.4. Parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación propuesta.

Con el mismo criterio que establece el Plan General, se definen los parámetros urbanísticos de estudio de detalle de forma grafica, siendo los siguientes:

Bloque	Superficie m2s	Nº alturas	Edificabilidad m2t
B1	1.482,4	10	14.824,00
B2	300,0	1	300,00
B3	300,0	1	300,00
<b>Total</b>	<b>2.082,4</b>		<b>15.424,00</b>

En el siguiente cuadro se justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General respecto a edificación y ocupación en parcela, así como computo se suelos dotacionales:



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

	<b>Plan General</b>	<b>Estudio Detalle</b>
<b>Edificabilidad</b>	15.424,00 m <sup>2</sup> t	15.424,00 m <sup>2</sup> t
<b>Ocupación edificación privada.</b>	2.160,30 m <sup>2</sup> s	1.748,80 m <sup>2</sup> s
<b>Suelos dotacionales</b>	259,40 m <sup>2</sup> s ( privado)	515,8 m <sup>2</sup> s ( público)
<b>Viario</b>	0 m <sup>2</sup> s.	210,02 m <sup>2</sup> s.

Como se aprecia en el cuadro precedente, la propuesta de ordenación realizada se ajusta a los parámetros urbanísticos definidos en el Plan General, suponiendo un incremento de suelos dotacionales públicos, debiendo considerarse beneficiosa para el interés público.

### 2.5. Delimitación zonas de ordenanza.

El presente estudio de detalle no modifica las zonas de ordenanzas asignadas por el Plan General de Ordenación Urbana a esta manzana, manteniéndose vigente la clave U-I-03 "Edificación abierta" definiendo sus parámetros urbanísticos en los artículos 173 a 177 de la Sección 3ª, del Capítulo IX "Zonas de suelo urbano no sometido a planeamiento diferido" de las Normas Urbanísticas del Plan General, para la parcela destinada a edificación residencial plurifamiliar.

Por otra parte, se adecua la clave de la parcela dotacional existente en el ámbito del estudio de detalle, asignándole la clave 34, "Zona de equipamiento cultural y recreativo, definida en el artículo 203 del Plan General de Ordenación Urbana.

Paterna, a 18 de Noviembre de 2.011.  
El Director Técnico del Área de Sostenibilidad.

Fdo. José Luis Pastor Bono.