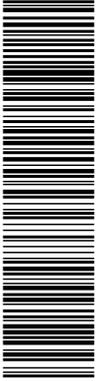


DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): ESTUDI DE DETALL	IDENTIFICADORES ID: 2018/17701	
OTROS DATOS Código para validación: S79R6-GBCGT-108EY Fecha de emisión: 25 de noviembre de 2019 a las 13:19:15 Página 1 de 21	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



II ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA.



Octubre 18

Emplazamiento: Sector DP-1. Picanya. (Valencia)

Promotor: Metrolevante, S.L.

Redactor: Arquestil,S.L.P.



ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

Tabla de contenido

- 1 BORRADO ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DP-1 3
 - 1.1 MEMORIA INFORMATIVA..... 3
 - 1.1.1 Promotor..... 3
 - 1.1.2 Objeto de la propuesta. 3
 - 1.1.3 Àmbito de Actuación..... 3
 - 1.1.4 Órgano competente para su aprobación. 5
 - 1.1.5 Normativa vigente..... 5
 - 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA 6
 - 1.2.1 Justificación del Estudio de Detalle (ED). 6
 - 1.2.2 Justificación cumplimiento de lo establecido en el art. 41 Estudios de detalle de la LOTUP. 6
 - 1.2.3 Justificación Ordenación Volumetría 8
 - 1.3 PROPUESTA ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS PARCELAS, 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Y 11 DEL SECTOR DP-1..... 17
 - 1.4 ANALISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO. 19
 - 1.5 DOCUMENTACIÓN GRAFICA 21

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY_A489145BFE4BEE78310B21922C6646E5C2ECC49EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): ESTUDI DE DETALL	IDENTIFICADORES ID: 2018/17701
OTROS DATOS Código para validación: S79R6-GBCGT-108EY Fecha de emisión: 25 de noviembre de 2019 a las 13:19:15 Página 3 de 21	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

1 ESTUDIO DE DETALLE SECTOR DP-1

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1 Promotor.

Metrollevant, SL, CIF núm. B-96720289, Domicilio Calle Colon, núm. 17, piso 4, puerta 9. Valencia (Valencia).

1.1.2 Objeto de la propuesta.

La propuesta de estudio de detalle, consiste en reordenar la volumetría de las parcelas, **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11**, del sector DP-1, manteniendo la edificabilidad asignada por el PGOU a las mismas, con el fin de conseguir una tipología de vivienda acordes con la demanda actual.

Para ello se propone materializar la edificabilidad en PB, PI y Ático.

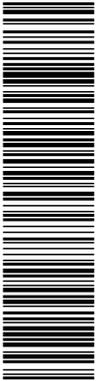
En nuestra propuesta, y a fin de conseguir los objetivos del ED, se modificaran los siguientes puntos de las ordenanzas de la normativa:

- Número de plantas: II + ático
- Retranqueo planta ático.
- Longitud de voladizo en planta ático.

1.1.3 Ámbito de Actuación.

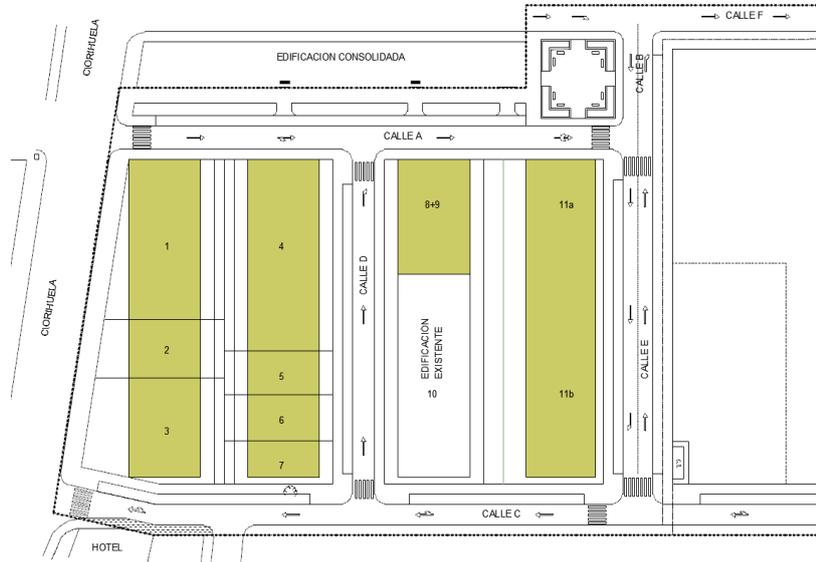
El ámbito de actuación propuesto es el que ocupan las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a y 11 b, del sector DP-1 de Picanya.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A489145BFE4BEE78310B2192206646E5C2ECA9EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A4891458FE4BEF78310B219220C684E5C2ECA29EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA



Descripción grafica del ámbito del ED propuesto.



Vista aérea ámbito de actuación



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY_A4891458FE4BEF78310B219220C664E5C2ECAC9EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

1.1.3.1 Referencia catastral de las parcelas.

Parcela	Referencia catastral	Emplazamiento
1	0781903YJ2608S0001JI	CL ORIOLA 1
2	0781902YJ2608S0001II	CL ORIOLA 7
3	0781901YJ2608S0001XI	CL ORIOLA 11
4	0781904YJ2608S0001EI	CL FEDERICO GARCIA LORCA 2
5	0781905YJ2608S0001SI	CL FEDERICO GARCIA LORCA 8
6	0781906YJ2608S0001ZI	CL FEDERICO GARCIA LORCA 10
7	0781907YJ2608S0001UI	CL FEDERICO GARCIA LORCA 12
8	0880303YJ2608S0001EI	CL FEDERICO GARCIA LORCA 1
9	0880302YJ2608S0001JI	CL FEDERICO GARCIA LORCA 5
11	0880304YJ2608S0001SI	CL JOANOT MARTORELL 4

1.1.4 Órgano competente para su aprobación.

La iniciativa de esta propuesta de Estudio de detalle (ED) es privada, por lo que se entiende que se delega la tramitación al Órgano sustantivo, ambiental y territorial como órgano promotor, de acuerdo con el art. 48 de la LOTUP y el art. 115.

Nuestra propuesta de estudio de detalle, concreta la ordenación pormenorizada del PGOU de Picanya en nuestro ámbito de actuación, por lo que entendemos que es el **Ayuntamiento de Picanya** el órgano competente para su aprobación.

1.1.5 Normativa vigente.

Estatal:

- REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento. Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

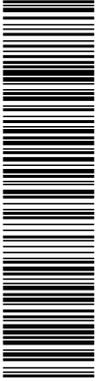
Autonómica:

- LEY 5/2014. 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana De Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana LOTUP.

Municipal:

PGOU de Picanya

DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): ESTUDI DE DETALL	IDENTIFICADORES ID: 2018/17701
OTROS DATOS Código para validación: S79R6-GBCGT-108EY Fecha de emisión: 25 de noviembre de 2019 a las 13:19:15 Página 6 de 21	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A4891458FE4BEF78310B219220C684E5C2ECA29EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 Justificación del Estudio de Detalle (ED).

El Objeto de la propuesta de ED, es la ordenación del volumen edificable de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a y 11 b, del sector DP-1.

Es muy importante para el desarrollo del ámbito del ED la racionalización del volumen de las parcelas edificables, a fin de conseguir unas futuras viviendas que se adapten a la demanda actual.

El estudio de detalle trata también, de mejorar la relación de los futuros edificios con el entorno, tratando de conseguir una volumetría más atractiva y un espacio visual más agradable, mejorando el entorno actual.

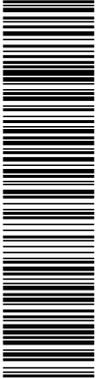
1.2.2 Justificación cumplimiento de lo establecido en el art. 41 Estudios de detalle de la LOTUP.

Nuestra propuesta de ED, tiene como objeto, remodelar volúmenes, formulándose para manzanas o unidades urbanas equivalentes del sector DP-1, siguiendo lo establecido en el art. 41. Estudio de detalle de la LOTUP.

A continuación, se justifica cada punto del art. 41 Estudios de detalle de la LOTUP.

1. *Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*

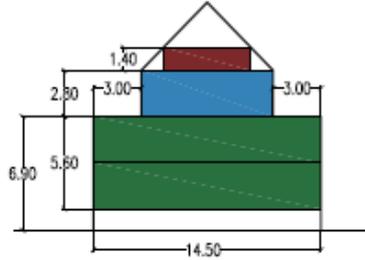
La propuesta de ED, remodela volúmenes, sin modificar otras determinaciones del plan.



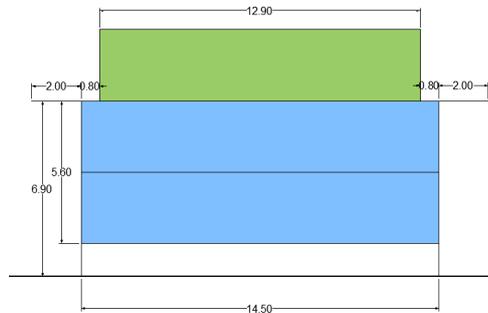
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A489145BFE4BEF78310B219220664E5C2ECA9EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

Sección planeamiento vigente

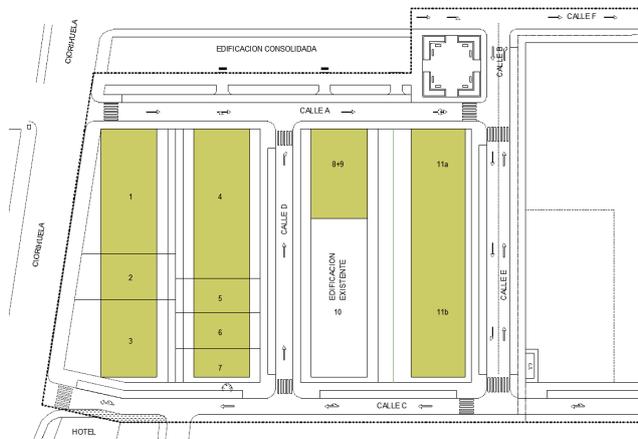


Sección propuesta ED



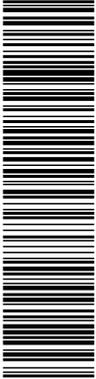
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

La propuesta de ED, se formula para manzanas o unidades urbanas completas.



Ámbito de nuestra propuesta de ED

DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): ESTUDI DE DETALL	IDENTIFICADORES ID: 2018/17701
OTROS DATOS Código para validación: S79R6-GBCGT-108EY Fecha de emisión: 25 de noviembre de 2019 a las 13:19:15 Página 8 de 21	FIRMAS
ESTADO NO REQUIERE FIRMAS	



ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

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.

La propuesta de ED no precisa crear nuevos viales o suelos dotacionales.

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”

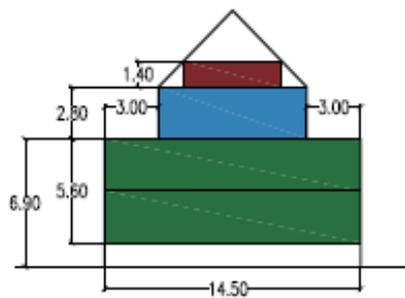
La propuesta de ED, contiene la documentación informativa y normativa adecuada a sus fines e incluye un análisis de su integración en el paisaje urbano.

1.2.3 Justificación Ordenación Volumetría

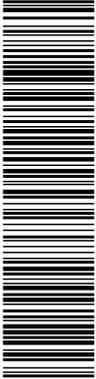
1.2.3.1 Calculo edificabilidad según PGOU.

El cálculo edificabilidad actual se realiza partiendo de las parcelas actuales y materializando la edificabilidad que permite desarrollar la normativa vigente.

Según las ordenanzas de aplicación de la normativa vigente para las parcelas ámbito de nuestra actuación, hemos realizado el siguiente esquema para analizar la volumetría y edificabilidad de las parcelas.



Esquema empleado para calculo edificabilidad



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A4891458FE4BEF78310B2192206646E5C2ECA9EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

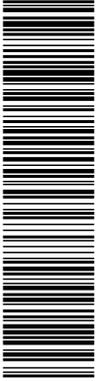
Utilizando los esquemas anteriores para el cálculo de la edificabilidad, se obtiene que la edificabilidad de las parcelas.

Parcela 1			
	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	30,1	14,5	436,45
Primera	30,1	14,5	436,45
Ático	27,1	8,5	230,35
bajo			
cubierta	0,65	230,35	149,73
			1252,98

Parcela 2			
	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	11,53	14,5	167,19
Primera	11,53	14,5	167,19
Ático	11,53	8,5	98,01
bajo			
cubierta	0,65	98,01	63,70
			496,08

Parcela 3			
	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	19,53	14,5	283,19
Primera	19,53	14,5	283,19
Ático	16,53	8,5	140,51
bajo			
cubierta	0,65	140,51	91,33
			798,20

Parcela 4			
	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	36,35	14,5	527,08
Primera	36,35	14,5	527,08
Ático	33,35	8,5	283,48
bajo			
cubierta	0,65	283,48	184,26
			1521,88



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A489145BFE4BEF78310B219220664E5C2ECA9EF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

Parcela 5

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	8,61	14,5	124,85
Primera	8,61	14,5	124,85
Ático	8,61	8,5	73,19
bajo cubierta	0,65	73,19	47,57
			370,45

Parcela 6

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	9,03	14,5	130,94
Primera	9,03	14,5	130,94
Ático	9,03	8,5	76,76
bajo cubierta	0,65	76,76	49,89
			388,52

Parcela 7

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	7,17	14,5	103,97
Primera	7,17	14,5	103,97
Ático	4,17	8,5	35,45
bajo cubierta	0,65	35,45	23,04
			266,41

Parcela 8+9

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	25,749	14,5	373,36
Primera	25,749	14,5	373,36
Ático	22,749	8,5	193,37
bajo cubierta	0,65	193,37	125,69
			1065,78



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A489145BFE4BEF78310B219220C664E5C2ECA29EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

Parcela 11 (11a+11b)

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	62,462	14,5	905,70
Primera	62,462	14,5	905,70
Ático	56,462	8,5	479,93
bajo			
cubierta	0,65	479,93	311,95
			2603,28

RESUMEN EDIFICABILIDAD

	Edificabilidad
Parcela 1	1.252,98
Parcela 2	496,08
Parcela 3	798,20
Parcela 4	1.521,88
Parcela 5	370,45
Parcela 6	388,52
Parcela 7	266,41
Parcela 8+9	1.065,78
Parcela 11	2.603,28
Total	8.763,57

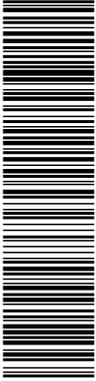
La edificabilidad obtenida es la que utilizaremos como referencia para confeccionar nuestra propuesta de reordenación de la edificabilidad.

1.2.3.2 Propuesta de reordenación de volumetría y edificabilidad.

1.2.3.2.1 Calculo edificabilidad propuesta

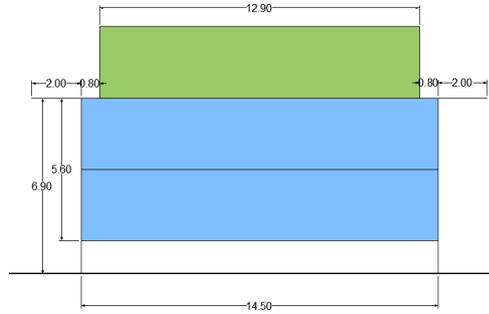
Para el cálculo de la edificabilidad propuesta, hemos confeccionado una sección tipo que es la que emplearemos para el cálculo.

A continuación, desarrollamos el esquema de sección propuesto para las parcelas del ámbito de nuestra actuación, en el que se analiza la ordenación de la volumetría y edificabilidad propuesta.

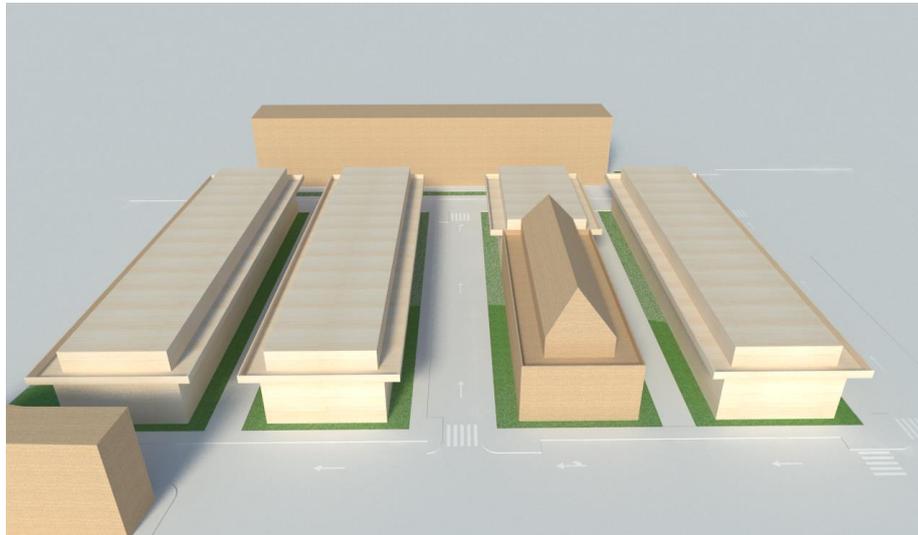


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY, A489145BFE4BEF78310B219220664E5C29CA9EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

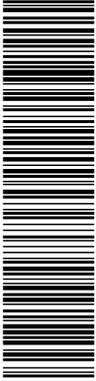
ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA



Esquema ordenación volumétrica propuesta



Esquema 3 D: Análisis volumen 1

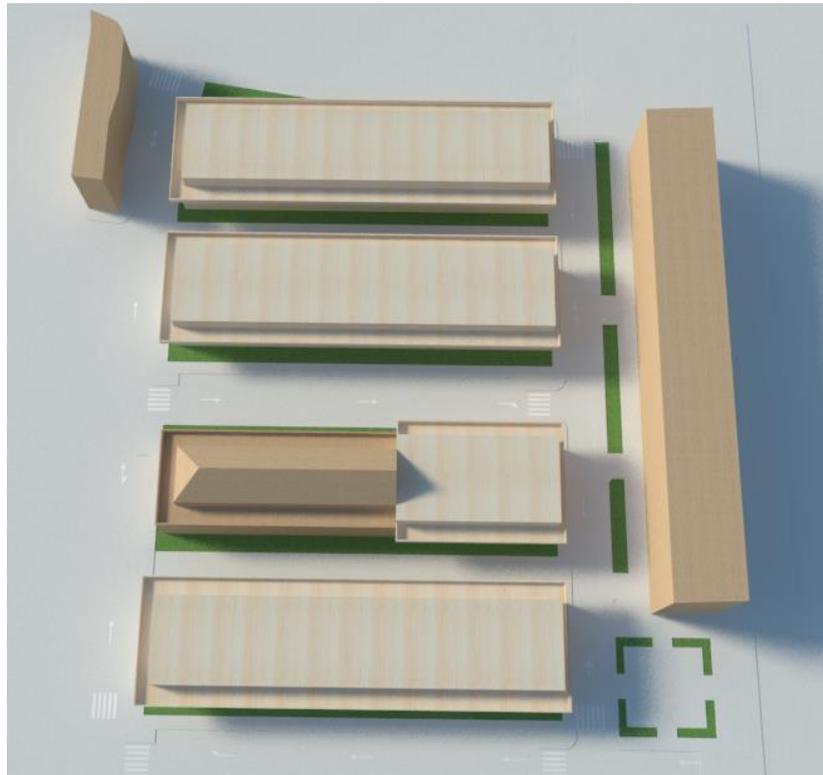


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY, A489145BFE4BEE78310B219220C684E5C2ECA9EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

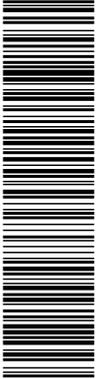
ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA



Esquema 3 D: Análisis volumen 2



Esquema 3 D: Análisis volumen 3



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A489145BFE4BEF78310B2192206646E5C2ECC92EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

Tablas calculo Edificabilidad solución propuesta.

EDIFICABILIDAD PROPUESTA PARCELAS 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Y 11

Parcela 1

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	30,1	14,5	436,45
Primera	30,1	14,5	436,45
Ático	29,35	12,9	378,62
			1251,52

Parcela 2

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	11,53	14,5	167,19
Primera	11,53	14,5	167,19
Ático	11,53	12,9	148,74
			483,11

Parcela 3

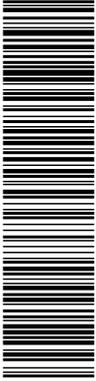
	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	19,53	14,5	283,19
Primera	19,53	14,5	283,19
Ático	18,78	12,9	242,26
			808,63

Parcela 4

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	36,35	14,5	527,08
Primera	36,35	14,5	527,08
Ático	35,6	12,9	459,24
			1513,39

Parcela 5

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	8,61	14,5	124,85
Primera	8,61	14,5	124,85
Ático	8,61	12,9	111,07
			360,76



ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

Parcela 6

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	9,03	14,5	130,94
Primera	9,03	14,5	130,94
Ático	9,03	12,9	116,49
			378,36

Parcela 7

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	7,17	14,5	103,97
Primera	7,17	14,5	103,97
Ático	6,42	12,9	82,82
			290,75

Parcela 8+9

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	25,725	14,5	373,01
Primera	25,725	14,5	373,01
Ático	24,975	12,9	322,18
Total			1068,20

Parcela 11 (11a y 11b)

	Longitud	ancho	m2 techo
Planta			
Baja	62,46	14,5	905,67
Primera	62,46	14,5	905,67
Ático	60,96	12,9	786,38
Total			2597,72



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A489145BFE4BEE78310B2192206646EC2ECA9EF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

RESUMEN EDIFICABILIDAD PROPUESTA

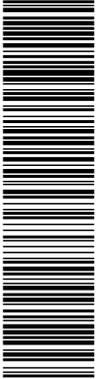
	Edificabilidad
Parcela 1	1.251,52
Parcela 2	483,11
Parcela 3	808,63
Parcela 4	1.513,39
Parcela 5	360,76
Parcela 6	378,36
Parcela 7	290,75
Parcela 8+9	1.068,20
Parcela 11	2.597,72
Total	8.752,43

No se produce incremento de edificabilidad con nuestra propuesta de ED

En la siguiente tabla realizamos una comparativa entre la edificabilidad actual y la propuesta.

	DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD		
	Ed. Actual	Ed. Propuesta	Diferencia
Parcela 1	1.252,98	1.251,52	-1,46
Parcela 2	496,08	483,11	-12,97
Parcela 3	798,20	808,63	10,43
Parcela 4	1.521,88	1.513,39	-8,49
Parcela 5	370,45	360,76	-9,69
Parcela 6	388,52	378,36	-10,16
Parcela 7	266,41	290,75	24,33
Parcela 8+9	1.065,78	1.068,20	2,43
Parcela 11	2.603,28	2.597,72	-5,55
Total	8.763,57	8.752,43	-11,14

La edificabilidad en nuestra propuesta disminuye en 11,14 m2.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A489145BFE4BEF78310B2192C6646EC2ECAC9EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

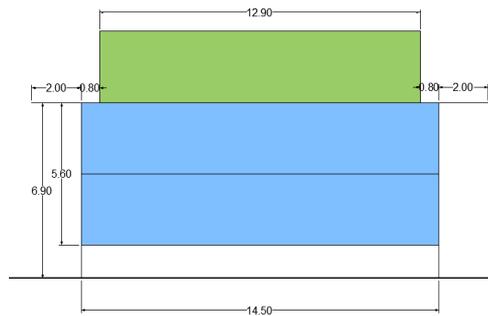
ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

1.3 PROPUESTA ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS PARCELAS, 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Y 11 DEL SECTOR DP-1

PROPUESTA DE ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS PARCELAS, 1,2,3,4,5,6,7,8,9 y 11 del Sector DP-1.

Residencial Plurifamiliar tipo DP1 parcelas 1,2,3,4,5,6,7,8,9 y 11.

1. El número máximo de plantas será de dos alturas más ático.
2. La altura máxima de cornisa será de 10 metros a la cara inferior del último forjado del ático.
3. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se admitirán:
 - Los antepechos de protección o remates ornamentales no sobrepasarán la altura de 1,40 metros por encima de la altura de cornisa.
 - Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, que no podrán rebasar la altura de un plano de 45° iniciado desde la línea de cornisa exterior o interior y sin sobrepasar la altura de 4 metros desde el último forjado pisable de la vivienda superior.



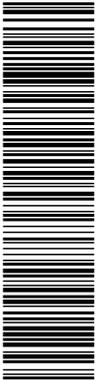
Sección tipo

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

+

ORDENANCES RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ZONES D'ORDENACIÓ PARCELAS 1,2,3,4,5,6,7,8,9 y 11 DEL SECTOR Dp1

ALTURES	Altura cornisa	10'00 (cara inferior últim forjat àtic)
	Nº de plantes	II + àtic
	Altura lliure mínim int. vivenda	2,50
	Altura lliure semisoterrani	2,30
VOLUM APARCAMENT Com	Superfície parcel·la (mínim)	80 m ²
	Façana (mínima)	6,0
	Ocupació màxima	75%
	Ocupació en semisoterrani	100%
	Vol màxim	0,90 balcones i miradors /1,00 alers
	Vol Atics (Terraça)	2,00 m. (Segons plànol alineacions)
	Ocupació balcones/miradors	50%
	Retranqueig façanes	Segons plànol alineacions
	Ample mínim rampa	3,00
	Meseta exterior	5,00
	Pendent meseta	5%
Pendent rampa	16% recta, 12% curvatura	
COBERTA	Alers cornises màximes	1,00
	Tipologia	plana
ÀTICS	Retir des de façana ext/int	0,80 metres
ESTÈTICA	Façana	Composició harmoniosa
	Revestiments	Revocs, pintura, rajola, cv uniform
	Sòcols	Pedra natural o artificial
	Recercat buits	Pedra/rajola artificial
TANCAMENT	Fusteria exterior	Fusta, PVC, alumini
	Muret obra màxima	1,0 m. (2,0 en patis interiors)
	Altura màxima reixa	Fins a 2,0 metres total
USOS	Prohibit	Malla metàl·lica/pref formigó
	Vivendes	Viviendes



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY_A489145BFE4BEE78310B219220C684E5C2ECC92EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

1.4 ANALISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.

Para el análisis de su integración urbana, hemos realizados 3D y los hemos integrado en el estado actual del ámbito del ED.



Integración 1



Integración 2



Integración 3

DOCUMENTO MEMÒRIA TÈCNICA (TD18.007): ESTUDI DE DETALL	IDENTIFICADORES ID: 2018/17701
OTROS DATOS Código para validación: S79R6-GBCGT-108EY Fecha de emisión: 25 de noviembre de 2019 a las 13:19:15 Página 20 de 21	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY, A489145BFE4BEF78310B219220664E5C2EAC9EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA



Integración 4

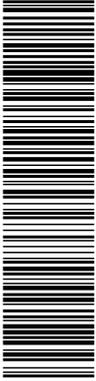
Las edificaciones propuestas en nuestro ED, se integran perfectamente en el paisaje urbano del entorno y consigue una volumetría más atractiva y un espacio visual más agradable, mejorando el entorno actual.

En Valencia a Octubre de 2018

El Arquitecto



Salvador Blanch Ramón
Arquestil SLP, Arquitectura e
Ingeniería



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 746866 S79R6-GBCGT-108EY A489145BFE4BEF78310B219220C664E5C2ECC49EF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1 DEL PGOU DE PICANYA

1.5 DOCUMENTACIÓN GRAFICA

Planos de Información (I):

- I-1 Situación y emplazamiento
- I-2 Ordenación pormenorizada. Calificación del suelo
- I-3 Ámbito estudio de detalle
- I-4 Estado actual

Planos de Ordenación (O)

- O-1 Propuesta Ordenación Pormenorizada. Calificación del suelo
- O-2 Propuesta Ordenación Pormenorizada. Alineaciones
- O-3 Análisis volumétrico.

Planos Integración paisaje urbano

- IP-1 Integración paisaje urbano. Análisis 3 D