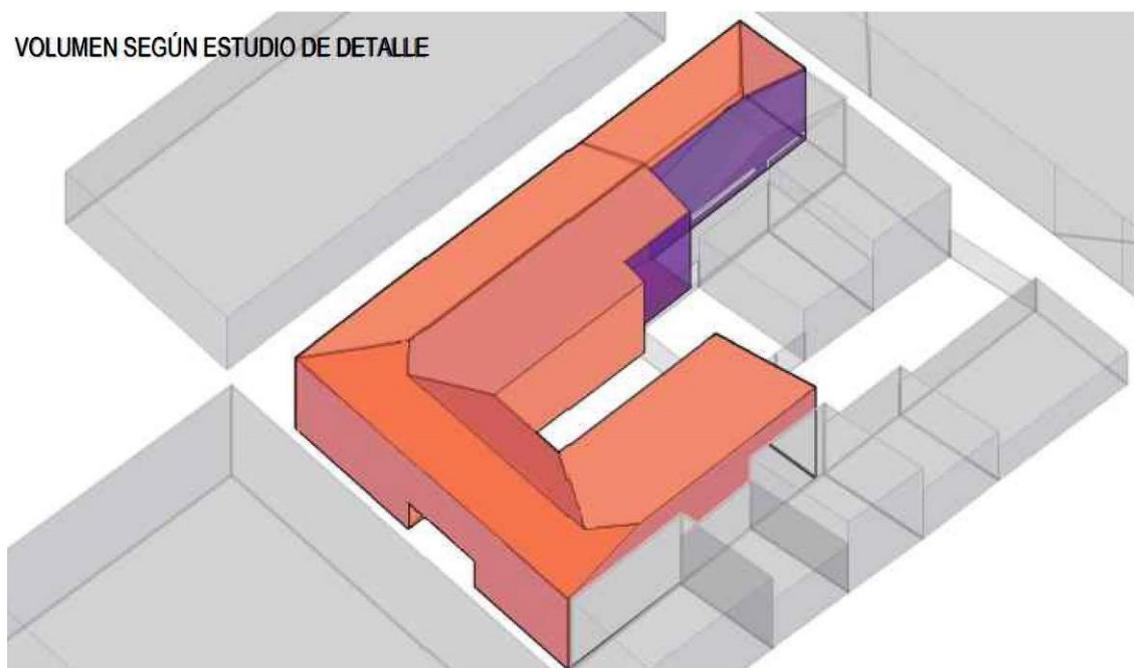


ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA ENTRE LAS CALLES JOSÉ PALAMÓS, CARLES SALVADOR Y C/ RAFELBUNYOL, DE PUÇOL (VALENCIA)

v.2

VOLUMEN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE



PROMOTOR TYRVAL, S.L.

ARQUITECTO JUAN JOSÉ BUJ TORRÓ



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA ENTRE LAS CALLES JOSÉ PALAMÓS, CARLES SALVADOR Y C/ RAFELBUNYOL, DE PUÇOL (VALENCIA)

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES Y OBJETO
- 2.- ALCANCE Y CONTENIDO
- 3.- ESTADO DE LOS TERRENOS
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD
- 5.- CONCLUSIÓN

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I_1.- SITUACIÓN
- I_2.- CATASTRO
- I_3.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- I_4.- ORDENACIÓN DEL SUELO P.G.O.U.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O_1. PLANEAMIENTO PGOU / PROPUESTA
- O_2.- EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.
- O_3.- EDIFICABILIDAD PROPUESTA
- O_4.- VOLOUMETRÍA

1.- ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA

La sociedad TYRVAL, S.L. formula el presente Estudio de Detalle de la parcela sita entre las calles José Palamós, Carles Salvador Y C/ Rafelbunyol, de Puçol (Valencia).

La sociedad proponente es:

TYRVAL, S.L.
CIF: B96202411
Ctra. Barcelona, 55
46530 Puçol (Valencia)

La procedencia de la formulación del Estudio de Detalle deriva de las determinaciones del artículo 8.2.C.2.d de las Normas Urbanísticas del PGOU:

8.2.C. Condiciones de parcela.

.../...

2. Parámetros de emplazamiento.

.../...

d) En las parcelas con longitud de fachada superior a treinta y seis (36) metros y superficie superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, que no tuvieran señaladas alineaciones interiores, podrán ser objeto de estudio de detalle, con el fin de reordenar el volumen edificable. En este supuesto, podrán crearse patios abiertos a fachada, siempre que su perímetro tenga características de fachada y edificar en altura el suelo situado a más de veinte (20) metros de la alineación exterior, siempre que se justifique un adecuado tratamiento a los espacios interiores resultantes en la manzana. Se podrá edificar una planta más de las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes siempre y cuando no se supere el número de plantas del edificio colindante inmediato más alto.

El alcance del Estudio de Detalle **contempla únicamente la remodelación de volúmenes**, quedando recogido en los objetivos establecidos en el artículo 41.1 de la LOTUP para esta figura de planeamiento:

Artículo 41. Estudios de detalle.

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

2.- ALCANCE Y CONTENIDO

En fecha 28 de junio de 1995, fue aprobado el Plan General De Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Puçol (BOP 25/10/1995), el cual ha sido objeto de diversas modificaciones.

En sus planos de ordenación, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro del ámbito de **SUELO URBANO** en la zona de calificación CASCO NUEVO (ENSANCHE).

Su tipo edificatorio es el de MANZANA CERRADA, con una profundidad edificable máxima de 21 metros.

Esta tipología edificatoria implica la construcción de viviendas excesivamente profundas, generando viviendas de gran superficie. Esta tipología de viviendas era la predominante en la época de la aprobación de PGOU. La reducción de la profundidad a una más proporcionada, 16 m aproximadamente, no se considera viable pues incrementaría la repercusión sobre la superficie materializada un 25%, haciendo inviable la promoción de viviendas a precio de mercado.

La vivienda, desde la aprobación del plan, ha sufrido una sensible disminución de tamaño, debido tanto a la carestía de ésta como a la disminución del número de miembros de la unidad familiar, reduciendo paulatinamente su superficie y programa

Este Estudio de Detalle pretende solucionar la anterior problemática. Su aprobación permitirá, **sin incremento de la edificabilidad ni del número máximo de las alturas permitidas**, la construcción de viviendas de menor tamaño, adecuadas a la actual demanda, generando una fachada posterior que permite volcar las viviendas tanto a fachada a calle como a fachada interior que se constituye como espacio ajardinado.

a) ALCANCE. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PROPONE

El alcance del Estudio de Detalle es la mera reordenación de volúmenes.

El ámbito queda reflejado en el plano de delimitación que se adjunta a este documento.

b) DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se prevé la configuración de la edificabilidad en tres volúmenes. Dos de ellos con las alineaciones de fachada coincidentes con las previstas en el Plan General. El tercer volumen se sitúa interiormente, adosado a la medianera del edificio colindante recayente a la calle José Palamós.

El volumen recayente a la calle Carles Salvador, en su parte más ancha, tendrá viviendas recayentes al patio.

Se genera un espacio central que se ajardinará, posiblemente con piscina, que dotará a las viviendas recayentes a este patio de un entorno agradable. Este patio, a nivel de planta baja estará comunicado con la calle.

c) DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

El desarrollo de las determinaciones del Estudio de Detalle será la edificación de los volúmenes propuestos en la documentación gráfica adjunta.

3.- ESTADO DE LOS TERRENOS

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, se hallan libres de edificaciones y vallados.

Presentan frente de fachada a tres calles, C/José Palamós, C/ Carles Salvador y C/ Rafelbunyol. Disponen de urbanización completa, **con la totalidad de los servicios requeridos para la consideración jurídica de solar.**

Su superficie es de 2.115,77 m², superior al mínimo de 1.500 m² establecidos en las NNUU del Plan General. Carece de desniveles apreciables.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

En los planos de ordenación O_02 y O_03 se justifica gráficamente el mantenimiento de la edificabilidad respecto de la establecida por aplicación de las previsiones del Plan General.

Se reproducen a continuación los cuadros de superficies figurantes en dichos planos para su mejor comparación:

SEGÚN NORMAS URBANÍSTICAS PGOU (5.946 m²):

Artículo 8.2.C.2.b:

b) *La profundidad edificable no podrá rebasar los 21 metros.*

MIRADORES						
	long. Fach. (m)	% vuelo	long. máx. (m)	vuelo máx. (m)	sup. máx. (m ²)	x2 alturas
BLOQUE	116,14	0,24	27,87	0,80	22,30	44,60

SUPERFICIE (m ² t)						
	PB	P1	P2	BAJO CUB.	MIRAD.	TOTAL
BLOQUE	1.699,33	1.699,33	1.699,33	803,81	44,60	5.946,40
					TOTAL	5.946,40

SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE: (5.723,11 m²)

Voladizos:	43,48m ²	Cálculo de voladizos:
Planta bajocub.:	422,38m ²	L= 98,26 + 14,97 = 113,23ml
Planta 2 ^a :	1.808,41m ²	113,23 x 0,80 = 90,58m ²
Planta 1 ^a :	1.808,41m ²	90,58m ² x 2 pltas = 181,17m ²
Planta baja:	1.640,43m ²	181,17m ² x 24% = 43,48m ²
TOTAL:	5.723,11m²	

Los criterios para el cómputo de estas superficies se explicitan en los planos referidos.

5.- CONCLUSIÓN

Se considera que queda justificada la procedencia de formulación y la conveniencia de la aprobación del presente Estudio de Detalle.

Valencia, octubre de 2024

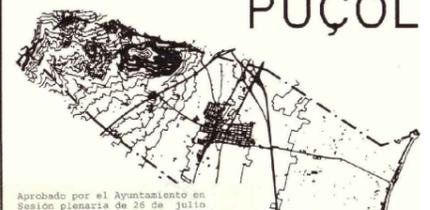


Juan José Buj Torró
Arquitecto colegiado
2.812 del COACV

PLANOS



PLAN GENERAL PUÇOL



Aprobado por el Ayuntamiento en
Sesión plenaria de 26 de julio
de 1995.

ORDENAM. Puçol, 07/08-1995.
LA SECRETARÍA E.C.C.

SESION DE JUNTA DE APROBACION DEFINITIVA EN SESION
7 de JUNIO 2006
DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

ZONAS DE ORDENANZAS Y U.E.

ref: PUZ-01 CASCO 7-B
fecha: XI-1993
IX-1994 escala: 1:2.000

ANDRES CASTRILLO LOPEZ INGENIERO DE CAMINOS
M. VICTORIA MARIN PEREZ ARQUITECTA
FERNANDO BELENGUER MULA ARQUITECTO

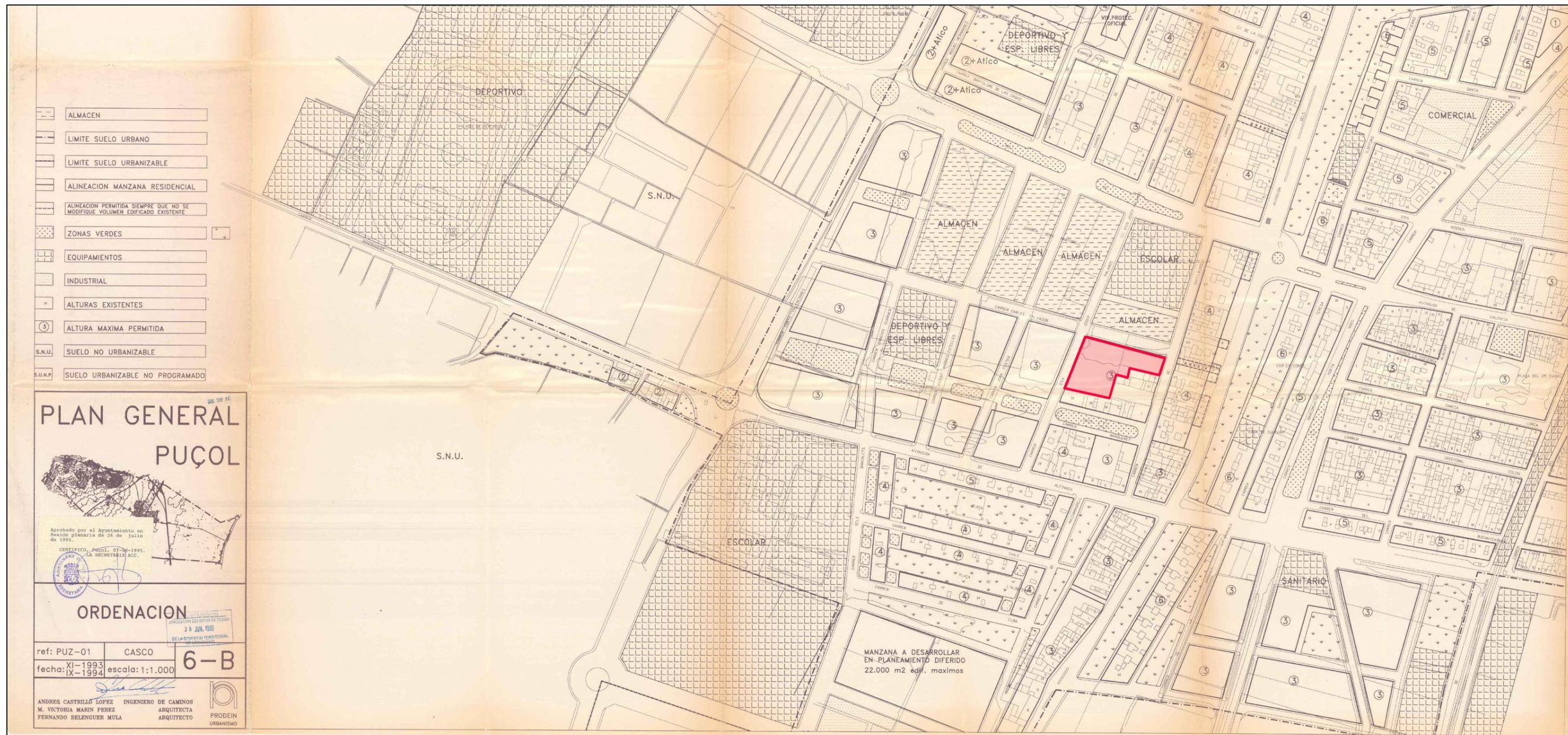
ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES JOSEP PALAMÓS, CARLES SALVADOR y RAFELBUNYOL
PUÇOL (VALENCIA)



PLANO DE: SITUACIÓN RESPECTO AL P.G.O.U.	PROMOTOR: TYRVAL S.L.	PLANO Nº: I-1
ESCALA: 10.000	FECHA: JUNIO 2.024	



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES JOSEP PALAMÓS, CARLES SALVADOR y RAFELBUNYOL PUÇOL (VALENCIA)			 JUAN JOSÉ BUÍ TORRO ARQUITECTO
PLANO DE : CATASTRO	PROMOTOR : TYRVAL S.L.	PLANO Nº : I-2	
ESCALA: 2.000	FECHA: JUNIO 2.024		



ESTUDIO DE DETALLE
 DE LA PARCELA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES JOSEP PALAMÓS, CARLES SALVADOR y RAFELBUNYOL
 PUÇOL (VALENCIA)



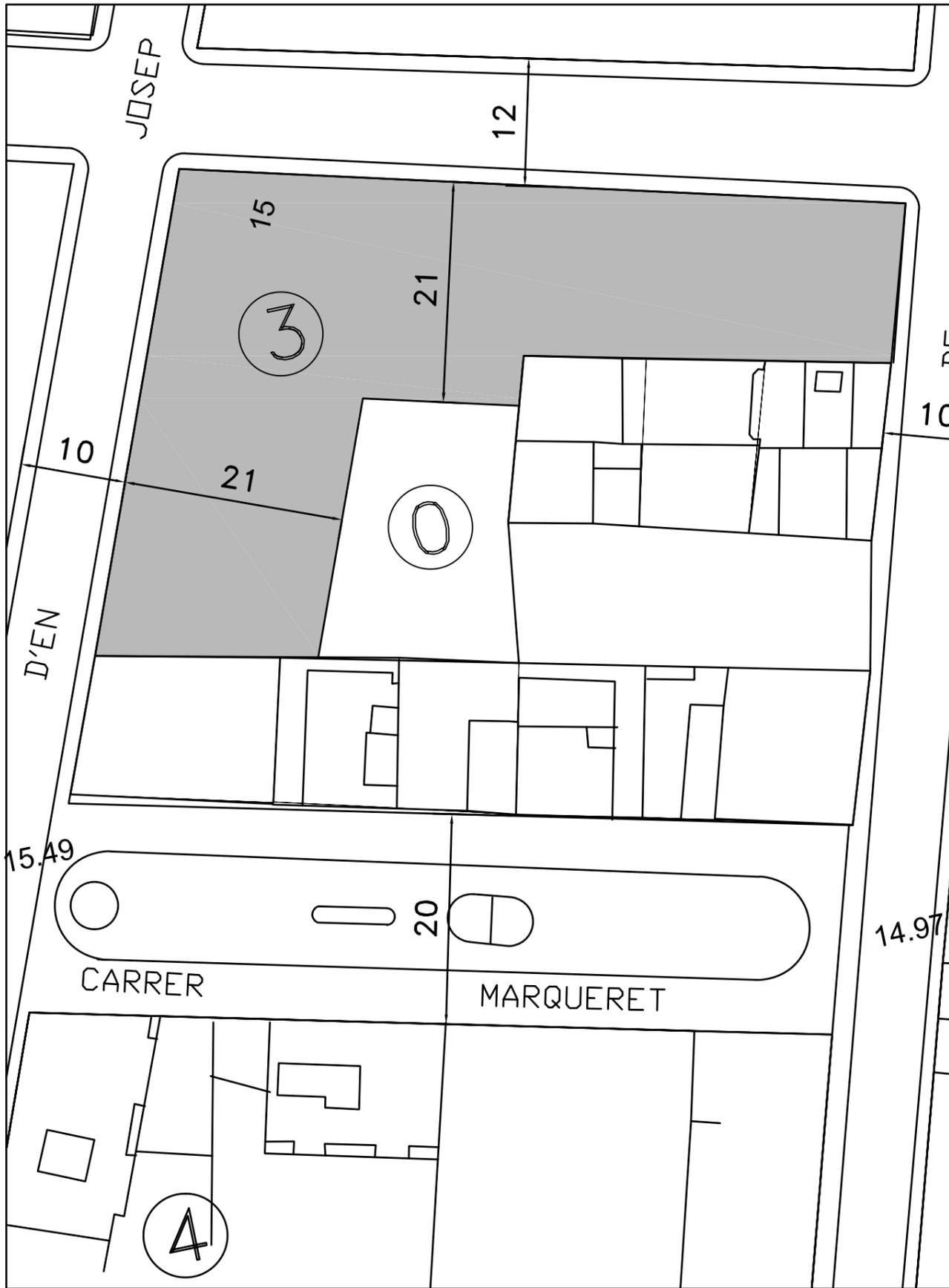
PLANO DE : P.G.O.U.:
 ORDENACIÓN DEL SUELO
 ESCALA: SE

FECHA:
 JUNIO 2.024

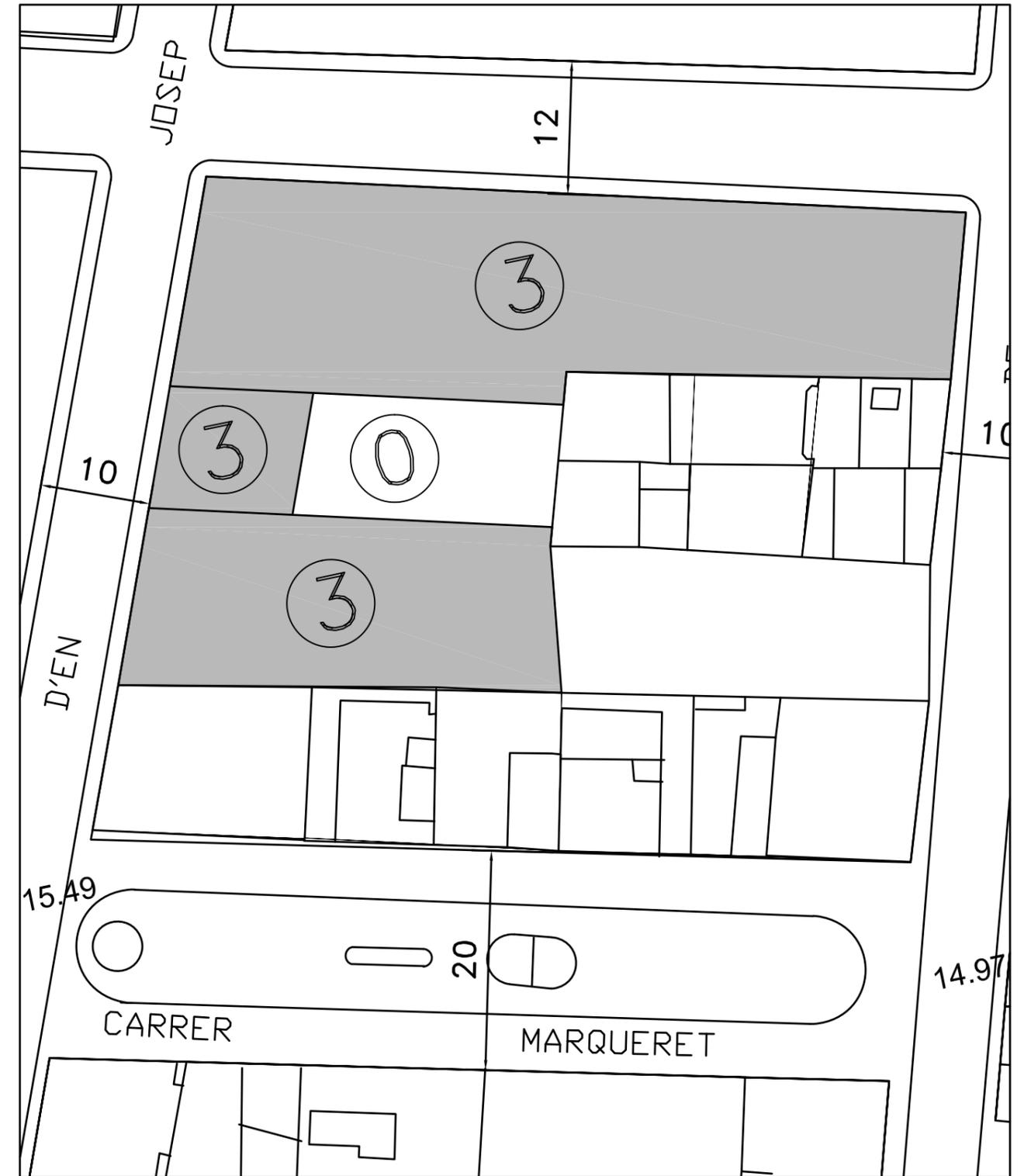
PROMOTOR :
 TYRVAL S.L.

PLANO Nº :
1-4

ALTURAS SEGÚN PGOU



ALTURAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA PARCELA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES JOSEP PALAMÓS, CARLES SALVADOR y RAFELBUNYOL
PUÇOL (VALENCIA)



PLANO DE : PLANEAMIENTO -ALTURAS-

PROMOTOR :

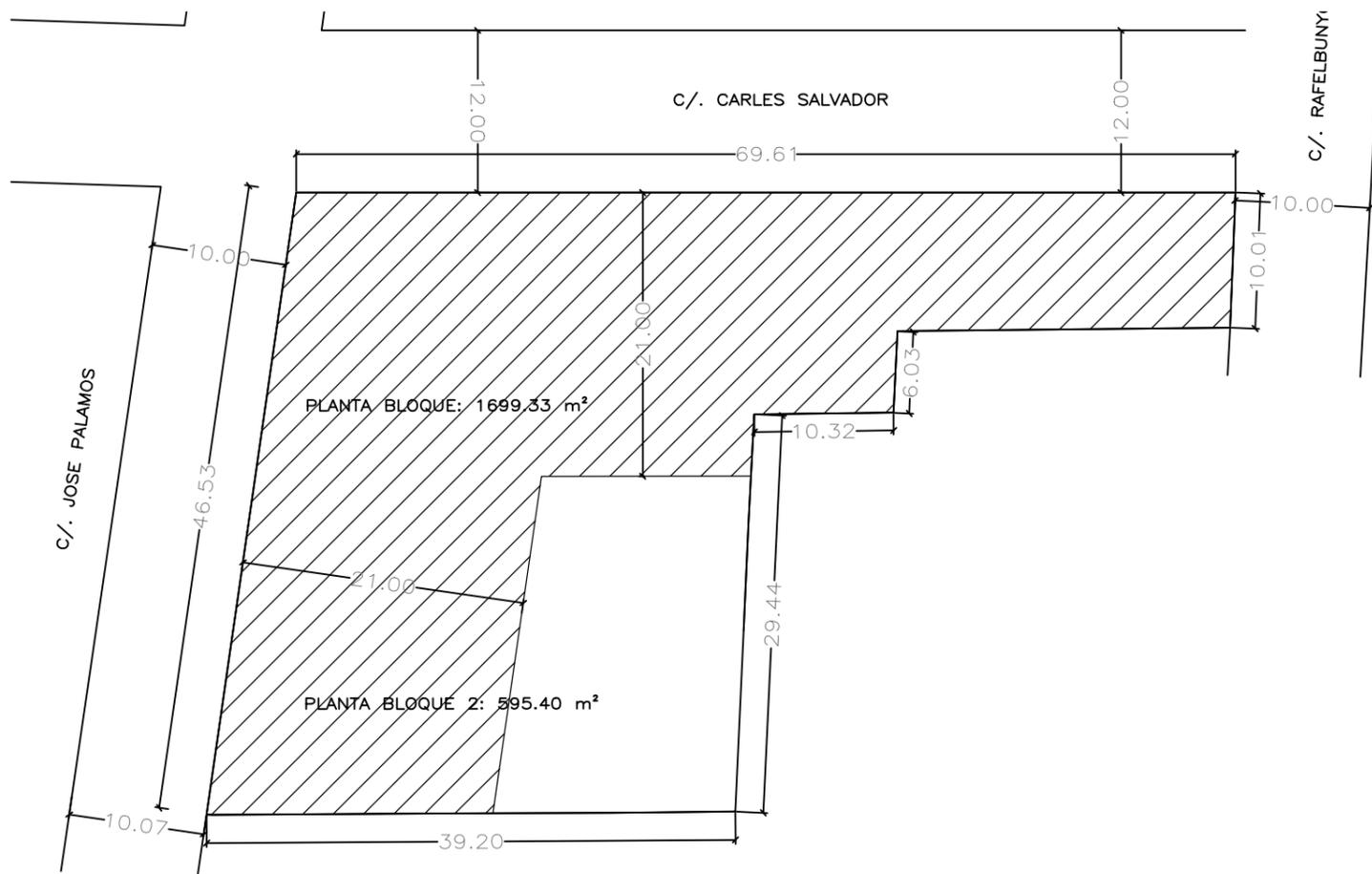
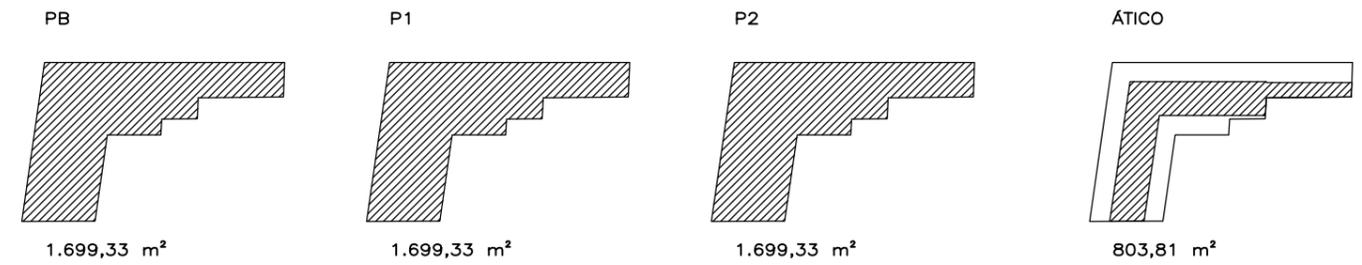
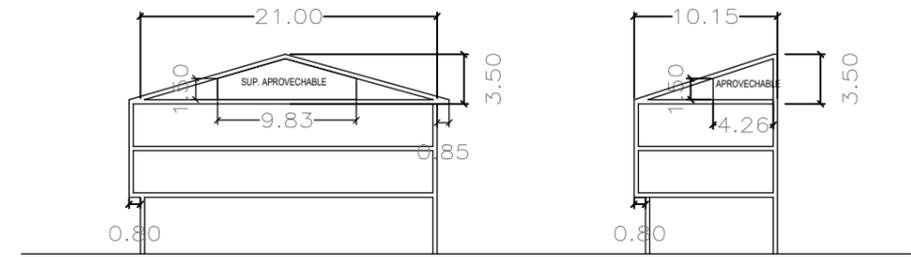
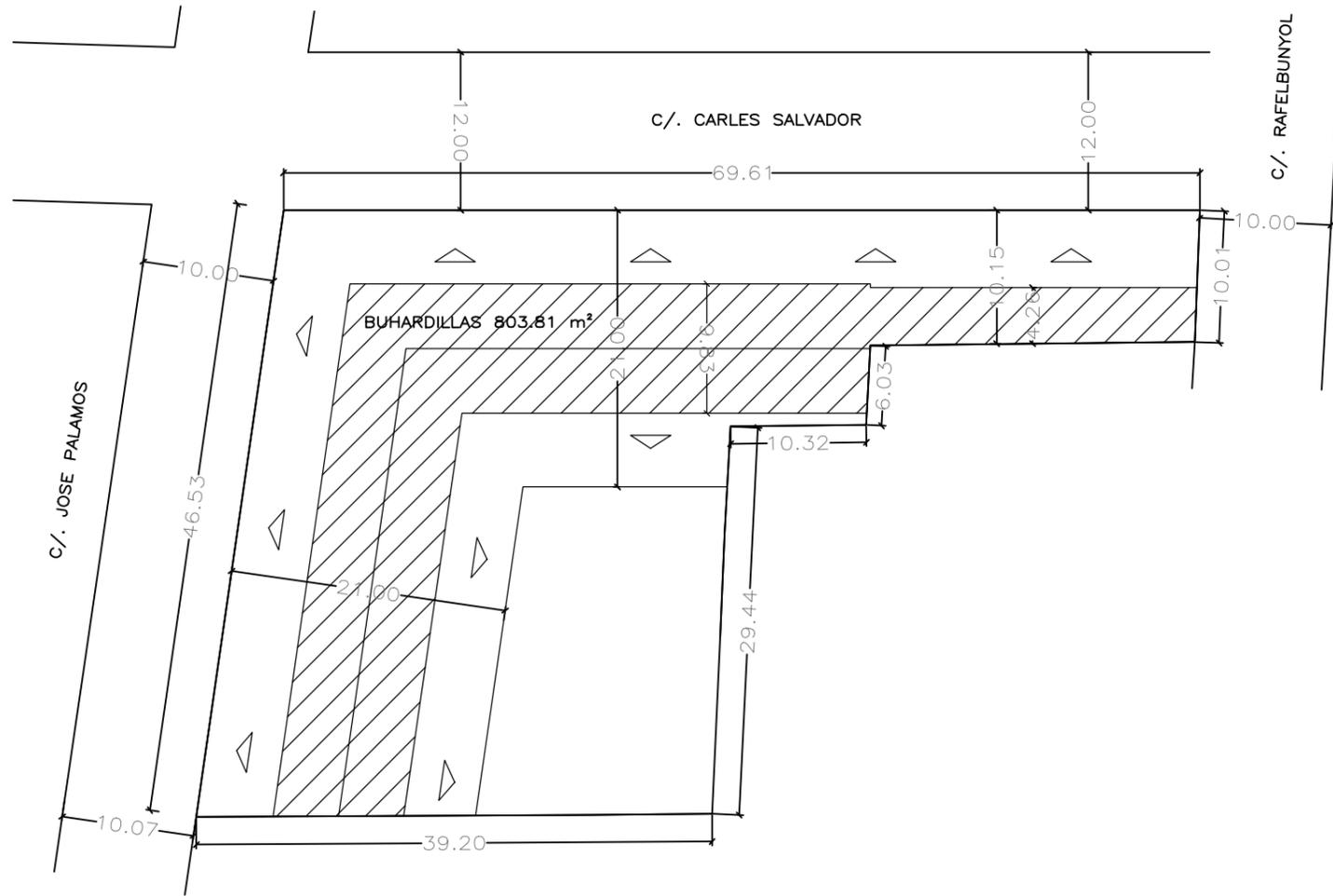
PLANO Nº :

ESCALA: 500

FECHA:
JUNIO 2.024

TYRVAL S.L.

O-1



MIRADORES						
	long. Fach. (m)	% vuelo	long. máx. (m)	vuelo máx. (m)	sup. máx. (m²)	x2 alturas
BLOQUE	116,14	0,24	27,87	0,80	22,30	44,60

SUPERFICIE (m²t)						
	PB	P1	P2	BAJO CUB.	MIRAD.	TOTAL
BLOQUE	1.699,33	1.699,33	1.699,33	803,81	44,60	5.946,40
					TOTAL	5.946,40

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA PARCELA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES JOSEP PALAMÓS, CARLES SALVADOR y RAFELBUNYOL
PUÇOL (VALENCIA)



PLANO DE : EDIFICABILIDAD SEGÚN P.G.O.U.

PROMOTOR :

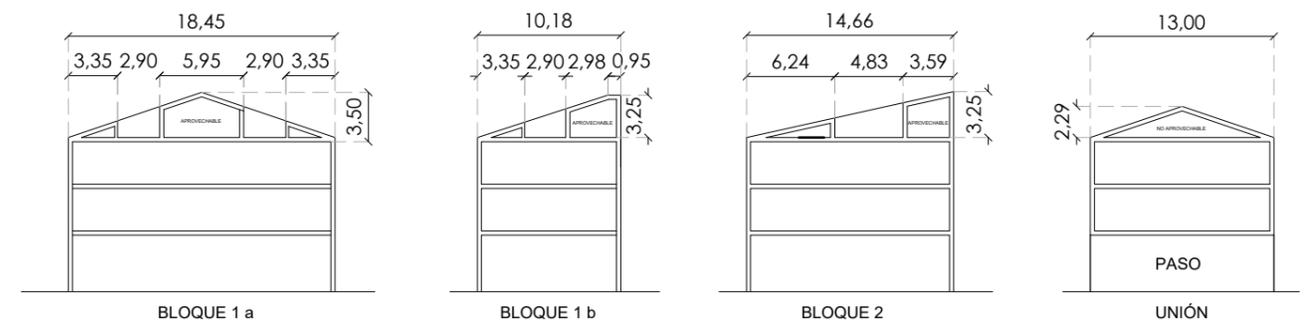
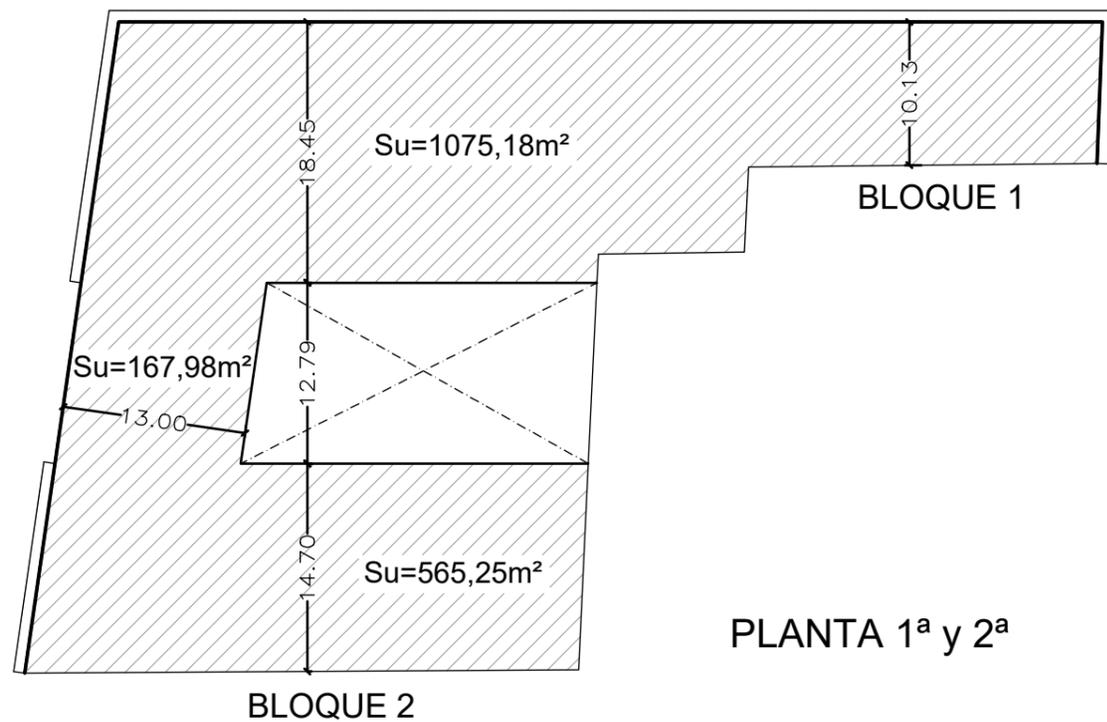
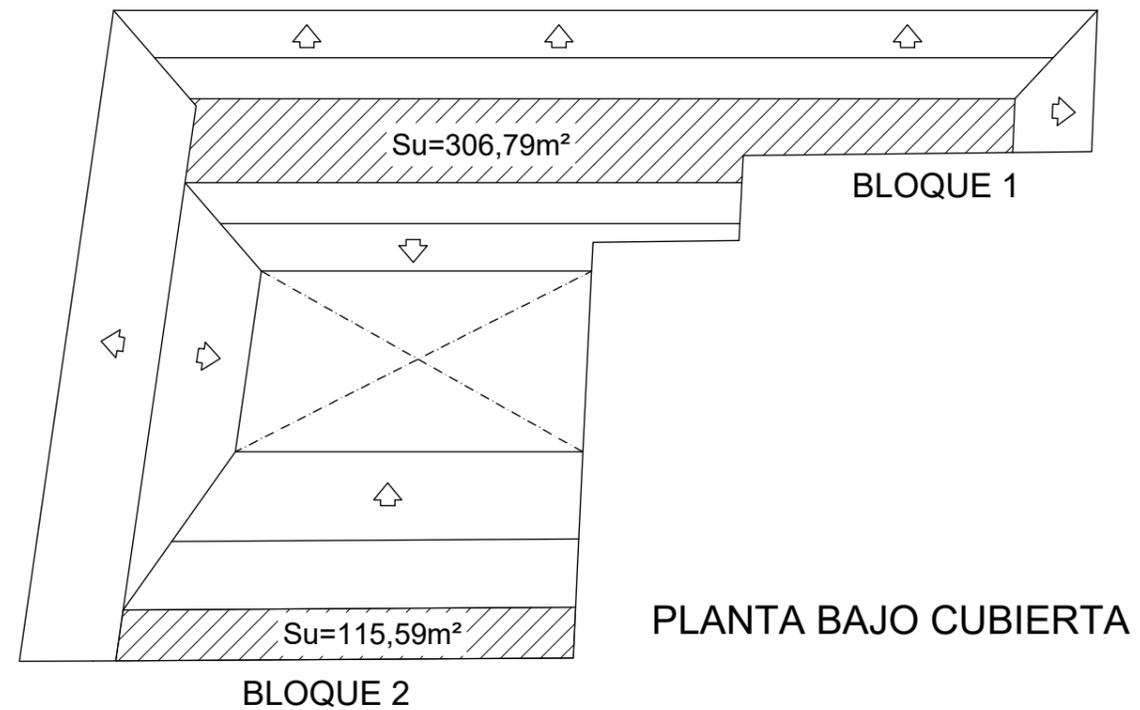
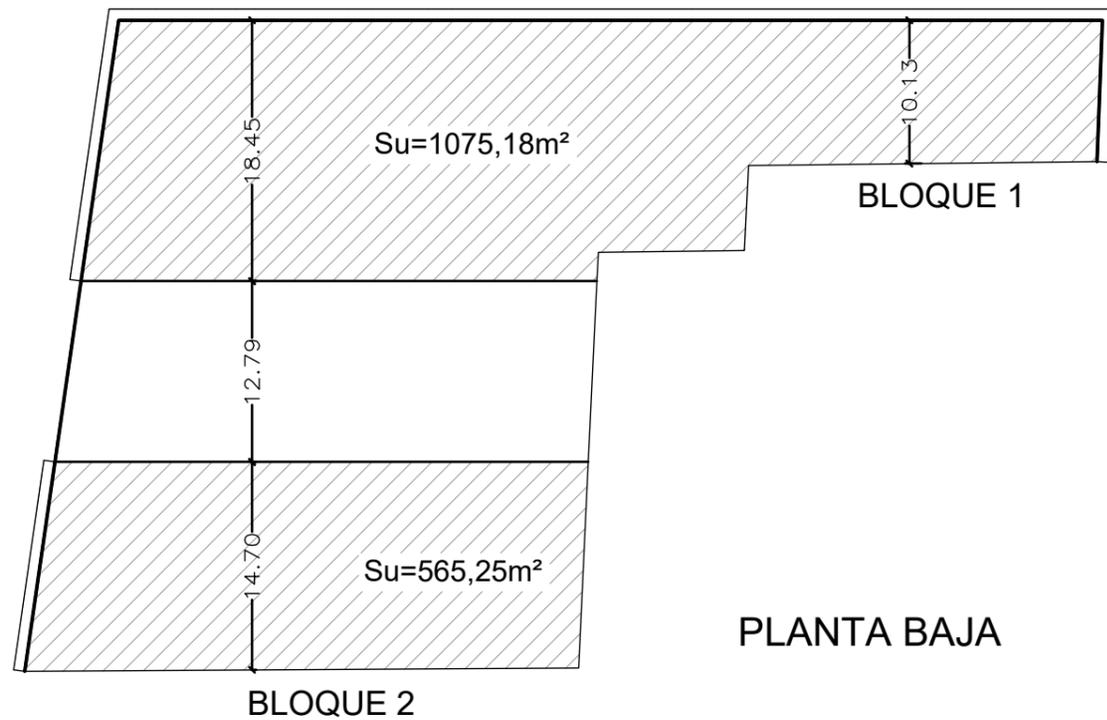
PLANO Nº :

ESCALA: 500

FECHA:
JUNIO 2.024

TYRVAL S.L.

0-2



SUPERFICIES

Voladizos:	43,48m ²
Planta bajocub.:	422,38m ²
Planta 2ª:	1.808,41m ²
Planta 1ª:	1.808,41m ²
Planta baja:	1.640,43m ²
TOTAL:	5.723,11m²

Cálculo de voladizos:
 $L = 98,26 + 14,97 = 113,23\text{m}$
 $113,23 \times 0,80 = 90,58\text{m}^2$
 $90,58\text{m}^2 \times 2 \text{ pntas} = 181,17\text{m}^2$
 $181,17\text{m}^2 \times 24\% = 43,48\text{m}^2$

MÁX. SEGÚN NN.SS.: 5.946,40m²

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN NO OBLIGATORIA
- LÍNEA DE VOLADIZO

ESTUDIO DE DETALLE
 DE LA PARCELA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES JOSEP PALAMÓS, CARLES SALVADOR y RAFELBUNYOL - PUÇOL (VALENCIA)

PROMOTOR: TYRVAL S.L.

REFERENCIA: 1288

PLANO:

EDIFICABILIDAD SEGÚN PROPUESTA

Nº PLANO

O-3

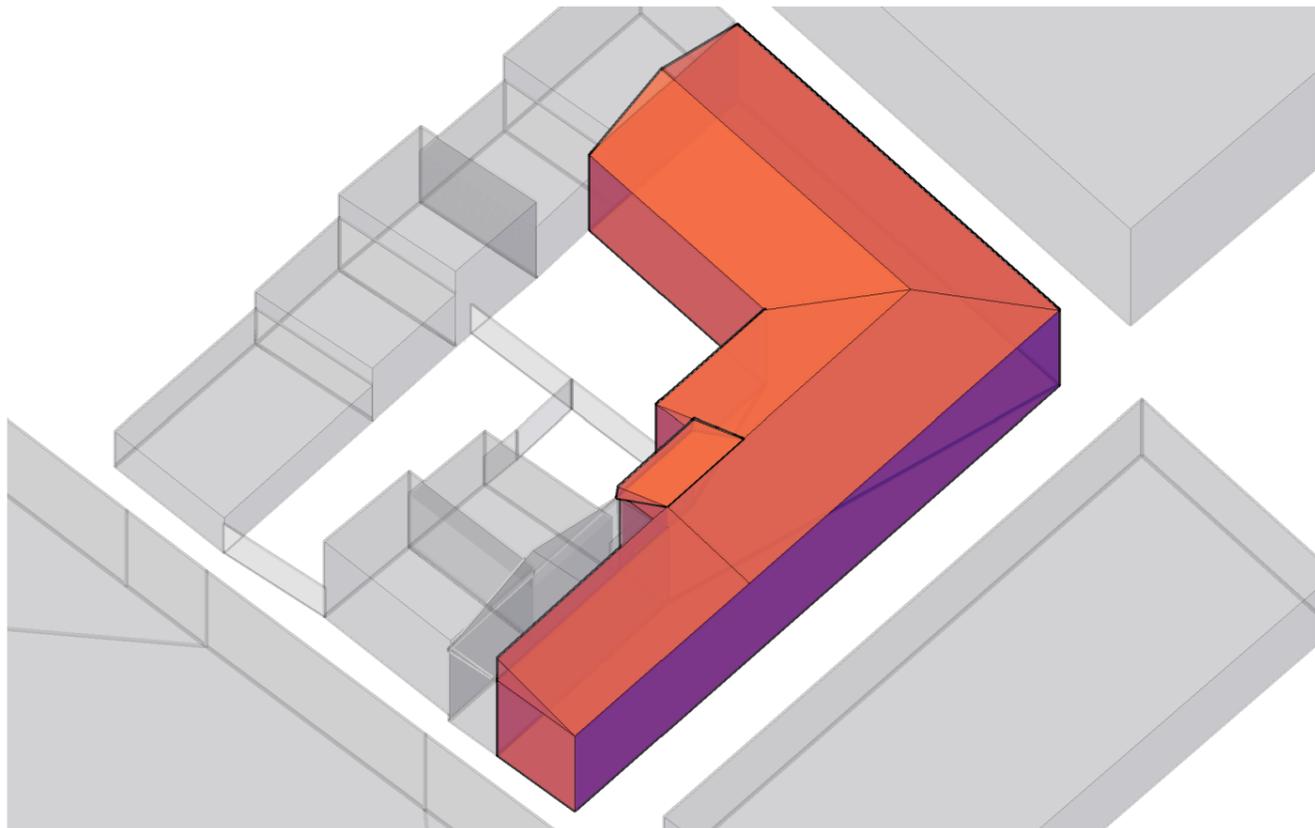
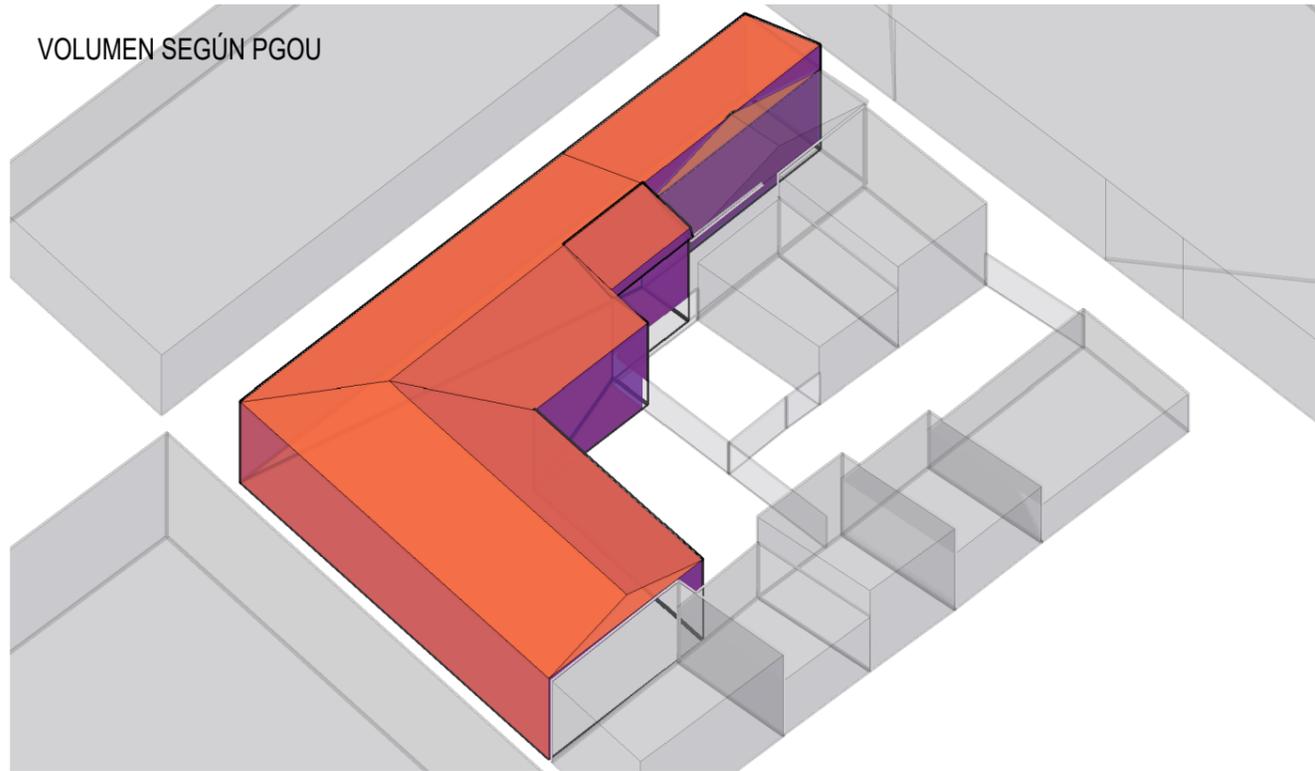


ESCALA: 1/500

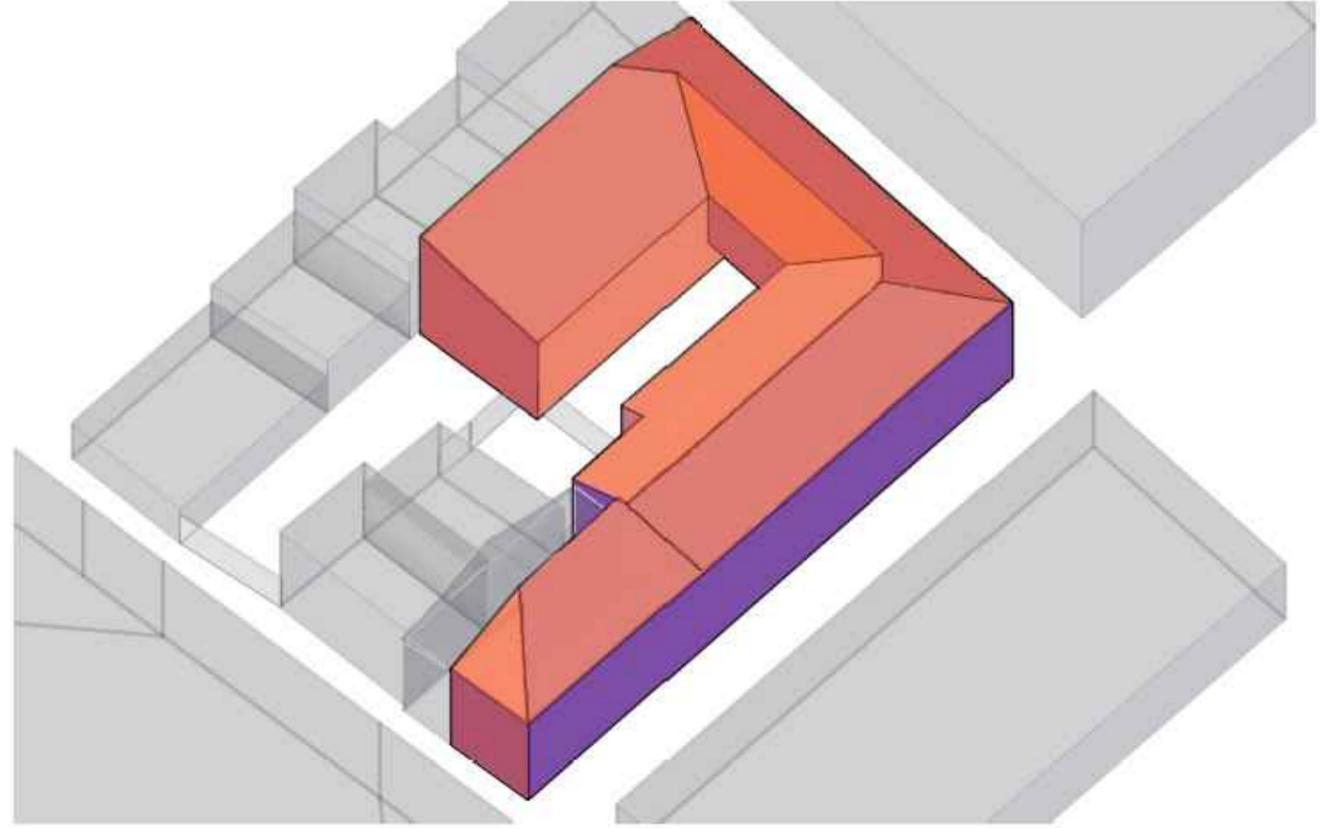
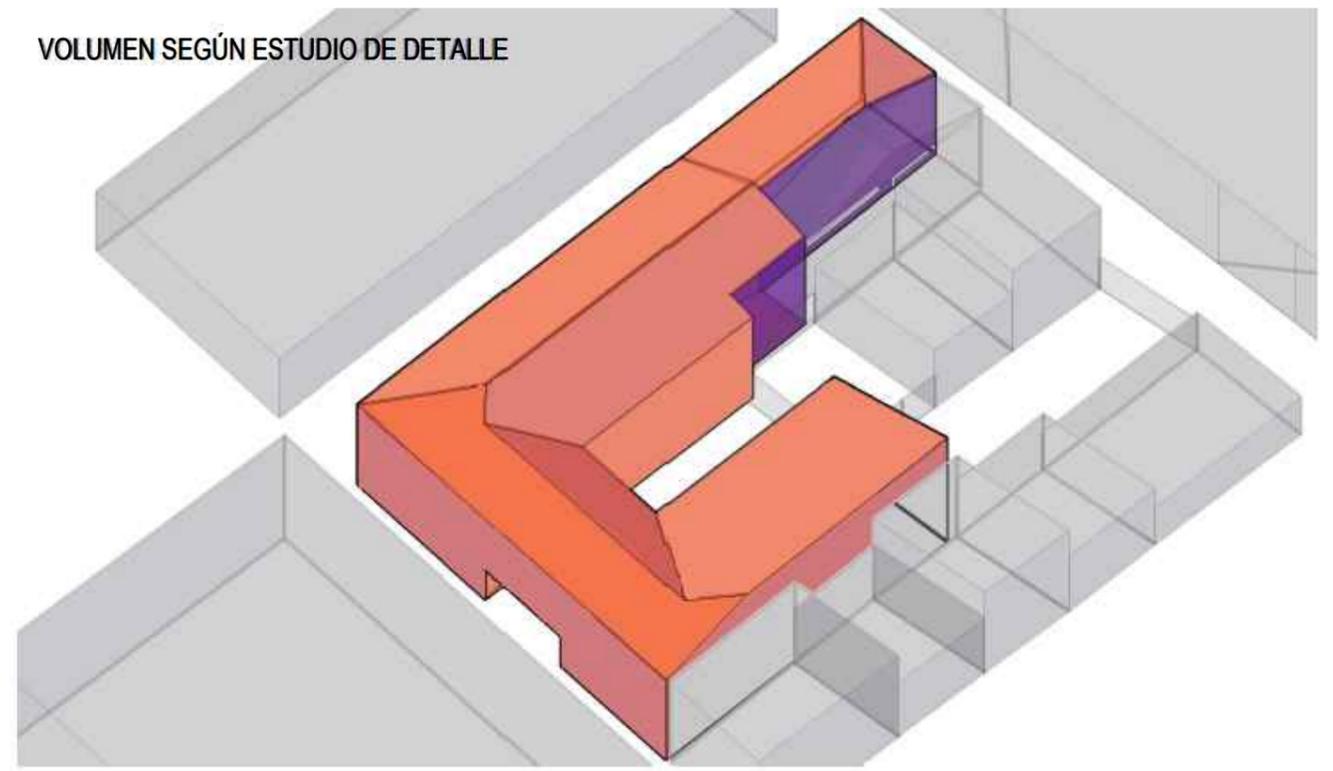
FECHA: OCTUBRE 2.024

JUAN JOSÉ BUJ TORRO
ARQUITECTO

VOLUMEN SEGÚN PGOU



VOLUMEN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE



ESTUDIO DE DETALLE		
DE LA PARCELA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES JOSEP PALAMÓS, CARLES SALVADOR y RAFELBUNYOL PUÇOL (VALENCIA)		
PLANO DE : VOLUMETRÍA	PROMOTOR : TYRVAL S.L.	PLANO Nº : 0-4
ESCALA: SE	FECHA: JUNIO 2.024	



ESTUDIO DETALLE Palamós_Salvador_Rafelbunyol_v.2

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://pucol.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): J4AA AKNT 9KTC UMXV ETZY

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	Registrado el 18/10/2024 a las 14:09 Nº de entrada 15587 / 2024	Sello electrónico - 18/10/2024 14:09 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE PUÇOL
	La persona interesada JUAN JOSE BUJ TORRO NIF 22527396T	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 18/10/2024 14:15 JUAN JOSE BUJ TORRO