

ÍNDICE

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. EMPLAZAMIENTO E IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA**
- 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
 - 3.1. ANTECEDENTES
 - 3.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.
- 4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**
 - 4.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 4.2. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN.
 - 4.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN VIGENTE
 - 4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 5. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA**
- 6. CONCLUSIONES.**
- 7. PLANOS**
 - 7.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 - 7.2. PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 7.3. PLANEAMIENTO PROPUESTO
 - 7.4. PARAMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA PROPUESTA.

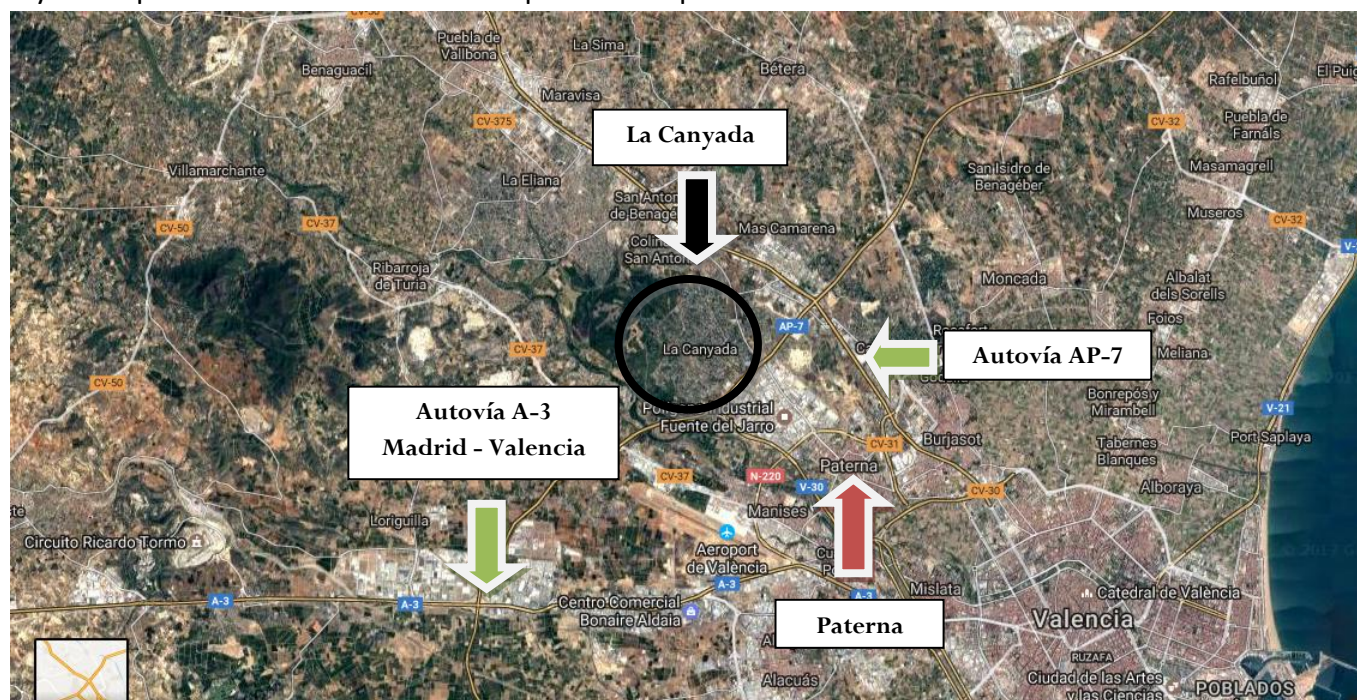
TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente estudio de detalle por encargo de Ignacio Gabriel Vidal en el ámbito de afección de la parcela urbana de su propiedad con referencia catastral 5392803YJ1759S0001SG para cambiar el trazado del vial nº 306 de la urbanización La Cañada, en la localidad de Paterna (Valencia), puesto que los distintos cambios de planeamiento municipal han dejando segregada la parcela en dos partes no edificables por no alcanzar la superficie mínima edificable, creando de este modo un bloqueo urbanístico no existente originalmente en dicha parcela. Es objeto asimismo del presente estudio de detalle, la propuesta de una solución que permita resolver una situación que lleva prolongándose más de 30 años, impidiendo a la propiedad edificar en su parcela, y sin embargo teniendo que hacer frente al pago de los impuestos que lleva aparejada la parcela como si de una urbana se tratara.

2. EMPLAZAMIENTO E IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

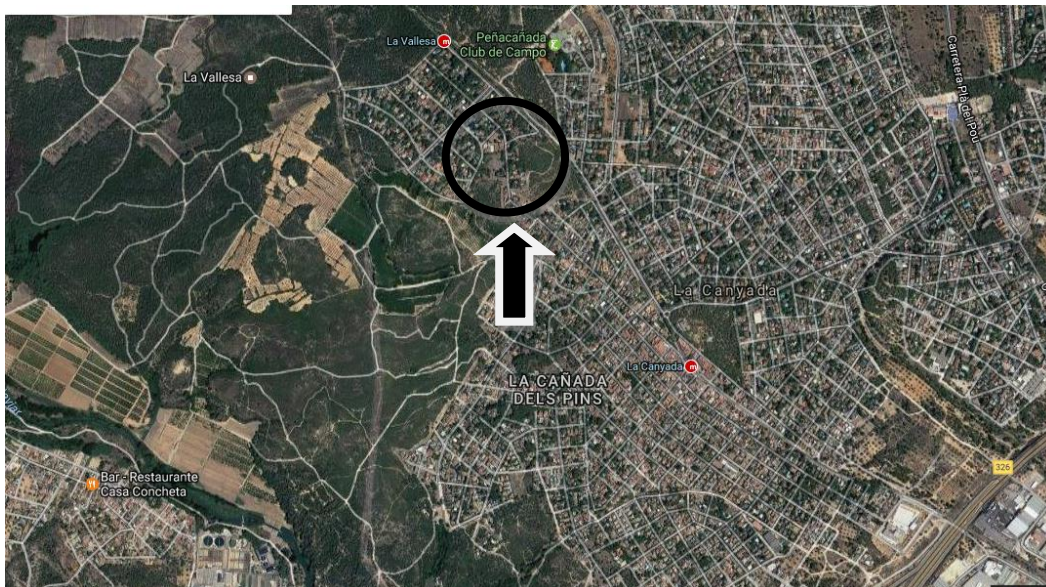
La urbanización de La Cañada se encuentra ubicada en la zona noroeste del término municipal de Paterna, tal y como puede verse en la foto aérea que se acompaña:



El círculo y la flecha negros muestran la ubicación de la urbanización la Cañada. Flechas verdes: Principales vías de comunicación del entorno. Flecha roja: núcleo de población de Paterna.

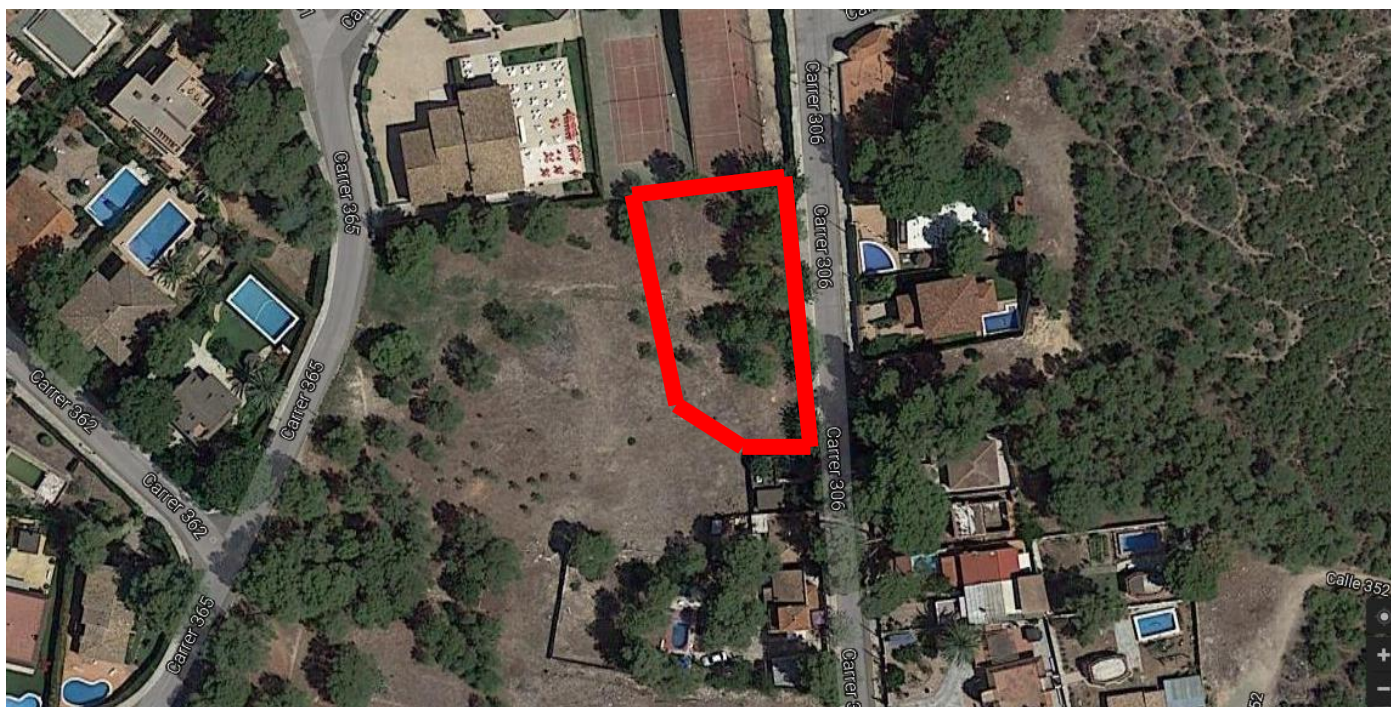
Se muestra a continuación una imagen satélite en la que se muestra la zona donde se ubica la parcela, dentro de la zona de La Cañada.

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)



El círculo y la flecha negros muestran la ubicación de la parcela en la urbanización de la Cañada

Y por último en la imagen que sigue se grafía la parcela objeto de estudio:



El polígono rojo muestra la ubicación aproximada de la parcela

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

La parcela objeto de estudio se sitúa, según se desprende del catastro, en la CL 306 33B de la urbanización La Cañada en el término municipal de Paterna, ocupando una superficie de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS Y SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (833,75 m²) según escritura de fecha 3 de Octubre de 1.997, autorizada por la Notario de Quart de Poblet Dña Carmen Moroder Tomás, número 1.835 de protocolo. Se presenta a continuación ficha catastral de la finca:

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 5392803YJ1759S0001SG			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN CL 306 33 BI:A Suelo 46182 PATERNA [VALENCIA]			
USO PRINCIPAL Suelo sin edif.		AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN CL 306 33 PATERNA [VALENCIA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 0		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA 811 Suelo sin edificar	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/600

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

715,280 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Sábado, 11 de Marzo de 2017

A esta parcela se le agregó, en escritura autorizada por el ilustre notario de Valencia, D. Joaquín Tenas Segarra, en fecha 20 de octubre de 1998, un solar de DOSCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (263,00 m²), para constituir un único **solar resultante** con una superficie de **MIL NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (1.096,75 m²)**. Se presenta a continuación gráfico contenido en la escritura de agregación:

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)



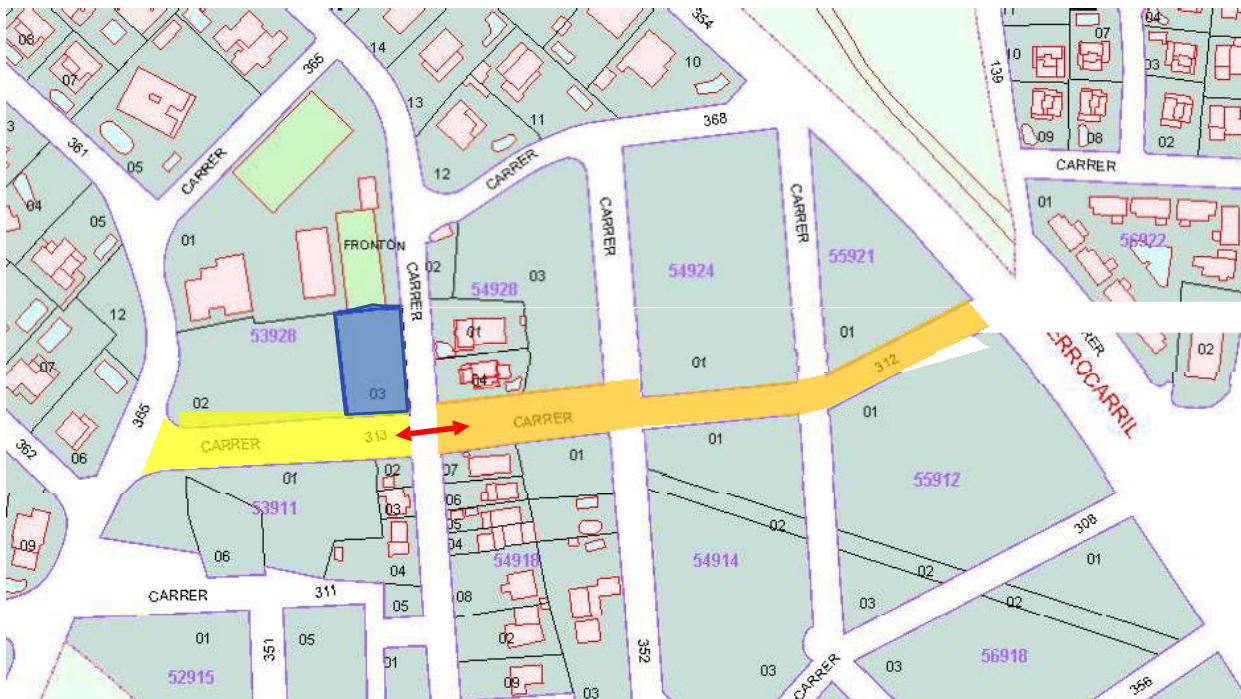
Donde, el solar marcado con la letra A es el original (de 833,75 m²) y el marcado con la letra B1 el agregado (de 263,00 m²).

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Antecedentes.

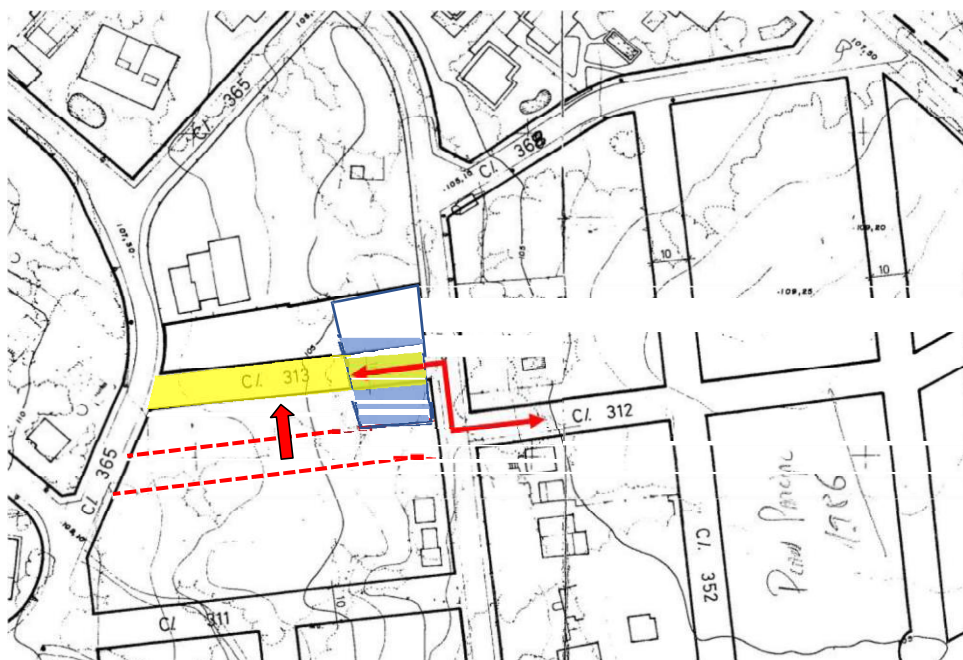
Según el planeamiento municipal vigente hasta el año 1986 la parcela objeto del presente estudio de detalle estaba perimetrada por dos viales, la calle 312 y la 313, ambas perfectamente alineadas. La Calle 313 lindaba con el límite Sur de la parcela sin invadirla. La parcela disponía por tanto de la totalidad de su superficie y geometría para ser edificable, según se muestra en los planos del Catastro (cartografía que no ha sido modificada desde entonces):



Planeamiento anterior al PGOU actual. En azul puede verse la parcela original y el amarillo la antigua alineación de la calle 313 que como puede verse discurría por el linde sur de la parcela.

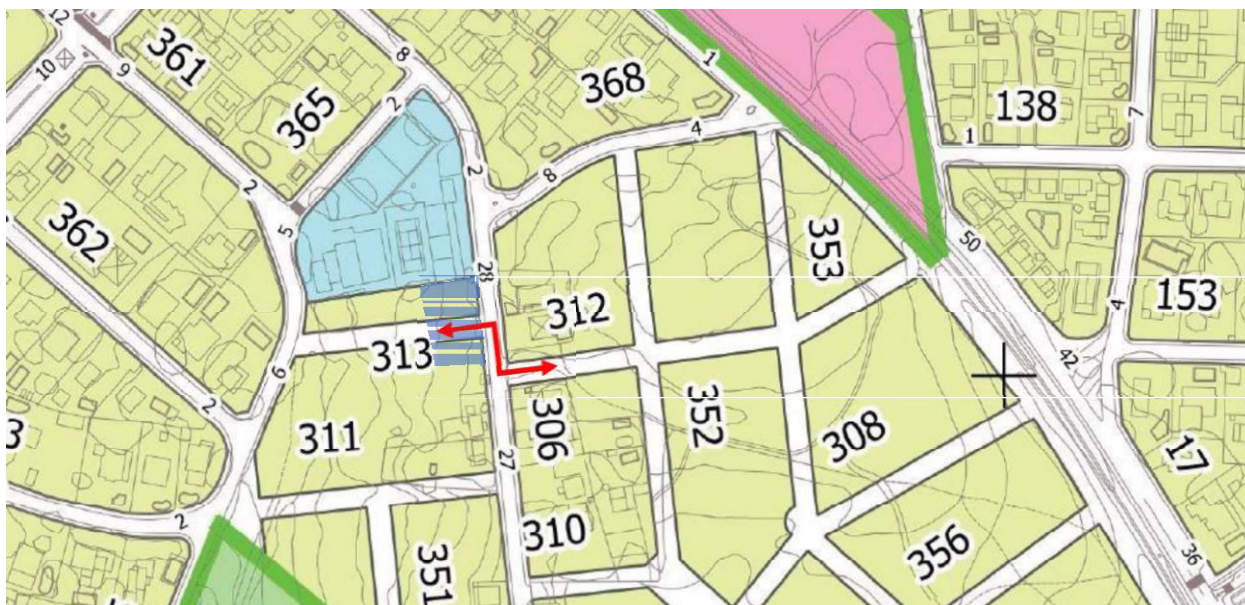
En 1986 se redacta un Plan Parcial en la zona que modifica el trazado del vial 313, desplazándolo hacia el Norte e invadiendo la parcela original. El Ayuntamiento le comunica al propietario con fecha 15-12-1986 que su parcela quedaría fragmentada en dos partes, de 430 m² y 187 m², inferiores al mínimo edificable (establecido según la ordenanza en 500 m²) a lo que el propietario de la parcela presenta alegación ante el Ayuntamiento con fecha 12-02-1987, sin obtener ningún tipo de respuesta.

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)



PLAN PARCIAL DE 1986 (MODIFICACIÓN TRAZADO VIAL 313)

En 1990 se aprueba el PGOU en vigor y en él se mantiene el trazado del Plan Parcial de las calles 312 y 313 no alineadas. Con esta disposición del viario en proyecto, la parcela original queda fragmentada en dos partes no edificables por no alcanzar ninguna de ellas la superficie mínima edificable.



PGOU 1990 (CARTOGRAFÍA CONSULTADA EN LA SEDE ELECTRÓNICA DEL AYUNTAMIENTO)

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

En 1996, transcurridos diez años desde la presentación del Plan Parcial señalado, y seis desde la aprobación del PGOU, y debido a que no se desarrolla en la zona actuación de ningún tipo, el propietario de la parcela presenta otra instancia ante el ayuntamiento de Paterna, solicitando que se tomen las medidas oportunas en relación con la alineación de la calle para que al menos uno de los solares en los que la calle divide la parcela original pueda considerarse edificable.

Llamar después del 2 de Diciembre

INSTANCIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PATERNA
REGISTRO GENERAL DE PATERNA
REGISTRO FECHA SALIDA
23 AGO. 1996

DADES PERSONALS - DATOS PERSONALES

NOM I COGNOMS - NOMBRE Y APELLIDOS: IGNACIO VIDAL MALLACH	PROFESSIO - PROFESION: REPRESENTANTE
COM A - EN CALIDAD DE: PROPIETARIO PARCELA EN C/306 (LA CAÑADA)	D.N.I.: 19607109
ADREÇA - DIRECCION: C/ PADRE LLANSOL Nº 20 - 4ª	TELEFON - TELEFONO: 3790564
LOCALITAT - LOCALIDAD: MISLATA	CODEX POSTAL - CODIGO POSTAL: 46920
	PROVINCIA: VALENCIA

SOL·LICITUD - SOLICITUD

- SOY PROPIETARIO DE UNA PARCELA EN LA C/306 Nº 33 DE LA CAÑADA.

- CON FECHA 15-12-1986 RECIBO UN COMUNICADO DE AYTO. DE PATERNA EN EL QUE SE NOTIFICA LA INCLUSION EN EL PLAN DE ORDENACION URBANA DE UNA CALLE QUE DIVIDE MI PARCELA EN DOS SOLARES DE SUPERFICIES INFERIORES AL MINIMO EDIFICABLE.

- CON FECHA 12 DE FEBRERO DE 1996 PRESENTE UN RECURSO DE AYTO PARA INTENTAR SOLUCIONAR DICHO PROBLEMA. NUNCA RECIBI RESPUESTA.

- EN EL PLAN DE ORDENACION URBANA DE 1990, LA CALLE ANTERIORMENTE CITADA (Nº 33) CONTINUABA EN LA MISMA SITUACION.

- TRAS CONVERSACION CON LA CONCEJALIA DE URBANISMO EN AGOSTO DEL PRESENTE AÑO, SOLICITO TOMEN LAS MEDIDAS OPORTUNAS CON RESPECTO A LA SITUACION DE ESTE CALLE, QUE, DIEZ AÑOS DESPUES CONTINUA SIENDO TAN SUCO UN PROYECTO, PARA NO DEJAR DIVIDA MI PARCELA EN DOS SOLARES QUE NUNCA SERÁN EDIFICABLES POR NO ALCANZAR NINGUNO DE LOS DOS EL MINIMO LEGAL DE 500 m².

DOCUMENTS QUE S'ADJUNTEN - DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN:

- 10 PERMISO DE VALUADO DE LA PARCELA
- 20 INFORMACION URBANISTICA SOBRE LA PARCELA.
- 30 NOTIFICACION DE LA PARTITION DE LA PARCELA
- 40 RECURSO CONTRA LA PARTITION
- (5) PLANO DE SITUACION.

SIGNATURA DEL SOL·LICITANT - FIRMA DEL SOLICITANTE

PATERNA, 22 DE AGOSTO DE 1996.

Instancia presentada el 22 de Agosto de 1996

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

La respuesta del ayuntamiento, fechada el 13 de Enero de 1997, desestima la modificación de la alineación del vial 313, comunicando al propietario la posibilidad de presentar un Programa de Actuación Integrada, cosa fuera de todas las posibilidades del mismo, por no pretender en ningún caso otra cosa que poder edificar en su parcela.

 AJUNTAMENT DE PATERNA (VALENCIA)	Sec. de Planeamiento Urbanístico Neg. de Planeamiento y Obras Municipales 2.5.1.11.	===== AYUNTAMIENTO DE PATERNA REGISTRO GENERAL SALIDA Nº 87/00258 Fecha 13- Enero -1997 =====
---	--	---

EL AYUNTAMIENTO, en la sesión ordinaria celebrada por el Pleno, el día 19 de Diciembre de 1.996, adoptó, entre otros, el acuerdo que en su parte dispositiva dice:

"11º.- PLANEAMIENTO URBANISTICO.- ESCRITO DE DON IGNACIO VIDAL MALLACH, SOLICITANDO LA SUPRESION DE LA CALLE 313 DE LA CAÑADA.- Dada cuenta del escrito presentado por Don Ignacio Vidal Mallach, solicitando la supresión de la calle 313 de La Cañada, y

CONSIDERANDO.- Que dicha petición se configura como una solicitud de modificación puntual del P.G.O.U., que debería tramitarse según lo dispuesto en los artículos 55, en relación al 35 y siguientes de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

RESULTANDO.- Que según el informe evacuado por el Sr. Arquitecto Municipal dicha petición debe ser desestimada, debiendo indicarse al interesado su derecho a formular reparcelación ante el Ayuntamiento, que acompañe el Programa de Actuación Integrada, para la urbanización de los terrenos.

A la vista de lo expuesto, y del dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Medio Ambiente, Urbanismo y Servicios, el Pleno por unanimidad acuerda:

Desestimar la petición de supresión de vial realizada, comunicando al interesado la posibilidad de presentar el correspondiente Programa de Actuación Integrada, sobre los terrenos referidos."

Lo que notifico a Vd./s., para su conocimiento y oportunos efectos; significándole que contra el presente acuerdo, el cual pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de la recepción de la presente notificación; sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime procedente. Previamente a la interposición del recurso contencioso-administrativo, deberá comunicarse al órgano que

1

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

Contestación del Ayuntamiento del 13 de Enero de 1997

Debido a la contestación por parte del ayuntamiento, en 1998 el propietario de la parcela adquiere mediante escritura pública toda la parcela colindante a la suya en la zona oeste, hasta el vallado, agregándola a la misma, resultando de esta forma, dos solares de 430 y 452 metros respectivamente.



Solares resultantes tras la agrupación de parcelas (en verde).

Se trata de igual forma de comprar más terreno adyacente, para conseguir los 500 m² que se necesitan, según el PGOU para constituir una parcela edificable, pero el resto de parcelas libres pertenecen a un único propietario, que no está interesado en su venta.

No habiendo desarrollo urbanístico alguno durante los años siguientes, en noviembre de 2010, es decir, veinticuatro años más tarde de haber sido diseñado el plan parcial y veinte desde la aprobación del PGOU, el propietario de la parcela presenta una nueva instancia ante el ayuntamiento, en el que reitera su petición de que se varíe la alineación de la calle 313.

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALÈNCIA)**

INSTANCIA

Ajuntament de Paterna
Registre d'Entrada núm.: 2010043535
Data Registre: 03-11-2010
Hora: 9:23
Passa a la Secció: PLANEAMIENTO
URBANISTICO

DADES PERSONALS / DATOS PERSONALES (*)

Nom i Cognoms / Nombre y Apellidos	L'encarregat del Registre D.N.I./C.I.F.		
JUAN IGNACIO GABRIEL VIDAL	52.700.453R		
En representació de / En representación de:	Telèfon / Teléfono		
	670090109		
Adreça / Dirección	Localitat / Localidad	C. Postal	Província
C/ MARINA ALTA Nº 6-6-2	VALENCIA	46015	VALENCIA.
Correu Electrònic* / Correo Electrónico*			
igv@saftrutsul.es - igv34@hotmail.com			
☒ Autoritze expressament a l'Ajuntament de Paterna a enviar a la direcció de correu electrònic assenyalada dalt, les notificacions he hagen de practicar-me en els expedients en què siga part o puga tindre un interès legítim, amb plens efectes jurídics com disposa l'art. 59.3 de la Llei 30/92 de la L.R.J.-P.A.C.			
☐ Autorizo expresamente al Ayuntamiento de Paterna a enviar a la dirección de correo electrónico arriba señalada, las notificaciones que deban practicarme en los expedientes en que sea parte o pueda tener un interés legítimo, con plenos efectos jurídicos como dispone el art. 59.3 de la Ley 30/92 de la L.R.J.-P.A.C.			
* Les dades facilitades per vostè en este formulari passaran a formar part dels fitxers automatitzats propietat de l'Ajuntament de Paterna (València) i podran ser utilitzades pel titular del fitxer per a l'exercici de les funcions pròpies en l'àmbit de les seues competències. De conformitat amb la Llei Orgànica 15/1999, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, vostè podrà exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició mitjançant instància presentada davant el Registre Gral. d'Entrada de l'Ajuntament de Paterna (València).			
* Los datos facilitados por Ud. en este formulario pasarán a formar parte de los ficheros automatizados propiedad del Ayuntamiento de Paterna (Valencia) y podrán ser utilizados por el titular del fichero para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias. De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, Ud. podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante instancia presentada ante el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Paterna (Valencia).			

SOL·LICITUD / SOLICITUD

SOY PROPIETARIO DE UNA PARCELA SITUADA EN LA CALLE 306 DE LA CAÑADA. EN UN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1986 SE MODIFICA LA ALINEACIÓN DE LA CALLE 313 (PERPENDICULAR A LA ANTERIOR) RESULTANDO MI PARCELA DIVIDIDA EN DOS MITADES DE 430 Y 452 METROS RESPECTIVAMENTE, AMBAS SUPERFICIES INTERIORES A LOS 500 METROS NECESARIOS PARA QUE SEAN EDIFICABLES.

TRANSCURRIDOS VEINTICINCO AÑOS DESDE LA MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN DE LA CALLE 313 LAS DOS PARCELAS CONTINUAN SIENDO UN SOLAR Y LA CALLE SIGUE SIENDO UN PROYECTO Y CONTINUARAN SIENDO MIENTRAS NO SEA POSIBLE EDIFICAR.

SOLICITO LA MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN DE LA CALLE 313 CON EL FIN DE NO CREAR DOS PARCELAS NO EDIFICABLES QUE SIEMPRE SEYAN UN SOLAR.

DOCUMENTS QUE ADJUNTEN / DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN

- ① - EXPLICACION DE TALLADA
- ② - PLANO DE SITUACION
- ③ - PLANOS E INFORMACION CATASTRAL
- ④ - PLAN PARCIAL 1986.
- ⑤ - FOTOGRAFIA AEREA.
- ⑥ - INSTANCIA 1987

SIGNATURA DEL SOL·LICITANT FIRMA DEL SOLICITANTE

Paterna... de NOVIEMBRE... de 2010

IL·LM.ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA

Tel. 96 137 96 00

Fax 96 137 96 98

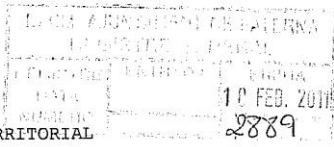
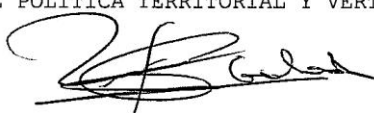
e-mail: registre@ayto-paterna.es

web: www.paterna.es

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

Instancia presentada el 03 de Noviembre de 2010

Esta vez, la respuesta del ayuntamiento, fechada el 10 de Febrero de 2011, remite a la revisión del PGOU de Paterna.

	AJUNTAMENT DE PATERNA (VALENCIA)	
ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sec. de Planeamiento Urbanístico Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo 2.5.1.12.1. 94/2010		
D. JUAN IGNACIO GABRIEL VIDAL C/ MARINA ALTA, N.º 6 - 6 - 2.ª 46015 VALENCIA		
Visto el escrito presentado por Ud., solicitando la modificación de la alineación de la calle 313 con el fin de no crear dos parcelas no edificables y según informe del Jefe Técnico del Área de Sostenibilidad, le comunico que en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana deberá analizarse la instancia presentada, considerando en ese momento la procedencia de su modificación. Lo que notifico a Vd. para su conocimiento y oportunos efectos. Paterna, a 17 de febrero de 2011 EL TTE-ALCALDE DE POLÍTICA TERRITORIAL Y VERTEBRACIÓN  Fdo.- Ignacio Rafael Gabarda Orero 		
planejament@ayto-paterna.es	Telf: 961379688	fax: 961379698

Contestación del Ayuntamiento del 10 de Febrero de 2011

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

El 31-03-2017 el propietario encarga un informe al Ingeniero Técnico de Obras Públicas Francisco José Fuentes García, en el que se analiza la situación urbanística y las posibilidades de edificabilidad de las dos parcelas resultantes de la segregación de la parcela matriz por la Calle en Proyecto 313, en el que se concluye que ambas a pesar de no alcanzar la superficie mínima edificable, cumplen con el resto de parámetros y requisitos establecidos en el PGOU para que una parcela sea considerada edificable, y que por tanto podrían tener la consideración de edificables, en vista de la situación histórica generada.

En fecha 21 de diciembre de 2022, once años después de la última comunicación y no habiéndose aprobado la revisión del PGOU de Paterna, se presenta un estudio de detalle, que plantea la modificación del trazado de la calle 313 revertiéndolo a la situación anterior a la aprobación del plan parcial de 1986 de modo que la misma queda alineada con la Calle n.º 312, dotando de coherencia a la trama viaria urbana de dicha zona.

Por Pleno en la sesión Ordinaria celebrada el día a 25 de julio de 2024, el ayuntamiento de Paterna adoptó el acuerdo de **aprobar definitivamente el Estudio de Detalle** (CSV N.º 5Z6H1V1J202C6D5V0SVL), para la modificación del trazado del vial c/ 313 del PGOU, en la manzana delimitada por las c/ 365, c/ 311 y c/ 306, tramitado a instancias de D. Juan Ignacio Gabriel Vidal, condicionada a **la aportación por el promotor un Texto Refundido**, en el plazo de 3 meses desde la notificación de este acuerdo, que incorpore los planos georeferenciados del Estudio de Detalle.

3.2. Calificación urbanística actual.

La parcela está afectada por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Paterna, vigente desde 1990. Tiene calificación urbanística como **SUELO URBANO NO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DIFERIDO - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**. Dispone de todos los servicios como suelo urbano: suministros de agua potable, luz y saneamiento, accesos rodados, alumbrado municipal y recogida de basuras.



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)



LEYENDA

PGOU	Zona determinada por la ubicación de instalaciones de depuración de aguas residuales
Edificación *** manzana cerrada	Zonas de aparcamiento
Residencial de media densidad	Zonas de Instalaciones militares
Residencial de baja densidad	Zona de PMQ de bomberos
Temario	Zona de O (J)ipamiento deportivo
Ordenación anterior	Zonas determinadas por el trazado de la red de ferrocarriles de la Generalitat Valenciana
Zonas de usos limitados (I) para la protección de restos arqueológicos	Edificación familiar aislada
Edificación abierta	Zona determinada por la ubicación de instalaciones generales de abastecimiento de agua potable
Zonas de espacios libres y zonas verdes	Varios
Zonas de equipamiento administrativo	Industria
Zonas de equipamiento comercial	Zonas sin otras modificaciones que las derivadas de los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo
Zonas de equipamiento rural y recreativo	Zonas de usos limitados por la protección de las aptitudes del territorio (I) para el uso agrícola
Zonas de equipamiento docente	Zonas de usos limitados por riesgo de inundación
Zonas de equipamiento sanitario y asistencial	Zonas de usos limitados por la protección de los valores forestales y de paisaje del territorio
Zonas de equipamiento religioso	Zonas determinadas por el trazado de la red principal de ordenación viaria
Cementerio	Zona de ... tedero de residuos sólidos
Zonas determinadas por la instalación de redes ... idiales de abastecimiento de energía eléctrica	Zona determinada por la existencia de vías peatonales
Unidad agrupada	

El uso dominante es la Vivienda Unifamiliar aislada. Los usos compatibles son "Actividad artesana y talleres de categoría 1ª y 2ª, en situación 2ª, hospedaje, espectáculos y actividad de pública concurrencia, comercio, oficinas, aparcamiento, docente deportivo ordinario, sanitario, asistencial, cultural, administrativo seguridad, religioso, espacios libres y zonas verdes, viario e infraestructuras básicas".

La parcela mínima edificable es de 500 metros cuadrados.

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. Objetivo del estudio de detalle

El presente documento, como ya se ha comentado, tiene como objetivo posibilitar la ejecución de la edificabilidad en la parcela de referencia catastral 5392803YJ1759S0001SG mediante la modificación del trazado del vial c/ 313 del PGOU, en la manzana delimitada por las c/ 365, c/ 311 y c/ 306 de la Cañada, de modo que quede nuevamente alineado con la Calle nº 312, dotando de una continuidad al trazado urbano y la circulación del tráfico rodado.

4.2. Justificación y procedencia de su redacción.

Se considera que el estudio de detalle es el documento de planeamiento que se requiere para la realización de la modificación previsto, y que la documentación aportada es completa, conforme al art. 41 del Decreto Legislativo 1/2021, de 15 junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial Urbanismo y Paisaje (TR LOTUP), conteniendo la documentación informativa y normativa propia adecuada a los fines que se pretenden.

De igual forma, y de conformidad con el art. 6.4, no se requiere la presentación de Estudio de Integración paisajística, por no tener este Estudio de Detalle ninguna incidencia en el paisaje.

Por último, y de conformidad con el art. 46.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 15 junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial Urbanismo y Paisaje (TR LOTUP), : “Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE”, por lo que en este caso no se requería evaluación ambiental previa, tramitándose directamente el Estudio de Detalle de conformidad con lo establecido en el art. 61 de la citada Ley.

4.3. Determinaciones de la ordenación vigente

El marco básico en el que se desarrolla la actividad urbanística en el municipio de Paterna está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, así como las modificaciones puntuales que de él se han efectuado hasta la fecha. El PGOU vigente, fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en sesión de 15 de noviembre de 1990, y en él, los terrenos objeto del presente informe están clasificados como suelo urbano.

Según el PGOU, la normas a aplicar a la parcela que nos ocupa se encuentra en el VOLUMEN II – Capítulo Noveno: ZONAS EN SUELO URBANO NO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DIFERIDO, en particular en la sección Quinta: Unifamiliar aislada (clave 05), artículos 182 a 185:

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

Artículo 182

Definición: Comprende las zonas tradicionalmente ocupadas por edificación de segunda residencia en el término municipal con implantación preferente de tipologías de vivienda unifamiliar aislada en el interior de la parcela.

Artículo 183

Tipo de ordenación: La ordenación es por edificación aislada en parcela.

Artículo 184

Condiciones de uso:

1.-Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada.

2.-Usos compatibles: Actividad artesana y talleres de categoría 1ª y 2ª, en situación 2ª, hospedaje, espectáculos y actividad de pública concurrencia, comercio, oficinas, aparcamiento, docente deportivo ordinario, sanitario, asistencial, cultural, administrativo seguridad, religioso, espacios libres y zonas verdes, viario e infraestructuras básicas.

3.-Usos incompatibles: Todos los demás.

4.-Usos exclusivos: No se determinan.

Artículo 185

Condiciones para la edificación:

1.-Condiciones de la parcela:

a) Superficie mínima: 500 metros cuadrados.

b) Angulo mínimo formado por lindes contiguos: 45º

c) Longitud mínima de los lindes con el viario: 12'00 metros

d) No obstante lo dispuesto en los apartados a), b) y c) anteriores de este párrafo, se admitirá la disposición de edificación sobre parcelas que no reúnan las condiciones a los que estos se refieren cuando, resultando ello imposible, por requerir la ocupación de espacios reservados al uso o dominio público, o de otras parcelas ya ocupadas por la edificación, no declarada en estado de ruina: aquellas, hubieran resultado de segregaciones anteriores a la aprobación provisional del plan general y así se hiciese constar, fehacientemente, ante la administración municipal.

2.-Parametros de la edificación:

a) Índice de edificabilidad neta de parcela: 0'4 metros cuadrados.

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

- b) Ocupación máxima de parcela por la edificación: 30 por ciento.
- c) Numero de plantas y altura reguladora máximas: dos plantas y siete (7) metros.
- d) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: se estará a lo dispuesto al respecto en el apartado -d- del párrafo 2 del artículo 181 anterior.
- e) Cuerpos y elementos salientes: Se permitirá toda clase de cuerpos y elementos salientes, con las únicas limitaciones a las que se refieren los artículos 139 y 140 anteriores y el apartado siguiente de este párrafo en el mismo sentido.
- f) Emplazamiento de la edificación en la parcela: La distancia mínima de la edificación principal, incluso de los cuerpos y elementos salientes a los lindes de la parcela que la contiene y a otras edificaciones será la siguiente:
- o Al linde de la parcela con el viario: 5 metros.
 - o Al linde de la parcela con otros terrenos del dominio privado: 3 metros.
 - o A otras unidades de edificación principal: 6 metros.
 - o A otras unidades de edificación auxiliar: 3 metros.
- g) Edificaciones auxiliares: Se admitirá la disposición de edificaciones auxiliares en la misma parcela que contenga a otra u otras de carácter principal, conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de estas normas. La distancia mínima de estas edificaciones auxiliares, incluso cuerpos y elementos salientes a los lindes de la parcela que la contiene y a otras edificaciones será la siguiente:(Excepto Zonas U-I-05 Unifamiliar aislada, U-I-04 Unifamiliar agrupada y Sectores 6 y 7).
- o A linde de la parcela con el viario, el mayor de los siguientes valores: Su altura reguladora 5 metros.
 - o A linde de la parcela con otros terrenos de dominio privado: El mayor de los siguientes valores: Su altura reguladora o 3 metros.
 - o A otras unidades de edificación principal: 3 metros.
 - o A otras unidades de edificación auxiliar: 3 metros.
 - o Se permite piscinas que sobresalgan un máximo de 1 metro del terreno, situadas a 2 metros de cualquier linde.
- h) Actuaciones conjuntas: Se admitirán actuaciones conjuntas de varias viviendas en una parcela, siempre que ésta cuente con una superficie mínima igual al producto del número de viviendas que se pretende construir por 500 metros cuadrados.

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

4.4. Justificación de la ordenación propuesta.

El presente Estudio de Detalle propone un ajuste en la ordenación de la manzana delimitada por las c/ 365, c/ 311 y c/ 306 mediante la modificación del trazado del vial c/ 313 de forma que dé continuidad al vial c/312. Todo ello queda reflejado en el plano 4: Parámetros urbanísticos de la parcela.

Como resultado del cambio propuesto la parcela objeto del presente estudio pasa a tener una superficie de 932,37 m², siendo el resto de parámetros urbanísticos, los siguientes:

1.- Tipo de ordenación: Edificación aislada en parcela.

2.- Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada.

3.- Superficie de la parcela: 500 metros cuadrados.

PARCELA- 932,37 m². Cumple el parámetro.

4.- Ángulo mínimo formado por lindes contiguos: 45º.

PARCELA- 89,97º, 87,44º, 106,55º y 92,07º. Cumple los parámetros.

5.- Longitud mínima de los lindes con el viario: 12,00 metros.

PARCELA 1.- 18,60 m., con la futura calle 313. Cumple el parámetro.

42,02 m., con la calle 306. Cumple el parámetro.

6.- Índice de edificabilidad neta de parcela: 0'4 metros cuadrados.

PARCELA 932,37 m² x 0,4 m²t/m²s = 372,95 m²t

7.- Ocupación máxima de parcela por la edificación: 30 por ciento.

PARCELA: 932,37 x 0,3 = 279,71 m²s de parcela ocupada. Se puede comprobar en el plano 4 que cumpliendo la longitud mínima a lindes la superficie edificable posible por planta es mayor que el parámetro señalado.

8.- Numero de plantas y altura reguladora máximas: dos plantas y siete (7) metros.

PARCELA: Suponiendo una ocupación del 30% en planta baja:

279,71 m²t en planta I

93,24 m²t en planta II

Por tanto, es posible cumplir el parámetro señalado.

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

9.- Distancia al linde de la parcela con el viario: 5 metros.

PARCELA: 5 m., con la futura calle 313 y con la calle 306. Cumple con el parámetro señalado.

10.- Distancia al linde de la parcela con otros terrenos del dominio privado: 3 metros.

PARCELA: 3 m., con la parcela edificada.

3 m., con la parcela sin edificar.

Queda demostrado pues, que los parámetros urbanísticos y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplen en su totalidad las exigencias establecidas en el Plan General de Ordenación de Paterna.

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)

5. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA

Se presenta a continuación una serie de fotos que muestran la situación actual de la parcela según el croquis que se adjunta:



**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN
DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)**



Foto 1



Foto 2

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN
DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)**

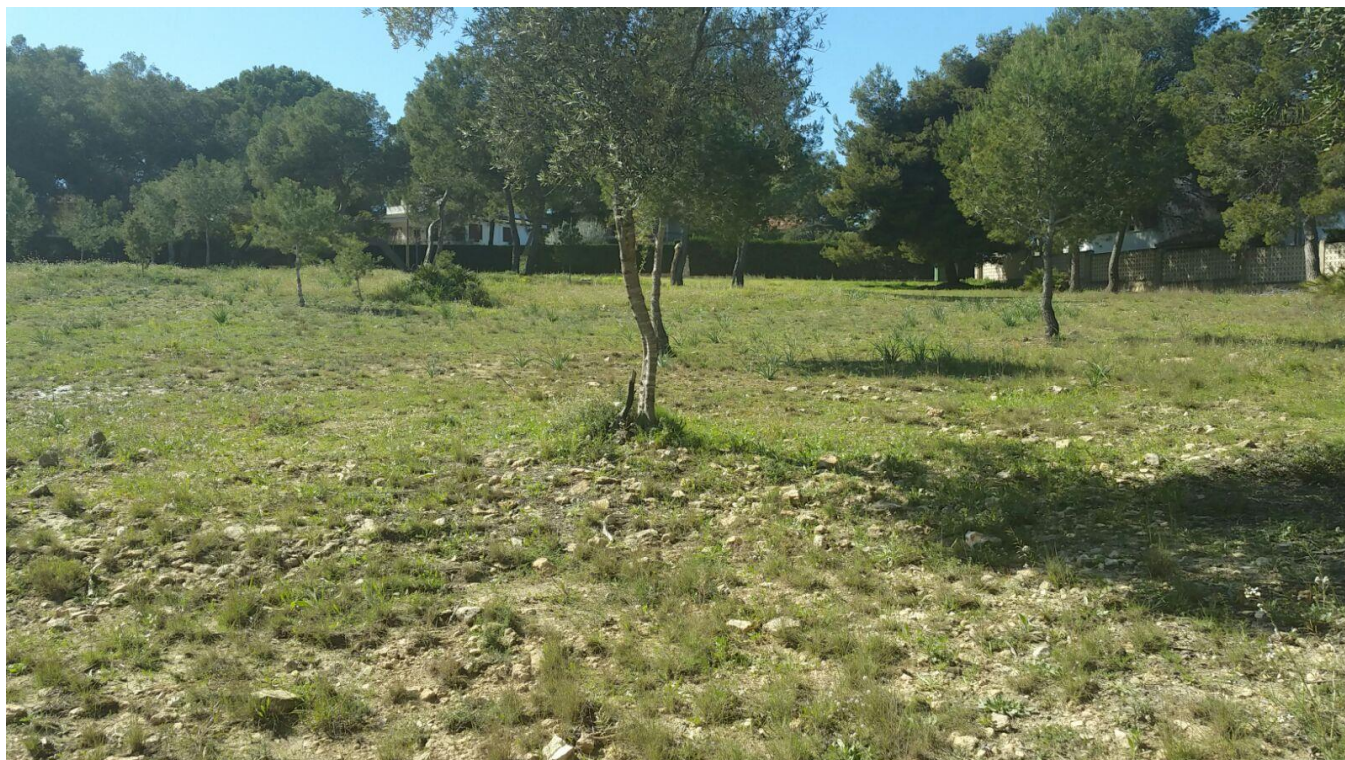


Foto 3



Foto 4

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN
DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)**

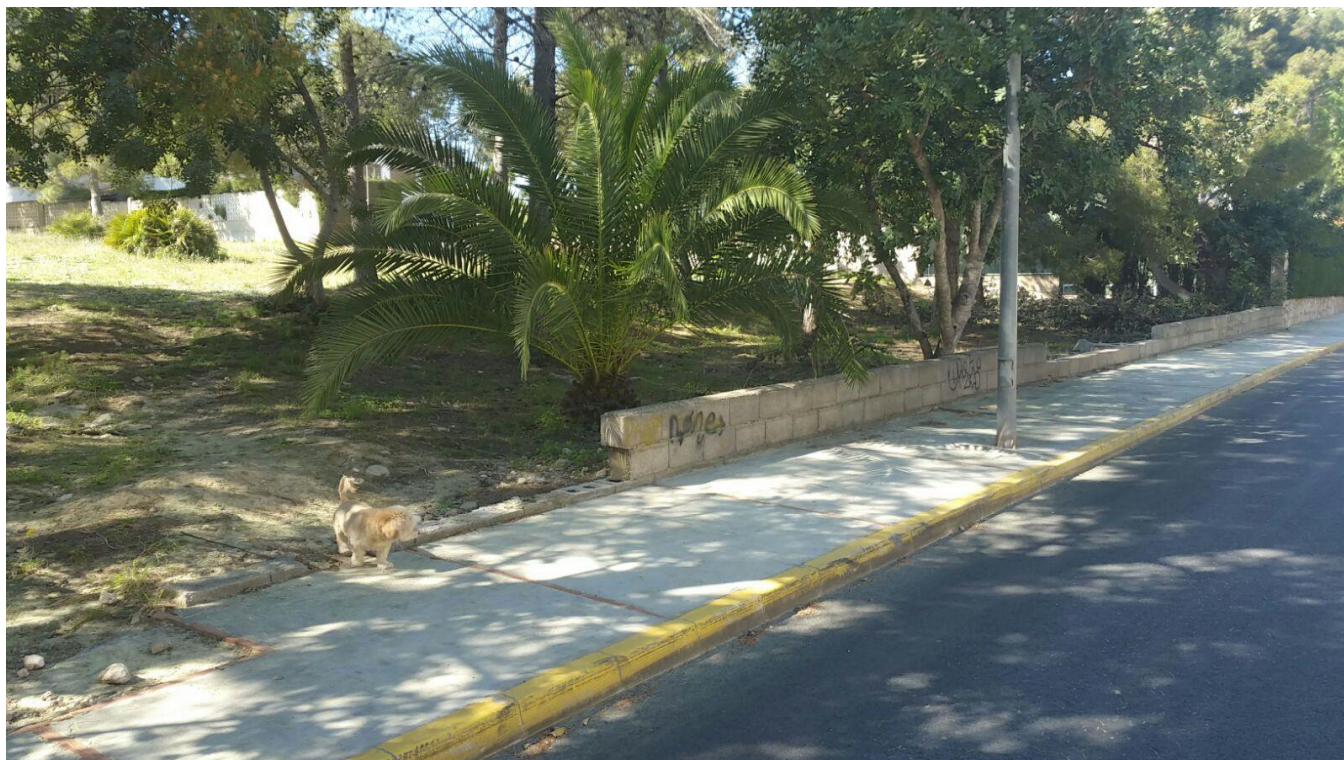


Foto 5



Foto 6

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)



Foto 7

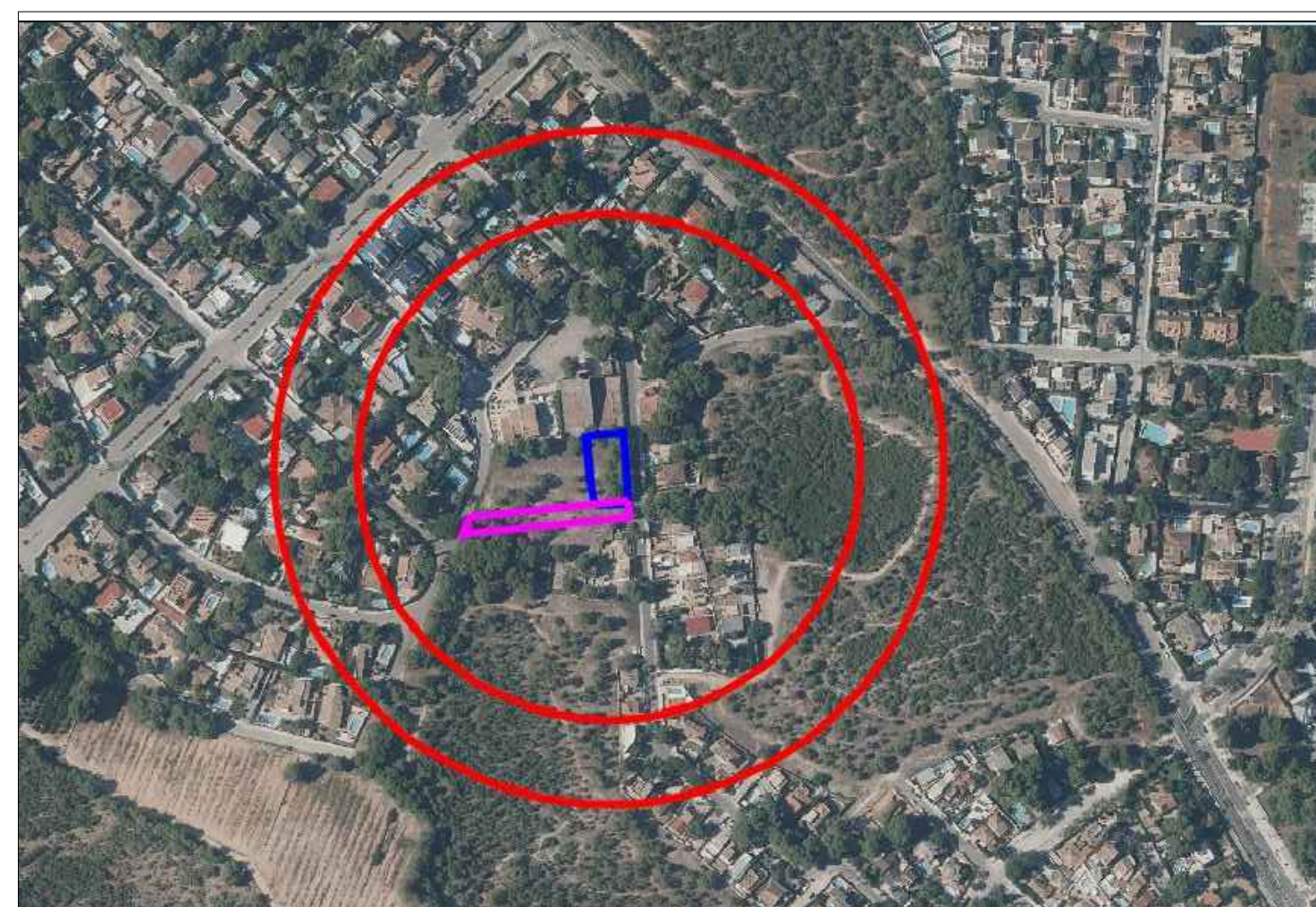
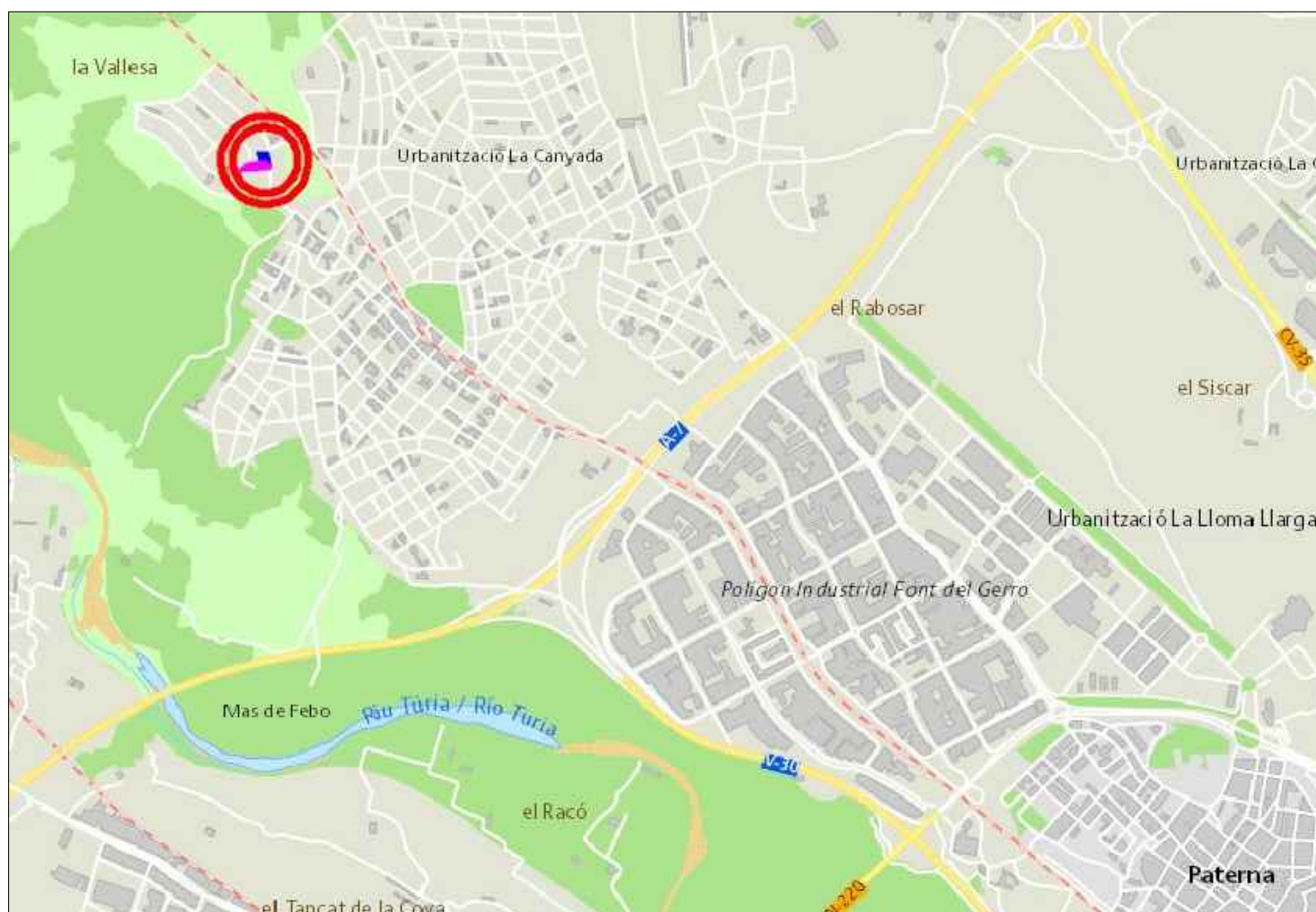
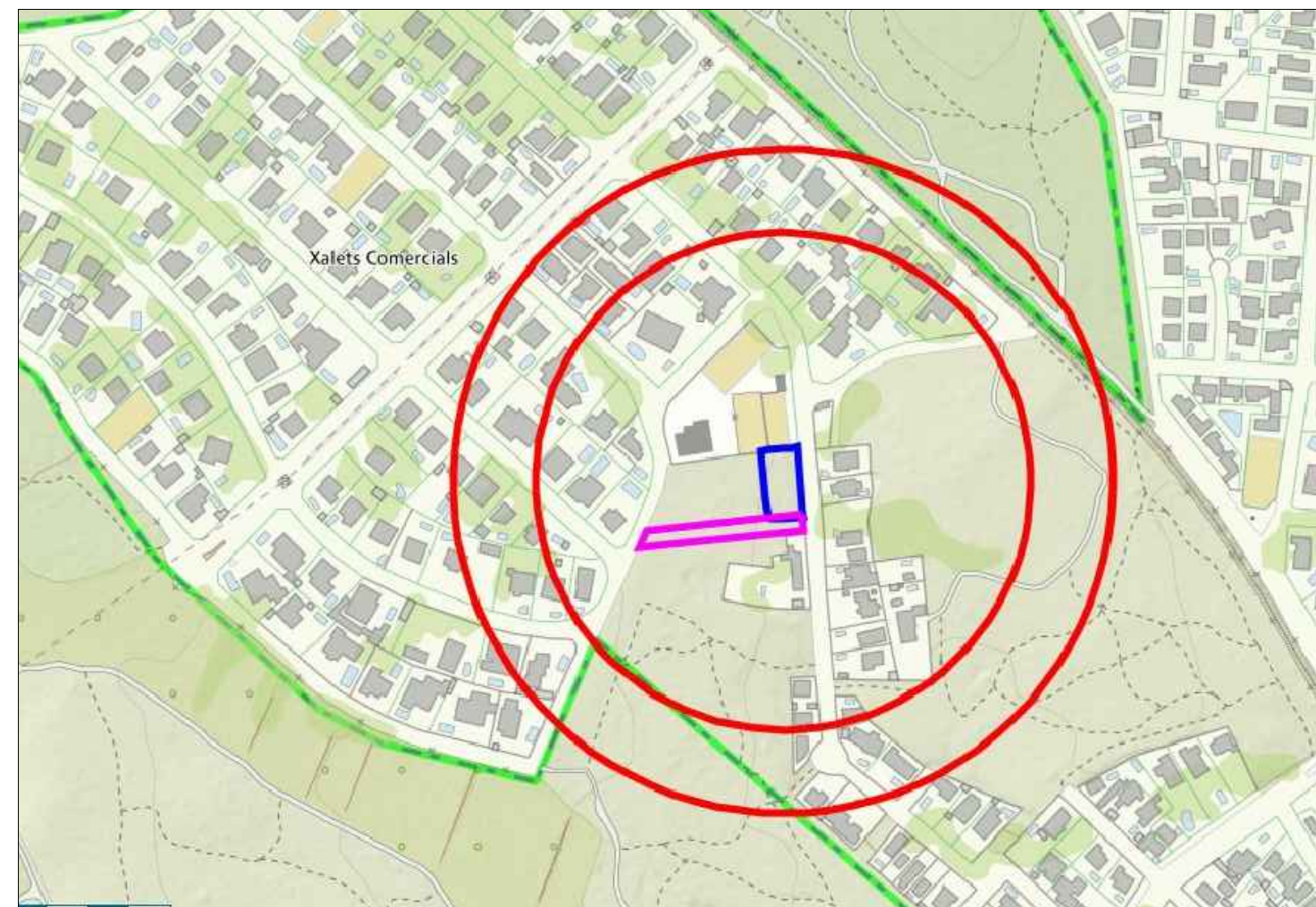
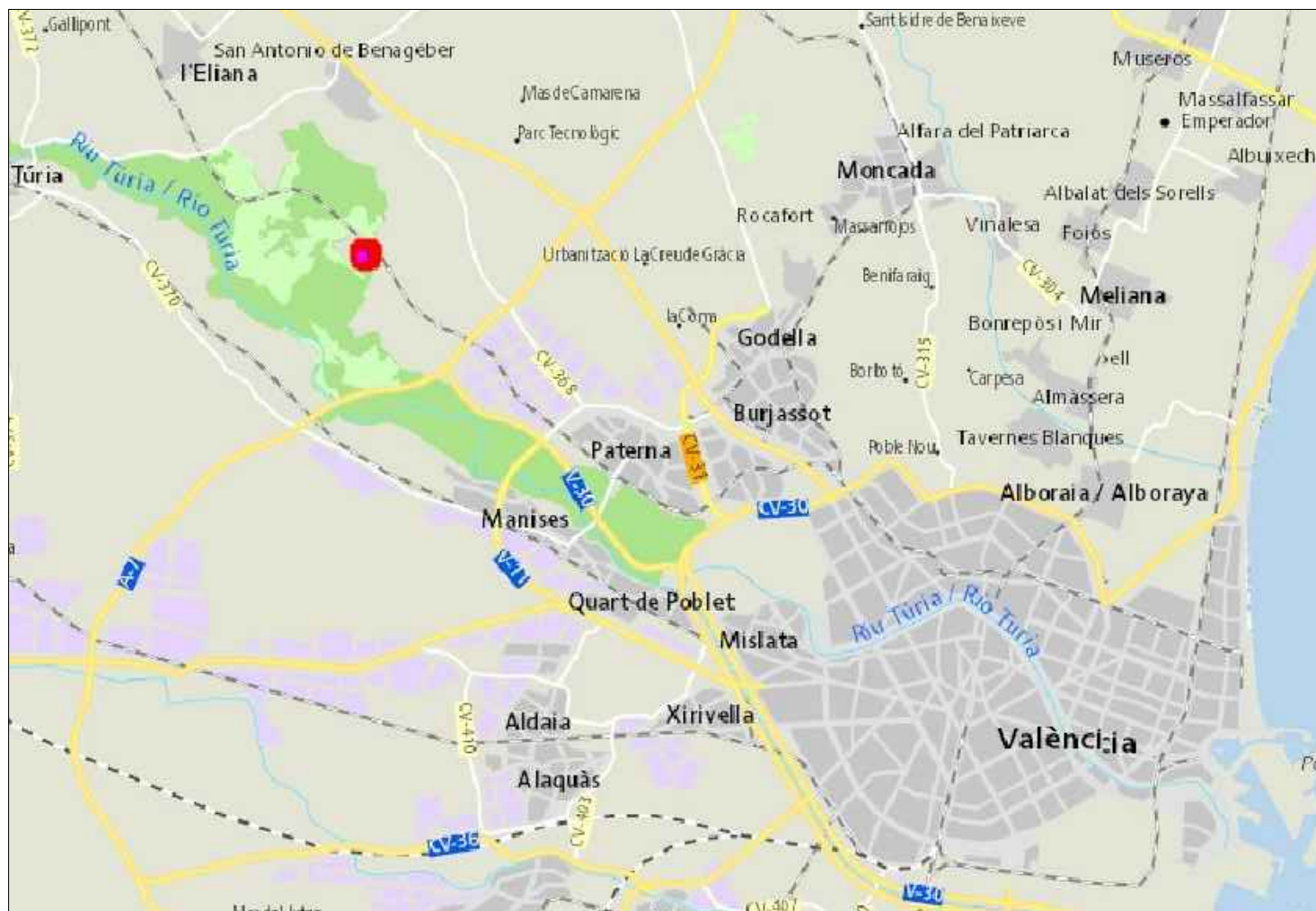
6. CONCLUSIONES

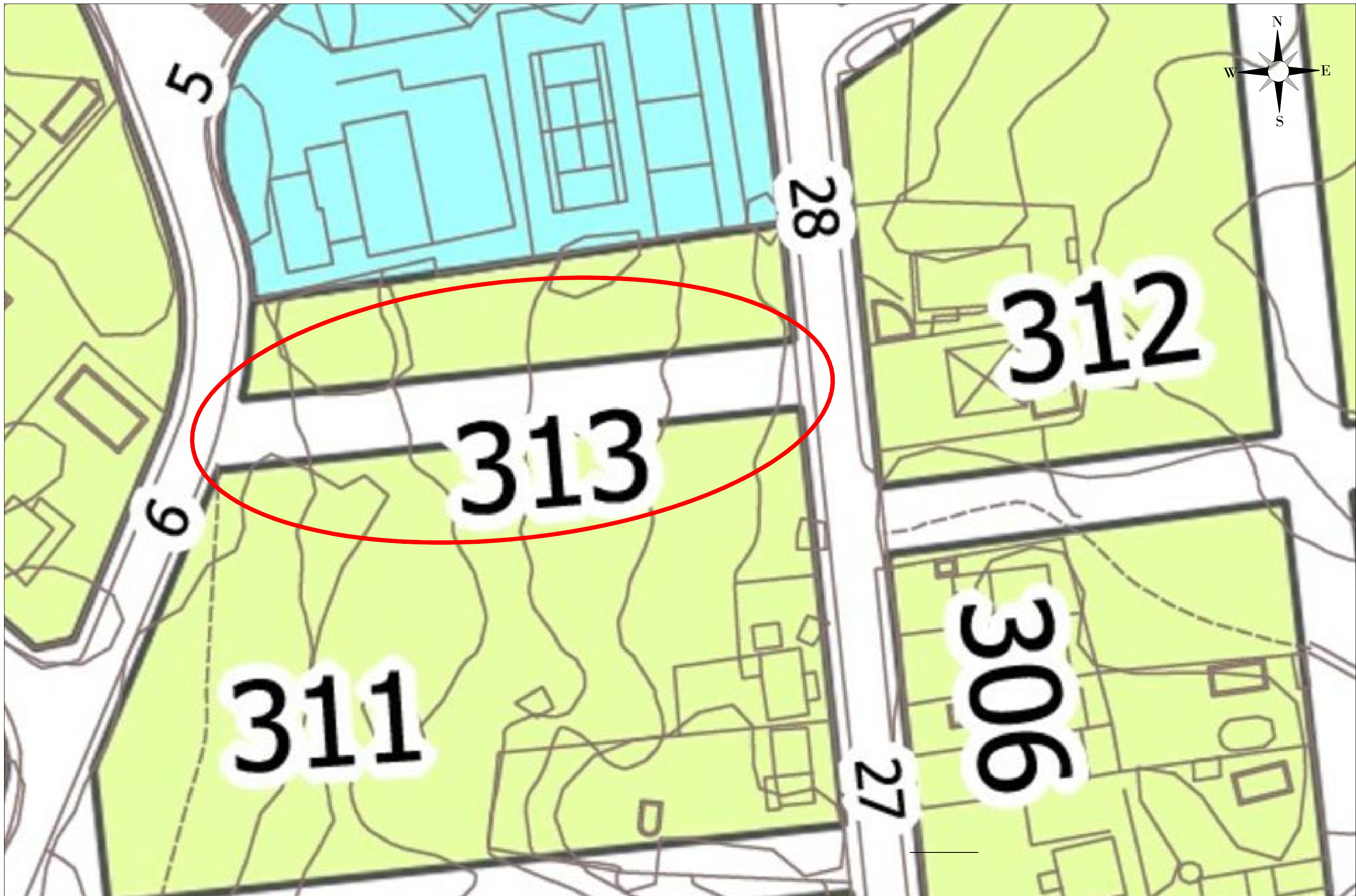
El presente documento da respuesta al requerimiento realizado por el Ayuntamiento de Paterna en relación con el acuerdo del pleno, celebrado el día a 25 de julio de 2024, en el que se acordó aprobar el Estudio de Detalle para la modificación del trazado del vial denominado c/ 313 del PGOU, en la manzana delimitada por las c/365, c/311 y c/ 306 supeditado a la presentación de un texto refundido.

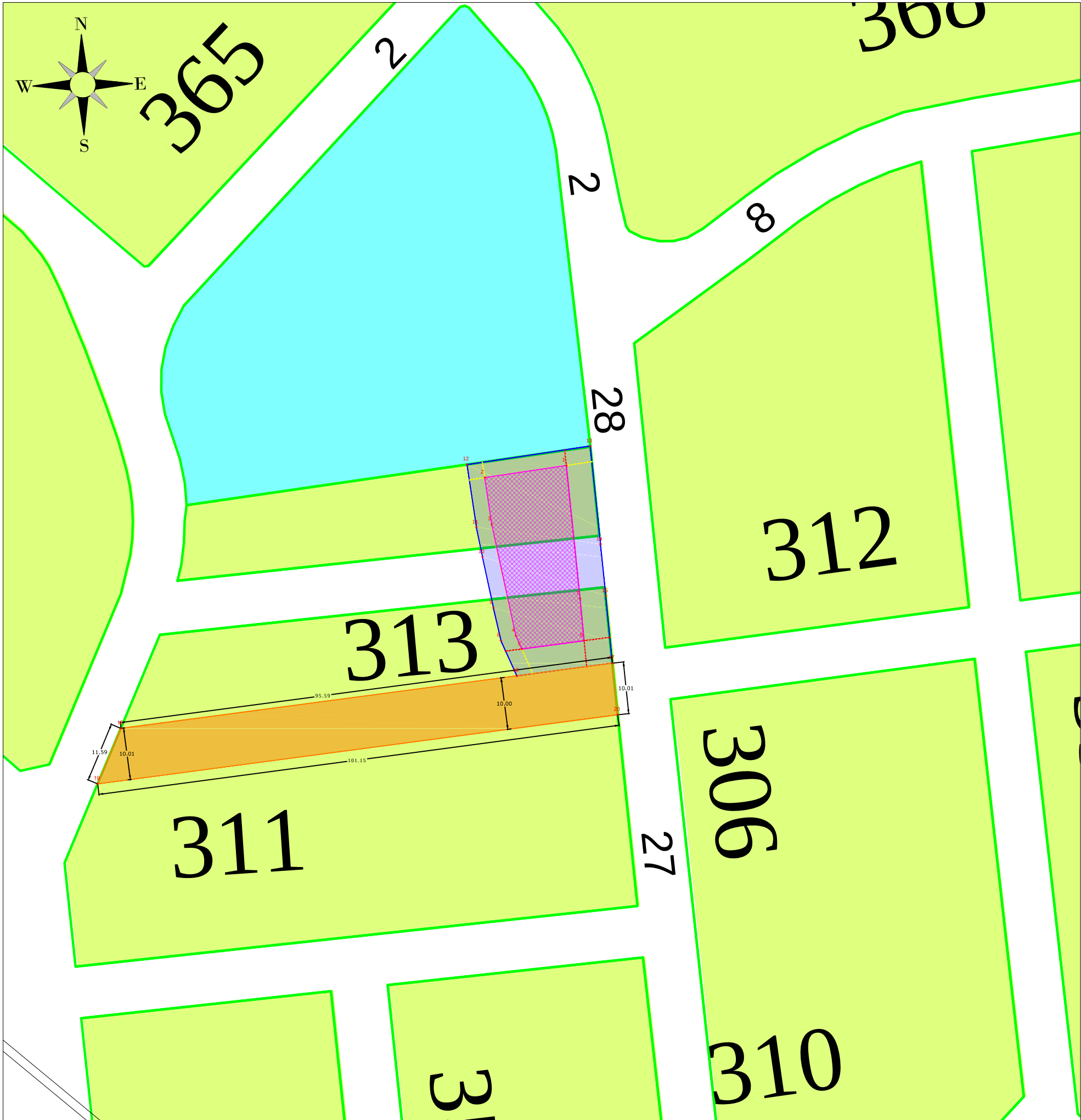
Francisco José Fuentes García
Ingeniero Técnico de Obras Públicas

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN
DEL TRAZADO DEL VIAL Nº 313 EN LA CAÑADA (PATERNA)**

7. PLANOS.

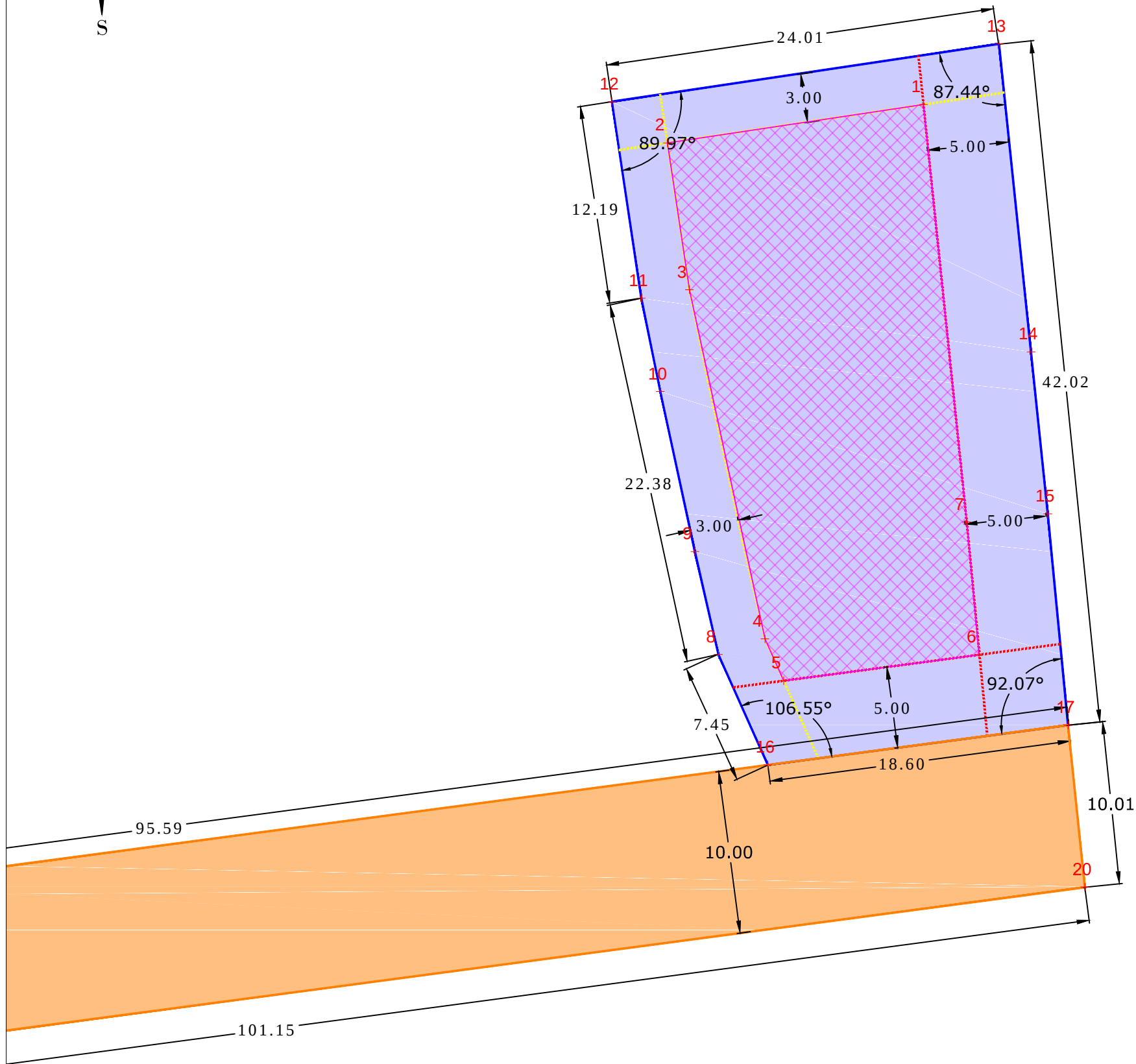
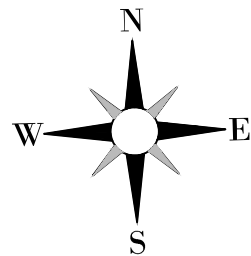






CUADRO DE SUPERFICIES (Según Topográfico Realizado)	
5392803YJ1759S	932,37
Supeficie Edificable	279,71
Vial 313	984,23

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Código
1	715252,49	4379041,12	_AREA-EDIFICABLE
2	715236,77	4379038,77	_AREA-EDIFICABLE
3	715238,12	4379029,76	_AREA-EDIFICABLE
4	715242,76	4379008,33	_AREA-EDIFICABLE
5	715243,91	4379005,76	_AREA-EDIFICABLE
6	715255,91	4379007,35	_AREA-EDIFICABLE
7	715255,15	4379015,50	_AREA-EDIFICABLE
8	715239,90	4379007,37	_PARCELARIO_MODIFICADO
9	715238,45	4379013,68	_PARCELARIO_MODIFICADO
10	715236,33	4379023,51	_PARCELARIO_MODIFICADO
11	715235,16	4379029,24	_PARCELARIO_MODIFICADO
12	715233,36	4379041,30	_PARCELARIO_MODIFICADO
13	715257,13	4379044,85	_PARCELARIO_MODIFICADO
14	715259,09	4379025,95	_PARCELARIO_MODIFICADO
15	715260,12	4379016,00	_PARCELARIO_MODIFICADO
16	715242,93	4379000,59	_PARCELARIO_MODIFICADO
17	715261,37	4379003,03	_VIAL-313_PROPUESTO
18	715166,60	4378990,46	_VIAL-313_PROPUESTO
19	715162,13	4378979,77	_VIAL-313_PROPUESTO
20	715262,40	4378993,08	_VIAL-313_PROPUESTO



Legenda:

AFECCIÓN VIAL
AFECCIÓN PARTICULAR

CUADRO DE SUPERFICIES (Según Topográfico Realizado)	
5392803YJ1759S	932,37
Superficie Edificable	279,71
Vial 313	984,23

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Código
1	715252,49	4379041,12	_AREA-EDIFICABLE
2	715236,77	4379038,77	_AREA-EDIFICABLE
3	715238,12	4379029,76	_AREA-EDIFICABLE
4	715242,76	4379008,33	_AREA-EDIFICABLE
5	715243,91	4379005,76	_AREA-EDIFICABLE
6	715255,91	4379007,35	_AREA-EDIFICABLE
7	715255,15	4379015,50	_AREA-EDIFICABLE
8	715239,90	4379007,37	_PARCELARIO_MODIFICADO
9	715238,45	4379013,68	_PARCELARIO_MODIFICADO
10	715236,33	4379023,51	_PARCELARIO_MODIFICADO
11	715235,16	4379029,24	_PARCELARIO_MODIFICADO
12	715233,36	4379041,30	_PARCELARIO_MODIFICADO
13	715257,13	4379044,85	_PARCELARIO_MODIFICADO
14	715259,09	4379025,95	_PARCELARIO_MODIFICADO
15	715260,12	4379016,00	_PARCELARIO_MODIFICADO
16	715242,93	4379000,59	_PARCELARIO_MODIFICADO
17	715261,37	4379003,03	_VIAL-313_PROPUUESTO
18	715166,60	4378990,46	_VIAL-313_PROPUUESTO
19	715162,13	4378979,77	_VIAL-313_PROPUUESTO
20	715262,40	4378993,08	_VIAL-313_PROPUUESTO