



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA. MODIFICACION PUNTUAL INCORPORACIÓN USOS EDUCATIVOS.

1. AMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación afecta al ámbito del Plan Parcial de Lloma Llarga, cuyo 4º Texto Refundido fue aprobado definitivamente según Decreto 1307 de 7 de marzo de 2.008, y publicado en el BOP en fecha 8 de abril de 2.008.

El objeto de la modificación es incorporar la compatibilidad del uso educativo en los suelos privados, de forma que se posibilite la implantación de usos tales como academias de formación, guarderías,...actualmente incompatibles con el régimen de usos vigente.

Esta propuesta pretende equiparar, en este aspecto, el régimen de usos establecido en el Plan Parcial de Lloma Llarga al existente en el resto de suelos residenciales del municipio, posibilitando la implantación de usos educativos privados, servicio necesario para los vecinos del barrio.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente, en el ámbito del barrio de Lloma Llarga, es el 4º Texto Refundido del Plan Parcial de Lloma Llarga, el cual, define en el apartado 2.1.4 "Régimen Urbanístico" su régimen de usos, concretándolo en el anexo 2 "Régimen Urbanístico" de la memoria del plan, los usos según el siguiente desglose:

Global:

- Residencial plurifamiliar (RPF), Edificación abierta.

Incompatibles:

- Agrícola, Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales.
- Industria y Almacenes que estén calificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.
- Talleres de Categoría 3ª a 6ª.
- Actividades anexas a Transportes,
- Comercio ubicados en edificios cuya superficie construida sobre rasante sea superior a 2.500 m² o con una superficie de venta superior a 2.000 m².
- Cementerio.

Compatibles:

- Residencial Comunitario (RCM).
- Comercial compatible con la vivienda (TC1).



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

- Comercial en edificio exclusivo (TC2).
- Hotelero (TH).
- Oficinas (TO).
 - Despachos profesionales domésticos (T01).
 - Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (T02).
 - Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (T03).
- Recreativo (TR).
- Industrial (I).
- Aparcamiento (AP).
 - Aparcamiento para uso privado (AP1).
 - Aparcamiento para uso público en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante residencial (AP2).
 - Aparcamiento para uso público, en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria (AP3).

Como se aprecie en el régimen de usos vigente, no se incorpora la posibilidad de implantación de usos dotacionales privados educativos en las parcelas de titularidad privada, aspecto que pretende solventar la modificación propuesta.

El apartado 2.4 "Régimen y usos del suelo" de las normas urbanísticas, define en los subapartados 2.4.8 y siguientes los usos contemplados en el plan, en base a los usos establecidos en el anexo 2 "Régimen Urbanístico" de la memoria del plan, transcrito en el apartado anterior.

En base a este esquema de usos, define el uso Residencial (R). Terciario en sus diversas categorías (comercial hotelero, oficinas, recreativo), Industrial (I), aparcamiento (AP) y dotacional (D).

Dentro de los usos dotacionales define el uso educativo (DED), como aquel que "Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas en sus diferentes niveles".

Por otra parte, el régimen de uso para las parcelas residenciales de edificación abierta (EDA), que son todas las parcelas de titularidad privada no dotacionales, se establece en el capítulo 3 "Régimen urbanístico", apartado 1, según el siguiente cuadro:



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

El presente Plan Parcial define en todo su ámbito la zona de calificación urbanística de edificación abierta (EDA).

1. USO DOMINANTE.

El uso global o dominante establecido para todo el ámbito del Plan, es el Residencial Plurifamiliar (RPF), descrito en el artículo 2.4.8. de las presentes ordenanzas.

2. USOS COMPATIBLES.

Se admiten como usos compatibles los señalados a continuación, sin perjuicio de las limitaciones que pudieran derivarse de la normativa de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas.

Residencial Comunitario (RCM).

Comercial compatible con la vivienda (TC1).

Comercial en edificio exclusivo (TC2).

Hotelero (TH).

Oficinas (TO).

Despachos profesionales domésticos (T01).

Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (T02).

Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (T03).

Recreativo (TR).

Industrial (I).

Aparcamiento (AP).

Aparcamiento para uso privado (AP1).

Aparcamiento para uso público en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante residencial (AP2).

Aparcamiento para uso público, en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria (AP3).

Todos los usos anteriores han quedado descritos en el Capítulo 2 de las presentes ordenanzas.

3. USOS COMPLEMENTARIOS.

Son usos complementarios los siguientes:

Dotacional espacios libres (DEL).

Dotacional educativo cultural (DEC).



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

Dotacional Servicio Público, como uso genérico (S.P.)

Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo (DEP), Socio Cultural (DSC), Asistencial (DAS), Administrativo +(DAD), Religioso (DRE), según las necesidades que demande el interés público.

4.USOS INCOMPATIBLES.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

Agrícola, Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales.

Industria y Almacenes que estén calificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.

Talleres de Categoría 3ª a 6ª.

Actividades anexas a Transportes,

Comercio ubicados en edificios cuya superficie construida sobre rasante sea superior a 2.500 m² o con una superficie de venta superior a 2.000 m².

Cementerio.

En este capítulo se considera como uso complementario el Dotacional educativo cultural (DEC), existiendo una nomenclatura diferente a las definiciones del régimen de usos establecidas en el apartado 2.4 de la memoria. A su vez, lo incluye en los usos complementarios, definido habitualmente en las normativas urbanísticas como:

Uso Complementario o Exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

Dado que los usos dotacionales implantados en parcelas privadas no son de obligatoria implantación con los usos dominantes, parece más adecuado la definición de los usos dotacionales privados como compatibles en las manzanas EDA.

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LLOMA LLARGA.

Según lo desarrollado en el apartado precedente, la propuesta de régimen de usos para las parcelas EDA, se propone según el siguiente desarrollo:

1. USO DOMINANTE.

El uso global o dominante establecido para todo el ámbito del Plan, es el Residencial Plurifamiliar (RPF), descrito en el artículo 2.4.8. de las presentes ordenanzas.

2. USOS COMPATIBLES.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

Se admiten como usos compatibles los señalados a continuación, sin perjuicio de las limitaciones que pudieran derivarse de la normativa de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas.

Residencial Comunitario (RCM).

Comercial compatible con la vivienda (TC1).

Comercial en edificio exclusivo (TC2).

Hotelero (TH).

Oficinas (TO).

Despachos profesionales domésticos (T01).

Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (T02).

Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (T03).

Recreativo (TR).

Industrial (I).

Aparcamiento (AP).

Aparcamiento para uso privado (AP1).

Aparcamiento para uso público en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante residencial (AP2).

Aparcamiento para uso público, en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria (AP3).

Dotacional espacios libres (DEL).

Dotacional educativo (DED).

Dotacional Deportivo (DEP), Socio Cultural (DSC), Asistencial (DAS), Religioso (DRE),

Todos los usos anteriores han quedado descritos en el Capítulo 2 de las presentes ordenanzas.

3.USOS INCOMPATIBLES.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

Agrícola, Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales.

Industria y Almacenes que estén calificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.

Talleres de Categoría 3ª a 6ª.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

Actividades anexas a Transportes,

Comercio ubicados en edificios cuya superficie construida sobre rasante sea superior a 2.500 m² o con una superficie de venta superior a 2.000 m².

Cementerio.

Paterna, a 13 de noviembre de 2012.
El Director Técnico del Área de Sostenibilidad.

Fdo. José Luis Pastor Bono.