



AYUNTAMIENTO DE PATERNA

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°7 DEL PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLÓGICO DE PATERNA

VERSIÓN PRELIMINAR MODIFICACIÓN PUNTUAL

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MAYO 2020



VERSIÓN PRELIMINAR

MEMORIA INFORMATIVA.

1.- ANTECEDENTES

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

5.- PLANEAMIENTO VIGENTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

7.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

8.- ALCANCE Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.

10.- TRAMITACIÓN

PLANOS



MEMORIA INFORMATIVA

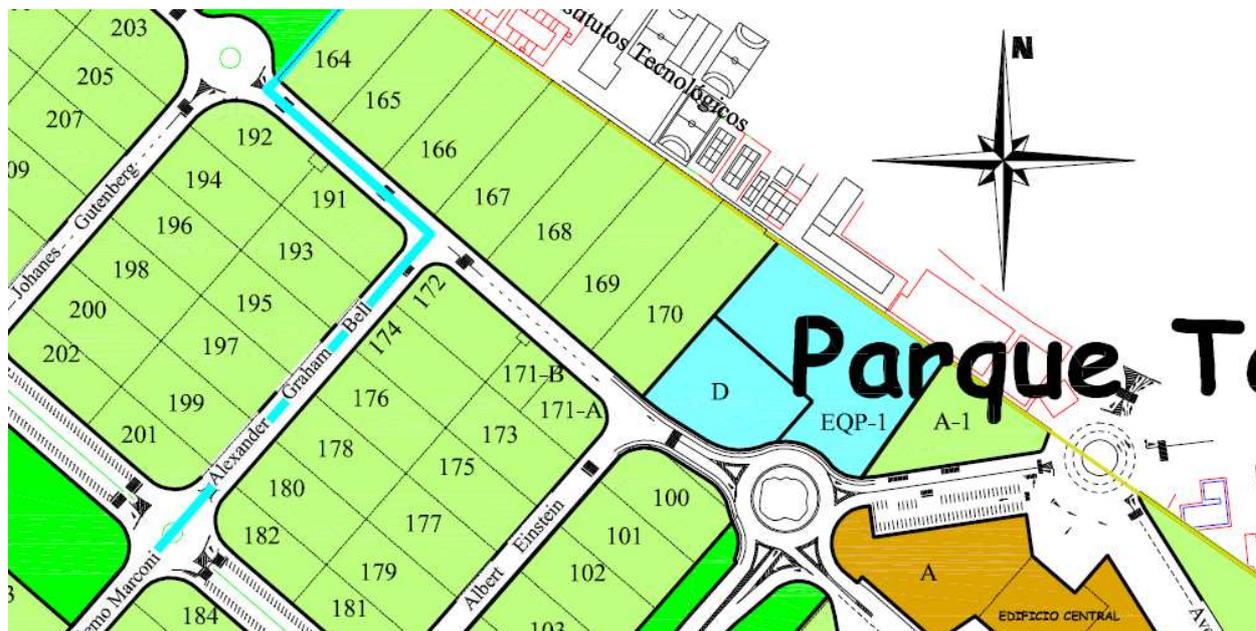
1. ANTECEDENTES

La presente Modificación Puntual se ha sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de acuerdo con el art. 45.2 de la LOTUP, habiéndose emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable por el órgano ambiental y territorial municipal, siendo aprobado mediante Decreto de Alcaldía nº 1417/2020, de 5 de mayo de 2020 y publicado en el DOGV nº 8808 de 11/05/2020 la citada aprobación.

La presente Versión preliminar no introduce modificaciones sin determinaciones derivadas del trámite de evaluación ambiental puesto que el Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido favorable por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La presente modificación se desarrolla sobre la parcela de uso dotacional deportivo EQP-1 y la parcela destinada a guardería prevista en el Plan Parcial del Parque Tecnológico, perteneciente al sistema local de dotaciones públicas.



3. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Ayuntamiento de Paterna, ha recuperado la plena disponibilidad del Edificio destinado a “Guardería.....”. situado en el Parque Tecnológico. La guardería se encuentra actualmente sin actividad no previéndose el uso educativo en la misma, como así lo acredita que lleva año cerrada y la liquidación de la Fundación de Innovación para la Infancia a través de la cual se llevo a cabo.



AJUNTAMENT DE PATERNA AREA DE SOSTENIBILIDAD

El edificio de la Guardería está ubicado en una parcela pública definida inicialmente en el Plan parcial del parque tecnológico como de uso equipamiento deportivo, denominada EQP-1, sin adscribirle usos compatibles. Ya el Ayuntamiento, para la construcción de la guardería, tramitó la correspondiente modificación puntual para definir el uso educativo como compatible en el ámbito concreto de desarrollo de la edificación con destino a guardería.

La modificación puntual nº 5 del Parque Tecnológico, afectando a la parcela EQP-1, ya reasignaba los usos dotacionales incorporando a los mismos la parcela edificable destinada a la estación de impulsión de la red de saneamiento y asimismo, en exacta coincidencia superficial, modificaba parcialmente el uso de la parcela dotacional EQP-1 destinándola en parte a uso privativo, denominándola A1, de uso terciario. La Modificación Puntual nº 6 se tramita para concretar los parámetros urbanísticos de la parcela de uso terciario A1.

A su vez, por acuerdo plenario de 24 de abril de 2013 se incorpora el uso administrativo en el resto de la parcela EQP-1 no ocupado por la guardería ya construida.

El Ayuntamiento está interesado en aumentar los usos de la parcela dotacional equipamiento deportivo EQP-1 y guardería existente, incorporando a los mismos la posibilidad de implantar otros usos dotacionales, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos dotacionales siguientes: Deportivo-recreativo (QD), Educativo-cultural (QE), Sanitario-asistencial (QS), Administrativo-institucional (QA), Infraestructura-servicio urbano (QI) de forma que puedan implantarse otros usos dotacionales en la parcela de forma independiente y siendo todos ellos compatibles en las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual

Esta definición permite al Ayuntamiento la flexibilidad de emplear el dotacional en el uso más conveniente para el Parque Tecnológico, dado que el uso dotacional deportivo nunca se ha implantado por carecer de demanda significativa, y poder cubrir así la demanda de suelo dotacional realmente necesaria, adaptando el uso a la realidad funcional del Parque.

Es por ello, que se inicia la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, con objeto de posibilitar la implantación de otros usos dotacionales en la parcela de uso dotacional EQP-1 y la parcela destinada a Guardería.

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de esta modificación es incluir los usos dotacionales Deportivo-recreativo (QD), Educativo-cultural (QE), Sanitario-asistencial (QS), Administrativo-institucional (QA), Infraestructura-servicio urbano (QI) en la parcela de uso dotacional EQP-1 y la parcela destinada a Guardería del Plan Parcial de Parque Tecnológico perteneciente al sistema local de dotaciones públicas. Estos usos podrán desarrollarse de forma independiente y se definen todos ellos compatibles en las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual

El régimen de compatibilidad de usos se define así por la necesidad de poder disponer estos nuevos usos en las parcelas de forma independiente y no al servicio del uso dominante. Es decir, en las parcelas objeto de la presente modificación puntual podrá desarrollarse cualquiera de los usos dotacionales definidos sin necesidad de que este uso sea complementario o subsidiario de un uso equipamiento deportivo o docente, definido inicialmente por el Plan Parcial para las parcelas

El alcance de la presente modificación se limita, por tanto, a las parcelas indicadas, y a la inclusión de otros usos dotacionales como usos compatibles previstos en la misma



5. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento de aplicación sobre el objeto de la presente modificación es:

- Plan General de Ordenación Urbana, con fecha de aprobación definitiva el 15 de noviembre de 1.990, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 282 en fecha 27 de noviembre de 1.990.
- Plan Parcial del parque tecnológico, aprobado definitivamente el 31 de mayo de 1988,
- Texto Refundido del Plan Parcial del Parque Tecnológico, publicado en el BOP nº 27 de 2 de febrero de 2011
- Modificación Puntual nº 5 del Plan parcial de Parque Tecnológico , aprobada definitivamente en fecha 28 de marzo de 2011
- Modificación Puntual nº 6 del Plan parcial de Parque Tecnológico , aprobada definitivamente en fecha 30 de noviembre de 2011
- Incorporación de uso administrativo a la parcela EQP-1 del Parque Tecnológico, Aprobado por pleno 24 abril 2013.

La parcela objeto de modificación tienen la calificación de EQP-1- Zona de equipamiento Deportivo, siendo de aplicación el art. 56 del Plan Parcial del Parque Tecnológico que regula las condiciones urbanísticas del uso dotacional deportivo, cuyo texto vigente se incluye a continuación:

Art.56- Zona deportiva

Condiciones de edificación:

En lo que respecta a la determinación de los parámetros que regulan alturas, ocupación, volumen, y otros determinantes de la edificación, se atenderá a las necesidades concretas para cada instalación deportiva



MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Tal como se ha expresado en el punto 3º "Objeto de la Modificación Puntual", el fin de la modificación puntual es incluir los usos dotacionales Deportivo-recreativo (QD), Educativo-cultural (QE), Sanitario-asistencial (QS), Administrativo-institucional (QA), Infraestructura-servicio urbano (QI) en la parcela de uso dotacional EQP-1 y la parcela destinada a Guardería del Plan Parcial de Parque Tecnológico perteneciente al sistema local de dotaciones públicas. Estos usos podrán desarrollarse de forma independiente y se definen todos ellos compatibles en las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual

El régimen de compatibilidad de usos se define así por la necesidad de poder disponer estos nuevos usos en las parcelas de forma independiente y no al servicio del uso dominante. Es decir, en las parcelas objeto de la presente modificación puntual podrá desarrollarse cualquiera de los usos dotacionales definidos sin necesidad de que este uso sea complementario o subsidiario de un uso equipamiento deportivo o docente, definido inicialmente por el Plan Parcial para las parcelas

Esta definición permite al Ayuntamiento la flexibilidad de emplear el dotacional en el uso más conveniente para el Parque Tecnológico, dado que el uso dotacional deportivo nunca se ha implantado por carecer de demanda significativa, y poder cubrir así la demanda de suelo dotacional realmente necesaria, adaptando el uso a la realidad funcional del Parque.

El alcance de la presente modificación se limita, por tanto, a las parcelas indicadas, y a la inclusión de otros usos dotacionales como usos compatibles previstos en la misma.

7. ORDENACIÓN PROPUESTA

Con el fin de cumplir los objetivos pretendidos en la presente modificación, el art. 56 del Plan Parcial del Parque Tecnológico queda redactado del siguiente modo:

Art.56- Zona deportiva

Condiciones de uso:

Se permite el desarrollo de cualquier uso dotacional siguiente: Deportivo-recreativo (QD), Educativo-cultural (QE), Sanitario-asistencial (QS), Administrativo-institucional (QA), Infraestructura-servicio urbano (QI)

Condiciones de edificación:

En lo que respecta a la determinación de los parámetros que regulan alturas, ocupación, volumen, y otros determinantes de la edificación, se atenderá a las necesidades concretas para cada instalación deportiva

8. ALCANCE Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El alcance de la presente modificación de planeamiento afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, como expresamente dispone la letra d del Art. 35 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), en



AJUNTAMENT DE PATERNA ÀREA DE SOSTENIBILITAT

su redacción conforme a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana:

“d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural (...).”

Por lo que al amparo del artículo 44.5 de la LOTUP y su modificación por la Ley 1/2019, le corresponde al ayuntamiento su aprobación.

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana no altera elementos de la red primaria de dotaciones públicas del municipio, limitándose a incluir la posibilidad de desarrollo de otros usos dotacionales dentro de un área grafiada para uso equipamiento deportivo, EQP-1 y docente en el Plan Parcial de Parque Tecnológico, por lo que no se modifican la reserva dotacional vigente.

10. TRAMITACIÓN.

Atendiendo al art. 48 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento, pues se trata de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

De acuerdo con el 46.3 c) de la LOTUP, será el órgano ambiental y territorial estratégico el que debe determinar el modo de tramitación, que en principio se estimamos como simplificada, por encontrarnos en una modificación puntual de índole menor.

A estos efectos se redacta el Documento Inicial Estratégico junto con el borrador de la Modificación Puntual, que son los documentos que se presentan para la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica regulada en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, proseguir la tramitación conforme el art. 57 de la LOTUP.

PLANOS

La modificación puntual pretendida no supone ninguna modificación en los planos de Plan Parcial del Parque Tecnológico ya que, como se ha expuesto afecta únicamente a las normas urbanísticas, en concreto al artículo 56 del PP Parque Tecnológico. No obstante, se acompaña un plano de situación y de la ordenación vigente del Plan General de Ordenación Urbana a efectos de localización de la parcela afectada.

Paterna, mayo de 2020

La Directora Técnica del Área de Sostenibilidad y Vertebración Territorial

Fdo. Paula Guillem Carrau

Documento firmado electrónicamente como se especifica al margen

GUILLEM CARRAU, PAULA
Director Técnico Área Sostenibilidad y
Vertebración Territorial
11/05/2020 13:39



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se redacta este apartado en cumplimiento de la siguiente normativa:

- Artículo 22.4 y 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que exige, por una parte, una memoria en la que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la presentación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Y, por otra parte, una memoria que asegure la viabilidad económica de la actuación.

Memoria de sostenibilidad económica

La presente modificación no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que no incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento.

Es más la nueva regulación de los usos en la parcela no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones, puesto que se trata de parcelas dotacionales. Por lo tanto no supondrá una disminución ni alteración alguna de ingresos en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles.

Por otra parte, la presente modificación no alterará la presencia en el mercado de suelo destinado a usos productivos.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo con el artículo 40 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que refiere, entre otros aspectos, a la documentación de los planes parciales y planes de reforma interior, este documento debe incorporar un Estudio de Integración Paisajística.

No obstante, de acuerdo con el art. 6.4.b) *En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y territorial estratégico así como un informe del departamento con las competencias de paisajizado el carácter del documento de planeamiento que se tramita, se considera que no se precisa Estudio de Integración Paisajística.* En este caso, se mantienen los parámetros edificatorios previstos y de la urbanización, ya ejecutada. Este planeamiento no altera las normas de ordenación y edificación que afectan a dichos elementos urbanos. La nula incidencia sobre el paisaje de este documento hace innecesaria la incorporación de Estudio de Integración Paisajística.

Paterna, mayo de 2020

La Directora Técnica del Área de Sostenibilidad y Vertebración Territorial

Fdo. Paula Guillem Carrau

Documento firmado electrónicamente como se especifica al margen