



AJUNTAMENT DE
Paterna

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 75 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA

TEXTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 75 DE PGOU

MARZO 2023

MEMORIA INFORMATIVA.

1. ANTECEDENTES
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
4. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
5. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.
6. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LOS CONDICIONANTES INDICADOS EN EL INFORME DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE DE FECHA 29/12/2021
7. PLANEAMIENTO VIGENTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

8. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA
9. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMEMORIZADA PROPUESTA.
10. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA
11. DIRECTRICES PARA EL CUMPLIMEINTO DEL CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PATERNA.
12. FICHA INDIVIDUALIZADA FICHA INDIVIDUALIZADA C/ CARMEN ROCA (antes c/ LA Peña) nº 13
13. CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DOTACIONALES
14. JUSTIFICACIÓN DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL, DE ACUERDO CON EL ANEXO IV APARTADO 8 DE LA LOTUP.
15. ALCANCE Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
16. TRAMITACIÓN

PLANOS

JUSTIFICACIÓN MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

JUSTIFICACIÓN ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

JUSTIFICACIÓN ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PLANEAMIENTO



MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

Con el objeto de iniciar la tramitación de la modificación puntual nº 75 del PGOU, y conforme establece el artículo 50 de la Ley de Ordenación Territorial Urbanismo y Paisaje (LOTUP), desde los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Paterna se redactó Documento Inicial Estratégico, Plan De Participación Pública y Borrador Modificación Puntual De PGOU, incorporando en la documentación justificación técnica de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental.

La Modificación pretendida se sometió a Evaluación Ambiental Simplificada de acuerdo con el art 50.2 de la Ley de Ordenación Territorial Urbanismo y Paisaje (LOTUP). La Comisión de Evaluación Ambiental, órgano ambiental autonómico, acordó en sesión celebrada el 12 de diciembre de 2019 emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) favorable por considerar que al Modificación Puntual no tiene efectos sobre el medio ambiente. El IATE fue publicado en el DOGV núm. 8897 de 3 de septiembre de 2020.

A continuación, el Ayuntamiento redactó la Versión preliminar con objeto incluir las determinaciones indicadas en el IATE en el texto de la Modificación Puntual. Asimismo, se redactó y acompañó la Versión Preliminar con el Estudio de Integración Paisajística, Estudio sobre el impacto de la perspectiva de género en el planeamiento y la Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica del planeamiento

Por Decreto de Alcaldía nº 3252, de 19 de octubre de 2020 se resolvió someter a información pública los citados documentos e iniciar el Plan de Participación Pública de acuerdo con el art. 57 de la Ley de Ordenación Territorial Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

NO habiéndose presentado alegaciones en fase de exposición pública, y siendo que la participación pública arrojó ningún dato a tener en consideración en la versión definitiva del documento, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 27 de enero de 2021, aprobó provisionalmente la Modificación Puntual n.º 75 y acordó traslado del documento al órgano sustantivo de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, a los efectos de instar su aprobación definitiva.

Al respecto, Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 4 de mayo de 2022, acordó "SUSPENDER la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 75 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, a causa del incumplimiento de lo indicado en el Fundamento Jurídico Quinto."

En el citado Fundamento Jurídico Quinto se requiere justificación de los condicionantes indicados en el informe de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 29/12/2021 sobre la propuesta de actuación a llevar a cabo para la MP 75 del PGOU de Paterna contenida en el documento Versión Preliminar.



En contestación, se redacta desde los servicios técnicos municipales documento “Anexo justificación condicionantes indicados en el informe de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 29/12/2021” de la Modificación Puntual nº75 del PGOU de Paterna y documentos anexos, el cual se remitió a la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 20 de octubre de 2022 (recibido CTU 25/10/2022) con objeto de subsanar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 4 de mayo de 2022.

Desde la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia se dió traslado de la documentación al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje y a la Dirección General de Patrimonio, a efectos que emitieran informe sobre los condicionantes señalados a la Versión Preliminar.

En fecha 27/02/2023 se emite informe favorable de la Directora territorial de Educación, Cultura y Deporte de València en el que se indica *“ Puesto que no se modifica la ficha del catálogo y se indica que el futuro proyecto que se desarrolle en la parcela de la C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) n.º 13 deberá cumplir, tanto la ficha incluida en el catálogo de protecciones de Paterna, como a la legislación patrimonial vigente, se considera que no existe afección patrimonial. En todo caso, se deberán incluir dichas directrices en la parte con eficacia normativa de documento urbanístico.”*

En fecha 07/03/2023 se emite informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje donde se indica que *“Dado que no se aporta un texto refundido del EIP y de la MP, no resulta posible la comprobación de la incorporación de las normas de integración paisajística en la documentación con eficacia normativa de la MP que se tramita. En este sentido, deberá comprobarse por el órgano que corresponda su incorporación a la documentación definitiva del instrumento urbanístico.*

Por todo lo anterior, considerando compatible con el paisaje de Paterna la Modificación Puntual nº 75 propuesta, se emite informe favorable en materia de infraestructura verde y paisaje, sin perjuicio del informe que corresponda por el órgano competente en materia de patrimonio cultural.”

Ambos informes requieren la redacción de un Texto Refundido de la Modificación Puntual y de un Texto Refundido del estudio de Integración Paisajística.

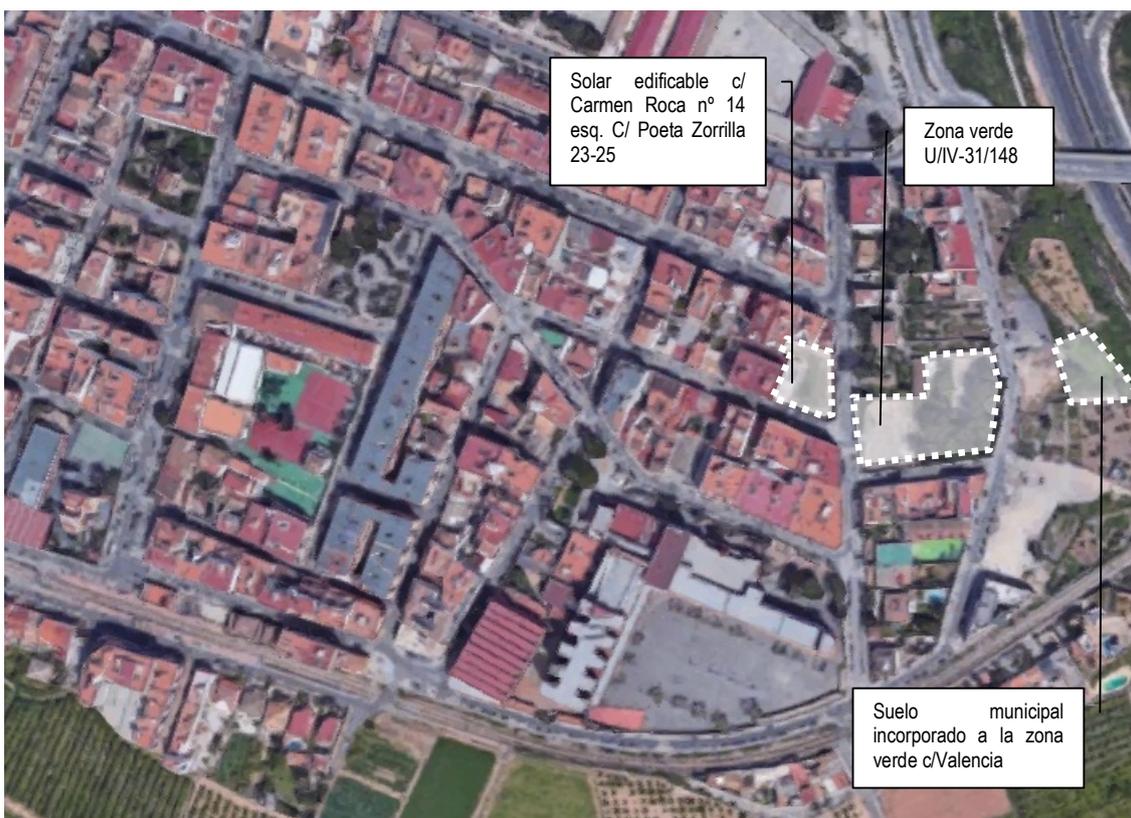
*Por todo lo expuesto, el presente documento constituye el **Texto Refundido de la Modificación Puntual nº 75 el cual** recoge las modificaciones introducidas en la Versión preliminar de la modificación Puntual nº 75 del PGOU en atención a los condicionantes indicados en el informe de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 29/12/2021 y responde al requerimiento del informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 07/03/2023 y de la Dirección General de Cultura de fecha 27/02/2023.*

2. ÀMBITO DE ACTUACIÓN

La Modificación Puntual se plantea sobre la parcela de uso dotacional destinada a zona verde CLAVE 31- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS, definida en el PGOU de Paterna como U/IV-31/148, perteneciente a la red local de dotaciones públicas y con una superficie de 3.680 m². La Modificación Puntual afecta a una superficie de 3.029 m², en concreto la parcela con referencia catastral nº 1053914YJ2715S0001JS.

Con objeto de redistribuir el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios, el ámbito de la modificación puntual afecta también al solar situado en la calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esquina con calle Poeta Zorrilla por la que tiene número 23 de policía y el nº 25 de la misma calle y de la misma propiedad.

La modificación puntual también afecta también 1.096 m² de suelo municipal situado en suelo no urbanizable y que se califica como zona verde con objeto de mantener el equilibrio dotacional, y que se incorpora a la zona verde de la calle Valencia.



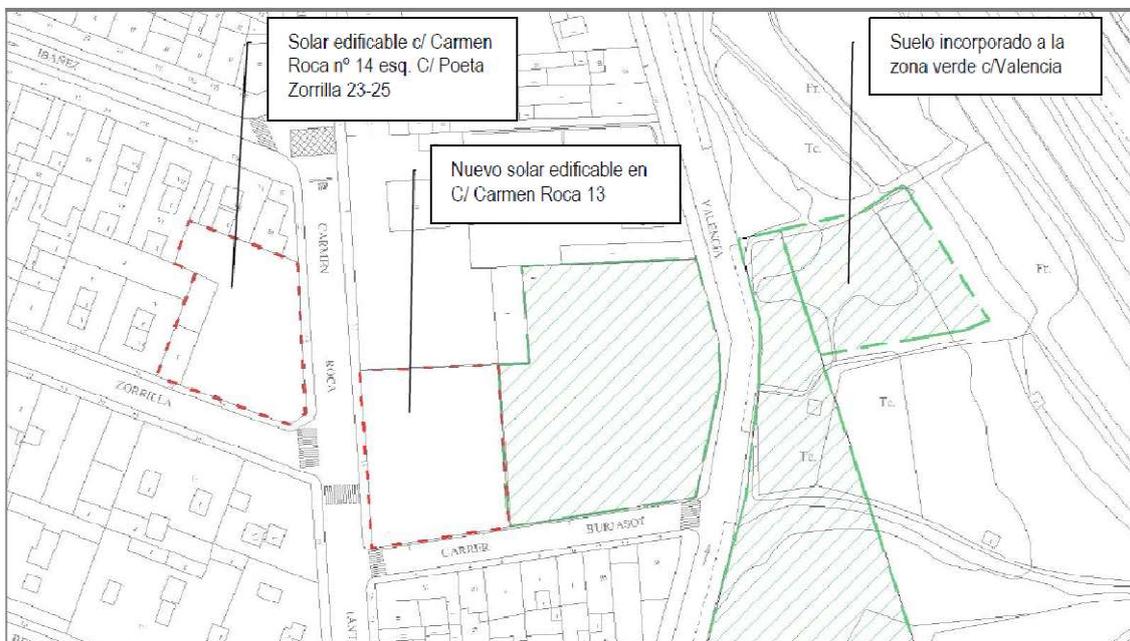
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la modificación es obtener por gestión urbanística parte de la parcela de uso dotacional destinada a zona verde CLAVE 31- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS, definida en el PGOU como U/IV-31/148, perteneciente a la red local de dotaciones públicas para incorporarla al uso público.

Con la Modificación Puntual se gestiona 3.029 m² de los 3.680 m² que conforman el total del suelo calificado como zona verde por el PGOU de Paterna, incorporando al patrimonio municipal del suelo una superficie arbolada de 1.886 m², mediante la materialización de la superficie de techo equivalente del siguiente modo:

- Por un lado, en las parcelas, actualmente solar edificable, situadas en c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esquina Poeta Zorrilla nº 25, y nº 23, de la misma propiedad, asignando un mayor número de plantas que las asignadas inicialmente por el planeamiento.
- Por otro lado, la generación de un nuevo solar edificable situado en la parte sin vegetación de la actual zona verde con fachada a calle Carmen Roca 13 (antes calle La Peña).

El equilibrio de dotaciones públicas se garantiza mediante incorporación a la zona verde de la calle Valencia en de suelo en la misma proporción con destino zona verde. Para ello, el Ayuntamiento, dispone de suelo no urbanizable lindante con la zona verde de calle Valencia que, sin afectar a su clasificación del suelo, se incorpora a la zona verde de la calle Valencia, calificándolo como tal.



Tras la operación de gestión urbanística quedarán pendientes de expropiación o gestión 651m² suelo de zona verde.

4. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

Siendo que la parcela urbanística la parcela de uso dotacional destinada a zona verde CLAVE 31- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS, definida en el PGOU como U/IV-31/148, no es propiedad municipal y, por tanto, no se encuentra destinada actualmente al fin que prevé el PGOU, el Ayuntamiento tiene la intención de llegar a un acuerdo con los propietarios del suelo con el fin de obtener la zona verde, por un lado, y que los propietarios vean compensados el aprovechamiento urbanístico que les corresponde, por otro lado.

Así pues, existe la posibilidad de llegar a un acuerdo con parte de la propiedad de la zona verde, en concreto la parcela con referencia catastral nº 1053914YJ2715S0001JS y una superficie de 3.029 m². Quedarán pendientes de expropiación o gestión 651m² suelo de zona verde.



Partiendo de que la obtención por parte del Ayuntamiento de dicha parcela supone una valoración de la misma, bien para calcular el justiprecio o bien para compensar los derechos correspondientes a los propietarios y en aplicación de lo dispuesto en el 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, y conforme el art. 37: *“Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.”*

La parcela se encuentra dentro del área de reparto del Casco Urbano de Paterna, por lo que el aprovechamiento tipo es de 2,81 m²t/ m²s, así pues, le corresponde un aprovechamiento de:

$$3.029 \text{ m}^2\text{s} \times 2,81 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 8.511,49 \text{ m}^2\text{t}$$

La Modificación Puntual plantea redistribuir este aprovechamiento que le corresponde a la propiedad de los terrenos entre dos ámbitos del siguiente modo:

- Por un lado, en las parcelas, actualmente solar edificable, situadas en c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esquina Poeta Zorrilla nº 25, y nº 23, de la misma propiedad, asignando un mayor número de plantas que las asignadas inicialmente por el planeamiento.
- Por otro lado, la generación de un nuevo solar edificable situado en la parte sin vegetación de la actual zona verde con fachada a calle Carmen Roca (antes calle La Peña).

La ordenación finalmente propuesta supone la patrimonialización del aprovechamiento correspondiente a la zona verde obtenida de 6.360 m².

La actuación contemplada queda resumida en el siguiente cuadro:

PGOU PATERNA VIGENTE			
CALLE CARMEN ROCA (ANTES CALLE LA PEÑA) Nº 14 ESQ. CALLE POETA ZORRILLA Nº 25			
Superficie de suelo:		902	m ² s
número de plantas	IV	4	
	ático	NC	
edificabilidad p. baja y pisos		3608	m ² t
edificabilidad planta ático		NC	
total edificabilidad		3608	m ² t
CALLE POETA ZORRILLA Nº 23			
Superficie de suelo:		131	m ² s
número de plantas	IV	4	
	ático	NC	
edificabilidad p. baja y pisos		524	m ² t
edificabilidad planta ático		NC	
total edificabilidad		524	m ² t
TOTAL EDIFICABILIDAD PGOU VIGENTE		4132	m²t

REVISION VERSION PRELIMINAR MP 75 PGOU PATERNA EN ATENCION AL INFOMRE DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE DE 29/12/2021			
TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº75			
CALLE CARMEN ROCA (ANTES CALLE LA PEÑA) Nº13			
Superficie de suelo:		1.143,00	m ² s
número de plantas	III		
	aprov. bajo cub.		
edificabilidad p. baja y pisos		1.720,00	m ² t
edificabilidad planta ático		351,00	m ² t
total edificabilidad máxima		2.071,00	m²t

CALLE CARMEN ROCA (ANTES CALLE LA PEÑA) Nº 14 ESQ. CALLE POETA ZORRILLA Nº 23 Y 25			
Superficie de suelo:		1.033,00	m2s
número de plantas	VI	6,00	
	ático	art. 147.4 PGOU	
edificabilidad p. baja y pisos		6.198,00	m2t
edificabilidad planta ático		994,00	m2t
total edificabilidad máxima		7.192,00	m2t
diferencia PGOU		3.060,00	m2t
TOTAL APROVECHAMIENTO REDISTRIBUIDO			
c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13		2.071,00	m2t
c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) esq. Calle poeta Zorrilla		3.060,00	m2t
TOTAL		5.131,00	m2t
Compensación excedente de aprovechamiento c/ Carmen Roca nº 14 (antes calle La Peña) esq. Calle poeta Zorrilla nº 23 y 25 (*)		1.229,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL PATRIMONIALIZADO POR LA OBTENCION DE LA PARTE DE ZONA VERDE OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL		6.360,00	m2t

(*)El PGOU de Paterna establece para la parcela inicial c/ Carmen Roca nº 14 (antes calle La Peña) esq. Calle poeta Zorrilla nº 23 y 25 el desarrollo de IV alturas siendo su aprovechamiento tipo e 2,81, por lo que tienen un exceso de aprovechamiento a compensar, de por si, al Ayuntamiento de acuerdo con la Revisión Anticipada del Programa de Actuación del PGOU de Paterna.

Todo ello según el siguiente plano



Con el fin de mantener el equilibrio de dotaciones públicas, el Ayuntamiento ha adquirido una parcela de suelo no urbanizable, concretamente la parcela con referencia catastral 46192A010000640001KF (parcela lindante con la zona verde de la calle Valencia y que con la presente modificación puntual se va a incorporar a la misma) de 1.096 m2

de suelo, según catastro, calificándose como zona verde clave 31 del PGOU: En esta zona queda definida en el siguiente ámbito:



La propuesta se realiza dentro del programa de Fondo Europeo de Desarrollo Regional (Fondos FEDER) conforme a los que el Ayuntamiento de Paterna ha implementado una Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible (EDUSI) 2015-2020, a la que ha denominado Plan ACTUA.

La Estrategia DUSI 2015-2020, realizado un diagnostico del municipio, tiene por objeto plantear las líneas de actuación y la priorización de iniciativas incorporando para su consecución todos los elementos de planificación existentes, que impacte en al mejor calidad de vida de los ciudadanos del municipio, tanto presentes como futuros, tratando en línea con al Estrategia de Europa 2020, lograr un crecimiento inteligente, sostenible integrador para:

- Mejorar la dimensión física y medioambiental. Paterna , ciudad sostenible
- Mejorar la dimensión económica y la competitividad , Paterna ciudad inteligente
- Mejorar la dimensión social. Paterna ciudad integradora.

Desde esta perspectiva se han elaborado una serie de acciones concretas a poner en marcha para la consecución de estos objetivos. De entre ellas, la obtención y apertura al uso público de la zona verde de la Calle la Peña es una actuación prioritaria para llevar a cabo.

La obtención y apertura al uso público de la zona verde de la Calle la Peña, queda englobada dentro del Objetivo temático 6 para conservar y proteger el medio ambiente y la eficiencia de los recursos, con el objetivo específico de llevar a cabo actuaciones tendentes a la revitalización de ciudades, de mejora del entorno urbano y su medio ambiente (OE 6.5.2. LA -6.3)



En este sentido, las líneas de actuación que pretende llevar a cabo el Ayuntamiento de Paterna en desarrollo de la Estrategia DUSI, incluyen la Revitalización del entorno urbano de convivencia del municipio y concretamente, la obtención de 3.860 m² de equipamiento de zona verde previsto en el Plan General del Municipio situada en el Barrio de Campamento, consolidado en su totalidad. La intervención conlleva una reordenación de volúmenes en la manzana con el fin de mejorar la escena urbana y el espacio de relación que constituye en si mismo la zona verde obtenida, así como la ejecución de la urbanización del espacio de equipamiento de zona verde obtenido preservando y poniendo en valor la masa boscosa existente actualmente en el suelo afectado, de acuerdo con las Ordenanzas de Protección del arbolado urbano de Paterna.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

El órgano ambiental y territorial autonómico en sesión celebrada el 12 de diciembre de 2019 informe FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual n.º 75 del PGOU de Paterna, por no tener efectos significativos negativos sobre el medio ambiente, indicando que corresponde continuar la tramitación de la misma conforme a su normativa sectorial, teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:

“Los usos y actividades que se propongan en el suelo no urbanizable (zona verde) deberán ser compatibles con lo establecido en el PATRICOVA y así debe quedar incorporado en la normativa reguladora de la modificación puntual para este ámbito.

-Se elaborará estudio de integración paisajística, atendiendo a lo señalado en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 19 de noviembre de 2019, que será informado por ese Servicio, incorporando, en su caso, las indicaciones que en el mismo se indiquen.

-La zona verde que se proponga en el entorno de la CV-31 debe ajustarse dejando libre la zona de reserva viaria.

-Se justificarán las cuestiones señaladas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 26 de noviembre de 2019.”

En la Versión preliminar se resolvieron todas y cada una de las cuestiones señaladas en el IATE. No obstante, la contestación al informe emitido por la Dirección General de Infraestructura verde y paisaje emitido en fecha 29/12/2023 implican variaciones a la justificación realizada en la Versión preliminar en este apartado. Por este motivo, se justifica a continuación la inclusión de las determinaciones han sido resultas en la redacción de la presente Texto Refundido :

1.- “Los usos y actividades que se propongan en el suelo no urbanizable (zona verde) deberán ser compatibles con lo establecido en el PATRICOVA y así debe quedar incorporado en la normativa reguladora de la modificación puntual para este ámbito.

El informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio en referencia al riesgo de Inundación respecto a la MP 75 del PGOU de Paterna, emitido en fecha 24/7/2019, informa que la “Modificación Puntual del PGOU de Paterna (VALÈNCIA)”, NO SE ENCUENTRA AFECTADA por riesgo de inundación según las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana. “



Mapa de Riesgo de inundación

No obstante, el Informe de Evaluación Ambiental y Territorial estratégico indica que la parcela propuesta para mantener el equilibrio dotacional tras la tramitación y aprobación de la Modificación Puntual está afectada por RIESGO GEOMORFOLÓGICO conforme al mapa de peligrosidad por Inundación del PATRICOVA.

Efectivamente, la peligrosidad geomorfológica afecta a la parcela propuesta en una superficie de 638 m² como se muestra en la superposición realizada a continuación.



Siendo que riesgo de inundación resulta de la combinación de la peligrosidad por riesgo de inundación, en este caso el PATRICOVA determina un riesgo geomorfológico, y la vulnerabilidad del uso del suelo, es necesario regular los usos del suelo, aun cuando el uso que se pretende es de zona verde, clave 31 del PGOU. Por ello, se incluye en el texto normativo de la presente Modificación Puntual la condición expresa para la zona de cumplir con el art. 18 de la Normativa del Patricova, por el cual.

“ en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación peligrosidad geomorfológica, se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; actividades industriales; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, a excepción de los destinados a residuos de la construcción y demolición (RCD's); plantas de valorización; equipamientos estratégicos, como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos. Las infraestructuras puntuales estratégicas, como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía, quedan prohibidas, salvo que, por requerimientos de funcionamiento, queden avaladas por la administración competente para su autorización, garantizándose la adopción de medidas que disminuyan o eliminen el riesgo por inundación. La relación de actividades indicada no es cerrada, de modo que se consideran incluidas en este apartado las actividades similares a las expresamente indicadas y, con carácter general, las que supongan una elevada concentración de personas”

Lo que se incluye en la parte con eficacia normativa de presente Modificación Puntual.

No obstante, se observa que la parcela propuesta para mantener el equilibrio dotacional tras la tramitación y aprobación de la Modificación Puntual tendrá la calificación de zona verde, clave 31 del PGOU. Conforme el art. 200 del PGOU, la definición de usos para esta calificación es la siguiente:

Zonas verdes, espacios libres y parques urbanos (clave 31).

1.-Definición: *Sistemas previstos para dar cumplimiento a dispuesto en el apartado c) del párrafo 1 del Reglamento de Planeamiento y en el apartado d) del párrafo 1 del artículo 29 del mismo reglamento.*

2.-Condiciones de uso:

a) *Uso dominante: Espacios libres y zonas verdes.*

b) *Usos compatibles:*

-Zonas constituyentes del sistema general, vivienda unifamiliar, espectáculos y actividades de pública concurrencia, aparcamiento, garaje, deportivo ordinario, cultural, seguridad, viario e infraestructuras básicas.

-Zonas no constituyentes del sistema general: seguridad, viario infraestructuras urbanas basicas y aparcamiento.

c) *Usos incompatibles: Todos los demás no relacionados en los apartados a) y b) anteriores.*

d) *Uso exclusivo: No se determina.*

3.-Condiciones para la edificación:

a) *Zonas constituyentes del sistema general:*

-Ocupación: 5 por ciento del total de la zona.

-Índice de intensidad neta de edificación: 0'01 m²/m²s.

-Edificabilidad máxima: 2.000 m²t.

-Altura reguladora máxima: 10 metros.

-Distancia a lindes: 10 metros.

b) *Zonas no constituyentes del sistema general: Se excluye cualquier posibilidad de edificación salvo las provisionales al amparo del artículo 58 de la Ley del Suelo, con una ocupación máxima del 1 por ciento de la parcela.*

4.-Condiciones de aplicación de los parámetros anteriores y de implantación de los usos compatibles:

a) *Para todas las zonas: el viario que se prevea será adecuado para asegurar el acceso de los equipos de mantenimiento y seguridad de las instalaciones. En cualquier caso, el viario se dispondrá de modo que no pueda utilizarse directamente por el tráfico rodado en funciones de conexión de espacios exteriores a la zona.*

b) *Para las zonas constituyentes del sistema general:*



-No se permitirán instalaciones cubiertas destinadas al alojamiento de los usos deportivo ordinario, cultural y espectáculos y locales de pública concurrencia.

-El uso vivienda unifamiliar se limitara a satisfacer la demanda de alojamiento de un solo empleado de los encargados del mantenimiento y custodia de las instalaciones para el ejercicio de los usos dominante y compatibles, cuando ello resulte necesario.

Y por tanto, siendo que la zona verde de la calle Valencia, a la que se incorpora el suelo previsto para mantener el equilibrio de dotaciones públicas, pertenece a las zonas no constituyentes del sistema general, **la propia normativa del PGOU vigente de ampliación para la clave 31 excluye cualquier posibilidad de edificación.**

La referencia en el expositivo de la Modificación Puntual del destinar el suelo a zonas deportivas, se trata de dotar a la zona de equipamientos deportivos al aire libre, que formarán parte de la urbanización de la zona verde, del tipo campo multideporte o pista americana, sin edificación alguna y equipadas a lo sumo con canastas y porterías.

2.- -Se elaborará estudio de integración paisajística, atendiendo a lo señalado en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 19 de noviembre de 2019, que será informado por ese Servicio, incorporando, en su caso, las indicaciones que en el mismo se indiquen.

La Versión Preliminar del correspondiente Estudio de Integración Paisajística. El presente Texto Refundido se acompaña de Texto Refundido del Estudio de Integración Paisajística.

3.- “La zona verde que se proponga en el entorno de la CV-31 debe ajustarse dejando libre la zona de reserva viaria.”

La zona verde incorporada a la zona verde de la Calle Valencia para mantener el equilibrio de dotaciones públicas tiene una superficie de 1096 m².

Superpuesta la afección de la CV-31 en el ámbito de actuación, la citada parcela queda afectada en aparte por la zona de protección de carreteras fijada en 50 m desde la arista exterior de la calzada conforme el art. 33 de la Ley 6/1991 de 27 de marzo de carreteras de la Generalitat Valenciana por la superficie de suelo dotacional zona verde incorporada a la calle Valencia se reduce en 162,39 m², según el siguiente plano.



4.- -Se justificarán las cuestiones señaladas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 26 de noviembre de 2019.”

Las cuestiones señaladas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 26 de Noviembre de 2019 se informa que: “ a priori, de **la propuesta no se derivarían efectos significativos en materia de la ordenación estructural**, teniendo en cuenta, en fases posteriores a la tramitación del documento, lo siguiente:

- *Analizada la zona, en aras a mantener una adecuada estructura urbana con unos mínimos de calidad en la escena urbana y sección viaria, se considera necesario mantener el criterio homogéneo del número de alturas en toda la calle Carmen de Roca, por lo que deberá ajustarse el número de alturas a lo existente en la zona, es decir, V plantas sin ático, de conformidad con el artículo 12 de la LOTUP.*

- *Se deberá corregir el error de las alturas en la documentación gráfica.*

- *Se deberá justificar el cumplimiento del artículo 63.3 y apartado III.8 del Anexo IV, ambos de la LOTUP y el estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, que no será inferior a 10 metros cuadrados, de conformidad con el artículo 24.7 de la LOTUP.*

Respecto al primer y segundo punto:

La versión preliminar redujo las plantas del suelo edificable situado en la calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esq. Calle Poeta Zorrilla nº 23 y 25, respecto al Borrador del Plan, pasando de VI plantas+ático (en el Borrador del plan) a V+ático (en la Verison preliminar), estimándose las observaciones realizadas por la Comisión Territorial del Urbanismo en su informe de fecha 26 de noviembre de 2019 corrigiéndose, a su vez, el citado error de alturas en la documentación grafica.

No obstante, tras el informe al informe emitido por la Dirección General de Infraestructura Verde y Paisaje en fecha 29/12/2023, y en atención a los condicionantes señalados en el mismo, la ordenación en el Texto Refundido queda del siguiente modo:



De esta forma, la propuesta supone la patrimonialización del aprovechamiento correspondiente a la zona verde obtenida de 6.360 m²t, de acuerdo con el siguiente cuadro.

La propuesta cumple con todos los apartados del art. 12 de la LOTUP, según el cual:

Artículo 12. Mejora de la calidad de vida en las ciudades.

- 1. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la vertebración territorial de la Comunitat Valenciana potenciando un sistema de ciudades policéntrico que extienda la prestación de bienes y servicios de forma equitativa al conjunto del territorio.*
- 2. La planificación territorial y urbanística contribuirá al mantenimiento de la viabilidad, diversidad y vitalidad de los centros históricos y a su dotación de equipamientos y servicios en condiciones de calidad y suficiencia.*
- 3. La ordenación de usos y el diseño urbano atenderán a los principios de accesibilidad universal y de movilidad sostenible, con un sistema de transporte público eficiente, cualificado y fiable, y asegurando la comodidad para el tránsito peatonal y ciclista, mediante una adecuada estructura y morfología de las calles, espacios públicos y secciones viarias.*
- 4. Los nuevos espacios públicos, o su reforma, deben configurar la imagen urbana como el resultado de un proyecto unitario, coherente y articulado por la infraestructura verde urbana y la red de espacios dotacionales. En ningún caso los espacios públicos pueden conformarse como mero resultado residual e inconexo de las implantaciones privadas.*

5. La ordenación de la edificación y de su uso se ajustará a criterios de eficiencia energética, de reducción de emisiones y residuos, y a la implantación de las energías renovables.

El Texto Refundido del Estudio de Integración Paisajística también acredita este extremo.

Respecto a tercer punto:

Respecto al cumplimiento del artículo 63.3 y apartado III.8 del Anexo IV, ambos de la LOTUP y el estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, que no será inferior a 10 metros cuadrados, de conformidad con el artículo 24.7 de la LOTUP, se justifica del siguiente modo:

La ordenación propuesta en el Texto Refundido supone un nuevo cálculo del cumplimiento de estándares dotacionales y justificación de los mismos, en relación a la justificada inicialmente con la Versión Preliminar, de acuerdo con los siguientes parámetros:

Suelo dotacional a suplementar para garantizar un estándar igual en el municipio por la reducción del destino de uso y dominio publico	1.143,00	m2s
Aprovechamiento redistribuido correspondiente a la zona verde obtenida	5.131,00	m2t
Número de viviendas nuevas	51	viv
Habitantes/vivienda	2,5	hab/viv
Número de habitantes nuevos	127,50	Hab
PQL(art artículo 24.1.c del TR LOTUP el suplemento de red primaria de parques públicos : 5 m2/hab)	637,50 (640 ,00 tras el redondeo)	m2
Estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada (art. 24.7 del TR LOTUP no será inferior a 10 metros cuadrados)	1.275 (1.280,00 tras el redondeo)	M2

Para dar cumplimiento a este extremo la Versión Preliminar del PGOU debe incluir una mayor superficie de suelo con calificación de zona verde de la prevista inicialmente, según la siguiente proporción:

Superficie total zona verde/ habitante: 1143 m2 de zona verde desafectadas + 1280 m2 de zona verde en cumplimiento del estándar global de zonas verdes y parques públicos de 10 m2/hab= 2.423 m2 de zona verde a justificar.

Se justifica un incremento de zonas verdes en suelo no urbanizable con una superficie de 933,61 m², correspondiente a la parcela suelo no urbanizable calificadas como zona verde Parcela catastral 46192A010000640001KF por la presente Modificación Puntual 75 en tramita y que no está afectada por el riesgo geomorfológico de inundación ni por la protección de la carretera CV 31.

La Parcela catastral 46192A013004120000JJ de 1.274,39 m², inicialmente incluida para justificar estándares dotacionales, no se incluye finalmente en la justificación de los estándares dotaciones puesto que no es necesario dada la disminución del incremento de población obtenido tras las modificaciones introducidas en la ordenación en



atención a los condicionantes del informe de Infraestructura Verde y Paisaje y la justificación que se incluye a continuación.

Durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna se han tramitado varias modificaciones puntuales de planeamiento que afectan al cómputo de zonas verdes en suelo urbano y urbanizable, que vienen a suplementar el estándar dotacional de zonas verdes y que pueden adscribirse a la justificación de la Modificación Puntual 75, tal y como seguidamente se recoge:

- Modificación Puntual De Plan Especial De Infraestructuras, Reserva De Suelo Y Ordenacion De Usos Benimàmet –Feria València, “ Jardín De Cuevas Carolina”. 749,85 m²

- .MP 61 del PGOU, se justifica PQL por El parque urbano de Alborgi, situado entre las calle Ramón Ramia Querol y San Martín, recogido en el PGOU de Paterna como Dotacional red primaria, U-IV-31-118, dispone en realidad de 29.606 m² de superficie según reciente medición topográfica realizada. En la memoria justificativa del Plan General le asigna una superficie de 22.000 m² por lo que existe un exceso, de 7.661,55 m². Para justificar el PQL de la MP 61 se requieren 1050 m² de PQL por lo que sigue existiendo un saldo positivo de 6.611, 55 m² de PQL, suficiente para justificar el PQL necesario por el incremento poblacional de acuerdo con el 24.1.c de la LOTUP en la MP 75 de 640 m².

Asimismo, con esta reserva se garantiza el cumplimiento de los 1.280 m² de zona verde para justificar el estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y pormenorizada no inferior a 10 metros cuadrados por habitante, en relación con el total de la población prevista en el plan, es decir, de conformidad con el art. 24.7 de la LOTUP

Por lo que se cumple sobradamente los estándares legales exigibles para zonas verdes urbanas en el municipio de Paterna.

Respecto al apartado III.8 del Anexo IV, la Modificación Propuesta garantiza el estándar dotacional global igual al de la ordenación vigente, dado que no se patrimonializa mas que el aprovechamiento tipo correspondiente y la Modificación prever la incorporación de suelo a la zona verde de la Calle Valencia en la misma proporción que el que se transforma en solar edificable parte de la zona verde situada en la Calle Carmen Roca (antes calle La Peña) prevista en el PGOU vigente..

Respecto al apartado 8.3, la Modificación Propuesta en realidad no incrementa la capacidad de población prevista en el planeamiento vigente, puesto que el aprovechamiento materializado es el recogido en el área homogénea del Casco Urbano de Paterna Clave 02 y cuyo calculo se realiza en la revisión anticipada del programa de actuación del Plan general de Ordenación urbana, que es aprobado por el Ayuntamiento en pleno y entrando en vigor el día 9 de mayo de 1991, cuyo objeto de fijar los aprovechamientos tipo de las diferentes áreas de reparto de suelo urbano

y urbanizable programado e incorporar las determinaciones sobre programación contempladas en la ley sobre el régimen del suelo y valoraciones vigente entonces.

NO obstante, se justifica en el correspondiente apartado de la Memoria Justificativa del presente Texto Refundido

6. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LOS CONDICIONANTES INDICADOS EN EL INFORME DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE DE FECHA 29/12/2021

El informe de Infraestructura verde y paisaje emitido en fecha 29/12/2021 contiene distintas cuestiones a justificar o reestudiar en la propuesta de actuación a llevar a cabo para la MP 75 del PGOU de Paterna, las cuales, pueden resumirse en los siguientes aspectos:

1.- Se deberá re estudiar la identificación y caracterización de las Unidades de Paisaje.

En atención al apartado 1 del Informe se ha procedido a realizar una división en dos sub-unidades de paisaje en suelo urbano. En el Texto Refundido del Estudio de Integración Paisajística quedan definidas las UNIDADES DE PAISAJE consideradas.

2.- Tanto el apartado 2 como el 3 del informe emitido por Infraestructura Verde y paisaje en fecha 29/12/2021, se refieren a la nueva parcela creada en C/ Carmen Roca, 13 para la que la versión preliminar ha mantenido la altura de V plantas + ático que ya presentaba en el Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico, indicando al respecto lo siguiente:

- ***Tanto los puntos de observación analizados en el EIP como los perfiles de las edificaciones a la calle grafiados en el plano 018.77.P.Z.C - EIP 03, muestran un impacto paisajístico notable en el entorno que se contrapone a lo detallado en el artículo 8 del TRLOTUP y especialmente a lo especificado en el apartado e)***
- ***Deberá proponerse una nueva volumetría acorde al entorno paisajístico en el que se sitúa la nueva parcela. En todo caso, la nueva ordenación y volumetría de la parcela en C/ Carmen Roca, 13, no incurrirá en situaciones de alto contraste de las características visuales(volumen, altura, forma, proporción, espacios libres de edificación, ritmos de los elementos construidos, color, material...) con el medio receptor.***

En referencia a los condicionantes 2 y 3 del informe emitido por Infraestructura Verde y Paisaje. El texto refundido contiene la ordenación pormenoriza propuesta en atención al informe de informe de Infraestructura verde y paisaje emitido en fecha 29/12/2021, en el nuevo solar edificable en c/ Carmen Roca nº 13. La ordenación propuesta justifica el cumplimiento del art. 8.c) y propone una nueva volumetría acorde al entorno paisajístico en el que se sitúa la nueva parcela generada .

La nueva propuesta volumétrica para el solar edificable generado en la c/ Carmen Roca nº 13 se establece a partir del siguiente análisis:

a) El PGOU Vigente:

El ámbito de actuación de la Modificación Puntual 75 se encuentra en zona de ordenación *Clave 02: Ordenación anterior* del PGOU, correspondiente a las zonas en las que se incorporan a las determinaciones del PGOU las alineaciones y ordenanzas de la edificación del planeamiento anterior a la aprobación del vigente Plan general, estando vigentes determinados artículos del Plan Parcial de Paterna del año 86.

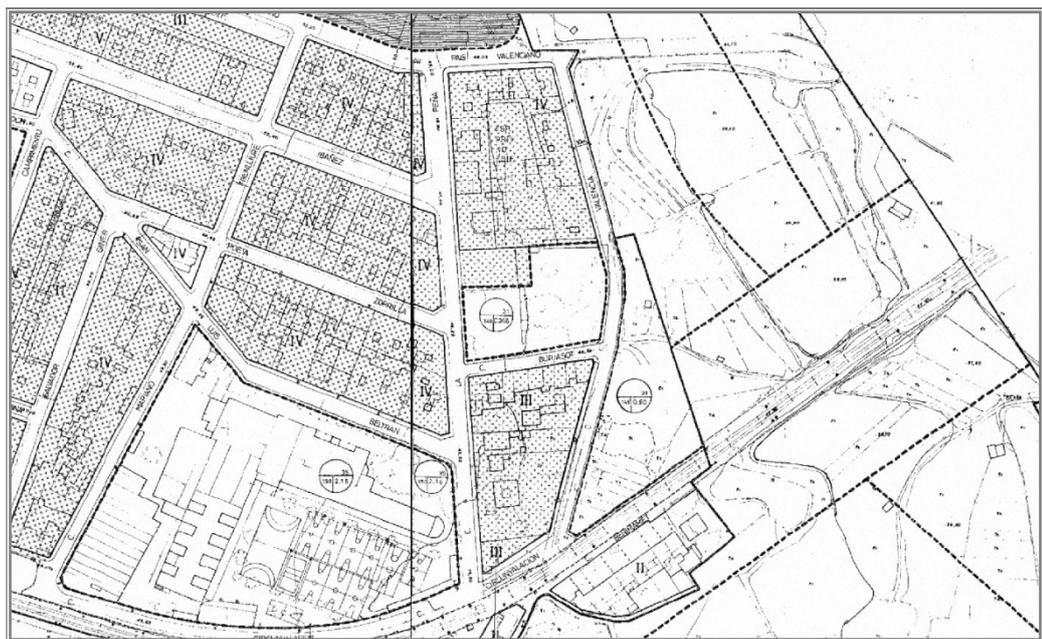
El Plan General establece para la Clave 02 el tipo de ordenación con carácter general por edificación por alineaciones a vial, y el número de plantas es el grafiado en los planos de ordenación.

Para el solar situado en C/ Carmen Roca nº 14 esquina con Poeta Zorrilla 23 y 25 se establecen IV alturas

Para el nuevo solar edificable generado en la C/ Carmen Roca 13, al formar parte de la zona verde en el PGOU nos se asignan alturas de edificación. Sin embargo, se establece para la manzana el desarrollo de IV plantas.

En las manzanas colindantes se permiten de III a V plantas, según caso.

En Clave 02 se permite, de acuerdo con el art. 147.4 del PGOU por encima de la altura reguladora se permiten espacios habitables siempre que estén dentro del plano inclinado de 45 grados, permitiéndose exclusivamente una planta de edificación sobre la altura reguladora.





Es decir, de acuerdo con las determinaciones del PGOU el entorno se define como manzana cerrada por edificación por alineación a vial y una altura reguladora comprendida entre III y V alturas.

El PGOU delimitó la zona verde coincidiendo con la masa boscosa existente en la parcela que es objeto de esta Modificación Puntual, valorando la oportunidad de su preservación.

Esta ordenación es perfectamente factible su desarrollo para el solar situado en C/ Carmen Roca nº 14 esquina con Poeta Zorrilla 23 y 25, pero, a priori, no para el nuevo solar edificable generado en la C/ Carmen Roca 13, de conformidad con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Paterna, tal y como se expone en el apartado d) siguiente.

- b) El análisis de la ocupación en parcela de la manzana. Análisis de la realidad actual y de la ejecución del PGOU.

Actualmente la zona donde se interviene se encuentra prácticamente consolidada en su totalidad salvo el solar incluido en la Modificación Puntual del PGOU correspondiente a la C/ Carmen Roca nº 14 esquina con Poeta Zorrilla 23 y 25.

Según las imágenes del vuelo, y analizando también el plano catastral, se observa que en las manzanas interiores (de Carmen Roca hacia el interior del casco urbano) se ha producido una densificación y edificación conforme a las determinaciones del PGOU, habiendo desaparecido prácticamente en su totalidad la edificación de origen correspondiente al Ensanche de La Cosa, consolidado a partir de 1940 en esta zona como una zona residencial de carácter, y que ha sido sustituido por edificación de media densidad.

Concretamente, la reedificación de esta zona se realizó antes de la entrada en vigor del actual PGOU en el año 1990 puesto que muchas de las edificaciones consolidadas disponen de 6 plantas de altura más ático.

En las dos manzanas situadas entre c/ Carmen Roca y Calle Valencia, en el borde urbano, la edificación es más dispersa y responde un poco más a la antigua tipología de Ensanche de La Cosa la que se refiere el informe de Infraestructura Verde y Paisaje. Se mantienen en esta zona, en cierta manera el ritmo de huecos, arbolado y edificaciones de baja densidad, aunque se observan zonas muy colmatadas por edificación auxiliar o ampliación de la edificación preexistente que dificultan la lectura de las edificaciones existentes como aisladas.

En concreto, en la manzana donde se sitúa la zona verde que da lugar a la presente Modificación Puntual presenta una parte superior consolidada de acuerdo con las previsiones del PGOU vigente, mediante edificación plurifamiliar en manzana cerrada y por alineación a vial, disponiendo incluso de edificación

materializada de mayor nº de plantas que la permitida actualmente por haberse edificado antes de la entrada en vigor del actual PGOU.

Este es el caso de la manzana inferior, parte de la misma se ha edificado mediante alineación a vial, otra parte ha mantenido la edificación aislada existente pero ampliando edificaciones auxiliares adosadas a linde medianero o edificación principal que dificultan la lectura como edificación aislada. Cabe señalar que esta manzana mantiene el carácter de edificación de baja densidad, no disponiendo de más de tres altura ninguna de las edificaciones materializadas.

Asimismo, en el ámbito de la zona verde así definida en el PGOU vigente, se observa la existencia de vegetación frondosa y arbolado e porte en al zona posterior, dando frente a la C/ Valencia, estando libre de vegetación y con explanación la parte del suelo que da frente a la C/ Carmen Roca.

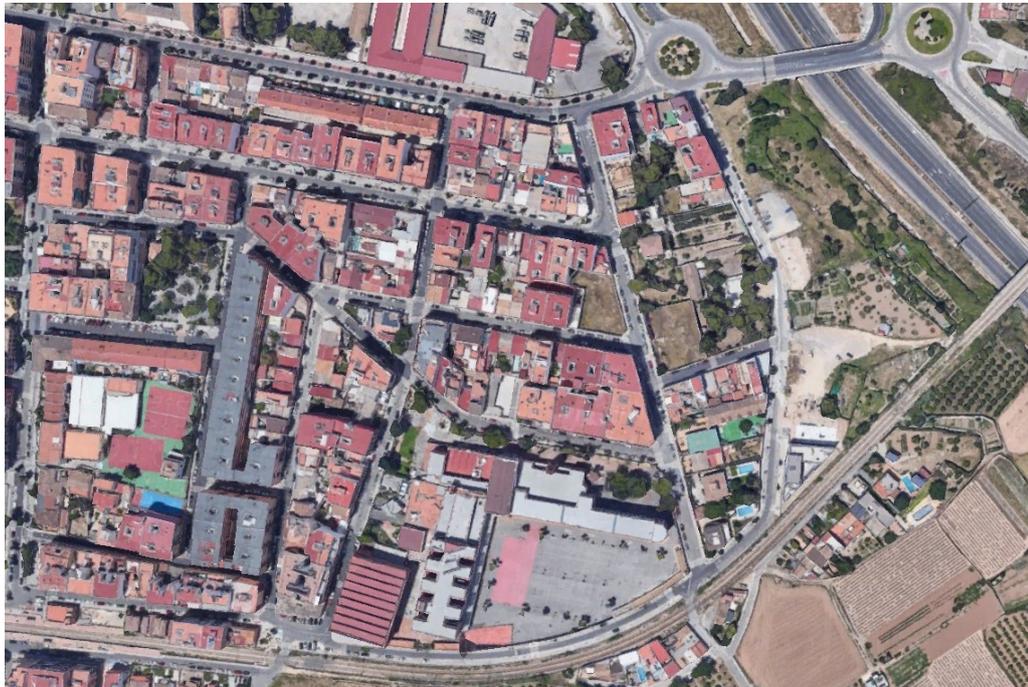




Imagen actual del entorno

Si se analiza el modelo de intervención en la edificación de las manzanas situadas entre C/ Carmen Roca y C/ Valencia, por considerar estas manzanas las representativas de la tipología de ocupación el suelo tradicional del Ensanche de la Cosa, ésta no ha respondido a un patrón común puesto que el Catalogo de Protección data del año 2015. Por ello, nos encontramos con actuaciones de restauración y otras de reedificación completa.



Rehabilitación en c/Carmen Roca 7

Reedificación en C/Carmen Roca 29

Del mismo modo el modelo de ocupación en parcela del Ensanche de La Cosa, no se ha mantenido en el tiempo, puesto que estas edificaciones han carecido de protección hasta la aprobación del Catalogo en 2015, y la aplicación del PGOU permite una mayor aprovechamiento con la reedificación de los suelos.

No obstante, a pesar del crecimiento edificatorio en la zona, en estas dos manzanas de borde prevalece la tipología de edificación aislada,



Edificación existente en las manzanas de borde

c) Cumplimiento del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de Paterna

El ámbito de la zona verde objeto de obtención mediante la Modificación puntual 75 se encuentra catalogado individualizadamente con un nivel de protección ambiental (PA) en el Catalogo de Bienes y Espacios protegidos, aprobado en octubre de 2012 y publicado en el BOP de 27/01/2015.

La ficha del catalogo señala como elementos de interés el modelo de ocupación de la parcela propio de casa de veraneo, el vallado exterior y las especies arbóreas de gran porte. Permitiendo las obras de intervención A, B, C, D, E; F, G, correspondientes respectivamente al tipo de obras de conservación (A), restauración (B), consolidación (C), rehabilitación (D), reestructuración interior (E) y reforma de fachada con fiel reconstrucción (F). El tipo de intervención G se correspondía con el tipo de intervención que permitía la demolición completa del elemento protegido y reedificación, y que se eliminó de la versión definitiva del Catálogo.

El Catalogo refiere en la descripción del elemento catalogado que forma parte del Ensanche de La Cosa, consolidado a partir de 1940 como una zona residencial de carácter burgués.

Se adjunta como Anexo la ficha individualizada del Catálogo en la parte con eficacia normativa de este Texto Refundido.



Con lo expuesto, realizado este análisis, en atención al informe emitido por Infraestructura Verde y Paisaje en fecha 29/12/2021, se observan elementos de interés que pueden aplicarse a la propuesta, mejorando su relación con el entorno y su integración paisajística. Estos son:

- Es importante mantener el criterio de intervención en el catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de Paterna vigente. La Modificación Puntual planteada no pretende su modificación sino una actuación acorde y admisible en aplicación del mismo.
- Por ello, es importante mantener el modelo de ocupación en parcela mediante edificación aislada en parcela. Esta tipología permitirá a su vez mantener el vallado protegido y las zonas arboladas.
- La actuación requiere un análisis de la tipología concreta pues una tipología de vivienda unifamiliar aislada como la que preexiste en el entorno inmediato, no respondería a los criterios de crecimiento urbano sostenible, en tanto que se produce una ocupación poco eficiente del suelo. Tampoco responde al objeto de la Modificación por el que se pretende obtener la zona verde mediante la gestión urbanística patrimonializando el aprovechamiento tipo correspondiente en el ámbito de la misma. La tipología de vivienda unifamiliar no permite la redistribución del aprovechamiento correspondiente.
- El ámbito de actuación también afecta a un solar que se encuentra en una zona muy consolidada mediante edificación en altura de media densidad, lo que si permite redistribuir en ella el aprovechamiento tipo correspondiente a la obtención de la zona verde incluso con mas plantas de las establecidas por el plan, dada la consolidación existente en la manzana concreta de hasta VI plantas.
- Se debe poner en valor que el objeto de la Modificación Puntual es proteger la zona boscosa existente en la manzana mediante la obtención, puesta en valor, uso y disfrute de la ciudadanía de la zona verde prevista en el PGOU. La actuación tiene como principio precisamente incorporar la zona verde a la zona urbana, concretamente de la parte que motivo su inclusión y calificación como zona verde en el PGOU, que fue la existencia, precisamente, de esa masa boscosa.

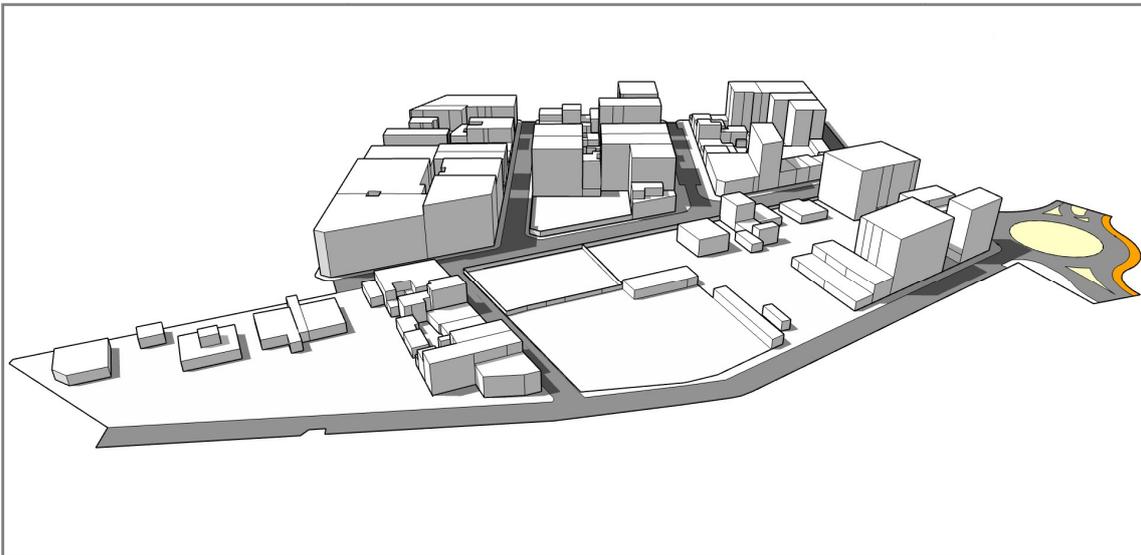
Con todo ello, el Texto Refundido contiene una propuesta de planeamiento que se modifica con respecto a la recogida en la Versión Preliminar con la la siguiente forma volumétrica:

- En C/ Carmen Roca, 14, esq. C/ Poeta Zorrilla, se mantienen las VI plantas + ático incluidas en el Borrador De la Modificación Puntual, siendo estas alturas acordes con la edificación materializada en el entorno, y cuya elevación de altura, respecto del planeamiento vigente no supone un impacto paisajístico elevado.
- En C/ Carmen Roca 13, se reduce a III plantas la altura de las edificaciones, de acuerdo con las alturas de las reedificaciones que se han producido en el entorno inmediato, estableciendo la tipología de edificación

aislada en parcela mediante bloque aislado y se establece un retranqueo obligado a lindes, de forma que la tipología, aunque en bloque aislado sea más acorde al modelo de “casa aislada-chalet” del entorno inmediato. Asimismo, se establece la obligación de mantener el vallado de la parcela de acuerdo con la protección ambiental individualizada de la parcela. De este modo se cumple la ficha del catálogo en cuanto al modelo de ocupación en parcela y la protección del vallado.

- La masa boscosa se preserva en su totalidad, al mantenerse la calificación de zona verde en la apte donde está situada, incorporándose asimismo al uso público. De este modo se cumple la ficha del catálogo en cuanto al criterio de protección del arbolado.

Con la nueva ordenación propuesta se han realizado las siguientes simulaciones.



Situación actual : Planeamiento vigente parcialmente ejecutado

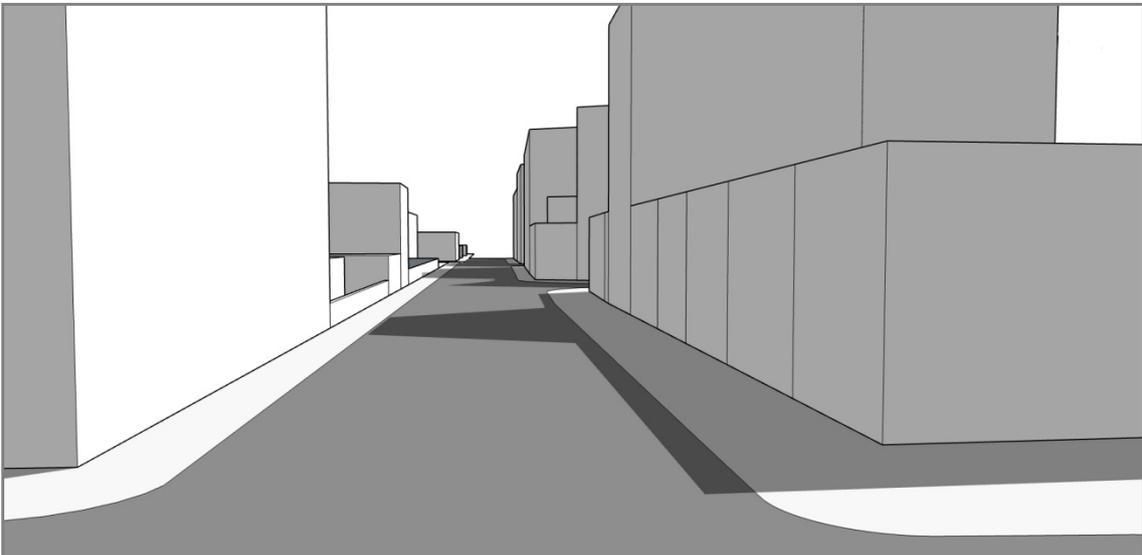


Propuesta MP 75 y Planeamiento vigente parcialmente ejecutado

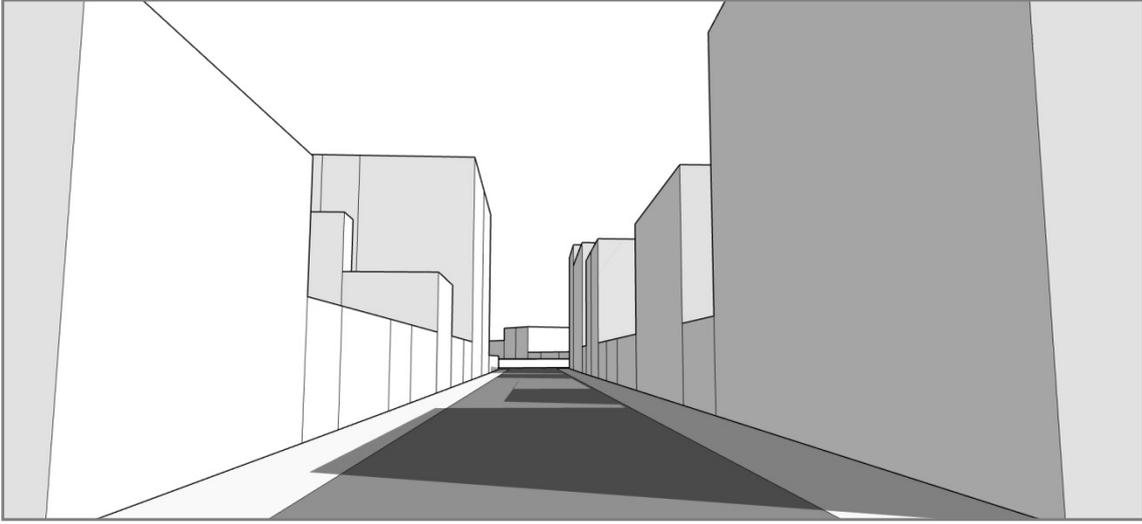
Respecto a los puntos de observación de mayor importancia también el han realizado un estudio de volúmenes del resultado de la escena urbana tras la Modificación Puntual 45, del siguiente modo:



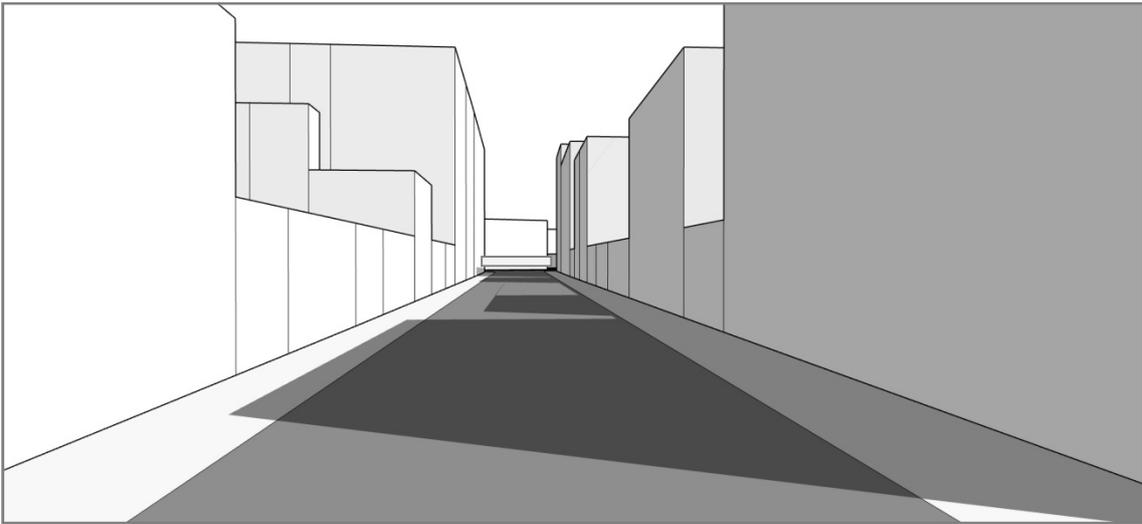
Escena urbana C/ La Peña previo a la Modificación Puntual 75 PGOU



Escena urbana C/ La Peña conforme a Modificación Puntual 75 PGOU



Escena urbana C/ Poeta Zorrilla previo a la Modificación Puntual 75 PGOU



Escena urbana C/ Poeta Zorrilla conforme a Modificación Puntual 75 PGOU

3- En cuanto a la calificación como zona verde de 1.143 m² de SNU en C/ Valencia, esta zona conformará parte del borde urbano de la población además de ser una zona de transición entre las construcciones y la infraestructura viaria de la CV-31. Dadas sus características y especial ubicación, esta zona deberá incorporarse como parte de la Infraestructura Verde municipal, así como establecer unos criterios y objetivos de calidad específicos de conformidad con el apartado i) de la Directriz 51 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Conselleria, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.



Tal y como se indica en el texto de la Modificación Puntual, la parcela de la 1.143 m2 de SNU en C/ Valencia, que se califica como zona verde, se incorpora a la infraestructura verde municipal.

En los proyectos que en ella se planteen se tendrá en cuenta el dispuesto en su normativa de aplicación incluida en la propuesta:

“Se recalifica como CLAVE 31- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS la parcela 64 del polígono 10 del suelo no urbanizable para su incorporación a la zona verde de la calle Valencia (U- IV-31/149) perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas del municipio y situada en suelo urbano. Para ella se mantiene la clasificación de suelo no urbanizable.

Cualquier intervención en esta zona deberá cumplir con el art. 18 de la Normativa del Patricova.”

De acuerdo con la Directriz 51. i) del ETCV, por la cual será un principio directos de las actuaciones el *“Incorporar criterios y objetivos de calidad en la planificación de los crecimientos urbanos, procurando la integración de los nuevos tejidos en la trama urbana preexistente, manteniendo los hitos y escenas urbanas más características, la calidad de los nuevos bordes urbanos y procurando la transición entre el paisaje de la ciudad y su entorno.”*

4.- Por último, en relación a la parcela 412 del polígono 13 clasificada como SNU que pasaría a calificarse como Zona Verde Clave 31 del PGOU conservando la clasificación de SNU, ubicada junto a la zona dotacional de la Carretera de Manises, se considera admisible dicho cambio, pero deberá tomarse en consideración el entorno en el que se sitúa para su ejecución, proponiéndose Medidas de Integración

La Parcela catastral 46192A013004120000JJ de 1.274,39 m2 inicialmente incluida para justificar estándares dotacionales, no se incluye finalmente en la justificación de los estándares dotaciones de la Modificación Puntual 75, puesto que no es necesario dada la disminución del incremento de población resultado de la adecuación de la ordenación propuesta en atención a los condicionantes del informe de Infraestructura Verde y Paisaje.

5.- Las MIP que se propongan para la MP deben ser concretas y efectivas para la correcta integración de la actuación en el paisaje, conforme al apartado g) y h) del Anexo II de la LOTUP. En todo caso, las medidas de integración paisajística deben ser representadas gráficamente en la medida que sea posible y reflejadas en el correspondiente programa de implementación conforme el apartado i) del anexo II del TRLOTUP, con el fin de garantizar su inclusión en el plan de acuerdo con el apartado j) del Anexo II del TRLOTUP.

La nueva ordenación volumétrica planteada por al Modificación Puntual 75 responde ya a criterios concretos de integración paisajística como se expone en el apartado 2 del presente informe, que se concretan en las siguientes:

- Establecimiento de la tipología de edificación aislada para el nuevo solar edificable en la C/ Carmen Roca nº 13 para el que se establece un retranqueo fijado en los planos de ordenación y una ocupación del 50%.
- El mantenimiento del vallado existente en el nuevo solar edificable en la C/ Carmen Roca nº 13 por su carácter y representatividad en la escena urbana actual.
- Se incluye la recomendación de la cubierta inclinada tradicional a favor de la cubierta plana en la edificación que se materialice en la C/ Carmen Roca nº 13.
- Se incluye en las ordenanzas de aplicación la necesidad de informe de la Comisión Municipal de Patrimonio previa a la concesión de licencia para verificar la adecuación e integración en el entorno de los proyectos constructivos que se desarrollen.
- Se estima la posibilidad de tramitar un Estudio de Detalle conjunto que permita un análisis más detallado de los volúmenes que permita adecuar en mayor medida la propuesta.
- La Modificación Puntual preserva la totalidad de la masa arbórea existente en el ámbito de actuación, manteniendo la calificación de zona verde en su ámbito. De este modo no se modifica la apreciación de la misma sino que la Modificación Puntual permite su apertura al público permitiendo el disfrute de la misma por la vecinos.

6.- . Respecto al proceso de participación pública (PPP) y con el fin de determinar el valor del paisaje conforme lo establecido en el apartado c).3 del Anexo II del TRLOTUP se deberá justificar sus resultados y la consideración de los mismos, en su caso, en la solución adoptada.

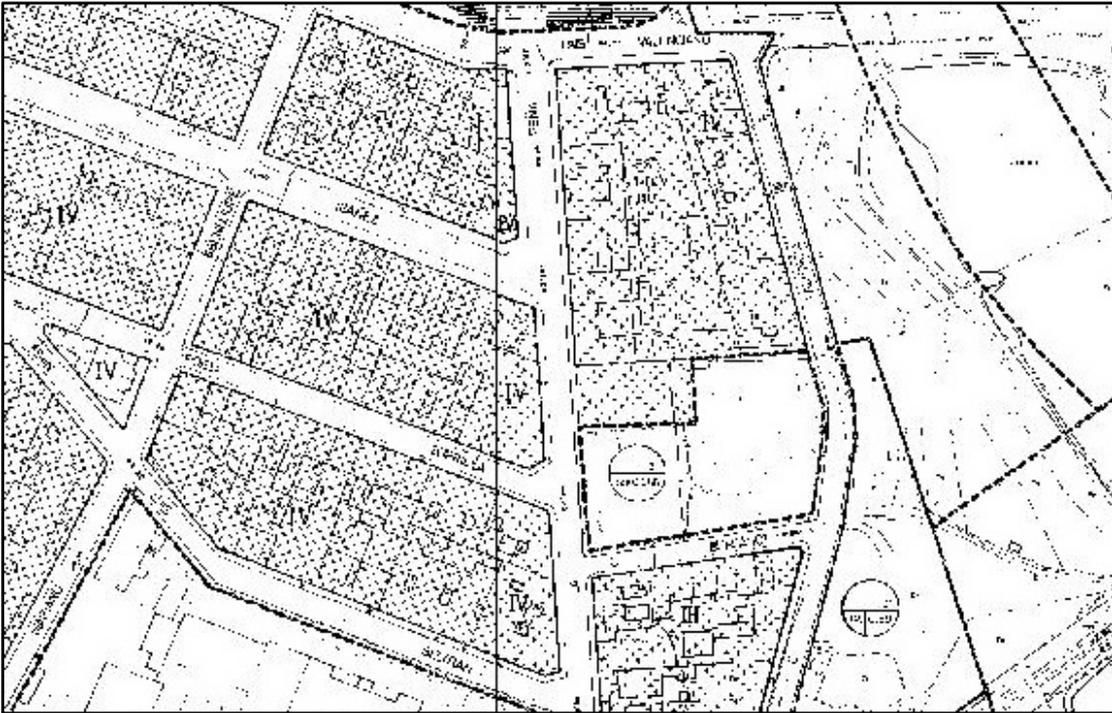
En fecha 20/10/2022 se adjuntó al expediente de Conselleria resultados de la participación ciudadana.

7. 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 de Paterna, aprobado con fecha de 10 de marzo de 1986.
- Catalogo de Bienes y Espacios protegidos, aprobado en octubre de 2012 y publicado en el BOP de 27/01/2015,

Correspondiéndose gráficamente con la siguiente planimetría:



Siendo de aplicación los siguientes parámetros urbanísticos:

1.- La parcela, actualmente solar edificable, situada en c/ de la Peña (hoy calle Carmen Roca) nº 14 esq. Con C/ Poeta Zorrilla nº 25 y nº 23, dispone de IV alturas + ático, con la siguiente edificabilidad asignada:

CALLE CARMEN ROCA (ANTES CALLE LA PEÑA) Nº 14 ESQ. CALLE POETA ZORRILLA Nº 25			
Superficie de suelo:		902	m2s
número de plantas	IV	4	
	ático	NC	
edificabilidad p. baja y pisos		3608	m2t
edificabilidad planta ático		NC	
total edificabilidad		3608	m2t
CALLE POETA ZORRILLA Nº 23			
Superficie de suelo:		131	m2s
número de plantas	IV	4	
	ático	NC	
edificabilidad p. baja y pisos		524	m2t
edificabilidad planta ático		NC	
total edificabilidad		524	m2t



2.- La parcela de C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13, está destinada a zona verde clave 31 del PGOU. Se encuentra protegida mediante ficha individualizada que establece la protección ambiental para el ámbito de la zona verde situada en la calle La Peña nº 13 y cuya ficha del catálogo se adjunta a la presente modificación.

3.- La parcela 64 del Polígono 10 se trata de suelo no urbanizable, calificada como clave 42 del PGOU de Paterna

MEMORIA JUSTIFICATIVA

8. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

El presente Texto Refundido, en atención a resolver los condicionantes impuestos en el informe de Infraestructura verde y paisaje emitido en fecha 29/12/2021, plantea la siguiente ordenación para la Versión Definitiva de la Modificación Puntual 75:

- d) Se mantiene la calificación de zona verde en la parte de la parcela que dispone de arbolado a preservar. La zona verde inicialmente prevista en el PGOU, U/IV-31/148, perteneciente a la red local de dotaciones públicas y con una superficie de 3.680 m², pasa a tener una superficie de 2.537 m², incorporándose al patrimonio municipal del suelo una superficie de 1.886 m² y permitiendo su apertura al público del jardín arbolado existente. Quedarán pendientes de expropiación o gestión 651m² suelo de zona verde.
- e) Parte del suelo calificado como zona verde U/IV-31/148, el que da frente a la calle Carmen Roca con el nº 13 (antes calle La Peña) y que no dispone de arbolado, con una superficie de 1.143 m² se convierte en solar edificable y pasa tener aprovechamiento lucrativo, destinado a uso residencial.

Las ordenanzas reguladoras son las expresadas en concreto para esta parcela en la presente Modificación Puntual, puesto que las correspondientes a la clave 02 del PGOU de Paterna y el Plan Parcial de Paterna, vigentes en el entorno, no responden a la ordenación propuesta, estableciéndose del siguiente modo:

- Se establece la tipología de ordenación por edificación aislada en parcela, bloque aislado, según alineaciones fijadas en plano de ordenación.
- La ocupación será del 50%, debiendo mantener el resto de parcela con tratamiento ajardinado o paisajístico.
- El número de plantas a desarrollar por la edificación será III plantas, en concordancia con las alturas existentes en la edificación aislada existente en la propia manzana y colindantes.
- Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta inclinada, el cual computará a efectos de edificabilidad a partir de 1,5m de altura libre en el espacio interior. En caso de optarse por cubierta plana se estará a lo dispuesto en el art 156.3 del PGOU
- Se establece esta tipología de cubierta inclinada como más adecuada para el cumplimiento de los valores ambientales de protección que afectan a la parcela, de acuerdo con lo dispuesto en el art 156.3 .a) del PGOU.
- Igualmente, a los efectos de mantener y favorecer la protección ambiental del entorno deberán tener tratamiento de fachada todos los frentes, puesto que configuran la escena urbana en todos los casos.

Para los parámetros no definidos expresamente en el presente apartado se estará a lo dispuesto con carácter general para la edificación aislada en el PGOU.



En el caso de edificaciones auxiliares, estas se permitirán de acuerdo con la Normativa Complementara de edificaciones auxiliares en baja densidad vigentes.

Se mantienen la definición de una unidad urbana equivalente para esta parcela o en su conjunto con la otra parcela edificable que forma parte del ámbito de la Modificación Puntual, pudiendo ser objeto del Estudio de detalle para su construcción, previa a la obtención de licencia, con objeto de establecer las soluciones volumétricas, constructivas y estéticas más acordes a carácter de la zona.

- Se dota de dos plantas más a las asignadas por el planeamiento urbanístico al solar situado en la calle Carmen Roca nº 14 (antes calle La Peña) esquina con calle Poeta Zorrilla nº 23 y 25 , que pasa a tener VI plantas más ático. Este incremento es acorde a la materialización real de la manzana, cuyos edificios tienen materializadas VI plantas en su mayoría.

Las ordenanzas reguladoras serán las correspondientes a la clave 02 del PGOU de Paterna y el Plan Parcial de Paterna, al igual que en el resto del casco urbano.

- Con respecto al catalogo de Bienes y Espacios Protegidos, se mantiene la protección ambiental del entorno, y las intervenciones previstas en la ficha particular, que será de aplicación tanto para las actuaciones a realizar en la zona verde obtenida como para el solar edificable generado en C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13. Al respecto, no se modifica la dicha del catalogo, el proyecto constructivo que se desarrolle en el nuevo solar edificable deberá cumplir las determinaciones en ella incluidas.

Se establece para el solar edificable generado en C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13, dado que el entorno dispone de protección ambiental, la necesidad de cumplir con los trámites establecidos en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos y la Ley de Patrimonio vigente para su edificación.

- f) Se califica como zona verde, clave 31 del PGOU , 1.143 m2 de suelo no urbanizable propiedad municipal situado en la calle Valencia.

La ordenación finalmente propuesta supone la patrimonialización del aprovechamiento correspondiente a la zona verde obtenida de 6.360 m2t, de acuerdo con el siguiente cuadro.

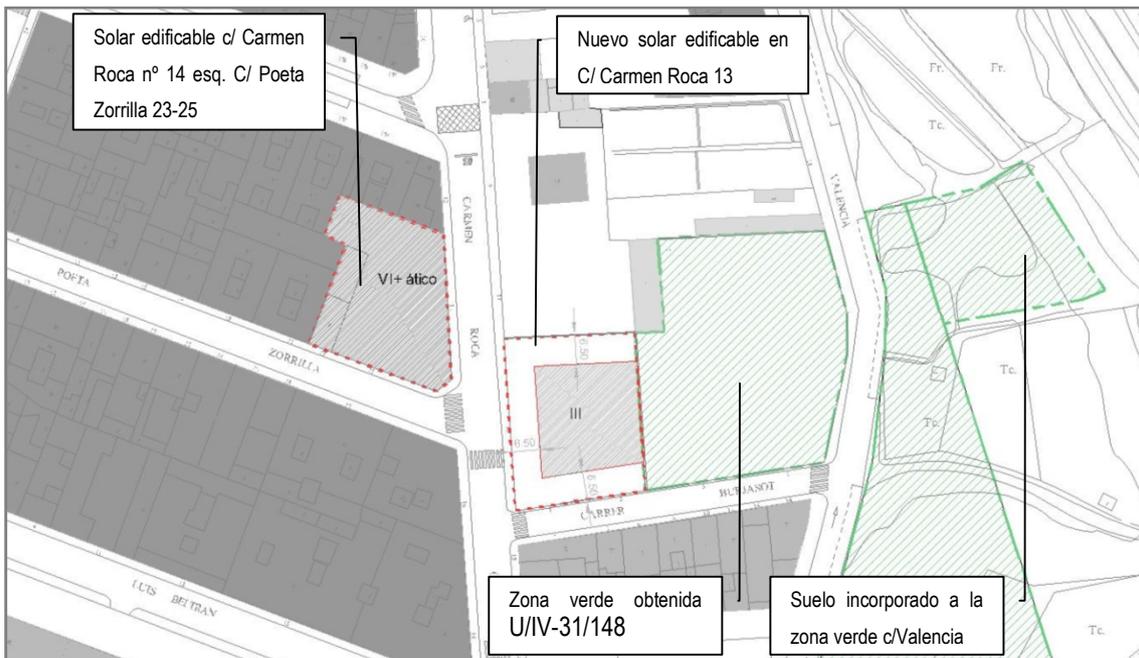
TEXTO REFUNDIDO DE LA MP 75 PGOU PATERNA			
calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº13			
Superficie de suelo:		1.143,00	m2s
número de plantas	III		
	aprov. bajo cub.		
edificabilidad p. baja y pisos		1.720,00	m2t
edificabilidad planta ático		351,00	m2t
total edificabilidad máxima		2.071,00	m2t
calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esq. Calle Poeta Zorrilla nº 23 y 25			

Superficie de suelo:		1.033,00	m2s
número de plantas	VI	6,00	
	ático	art. 147.4 PGOU	
edificabilidad p. baja y pisos		6.198,00	m2t
edificabilidad planta ático		994,00	m2t
total edificabilidad máxima		7.192,00	m2t
diferencia PGOU		3.060,00	m2t
TOTAL APROVECHAMIENTO REDISTRIBUIDO			
c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13		2.071,00	m2t
c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) esq. Calle poeta Zorrilla		3.060,00	m2t
TOTAL		5.131,00	m2t
Compensación excedente de aprovechamiento c/ Carmen Roca nº 14 (antes calle La Peña) esq. Calle poeta Zorrilla nº 23 y 25 (*)		1.229,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL PATRIMONIALIZADO POR LA OBTENCION DE LA PARTE DE ZONA VERDE OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL		6.360,00	m2t

(*)El PGOU de Paterna establece para la parcela inicial c/ Carmen Roca nº 14 (antes calle La Peña) esq. Calle poeta Zorrilla nº 23 y 25 el desarrollo de IV alturas siendo su aprovechamiento tipo e 2,81, por lo que tienen un exceso de aprovechamiento a compensar, de por si, al Ayuntamiento de acuerdo con la Revisión Anticipada del Programa de Actuación del PGOU de Paterna.

9. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMEMORIZADA PROPUESTA.

La ordenación pormenorizada queda en el ámbito de actuación del siguiente modo:



1.- En la parcela actualmente solar edificable situada en c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esq. Con C/ Poeta Zorrilla nº 25 y nº 23, se establece el desarrollo de VI alturas más ático, quedando con la siguiente edificabilidad asignada:

calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esq. Calle Poeta Zorrilla nº 23 y 25			
Superficie de suelo:		1.033,00	m2s
número de plantas	VI	6,00	
	ático	art. 147.4 PGOU	
edificabilidad p. baja y pisos		6.198,00	m2t
edificabilidad planta ático		994,00	m2t
total edificabilidad máxima		7.192,00	m2t

La edificabilidad asignada se corresponde en parte a la patrimonialización de la zona verde obtenida en la presente modificación puntual (3.060 m2t) y el resto (4.132 m2t) es la edificabilidad correspondiente la aplicación de las alturas permitidas por el PGOU vigente para la manzana concreta.

Resultado de la equidistribución realizada, la parcela no tiene exceso de aprovechamiento a compensar.

Las ordenanzas reguladoras serán las correspondientes a la clave 02 del PGOU de Paterna y el Plan Parcial de Paterna, al igual que en el resto del casco urbano.

2.- EL nuevo solar edificable en c/ la Peña (hoy calle Carmen Roca) nº 13 que ocupa 1.143 m2 suelo de la actual zona verde, en el que se establecen la ordenación de III alturas quedando con la siguiente edificabilidad asignada:

calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº13			
Superficie de suelo:		1.143,00	m2s
número de plantas	III		
	aprov. bajo cub.		
edificabilidad p. baja y pisos		1.720,00	m2t
edificabilidad planta ático		351,00	m2t
total edificabilidad máxima		2.071,00	m2t

La edificabilidad asignada se corresponde íntegramente a la patrimonialización de la zona verde obtenida en la presente modificación puntual.

Las ordenanzas reguladoras son las expresadas en concreto para esta parcela en la presente Modificación Puntual, estableciéndose del siguiente modo:

- Se establece la tipología de ordenación por edificación aislada en parcela, bloque aislado, según alineaciones fijadas en plano de ordenación.
- La ocupación será del 50%, debiendo mantener el resto de parcela con tratamiento ajardinado o paisajístico.
- El numero de aturas a desarrollar por la edificación será III plantas, en concordancia con las alturas existentes en la edificación aislada existente en la propia manzana y colindantes.
- Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta inclinada, el cual computará a efectos de edificabilidad a partir de 1,5m de altura libre en el espacio interior. En caso de optarse por cubierta plana se estará a dispuesto en el art 156.3 del PGOU
- Se establece esta tipología de cubierta inclinada como más adecuada para el cumplimiento de los valores ambientales de protección que afectan a la parcela, de acuerdo con lo dispuesto en el art 156.3 .a) del PGOU.
- Igualmente, a los efectos de mantener y favorecer la protección ambiental del entorno deberán tener tratamiento de fachada todos los frentes, puesto que configuran la escena urbana en todos los casos.
- De acuerdo con los criterios de intervención de la ficha individualizada del Catalogo vigente, se debe mantener el vallado existente en la parcela por su carácter y representatividad en la escena urbana actual.

Para los parámetros no definidos expresamente en el presente aparatado se estará a lo dispuesto con carácter general para la edificación aislada en el PGOU.

En el caso de edificaciones auxiliares, estas se permitirán de acuerdo con la Normativa Complementara de edificaciones auxiliares en baja densidad vigentes.

3.- Se define una unidad urbana equivalente la comprendida por parcela de c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13 o en su conjunto con los dos solares edificables que forman parte del ámbito de la Modificación Puntual, pudiendo ser objeto del Estudio de detalle para su construcción, previa a la obtención de licencia, con objeto de establecer las soluciones volumétricas, constructivas y estéticas más acordes a carácter de la zona.

4.- Con respecto al Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos, se establecen unas directrices para el cumplimiento del mismo que se recogen el punto 11 de la presente memoria. Se mantiene la protección ambiental del entorno, quedando vigente la ficha particular del Catalogo para la parcela de c/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13 y en el ámbito de la zona verde obtenida.



Será necesario el informe de la Comisión Municipal de Patrimonio previa a la concesión de licencia para verificar la adecuación e integración en el entorno de los proyectos constructivos que se desarrollen.

5.- La zona verde U/IV-31/148, prevista en el PGOU, perteneciente a la red local de dotaciones públicas queda con una superficie de 2.537 m², incorporándose al patrimonio municipal del suelo una superficie arbolada de 1.886 m² y quedarán pendientes de expropiación o gestión 651m² suelo de zona verde.

En ella es de aplicación la CLAVE 31- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS recogida en el art. 200 del PGOU.

6.- Se recalifica como CLAVE 31- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS la parcela 64 del polígono 10 del suelo no urbanizable para su incorporación a la zona verde de la calle Valencia (U- IV-31/149) perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas del municipio y situada en suelo urbano. La superficie total de la parcela incorporada es de 1.096 m² de los cuales computan como zona verde solo 933,61 m² por la afección

Para ella se mantiene la clasificación de suelo no urbanizable pero la calificación es de CLAVE 31- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS recogida en el art. 200 del PGOU, siendo de aplicación lo dispuesto en el citado artículo.

Cualquier intervención en esta zona deberá cumplir con el art. 18 de la Normativa del Plan de Acción Territorial frente al Riesgo de Inundación (PATRICOVA) debido al riesgo geomorfológico que le afecta.

10. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA

El Texto Refundido del Estudio de Integración Paisajista redactado para la Modificación Puntual, establece una serie de medidas correctoras y de integración que la nueva ordenación volumétrica planteada por el Texto Refundido de la Modificación Puntual 75 deberá asumir en su desarrollo.

La futura edificación que se materialice en el ámbito de la Modificación Puntual tendrá en cuenta la necesidad de su integración en el paisaje urbano, en concreto para la Unidad de Paisaje UP 1B definida en el documento de paisaje redactado al efecto.

Para ello, y aunque la ordenación volumétrica planteada por el Texto Refundido de la Modificación Puntual 75 responde ya a criterios concretos de integración paisajística expresados en el Texto Refundido del Estudio de Integración Paisajista redactado para la Modificación Puntual, su desarrollo atenderá el cumplimiento de los siguientes criterios de integración paisajística:

- Establecimiento de la tipología de edificación aislada para el nuevo solar edificable en la C/ Carmen Roca nº 13 para el que se establece un retranqueo fijado en los planos de ordenación y una ocupación del 50%.



- Establecimiento para el nuevo solar edificable en la C/ Carmen Roca nº 13 el desarrollo de un número de alturas de III plantas, en concordancia con las alturas existentes en la edificación aislada existente en la propia manzana y colindantes.
- El mantenimiento del vallado existente en el nuevo solar edificable en la C/ Carmen Roca nº 13 por su carácter y representatividad en la escena urbana actual.
- Recomendación de la cubierta inclinada tradicional a favor de la cubierta plana en la edificación que se materialice en la C/ Carmen Roca nº 13.

Las ordenanzas particulares establecen la tipología de cubierta inclinada como más adecuada para el cumplimiento de los valores ambientales de protección que afectan a la parcela, de acuerdo con lo dispuesto en el art 156.3 .a) del PGOU permitiendo el aprovechamiento bajo cubierta inclinada. En caso de optarse por cubierta plana se estará a lo dispuesto en el art 156.3 del PGOU

- Necesidad de informe de la Comisión Municipal de Patrimonio previa a la concesión de licencia para verificar la adecuación e integración en el entorno de los proyectos constructivos que se desarrollen.
- Se permitirá la tramitación de un Estudio de Detalle conjunto que permita un análisis más detallado de los volúmenes que permita adecuar en mayor medida la propuesta .
- La Modificación Puntual preserva la totalidad de la masa arbórea existente en el ámbito de actuación, manteniendo la calificación de zona verde en su ámbito. De este modo no se modifica la apreciación de la misma sino que la Modificación Puntual permite su apertura al público permitiendo el disfrute de la misma por la vecinos.

Para la parcela 64 del polígono 10 del de SNU que se incorpora a la zona verde de C/ Valencia, y que se califica como zona verde, al incorporarse a la infraestructura verde municipal. en los proyectos que en ella se planteen se tendrá en cuenta lo dispuesto en su normativa de aplicación incluida en la propuesta y que se corresponde con las actuaciones para la red secundaria de dotaciones públicas del municipio recogidas en el art. 200 del PGOU para la clave 31- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS y se indica que cualquier intervención en esta zona deberá cumplir con el art. 18 de la Normativa del Patricova.”

Estas medidas están dirigidas a lograr; bien la eliminación de las alteraciones; bien a reducir o atenuar los efectos ambientales negativos, limitando la intensidad de la acción; o compensar el impacto, a ser posible con medidas de restauración o con actuaciones de la misma naturaleza y efecto contrario al de la acción emprendida.



11. DIRECTRICES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PATERNA.

La Modificación Puntual mantiene el nivel de protección ambiental (PA) individualizada que se recoge en el Catalogo de Bienes y Espacios protegidos, para el ámbito de la zona verde U/IV-31/148 afectada por la Modificación Puntual. De esta forma:

- Se mantiene la protección ambiental del entorno. El tipo de intervenciones prevista en la ficha particular, serán de aplicación tanto para las actuaciones a realizar en la zona verde obtenida como para el solar edificable generado en C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13.
El proyecto constructivo que se desarrolle en el nuevo solar edificable deberá cumplir las determinaciones en incluidas en la ficha individualizada recogida del catalogo vigente.
- Se establece para el solar edificable generado en C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13, dado que el entorno dispone de protección ambiental, la necesidad de cumplir con los trámites establecidos en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos y la Ley de Patrimonio vigente para su edificación.
- Es importante mantener el criterio de intervención en el catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de Paterna vigente. La Modificación Puntual y el desarrollo de la misma no puede suponer su modificación sino una actuación acorde y admisible en aplicación del mismo.
- La actuación en el solar edificable generado en C/ Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 13, debe mantener el modelo de ocupación en parcela mediante edificación aislada en parcela lo que permitirá a su vez mantener el vallado protegido y las zonas arboladas.

12. FICHA INDIVIDUALIZADA FICHA INDIVIDUALIZADA C/ CARMEN ROCA (antes c/ LA Peña) nº 13

La ficha individualizada del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos, aprobado en octubre de 2012 y publicado en el BOP de 27/01/2015, señala como elementos de interés el modelo de ocupación de la parcela propio de casa de veraneo, el vallado exterior y las especies arbóreas de gran porte. Permitiendo las obras de intervención A, B, C, D, E; F, G, correspondientes respectivamente al tipo de obras de conservación (A), restauración (B), consolidación (C), rehabilitación (D), reestructuración interior (E) y reforma de fachada con fiel reconstrucción (F). El tipo de intervención G se correspondía con el tipo de intervención que permitía la demolición completa del elemento protegido y reedificación, y que se eliminó de la versión definitiva del Catálogo.

El Catalogo refiere en la descripción del elemento catalogado que forma parte del Ensanche de La Cosa, consolidado a partir de 1940 como una zona residencial de carácter burgués.

Se incluye a continuación la Ficha individualizada como parte de la documentación con eficacia normativa del Texto Refundido de la Modificación Puntual nº 75.

AJUNTAMENT DE PATERNA - CATÀLEG DE BENS I ESPAIS PROTEGITS - FITXA ARQUITECTÒNICA - MEDI URBÀ

RC:	1053914	C	ZNOU 055	DATA:	1930 APROX	Nº PÀGINES:	2
DIRECCIÓ:	CARRER	LA PENYA 13		E E:	TE, V	CB:	-
TIPOLOGIA:	PARCEL·LA SENSE EDIFICAR						
UG:	MAGATZEM	UP B	-	UP A	-	CCT:	-
OBV:							
				ALT:	C	NP:	0
				CONSV:	R		

LA PENYA 13

F1



PLÀNOL MORFOLÒGIC



PLÀNOL TIPOLÒGIC



F2



F3



PROTECCIÓ

P.A.

NORMATIVA D'APLICACIÓ

VORE DOCUMENT "NORMATIVA ESPECÍFICA D'APLICACIÓ I CRITERIS D'INTERVENCIÓ DEL CATÀLEG DE BENS I ESPAIS PROTEGITS"

D:

Parcel·la ajardinada cantonera de grans dimensions, que no presenta cap construcció en el seu interior.

Per la part lateral i posterior es tanca amb un mur de maçoneria. La tanca de la façana principal està formada per un mur de fàbrica, sobre el qual es disposa un enrejat de ferro forjat amb aplicacions de fundició que es compartimenten amb pilars de rajola rematats per xapiteles, tot seguint el mateix model que vegem al tancament de les parcel·les contigües (C/ de la Penya, 23 i 25).

El més important d'aquesta parcel·la és el manteniment de la unitat de la tanca de la façana principal i el manteniment del model d'ocupació de parcel·la propi de la tipologia de casa d'estiu-estiu, la qual cosa permetria la conservació de les

Vicent Garcia Martínez. Arquitecte / Adrià Besó Ros. Historiador

N1:

ESTAT DE CONSERVACIÓ:

Regular.

Tant la tanca com la vegetació acusen les conseqüències d'un perllongat abandon i falta de manteniment.

PROTECCIÓ ELEMENTS D'INTERÉ

IE: ICB:

ICT: IV:

N2:

ELEMENTS D'INTERÉS:

Model d'ocupació de parcel·la propi de la casa d'estiu.

Tanca exterior.

Espècies arbòries de gran port.



AJUNTAMENT DE
Paterna

AJUNTAMENT DE PATERNA - CATÀLEG DE BENS I ESPAIS PROTEGITS - FITXA ARQUITECTÒNICA - MEDI URBÀ

RC:	1053914	C	ZNOU 055	DATA	1930 APROX	Nº PÀGINES:	2
DIRECCIÓ:	CARRER	LA PENYA 13		E E:	TE, V	CB	---
TIPOLOGIA	PARCEL·LA SENSE EDIFICAR						
UG:	MAGATZEM	UPB	---	UPA	---	CCT	---
OBV							
				N P	0	CONSV:	R

espècies vegetals de gran port que s'hi troben que ofereixen un gran valor ambiental per al conjunt urbà, ja que tot i estar dins una propietat privada, es van presentar en la via pública sobre l'espai urbà, tot considerant el seu extraordinari desenvolupament.

Aquesta parcel·la se en una zona perifèrica de l'anomenat "Ensenche de Palacio" projectat per Manuel Cortina entre 1889 i 1892. Es tracta d'una zona residencial de caràcter burgès. L'àrea on es troba es va consolidar a partir de 1940, i es coneguda com a "Ensenche de la Casa". El carrer de la Penya era el camí natural que comunicava l'eixida del nucli urbà des de l'Avinguda del País Valencià amb l'Horta del Betà.

INFORMACIÓ DOCUMENTAL:

Vore 1.2.2 MEMÒRIA INFORMATIVA. (ANNEX II : CATÀLEG 1984, MEMÒRIA HISTÒRICA): Períodes 8, 9 i 10.

Es trobe dins un conjunt d'edificis que conserva una unitat tipològica pel que fa al model d'ocupació de parcel·la, volum edificat, etc., que defineix prou bé una de les vores urbanes de la població, marcada pel caixer de la séquia de la Unió.

TIPUS D'INTERVENCIÓ POSSIBLE:
A, B, C, D, E, F, G

13. CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DOTACIONALES

Tal y como se ha justificado en los apartados anteriores, la Modificación Puntual requiere suplementar para garantizar un estándar igual en el municipio por la reducción del destino de uso y dominio público en una superficie de 1.143,00 m²

Asimismo, el incremento del aprovechamiento lucrativo privado en el ámbito, producido por la redistribución del aprovechamiento, supone un incremento de 51 viviendas y un incremento poblacional de 127,50 habitantes.

Por lo que:

- En aplicación del artículo 24.1.c de la LOTUP el suplemento de red primaria de parques públicos : 5 m²/hab =637,50 m².
- En aplicación del art.24.7 de la LOTUP, el estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y pormenorizada, no será inferior a 10 m²/hab, en relación con el total de la población prevista en el plan, que se corresponde una superficie de zona verde de 1.275 m² .

Según el siguiente cuadro resumen:

Suelo dotacional a suplementar para garantizar un estándar igual en el municipio por la reducción del destino de uso y dominio publico	1.143,00	m2s
Aprovechamiento redistribuido correspondiente a la zona verde obtenida	5.131,00	m2t
Número de viviendas nuevas	51	viv
Habitantes/vivienda	2,5	hab/viv
Número de habitantes nuevos	127,50	Hab
PQL(art artículo 24.1.c del TR LOTUP el suplemento de red primaria de parques públicos : 5 m ² /hab)	637,50 (640 ,00 tras el redondeo)	m2
Estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada (art. 24.7 del TR LOTP no será inferior a 10 metros cuadrados)	1.275 (1.280,00 tras el redondeo)	M2

Para dar cumplimiento a este extremo la Versión Preliminar del PGOU debe incluir una mayor superficie de suelo con calificación de zona verde de la prevista inicialmente, según la siguiente proporción:

Superficie total zona verde/ habitante: 1143 m² de zona verde desafectadas + 1280 m² de zona verde en cumplimiento del estándar global de zonas verdes y parques públicos de 10 m²/hab= 2.423 m² de zona verde a justificar.

Se justifica un incremento de zonas verdes en suelo no urbanizable con una superficie de 933,61 m², correspondiente a la parcela suelo no urbanizable calificadas como zona verde Parcela catastral



46192A010000640001KF por la presente Modificación Puntual 75 en tramita y que no está afectada por el riesgo geomorfológico de inundación ni por la protección de la carretera CV 31.

Durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna se han tramitado varias modificaciones puntuales de planeamiento que afectan al cómputo de zonas verdes en suelo urbano y urbanizable, que vienen a suplementar el estándar dotacional de zonas verdes y que pueden adscribirse a la justificación de la Modificación Puntual 75, tal y como seguidamente se recoge:

- Modificación Puntual De Plan Especial De Infraestructuras, Reserva De Suelo Y Ordenacion De Usos Benimàmet –Feria València, “ Jardín De Cuevas Carolina”. 749,85 m²

- .MP 61 del PGOU, se justifica PQL por El parque urbano de Alborgi, situado entre las calle Ramón Ramia Querol y San Martín, recogido en el PGOU de Paterna como Dotacional red primaria, U-IV-31-118, dispone en realidad de 29.606 m² de superficie según reciente medición topográfica realizada. En la memoria justificativa del Plan General le asigna una superficie de 22.000 m² por lo que existe un exceso, de 7.661,55 m². Para justificar el PQL de la MP 61 se requieren 1050 m² de PQL por lo que sigue existiendo un saldo positivo de 6.611, 55 m² de PQL, suficiente para justificar el PQL necesario por el incremento poblacional de acuerdo con el 24.1.c de la LOTUP en la MP 75 de 640 m².

Asimismo, con esta reserva se garantiza el cumplimiento de los 1.280 m² de zona verde para justificar el estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y pormenorizada no inferior a 10 metros cuadrados por habitante, en relación con el total de la población prevista en el plan, es decir, de conformidad con el art. 24.7 de la LOTUP

Por lo que se cumple sobradamente los estándares legales exigibles para zonas verdes urbanas en el municipio de Paterna.

La Parcela catastral 46192A013004120000JJ de 1.274,39 m², inicialmente incluida en la Versión Preliminar para justificar estándares dotacionales, no se incluye finalmente en la justificación de los estándares dotaciones puesto que no es necesario dada la disminución del incremento de población obtenido tras las modificaciones introducidas en la ordenación en atención a los condicionantes del informe de Infraestructura Verde y Paisaje.

14. JUSTIFICACIÓN DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL, DE ACUERDO CON EL ANEXO IV APARTADO 8 DE LA LOTUP.

La ordenación propuesta en respuesta a los condicionantes impuestos en el informe emitido por Infraestructura Verde y Paisaje mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando la red de dotaciones, de forma que cumple con los criterios de calidad, capacidad e



idoneidad exigidos según en anexo IV apartado 8 de la LOTUP. El estándar dotacional global en el ámbito de actuación pasa de 0,27 m²s/m²t a = 0,47 m²s/m²t como se justifica a continuación:

EDG previo a la modificación del PGOU

Aprovechamiento: 2,81 m²/m²

M² aprovechamiento = (1033+3680)x2,81=13.243 m²t

Dotaciones: 3680m²s

EDG: 3680m²s/13.243 m²t=0,27 m²s/m²t

EDG con la modificación del PGOU

Aprovechamiento: 2,81 m²/m²

M² aprovechamiento = (1033+3680)x2,81=13.243 m²t – 2.151,49 m² t (no materializados)= 11.091,41 m²t

Dotaciones: 2537 m² (resultado de restar a la zv inicial 3680m² -1143 m² recalificados) +734,54 m²(albergi) + 749,85 m² (cuevas carolinas) + 933,61(zona verde en snu calle valencia) = 4.955 m²

EDG = 4.955 m²t/11.091,14 m²t= 0,44m²s/m²t

15. ALCANCE Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

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

- a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.
- b) La red secundaria de dotaciones públicas.
- c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.
- d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona (...)
- f) La fijación de alineaciones y rasantes.
- g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
- h) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.
- i) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”



No obstante, también afecta a la ordenación estructural, dado que se califica como zona verde, clave 31 del PGOU una zona de suelo no urbanizable lindante con la zona verde situada en c/ Valencia (U- IV-31/149), de acuerdo el art. 21. g) de la LOTUP

“g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.”

Por lo tanto, ha de considerarse la misma como Modificación Puntual del PGOU de carácter estructural

16. TRAMITACIÓN.

El presente expediente, se resuelve de conformidad con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), ya que se inició la información pública del mismo con posterioridad a la entrada en vigor de dicha ley. Ello en aplicación de la disposición transitoria segunda, apartado 1, del vigente texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell

La tramitación de la presente modificación puntual ha requerido evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, de conformidad con lo establecido en el artículo 46.1 c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) siendo el órgano ambiental y territorial la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente, por afectar la modificación a la calificación de un suelo no urbanizable lindante al casco urbano.

Al tratarse de una modificación de carácter estructural, de conformidad del artículo 44. 2 de la LOTUP corresponde a la Conselleria competente en materia de urbanismo, medio ambiente y paisaje, que será el órgano sustantivo de acuerdo con el art. 48.b) de la LOTUP.

Asimismo, de acuerdo con el art art. 57.1.d de la LOTUP, *los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana*, con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente.

La Directora Técnica del Área de Sostenibilidad y Vertebración Territorial

Fdo. Paula Guillem Carrau



PLANOS

I-01. EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN

I-02. AFECCIONES. PATRICOVA. RIESGO GEOMORFOLOGICO Y PROTECCIÓN CARRETERAS

I- 03. PLANEAMIENTO VIGENTE

O-01. PLANEAMIENTO MODIFICADO

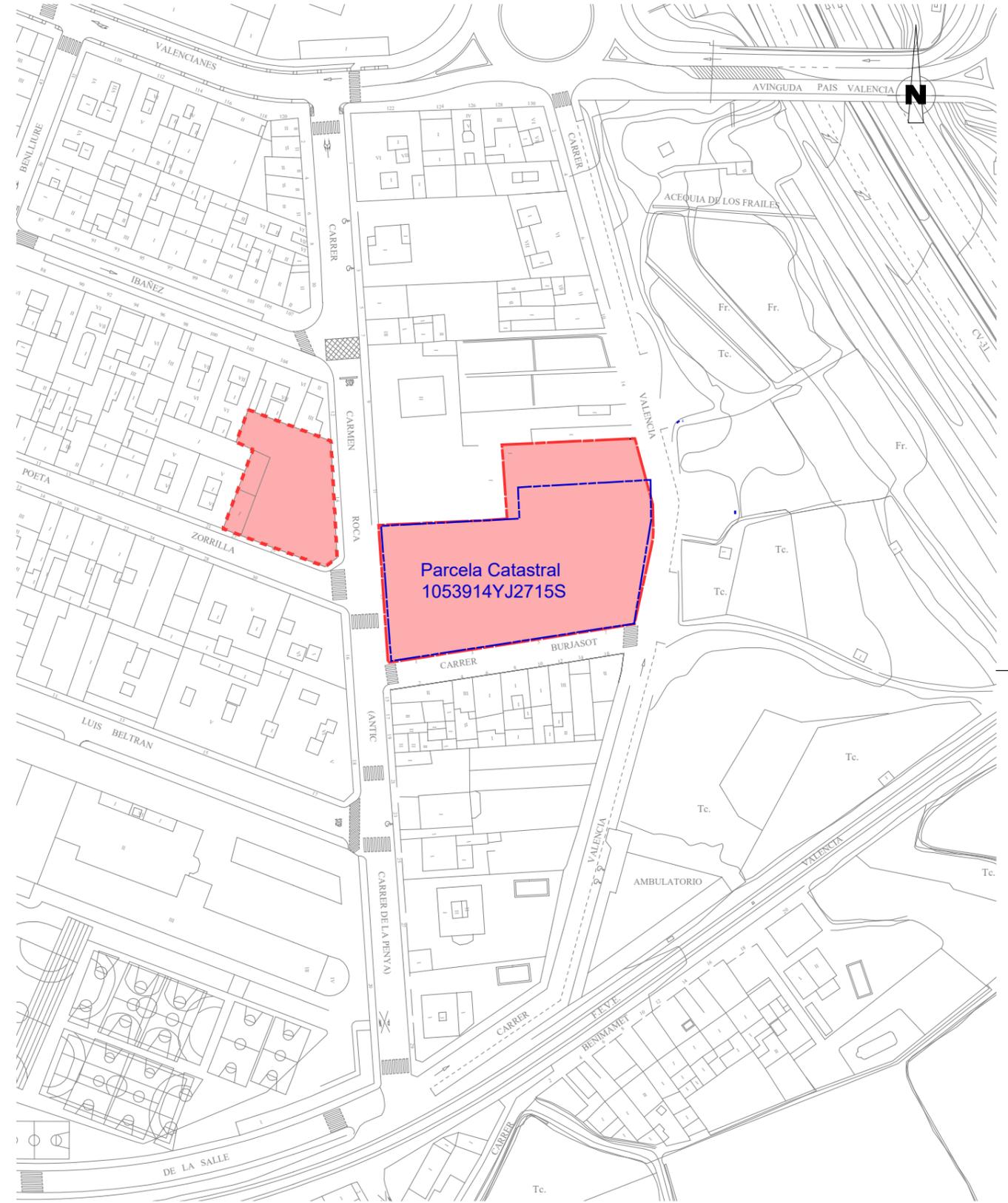
O-02. ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES

O-03. JUSTIFICACIÓN EQUILIBRIO DE DOTACIONES PÚBLICAS

Situación



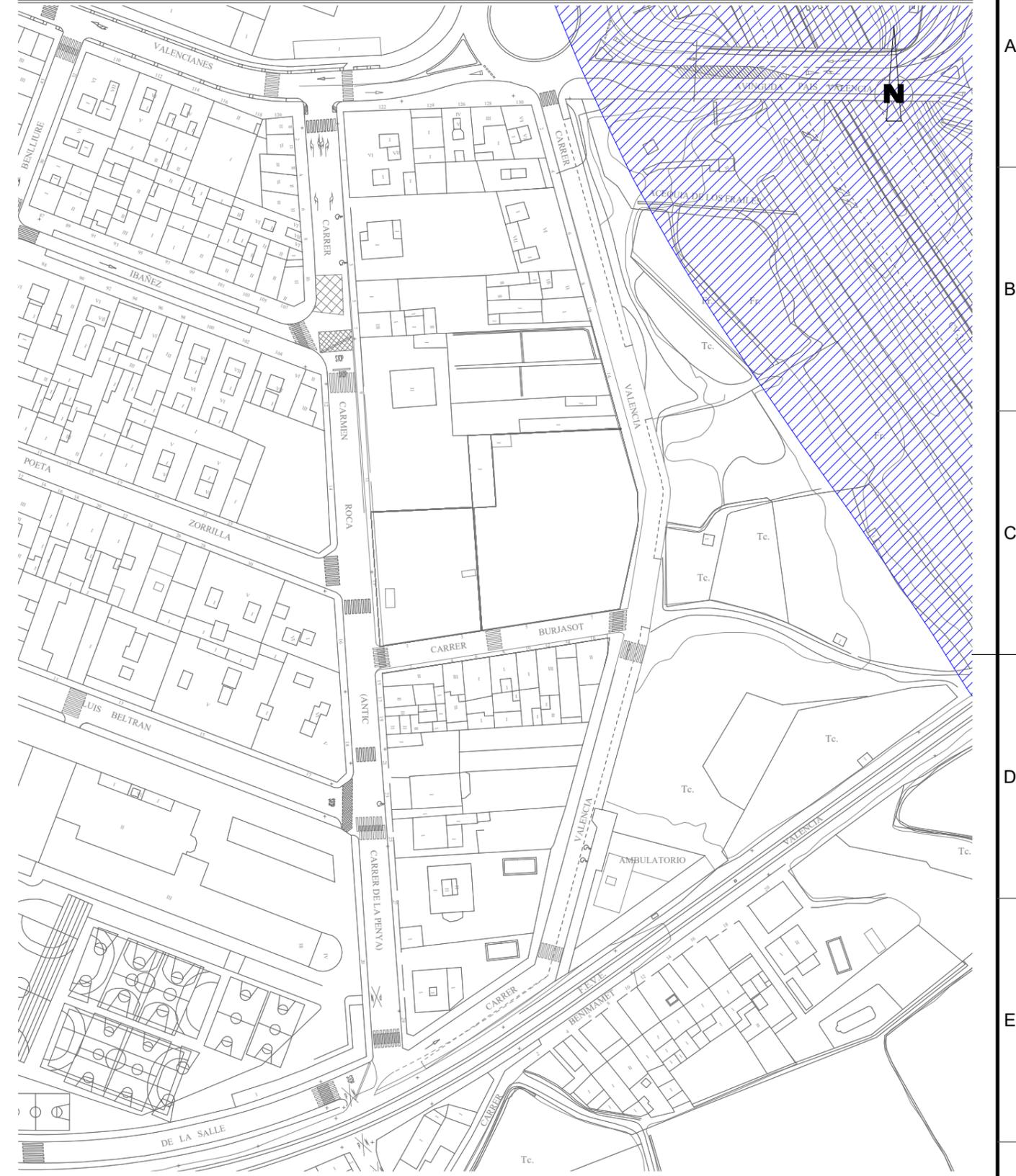
Emplazamiento



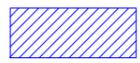
AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTAL (Red dashed box) PARCELA REF. CATASTRAL .1053914YJ2715S0001JS (Blue dashed line)

PATRICOVA, Riesgo Geomorfologico

Protección carreteras



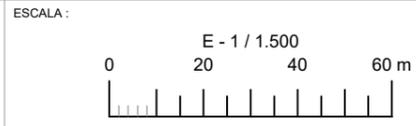
PATRICOVA: ZONA RIESGO GEOMORFOLÓGICO



LEY 6/1991, de 27 de marzo, DE CARRETERAS DE LA GV: ZONA PROTECCIÓN CV-31 (50M DESDE LA ARISTA EXTERIOR)



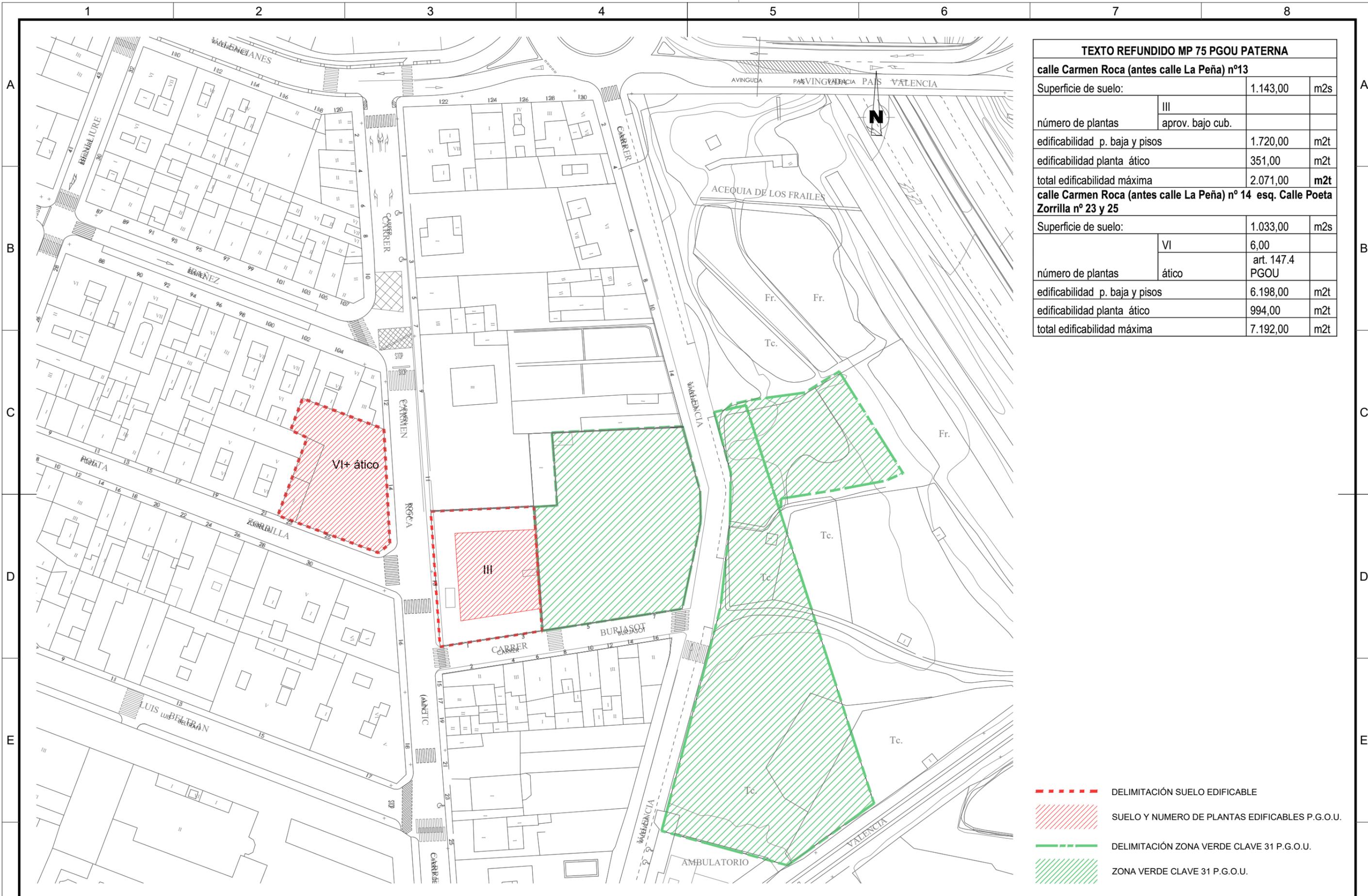
ARQUITECTA MUNICIPAL :
DIRECTORA TECNICA ORDENACION Y VERTEBRACION DEL TERRITORIO
D^a. PAULA GUILLEM CARRAU



PROYECTO DE :
**TEXTO REFUNDIDO
"MODIFICACION PUNTUAL Nº 75
P.G.O.U. DE PATERNA"**

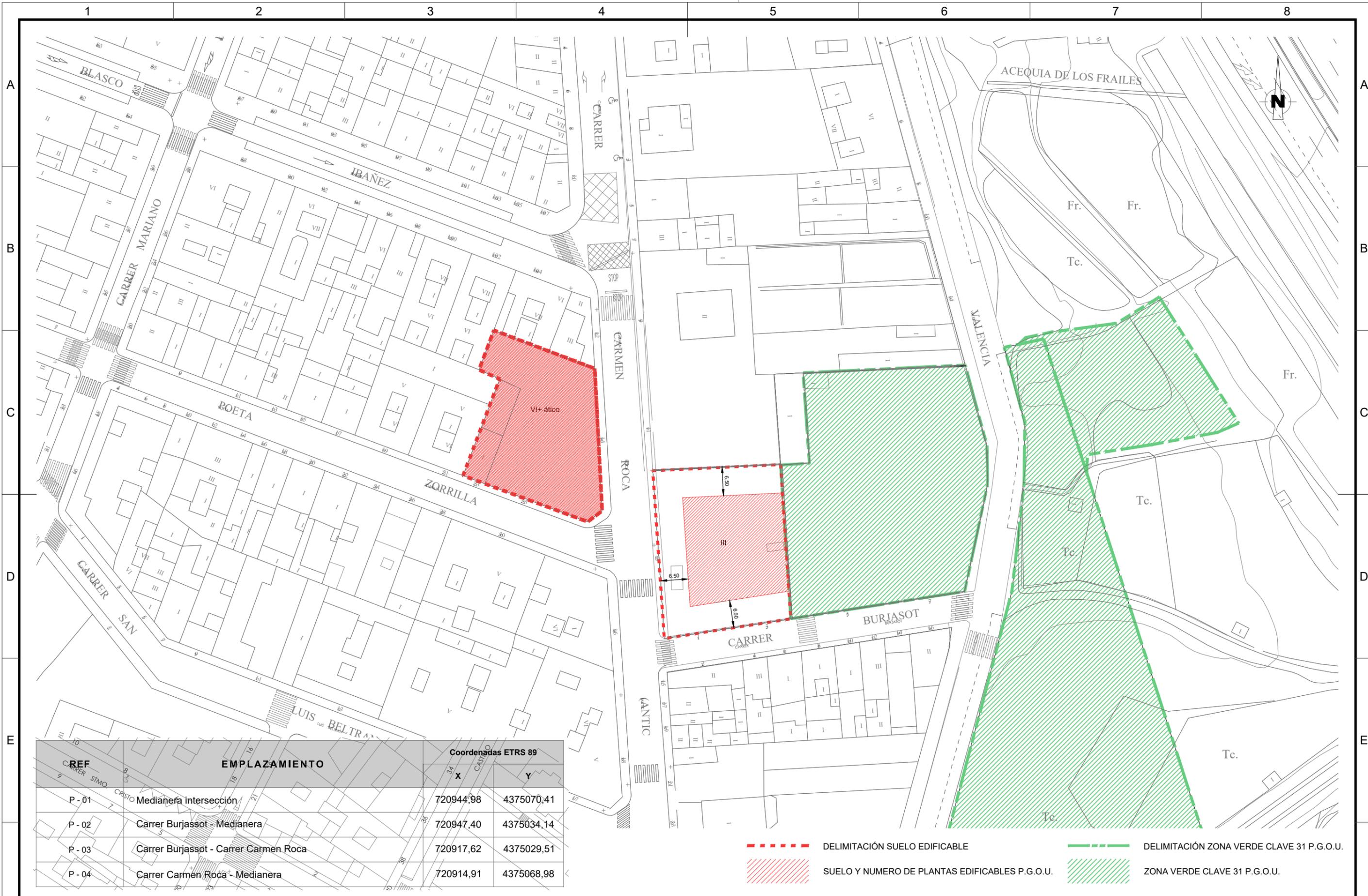
PLANO DE :
**AFECCIONES PATRICOVA,
RIESGO GEOMORFOLÓGICO
Y PROTECCIÓN CARRETERAS**

FECHA :
Marzo de 2023
EXPEDIENTE :
018.77.P.TRF
Nº PLANO :
I - 02



TEXTO REFUNDIDO MP 75 PGOU PATERNA			
calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº13			
Superficie de suelo:	1.143,00	m2s	
número de plantas	III		
	aprov. bajo cub.		
edificabilidad p. baja y pisos	1.720,00	m2t	
edificabilidad planta ático	351,00	m2t	
total edificabilidad máxima	2.071,00	m2t	
calle Carmen Roca (antes calle La Peña) nº 14 esq. Calle Poeta Zorrilla nº 23 y 25			
Superficie de suelo:	1.033,00	m2s	
número de plantas	VI	6,00	
	ático	art. 147.4	
		PGOU	
edificabilidad p. baja y pisos	6.198,00	m2t	
edificabilidad planta ático	994,00	m2t	
total edificabilidad máxima	7.192,00	m2t	

- - - - - DELIMITACIÓN SUELO EDIFICABLE
- / / / / / SUELO Y NUMERO DE PLANTAS EDIFICABLES P.G.O.U.
- - - - - DELIMITACIÓN ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.
- / / / / / ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.

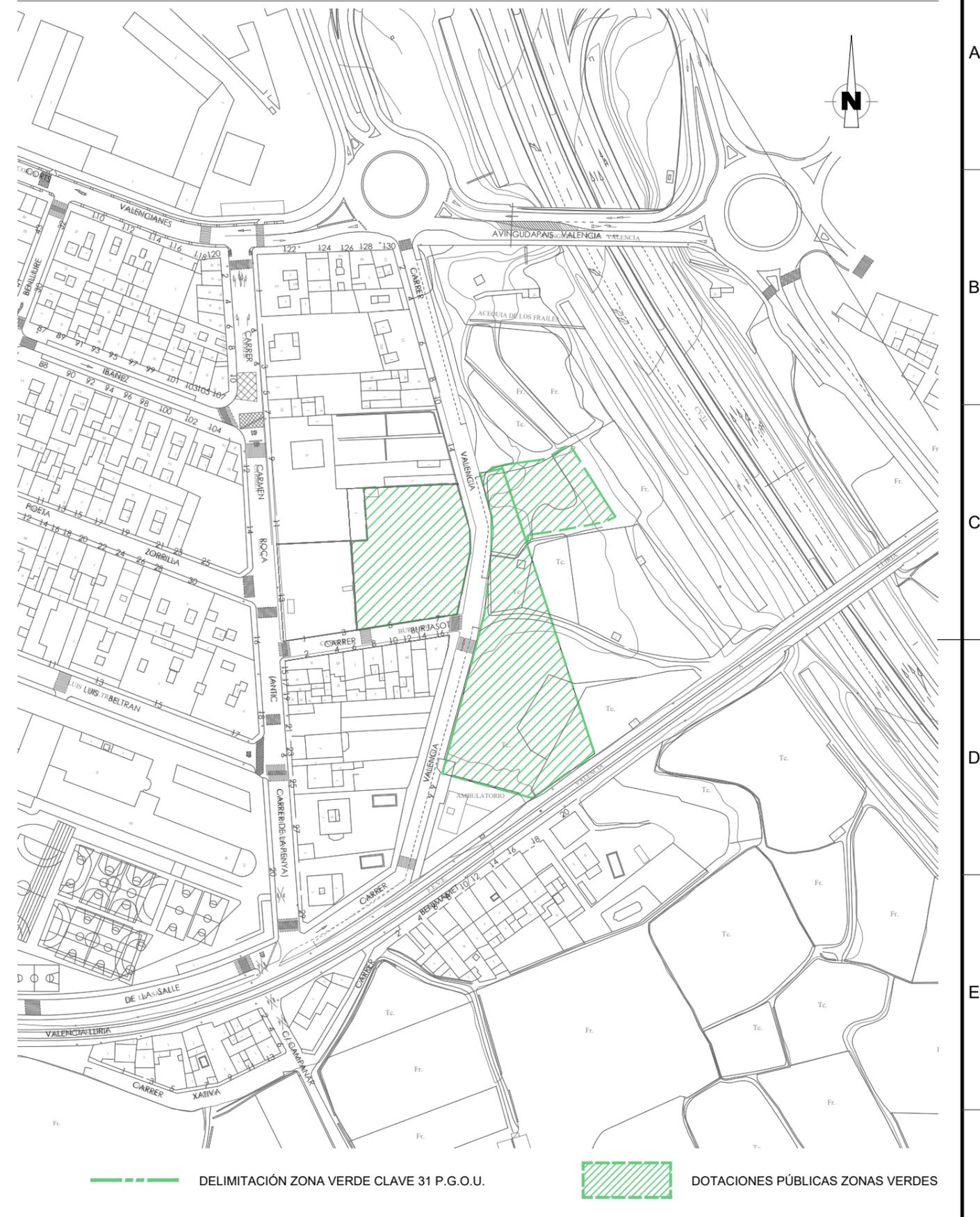
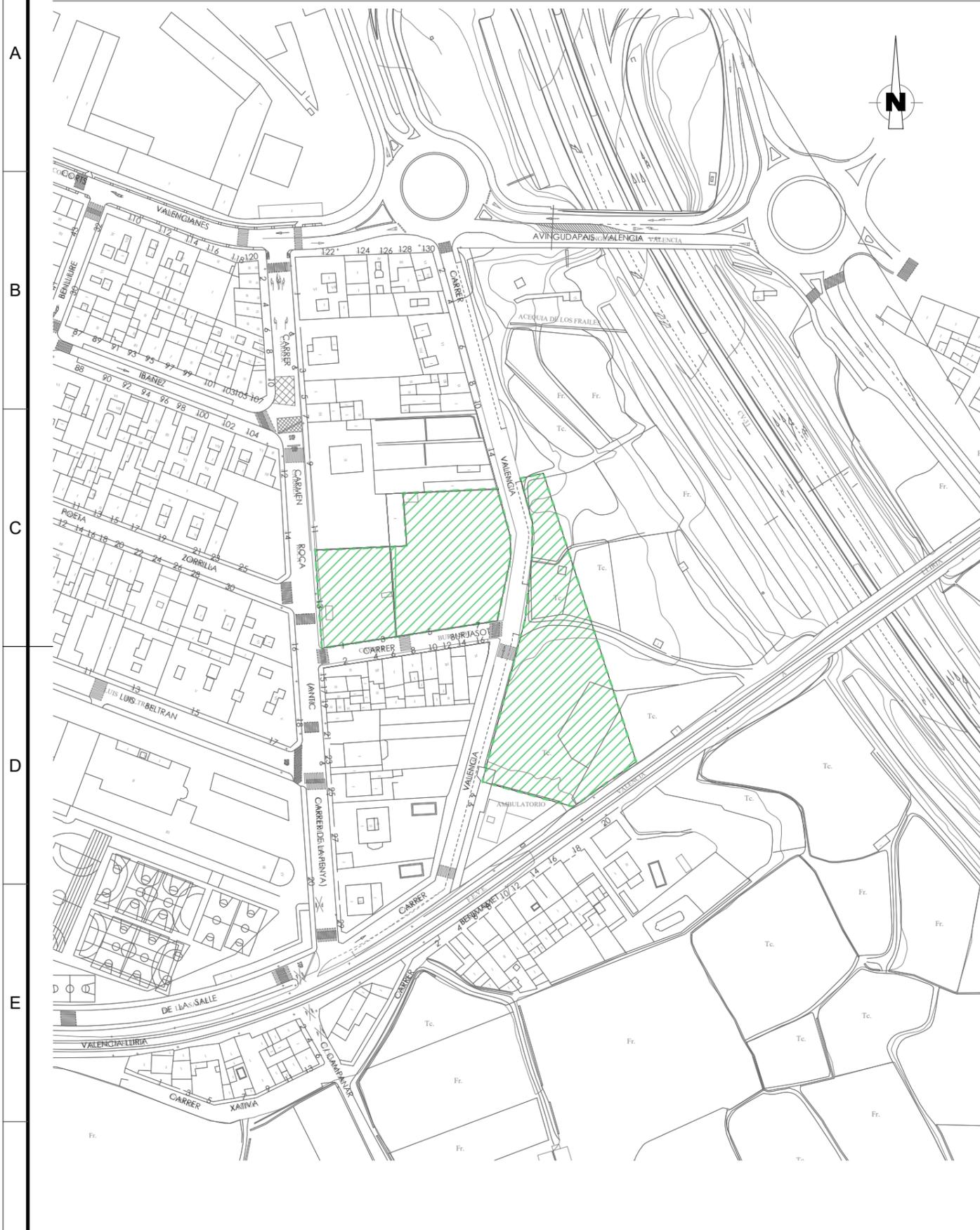


REF	EMPLAZAMIENTO	Coordenadas ETRS 89	
		X	Y
P-01	Medianera Intersección	720944,98	4375070,41
P-02	Carrer Burjassot - Medianera	720947,40	4375034,14
P-03	Carrer Burjassot - Carrer Carmen Roca	720917,62	4375029,51
P-04	Carrer Carmen Roca - Medianera	720914,91	4375068,98

- DELIMITACIÓN SUELO EDIFICABLE
- DELIMITACIÓN ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.
- SUELO Y NUMERO DE PLANTAS EDIFICABLES P.G.O.U.
- ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.

Ordenación Actual Dotaciones Públicas

Ordenación Propuesta Dotaciones Públicas



DELIMITACIÓN ZONA VERDE CLAVE 31 P.G.O.U.



DOTACIONES PÚBLICAS ZONAS VERDES



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD 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.

El expediente ha incorporado una memoria de sostenibilidad y viabilidad económica (CSV 2Y5F 026F 3E4K 0H1D 05SA) puesto que, aunque mínima tiene incidencia en los presupuestos municipales, puesto que incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones y de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento.

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.

El presente Texto Refundido incorpora el correspondiente Texto Refundido del Estudio de Integración Paisajística de la Modificación Puntual nº 75.

JUSTIFICACIÓN ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PLANEAMIENTO

De acuerdo con el artículo 413 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, sobre Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo el expediente ha incluido un Estudio sobre el impacto de la perspectiva de género en el planeamiento (CSV 6D3A 4P3B 1W1J 0E3Y 0K4W)