

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre aprobación definitiva de la modificación puntual número 61 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (expediente 20130250).

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 22 de junio de 2022 adoptó el siguiente acuerdo:

“En relación con el expediente de Modificación Puntual n.º 61 del Plan General de Ordenación Urbana, remitido por el Ayuntamiento de Paterna, se destacan los siguientes:

1. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 13 de mayo de 2011 se suscribió un convenio entre el Ayuntamiento y los hermanos Salvador Liern y los hermanos Salvador Vila, por el que las partes se comprometían a colaborar mutuamente para lograr la reordenación urbanística de una determinada manzana. Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de octubre de 2011, se acordó someter a información pública la propuesta planteada mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana nº 6.663 de 1 de diciembre de 2011, y anuncio en el diario no oficial de amplia difusión “Las Provincias” del día 5 de diciembre de 2011.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de junio de 2013, se aprueba provisionalmente la modificación, y se remite a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, instando su aprobación definitiva. El 22 de agosto de 2013 se recibe documentación remitida por el Ayuntamiento, relativa a dicha Modificación puntual.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de marzo de 2015, aprueba el Texto Refundido adaptado al acuerdo de la CTU y se remite al Servicio Territorial de Urbanismo, el 25 de marzo de 2015. Con posterioridad, el Ayuntamiento emite informe de la arquitecta municipal como subsanación del informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo, de fecha 18 de junio de 2015. El Ayuntamiento, en fecha 30 de diciembre de 2021, aporta Texto Refundido y acuerdo plenario de 22 de diciembre de 2021 de aprobación provisional. Finalmente, el Ayuntamiento en fecha 10 de junio de 2022 aporta nuevo Texto Refundido.

SEGUNDO. El proyecto consta de Modificación puntual (Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas y Planos de Información y Ordenación) y se acompaña de estudio de integración paisajística, plan de participación pública, estudio acústico e informe de sostenibilidad económica.

TERCERO. La modificación propuesta reordena los terrenos de una manzana formada por las calles San Andrés, Mariana Colas, Santa Lucía y Virgen de Montiel, creando en la citada manzana un complejo inmobiliario urbanístico al amparo de lo regulado en el art. 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante, TRLS) y en el art. 2.5.2 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en adelante, LRRR), proponiendo superficies superpuestas, destinadas a la edificación o uso privado y público.

El ámbito de la presente modificación está clasificado como suelo urbano por el planeamiento vigente, con una superficie de 3.105,29 m², estando calificados, por una parte, viales públicos de la red secundaria, por otra, dotacional educativo; de los que la manzana y viario donde se desarrollará la reordenación tendrá una superficie total del área de reparto de 3.589,98 m².

La titularidad privada de dicha parcela, según el Ayuntamiento, supone un evidente impedimento para la consecución del fin perseguido con dicha calificación.

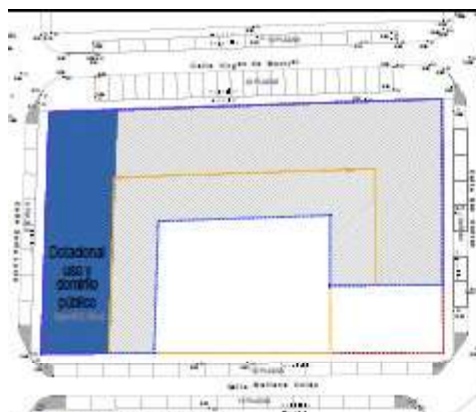
La combinación de dicha situación, con el deseo de los titulares de dicho suelo y del propio Ayuntamiento de poner en uso efectivo los citados terrenos, han propiciado que se considere un emplazamiento idóneo para poder ejecutar un proyecto que combine la ejecución de viviendas de protección pública por la iniciativa privada, con la obtención de suelo público para ser destinado a la construcción tan necesaria en la zona como es una escuela de educación infantil y a la ejecución de un aparcamiento subterráneo que reduzca al máximo los problemas del actual estacionamiento de vehículos en superficie en dicha zona.

Fruto de dichas negociaciones, el Ayuntamiento aprobó en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2010 el correspondiente convenio urbanístico con la propiedad de dichos terrenos. En dicho convenio urbanístico, los propietarios del suelo afectado asumían la obligación de redactar a su costa y presentar la documentación técnico-jurídica necesaria para posibilitar la modificación puntual del Plan General que resultase necesaria.

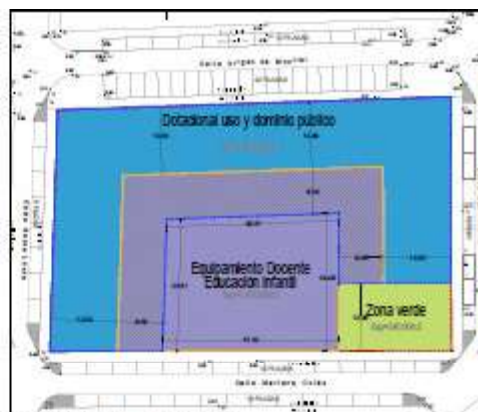
Según el documento, el objetivo de la modificación del Plan General es, permitiendo el uso residencial de viviendas de protección pública, optimizar las condiciones urbanísticas de la manzana.

En resumen, la modificación propone las siguientes fincas independientes:

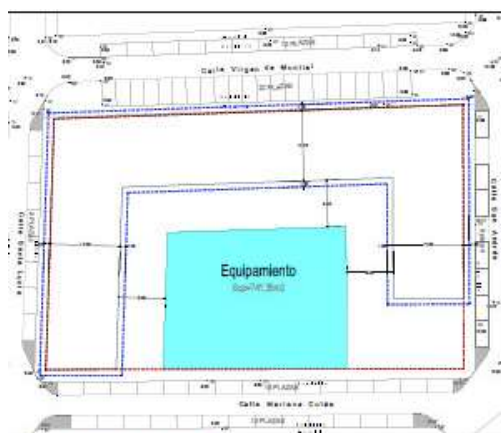
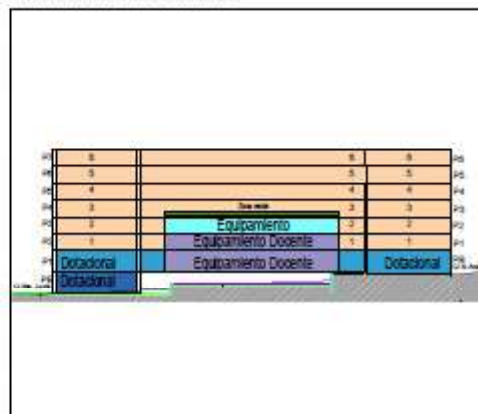
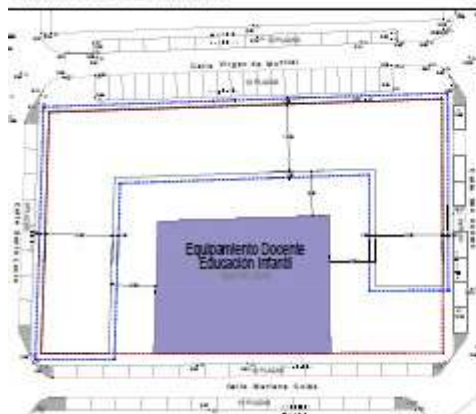
- Parcela n.º 1, de 1.465,29 m² de superficie, de uso privativo edificable (y por tanto patrimonial) de viviendas de protección pública, de 6 alturas, con 10.000 m²t de uso residencial para 92 viviendas; y, en planta baja y primera, el uso demanial, y por tanto público, destinado a dotacional múltiple (DM), con una superficie de 1.465,29 m² y 517,16 m²t mediante la creación de la figura de complejo inmobiliario. Se prevé su ejecución según Convenio firmado con el propietario de la parcela y el Ayuntamiento.
- Parcela n.º 2, de 1.400,00 m² de superficie, destinada a dotacional público educativo (ED, docente-educación infantil) en la planta baja y primer piso, dotacional administrativo (AD) en la segunda planta y un dotacional zona verde área de juego (AL) en la cubierta, con una superficie de 741,35 m². Además, se encuentra desafectado parte del subsuelo con una superficie de 658,65 m² para poder ejecutar un aparcamiento subterráneo de titularidad privada de 100 plazas, destinado a solventar los problemas de aparcamiento de la zona. Se prevé su ejecución por el Ayuntamiento.
- Parcela n.º 3, de 240 m² de superficie, que se destinan a uso dotacional zona verde-espacio libre, a ejecutar por el Ayuntamiento.



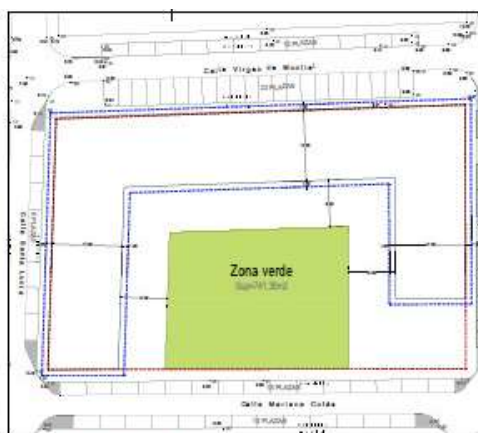
PLANTA BAJA - CALLE SANTA LUCÍA



PLANTA BAJA - CALLE SAN ANDRÉS



PLANTA SEGUNDA - EQUIPAMIENTO



CUBIERTA P2 - ZONA VERDE

- DOTACIONAL USO Y DOMINIO PÚBLICO
- DOTACIONAL USO Y DOMINIO PÚBLICO
- DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DOCENTE - EDUCACIÓN INFANTIL
- DOTACIONAL EQUIPAMIENTO

- DOTACIONAL - ZONA VERDE
- DOTACIONAL SUBSUELO - USO PRIVADO - APARCAMIENTO
- USO RESIDENCIAL - V.P.P.

En los planos de ordenación se plantea la calificación por plantas, detallando los usos y superficies de cada uno de ellos en cada planta. Se plantean 51 plazas de aparcamiento público en vial y 100 plazas de aparcamiento privado.

Los propietarios de las parcelas se comprometen a ceder los edificios de las dotaciones públicas con un nivel de acabados que, al menos, contenga el completo cerramiento de los mismos y un interior, con una dotación de servicios mínimos, tales que permita la realización sencilla de las obras de habilitación que se requieren para su puesta en uso. Además, se cederán 30 plazas del aparcamiento previsto.

El ámbito objeto de la modificación se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de València.

CUARTO. De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se indican a continuación, considerando, en su caso, el último de los emitidos por cada organismo.

- 16/05/2013: el Servicio de Infraestructuras de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, el 16 de mayo de 2013, informa favorablemente, ya que “se podría destinar para los usos propuestos, dado que la parcela nº 3 de 1.180,53 m² de superficie, prevista para Uso público de equipamiento docente (escuela infantil) cumple los requisitos establecidos”.
- 04/10/2013: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 28/10/2013: informe favorable condicionado de la EPSAR, siempre que se cumpla con varios condicionantes de conexión y autorización.
- 17/01/2014: informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil, condicionado, en lo que se refiere a Servidumbres Aeronáuticas, a que se incluya como plano con contenido normativo el plano de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de València y que, en caso de contradicción en la normativa urbanística, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
- 10/08/2015: informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente en materia de contaminación acústica.
- 14/10/2015: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en el que se indica que se deberá “incorporar en la documentación normativa de la Modificación Puntual la exigencia del mencionado anexo de integración paisajística para la redacción de los proyectos posteriores de desarrollo, establecida en el Estudio”.

QUINTO. La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 13 de diciembre de 2013, por unanimidad, ACUERDA: SUSPENDER la elevación de la modificación puntual nº 61 del Plan General del municipio de Paterna a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para la resolución del expediente, a la subsanación de las consideraciones efectuadas en el fundamento jurídico segundo.

Fundamento jurídico segundo que seguidamente se transcribe:

“Entrando en el fondo del asunto, tras la modificación propuesta se disminuye 1.924,76 m² de suelo calificado como dotacional público docente, incorporando 1.252,64 m² de suelo residencial, y 672,12 m² de suelo con destino espacio libre.

Fundamentalmente, no queda formalizado en el ámbito de la modificación de planeamiento la justificación del mantenimiento del equilibrio de estándares de las dotaciones públicas, según el art. 94.2 de la LUV. Por lo que este hecho podría hacer inviable la solución propuesta.

Al disminuirse el suelo dotacional, se ha propuesto incorporar 1.252,64 m² de suelo residencial, con una edificabilidad de 8.924,40 m²t residencial y 1.162,60 m²t terciario, lo que supondría un aumento de población que no se justifica en el documento.

Dado que parece ser que uno de los objetivos originales del documento es la adquisición de suelos, pendientes de obtener, evitando así la expropiación de los terrenos por parte del Ayuntamiento, puede que tuviera más sentido vincular dicha obtención al desarrollo de otros suelos urbanizables que estén pendientes de programación en otra parte del municipio, si los hubiera, para evitar así la disminu-

ción del porcentaje de suelo dotacional existente actualmente en el municipio.

En el proyecto, la disminución de suelo dotacional se apoya en el art. 141 del ROGTU, considerándose dicho suelo como equipamiento dotacional privado. Es importante destacar, que realmente dicho suelo en el Plan General vigente no está expresamente calificado como equipamiento dotacional privado, sino como dotacional público, lo que ocurre es que la propiedad todavía no ha sido adquirida por el Ayuntamiento.

Además, la justificación del apartado e) del art. 141 del ROGTU, no se ha realizado correctamente, debiéndose justificar que la proporción de las dotaciones públicas entre la edificabilidad total del área de análisis, es superior al del sector objeto de recalificación (en el cálculo no se tuvo en cuenta la edificabilidad total del área de análisis previo a la modificación).

Por todo ello se considera no procedente dicha justificación de disminución de dotacional público con el art. 141 del ROGTU.

No obstante, en caso de justificarse correctamente el mantenimiento del equilibrio de estándares de las dotaciones públicas, según el art. 94.2 de la LUV, y por tanto ser viable su cumplimiento, quedarían pendientes de subsanarse los siguientes puntos:

- En el proyecto, y el certificado de aprobación provisional municipal presentado, consta como promotor un particular; dicho documento proyectual no podrá ser de elaboración particular. El Ayuntamiento deberá presentar y asumir totalmente dicho proyecto, cumpliendo así lo dispuesto en el art. 81 de la LUV.
- Se deberá corregir la justificación de la disminución de dotacionales públicos por la aplicación del art. 141 del ROGTU, al no estar calificada la parcela objeto de la modificación como equipamiento privado.
- Se deberá eliminar del punto “D. Procedimiento y alcance de la modificación” de la Memoria Informativa del proyecto, las indicaciones que indican que la modificación en cuestión es ordenación pormenorizada y por tanto, la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento; puesto que afecta a aspectos propios de la ordenación estructural como la delimitación de sectores, la delimitación del área de reparto y la determinación y el cálculo del aprovechamiento tipo, según los art. 54, 55, y 56 de la LUV.

Al incluir suelo residencial, se aumentará el número de habitantes. Por ello, se deberá calcular el incremento de población previsto. Una vez calculado, se deberá justificar el cumplimiento de parque público de la red primaria (PQL), en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, según el art. 52.2.a) de LUV, así como justificar el cumplimiento de zonas verdes y parques públicos en proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, según el art. 8.1 c) de la LOTPP, todo ello en coherencia con el artículo 207.2 del ROGTU.

En caso que se opte por aumentar la superficie de zona verde en el ámbito de la modificación, se deberán grafiar y computar correctamente, debiendo cumplir lo indicado en el art. 127 del ROGTU (dimensiones mínimas, inscripción mínima de diámetros, zonas computables), así como el art. 128 del ROGTU, recordando que dichas zonas verdes deberán tener condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, y que nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.

2. La modificación puntual se deberá tramitar conjuntamente al correspondiente Estudio de Integración Paisajística, completando el resto de la documentación necesaria, además del plano “9 Planos de imagen (sin efecto normativo)”, como indica el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 10 de octubre de 2013.

3. Se deberá incluir una ficha de planeamiento y gestión.

4. En el expediente se indica que la modificación iba acompañada de estudio acústico, no obstante, no se ha remitido, deberá aportarse copia de dicho estudio acústico.

5. En la ficha de zonas de ordenación urbanística de las Normas Urbanísticas, será exigible la dotación de aparcamientos públicos y en parcela privada, según art. 208.4 del ROGTU, y se deberá incluir la previsión propuesta de plazas, así como su ubicación en los planos.

6. Se deberá plantear una tipología residencial teniendo en cuenta la zona donde se ubica, por lo que se cree más apropiado que siga manteniendo la tipología de la zona (manzana compacta), frente a la propuesta (bloque exento). También se deberá tener en cuenta la edificabilidad permitida en la zona para el cálculo de la edificabilidad de la parcela residencial resultante, debiéndose aplicar sobre la superficie de la parcela, al estar el vial perimetral ya afecto a su destino.

7. Además, según la propuesta, se ha pasado de un número máximo de plantas de IV+ático, a VII+ático. Se deberá justificar la pertinencia de dicho aumento de plantas permitidas, teniendo en cuenta el frente urbano que se configurará, y que prácticamente las parcelas colindantes tienen un número máximo de plantas de IV+ático en el planeamiento vigente, si bien no se corresponde con la edificación existente, aspecto que deberá clarificarse en el documento.

8. Al aumentarse la edificabilidad residencial, en suelo urbano, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta los deberes de los propietarios de suelo urbano, según art. 21 de la LUV y art. 16 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley del Suelo.

9. Se deberá incluir un informe o memoria económica según art. 15.4 del RDL 2/2008 Ley del Suelo.

10. Se deberá remitir certificado que justifique la capacidad de gestión de residuos sólidos urbanos e inertes por parte del organismo encargado de ello.

11. Se deberá aportar justificación del cumplimiento del art. 70.ter.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en cuanto a notificación de los titulares.

12. Se deberá aportar certificado del resultado del período de información pública.

A la vista de todo lo anteriormente expuesto, deberá elaborarse un texto refundido aprobado por el Ayuntamiento que subsane las consideraciones anteriormente expuestas”.

SEXTO. El Ayuntamiento aporta Texto Refundido y documentación aclaratoria el 17 de abril de 2015; al respecto, se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- 17/01/2014: informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil en lo que se refiere a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, condicionado a que se incluya como plano con contenido normativo el plano de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que se adjunta como Anexo I al informe; y se incorporen en su normativa una serie de cláusulas que permitan acreditar que, en caso de contradicción con cualquier disposición de la Modificación Puntual, prevalecerá lo establecido por la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas.
- 18/06/2015: informe condicionado del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.
- 10/08/2015: Informe favorable de la Sección de Calidad Ambiental respecto del estudio acústico.
- 14/10/2015: Informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, a que se incorpore en la normativa de la Modificación Puntual la exigencia del anexo de integración paisajística para la redacción de los proyectos posteriores de desarrollo, establecida en el estudio de integración paisajística.

SÉPTIMO. Paterna cuenta con Plan General, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 15 de noviembre de 1990.

OCTAVO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 15 de junio de 2022, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. El expediente se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV) y debe resolverse conforme a dicha ley, por aplicación de la disposición transitoria primera, apartado 1, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la LUV, por remisión al art. 94 de la LUV.

La documentación está completa a los efectos de lo previsto en el art. 64 de la LUV, por remisión del art. 94 de la misma ley.

SEGUNDO. Como valoración global, la Modificación Puntual número 61 del Plan General de Paterna permite, mediante la gestión urbanística y la figura del complejo inmobiliario, la obtención de una zona dotacional prevista en el Plan General, suplementando las dotaciones necesarias para su obtención. Evitando así la expropiación de los terrenos por parte del Ayuntamiento. La posibilidad de constitución de un complejo inmobiliario urbanístico viene amparada por el art. 17.4 del TRLS y 2.5.3 de la LRRR.

Estas disposiciones vienen a completar una Resolución de la Directora General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2005 donde se regulaba la posibilidad de desafectar el subsuelo en plazas y espacios públicos para disponer de aparcamientos privados, que se ha visto reflejada asimismo en la LUV en su art. 60.3 y 125.3 del ROGTU.

En este sentido, la constitución de un complejo inmobiliario urbanístico de las características descritas en el antecedente tercero, implica la densificación de la parcela dotacional dentro de los parámetros del entorno y la desafectación demanial de la edificabilidad que se propone con destino privado, debiendo plantear la adecuada convivencia entre los restantes usos demaniales y los nuevos patrimoniales o privados, además de satisfacer las cargas y deberes legales descritos en el art. 16 del TRLS y el cumplimiento del art. 94.2 de la LUV en cuanto al mantenimiento del equilibrio de las dotaciones públicas.

En cuanto a la compatibilidad de los usos planteados, estos se han propuesto sin que exista contacto entre ellos, disponiéndose los patrimoniales (residencial) a partir del primer y segundo piso, según zonas, y los demaniales en el resto de plantas.

En cuanto a los deberes y cargas a materializar, estas vienen descritas en el art. 16.2 del TRLS. Respecto de los estándares dotacionales, se justifica que se trata de una intervención de regeneración urbana, en una zona de casco urbano altamente consolidado y que la justificación debe hacerse teniendo en cuenta que el casco urbano tiene ya suficiencia de dotaciones públicas, existiendo un equilibrio de dotaciones públicas y que, por este motivo, procede justificar los estándares dotacionales de la red secundaria en sectores de desarrollo limítrofes al casco urbano y cercanos al ámbito de la modificación y la reserva de zona verde de la red primaria su justificación cabe en cualquier zona del casco urbano. Se indica en el documento que el incremento necesario de zona verde de parque urbano de la red primaria PQL derivado del incremento poblacional de la actuación con 193 habitantes, que supondría una superficie de PQL de 965 m², está justificado con el exceso real de superficie previsto en el Plan General según reciente medición topográfica en el parque urbano de la zona de Alborgí de 7.661,55 m², de conformidad con lo previsto en los artículos 52.2.a de la LUV y 207.1 del ROGTU.

La actuación, al proponer una nueva superficie residencial de uso privativo, se asimila a una actuación de uso dominante residencial, de las previstas en el art. 208 del ROGTU. Respecto a los estándares dotacionales, al ser una zona en suelo urbano con un alto grado de consolidación, se ha optado por incrementar los estándares resultantes en el área de análisis con la figura del complejo inmobiliario. Se justifica la reserva de aparcamiento con 100 plazas de uso privado y 51 de uso público en la red viaria. Las dos zonas verdes propuestas en la manzana comprenden un total de 981,35 m² (240 + 741,35). Las condiciones urbanísticas de la parcela edificable de uso docente se desarrollan en el art. 204 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cuanto al mantenimiento del equilibrio de las dotaciones públicas vigentes, planteado por el art. 94.2 de la LUV, la superficie destinada a nivel de suelo y vuelo es superior a la inicialmente prevista (que pasa de 3.105,29 m² a 5.846,50 m²).

Por otra parte, se han justificado las alturas, la tipología propuesta, la edificabilidad prevista y el equilibrio de la red secundaria de dotaciones públicas, en la solución finalmente adoptada de complejo inmobiliario donde se materializan las dotaciones públicas necesarias para mantener el equilibrio dotacional.

El texto refundido ha incluido los condicionantes de los informes sectoriales de la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 17 de enero de 2014; del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de

fecha 14 de octubre de 2015 y del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 18 de junio de 2015.

Se ha aportado informe de sostenibilidad económica, que concluye que el análisis sobre la sostenibilidad económica es favorable, siendo asumido en el Anexo 5 por el informe técnico municipal. También se ha aportado, en Anexo 6, certificado de capacidad de gestión de residuos sólidos urbanos e inertes emitido por el organismo encargado de ello y Anexo 7 en cumplimiento del art. 70.ter .3 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local.

Por todo lo anterior, se considera que las determinaciones contenidas en la Modificación responden al interés público y local, y se consideran correctas de acuerdo con las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el art. 85 de la LUV.

TERCERO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva del planeamiento general, en aplicación del art. 83.5 de la LUV, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 22 de junio de 2022, por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual n.º 61 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, debiendo aportar el documento diligenciado para su publicación.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.”

La Modificación Puntual núm. 61 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46190-1047. València, 5 de septiembre de 2022.—El jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de València, Carlos Aubán Nogués.

NORMATIVA DE LA ZONA RECALIFICADA

Como consecuencia de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, resulta necesario dotar a cada una de las tres parcelas edificables resultantes de ésta (el viario público previsto en el actual planeamiento se mantiene inalterado), de la correspondiente ordenación pormenorizada al tratarse de un suelo urbano.

A continuación se recoge las normas de edificación aplicables a dichas parcelas, constituyendo éstas la ordenación la ordenación pormenorizada de aquéllas.

d.1.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS

Son de aplicación, con carácter general, las siguientes disposiciones del P.G.O.U. de Paterna:

1.- Capítulo Quinto.- Régimen urbanístico del suelo.

• Sección Cuarta.- Régimen general de usos – arts. 66 a 71.

2.- Capítulo Séptimo.- Usos pormenorizados.

. Sección Primera.- Disposiciones generales.

. Sección Tercera.- Aparcamientos.

. Sección Quinta.- Uso residencial – arts. 116 a 118.

. Sección Octava.- Usos terciarios – arts. 126 a 128.

. Sección Novena.- Uso dotacional – arts. 129 a) y l).

3.- Capítulo Noveno.- Zonas en suelo urbano no sometido a planeamiento diferido.

. Sección 2ª.- Ordenación anterior (clave 02) – art. 165.3.a) y art. 166.

Con las siguientes modificaciones:

Parcela nº 1.-

. Uso Residencial – Uso Residencial Plurifamiliar.

En cuanto al uso dominante residencial plurifamiliar, solo se admite la construcción de viviendas VPP en cualquiera de sus modalidades.

En planta baja, se admite el Uso Dotacional Público como Uso Dominante y los compatibles definidos por el planeamiento.

Parcela nº 2.-

. Uso Dotacional Público de Equipamiento Docente Educación Infantil en superficie, planta 1ª y 2ª, y planta 3ª equipamiento administrativo.

. Uso Zona Verde-Espacio Libre en planta cubierta.

. Uso Terciario – Uso de Aparcamiento de titularidad privada en el subsuelo.

Parcela nº 3.-

. Uso Dotacional Zona Verde-Espacio Libre

d.2.- SERVIDUMBRES

Parcela nº 2.-

Parte del subsuelo en una superficie de 658,65 m2. de la misma desafectado del Dominio Público Local, se destinará a aparcamiento privado, como se indica en el plano de ordenación 06; a tal efecto el subsuelo de la citada parcela (finca independiente del suelo y vuelo de la misma) se configura como predio sirviente de la parcela nº 1 en todos sus linderos medianeros, constituyéndose sobre la misma un derecho de paso de vehículos y peatones para acceder al predio dominante (parcela nº 1).

d.3.- NORMAS DE EDIFICACION

A la presente modificación puntual le es de aplicación, con carácter general, las siguientes disposiciones del PGOU de Paterna.

1.- Capítulo VIII.- Normas generales para la edificación en suelo urbano.

. Sección 1ª.- Disposiciones Generales – art. 131 a 143.

. Sección 2ª.- Ordenación por alineaciones de vial – art. 144 a 151.

2.- Capítulo XI.- Sistemas.

. Art. 204.- Zona de equipamiento docente (clave 35).

3.- Tabla de vigencias de los documentos de planeamiento municipal afectados por el Plan General Municipal de Ordenación de Paterna.

. 2.- En suelo urbano; modificación del Plan Parcial de Paterna.

a) Epígrafe “Normas de edificación comunes a todas las zonas o polígonos”:

- Párrafo sin numerar titulado “Voladizos”. Salvo en lo referente al porcentaje de balcones y miradores, que será de libre disposición.

- Párrafo sin numerar titulado “Reserva de aparcamientos”.

- Párrafo sin numerar titulado “Solar edificable”.

4.- Modificación puntual nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana:

. Punto 2: Unificación de las tablas de altura reguladora de los distintos planeamientos de uso dominante residencial.

Con las siguientes modificaciones:

1).- Sección 2ª.- Ordenación por alineaciones de vial – art. 144 a 151:

. Art. 144, punto 1, apartado h): Profundidad edificable.

Profundidad edificable es la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación. La profundidad edificable de la parcela nº 1 es de 15,00 m.

3).- Reserva de aparcamiento

. En la parcela nº 1 de uso residencial plurifamiliar, la dotación de aparcamiento será de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m2. o fracción de superficie para otros usos.

Si destinadas tres plantas de sótano a aparcamiento, no se alcanza la dotación en aparcamiento exigida, quedarán exentos del resto.

4).- Art. 204. Zona de Equipamiento Dotacional

En la parcela nº 2 la edificación que se proyecte, no deberá sobrepasar el perímetro definido en el plano de ordenación nº 3 , como envolvente máxima de la edificación sobre rasante.

d.4.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

- Afecciones sobre el territorio.

La totalidad el ámbito objeto de la Modificación Puntual, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondiente al Aeropuerto de Valencia. En el plano nº 08 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respeto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

- Normativa sobre Autoridades en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los arts. 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Excepcionalmente, conforme al art. 33 del Real Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

d.5.- INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

En los proyectos de edificación se aportará un anexo sobre Integración Paisajística, que incluirá una justificación de integración visual y calidad estética.

Todo ello se materializará en el Programa de Implementación que acompañe al proyecto constructivo.