

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2022

**MODIFICACION PUNTUAL N° 61 DEL P.G.O.U. DE
PATERNA**

Promotor:



AJUNTAMENT DE
Paterna

**OPTIMIZAR LAS CONDICIONES URBANISTICAS DE LA MANZANA FORMADA POR
LAS C/ SAN ANDRES, MARIANA COLAS, SANTA LUCIA Y VIRGEN DE MONTIEL
PERMITIENDO EL USO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS VPP**

Fecha:

JUNIO 2022

Referencia:

0722



josé r. damián montaner

josé a. gonzález nadal

juan nadal contelles

arquitectos

MEMORIA INFORMATIVA

A.- ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Paterna ha manifestado reiteradamente su voluntad de impulsar medidas que favorezcan la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y la simultánea ejecución de dotaciones públicas locales que sirvan a los ámbitos en los que éstas se desarrolla.

El área edificable formada por la parcela catastral 0164901YJ2706S0001GW (C/Mare de Deu de Montiel nº 38), y los viales que la rodean (fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Paterna con los números 50.047, 5.442 y 5.441) está clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Paterna como equipamiento docente y viales públicos, elementos ambos pertenecientes a la red secundaria de dotaciones urbanísticas.

La titularidad privada de dicha parcela y la no inclusión de la misma en ninguna Unidad de Ejecución o Sector, avoca a su obtención pública forzosa mediante el mecanismo de la expropiación con cargo a los presupuestos municipales (cuestión hoy de difícil cumplimiento para cualquier Administración) lo que al fin supone un evidente impedimento para la consecución del fin perseguido con dicha calificación; por otra parte, la progresiva implantación del mapa escolar en Paterna, y las dimensiones de dicha parcela edificable, hacen que la misma no resulte idónea para un centro educativo, salvo que éste sea de educación infantil, estando asegurada la reserva escolar en dicha zona.

La combinación de dicha situación, con el deseo de los titulares de dicho suelo y del propio Ayuntamiento de Paterna, de poner en uso efectivo los citados terrenos, han propiciado que se considerase 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 de una dotación 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 de Paterna aprobó en sesión plenaria de fecha 29 de noviembre de 2.010 la suscripción del correspondiente convenio urbanístico con la propiedad de dichos terrenos, en el que ambas partes se comprometían a colaborar mutuamente para lograr la reordenación urbanística de los citados terrenos para lograr la implantación en los mismos de un complejo residencial de vivienda protegida con su correspondiente aparcamiento subterráneo y las dotaciones públicas señaladas en dicho documento.

En dicho convenio urbanístico, los propietarios del suelo afectado por el mismo, asumían la obligación de redactar a su costa y presentar la documentación técnico-jurídica necesaria para posibilitar la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana que resultase necesaria, aportando al Ayuntamiento de Paterna, para que éste procediera a su tramitación administrativa, los correspondientes proyectos y estudios técnicos exigidos por la normativa urbanística y sectorial vigente.

En ejecución de dicho compromiso se redacta la presente Modificación Puntual nº 61 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna con el fin de reordenar el uso de la parcela dotacional U-IV-35-91 “Zona de Equipamiento docente” ubicada en la Calle Mare de Deu de Montiel nº 38, con el fin de destinarla a un uso residencial plurifamiliar de protección y a un uso público de equipamiento docente (Escuela Infantil) y de espacios libres y viales propios de la red secundaria de dotaciones.

El presente documento constituye un Texto Refundido de la MP-61 del PGOU que se ajusta a las determinaciones puestas de manifiesto en el acuerdo de la CTU de 13-12-2013 y a los reparos señalados en los informes técnicos emitidos por la misma en fecha 15-06-2015 y 31-05-2021.

B.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

El planeamiento vigente en el ámbito objeto de la presente modificación es el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado en fecha 15 de Noviembre de 1990.

De acuerdo con dicho planeamiento general, el ámbito de la presente modificación está clasificado como suelo urbano, asignando dicho Plan a los citados terrenos dos tipos de calificación:

- por una parte, viales públicos propios de la red secundaria,
- por otra parte, en lo que afecta a la parcela catastral nº 0164901YJ2706S0001GW, el Plan General atribuye a la misma una calificación de equipamiento docente (clave U-IV-35-91) de titularidad pública, si bien dicho suelo no ha sido aún objeto de adquisición por la Administración.

Se acompaña copia del plano del Plan General en el que se reflejan dichas calificaciones.

Las condiciones urbanísticas de la citada parcela edificable de uso docente se desarrollan en el artículo 204 del Plan General de Ordenación Urbana, el cual establece las siguientes determinaciones:

“Artículo 204

Zona de equipamiento docente (clave 35).

1.-Definición: Zona determinada para la localización de equipamiento docente.

2.-Condiciones de uso:

- a) *Uso dominante: Docente.*
- b) *Usos compatibles: Vivienda unifamiliar, actividad artesana, taller en categorías primera a cuarta, hospedaje, espectáculos y actividades de pública concurrencia, oficinas, aparcamiento, garaje, deportivo en sus tres categorías, cultural, religioso y espacios libres y zonas verdes.*
- c) *Usos incompatibles: Todos los demás.*
- d) *Uso exclusivo: No se determina.*

3.-Condiciones para la edificación:

- a) *Las condiciones para la edificación serán las de las zonas contiguas a su localización. En cualquier caso, los parámetros físicos a los que debe ajustarse la composición arquitectónica se incluirán en el intervalo que, tenga por límites al mínimo de los mínimos y máximo de los máximos de los asignados por estas normas a cada uno de aquellos.*
- b) *En suelo urbano, cuando la ordenación de la zona con la que se identifique la de equipamiento docente, a efectos de determinación de las condiciones para la edificación, no sea adecuada para su implantación; podrá realizarse un estudio de detalle que ordene nuevamente los volúmenes de la edificación, atendiendo a las siguientes limitaciones:*

1º El índice de edificabilidad neta de parcela que resultará por aplicación de la ordenación de las zonas contiguas, podrá aumentarse en 0,25 m²/m².

2º Cuando los cuerpos edificados deban separarse de los lindes de parcela, la distancia mínima a estos será de 5'00 metros.

3º Se permitirá la composición de elementos singulares de altura reguladora máxima 50 por ciento superior a la que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el anterior apartado a) de este párrafo, ocupando una superficie máxima del 5 por ciento de la parcela.

4º Se podrá ampliar la ocupación de parcela en un 25% sobre lo previsto en la zona.

4.-Condiciones de aplicación de los usos compatibles:

- a) Los usos a los que se refiere el apartado b) del párrafo 2 de este artículo, ostentaran la condición de compatibles, en tanto se dispongan para su ejercicio al servicio del uso dominante o como parte integrante del mismo.
- b) El uso vivienda unifamiliar se limitará 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.
- c) Conforme a lo dispuesto en el párrafo 5 de la norma 285 de las de coordinación del planeamiento de los municipios integrantes del Consell Metropolita de L'Horta, el uso docente se determina incompatible con cualesquiera otros usos no públicos en el solar donde se ubique.”

C.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Como anteriormente se ha señalado, la presente modificación tiene su origen en el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Paterna y los propietarios de la parcela catastral nº 0164901YJ2706S0001GW y los viales que la rodean (actualmente abiertos al uso público).

De acuerdo con ello, la modificación que se propone efectuar sobre las actuales determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna para dicho ámbito, consiste en la reordenación de dichos terrenos para crear en la citada manzana, una parcela edificable de viviendas de protección pública (uso plurifamiliar en altura, con uso Dotacional Público en planta baja, que permitirá la ubicación de los elementos de acceso a las viviendas en plantas altas y la situación de las instalaciones exigidas por la normativa vigente. Para lo cual se utilizará la figura de Complejo Inmobiliario), una parcela de Equipamiento Dotacional Público Docente (destinada a construirse en la misma una escuela de educación infantil) y un espacio libre público en superficie (con el subsuelo desafectado del Dominio Público en parte de la superficie del Equipamiento Dotacional Público Docente, tal como se indica en el plano de ordenación 06, en el que ejecutar un aparcamiento subterráneo de titularidad privada que reduzca al máximo los problemas del actual estacionamiento de vehículos en superficie en dicha zona).

Una vez aprobada con carácter definitivo la presente modificación, se procederá al cumplimiento del resto de compromisos asumidos por la propiedad de los citados terrenos en el mencionado convenio urbanístico, esto es, la cesión gratuita al Ayuntamiento de Paterna de forma gratuita del resto de las fincas registrales número 5.441 y 5.442 destinadas a viales públicos, la cesión gratuita de la parcela con una superficie de 1.400,00 m² de suelo para uso dotacional público escolar prevista en dicha modificación y de la porción de 240,00 m² de superficie destinada a espacio libre público contemplada en aquélla.

D.- PROCEDIMIENTO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

La actual legislación urbanística distingue el procedimiento a seguir para la aprobación de una modificación del planeamiento en función del alcance de ésta, siendo distinta si la misma afecta a las determinaciones de la ordenación estructural o a las que son propias de la ordenación pormenorizada.

Como se desarrolla de forma exhaustiva en la memoria justificativa de la presente modificación, ésta afecta no sólo a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, sino también a elementos propios de la ordenación estructural contenidos en el Artículo 36 de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana como son la delimitación del Area de reparto y la determinación y cálculo del Aprovechamiento Tipo según los artículos 54,55 y 56 de dicha Ley.

Por tanto, y teniendo en cuenta que el apartado 3 del art 36 de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana establece que “La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación estructural corresponde a la Generalitat” , debe concluirse que la competencia para la aprobación definitiva de la presente modificación del Plan General de Ordenación urbana de Paterna al afectar a elementos de la ordenación pormenorizada y de la ordenación estructural, corresponde a la Generalitat Valenciana.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del art 94 de la LUV “Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan”, previsión que también recoge el art 223 del Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Así pues, deberá respetarse el procedimiento previsto en los arts 91.2 y 83. de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana , esto es, sometimiento del proyecto a información pública por un período mínimo de un mes, mediante anuncio en el Diari Oficial de la comunidad valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad (debiendo estar depositado durante dicho plazo el proyecto diligenciado del Plan, para su consulta pública, en el Ayuntamiento afectado por el cambio de ordenación) , aprobación provisional por el Ayuntamiento de Paterna , y posterior remisión a la Conselleria competente en Urbanismo, que resolverá sobre su aprobación definitiva de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 85.

Respecto de la iniciativa en la formulación de la presente propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana, debe recordarse que el art 82.1 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana establece que “Los particulares podrán formular documentos

de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio"; por tanto, de acuerdo con dicha determinación legal y con el convenio que sustenta esta modificación (aprobado por el Ayuntamiento Pleno del Ayuntamiento de Paterna), los titulares del suelo afectado redactan la documentación técnica correspondiente que presentan ante el Ayuntamiento de Paterna , el cual asume dicha propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito al que se contrae dicho convenio , y se compromete a tramitarla como promotor de la misma según dispone la legislación vigente, evitándose con ello el supuesto expresamente previsto en el inciso final del precitado artículo 82.1.

Finalmente cabe señalar que toda vez que la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna número 61 (de la que este documento es simplemente el texto refundido subsanatorio de las deficiencias apreciadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en la anterior versión que fue aprobada provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 23-6-2013) fue sometida a información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación Territorial, Urbanística y Paisaje de la Comunidad Valenciana , de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de dicha ley, se opta por seguir su tramitación conforme a la legislación anterior a la Ley 5/2014, esto es, conforme a la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.

El art 94.2 de la LUV señala que “Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.”

En el presente caso, se analiza en este apartado si la modificación mantiene o no el equilibrio de las dotaciones públicas preexistentes.

En este sentido debe señalarse en primer lugar que aunque a primera vista pueda parecer que la modificación reduce el suelo dotacional público en un total de 1.465,29 m² de superficie (= superficie de la parcela nº 1), en realidad tal minoración no se produce, como la propia Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente ha venido manteniendo en diferentes acuerdos de aprobación definitiva de otras propuestas de modificación urbanísticas similares a la que nos ocupa. Hay que recordar que no es necesaria compensación alguna para el mantenimiento del equilibrio dotacional en el caso de cambios de uso de parcelas destinadas a usos dotacionales públicos a uso residencial protegido (como es el presente caso).

Podemos citar a modo de ejemplo, el de la modificación de la calificación de la Casa Cuartel de la Guardia Civil de Pedralba (uso dotacional servicio público) que pasó a una calificación de residencial VPO, y en cuyo acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo el 20 de diciembre de 2004 indica que tal cambio no requiere la aplicación de las medidas compensatorias del art 55.3 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística, al ser el nuevo uso equivalente a una dotación, consideración igualmente aplicable para la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

En el mismo sentido se expresan los acuerdos de la misma Conselleria en expedientes como el del cambio de uso y desafectación de la Casa Cuartel de municipios de Morella y Alcora; en este último, adoptado el **30 de septiembre de 2002** (DOCV 4371 de 5.11.2002), relativo a la modificación puntual n.º 32 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcora, cuyo objeto era la reducción de la superficie que el plan general destinaba a servicio público “Casa Cuartel de la Guardia Civil”, de modo que de 1.350 m² de parcela destinada a este uso, una porción de 600 m² pasaban a ser de uso residencial con destino a viviendas de promoción pública, manteniéndose la superficie restante de 750 m² con el mismo uso. En dicho acuerdo se indica que dicha propuesta cumple con el contenido del artículo 55.3 de la LRAU (precedente del artículo 94.2 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana) que

señalaba que *“Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.”*

En el Fundamento jurídico segundo del citado acuerdo se señala: *“En el presente caso se puede afirmar que **se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, por cuanto no se produce variación en los aspectos de uso y edificabilidad, es decir, el uso al que va destinada la porción segregada de la dotación inicialmente destinada a Casa Cuartel de la Guardia Civil es el mismo que el que ahora se propone con la modificación que es el residencial para la construcción de viviendas, en este caso en régimen de promoción pública. Por otra parte la edificabilidad se mantiene por cuanto no se varían los parámetros edificatorios que el plan asigna a la parcela.***

*Cabe ahora cuestionar si se produce o no desafectación de suelo de destino público. En principio, es cierto que se desafecta una porción de suelo que inicialmente era dotacional, y que con la modificación decae de tal condición, no obstante, el destino de la parcela se mantiene como público, dado que la propiedad es municipal y lo que se pretende es la construcción de viviendas de promoción pública. Además, **en el espíritu de la LRAU y en concreto en artículos como el 30.2, se señala un posible sistema para abundar en el cumplimiento de objetivos complementarios en el desarrollo de los programas, adoptando medidas como la afección de fincas a la construcción con fines sociales o el establecimiento de precios máximos de venta, situaciones ambas que se dan para el caso de la construcción de viviendas de promoción pública, por lo que se entiende que este hecho adquiere un carácter complementario y equivalente a, entre otras, la cesión de reservas dotacionales a la que necesariamente está obligado el urbanizador (...)***

Por otra parte se justifica el cumplimiento del artículo 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento por cuanto *“**al no producirse aumento de aprovechamiento y entenderse cierta equivalencia dotacional por constituir similares usos, se mantiene el equilibrio entre dotaciones y aprovechamiento.**”*

Finalmente podemos citar así mismo, el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de **20 de abril de 2007** (expediente sí sujeto a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana) sobre recalificación de parcela de equipamiento público del Ayuntamiento de Rafelbuñol para pasarla a vivienda protegida; en dicho expediente, primero se solicitó el 1 de

diciembre de 2006 informe a la Dirección General de Planificación Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, sobre la viabilidad jurídica de la propuesta para cambiar el uso de la parcela dotacional de 5.649 m² del Sector I, situado al noroeste del casco urbano destinada a equipamiento público (DOT) y de titularidad municipal a la que todavía no se le había asignado ningún uso específico para destinarla a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Dicho informe fue suscrito por la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente y señalaba que **“Resulta jurídicamente viable la sustitución, con destino a VPO, de un equipamiento y su ubicación próxima al Sector manteniendo los estándares de la ordenación y cumpliendo en todo caso los criterios de calidad, capacidad, idoneidad exigidos en la Ley. “**

Aplicando dicho criterio, en el presente caso tampoco existe minoración de superficies dotacionales públicas, toda vez que, los 1.250,00 m² de superficie, calificados como uso residencial plurifamiliar de protección pública, son equivalentes a unos usos dotacionales desde el punto de vista de los estándares urbanísticos a tener en cuenta en una modificación del planeamiento.

De acuerdo con lo anterior, queda acreditado pues, la procedencia de la presente modificación al no disminuirse con ella el equilibrio dotacional público exigido en el artículo 94.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana .

Así mismo, y por lo que se refiere a la repercusión que sobre las zonas verdes puede producir el aumento del número de habitantes derivado de la presente modificación (artículo 52.2.a) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y artículo 8.1.c) de la LOTPP), debe indicarse que sin perjuicio de que resulta cierto que el primero de los anteriormente citados artículos de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana establece que “ Necesariamente el Plan General deberá prever los siguientes elementos de la red primaria (...) a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante” (previsión que también se contiene en el artículo 207.1 del ROGTU) no es menos cierto que el apartado 2 del artículo 207 del ROGTU establece que “Cualquier modificación puntual de Plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá complementar la dotación de parque público de red primaria siempre que el Plan General vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima prevista como parques de red primaria del apartado 1 precedente. En estos supuestos, el estándar aplicable será el mínimo indicado en el apartado anterior”.

En el presente caso, el suplemento de dotación de Red Primaria (10.000 m²t residencial / 110 m² /vivienda * = 92 viviendas x 2,1 habitantes/vivienda = 193 habitantes x 5 m²/habitante = 966 m² parque público red primaria), por cuanto la modificación puntual no es superior a una manzana completa y porque el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna posee exceso de parque público respecto a la exigencia legal : así, y a modo de simple ejemplo diremos que el parque urbano de la zona de Alborgí situado entre las calles Maestro Ramón Ramia Querol y San Martín (zona verde número 118 del Plan General) dispone en realidad de 29.661,55 m² de superficie según reciente medición topográfica , cuando en la memoria del Plan General únicamente aparecen 22.000 m² (es decir, un exceso real de superficie de PQL de 7.661,55 m²).

Superficie grafiada en el plano 0-2b.- Planos de Información - Medición Zona Verde Parque Alborchi de la presente Modificación Puntual.

Por lo tanto, según lo anterior, queda justificada la inaplicación del artículo 52.2.a de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana al presente caso, y el cumplimiento del art. 8.1.c) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (la superficie total de Zona Verde necesaria por el aumento de población derivada de la presente modificación, sería de 193 habitantes x 10,00 m². = 1.930 m² de Zona Verde, incremento que se compensa por el exceso de Zona Verde en otros ámbitos antes citados).

Finalmente cabe analizar, si la presente modificación cumple con la necesaria reserva de plazas de aparcamiento.

De acuerdo con los artículos 208 y 209 del ROGTU la reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público.

Por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exige, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada y 0,5 plazas de aparcamiento de uso público, en red viaria, reservas específicas o subsuelo, mientras que para edificabilidad terciaria, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, que podrán estar en parcela privada si son de uso público.

La modificación propuesta contempla un total de 10.000,00 m²techo residencial protegido.

La reserva mínima de aparcamientos derivada de dicha edificabilidad sería:

10.000,00 m²techo residencial / 100 m²t = 50 plazas de aparcamiento de uso público en red viaria o subsuelo + 100 plazas de aparcamiento de uso privado

Total reserva de plazas de aparcamiento derivadas de la presente modificación: **51** plazas de aparcamiento de uso público + **100** plazas de aparcamiento de uso privado.

Como se observa en el correspondiente plano de ordenación nº 08 se contempla la creación de un total de **51** nuevas **plazas de aparcamiento de uso público en la red**.

Por lo que se refiere a las plazas de aparcamiento privadas, debe indicarse que en la parcela nº 1 se reserva un mínimo de **100** plazas de aparcamiento de uso privado para la edificabilidad asignada a dicha parcela.

Se cumple por tanto con dicha reserva de aparcamiento.

B.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta en la presente modificación consiste en la distribución del área edificable de la manzana constituida por la parcela catastral 0164901YJ2706S0001GW en tres parcelas con calificación y usos distintos:

- la parcela nº 1, de 1.465,29 m² de superficie, se destina a albergar la totalidad de la edificabilidad privativa creada con esta modificación, es decir, los 10.000,00 m² de Uso Residencial de Protección Pública (en plantas superiores a la baja) y la superficie en planta baja de 1.465,29 m² de Uso Dotacional Público mediante la creación de la figura de Complejo Inmobiliario.
- la parcela nº 2, de 1.400,00 m² de superficie, se destina a Uso Dotacional Público de Equipamiento Docente Educación Infantil, separando el bloque edificatorio de la parcela nº 1 con el equipamiento público previsto para la parcela nº 3; no obstante, y al objeto de posibilitar el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento previstas para dicha zona, de acuerdo con lo dispuesto en el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Paterna, se prevé que parte del subsuelo de dicha parcela con una superficie de 658,65 m², esté desafectado del dominio público local (limitado a la superficie de la parcela) de modo que en el subsuelo de la misma se ejecute un parking de titularidad privada destinado a solventar los problemas de aparcamiento de la zona.
- La parcela nº 3, de 240,00 m² se destinan a un Uso Dotacional Zona Verde-Espacio Libre.

La distribución de usos, superficies y edificabilidades de las áreas edificables incluidas en el ámbito de la modificación se resume en los siguientes cuadros:

DOTACIONES PUBLICAS		USOS	SUPERFICIES m2.
PLANTA BAJA C/ SANTA LUCIA	DOTACIONAL	DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PUBLICO	517,16
PLANTA BAJA C/ SAN ANDRES	DOTACIONAL		1.465,29
	EQUIPAMIENTO DOCENTE EDUCACION INFANTIL		1.400,00
PLANTA PRIMERA	EQUIPAMIENTO DOCENTE EDUCACION INFANTIL		741,35
PLANTA SEGUNDA	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO		741,35
		TOTAL EQUIPAMIENTOS	4.865,15

PLANTA BAJA C/ SAN ANDRES	DOTACIONAL	ZONA VERDE ESPACIO LIBRE	240,00
PLANTA CUBIERTA P2 C/ SAN ANDRES	DOTACIONAL		741,35
		TOTAL ZONA VERDE	981,35

TOTAL DOTACIONES PUBLICAS	5.846,50
----------------------------------	-----------------

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD					
PARCELA 1					EDIFICABILIDAD
TIPO	M2	Nº PLANTAS	USOS		RESIDENCIAL VPP M2. TECHO
PARCELA Nº 1	1.465,29	VI (sobre la planta baja dotacional)	PLANTAS ALTAS	RESIDENCIAL VPP	10.000,00

En la planta baja de Uso Dotacional se permitirá la ubicación de los espacios de acceso al Uso Residencial en plantas altas y la ubicación de recintos en planta baja exigidas por la normativa de Uso Residencial. En la mínima superficie necesaria para el cumplimiento de la normativa vigente de aplicación.

C.- JUSTIFICACION DE ESTANDARES DE LAS DOTACIONES PUBLICAS

El P.G.O.U. vigente en el ámbito de la parcela, tiene una superficie dotacional de equipamiento docente de 3.105,29 m2.

Mediante la creación de un Complejo Inmobiliario, la modificación del Plan destina al Uso Dotacional de Uso y Dominio Público las siguientes superficies:

- Planta Baja C/ Santa Lucia 517,16 m2.
- Planta Baja C/ San Andrés 1.465,29 m2.
- Suelo de Equipamiento Docente de Educación Infantil 1.400,00 m2.
- Planta primera de Equipamiento Docente de Educación Infantil 741,35 m2.
- Planta segunda de Equipamiento Administrativo 741,35 m2.

TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL EQUIPAMIENTO4.865,15 m2.

- Planta baja C/ San Andres Zona Verde- Espacio Libre 240,00 m2.
- Cubierta plana segunda C/ San Andres Zona Verde- Espacio Libre .. 741,35 m2.

TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL ZONA VERDE-ESPACIOS LIBRES 981,35 m2.

TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL PUBLICA5.846,50 m2.

Superficie Dotacional antes de la Modificación del PGOU = 3.105,29 m2.

Superficie Dotacional después de la Modificación del PGOU = 5.846,50 m2.

5.846,50 m2. mayor que 3.105,29 m2.

Por tanto, partiendo de los siguientes parámetros que define la Modificación Puntual nº 61:

PGOU PATERNA 1990			
Dotacional Escolar U-IV-35-91		3.105,29	m2s

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA					
Dotacional de uso y dominio publico	PLANTA BAJA C. Santa Lucía	DOTACIONAL Equip. Dotacional Múltiple	517,16	m2s	
	PLANTA BAJA C. San Andrés	DOTACIONAL Equip. Dotacional Múltiple	1.465,29	m2s	
		EQUIP. DOCENTE Escuelas Infantiles de Primer Ciclo	1.400,00	m2s	
	PLANTA PRIMERA	EQUIP. DOCENTE Escuelas Infantiles de Primer Ciclo	741,35	m2s	
	PLANTA SEGUNDA	DOTACIONAL Equip. Dotacional Administrativo	741,35	m2s	
	TOTAL EQUIPAMIENTO DOCENTE		2.141,35	m2s	
	TOTAL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE		2.723,80	m2s	
	TOTAL EQUIPAMIENTOS		4.865,15	m2s	
	PLANTA BAJA C. San Andrés	DOTACIONAL ZV Área de Juego	240,00	m2s	
	PLANTA CUBIERTA P2 C. San Andrés	DOTACIONAL ZV Área de Juego	741,35	m2s	
	TOTAL ZONA VERDE		981,35	m2s	
	Zona de Uso y Dominio Privado	Residencial VPP y libre		10.000,00	m2t

Se analiza a continuación las necesidades de dotaciones públicas a justificar en la MP 61 del PGOU conforme el art 94.2 de la LUV para posteriormente justificar la existencia en el Planeamiento municipal vigente, del requerido equilibrio dotacional.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS NECESARIOS PARA JUSTIFICAR EL EQUILIBRIO DOTACIONAL DE LA MP 61 DEL PGOU DE PATERNA			
REDUCCIÓN SUPERFICIE DEL EQUIPAMIENTO ESCOLAR PREVISTO EN EL PGOU			
Superficie de suelo restada al equipamiento escolar previsto en el PGOU	963,85	m2s	
CALCULO DE ESTÁNDARES EN APLICACIÓN DEL ART. 52.2. LUV			
PQL	100 viv	1.050,00	m2s
	2,1 hab/viv		
	210 Hab		
	5 m2/hab		
CALCULO ESTÁNDARES RED SECUNDARIA ART. 67 DE LA LUV			
Reserva dotacional red secundaria	35 m2 /100 m2t	3.500,00	m2s
	10.000,00 m2t		
de los cuales:			
zona verde	15 m2 de los 35 m2	1.500,00	m2s
equipamiento dotacional		2.000,00	m2s
Aparcamiento			
10.000 m2t residencial	plazas uso público en red viaria o subsuelo	50	plzs
	plazas de uso privado	100	plzs
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS NECESARIOS PARA JUSTIFICAR EL EQUILIBRIO DOTACIONAL DE LA MP 61 DEL PGOU DE PATERNA	PQL (red primaria)	1.050,00	m2s
	ZV (red secundaria)	1.500,00	m2s
	EQ (red secundaria)	3.705,29	m2s
	aparcamiento de uso público	50	plz
	aparcamiento de uso privado	100	plz

Para justificar el equilibrio dotacional del PGOU de Paterna una vez tramitada la MP nº 61, se requiere que estas superficies calculadas destinadas a PQL, ZV Red Secundaria, Dotacional Red Secundaria y aparcamientos queden garantizados.

En la justificación debe tenerse en cuenta que se trata de una intervención de regeneración urbana, en una zona de casco urbano altamente consolidado y que la justificación debe realizarse teniendo en cuenta dos aspectos: por un lado que el casco urbano tiene ya suficiencia de dotaciones públicas, existiendo un equilibrio de dotaciones públicas, y que por ese motivo, procede justificar los estándares dotacionales de la red secundaria en sectores de desarrollo limítrofes al casco urbano y cercanos al ámbito de intervención de la MP nº 61 del PGOU. Respecto a la red primaria (PQL) su justificación cabe en cualquier zona del caso urbano.

En este sentido, se justifica a continuación.

PQL– Equilibrio de la reserva de red primaria de dotaciones públicas

1.- El parque urbano de Alborgi, situado entre las calles 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, es decir, existen una superficie, en exceso, de 7.661,55 m².

ZV y EQ – Equilibrio de la red secundaria de dotaciones públicas

1.- Para la justificación de los 1.500 m² de zona verde de la red secundaria y 2.963,85 m² de equipamientos de la red secundaria se prevé la creación de un complejo inmobiliario, de forma que en la misma parcela, se materialicen las dotaciones públicas necesarias para mantener el equilibrio dotacional. De este modo se obtienen en la misma parcela:

Dotacional de uso y dominio publico	PLANTA BAJA C. Santa Lucía	DOTACIONAL Equip. Dotacional Múltiple	517,16	m2s
	PLANTA BAJA C. San Andrés C. Virgen de Montiel C. Santa Lucia	DOTACIONAL Equip. Dotacional Múltiple	1.465,29	m2s
		EQUIP. DOCENTE Escuelas Infantiles de Primer Ciclo	1.400	m2s
	PLANTA PRIMERA	EQUIP. DOCENTE Escuelas Infantiles de Primer Ciclo	741,35	m2s
	PLANTA SEGUNDA	DOTACIONAL Equip. Dotacional Administrativo	741,35	m2s
	TOTAL EQUIPAMIENTO DOCENTE		2.141,35	m2s
	TOTAL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE		2.723,80	m2s
	TOTAL EQUIPAMIENTOS		4.865,15	m2s
	PLANTA BAJA C. San Andrés	DOTACIONAL ZV Área de Juego	240,00	m2s
	PLANTA CUBIERTA P2 C. San Andrés	DOTACIONAL ZV Área de Juego	741,35	m2s
	TOTAL ZONA VERDE		981,35	m2s
	TOTAL DOTACIONES PUBLICAS		5.846,50	m2s

A los efectos de la compensación de superficies dotacionales, respecto a la superficie dotacional en planta sótano con destino a aparcamiento, cabe indicar que si existe una cesión efectiva de estas a favor del Ayuntamiento de Paterna en virtud del convenio urbanístico alcanzado entre la propiedad de los terrenos y el Ayuntamiento, por el cual se ceden un total de 30 plazas de aparcamiento a ejecutar en el subsuelo de la parcela dotacional escolar, por lo que implica una cesión equivalente a 750 m2 de suelo dotacional (30x25 m2/plaza=750 m2).

2.- Del mismo modo, la MP nº 69 del PGOU, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 30 de enero de 2019 y publicada en el BOP de 26 de febrero de 2019, por la cual se reordena y recalifica la parcela de 22.284,94 m2 de suelo urbano propiedad de la Comunidad de Propietarios de Mas Camarena tiene por objeto la alteración del suelo vigente afectado proponiendo el cambio de la clave urbanística, que pasaría de la vigente clase U-I-05 "unifamiliar asilada" a una calificación de carácter terciario y deportivo y se incorporan zonas verdes de destino público.

En la Modificación Puntual se define una dicha de gestión de la UE1 con las siguientes características:

- Superficie del ámbito: 22.284,94 m²
- Superficie Terciaria/ deportiva Privada: 19.050,20
- Superficie de zona verde pública: 3.127,20 m²
- Red viaria espacio verde: 107,54 m²

Es decir, la MP 69 genera una zona verde de la red secundaria no prevista en el PGOU y cuya superficie asciende a 3.127,20 m²

Aparcamientos:

Queda justificado en el "Texto refundido adaptado al acuerdo de la CTU de fecha 13 de diciembre de 2013 de la Modificación Puntual nº 61 del PGOU de Paterna no siendo objeto de aclaración. Como se recoge en el citado Texto Refundido: en la Parcela se materializan 54 plazas de uso público en superficie independiente a la red viaria y en sótano de uso privado se materializan 100 plazas de aparcamiento.

Así pues, de acuerdo con lo expuesto, queda acreditado pues, la procedencia de la MP nº 61 al no disminuirse con ella el equilibrio dotacional publico exigido en el art. 94.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

D.- 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 lindes 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.

Paterna, junio de 2022

LOS ARQUITECTOS

José Ramón Damián Montaner

José Antonio González Nadal

Juan Nadal Contelles

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

DESCRIPCIÓN DEL AMBITO DE LA ACTUACION

SUPERFICIE	ACTUACION AISLADA
CLASE DE SUELO	URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DE LA ACTUACION	3.589,85	m ² S
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	2,785	m ² T / m ² .s.
EDIFICABILIDAD BRUTA	10.000,00	m ² T
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	2,785	m ² T / m ² .s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	10.000,00	m ² T

USOS Y TIPOLOGÍAS

USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO
TIPOLOGÍA DOMINANTE	RESIDENCIAL

GESTIÓN

SUPERFICIE COMPUTABLE	3.589,85 m ² S	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	10.087,00 UDA	10.000,00 m ² T
APROVECHAMIENTO TIPO	2,81	UDA/m ² S
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1,0087	UDA/m ² T
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	3.589,85	m ² S
GESTIÓN	ACTUACION AISLADA	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	1	

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO

La actuación de edificación podrá simultanear las obras de urbanización de los espacios libres públicos que se debe ceder a la administración totalmente urbanizados.

La actuación debe ceder al Ayuntamiento, las parcelas destinadas a equipamiento y espacio libre.

Debe cumplir con la reserva de plazas de aparcamiento en vía pública, según el art. 108.4 del ROGTU.

OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

--

PARCELA Nº 1

USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ALINEACIÓN DE VIAL – (RPF)

USO GLOBAL	Residencial Plurifamiliar	
SISTEMA DE ORDENACION	Alineación de Vial	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Alineación de Vial	
USOS	Uso Dominante o Principal	Residencial: Residencial Plurifamiliar (Rpf)
	Usos Incompatibles	Terciario (T), excepto TC1, TH, TO1, TO2 y TO3. Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transporte, Cementerio.
	Usos Compatibles	Todos aquellos usos que no se señalan como incompatibles
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	Superficie mínima	250,00 m ² .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 10,00 m. 15,00 m.
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Distancia mínima a linde frontal y resto de lindes	Por alineación de vial
	Ocupación máxima	- Sobre rasante: 100% - Bajo rasante: 100%
	Edificabilidad Máxima	10.000,00 m ² t
	Altura de Cumbrera	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	VI sobre la planta baja de Uso Dotacional
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entreplanta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.
	Aticos	NO Permitidos
	Sótano y Semisótano	Permitidos
	Cuerpos y Elementos Salientes	Se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, permitidos en el Plan General y con las condiciones específicas de la presente modificación
	Reserva de aparcamiento	1 plazas por vivienda 1 plaza cada 100 m ² . o fracción superior 50 m ² . otros usos

INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL DE FECHA 17/01/2014



GOBIERNO DE ESPAÑA

COMISIÓN DEL GOBIERNO
 ÁREA DE FOMENTO
 VALENCIA

24 ENE. 2014

SALIDA N.º 3766

DELEGACIÓ DEL GOVERN A LA C. VALENCINA DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LA C. VALENCIANA

ÁREA DE FOMENTO

COMISIÓN DEL GOBIERNO
 ÁREA DE FOMENTO
 DIRECCIÓN TERRITORIAL DE VALENCIA

Data 28 GEN. 2014

ENTRADA 4435

HORA

O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA 24/01/2014

ASUNTO Mod. Puntual nº 61 del P.G.O.U. de Paterna.
Informe de la D.G. de Aviación Civil.

Consellería de Territori i Habitatge
 Sr. D. Emilio Argente Hernández
 Secretario de la C.T.U.
 C/ Gregorio Gea, 27
 46009 VALENCIA

Para su conocimiento y efectos, adjunto fotocopia del informe favorable condicionado sobre el asunto, de la D.G. de Aviación Civil de fecha 17/01/2014, registro de entrada 23/01/2014.

Se deberá incluir el plano de servidumbres aeronáuticas que se adjunta en el informe y se incorporarán a la normativa las cláusulas que se citan en las hojas 6 y 7 de dicho informe.

Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura incluida la instalación de los medios para ello requerirá resolución favorable de AESA en virtud de los arts.30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el R.D. 297/2013, lo que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Excepcionalmente, y en virtud del art. 33 de la normativa mencionada, podrán ser autorizadas edificaciones o instalaciones que superando la altura establecida por las servidumbres aeronáuticas quede acreditado por AESA que no se compromete la seguridad ni las operaciones de aeronaves ni se trata de un supuesto de apantallamiento. Para ello los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO



Ignacio Navascués Rodríguez

AREA DE FOMENTO

CORREO ELECTRONICO

ignacioac.navascues@seap.minhap.es

JOAQUIN BALLESTEI
 46009 VALENCIA
 TEL.: 96-3079400
 FAX.:96-3079417

2013.0250



MINISTERIO DE FOMENT

Mº de Hacienda y Admones. Públicas
Registro General
Delegación del Gobierno en C. Valencianz
ENTRADA
Nº de Registro: 5851 /RG 186697
Fecha: 23/1/2014 09:45:00

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

47/34

DESTINATARIO
DIRECTOR DEL ÁREA FUNCIONAL DE FOMENTO DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA C/ JOAQUÍN BALLESTER, 39- 5º 46009 - VALENCIA TEL.: 96 307 94 03 FAX: 96 307 94 17

INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 61 DEL PGOU DE PATERNA (VALENCIA) (Exp. 130271) (Nº Expdt. 20130250 DO/ab) (TEXTO REFUNDIDO)

1.- Antecedentes

Por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Valencia.

Con fecha de 17 de septiembre de 2013 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana (con número de expediente 20130250 DO/ab), para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la "Modificación Puntual nº 61 del PGOU de Paterna (Valencia)", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Mediante escrito de fecha 5 de diciembre de 2013, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre la "Modificación Puntual nº 61 del PGOU de Paterna (Valencia)", recibándose como respuesta, con fecha de 13 de enero de 2014, un informe de Aena considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Paterna respecto a la "Modificación Puntual nº 61 del PGOU de Paterna (Valencia)", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, en lo que a afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357



Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia (B.O.E. núm. 129, de 28 de mayo de 2008).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia, aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito objeto de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, 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 (respecto 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.

La Modificación Puntual deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica.



- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Deberá dejarse constancia en la normativa de la Modificación Puntual de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua se no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación Puntual nº 61 del PGOU de Paterna (Valencia)", en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, condicionado a que se incluya como plano con contenido normativo el plano de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que



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.

- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de la Modificación Puntual, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en la Modificación Puntual, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

A efectos de poder verificar la adecuada inclusión en la normativa urbanística de las disposiciones que dan cumplimiento al contenido del presente informe, se habrá de remitir el documento subsanado de la "Modificación Puntual nº 61 del PGOU de Paterna (Valencia)" previamente a su aprobación definitiva.

4.- Normativa sobre Autorizaciones 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 artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por 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.

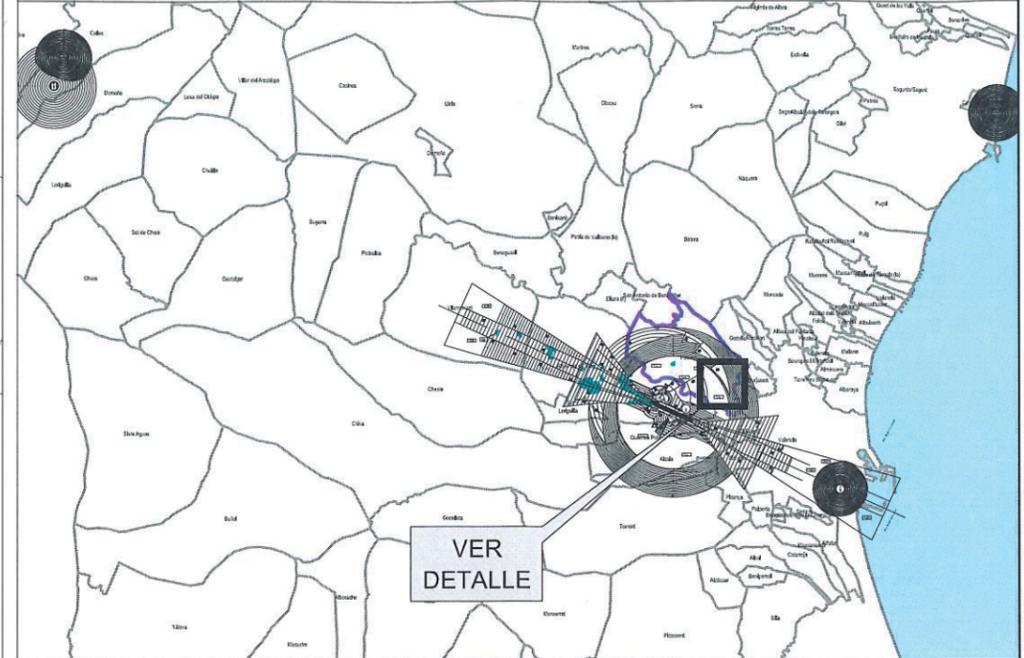


ANEXO I
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



VISTA GENERAL

ESCALA: 1:500.000



LEYENDA DE PLANEAMIENTO: ORDENACIÓN - ZONIFICACIÓN

- PARCELA Nº 1 **USO RESIDENCIAL - VPP Y COMPATIBLES EN PLANTA BAJA**
USO RESIDENCIAL - VPP EN PLANTAS ALTAS
- PARCELA Nº 2 **USO DOTACIONAL - ESPACIO LIBRE**
SUBSUELO - USO PRIVADO - APARCAMIENTO
- PARCELA Nº 3 **USO DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO DOCENTE**
EDUCACIÓN INFANTIL
- SUBSUELO - USO PRIVADO - APARCAMIENTO**

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- TÉRMINO MUNICIPAL DE PATERNA
- 65 COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE VALENCIA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E
INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
REAL DECRETO 856/2008

ESCALA 1:1.000	FECHA NOVIEMBRE 2013	REF.	PLANO 1
-------------------	-------------------------	------	------------

**INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE DE FECHA
14/10/2015**

COMUNICACION INTERNA

DE: SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PAISAJE
A: SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA

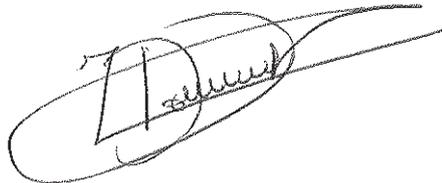
Ref: VD/jp

EXP.: EP-2013/211
S/Ref 2013,0250 DO/ab

Adjunto se remite, a los efectos oportunos, informe estudio de Integración Paisajística de la Modificación Puntual nº 61 del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de Paterna.

Valencia, 28 de octubre de 2015

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y PAISAJE



Vicente Doménech Gregori

RECIBI:

FECHA:

RECIBIDO
SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO
28 OCT 2015

ASUNTO: INFORME ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 61 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PATERNA (VALENCIA)

2013.0250 DO/ab
EP 2013/211 CS-LLC/jp

En relación con el Estudio de Integración Paisajística que acompaña a la Modificación nº 61 del PGOU de Paterna para la recalificación y reordenación de una parcela dotacional en suelo urbano, se emite el siguiente informe:

- Con fecha de entrada de 17 de septiembre de 2013 se recibe, por parte del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, solicitud de informe en materia de paisaje de la Modificación nº61 del PGOU de Paterna. Este Servicio emite informe el 10 de octubre de 2013 en el que se considera necesaria la redacción de un Estudio de Integración Paisajística, conforme a los artículos 48, 52 y 57 del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.
- El 29 de junio de 2015 se recibe, también desde el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, Estudio de Integración Paisajística y proyecto de la Modificación Puntual nº61, en soporte digital.
- El objeto de la citada modificación es la recalificación y reordenación de la parcela dotacional U-IV-35-91 "Zona de equipamiento docente" ubicada en suelo urbano, con el fin de destinarla a uso residencial plurifamiliar de protección pública (con compatibilidad de uso terciario en planta baja), uso público de equipamiento docente (escuela infantil) y uso de espacios libres y viales propios de la red secundaria de dotaciones. La parcela, de 3.105, 29 m2 de superficie, se ubica al noreste del núcleo urbano de Paterna, entre las calles San Andrés, Mariana Colas, Santa Lucía y Virgen de Montiel.
- Analizada la documentación obrante en este Servicio, se considera que la documentación del Estudio de Integración Paisajística es suficiente para valorar la incidencia en el paisaje de la actuación, resultando conveniente destacar que se proponen como Medidas de Integración Paisajística el diseño posterior de cada edificio (tipología, materiales, acabados, evitar deslumbramientos,...etc.) así como la incorporación de arbolado y mobiliario urbano en las zonas de jardín, para lo que *"se incluirá un anexo a los proyectos de construcción 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, tal y como se establece el documento aportado, concretamente en el apartado 11.2 *Implementación de las medidas*.

Por todo ello se emite informe favorable al Estudio de Integración Paisajística que acompaña a la Modificación Puntual nº61 del PGOU de Paterna, debiendo 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.

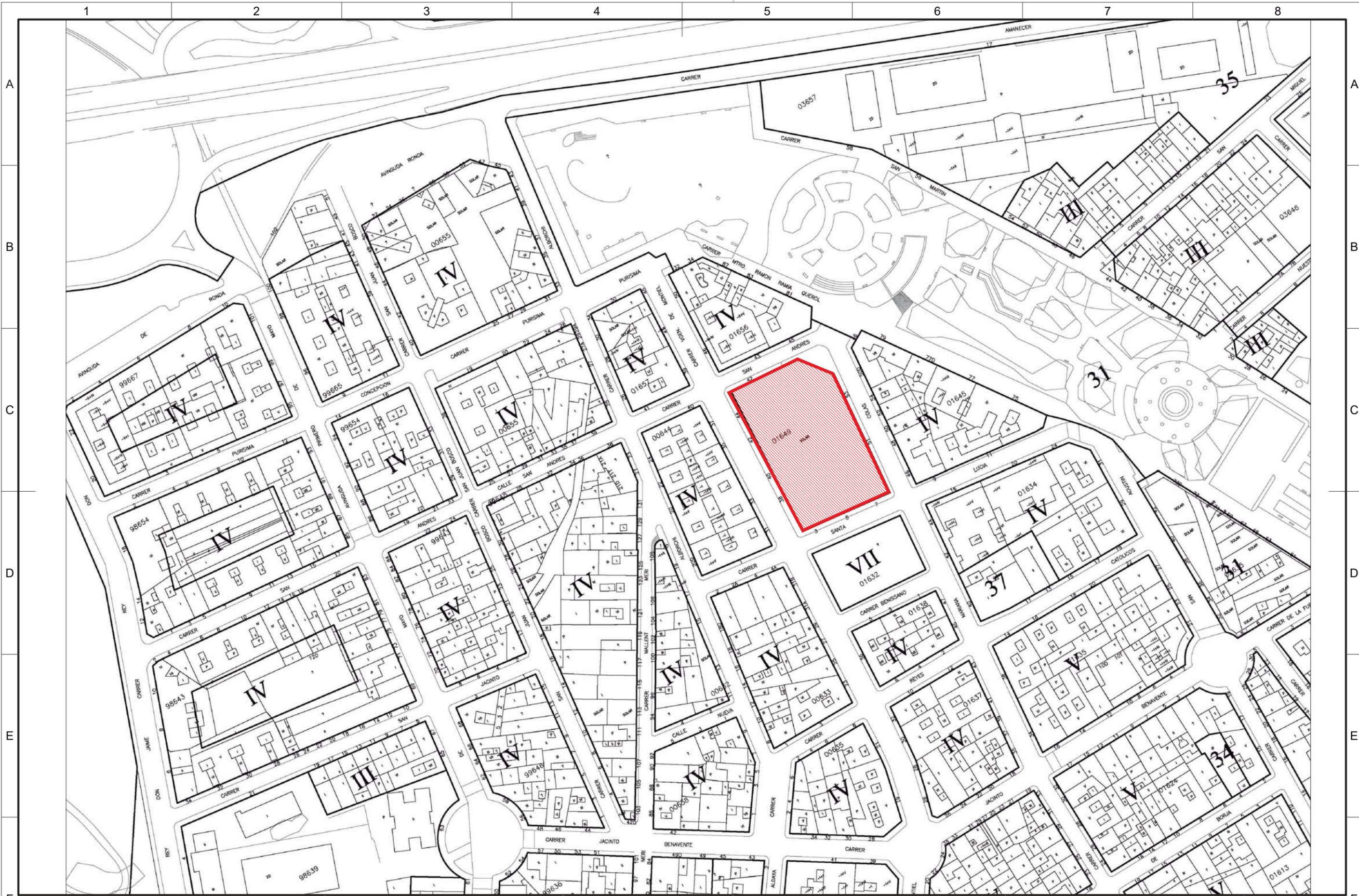
Lo que se da traslado para conocimiento y efectos oportunos.

Valencia, 14 de octubre de 2015
LA TÉCNICO DEL SERVICIO DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE


Concepción Sanmartín Ros

VºBº
LA JEFA DEL SERVICIO DE
INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE


Carmen Gallart Piñol



EAP
ARQUITECTURA
 www.eap-arquitectura.com

jose r. damian montaner
 jose a. gonzalez nadal
 juan nadal contelles
ARQUITECTOS



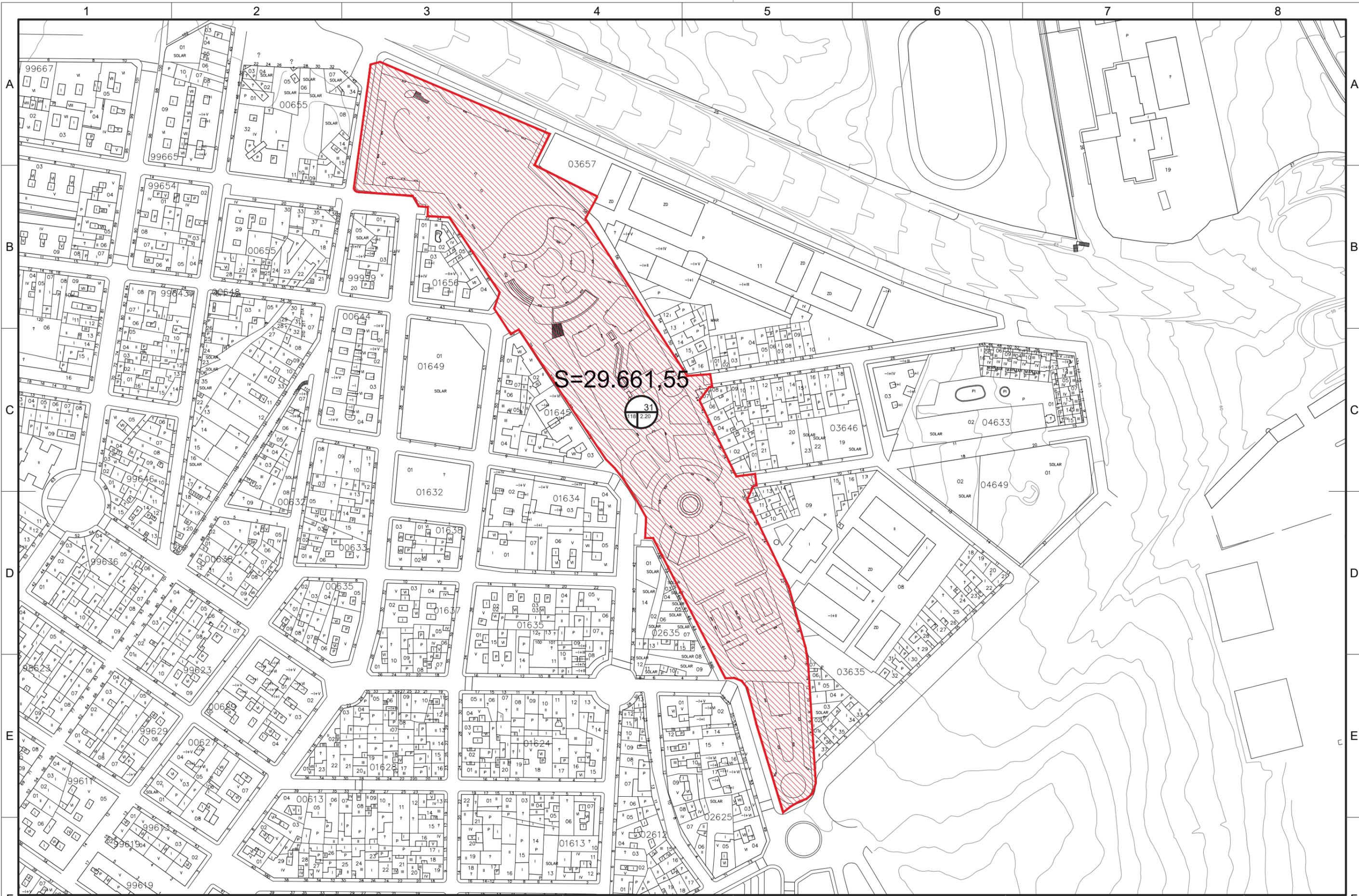
PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE Paterna

ESCALA:
1/1500

PROYECTO DE:
MODIFICACION PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA
(Texto Refundido Junio 2022)
 Calles San Andrés, Mariana Colas,
 Santa Lucía y Virgen de Montiel

PLANO DE:
Planos de Información:
SITUACIÓN

FECHA:
 Junio 2022
 Nº PLANO:
 Inf.01



EAP
 ARQUITECTURA
 www.eap-arquitectura.com

jose r. damian montaner
 jose a. gonzalez nadal
 juan nadal contelles
 ARQUITECTOS



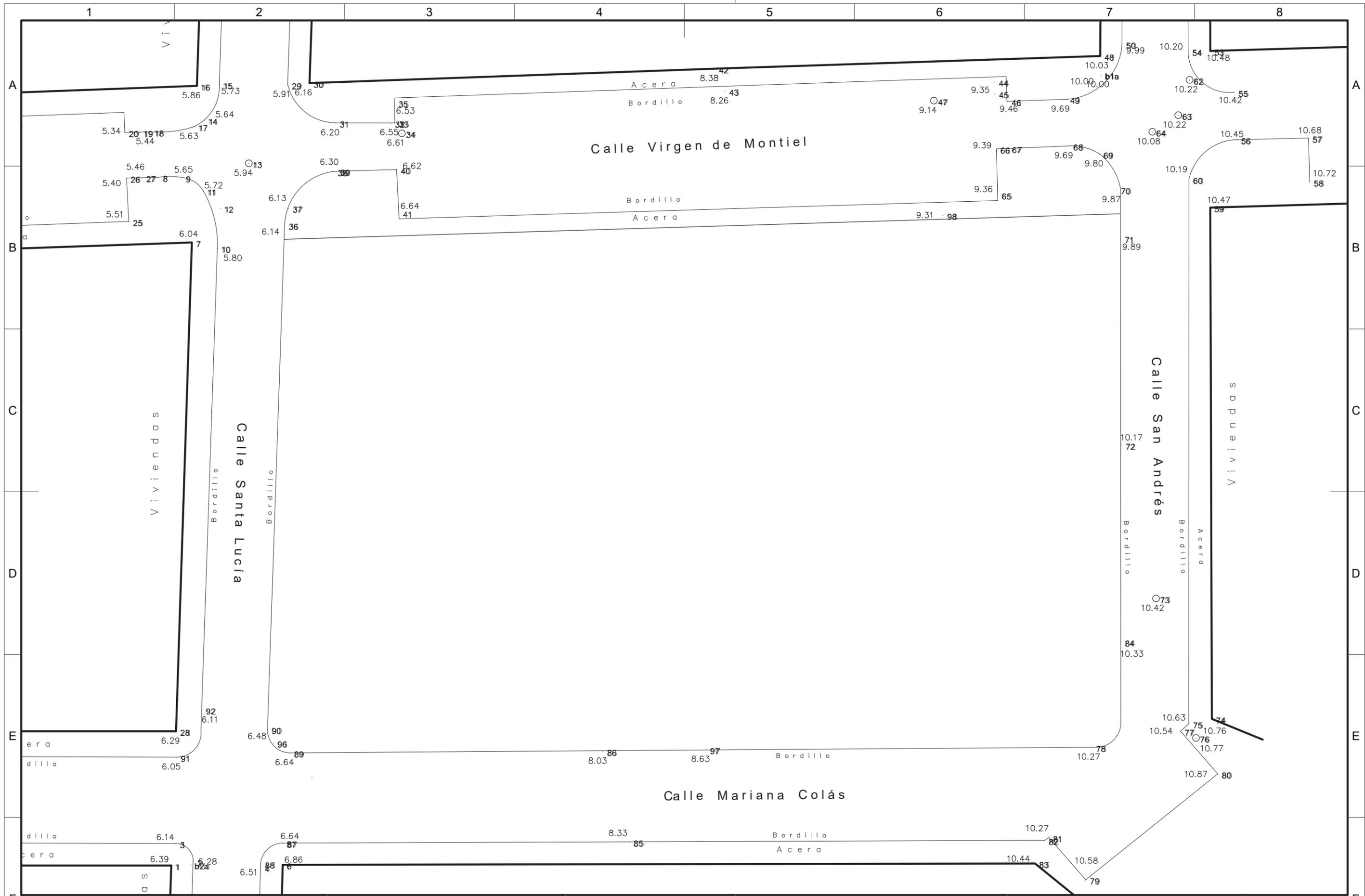
PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE Paterna

ESCALA:
 1/2000

PROYECTO DE:
MODIFICACION PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA
 (Texto Refundido Junio 2022)
 Calles San Andrés, Mariana Colás,
 Santa Lucía y Virgen de Montiel

PLANO DE:
**Planos de Información:
 MEDICIÓN DE ZONA VERDE
 PARQUE ALBORCHÍ**

FECHA:
 Junio 2022
 Nº PLANO:
 Inf.03



EAP
 ARQUITECTURA
 www.eap-arquitectura.com

PROMOTOR:
 jose r. damian montaner
 jose a. gonzalez nadal
 juan nadal contelles
 ARQUITECTOS

PROMOTOR:

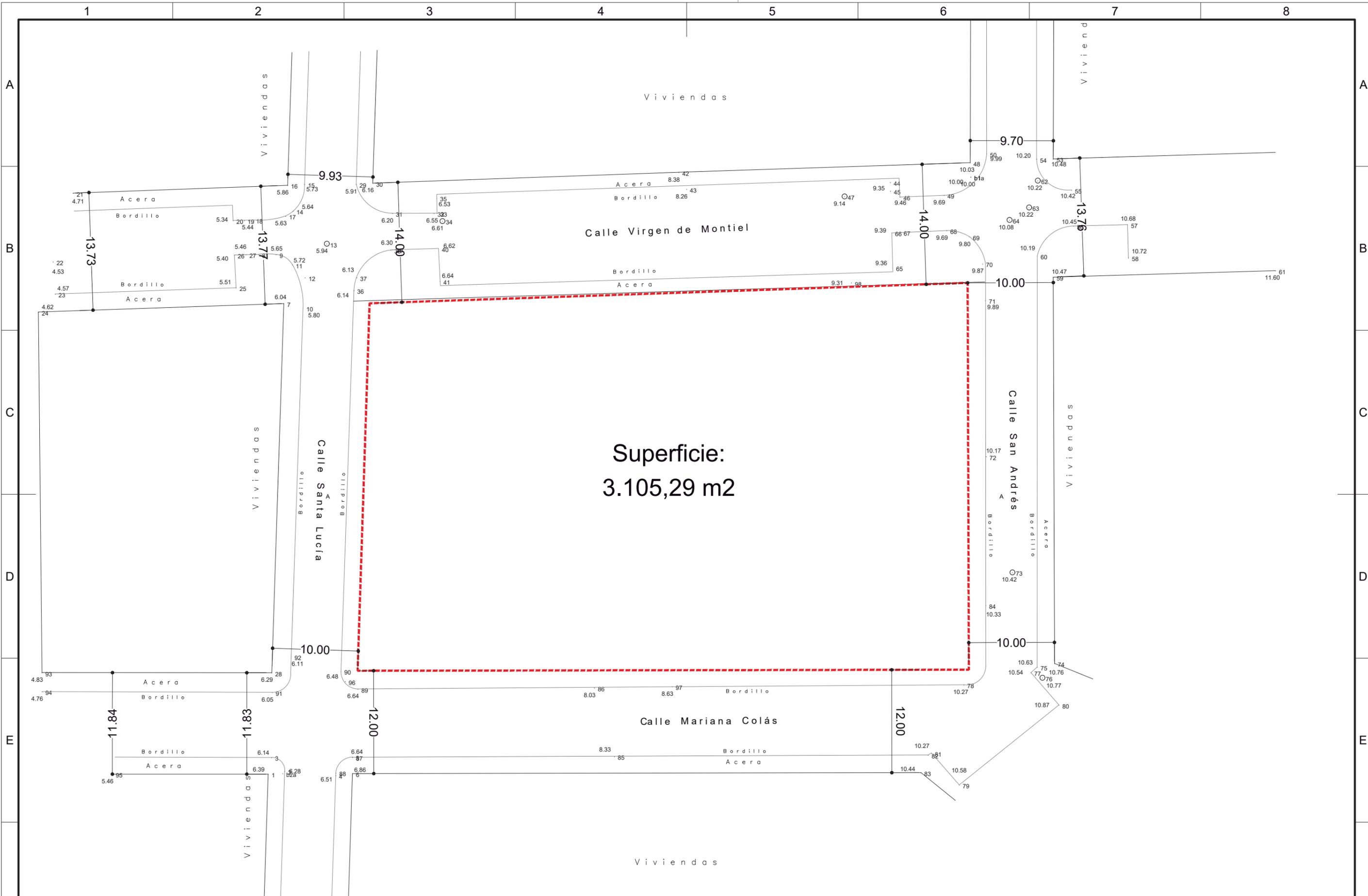
 AJUNTAMENT DE
Paterna

ESCALA :
 1/300

PROYECTO DE :
MODIFICACION PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA
 (Texto Refundido Junio 2022)
 Calles San Andrés, Mariana Colás,
 Santa Lucía y Virgen de Montiel

PLANO DE :
Planos de Información:
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

FECHA :
 Junio 2022
 Nº PLANO :
 Inf.04



Superficie:
3.105,29 m2

EAP
ARQUITECTURA
www.eap-arquitectura.com

jose r. damian montaner
jose a. gonzalez nadal
juan nadal contelles
ARQUITECTOS

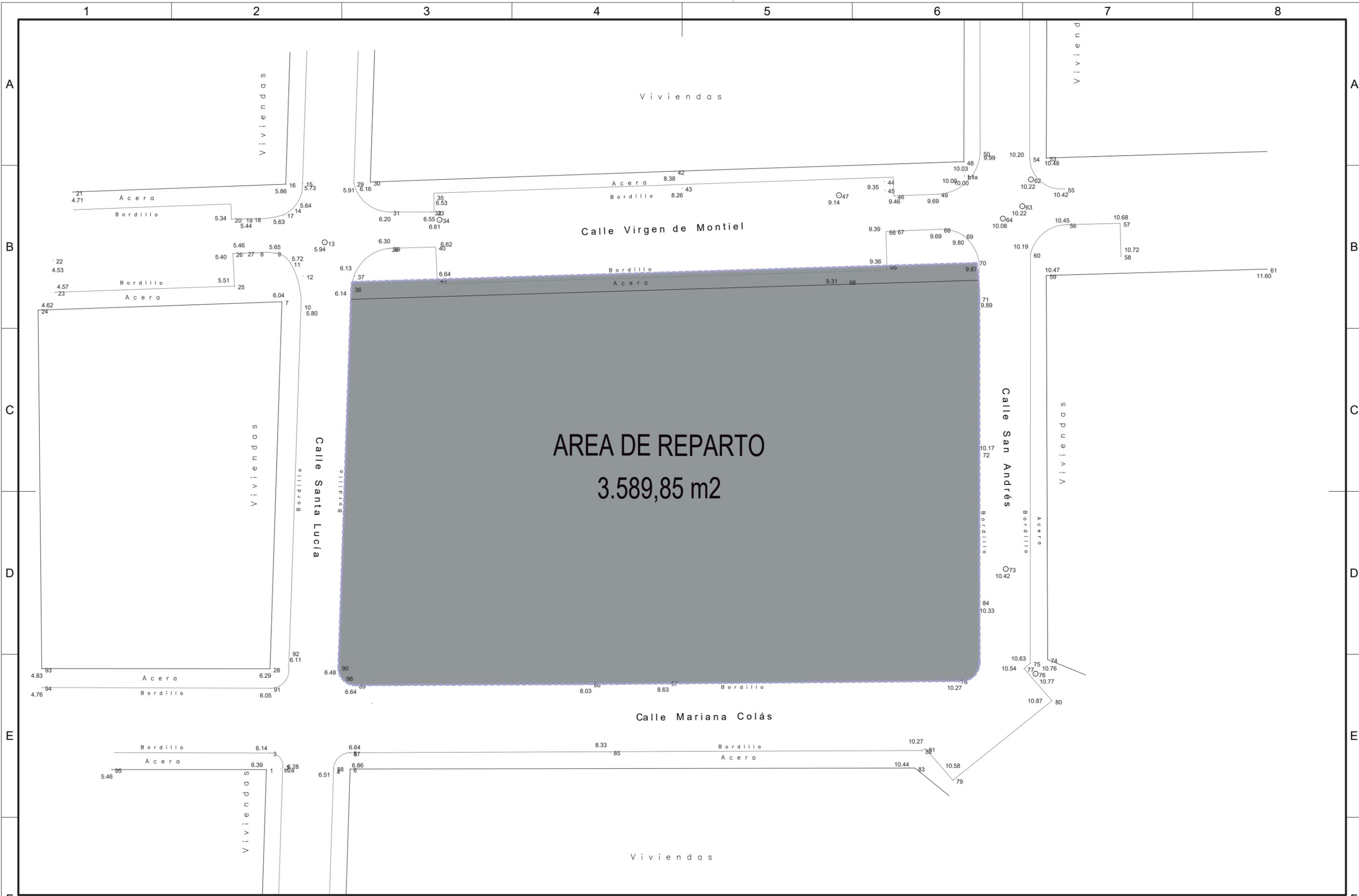
PROMOTOR:
 AJUNTAMENT DE
Paterna

ESCALA:
1:400

PROYECTO DE:
MODIFICACION PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA
(Texto Refundido Junio 2022)
Calles San Andrés, Mariana Colás,
Santa Lucía y Virgen de Montiel

PLANO DE:
Planos de ordenación:
ALINEACIONES

FECHA:
Junio 2022
Nº PLANO:
Ord.01



AREA DE REPARTO
3.589,85 m2

EAP
 ARQUITECTURA
 www.eap-arquitectura.com

jose r. damian montaner
 jose a. gonzalez nadal
 juan nadal contelles
 ARQUITECTOS

PROMOTOR:

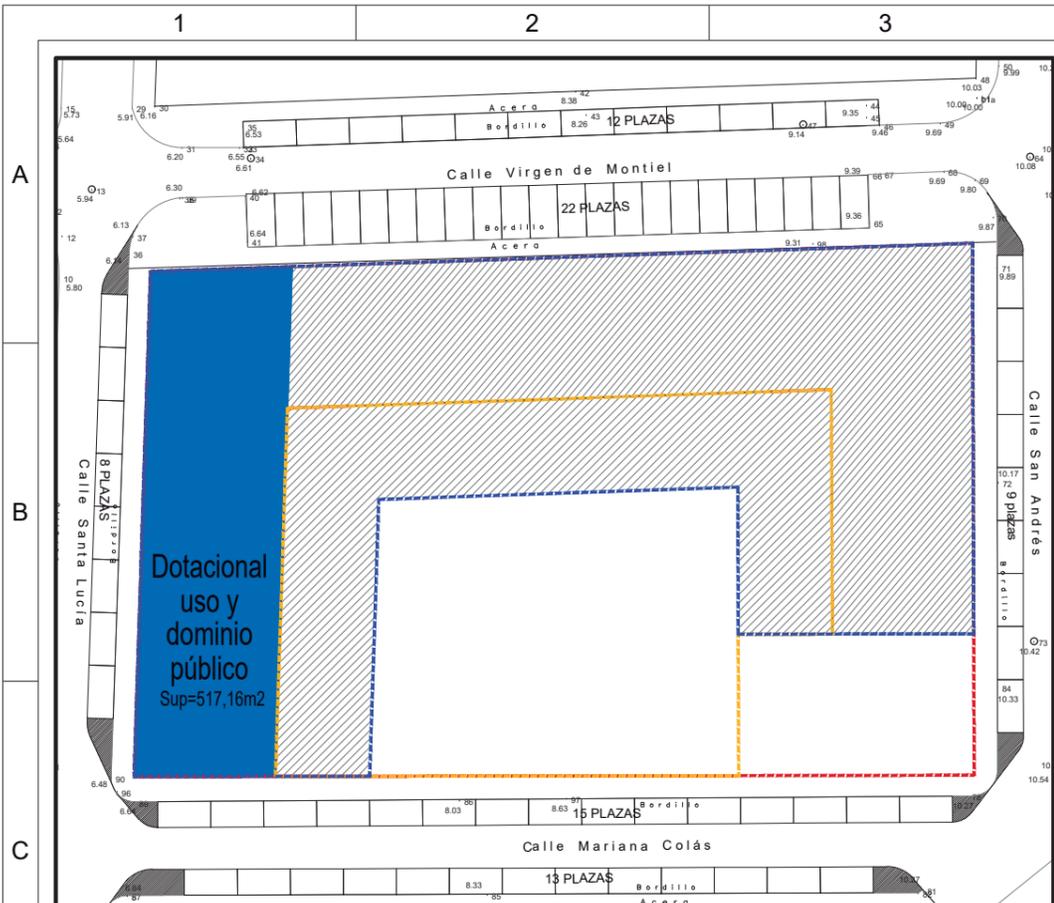
 AJUNTAMENT DE
Paterna

ESCALA:
 1:400

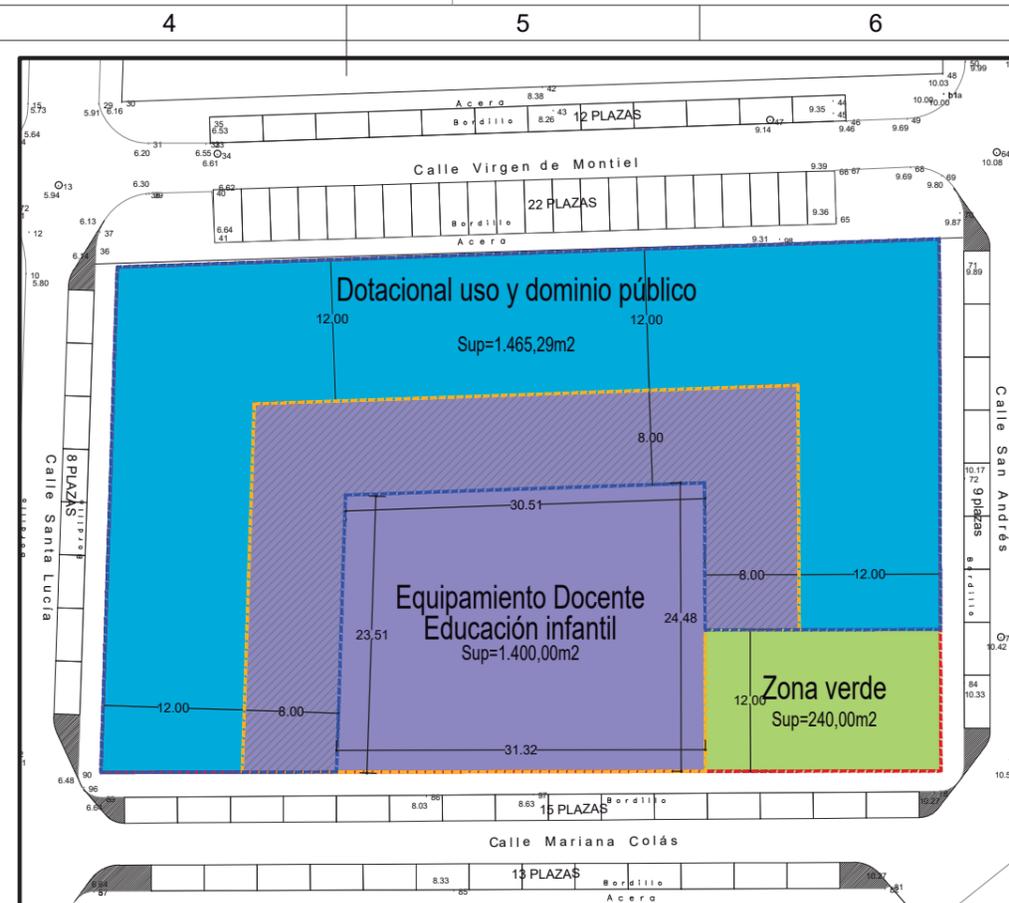
PROYECTO DE:
MODIFICACION PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA
 (Texto Refundido Junio 2022)
 Calles San Andrés, Mariana Colás,
 Santa Lucía y Virgen de Montiel

PLANO DE:
 Planos de ordenación:
ÁREA DE REPARTO

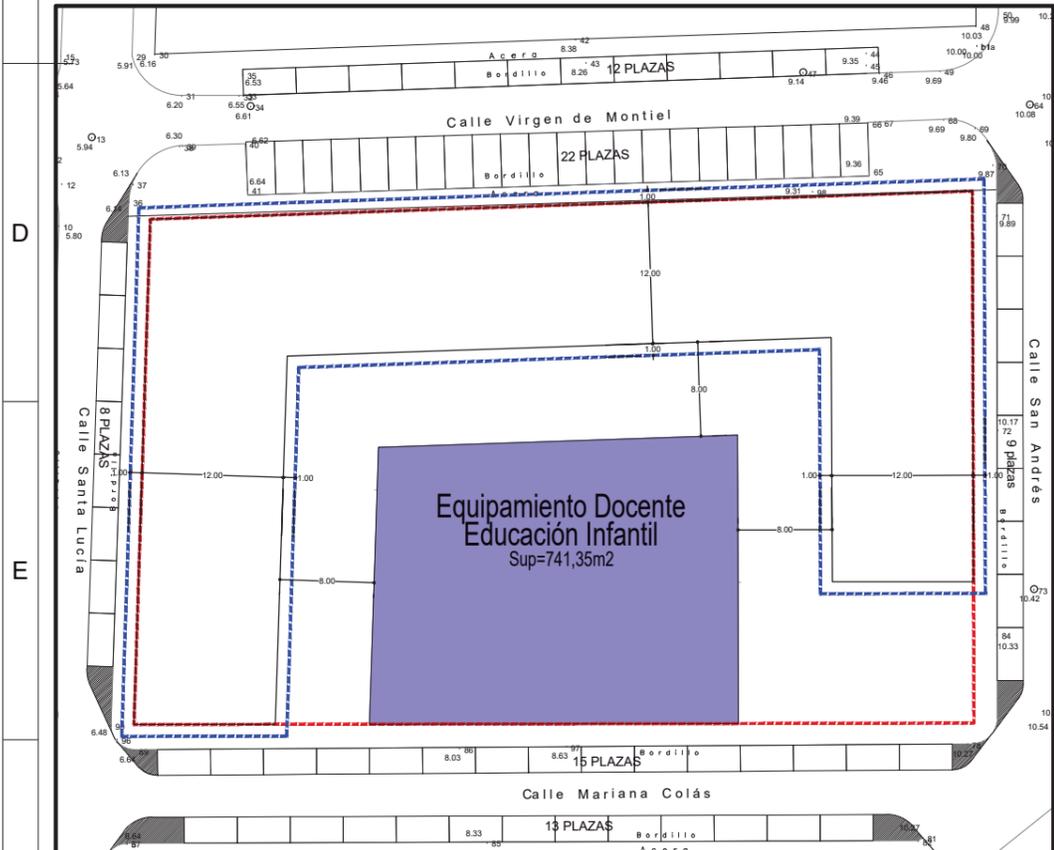
FECHA:
 Junio 2022
 Nº PLANO:
 Ord.02



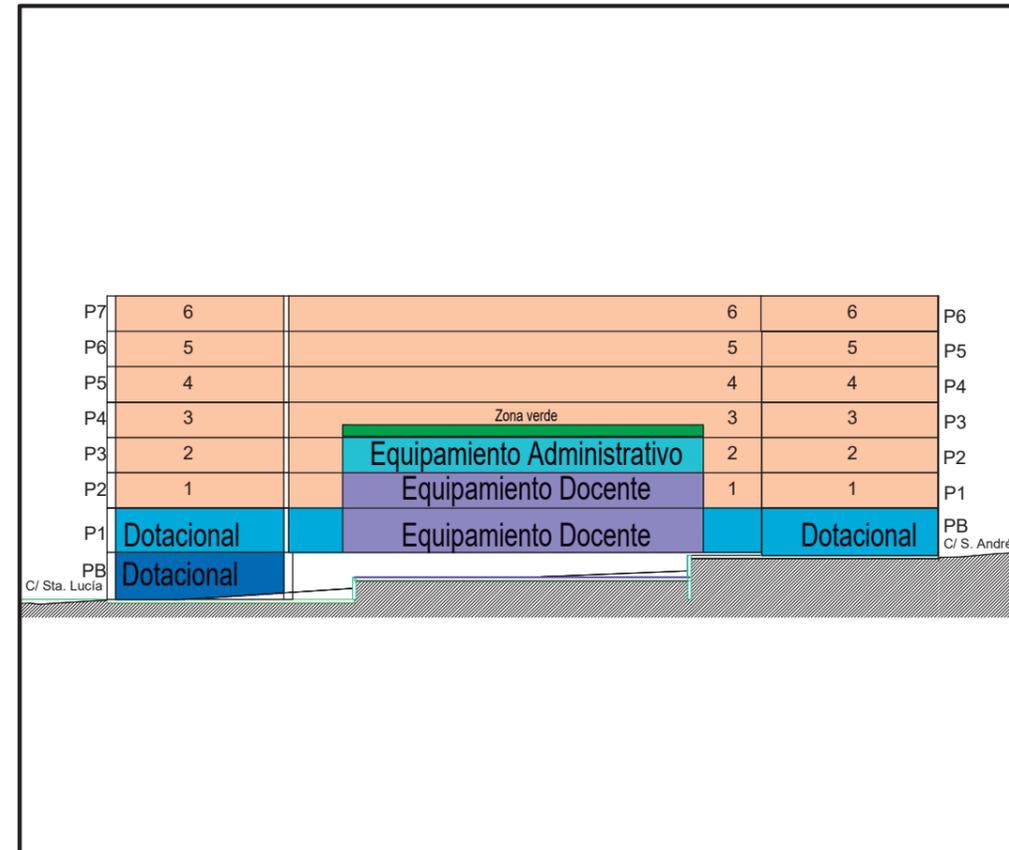
PLANTA BAJA - CALLE SANTA LUCÍA



PLANTA BAJA - CALLE SAN ANDRÉS



PLANTA PRIMERA - EQUIPAMIENTO DOCENTE EDUCACIÓN INFANTIL



ESQUEMA SECCIÓN A-A

DOTACIONES PÚBLICAS		USOS	SUPERFICIES m² S
PLANTA BAJA CALLE SANTA LUCÍA	DOTACIONAL	DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	517,16 m²
PLANTA BAJA CALLE SAN ANDRÉS	DOTACIONAL		1.465,29 m²
PLANTA PRIMERA	EQUIPAMIENTO DOCENTE EDUCACIÓN INFANTIL		1.400,00 m²
PLANTA SEGUNDA	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO		741,35 m²
		TOTAL EQUIPAMIENTOS	4.865,15 m²
PLANTA BAJA CALLE SAN ANDRÉS	DOTACIONAL	ZONA VERDE ESPACIO LIBRE	240,00 m²
PLANTA CUBIERTA P2 CALLE SAN ANDRÉS	DOTACIONAL		741,35 m²
		TOTAL ZONA VERDE	981,35 m²
TOTAL DOTACIONES PUBLICAS			5.846,50 m²

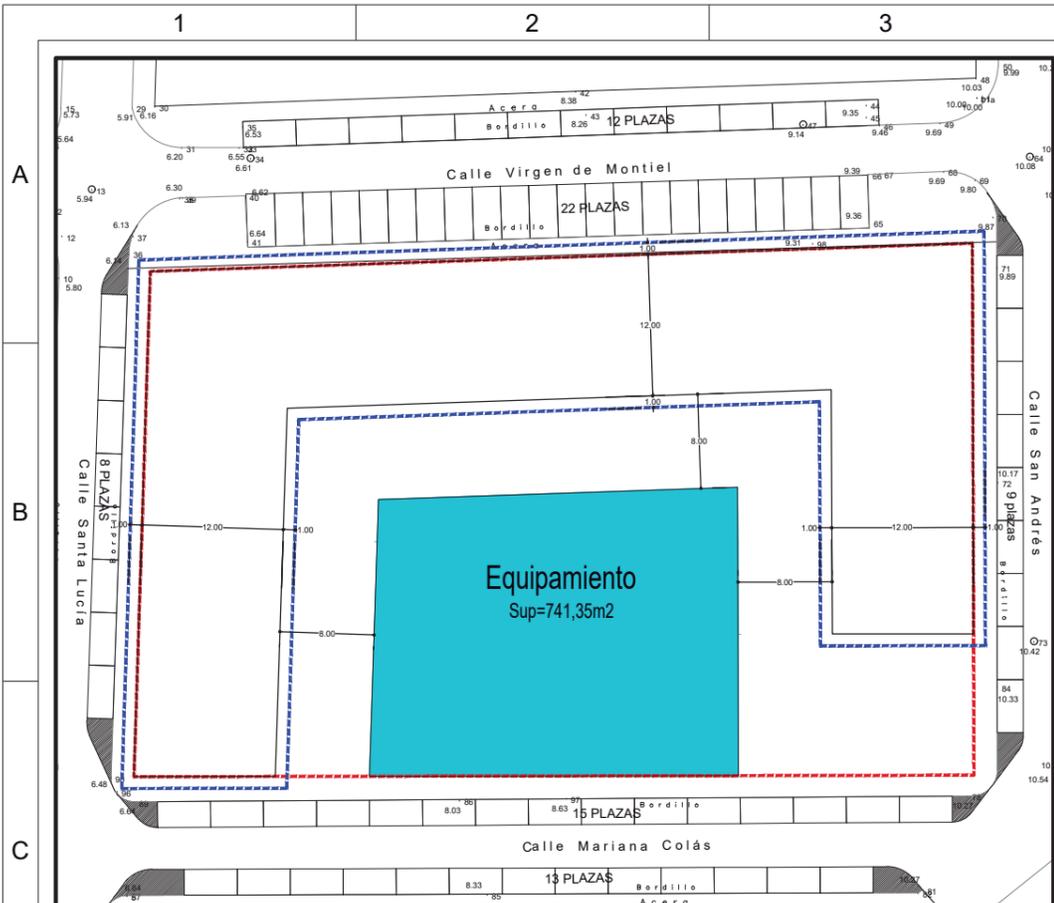
LEYENDA

- DOTACIONAL USO Y DOMINIO PÚBLICO
- DOTACIONAL USO Y DOMINIO PÚBLICO
- DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DOCENTE - EDUCACION INFANTIL
- DOTACIONAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
- DOTACIONAL - ZONA VERDE
- DOTACIONAL SUBSUELO - USO PRIVADO - APARCAMIENTO
- USO RESIDENCIAL - V.P.P.

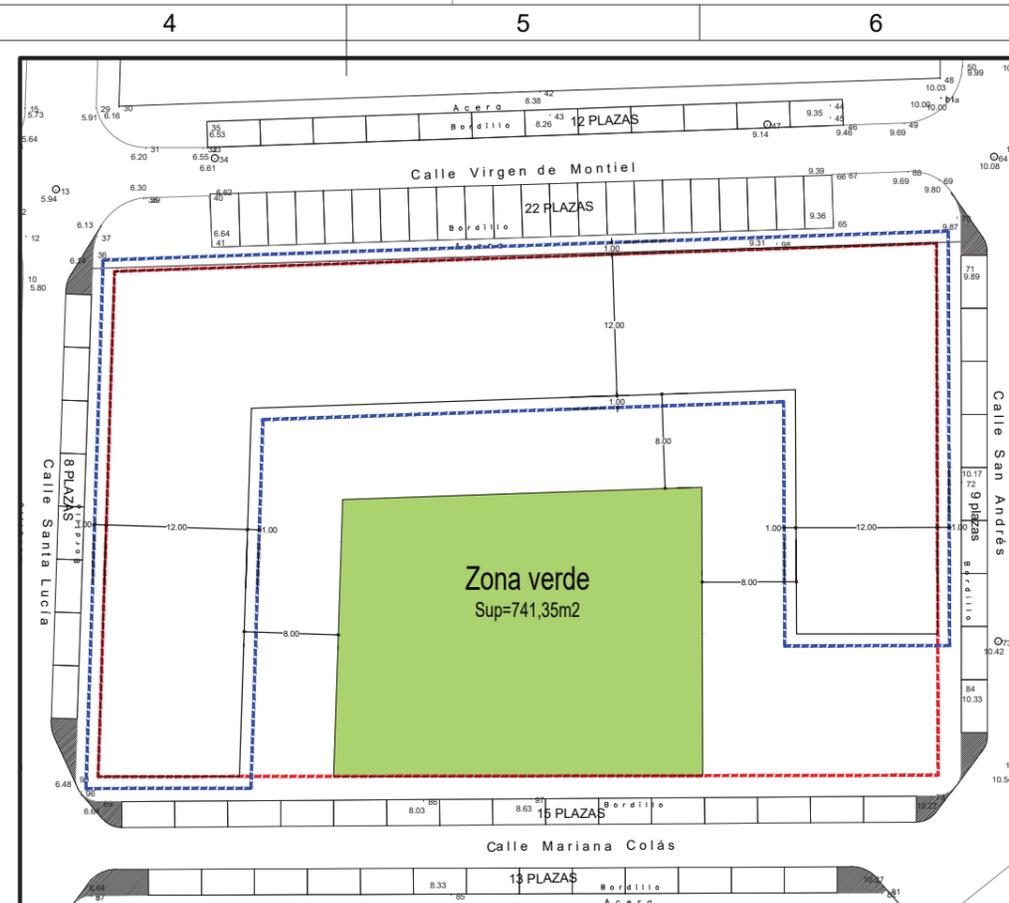
PARAMETROS URBANISTICOS USO RESIDENCIAL			
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP: 10.000 m²T			
Nº DE PLANTAS USO RESIDENCIAL: VI (SOBRE LA PLANTA BAJA)			

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD

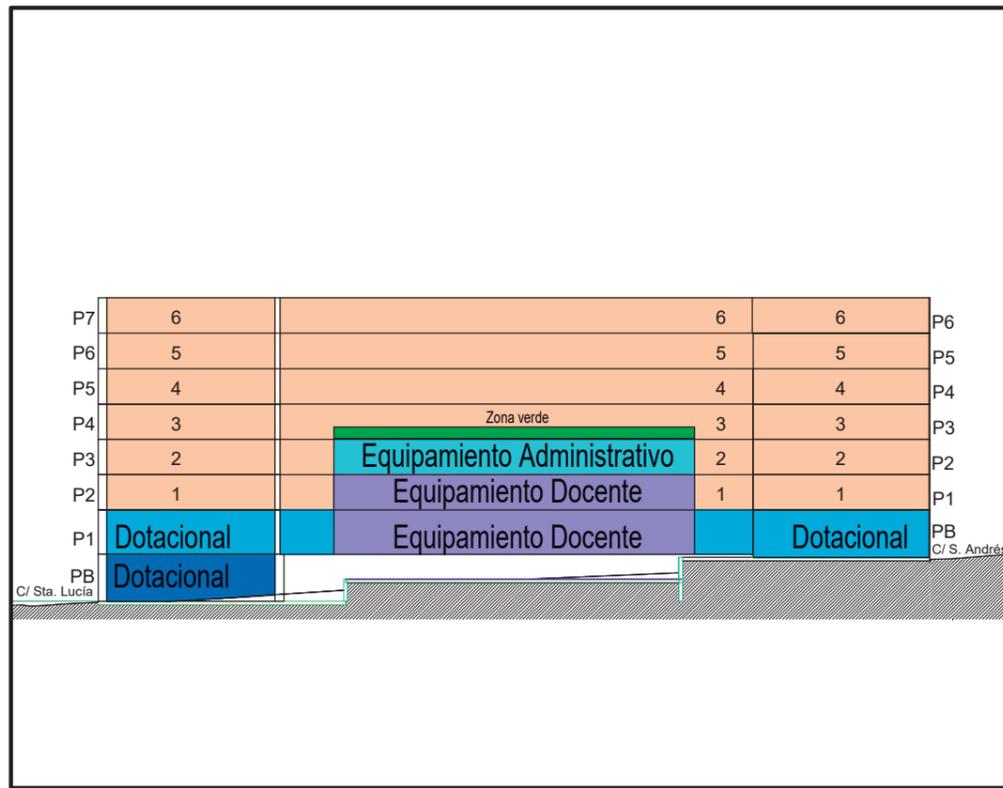
PARCELA		Nº PLANTAS	USOS	EDIFICABILIDAD	
TIPO	m²			RESIDENCIAL VPP	m² TECHO
PARCELA Nº 1	1.465,29 m²	VI <small>Sobre la planta dotacional</small>	RESIDENCIAL - VPP	10.000,00 m²	



PLANTA SEGUNDA - EQUIPAMIENTO



CUBIERTA P2 - ZONA VERDE



ESQUEMA SECCIÓN A-A

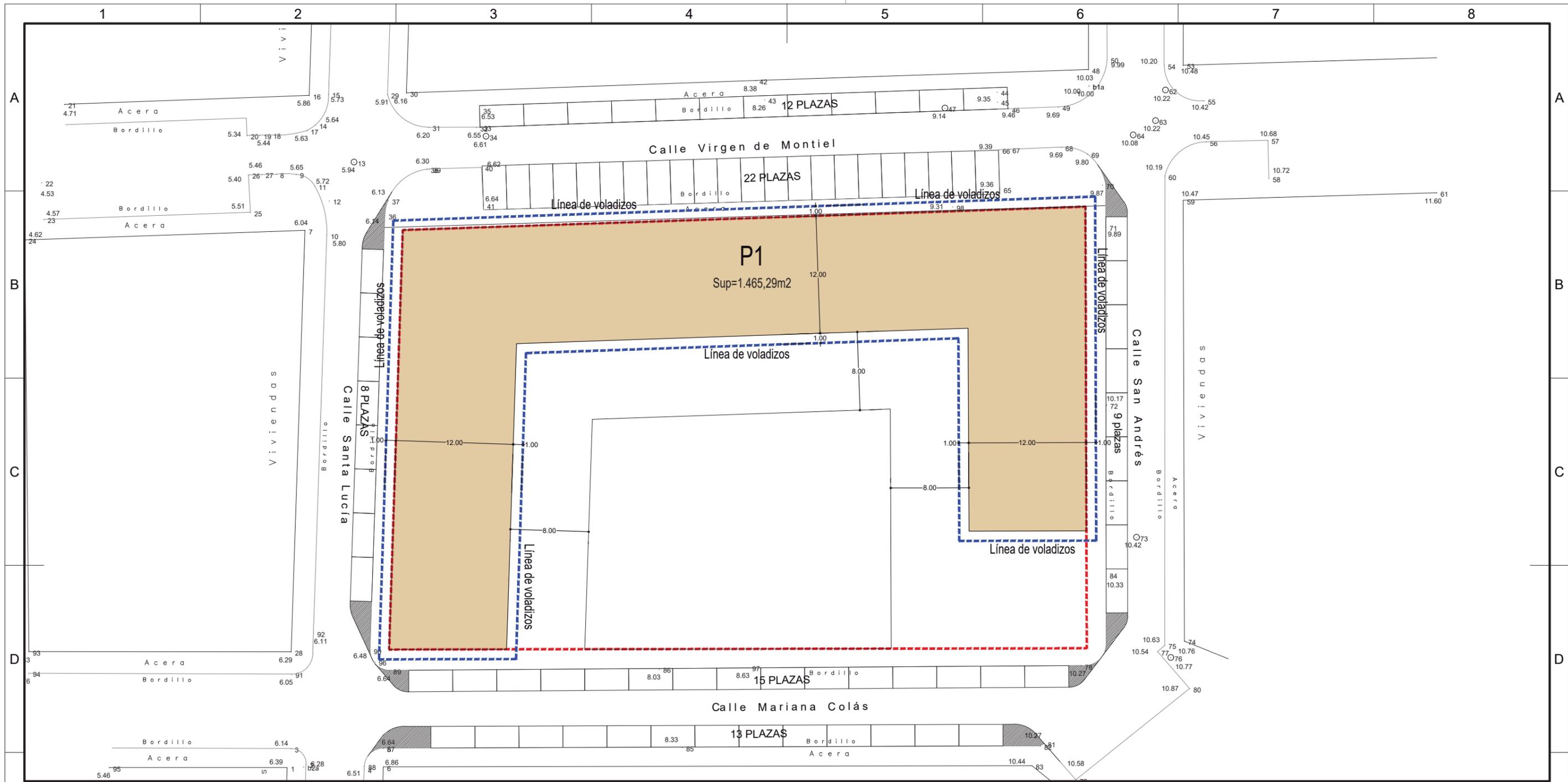
DOTACIONES PÚBLICAS		USOS	SUPERFICIES m ² S
PLANTA BAJA CALLE SANTA LUCÍA	DOTACIONAL	DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	517,16 m ²
PLANTA BAJA CALLE SAN ANDRÉS	DOTACIONAL		1.465,29 m ²
PLANTA PRIMERA	EQUIPAMIENTO DOCENTE EDUCACIÓN INFANTIL		1.400,00 m ²
PLANTA SEGUNDA	EQUIPAMIENTO DOCENTE EDUCACIÓN INFANTIL		741,35 m ²
		EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO	741,35 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS			4.865,15 m ²
PLANTA BAJA CALLE SAN ANDRÉS	DOTACIONAL	ZONA VERDE ESPACIO LIBRE	240,00 m ²
PLANTA CUBIERTA P2 CALLE SAN ANDRÉS	DOTACIONAL		741,35 m ²
TOTAL ZONA VERDE			981,35 m ²
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS			5.846,50 m ²

LEYENDA

- DOTACIONAL USO Y DOMINIO PÚBLICO
- DOTACIONAL USO Y DOMINIO PÚBLICO
- DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DOCENTE - EDUCACION INFANTIL
- DOTACIONAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
- DOTACIONAL - ZONA VERDE
- DOTACIONAL SUBSUELO - USO PRIVADO - APARCAMIENTO
- USO RESIDENCIAL - V.P.P.

PARAMETROS URBANISTICOS USO RESIDENCIAL			
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP: 10.000 m ² T			
Nº DE PLANTAS USO RESIDENCIAL: VI (SOBRE LA PLANTA BAJA)			

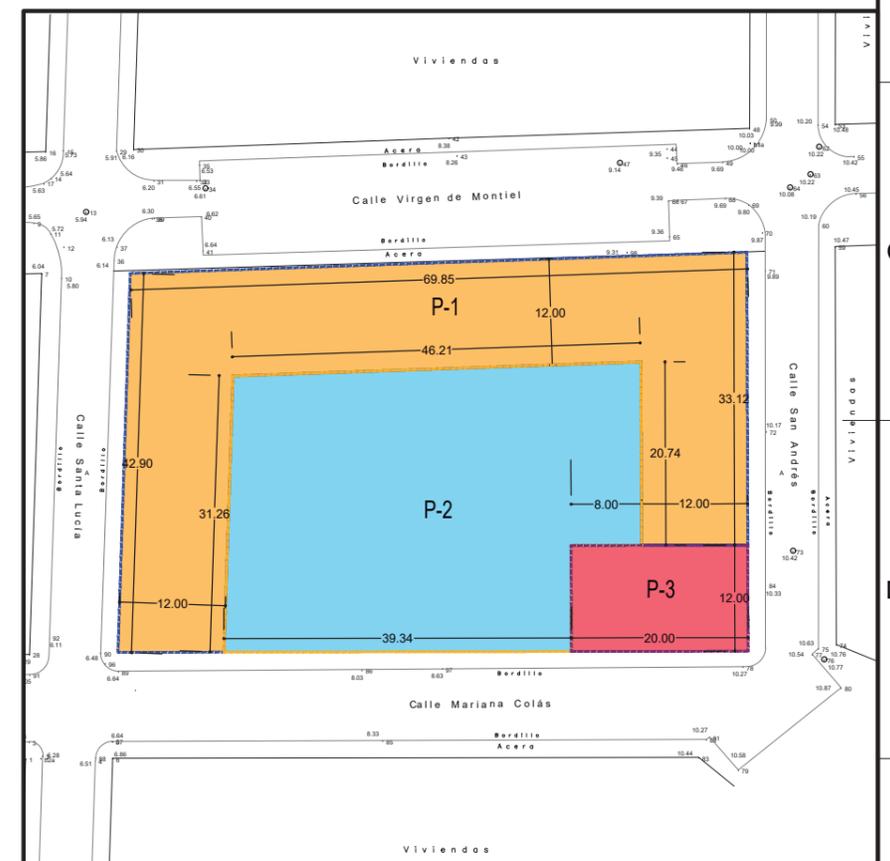
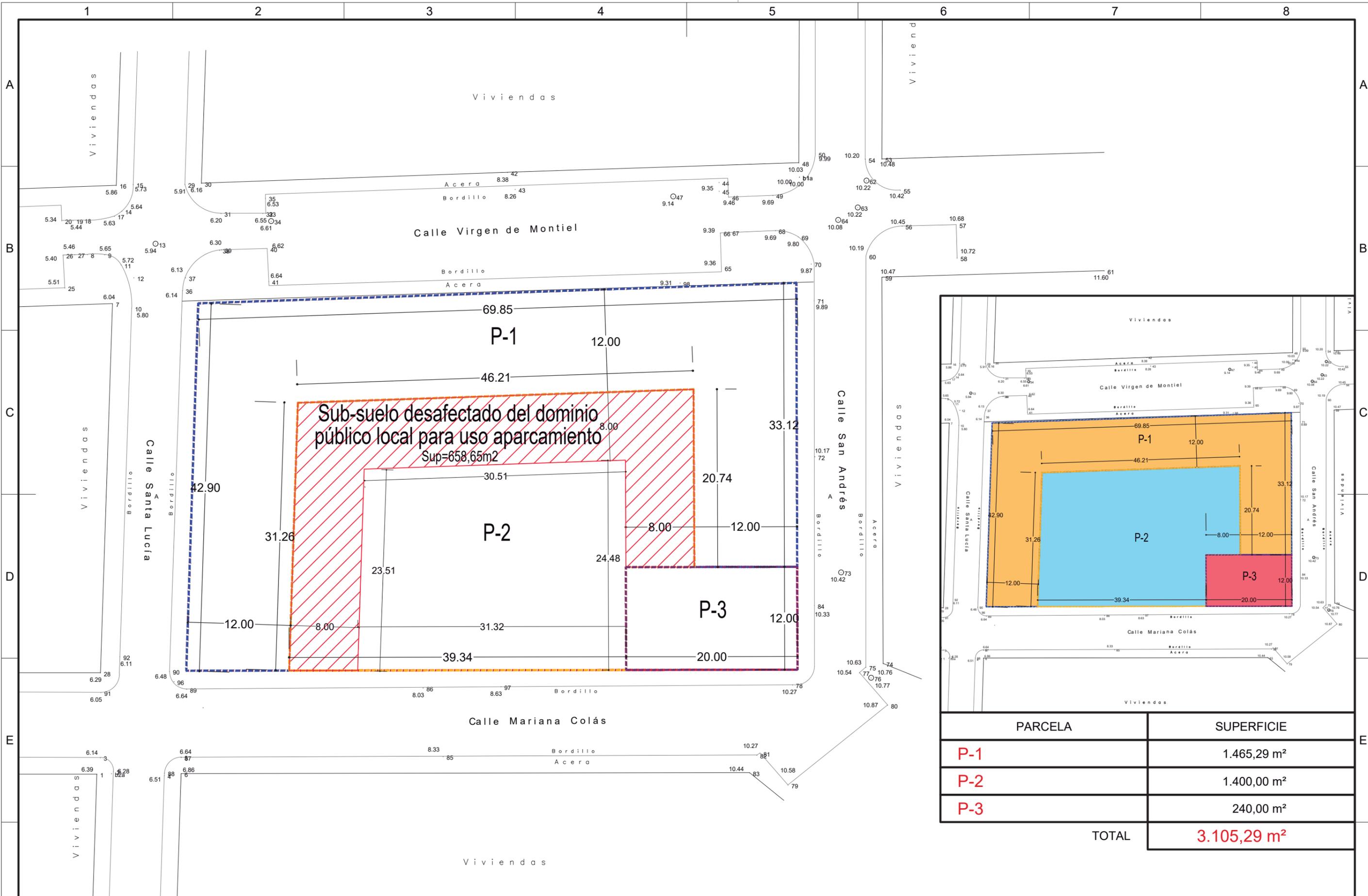
ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD					
PARCELA	TIPO	m ²	Nº PLANTAS	USOS	EDIFICABILIDAD
					RESIDENCIAL VPP m ² TECHO
PARCELA Nº 1		1.465,29 m ²	VI <small>Sobre la planta dotacional</small>	RESIDENCIAL - VPP	10.000,00 m ²



ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD

PARCELA		Nº PLANTAS	USOS	EDIFICABILIDAD	
TIPO	m²			RESIDENCIAL VPP	m² TECHO
PARCELA Nº 1	1.465,29 m²	VI Sobre la planta dotacional	RESIDENCIAL - VPP	10.000,00 m²	

<p>www.eap-arquitectura.com</p>	jose r. damian montaner jose a. gonzalez nadal juan nadal contelles ARQUITECTOS	PROMOTOR: AJUNTAMENT DE Paterna	ESCALA: 1:400	PROYECTO DE: MODIFICACION PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA (Texto Refundido Junio 2022) Calles San Andrés, Mariana Colás, Santa Lucía y Virgen de Montiel	PLANO DE: Planos de Ordenación: ZONIFICACIÓN - EDIFICABILIDAD	FECHA: Junio 2022
						Nº PLANO: Ord.05



PARCELA	SUPERFICIE
P-1	1.465,29 m ²
P-2	1.400,00 m ²
P-3	240,00 m ²
TOTAL	3.105,29 m²

EAP
ARQUITECTURA
www.eap-arquitectura.com

jose r. damian montaner
jose a. gonzalez nadal
juan nadal contelles
ARQUITECTOS

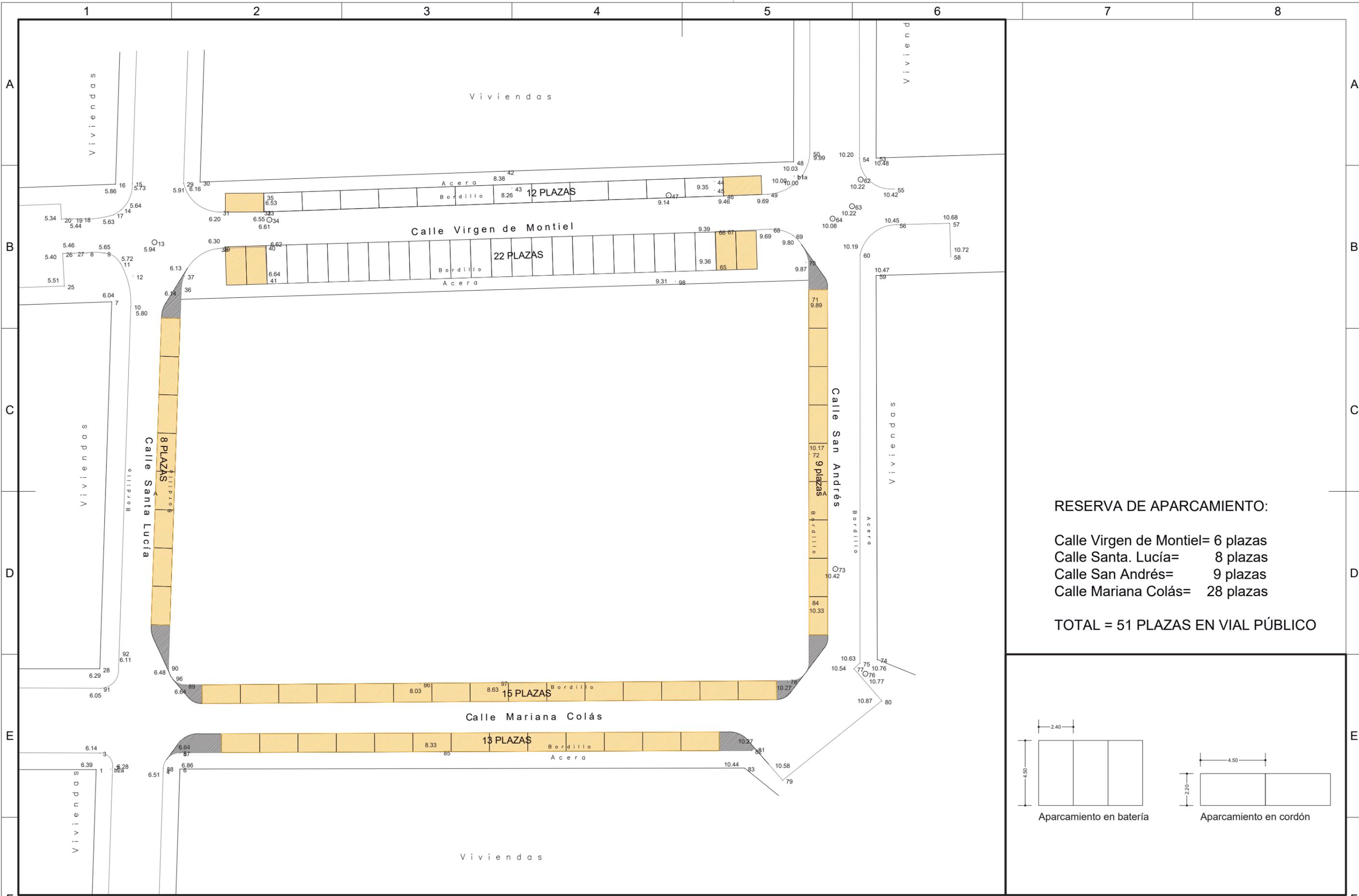
PROMOTOR:
 AJUNTAMENT DE
Paterna

ESCALA:
1:400 - 1:800

PROYECTO DE:
MODIFICACION PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA
(Texto Refundido Junio 2022)
Calles San Andrés, Mariana Colás,
Santa Lucía y Virgen de Montiel

PLANO DE:
Planos de ordenación:
PARCELAS

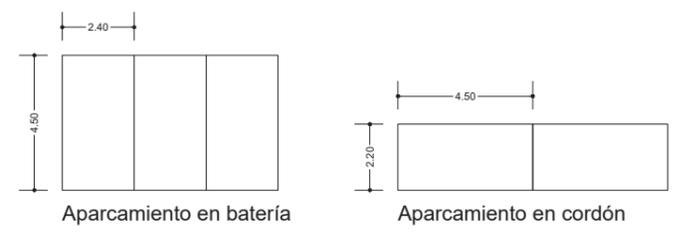
FECHA:
Junio 2022
Nº PLANO:
Ord.06



RESERVA DE APARCAMIENTO:

- Calle Virgen de Montiel= 6 plazas
- Calle Santa. Lucía= 8 plazas
- Calle San Andrés= 9 plazas
- Calle Mariana Colás= 28 plazas

TOTAL = 51 PLAZAS EN VIAL PÚBLICO



jose r. damian montaner
jose a. gonzalez nadal
juan nadal contelles
ARQUITECTOS



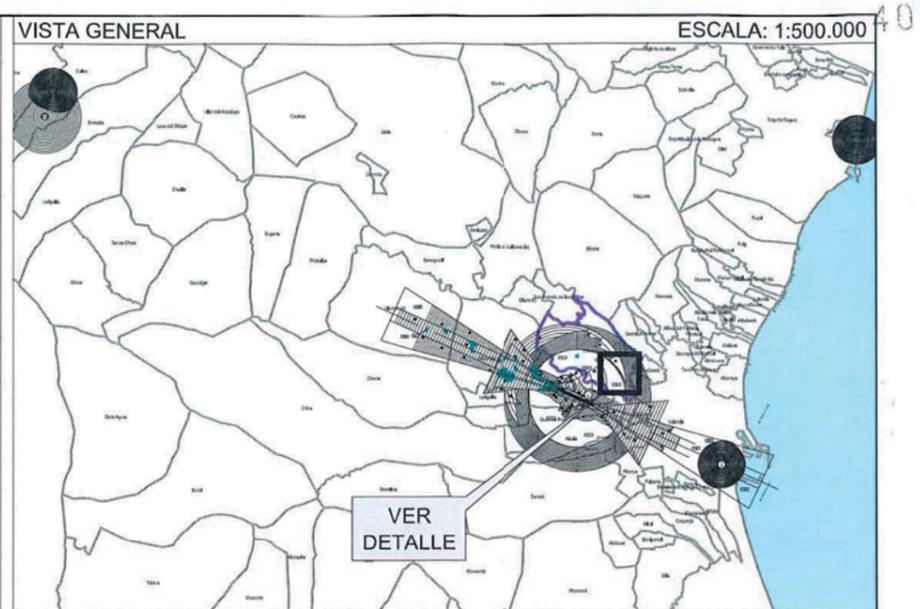
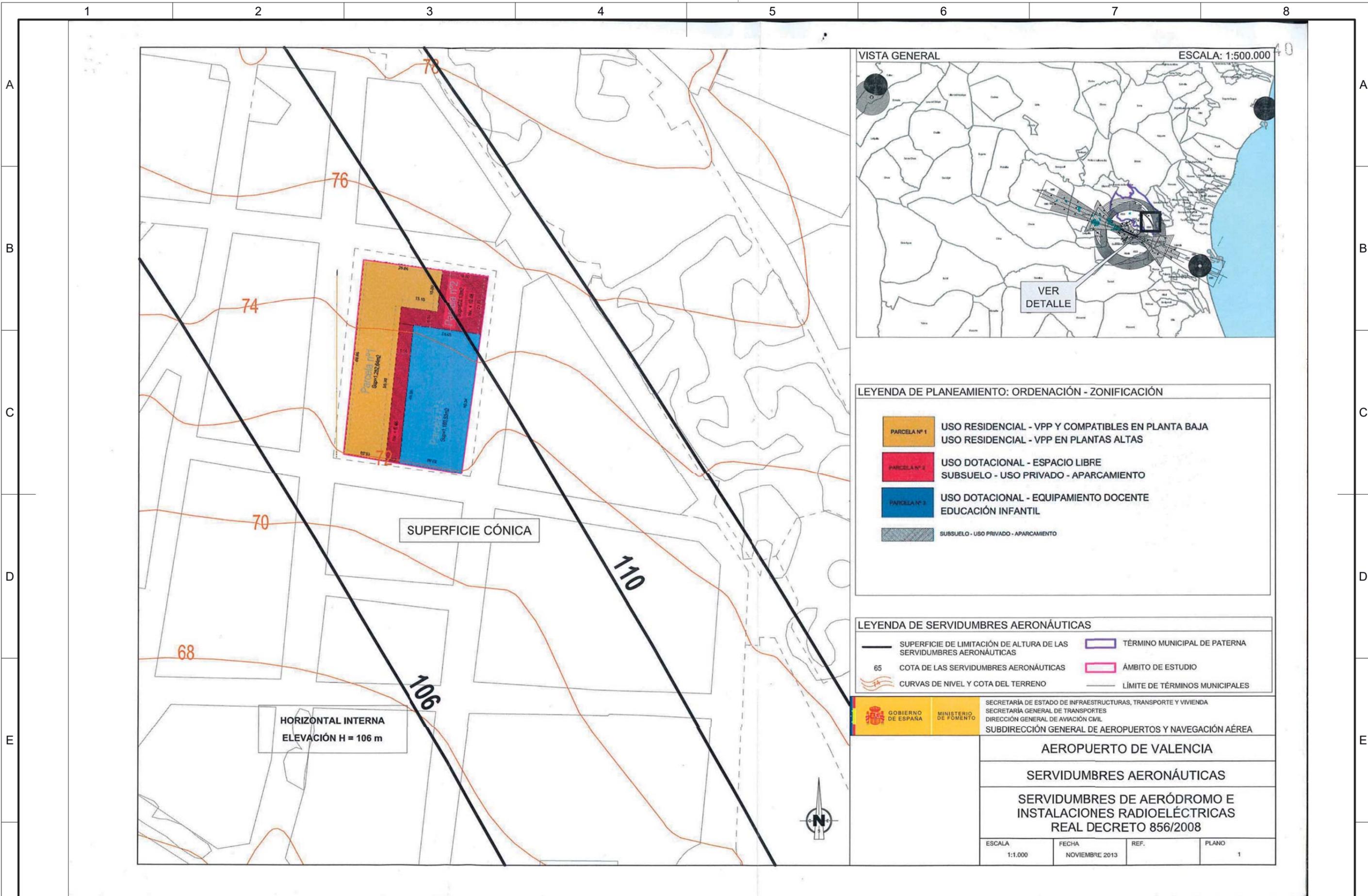
AJUNTAMENT DE
Paterna

ESCALA :
1:400

PROYECTO DE :
MODIFICACION PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA
(Texto Refundido Junio 2022)
Calles San Andrés, Mariana Colás,
Santa Lucía y Virgen de Montiel

PLANO DE :
**Planos de ordenación:
JUSTIFICACIÓN RESERVA
APARCAMIENTO VIARIO PÚBLICO**

FECHA :
Junio 2022
Nº PLANO :
Ord.07



LEYENDA DE PLANEAMIENTO: ORDENACIÓN - ZONIFICACIÓN

- PARCELA Nº 1 USO RESIDENCIAL - VPP Y COMPATIBLES EN PLANTA BAJA
USO RESIDENCIAL - VPP EN PLANTAS ALTAS
- PARCELA Nº 2 USO DOTACIONAL - ESPACIO LIBRE
SUBSUELO - USO PRIVADO - APARCAMIENTO
- PARCELA Nº 3 USO DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO DOCENTE
EDUCACIÓN INFANTIL
- SUBSUELO - USO PRIVADO - APARCAMIENTO

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- TÉRMINO MUNICIPAL DE PATERNA
- 65 COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO
SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE VALENCIA			
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 856/2008			
ESCALA 1:1.000	FECHA NOVIEMBRE 2013	REF.	PLANO 1

EAP
ARQUITECTURA
www.eap-arquitectura.com

jose r. damian montaner
jose a. gonzalez nadal
juan nadal contelles
ARQUITECTOS

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE **Paterna**

ESCALA: S/E

PROYECTO DE: MODIFICACION PUNTUAL Nº 61 PGOU PATERNA
(Texto Refundido Junio 2022)
Calles San Andrés, Mariana Colás,
Santa Lucía y Virgen de Montiel

PLANO DE: Planos de ordenación:
SERVIDUMBRES
AERONÁUTICAS

FECHA: Junio 2022
Nº PLANO: Ord.08