



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## URBANISME I GABINET TÈCNIC

**APROBADA DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO PLENARIO DE 28/9/2009**

### **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 55 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA.**

#### **Índice.**

- 0. Objeto.
- 1. Memoria informativa.
  - 1.1. Planeamiento vigente.
- 2. Memoria justificativa.
  - 2.1. Ordenación propuesta.

### **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 55 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA.**

#### **0. Objeto.**

Se redacta el presente texto de la Modificación Puntual nº 55 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna con el fin de posibilitar el desarrollo de la figura de planeamiento del estudio de detalle sobre el ámbito de la Colonia Militar, delimitada por las calles Trinquet, Pintor Goya, General Dabán, la avenida del País Valencià y el muro del acuartelamiento militar, de forma que pueda utilizarse este instrumento de planeamiento para la ordenación y definición volumétrica de la edificación en el ámbito.

#### **1. Memoria informativa.**

##### **1.1. Planeamiento vigente.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 15 de noviembre de 1.990, establece en su artículo 20 las condiciones para el desarrollo de la figura del estudio de detalle.

Dado que la regulación genérica desarrollada en el Plan General motivaba una problemática en su aplicación concreta, se redactó la Modificación Puntual nº 9 del PGOU, en la que se concretaba y pormenorizaba las condiciones y alcance de la figura del estudio de detalle.

*1.- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales para el suelo urbanizable.*

*2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:*

*a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.*

*b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*

*3.- Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:*

*a) No podrán comportar la reducción del espacio viario diseñado por los planes de rango superior, ni suponer alteraciones en su continuidad.*



## AJUNTAMENT DE PATERNA

### URBANISME I GABINET TÈCNIC

b) No podrán imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.

c) El señalamiento de alineaciones complementarias de las existentes que, en su caso, sirvan a la nueva ordenación de volúmenes, no podrá comportar perjuicio, ni alterar la ordenación de los predios colindantes, de conformidad con el artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

El ancho de los viales que pudieran diseñarse será coherente con la altura de las edificaciones que recaigan sobre los mismos, con un mínimo de (10) metros.

d) No podrán reducir los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.

e) No podrán introducir usos no autorizados en las ordenanzas particulares de las zonas ni alterar el uso pormenorizado, previsto por el planeamiento de rango superior.

f) No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad previstos en el planeamiento de rango superior, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

Esta redistribución de volumen solamente podrá implicar aumento del número de plantas en casos justificados, en las zonas con tipo de ordenación por alineación de vial, cuando la excesiva profundidad edificable haga imposible agotar la edificabilidad máxima permitida.

Dicho aumento podrá ser como máximo de una sola planta. Se considera excesiva profundidad edificable, a los efectos de la aplicación de la regla anterior, aquella que supera los (40) metros lineales, medidos ortogonalmente a las alineaciones de la fachada en todos sus frentes.

g) Los estudios de detalle que comporten aumento del número de plantas, además de cumplir con las limitaciones previstas en el apartado anterior, deberán referirse a manzanas completas o en caso contrario no ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan, salvo que la misma esté definida de forma gráfica y también normativa, en cuyo caso será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo, siempre que ello no comporte aumento de volumen.

i) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior, sin perjuicio de que por razones de interés público, social o comunitario, el Ayuntamiento pueda aceptar la cesión gratuita de terrenos para destinos públicos no previstos en principio.

j) En las zonas de ordenanza en las que se declara compatible el uso de vivienda unifamiliar agrupada, se requerirá la formación del oportuno estudio de detalle para ordenación del volumen de la edificación que sustituya a los bloques de vivienda colectiva previstos en el plan como uso dominante.

k) Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico o arqueológico.

l) Los estudios de detalle no podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la haga compatible con el interés público y sea congruente con los principios generales del planeamiento.



## AJUNTAMENT DE PATERNA

### URBANISME I GABINET TÈCNIC

*4.- Los estudios de detalle deberán observar, en todo caso, las determinaciones del planeamiento de rango superior no mencionadas en los apartados anteriores y en especial las normas urbanísticas correspondientes a cada zona y las determinaciones en materia de protección.*

*5.- Los estudios de detalle no podrán comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras o de cesiones que resulten de lo previsto en el planeamiento de rango superior y en la legislación urbanística, aunque sí podrán ampliar la cuantía de dichas cargas cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos.*

*A estos efectos los estudios de detalle nunca podrán reducir el nivel de cargas que resulta de la aplicación del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo, independientemente de que se reduzca el aprovechamiento máximo previsto en el plan general mediante la nueva ordenación de volúmenes.*

*En este caso el exceso de aprovechamiento a computar, si lo hubiere, será la diferencia entre el que se deriva de la aplicación de los parámetros del plan general y el resultante de aplicar sobre la superficie reordenada el ochenta y cinco (85) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente."*

A su vez, el PGOU delimita en su documentación gráfica las manzanas en las que es posible el desarrollo de la figura del estudio de detalle, no encontrándose el ámbito de la Colonia Militar entre las grafiadas.

## **2. Memoria justificativa.**

### **2.1. Ordenación propuesta.**

El planeamiento vigente refiere al ámbito de la Colonia Militar, la edificabilidad de los suelos del área de reparto del casco urbano, pero no tiene prevista para los mismos una ordenación que permita materializar su edificabilidad, considerándose necesario la incorporación de dicha zona al ámbito de tramitación de estudios de Detalle, para que desde dicha figura de planeamiento se diseñe una ordenación adecuada.

El artículo 191.1 del R.O.G.T.U. prevé la posibilidad de que el plan general delimite zonas en las que dicho proceso pueda desarrollarse.

Así pues, la modificación pretendida supone la incorporación de dicho ámbito, delimitado por las calles Trinquet, Pintor Goya, General Dabán, la avenida del País Valencià y el muro del acuartelamiento militar, a los suelos a los que el Plan General concede la posibilidad de redactar Estudios de detalle, señalando expresamente que para el presente caso, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 191.1 del R.O.G.T.U. se habilita la posibilidad de que dicha figura de planeamiento regule la ordenación pormenorizada de dichos suelos, dado que no se trata sino de reasignar volumétricamente la edificabilidad que le atribuye el plan general.

En dicha ordenación deberán tenerse en cuenta, necesariamente los siguientes condicionantes:

- La ordenación propuesta deberá mejorar el balance dotacional de los suelos a los que vaya referido.
- Deberá referir una ordenación volumétrica coherente con su entorno.
- Deberá vincular la totalidad de la edificabilidad residencial plurifamiliar que prevea a la promoción de viviendas de protección oficial.

Paterna, a 16 de julio de 2.009.  
El Director Técnico del Área de Sostenibilidad.



**AJUNTAMENT DE PATERNA**  
**URBANISME I GABINET TÈCNIC**

Fdo. José Luis Pastor Bono.