

Ayuntamiento de Paterna

Anuncio del Ayuntamiento de Paterna sobre aprobación definitiva de la modificación puntual número 79 del Plan General de Ordenación Urbana.

ANUNCIO

Por acuerdo del Pleno de fecha 27/10/2021, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual n.º 79 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU en adelante) de Paterna, presentada por Vilata Darder Holding, S.L., que tiene por objeto recalificar suelo urbano residencial en el área de reparto de "La Canyada" como suelo urbano de uso dotacional privado; entendiendo compatible la vinculación a la construcción de viviendas de protección pública, en superficie equivalente a la de la parcela conformada por la Unidad de Ejecución del Ámbito A1 de la Zona de Terciario Comercial, Subzona U-IV-33 "La Cañada", para materializar el aprovechamiento de forma directa bajo el régimen de actuaciones aisladas. El suelo urbano que se propone recalificar alcanza dos parcelas situadas entre las calles 419, 421, 426 y 433 "del ámbito "A" del Plan de Reforma Interior de Mejora Modificativo de la Ordenación Estructural" Terracanters 2".

Sobre el ámbito de la Zona A del PRIM Terracanters 2 se establece la nueva Ficha de planeamiento y gestión de la Unidad de las parcelas M2 y M3 determinadas en el documento gráfico con eficacia normativa, que es la siguiente:

DETERMINACIONES APLICABLES A LA ZONA DOTACIONAL PRIVADA ÁMBITO A TERRACANTERS II

USO DOMINANTE	Residencial dotacional (sQR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
USOS COMPATIBLES	Dotacional - Deportivo-recreativo (sQD) - Educativo-cultural (sQE) - Sanitario-asistencial (sQS) - Administrativo-institucional (sQA) - Infraestructura-servicio urbano (sQI)
USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás
Condiciones de aplicación de los usos compatibles: Los usos compatibles reseñados podrán desarrollarse en la parcela calificada como zona dotacional privada en igualdad de condiciones que el uso dominante, sin necesidad de estar al servicio o como parte integrante del mismo.	
CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN – USO DOTACIONAL RESIDENCIAL	
A.- CONDICIONES DE LA PARCELA	Superficie mínima: 250 m²s.
	Ángulo mínimo formado por lindes contiguos: 60º
	Diámetro del círculo mínimo inscribible en su perímetro: 5 m.
B.- PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN a) Índice de edificabilidad neta de parcela: 0'4 m²f/m². b) Ocupación máxima de parcela por la edificación: 30 por ciento. c) Número de plantas y altura reguladora máximas: dos plantas y siete (7) metros. d) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: se estará a lo dispuesto al respecto en el apartado -d- del párrafo 2 del artículo 181 del PGOU. e) Cuerpos y elementos salientes: Se permitirá toda clase de cuerpos y elementos salientes, con las únicas limitaciones a las que se refieren los artículos 139 y 140 y los párrafos f y g del art 185.2 del PGOU. f) Emplazamiento de la edificación en la parcela: Se admite expresamente la tipología de vivienda unifamiliar agrupada o adosada, en consecuencia, la distancia mínima de la edificación principal, incluso de los cuerpos y elementos salientes a los lindes de la parcela que la contiene y a otras edificaciones será la siguiente: - Al linde de la parcela con el viario: 5 metros. - Al linde de la parcela con otros terrenos de dominio privado: 3 metros. - A otras unidades de edificación principal: 6 metros. - A otras unidades de edificación auxiliar: 3 metros. g) Actuaciones conjuntas: Se admitirán actuaciones conjuntas de varias viviendas en una parcela, siempre que ésta cuente con una superficie mínima igual al producto del número de viviendas que se	

pretende construir por 250 metros cuadrados. La ordenación interior de las parcelas así configuradas deberá cumplir:

1. La ordenación interior de las parcelas podrá limitarse a diferenciar las áreas edificadas y zonas ocupadas por construcciones auxiliares, de los espacios libres de edificación; o bien, podrá establecer una diferenciación de las siguientes áreas:
viales privados, parcelas privativas y espacios libres privados de carácter comunitario.
viales privados, parcelas privativas y espacios libres privados de carácter comunitario.
2. En el supuesto de que se asignen parcelas privativas a viviendas en el marco de un conjunto de viviendas agrupadas con espacios libres comunes, la proporción mínima de la superficie de parcelas privativas respecto a la superficie global de la parcela será del 60% y con un mínimo de 250 m² de parcela privativa vinculada a cada vivienda.
3. En las parcelas privativas en las que, en su caso, se subdivida esa parcela global se permitirá la edificación adosada a los lindes de la parcela, de modo que se admiten las tipologías de viviendas pareadas, adosadas, en hilera o similares.
4. Los viales privados interiores de la parcela tendrán una anchura mínima de 5 m.
5. La ordenación interior de las parcelas privadas puede realizarse mediante el Proyecto de edificación, debiendo contener dicho proyecto un plano de ordenación de la parcela a escala mínima 1:500, cumpliendo las condiciones indicadas en los apartados anteriores. Opcionalmente, puede formularse un Estudio de Detalle para la ordenación de la manzana completa, cumpliendo las condiciones exigidas en el Plan General de Paterna y demás leyes de aplicación.

**CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN – RESTO DE USOS DOTACIONALES
COMPATIBLES**

- 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 cualquiera de los usos dotacionales de dominio privado definidos en la legislación urbanística, 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 volumen máximo edificable será el máximo que se deduzca de lo dispuesto en el anterior apartado a) de este párrafo. (En caso de implantarse el uso docente, el índice de edificabilidad neta de parcela que resultará por aplicación de la ordenación de las zonas contiguas podrá aumentarse en 0,1 m²/m²).
 - 2º Cuando los cuerpos edificados deban separarse de los lindes de la 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 En caso de implantarse el uso docente, se podrá ampliar la ocupación de parcela en un 25% sobre lo previsto en la zona.



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS:

ÁMBITO A PRI TERRACANTERS 2 PLANEAMIENTO VIGENTE

	UNIDAD	Ámbito A PRIM Terracanters 2
Superficie Total	m²s	7.535,12
Superficie edificable	m²s	4.458,00
Edificabilidad	m²t/m²s	1.783,20
Aprovechamiento Tipo		0,236651838
Edificabilidad neta	m²t	0,4
Porcentaje parcela	%	59,16%

PARCELA	PLAN VIGENTE
Residencial Unifamiliar Aislada	4.458,00 m²s
Dotacional privado —Residencial dotacional (sQR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).	0
Aprovechamiento Tipo	0,236651838 m²t/m²s
Edificabilidad neta	0,4 m²t/m²s

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; una vez que este documento ya ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, el 1/2/2022, con el número de registro 46190-1105.

Paterna, 8 de febrero de 2022.—La teniente de alcalde de Presidencia, Eva Pérez López.