



**AYUNTAMIENTO DE PATERNA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº77 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA**

VERSIÓN PRELIMINAR

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

JUNIO 2019



[MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 77 DE PGOU](#)

**MEMORIA INFORMATIVA.**

- 1.- **ÁMBITO DE ACTUACIÓN**
- 2.- **JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL**
- 3.- **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
- 4.- **PLANEAMIENTO VIGENTE**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 5.- **JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**
- 6.- **ORDENACIÓN PROPUESTA.**
- 7.- **ALCANCE Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA**
- 8.- **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.**
- 9.- **TRAMITACIÓN**

**PLANOS**

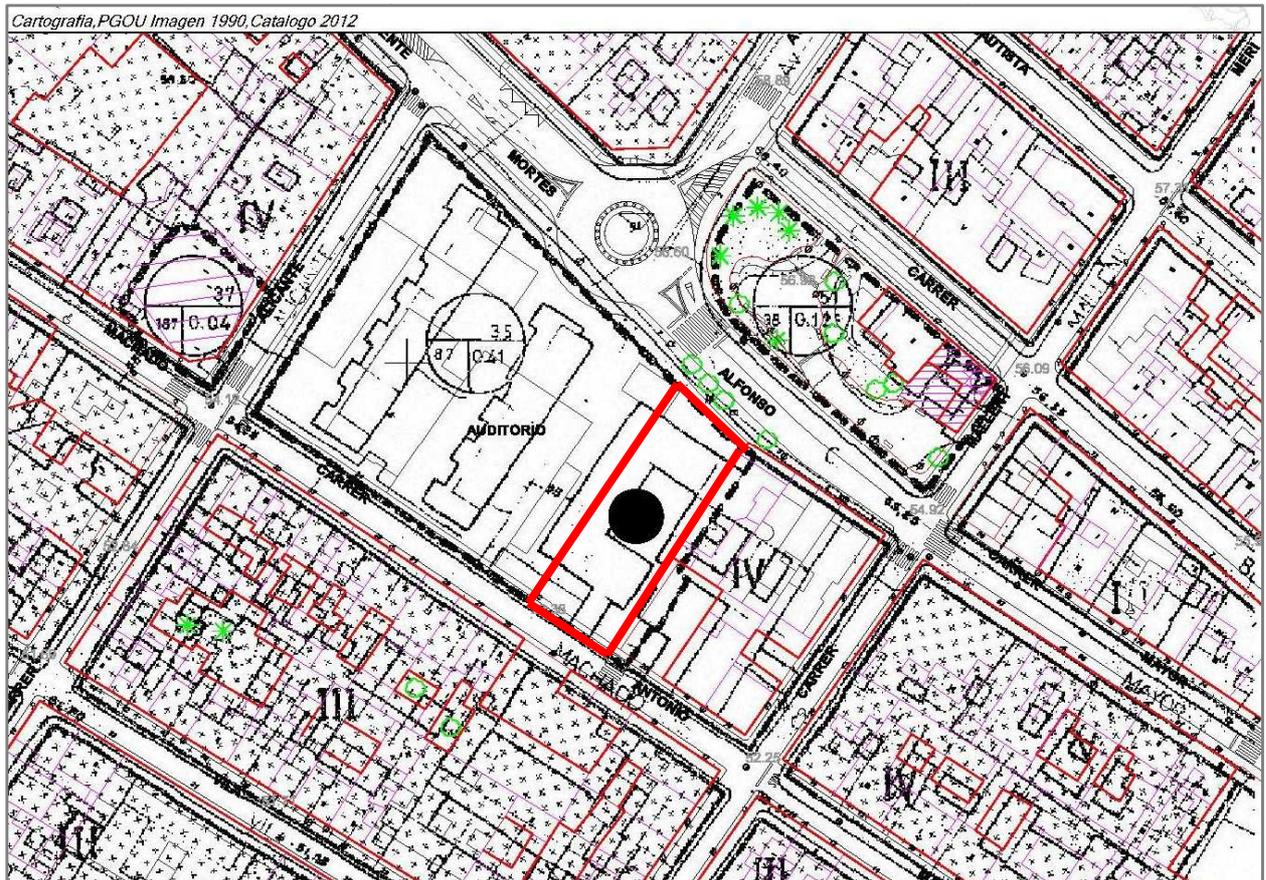


## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. ÀMBITO DE ACTUACIÓ

La presente modificació se desenvolupa sobre la parcel·la de ús dotacional situada en la c/ Vicente Mortes Alfonso juntament amb l'Auditori qualificada en el Plan General de Ordenació Urbana com a Zona de Equipament Docent (clau 35). Està recollida en el PGOU amb la següent qualificació: U/IV-35/87 (antic col·legi Capità Alfonso, avui parcel·la destinada a auditori municipal i escola de música), pertanyent al sistema local de dotacions públiques.

La modificació afecta a la part de la parcel·la que queda lliure de la edificació de l'Auditori municipal i escola de música, que actualment s'empra com a solar d'aparcament. La parcel·la té forma rectangular amb una superfície d'aproximadament 700 m<sup>2</sup> i se grafia en el següent pla:



### 2. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

El Ajuntament de Paterna està interessat en disposar de parcel·les amb destinació dotacional pública en les quals desenvolupar un ús assistencial.



Concretament, el municipi de Paterna, carece de sòl dotacional per a aquest destí, com així ho acrediten les modificacions puntuals tramitades amb objecte de incloure l'ús assistencial dins dels usos permesos en determinats sòls dotacionals, com són:

- La MP PGOU nº 41 : Ampliació d'ús en U/IV-47/64 Polideportiu Carretera de Manises (aprobada per Pleno en 26 de Novembre de 2007. Publicada BOP n.º 304, de 22/12/2007), amb objecte de implantar l'ús assistencial en la parcel·la dotacional
- La MP PGOU nº 43: Aumentar l'ús de la parcel·la de clau 32 en Ramon Ramia, a Assistencial (aprobada per Pleno en 30/junio/2008. Publicada en BOP nº238 de 7/10/2009) amb objecte d'ampliar l'ús assistencial en la parcel·la dotacional

En la parcel·la objecte de la present modificació puntual, el planejament municipal senyala com a ús dominant el ús docent, i senyala, a su vegada, com a usos compatibles els següents: allotjament, espectacles i activitats de concurrència pública, oficines, aparcament-garaje, esportiu en les seues tres categories, cultural, religiós i espais lliures i zones verdes. És necessari per tant incloure la compatibilitat de l'ús assistencial per a la parcel·la concreta, així com establir les condicions de compatibilitat i concretar els paràmetres necessaris per a possibilitar la seua implantació.

### **3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.**

El objecte de esta modificació és **incluir, entre els usos compatibles el ús assistencial, mantenint com a ús dominant el educatiu, i, a su vegada, mantenint la compatibilitat de tots els usos que el planejament senyala com a compatibles en la parcel·la de ús dotacional situada en la c/ Vicente Mortes Alfonso junto al Auditorio calificada en el Plan General de Ordenación Urbana como Zona de Equipamiento Docente (clave 35).**

La parcel·la afectada per la Modificació Puntual està recollida en el PGOU amb la següent qualificació: U/IV-35/87 (antic col·legi Capitàn Alfonso, hui parcel·la destinada a auditori municipal i escola de música), pertencent al sistema local de dotacions públiques.

Dicha regulació només afecta a la part de la parcel·la que queda lliure de la edificació del Auditori municipal i escola de música, que actualment s'emplea de solar d'aparcament. La parcel·la té forma rectangular amb una superfície d'aproximadament 700 m<sup>2</sup>.

La modificació elimina per a l'ús assistencial la necessitat de disposar-se al servei de l'ús dominant, és a dir, en la parcel·la objecte de la present modificació puntual podrà desenvolupar-se l'ús assistencial sense necessitat de que aquest ús siga complementari d'un ús docent.

Los paràmetres que estableix el Plan General per a les zones d'equipament docent, d'aplicació a la citada parcel·la, són unes determinacions pensades per a un ús docent, modificades a su vegada per la MP nº 25 del PGOU per a augmentar, mitjançant estudi de detall, la edificabilitat i la ocupació de la parcel·la per a adequar-la a les necessitats de l'ús educatiu. En aquest cas, amb el fi de permetre el programa d'un ús assistencial segons les necessitats concretes s'estableix que els



parámetros urbanísticos sean los necesarios para el uso concreto de la actividad asistencial que se requiera implantar.

#### **4. PLANEAMIENTO VIGENTE**

El planeamiento de aplicación sobre el objeto de la presente modificación es:

- Plan General de Ordenación Urbana, con fecha de aprobación definitiva el 15 de noviembre de 1.990, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 282 en fecha 27 de noviembre de 1.990.
- Modificación Puntual nº 25 del PGOU, Modificación Puntual nº25 del PGOU de Paterna, aprobada definitivamente el 21 de diciembre de 2001 y publicada en el DOCV de 7/02/2002.

La parcela objeto de modificación tienen la calificación de Clave 35- Zona de equipamiento Docente, siendo de aplicación el art. 204 del PGOU que regula las condiciones urbanísticas del uso dotacional educativo, cuyo texto vigente se incluye a continuación:

##### **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 resultara por aplicación de la ordenación de las zonas contiguas, podrá aumentarse en 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Con la modificación presente este valor pasa a ser de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*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 aplicacion de los usos compatibles:*

*a) Los usos a los que se refiere el apartado b) del parrafo 2 de este articulo, ostentaran la condicion 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 limitara a satisfacer la demanda de alojamiento de un solo empleado de los encargados del mantenimiento y custodia de las instalaciones para el ejercicio de los usos dominante y compatibles, cuando ello, resulte necesario.*

*c) Conforme a lo dispuesto en el parrafo 5 de la norma 285 de las de coordinacion 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.*

*5.-Condiciones para la edificacion especiales de la zona: NU-IV-35-209, -Centro de escolaridad gitana-. Atendiendo a las especiales circunstancias de utilidad publica e interes social apreciadas por la corporacion municipal en la zona NU-IV-35-209, las condiciones para la edificacion en la misma seran las siguientes:*

*a) Tipo de ordenacion: Edificacion aislada en parcela.*

*b) Parcela minima edificable: 28.800 metros cuadrados.*

*c) Ocupacionmaxima de parcela: 75 por ciento.*

*d) Indice de intensidad neta de edificacion: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*e) Edificacionmaxima: 57.600 metros cuadrados.*

*f) Altura reguladora maxima: 12'00 metros.*

*g) Distancia minima a lindes de parcela y otras edificaciones: 5'00 metros.*

*h) Numero maximo de unidades edificadas por parcela: Indeterminado.*



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Tal como se ha expresado en el punto 1 "Ámbito y objeto", el fin de la modificación puntual es posibilitar la implantación del uso dotacional asistencial en la zona de uso dotacional docente señalada perteneciente a la parcela de uso dotacional identificada como sistema local del PGOU como el equipamiento U/IV-35/87, situada en la c/ Vicente Mortes Alfonso junto al Auditorio calificada en el Plan General de Ordenación Urbana como Zona de Equipamiento Docente (clave 35).

La modificación elimina para el uso asistencial la necesidad de disponerse al servicio del uso dominante, es decir, en la parcela objeto de la presente modificación puntual podrá desarrollarse el uso asistencial sin necesidad de que este uso sea complementario de un uso docente.

A su vez, y con el fin de permitir el programa de un uso asistencial según las necesidades concretas de la actividad asistencial que se requiera implantar, se establece que los parámetros urbanísticos sean los necesarios para el uso concreto de la actividad.

### 6. ORDENACIÓN PROPUESTA

Con el fin de cumplir los objetivos pretendidos en la presente modificación, el artículo 204 del Plan General de Ordenación Urbana queda redactado del siguiente modo:

#### Artículo 204 modificado

*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. **Asistencial (únicamente para la parcela señalada U-IV -35-87)***

*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*



## AJUNTAMENT DE PATERNA AREA DE SOSTENIBILIDAD

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 resultara por aplicación de la ordenación de las zonas contiguas, podrá aumentarse en  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Con la modificación presente este valor pasa a ser de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

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.

**c) Para la parcela dotacional U-IV-35-87, los parámetros urbanísticos definitorios de la edificación serán los determinados por las necesidades del uso asistencial.**

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.

**Para la parcela dotacional IU-IV -35-87 el uso compatible asistencial se podrá implantar sin necesidad de disponerse al servicio del uso dominante.**

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.

5.-Condiciones para la edificación especiales de la zona: NU-IV-35-209, -Centro de escolaridad gitana-. Atendiendo a las especiales circunstancias de utilidad pública e interés social apreciadas por la corporación municipal en la zona NU-IV-35-209, las condiciones para la edificación en la misma serán las siguientes:

a) Tipo de ordenación: Edificación aislada en parcela.

b) Parcela mínima edificable: 28.800 metros cuadrados.

c) Ocupación máxima de parcela: 75 por ciento.

d) Índice de intensidad neta de edificación:  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

e) Edificación máxima: 57.600 metros cuadrados.

f) Altura reguladora máxima: 12'00 metros.

g) Distancia mínima a lindes de parcela y otras edificaciones: 5'00 metros.

h) Número máximo de unidades edificadas por parcela: Indeterminado.



## **7. ALCANCE Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN: ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

El alcance de la presente modificación de planeamiento afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, como expresamente dispone la letra d del Art. 35 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), en su redacción conforme a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana:

*“d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural (...).”*

Por lo que al amparo del artículo 44.5 de la LOTUP y su modificación por la Ley 1/2019, le corresponde al ayuntamiento su aprobación.

## **8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.**

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana no altera elementos de la red primaria de dotaciones públicas del municipio, limitándose a incluir la compatibilidad de un uso dotacional, el asistencial, dentro de un área grafiada para otro uso dotacional, el docente, por lo que no se modifican la reserva dotacional vigente.

## **9. TRAMITACIÓN.**

Atendiendo al art. 48 de la LOTUP, modificado por la Ley 10/2015 de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, en su redacción conforme a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento, pues se trata de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

De acuerdo con el 46.3 c) de la LOTUP y su modificación por la Ley 1/2019, será el órgano ambiental y territorial estratégico el que debe determinar el modo de tramitación, que en principio se estimamos como simplificada, por encontrarnos en una modificación puntual de índole menor.

A estos efectos se redacta el Documento Inicial Estratégico junto con el borrador de la Modificación Puntual, que son los documentos que se presentan para la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica regulada en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, en su redacción modificada por la ley 1/2019, para una vez obtenida la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico, proseguir la tramitación conforme el art. 57 de la LOTUP, en su redacción conforme a la modificación introducida por la Ley 1/2019.



## AJUNTAMENT DE PATERNA ÀREA DE SOSTENIBILITAT

### PLANOS

La modificación puntual pretendida no supone ninguna modificación en los planos de Plan General de Ordenación Urbana, ya que, como se ha expuesto afecta únicamente a las normas urbanísticas, en concreto al artículo 204 del PGOU. No obstante, se acompaña un plano de situación y un plano de la ordenación vigente del Plan General de Ordenación Urbana a efectos de localización de la parcela afectada, que ha sido referenciada en el texto de la nueva redacción del artículo 204 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Paterna, junio de 2019

La Directora Técnica del Área de Sostenibilidad y Vertebración Territorial

Fdo. Paula Guillem Carrau



## MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se redacta este apartado en cumplimiento de la siguiente normativa:

- Artículo 22.4 y 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que exige, por una parte, una memoria en la que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la presentación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Y, por otra parte, una memoria que asegure la viabilidad económica de la actuación.

### **Memoria de sostenibilidad económica**

La presente modificación no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que no incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento.

Es más, la nueva regulación de los usos compatibles en la parcela no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones, sino, tan solo, su direccionamiento hacia emplazamientos más idóneos. Por lo tanto no supondrá una disminución de ingresos en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles.

Por otra parte, la presente modificación no alterará la presencia en el mercado de suelo destinado a usos productivos.

La Directora Técnica del Área de Sostenibilidad y Vertebración Territorial

Fdo. Paula Guillem Carrau

*Documento firmado electrónicamente como se especifica al margen*



### ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo con el artículo 40 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que refiere, entre otros aspectos, a la documentación de los planes parciales y planes de reforma interior, este documento debe incorporar un Estudio de Integración Paisajística.

No obstante, dado el carácter del documento de planeamiento que se tramita, se considera que no se precisa Estudio de Integración Paisajística. Se mantienen los parámetros edificatorios previstos y de la urbanización, ya ejecutada. Este planeamiento no altera las normas de ordenación y edificación que afectan a dichos elementos urbanos. La nula incidencia sobre el paisaje de este documento hace innecesaria la incorporación de Estudio de Integración Paisajística.

La Directora Técnica del Área de Sostenibilidad y Vertebración Territorial

Fdo. Paula Guillem Carrau

*Documento firmado electrónicamente como se especifica al margen*