MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 59 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA.

Índice.

1. Objeto. 2
2. Memoria informativa. 2
2.1. Planeamiento vigente. 2
Parcela sED-1. 2
Parcela D. 4
3. Memoria justificativa. 9
3.1. Justificación de los objetivos de la modificación propuesta. 9
3.2. Ordenación propuesta. 9

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 59 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA.

1. Objeto.

Se redacta el presente texto para la Modificación Puntual nº 59 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna con el fin de modificar el destino de la parcela urbana dotacional sED-1 del suelo urbano de Santa Gema (sector 4), cambiando el uso dotacional público a dotacional privado, con el fin de posibilitar la implantación del proyecto EI6 "Escuela Infantil Sector 4 Santa Gema" definido y acordado en el Pleno Extraordinario de 11 de junio de 2.010, acuerdo aprobación de la Modificación del Texto Refundido de las Memoria para la creación de las Sociedades de Economía Mixta "Desarrollo Local de Paterna s.a." (SEM 1) y "Gestión Centros Municipales de Paterna s.a" (SEM 2).

Con el fin de mantener el equilibrio dotacional, se propone la modificación del uso de la parcela dotacional municipal D, ubicada en el ámbito del Plan Especial de Usos (Campus Universitario), cambiando el uso dotacional genérico (no incluido en la red secundaria de dotaciones públicas), a uso dotacional escolar.

2. Memoria informativa.

2.1. Planeamiento vigente.

La modificación afecta a dos parcelas dotacionales, ubicadas en dos ámbitos de suelo urbano, para los que se estableció sus parámetros urbanísticos en los siguientes documentos de planeamiento:

	Parcela sED-1	**Parcela D**
Documento de planeamiento	Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector 4	Plan Especial de Ordenación de Usos del Suelo Dotacional (Campus Universitario)
Aprobación	Aprobación definitiva en la Comisión Territorial de urbanismo de fecha 7 de noviembre de 2.007	Aprobación definitiva Decreto de Alcaldía 2.928, de 13 de julio de 2.006.
Calificación	Suelo urbano	Suelo urbano
Clasificación	Dotacional	Dotacional
Computo dotacional planeamiento parcial	Si	No
Superficie	5.516,63 m²s	12.000 m²s
Edificabilidad	6.135,00 m²t	18.000 m²s

Parcela sED-1.

La parcela sED-1, definida en el Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector 4 como suelo dotacional escolar de titularidad pública, se proyecto para garantizar el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos definidos en la legislación urbanística Valenciana, con una superficie adecuada para la implantación de una línea educativa.

Se estableció la ubicación de la parcela junto al vial Tomas y Valiente, con el fin de que sirviera al conjunto del suelo urbano que se ha desarrollado en la zona, abarcando tanto los sectores 4 y 5 como el ámbito este de Mas del Rosari.

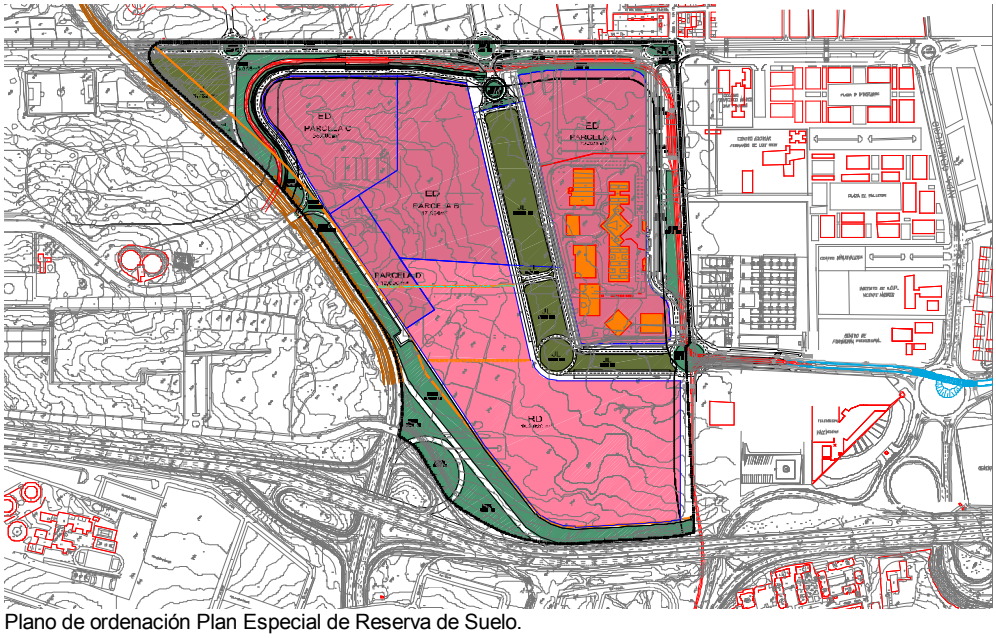
Plano de situación parcela sED-1

Las condiciones urbanísticas de la parcela se definen en el articulo 40 de las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector 4, concretamente en el apartados 3-4-5-6-7, donde se definen las condiciones edificatorias de la parcela.

> *3-4-5-6-7.- Educativo (SED-1) – Social Cultural (SED-2) – Servicio Público-Interés Público y Social (SP) – (ES) – Deportivo (SRD) - Administrativo Institucional (SAD).*
>
> *Los parámetros urbanísticos serán los que se requieran para dar cumplimiento a la Normativa vigente según el uso a que se destine.*

Parcela D.

La parcela D se ubica en el ámbito del Plan Especial de Ordenación de Usos del Suelo Dotacional, con destino a la implantación del Campus Científico de la Universidad de Valencia.



Plano de ordenación Plan Especial de Reserva de Suelo.

Tal como expresa la memoria justificativa del Plan Especial, se redacto conforme a los criterios definidos en el artículo 86.2.c del Reglamento de Planeamiento, que expresa:

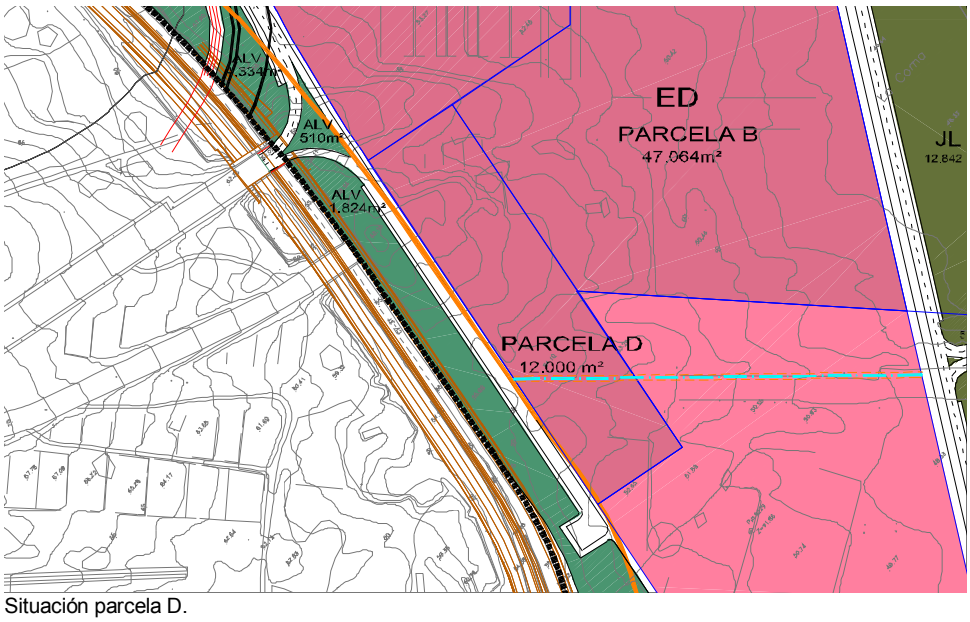
1. *Los Planes Especiales podrán ser de:*
   ….
   c. Reserva de suelo: cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.

Con esta finalidad se redacto el Plan Especial, con el fin de generar una bolsa de suelo dotacional, con destino a la implantación del Parque Científico de la Universidad de Valencia, continuando la implantación de los edificio universitarios existentes en la zona.

Resultado de la ordenación propuesta, y la voluntad municipal de disponer de suelo público en el ámbito de la actuación, con el fin de destinarlo en un futuro a la implantación de actividades municipales, se definió la parcela D, con 12.000 m², cuyo titular sería el Ayuntamiento de Paterna

Dado que el objetivo del Plan Especial era delimitar un ámbito de reserva de suelo íntegramente para usos dotacionales, no se procede a la justificación del cumplimiento de estándares dotacionales de la red secundaria, por lo tanto, la parcela municipal D, no debe considerarse en el computo dotacional mínimo del municipio, al no haber sido el resultado de una exigencia dotacional proviniente de la legislación urbanística, sino el resultado de la voluntad municipal de intervención en el desarrollo de actividades dotacionales.

En el siguiente plano se grafía la situación de la parcela D:



Situación parcela D.

El régimen de usos y condiciones edificatorias de la misma, quedan definidos en el Capitulo Tercero, Régimen Urbanístico del Suelo, artículo 14, trascrito a continuación:

Zona Dotacional de uso Educativo-cultural (ED) o Deportivo-Recreativo (RD).

1. ***Tipología:*** *En el ámbito del presente Plan Especial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación:*

   Edificación aislada. Constituye la edificación en la que existe total separación respecto de las edificaciones colindantes y respecto a los viales y resto de lindes de parcela. Es el tipo característico del Área.

   Edificación adosada. Constituye la edificación en la que no se materializa retiro respecto de las edificaciones colindantes. Se permiten edificaciones adosadas a otras existentes, siempre que se mantengan las distancias a viales y al resto de lindes de parcela.

   Instalaciones diversas. Se incluyen en ésta tipología aquellas instalaciones no inscribibles en las anteriores definiciones o tipos, como son las instalaciones de energía, telecomunicación, infraestructuras, , etc.

2. ***Edificabilidad neta:*** *1.5 m2c/m2s.*

3. ***Altura de cornisa máxima :*** *22,5 metros, excepto para elementos que requieran más altura en función de sus características concretas y del cumplimiento de los fines dotacionales. Mediante Estudio de Detalle, en actuaciones singulares se podrá elevar la altura de cornisa hasta 26 metros, y proporcionalmente el número de plantas.*

4. ***Altura total máxima:*** *3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio.*

5. ***Nª máximo de plantas:*** *5, salvo cuando mediante Estudio de Detalle se establezca otra altura máxima.*

6. ***Ocupación máxima:*** *50% sobre parcela neta.*

7. ***Retiros y retranqueos:*** *Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 6 metros a vial o espacios libres, así como a las parcelas colindantes. Se exceptúan las construcciones secundarias o de instalaciones, que podrán adosarse a los lindes de parcela.*

8. ***Vuelos:*** *Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales.*

9. ***Uso preferente:*** *En las parcelas ED, el uso educativo-cultural.*

   En la parcela RD, el uso deportivo-recreativo.

10. ***Usos Permitidos:*** *Se permiten los usos dotacionales públicos. De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:*

    - *Zonas verdes, espacios libres y parques urbanos.*
    - *Equipamiento administrativo.*
    - *Equipamiento cultural y recreativo.*
    - *Equipamiento docente.*
    - *Equipamiento sanitario y asistencias.*
    - *Red viaria y Aparcamiento.*
    - *Terciario complementario de la actividad principal,*
    - *Residencial unifamiliar para residencia del vigilante o encargado.*
    - *Residencial colectivo relacionado con la actividad principal: Residencias de estudiantes y Colegios Mayores.*
    - *No están permitidos el resto de usos.*

    En la parcela ED-C se permiten además los siguientes usos compatibles con el dominio privado:

    - *Equipamientos docentes.*
    - *Equipamientos educativos.*
    - *Equipamientos culturales.*
    - *Equipamientos sanitarios.*
    - *Equipamientos asistenciales.*
    - *Residenciales colectivos relacionados con la actividad principal: residencias de estudiantes, colegios mayores, ...*

Aparcamientos: *La reserva de aparcamientos será al menos de una plaza por cada 100 M2 construidos, excepto en los usos dotacionales y docentes de enseñanza primaria y secundaria, en la que se ajustará a lo establecido en el artículo 112.f del Plan General.*

Edificaciones secundarias y otras obras.

- *Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, instalaciones, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso, instalaciones deportivas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determinen el resto del articulado de las presentes Normas.*

- *Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes.*

- *Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.*

- *Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que constituyan únicamente cerramientos horizontales, no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.*

- *Adosado al vallado o a escasa distancia del mismo podrá admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, transformadores, casetas de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión e integradas en el propio vallado o su entorno.*

Cerramientos y vallados.

- *Los cerramientos de las parcelas se realizarán mediante un basamento de fábrica maciza de altura inferior a 1,20 M. de altura y cierre metálico calado que no podrá superar una altura total de 2,5 M.*

- *Deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores. La parte maciza se construirá con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con "cara vista" o que no queden enfoscados y pintados.*

- *La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería.*

- *Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,5 metros, y que no tengan una altura superior a los 5 metros.*

- *Se podrá incluir en el cerramiento de las instalaciones universitarias la parte de viales existente entre las parcelas ED-A y ED-B, de acuerdo con el trazado grafiado en los planos de ordenación.*

Tratamiento exterior de edificios y zonas ajardinadas.

- *Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa.*

- *Deben emplearse pavimentos permeables al menos en el 60 % del espacio libre de parcela.*

- *Se dedicará a zonas ajardinadas un mínimo del 2 % de la superficie de la parcela, plantándose árboles de especies aclimatadas de alto porte y dispuestos preferentemente junto a los límites de la parcela.*

3. Memoria justificativa.

3.1. Justificación de los objetivos de la modificación propuesta.

La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana e instrumentos de desarrollo, propone el cambio de destino de la parcela dotacional sED-1, de un uso dotacional público a un uso dotacional privado.

Este cambio se motiva por la inclusión de la parcela en los proyectos a desarrollar por la Sociedad de Economía Mixta Empresa "Desarrollo Local de Paterna s.a." (SEM 1), y en base a las condiciones de gestión y titularidad de las parcelas establecidas en los pliegos que han regido la creación de la citada empresa, aprobados en el Pleno Extraordinario de 11 de junio de 2.010, según acuerdo de aprobación de la Modificación del Texto Refundido de las Memoria para la creación de las Sociedades de Economía Mixta "Desarrollo Local de Paterna s.a." (SEM 1) y "Gestión Centros Municipales de Paterna s.a" (SEM 2).

La parcela sED-1 tiene una superficie de 5.516,63 m²s, superficie límite para la posibilidad de implantar un centro educativo de 1 línea. Dado el crecimiento urbano desarrollado en la zona norte de Paterna, concretamente en los sectores 4, 5, zona este de Mas del Rosari, se considera necesario ampliar la reserva escolar de la zona, con el fin de posibilitar la implantación de un centro de enseñanza de mayores dimensiones, que sea capaz de incorporar los alumnos provenientes de estas zonas, así como dar servicio a los hijos de los trabajadores del campus universitario.

Por otra parte, es necesario compensar la disminución de estándares dotacionales que supone el cambio en la parcela sED-1, con el fin de mantener constante el sistema de dotaciones públicas en el municipio.

Con estos criterios, se ha optado por definir una parcela dotacional educativa de uso público, dentro del ámbito del Plan Especial de Ordenación de Usos del Suelo Dotacional del Campus Universitario, ubicándola sobre la parcela D, con una superficie de 8.000 m²s, y estableciendo como uso único el dotacional educativo público.

Se esta forma se mantiene el estándar dotacional del municipio, al integrar en la red de dotaciones públicas computables en la justificación de los estándares dotacionales del municipio, una parcela dotacional que no estaba vinculada a esta justificación dotacional, con una superficie mayor a la de la parcela sED-1.

Por otra parte, se consigue el objetivo municipal de ampliar la superficie de la parcela escolar con el fin de poder implantar un centro educativo formado al menos por una línea educativa (3 unidades de infantil + 6 de primaria), con una mayor superficie, hecho que redunda en la calidad del centro educativo.

3.2. Ordenación propuesta.

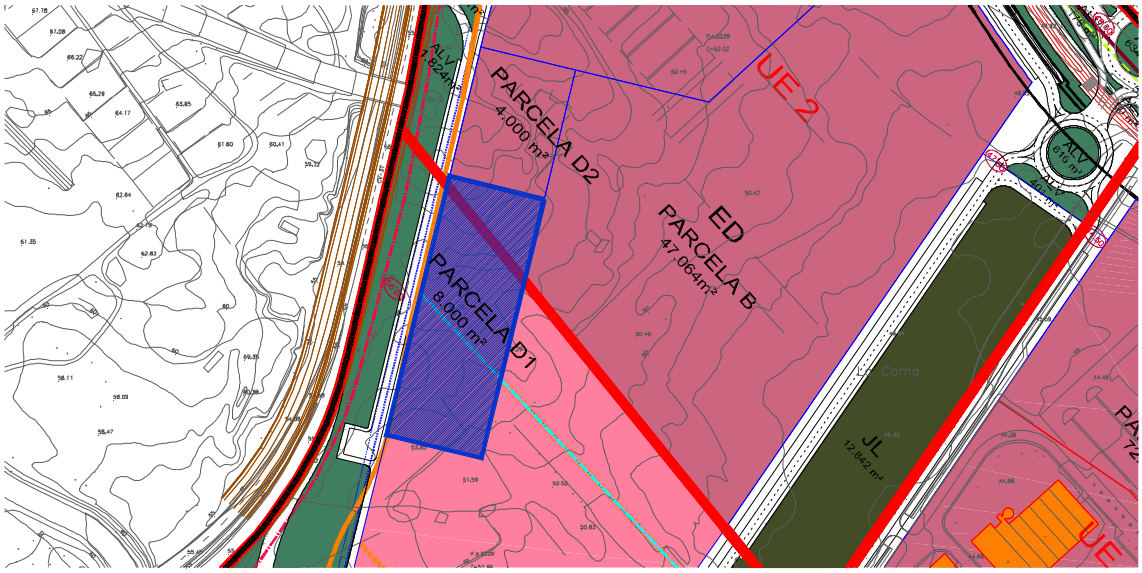
Las modificaciones de la ordenación que se pretende realizar se concretan en los siguientes aspectos:

a. Modificación del destino de la parcela sED-1 de Santa Gema, estableciendo como régimen urbanístico el siguiente:

SED-1. Parcela dotacional educativa privada.

b. Delimitación de una parcela D1 de 8.000 m² sobre la parcela D del Plan Especial de Ordenación de Usos del Suelo Dotacional del Campus Universitario, con un régimen de usos exclusivo de suelo Dotacional Educativo Público.

Delimitada según se grafía en el plano siguiente:



Paterna, a 25 de enero de 2.011.
El Director Técnico del Área de Sostenibilidad.

Fdo. José Luis Pastor Bono.