

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

C/ Gregori Gea, 27 - 46009 VALÈNCIA

Data
EIXIDA - 7 MAYO 2004

REGISTRE 34-858

SR/SRA. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE
PATERNA - 46980

EXPTE.: 2002.1396 FB/gn
Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento
REMISION ACUERDO

Adjunto se remite el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de abril de 2004, relativo a la Homologación, PRI y PP Sector 2 y 8 de ese término municipal.

Valencia, a 6 de abril de 2004
EL DIRECTOR TERRITORIAL,



Manuel Ignacio Prieto Honorato

Registre d'Entrada núm:	2004010525
Data Registra:	19-05-2004
Hora:	10:32
Passa a la Secció:	PLANEAMIENTO URBANISTICO
L'encarregat del Registre	

EXPTE.: 2002.1396 FB/gn

PATERNA

**HOMOLOGACION SECTORES URBANIZABLES 2 Y 8, PP CONJUNTO Y
PRI SUELO URBANO COLINDANTE**

Servicio Territorial de Planificación

y Ordenación Territorial

Sección de Planeamiento

ACUERDO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de abril de 2004, adoptó el siguiente ACUERDO:

VISTO el expediente remitido por el Ayuntamiento de Paterna, referido a la Homologación con ordenación pormenorizada de los sectores 2 y 8 del suelo urbanizable residencial así como la creación de un ámbito de gestión en el suelo urbano colindante con los mismos, todo ello del P.G.O.U de Paterna, y de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tras la presentación en el año 2001 de intentos de desarrollo de Actuaciones Integradas sobre los sectores urbanizables residenciales 2 y 8, la Corporación Municipal acordó desestimar estas propuestas al entender que no resolvían los problemas que existen en la zona residencial "La Cañada", lo que exigiría una solución global e integradora por lo que se asumió por parte del Ayuntamiento a través de la Sociedad Urbanística Municipal la redacción de los necesarios documentos de planeamiento con los objetivos siguientes:

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

PATERNA.- Homologación Sectores 2 y 8 , PP y PRI del suelo urbano residencial colindante Expte.20021396 FB/gn

- Mejorar la comunicación de la zona residencial "La Cañada".
- Resolver los problemas de borde con las infraestructuras de comunicación actualmente existentes en la zona (By-pass y FGV).
- Facilitar la obtención de suelo dotacional público educativo necesario para albergar un Instituto de Enseñanza Media.
- Posibilitar la tipología de vivienda plurifamiliar aislada de baja densidad que permita la promoción de viviendas de protección oficial.
- Plantear zonas verdes que actúen de borde separador y pantalla acústica respecto del tráfico intenso del By-pass.
- Establecer la gestión directa a través de la SUMPA.

Se expuso al público por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 30 de mayo de 2002 mediante anuncios en el Diario de la Generalitat Valenciana de fecha 21-06-2002 y en el periódico Levante de fecha 14 de junio de 2002.

Que tras el informe de las 23 alegaciones presentadas y mediante acuerdo del Pleno Municipal de fecha 28 de noviembre de 2002 se aprobó provisionalmente el expediente.

SEGUNDO.- El proyecto consta de Documento de Homologación compuesto de Memoria Informativa, Memoria Justificativa y Planos, Plan Parcial Sector 2 y 8 -que incluye Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas, Planos de Información y de Ordenación-, y Plan Reforma de Interior compuesto por Memoria Justificativa y Planos.

TERCERO.- El objeto del proyecto es la Homologación conjunta de los sectores 2 y 8 urbanizables residenciales, redelimitando su ámbito agrupándolo en un único sector y fijando la ordenación estructural de la zona.

Además se pretende coordinar la actuación con los suelos urbanos colindantes que disponen de una urbanización deficiente para lo cual se delimita un ámbito de gestión en el mismo que permita una actuación conjunta estableciéndose una ordenación pormenorizada para el mismo mediante un Plan de Reforma Interior.

PATERNA.- Homologación Sectores 2 y 8 , PP y PRI del suelo urbano residencial colindante Expte.20021396 FB/gn

CUARTO.- Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos:

- División de Carreteras de la COPUT.
- Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Dirección General de Recursos Hidráulicos de la COPUT.
- Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la C.V.
- Consellería de Cultura –Educación-.
- Consellería de Sanidad.

QUINTO.- En fechas 5 de marzo de 2003 y 25 de Junio de 2003 el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial emite informe previo acordando **NO ELEVAR AL PLENO** la Homologación de los sectores 2 y 8 del suelo urbanizable, Plan Parcial y Plan de Reforma Interior del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, hasta que se produjera la Declaración de Impacto Ambiental y se cumplimentaran los condicionantes correspondientes a la evacuación de aguas residuales, abastecimiento de aguas, y se diera cumplimiento al PATRICOVA y aspectos relacionados con las infraestructuras viarias supramunicipales.

SEXTO.- En fecha 4 de marzo de 2003 se emite informe por parte de la **División de Carreteras de la COPUT** hoy Consellería de Infraestructuras y Transportes donde se indicaba que la actuación afecta al enlace entre dos autopistas –A-7 y V-30- fundamentales para el mantenimiento de la estabilidad y funcionalidad del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana. Además se encuentra en fase de proyecto de duplicación la autovía A-7, para hacer frente a los problemas de capacidad a los que se enfrenta en la actualidad. Dicho desdoblamiento podrá afectar eventualmente al ámbito que nos ocupa.

Por otro lado el II Plan de Carreteras de la C.V así como la normativa vigente establece para este tipo de vías una zona de protección de 500 metros para enlaces convencionales cuyo desarrollo futuro esté insuficientemente definido. Estas zonas se podrían reducir si estudios específicos posteriores evidenciasen la viabilidad técnica y económica de las eventuales reducciones.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

PATERNA.- Homologación Sectores 2 y 8 , PP y PRI del suelo urbano residencial colindante Expte.20021396 FB/gn

En base a los razonamientos expuestos se informa desfavorablemente.

En fecha 5 de abril de 2004 se corrobora el **informe desfavorable** anteriormente mencionado por la **División de Carreteras de la CIT**, en los mismos términos en base al "Plan Especial de Reserva de Suelo para Uso Viario. Circunvalación de Valencia. Clave: 31-V-1825(3)", actualmente en fase de redacción .

En fecha 4 de abril de 2003 el **Area de Infraestructuras de la Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura y Educación** emite informe favorable al expediente.

En fecha 1 de abril de 2003 se recibe en este servicio Territorial informe de la **Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la C.V.** indicando la viabilidad del tratamiento de las aguas residuales producidas en los sectores objeto de esta actuación en la EDAR de Páterna siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se solicite en su día la conexión oportuna a las infraestructuras públicas siendo efectuadas a su cuenta y riesgo.
- Que se cumplan los límites de vertido establecidos en la Ordenanza de Vertidos establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de las Aguas Residuales de la C.V.
- Que se firme el oportuno Convenio entre la Entidad y el Ayuntamiento de Paterna debiendo ingresarse con anterioridad a la ejecución de la conexión la cantidad de 246.900 euros.

En fecha 8 de septiembre de 2003 se presenta por parte de la SUMPA estudio de inundabilidad para su tramitación así como Certificados de la empresa Omnium Ibérico, S.A. y de la Entidad de Saneamiento respecto de la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento de aguas y de saneamiento de aguas residuales.

En fecha 6 de octubre de 2003 se emite la **Declaración de Impacto Ambiental** estimándose aceptable debiendo informarse favorablemente el estudio de inundabilidad así como conseguir el informe favorable de la

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

PATERNA.- Homologación Sectores 2 y 8 , PP y PRI del suelo urbano residencial colindante Expte.20021396 FB/gn

Dirección General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura.

En fecha 19 de enero de 2004 se emite informe favorable por parte del **Servicio de Ordenación Territorial de la CTV** a la vista de lo expuesto en el informe de Confederación Hidrográfica del Júcar y la documentación subsanatoria presentada por el SUMPA.

En fecha 5 de marzo de 2004 se emite informe por parte de la **Demarcación de Carreteras del Estado** en la Comunidad Valenciana indicándose que se encuentra en fase de estudio la determinación de la futura construcción de una nueva circunvalación de Valencia por lo que se considera necesario mantener a lo largo de la longitud de todo el By-Pass la zona de 500 m de reserva vial.

Hasta el momento en que se fije el corredor definitivo por el que discurrirá dicha nueva infraestructura no se aprobará ningún instrumento de planeamiento urbanístico que pueda hipotecar el encaje del mismo, por lo que se informa desfavorablemente.

SEPTIMO.- Paterna cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 15 de noviembre de 1990.

OCTAVO.- En fecha 16 de febrero de 2004 se solicita por parte municipal la aprobación definitiva del expediente.

NOVENO.- La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de abril de 2004, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

PATERNA.- Homologación Sectores 2 y 8 , PP y PRI del suelo urbano residencial colindante Expte.20021396 FB/gn

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el art. 52, en relación con la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada Ley.

SEGUNDO.- La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los arts. 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

TERCERO.- En concreto se trata de una homologación **modificativa**, ya que procede a introducir modificaciones respecto de las previsiones del planeamiento general. Estas modificaciones son las siguientes:

1.- La redelimitación del sector, incorporando suelo anteriormente clasificado como suelo no urbanizable común en la zona de borde de la delimitación actual del sector buscando solucionar el problema de tráfico dando prolongación a las actuales calles que vertebran la zona residencial de La Cañada, y de otra, realizar una zona verde que actuará como pantalla acústica próxima al By-pass y la zona del barranco.

Asimismo se modifica la clasificación de suelo urbano a urbanizable de una dotación deportiva y su calificación que pasa de deportivo a educativo.

2.- Se establece una nueva delimitación tanto para el sector urbanizable que incluye los ámbitos de los vigentes sectores urbanizables 2 y 8 como para la Unidad de Ejecución que se delimita en el suelo urbano colindante con el ámbito de los citados sectores.

PATERNA.- Homologación Sectores 2 y 8 , PP y PRI del suelo urbano residencial colindante Expte.20021396 FB/gn

Con ello se pretende adecuarlo a las nuevas realidades físicas con la incorporación de infraestructuras viarias –By-pass, línea ferroviaria y adecuada conexión con el suelo urbano residencial consolidado de La Cañada-.

Asimismo se delimitan dos áreas de reparto coincidentes con los dos ámbitos delimitados donde se incluyen los aprovechamientos tipo –para el suelo urbano el que se obtiene de la propia ordenación –0,239864 m²/m²- y para el suelo urbanizable el aprovechamiento medio del 2º Cuatrienio –0,33 m²/m²- que era donde se encuadraban los dos sectores urbanizables 2 y 8.

3.- Asimismo la Homologación incluye las Directrices Definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

En cuanto a las Zonas de Ordenación Urbanística, el sector delimitado de suelo urbano mantiene las determinaciones que define el PGOU para el resto de La Cañada, mientras que en el sector de suelo urbanizable se introducen ciertas modificaciones dejando abierta la posibilidad de desarrollar diversas tipologías edificatorias.

4.- En cuanto a la definición de los elementos pertenecientes a la Red Primaria de Dotaciones Públicas se incluyen:

- El apeadero del ferrocarril.
- Depósitos reguladores del suministro de agua al Area Metropolitana de Valencia.
- Zona Verde entre el By-pass y el Barranco de La Fuente.

En la zona aunque fuera del ámbito estricto de la actuación se encuentran las siguientes infraestructuras de carácter estructural:

- Ferrocarril de la Generalitat Valenciana, línea Valencia-Lliria.
- Carretera de circunvalación a Valencia (By-pass).
- Barranco de la Fuente.

5.- Se incluyen Fichas de Planeamiento y Gestión para los dos sectores.

PATERNA.- Homologación Sectores 2 y 8 , PP y PRI del suelo urbano residencial colindante Expte.20021396 FB/gn

CUARTO.- La modificación en la ordenación estructural ha producido un aumento de 359 viviendas lo que supone un aumento de 1.077 habitantes y por consiguiente la necesidad legal de incluir Parque Público para el cumplimiento del estándar de dicha dotación de Red Primaria.

En este sentido se incluye como Red Primaria una Zona Verde situada junto al By-pass en los suelos próximos al Barranco de la Funete, que dispone de 6.587, 26 m².

QUINTO.- En la Homologación se adjunta informe de la Dirección General de Transportes donde se indican la situación física y dimensiones de las zonas de limitación de usos anexas al FFCC indicando que se ejecutará con cargo al sector el ajardinamiento de parte de la zona de dominio público, no debiendo computarse a efectos de estándares urbanísticos de Zona Verde.

Asimismo se indica que la Zona de Servidumbre puede ocuparse parcialmente con accesos rodados.

SEXTO.- Por lo que respecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable se incluyen las siguientes modificaciones:

- Se incluye la posibilidad de incluir la tipología de vivienda plurifamiliar en bloque aislado, con limitaciones, de forma que no se rompa la imagen global que ofrece la zona de La Cañada. Para ello se mantienen las tres plantas autorizadas en estos sectores pero se admite la propiedad horizontal.

Se opta por dejar abierta esta posibilidad en cualquier manzana para permitir mejorar el mercado y evitar las presiones posteriores de sus propietarios cuando se constate el mayor éxito de una u otra tipología, para lo cual se establecen una serie de normas que armonicen la disparidad de actuaciones y que eviten las distorsiones.

SEPTIMO.- Se debe comprobar el cumplimiento, con la ordenación pormenorizada pretendida, respecto a los actuales estándares establecidos en

PATERNA.- Homologación Sectores 2 y 8 , PP y PRI del suelo urbano residencial colindante Expte.20021396 FB/gn

el Decreto 201/1998 de 15 de diciembre que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En el siguiente cuadro se realiza esta comprobación:

PARÁMETROS		PROYECTO	R.P.G.V.	DIFERENCIA	CUMPLE
Superficie computable		290.509,59 m ² s			
Edificabilidad total		98.567,95 m ² t			
Coef. Edificabilidad Bruta		0,339 m ² t/m ² s	0,35m ² t/m ² s		
Dotaciones	Zona verde (ZV)	29.380,43 m ² s	29.050,96 m ² s (10% s/St)	+ 329,47 m ² s	SI
	Equipamiento (EQ)	23.202,44 m ² s	7.262,74 m ² s (2,5% s/St)	+ 15.939,70 m ² s	SI
	Red Viaria (RV+AV)	62.500,39 m ² s	62.459,56 m ² s (21,5% s/St)	+40,83 m ² s	SI
Plazas aparcamiento en vial público					

Se observa la falta de justificación del cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento en viales públicos.

OCTAVO.- Se establece para el sector de suelo urbanizable una única Unidad de Ejecución donde se incluyen como condiciones de conexión y urbanización las siguientes:

- Urbanización de los caminos que cruzan el By-pass.
- La construcción de un puente sobre el Barranco de la Fuente.
- Se acondicionará el tramo del Barranco de la Fuente garantizando un cauce natural suficiente para evacuar el caudal previsto en un periodo de retorno de 50 años.
- La realización de una pantalla acústico antiruidos respecto del By-pass.

PATERNA.- Homologación Sectores 2 y 8 , PP y PRI del suelo urbano residencial colindante Expte.20021396 FB/gn

- La urbanización del camino de los Bocheros con una anchura de 10 metros hasta enlazar con la calle Ontinyent del Polígono Industrial Fuente del Jarro.
- La conexión del camino de la Pobla con la Calle Cartagena del Polígono Industrial "Fuente del Jarro" mediante una rotonda.

NOVENO.- Respecto del Plan de Reforma Interior se mantienen las determinaciones urbanísticas del suelo urbano del núcleo de La Cañada incluyendo las parcelas no consolidadas por la edificación y los viales deficientemente urbanizados.

Se delimita así una única unidad de Ejecución discontinua con una superficie total de 49.789,68 m² y una superficie destinada a viales de 17.424,23 m² con una edificabilidad bruta de 0,26 m²/m²s.

Como condición de urbanización se incluye la necesidad de acondicionar el Barranco de la Fuente contiguo, garantizando un cauce natural suficiente para evacuar el caudal previsto en un periodo de retorno de 50 años.

DECIMO.- En cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003 de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, donde indica que "...La Administración General del Estado, en el ejercicio de sus competencias, emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales. Estos informes tendrán **carácter vinculante**, en lo que se refiere a la preservación de las competencias del Estado, y serán evacuados, tras, en su caso, los intentos que procedan de encontrar una solución negociada, en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público de titularidad estatal". Al existir un informe desfavorable por parte de la Administración del Estado titular de la carretera ubicada colindante con los sectores objeto de este expediente, éste no puede ser aprobado.

