

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva de la Modificación número 36 del Plan General de Paterna.

ANUNCIO

Expediente: 2005.0091 CC/pb

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 7 de julio de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Paterna, referente a la Modificación número 36 del Plan General de Ordenación Urbana, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante edicto publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 3 de septiembre de 2004, en el periódico «Levante», de 6 de agosto de 2004, y tablón de edictos del Ayuntamiento.

Transcurrido el período de exposición pública, durante el cual no se presentaron alegaciones, según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 3 de noviembre de 2004, el proyecto se aprobó provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 28 de octubre de 2004, disponiendo trasladar el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo, para su aprobación definitiva.

Segundo

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, así como de planos de información y situación de la parcela afectada, firmados por el arquitecto municipal. La documentación técnica carece del correspondiente diligenciado.

Tercero

El objeto del proyecto consiste en la modificación de ciertos parámetros urbanísticos de una parcela dotacional sanitaria y asistencial ubicada en el Parque de la Canyada, de Paterna.

En concreto, se trata de los siguientes parámetros urbanísticos:

En el vigente plan general está previsto:

Número máximo de plantas: II.

Altura máxima: 10 m.

La modificación propuesta:

Número máximo de plantas: III.

Altura máxima: 12 m.

La modificación tiene por objeto el posibilitar la construcción de un centro de salud en la parcela considerada.

El Ayuntamiento, en el año 2002, acordó poner a disposición de la Conselleria de Sanidad una parcela de 769 m² en La Canyada (antiguo mercado municipal), con la finalidad de que se construyera sobre la misma el Centro de Salud Paterna-La Canyada. Sin embargo, por el Servicio de Infraestructuras de la Conselleria de Sanidad, se remitió escrito en el que se solicitaba que se modificaran los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana en el sentido propuesto a fin de posibilitar la construcción necesaria para el centro sanitario, ya que los parámetros actuales no permiten dicha construcción que suponen 1.210, 07 m² de superficie.

Cuarto

Durante la tramitación del expediente no se ha solicitado informe alguno.

Quinto

Paterna cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 15 de noviembre de 1990.

Sexto

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de junio de 2005, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo pre-

ceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU). Sin embargo, el proyecto carece del correspondiente diligenciado por lo que deberá subsanarse dicho extremo.

Segundo

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1 de la LRAU.

Tercero

En cuanto al fondo del asunto, la modificación propuesta se considera correcta desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

El interés público queda suficientemente justificado, en tanto que con esta modificación se va a permitir la construcción de un futuro centro de salud de carácter público.

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales —y de sus modificaciones— de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 38.3, LRAU, en relación con el artículo 10.a), por remisión del artículo 9.a), del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 7 de julio de 2005, acuerda: aprobar definitivamente la Modificación número 36 del Plan General de Paterna.

El proyecto que se someta a visado deberá contener la documentación técnica debidamente diligenciada.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 7 de julio de 2005.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Alexandre Ortí.

18881

Conselleria de Territorio y Vivienda
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva de la Modificación número 12 del Plan General de Silla.

ANUNCIO

Expediente: 2004.0385 AA/gn

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 7 de julio de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Silla, referido a la modificación puntual número 12 del plan general de ese municipio, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2004. Una vez transcurrido el correspondiente período de exposición pública («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.740, de fecha 27 de abril de 2004, y anuncio en el diario «Levante» de 16 de abril de 2004), sobre la modificación recayó acuerdo plenario de aprobación provisional en fecha 29 de junio de 2004, en el que se desestimó la única alegación presentada, por no considerarla referente al objeto del expediente en tramitación.

Segundo

El proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa y normativa urbanística modificada.

Tercero

El objeto de la modificación, según proyecto presentado el 6 de julio de 2004, es suprimir la obligatoriedad de vincular el espacio aprovechable bajo cubierta a la planta inferior y/o a los elementos comunes del edificio.

Permitiendo, por tanto, viviendas independientes en los aprovechamientos bajo cubierta, no aumentando ni la edificabilidad ni el volumen máximo.

Articulado vigente

Artículo 5.49. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima podrá admitirse, con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las ordenanzas particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada un metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 30 por 100 (treinta por ciento). Dichas pendientes para el volumen contenedor admisible se referirán a dos aguas, partiendo de las fachadas, a calle e interior de manzana. En los planos de ordenación pormenorizada se refleja en esquema esta ordenanza.
- b) En las nuevas edificaciones el espacio bajo-cubierta que resulte de la construcción de cubiertas inclinadas podrá destinarse a trasteros o espacios habitables, sin constituir en ningún caso vivienda independiente.
- c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,20 metros de altura.

Los cerramientos de patios de luces, terrazas y similares, con separación entre propiedades contiguas tendrán una altura máxima de 2,50 m.

Sobre la cubierta inclinada se podrán disponer ventanales siguiendo la inclinación de la pendiente y situada en su mismo plano.

Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción.
- b) Los paneles de captación de energía solar.
- c) Antenas y pararrayos.

Artículo 5.50. Desván.

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere. Los desvanes nunca podrán constituir piezas habitables independientes y deberán vincularse a las viviendas de plantas infe-

riores o destinarse a trasteros accesibles desde los espacios comunes del inmueble.

«...

Articulado modificado

Artículo 5.49. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima podrá admitirse, con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las ordenanzas particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada un metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 30 por 100 (treinta por ciento). Dichas pendientes para el volumen contenedor admisible se referirán a dos aguas, partiendo de las fachadas a calle e interior de manzana. En el gráfico anexo se concretan los parámetros aplicables.
- b) En las nuevas edificaciones el espacio bajo-cubierta que resulte de la construcción de cubiertas inclinadas podrá destinarse a trasteros o espacios habitables, pudiendo constituir viviendas independientes.
- c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,20 metros de altura.

Los cerramientos de patios de luces, terrazas y similares, con separación entre propiedades contiguas, tendrán una altura máxima de 2,50 m.

Sobre la cubierta inclinada se podrán disponer ventanales siguiendo la inclinación de la pendiente y situada en su mismo plano.

Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción.
- b) Los paneles de captación de energía solar.
- c) Antenas y pararrayos.

Artículo 5.50. Desván.

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

Siempre que se ajusten a los parámetros definidos en el esquema gráfico anexo, podrán construirse plantas ático habitables, con las limitaciones contenidas en dichos esquemas y en las presentes normas. Este espacio habitable podrá constituir vivienda independiente.»

«...

La Corporación Local justifica la modificación por haber detectado una incongruencia en las construcciones por encima de la altura prevista en el plan, concretamente entre el texto articulado, ordenanzas municipales y planos de ordenación.»

Cuarto

En el documento se cuantifica el posible incremento de viviendas que originaría esta ordenanza en 240, que supondrían 719 habitantes, lo que implica que el estándar de parque urbano que en el plan general arroja un ratio de 6,45 m²/hab. disminuya a 6,27 m²/hab.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 11 de marzo de 2005, acuerdo suspender la aprobación definitiva de la modificación puntual número 12 del Plan General de Silla, hasta que se recojan las medidas compensatorias que justifiquen el cumplimiento del mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones, a que se refiere el artículo 55.3 de la LRAU, y el 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Sexto

Con fecha 13 de mayo de 2005 tiene entrada documentación de subsanación de deficiencias aprobada por el pleno del Ayuntamiento, en sesión de 3 de mayo de 2005.

En la nueva documentación remitida por el Ayuntamiento destaca lo siguiente:

Dado que el incremento potencial de viviendas es de 240, suponiendo un hipotético aumento de 720 habitantes, mantener la proporción y calidad de las dotaciones, según se requiere, supone conservar el ratio de 6,45 m²/habitante, para lo que deben incrementarse las dotaciones en 4.644 m²s.

Se indica que al estar muy consolidado el suelo urbano, aprovechando la calificación de zona verde de suelo no urbanizable y siguiendo los criterios del artículo 15 de la Ley 10/2004, se ubica esta nueva dotación como una ampliación de la zona verde existente en la zona de recuperación paisajística del suelo no urbanizable. En concreto se amplía la zona verde JLS-44 de 10.848 m²s (antiguo vertedero clausurado en fase de recuperación) hasta los 15.942 m²s, cambiando también su carácter de JLS (secundaria) a JLP (primaria), al ser más acorde con su carácter.

Séptimo

Silla cuenta con PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 14 de octubre de 1992, con diversas modificaciones aprobadas y homologadas a la LRAU mediante homologación global modificativa aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 16 de abril de 2004.

Octavo

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de junio de 2005, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

Si bien en la documentación técnica consta que debe notificarse al titular de la parcela, que se propone como JLP, y en el pleno municipal se acuerda notificar a los interesados personados en las actuaciones, deberá justificarse que se ha producido la notificación supracitada al propietario afectado por la nueva calificación de JLP, que no figuraba en el documento expuesto al público.

Segundo

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Tercero

Las determinaciones contenidas en la modificación se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU, habiéndose dado cumplimiento a lo requerido por la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 11 de marzo de 2005.

Aunque el criterio general es no aceptar como zonas verdes aquellos terrenos que no tengan la previa clasificación de urbano o urbanizable, en este caso puede entenderse admisible, puesto que se trata de una ampliación de un suelo ya existente de esas características, sin eliminación o sustitución de ninguno preexistente en suelo urbano. Y vista la dificultad de crear nuevas zonas verdes en suelo urbano por el grado de consolidación.

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales —y de sus modificaciones— de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 por remisión del artículo 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 7 de julio de 2005, acuerda: Aprobar definitivamente la modificación puntual número 12 del Plan General de Silla.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 7 de julio de 2005.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Alexandre Ortí.

18883

**Conselleria de Territorio y Vivienda
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento**

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva de la Modificación número 4 de las Normas Subsidiarias de Benirredrà.

ANUNCIO

Expediente: 2003.0487 AA/gn

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 7 de julio de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Benirredrà, referido a la Modificación número 4 de las Normas Subsidiarias de ese municipio, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes de hecho

Primero

Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2002. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, se declara aprobado provisionalmente con fecha 4 de abril de 2003. El expediente tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, con fecha 15 de abril de 2003.

Segundo

El proyecto consta de memoria, normas urbanísticas y planos de información.

Tercero

El objeto de la modificación es alterar el contenido del artículo 19 de las normas urbanísticas con el objetivo de regular los aprovechamientos bajo cubierta, además de ampliar los usos previstos a otros compatibles con el residencial, tales como instalaciones y dependencias propias de una residencia de tercera edad.

En concreto, se propone la siguiente redacción para el citado precepto: «Artículo 19. Por encima de la altura máxima permitida en cada supuesto sólo se permitirán, con la excepción que se detalla en el siguiente párrafo, salas de máquinas, remates de cajas de escalera y depósitos. Se permitirán igualmente elementos técnicos de instalaciones. Estas obras tendrán un tratamiento de materiales y composición idénticos a la fachada principal.

En el solar situado al norte del patio interior de la manzana que fue objeto de la 1.ª modificación puntual de las normas subsidiarias (manzana denominada antiguamente Tonisol por la industria en ella implantada), por encima de la altura de cornisa que consta en el proyecto, respecto al cual fue concedida licencia de obras para la construcción de residencia de la tercera edad, se permitirá, además, el aprovechamiento bajo cubierta para otros usos compatibles con el residencial, como dependencias e instalaciones propias de una residencia para la tercera edad. Este aprovechamiento y uso quedará exclusivamente vinculado a la actividad de residencia para la tercera edad, de tal manera que la modificación del uso de residencia de ancianos, para la que se ha construido el edificio, supondrá que únicamente se permitirán las construcciones y usos especificados en el párrafo primero de este artículo.