

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, SECTOR 9 DE PATERNA.

TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA A22 A LA PARCELA A3.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTA.

De acuerdo a lo dispuesto en:

LA LEY 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (LOTUP)

ARTÍCULO 6. El paisaje: Definición, objetivos e instrumentos.
6.4. Los instrumentos de paisaje.
6.4.b) Los estudios de integración paisajística.

ARTÍCULO 63. Modificación de los planes y programas.
63.2. Los Planes Parciales.

ANEXO II. Contenido del estudio de Integración Paisajística.

ANEXO DOCUMENTAL I. Informe favorable de AESA.

JUNIO 2020

PROMOTOR:

EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS, S.A.

ARQUITECTO:

JOSÉ GARCÍA-LLIBERÓS SÁNCHEZ-ROBLES

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

1.- OBJETO.

Conforme a lo dispuesto en la **LEY 5/2014**, de 25 de julio de la Generalitat, **DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (LOTUP)** y en lo correspondiente al contenido del **ARTÍCULO 6.- El paisaje: definición, objetivos e instrumentos**, que en su apartado 4 se refiere a los instrumentos de paisaje, y en concreto en su apartado 4.b) indica que los Estudios de Integración Paisajística que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, se redacta el presente **Estudio de Integración Paisajística** referente a la

“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL, SECTOR 9 DE PATERNA, transferencia de aprovechamiento de la parcela A22 a la parcela A3”, conforme al ANEXO II de esta ley.

2.- DESARROLLO DEL CONTENIDO DEL ANEXO II DE LA LEY 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, **DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (LOTUP)**.

De acuerdo a lo recogido en el presente Anexo, en lo que respecta a la **Modificación Puntual del Plan Parcial, Sector 9 de Paterna**, resulta:

Apartado a)

La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

- En desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna se redactó el Plan de Parcial del Sector 9 (UP-II-11-903) aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en fecha de 29 de Enero de 2.003 y publicado en el D.O.G.V. de 27 de Febrero de 2.004, aprobando una primera modificación de sus ordenanzas el 30 de Mayo de 2.005, que fue publicada en el D.O.G.V. de 17 de Agosto de 2.005.

- Por otra parte, el Pleno del Ayuntamiento de Paterna, en fecha de 29 de enero de 2004, aprobó definitivamente la programación del Sector 9 de suelo urbanizable programado, de los previstos en el Plan General de Ordenación, condicionado al otorgamiento de la oportuna cédula de urbanización que estaba en trámite, y también se aprobó en consecuencia el Plan Parcial del Sector, habiendo sido expedida la misma en fecha de 27 de mayo de 2004 por la Consellería de Arquitectura y Vivienda. Por lo expuesto la aprobación municipal ha devenido en definitiva en dicha fecha.

- En fecha de 10 de junio de 2006, mediante edicto del Ayuntamiento de Paterna, Sección de Planeamiento Urbanístico, Negociado de Gestión del Plan y Patrimonio de Suelo, se publica el texto íntegro del articulado modificado del Plan Parcial del Sector 9.

- De acuerdo al contenido del artículo 17 de las Ordenanzas, tanto del Texto Íntegro de la Normativa del Plan Parcial del sector 9, publicado en el BOP de fecha de 11-8-2004, como del texto íntegro articulado modificado, publicado en el BOP de fecha de 10-6-2006, referente a las “transferencias de aprovechamiento” se redactó la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL,

SECTOR 9 DE PATERNA. TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA A22 A LA PARCELA A3.

Dicha modificación que por razones diversas, crisis económica y demás circunstancias, no llegó a aprobarse, se redactó conforme a los criterios de la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre Ley Urbanística Valenciana (LUV), publicada en el D.O.G. 5.167, de 31 de Diciembre de 2.005, y fue promovida por la empresa **EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS, S.A.**, mediante proyecto visado por el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en fecha de 18 de diciembre de 2006.

El objeto del presente documento es la adaptación de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, SECTOR 9 DE PATERNA. TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA A22 A LA PARCELA A3, a lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

La presente actuación recoge la propuesta de realizar una edificación en la parcela A3, mientras que en la parcela A22 no se pretende proponer edificación alguna, y esta propuesta sería objeto de una solicitud posterior de licencia de obras, mediante otra actuación diferente.

Apartado b)

El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

En la actualidad, las referidas parcelas se encuentran desprovistas de edificación sobre las mismas.

Las alternativas contempladas para el desarrollo de la presente propuesta se resumen:

Alternativa A) Previsiones propias del Plan Parcial para ambas parcelas:

De acuerdo al Proyecto de Reparcelación del Sector 9, la parcela A3 linda por el norte con la zona verde nº 5 (ZV5), por el Sur, parte con la finca adjudicada A2 y parte con la calle en proyecto V2, por el Este, con la finca adjudicada A4, y por el Oeste, parte con la finca adjudicada A2, parte con la finca adjudicada A1.

La parcela A22 linda, parte con la finca adjudicada A21 y parte con la finca adjudicada A21 por el Norte, por el Sur con la finca adjudicada A23, por el Este con la calle en proyecto V2 y por el Oeste con una zona consolidada industrial fuera del ámbito del sector.

Las superficies y edificabilidades de las parcelas previstas e el Plan responden al cuadro siguiente:

PARCELA	A3	A22
SUPERFICIE	3.497,63 m ²	2.632,26 m ²
SUP. DE TECHO	6.457,32 m ²	3.613,04 m ²
EDIFIC. ACTUAL	1,8462 m ² t/m ² s	1,3726 m ² t/m ² s

Edificabilidad mínima según normativa:

Parcela A22: $0,5 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 2.632,26 \text{ m}^2 = 1.316,13 \text{ m}^2\text{t}$

Parcela A 3: $0,5 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 3.497,63 \text{ m}^2 = 1.748,82 \text{ m}^2\text{t}$

Alternativa B) Propuesta de transferencia de aprovechamiento de las parcelas:

El presente expediente trata de justificar la idoneidad de esta propuesta que recoge que se efectúe conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la normativa del Plan Parcial, el trasvase de 1.442,68 m² de techo de edificabilidad desde la parcela A22 a la parcela A3, quedando así modificados los parámetros asignados a ambas originariamente, ello conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del texto íntegro articulado modificado, publicado en el BOP de fecha de 10-6-2006 como figura en el siguiente apartado.

Parcela A22: 3.613,04 m²t - 1.442,68 m²t = 2.170,36 m²t

Parcela A 3: 6.457,32 m²t + 1.442,68 m²t = 7.900,00 m²t

La propuesta que se efectúa reparte la edificabilidad de la parcela A3 en **15 plantas de edificación** (planta baja, entreplanta y 13 plantas de piso), con objeto de un mejor aprovechamiento de la superficie de la parcela y adecuada racionalidad del uso a que se pretende destinar, habiendo sido ya aprobada alguna alternativa similar por el Ayuntamiento en el entorno colindante, en relación con las transferencias de aprovechamiento contempladas en el artículo 17 del Texto íntegro articulado modificado del Plan Parcial del Sector 9.

Comparativamente, las edificabilidades quedarían como se resume en el siguiente cuadro comparativo:

PARCELA	A3
SUPERFICIE	3.497,63 m ²
SUP. DE TECHO	7.900,00 m ² t
EDIFICABILIDAD RESULTANTE	2,2587 m ² t/m ² s (≥0,500 m ² t/m ² s)
PARCELA	A22
SUPERFICIE	2.632,26 m ²
SUP. DE TECHO	2.170,36 m ² t
EDIFICABILIDAD RESULTANTE	0,8245 m ² t/m ² s (≥0,500 m ² t/m ² s)

Se constata, que la edificabilidad resultante de cada una de las parcelas, después de la modificación, es superior a la edificabilidad mínima permitida según la normativa del Plan parcial.

Apartado c)

La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

c.1) Ámbito de Estudio

El ámbito en que se realiza la presente propuesta de actuación es un suelo urbano industrial desarrollado urbanísticamente y con la edificación parcialmente consolidada, por lo que no cabe definir ningún otro ámbito mas allá del recogido en el vigente Plan Parcial, y que se rige por las determinaciones del mismo.

En el ámbito próximo, concretamente en la parcela colindante, ya se ha realizado y ejecutado una propuesta similar con la materialización de un edificio en altura, que queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.

c.2) Cuenca visual de la actuación.

La edificación resultante vendrá a complementar el conjunto que se forma con el edificio existente en la parcela colindante con la A3, configurando así un hito de percepción desde una importante distancia. Estas consideraciones ya venían previstas en las disposiciones del vigente Plan Parcial, por lo que estas incidencias se entienden previstas en el mismo.

c.3) Valor y fragilidad del paisaje.

Dado que como se ha dicho anteriormente, el ámbito definido está incluido dentro de una zona urbana, no ha lugar a consideraciones de unidades de paisaje nuevas, ya que todos los parámetros que se proponen están previstos en la normativa del Plan Parcial vigente, que se encuentra desarrollado y en proceso de consolidación por la edificación.

No obstante, como se indica en este apartado, el valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del Anexo I, al que nos remitimos.

Se indica que “las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.”

En consecuencia, y siguiendo las indicaciones expuestas en los apartados b 4º y c 2º, referentes a la Valoración del Paisaje del Anexo I, que se refiere a su vez al contenido que debe disponer el Estudio de Paisaje, **se ha efectuado un análisis visual del ámbito de estudio a efectos de determinar la visibilidad del paisaje**, a partir de diversos puntos de observación, enclavados principalmente en las vías de comunicación próximas, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3.000 m o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, así como las no visibles, ello mediante técnicas informáticas sobre cartografía adecuada.

Se adjunta aparte el Análisis Visual indicado.

Apartado d)

La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

No existen en el mismo ámbito planes ni estudios en trámite o ejecución en el momento de la solicitud de la modificación puntual de la que el presente documento forma parte.

La única actuación de características similares es la correspondiente a la parcela colindante por el Este, parcela A4, ya mencionada, que se encuentra desarrollada y consolidada por la edificación.

Apartado e)

La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad

o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

Se valora favorablemente la integración paisajística de la actuación que se pretende, dado que se trata de una actuación prevista en la normativa del Plan Parcial y el ámbito se encuentra parcialmente consolidado por la edificación, incluso con actuaciones similares a la propuesta.

Apartado f)

La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

De acuerdo a lo indicado en el apartado anterior se considera que la actuación visual se atiene a las mismas consideraciones.

No obstante, la documentación gráfica adjunta, aporta información sobre la visualización de los elementos incluidos en la presente propuesta, tal y como se recoge en el apartado f.1 del presente artículo.

Apartado g)

Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

Dado que el ámbito de actuación es muy concreto y de reducidas dimensiones, no es posible desarrollar distintas alternativas de ubicación de los volúmenes resultantes, adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto respecto a la topografía y la vegetación, dentro de la parcela aportada.

La normativa del Plan Parcial permite la presente actuación dentro de su ámbito, por lo que se entiende que la propuesta paisajística queda recogida en el mismo.

Apartado h)

Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

Se aporta junto a la presente memoria documentación gráfica que recoge la actuación propuesta visualizada desde el entorno próximo, referida a diferentes direcciones de orientación, y en especial en relación con las vías de paso y acceso más cercanas.

La presente actuación sería espacialmente visible desde la CV35, Autovía de acceso que conecta con la ciudad de Valencia y con la Carretera de conexión entre el Polígono de l'Andana, donde se ubica la actuación, y el Parque Tecnológico.

Apartado i)

El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica

y

Apartado j)

Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

Dado que de las parcelas afectadas, sólo en la parcela A3 se propone una edificación conforme a la propuesta de esta actuación, y que se trata de una parcela urbana, los plazos y costes de las medidas de implantación serán las propias de la realización de un edificio de las características propias de su uso previsto en la normativa del Plan Parcial, una vez obtenidas las preceptivas licencias y autorizaciones, por lo que a plazos y costes se refiere.

3.- INFORME FAVORABLE DE LA AGENCIA ESTATAL DE SEGURIDAD AÉREA.

Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 de la LOTUP y su modificación por la Ley 1/2019, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del Anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 51.1 de la LOTUP, en la redacción conforme su modificación por la Ley 1/2019.

En este sentido, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea ha emitido informe favorable en lo que se refiere a servidumbres aeronáuticas con las condiciones impuestas en el informe de fecha 17 de septiembre de 2018, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Este documento se adjunta como "ANEXO DOCUMENTAL I. Informe favorable de AESA" al final del presente documento.

Respecto a los condicionantes indicados, el informe indica que la modificación puntual, *"deberá incorporar entre sus planos normativos el plano de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, debiendo dejar constancia del párrafo anterior en su documentación."*

Lo que se hace constar a los efectos oportunos.

Valencia, junio de 2.020
El Arquitecto.



José García-Lliberós

ANEXO DOCUMENTAL I. Informe favorable de AESA.

- O F I C I O

S/REF: 212/25113/265/2006

N/REF: 2018022855

FECHA: 31 de Mayo de 2018

ASUNTO: Traslado a la DGAC

Ayuntamiento de Paterna
Plaza Ingeniero Castells, 1
46980 PATERNA
Valencia

DESTINATARIO: ~~Carles Martí Balaguer, Teniente de Alcalde~~

Con fecha 28 de abril de 2018 se recibió en la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) escrito y CD del Ayuntamiento de Paterna referente a la "Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial del Sector 9 del Plan General de Ordenación Urbana".

Dicha documentación a su vez ha sido remitida a la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), con fecha 31 de Mayo de 2018 para su conocimiento y efectos oportunos.

Según el art. 30.1 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, no se podrá llevar a cabo ninguna construcción, instalación o plantación ubicada en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que pueda constituir obstáculo sin resolución favorable de AESA (o el Ministerio de Defensa) en materia de servidumbres aeronáuticas.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 5.1.12 del citado Decreto 584/1972, deben considerarse como obstáculo todo objeto fijo (ya sea temporal o permanente) o móvil, o partes del mismo que penetre las servidumbres aeronáuticas, o bien supere los 100 metros de altura respecto al nivel del terreno o agua circundante.

Al respecto, se informa que si se pretenden realizar construcciones, instalaciones o plantaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas de aeródromos, helipuertos y/o radioayudas a la navegación aérea, o elementos que superen los 100 metros de altura, se deberá solicitar a esta Agencia el acuerdo previo de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas. La información relativa a la tramitación de autorizaciones de servidumbres aeronáuticas está disponible en la página web de esta Agencia, www.seguridadaerea.gob.es (en el apartado 'Particulares', subapartado 'Servidumbres aeronáuticas').

El incumplimiento del Decreto 584/1972, en alguno de sus artículos, que afecte o suponga un riesgo para la seguridad y regularidad de la aviación y la aeronavegabilidad, devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador. Conforme con lo dispuesto en el artículo 48.4 de esta ley, las infracciones están consideradas como muy graves, siendo la cuantía de las sanciones asociadas a este tipo de infracción de 90.001 € a 225.000 €.

Jefe de la División de Integración Territorial



Carlos García Gutiérrez-Marcet