



**AJUNTAMENT DE PATERNA**  
**AREA DE SOSTENIBILIDAD**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE LLOMA LLARGA EN EL AMBITO DE  
LA PARCELA UR 20-21.**

**Índice.**

1. Objeto.....	2
2. Memoria justificativa.....	3
2.1.- Finalidad y alcance de la modificación. ....	3
2.2.- Justificación de la modificación. ....	4



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE LLOMA LLARGA EN EL AMBITO DE LA PARCELA UR 20-21.

#### 1. Objeto.

El Plan parcial “Lloma Larga” aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 23 de Julio de 1.997 (B.O.P de Valencia de 9 de diciembre de 1.997) integra dentro de su ámbito la parcela UR-20-21 estableciendo los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela:

Superficie	Nº Plantas	Edificab. residencial	Edificab. comercial y usos compatibles	Total edificabilidad	Nº viviendas
8.674,50 m2s	VII+ático	26.400,00 m2t	0,00 m2t	26.400,00 m2t	216

La limitación en el número de viviendas se ha visto hoy en día superada por la liberalización que la nueva legislación urbanística impone al parámetro de densidad y que determina que el desarrollo edificatorio de las parcelas lucrativas debe ajustarse a la edificabilidad real asignada y al resto de parámetros exigibles en la normativa urbanística de aplicación sin tener en cuenta la limitación que pudiera derivarse de la densidad de viviendas que en su caso se hubiere establecido (la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4º, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y la Disposición Transitoria Sexta del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, aprobado por Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, contemplan la posibilidad de eliminar el parámetro del número máximo de viviendas que venía establecido en los planes aprobados al amparo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y la aplicación exclusiva del número máximo de metros cuadrados de edificación previstos en dichos planes, siempre que se mantenga el nivel de estándares dotacionales exigido en la nueva Ley ,circunstancia que se cumple en el presente caso.

Precisamente y con el objeto de adecuar en la parcela UR-20-21 a las nuevas determinaciones legales establecidas en la actual normativa urbanística, surge esta propuesta de planeamiento, que partiendo del mantenimiento inalterado de los principales parámetros urbanísticos del plan parcial aprobado y asignados a la citada parcela, propone incrementar el número de unidades residenciales en la parcela ( 4 viviendas) con el fin de dotar de uso a parte de la edificación construida, la cual, dada la limitación del número de viviendas

Con la finalidad de cumplir dichos objetivos urbanísticos se procede a la redacción de la presente Modificación.



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

### 2. Memoria justificativa.

#### 2.1.- Finalidad y alcance de la modificación.

La presente modificación tiene un doble objeto:

- a) Liberalizar con arreglo a ley el parámetro de densidad de viviendas de la manzana UR-20-21 manteniendo inalterados el resto de parámetros urbanísticos de la misma.
- b) Acreditar la participación de la colectividad en los beneficios generados por la gestión urbanística derivada de la presente modificación (= fomento del Patrimonio Municipal del Suelo), según el convenio integrante del expediente administrativo.

Las anteriores finalidades determinan el contenido y alcance de la presente modificación, cuya aprobación definitiva corresponde a la Administración Municipal por afectar a la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

Todo ello de conformidad con el artículo 37, apartado 1, b) y g), y apartado 2, y el artículo 57 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

El contenido y alcance de la modificación se plantea, por una parte a la luz de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4 °, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, desarrollada en el Disposición Transitoria Sexta del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, aprobado por Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, que contemplan la posibilidad de eliminar el parámetro del número máximo de viviendas que venía establecido en los planes aprobados al amparo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y la aplicación exclusiva del número máximo de metros cuadrados de edificación previstos en dichos planes, siempre que se mantenga el nivel de estándares dotacionales exigido en la nueva Ley.

El procedimiento para llevar a cabo la Modificación es el previsto en el artículo 94.1 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana en relación con los arts. 90 y 91 de la citada Ley.

El trámite de la información pública determina el sometimiento del documento a exposición al público por un período mínimo de un mes, mediante inserción edictal en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Respecto al órgano que ha de acordar la información pública, el art. 22, 2, c) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril atribuye al Ayuntamiento Pleno el acuerdo de iniciación o exposición pública del planeamiento general.

Toda vez que la presente modificación se tramita de forma simultánea e inseparable con la propuesta de convenio urbanístico para la aprobación de aquella, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana deben señalarse los siguientes extremos:

1. La competencia de su aprobación por parte municipal corresponderá al Ayuntamiento Pleno.
2. El citado convenio no podrá perjudicar derechos o intereses de terceros.
3. El convenio urbanístico adjunto a la presente propuesta de modificación urbanística se sujetarán a las siguientes reglas:



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## AREA DE SOSTENIBILIDAD

- 1.ª Respetará el régimen de facultades e iniciativas para promoverlo que se establecen en la legislación urbanística.
- 2.ª Contendrá una parte expositiva en la que se justificará la conveniencia de lo estipulado para el interés general y su coherencia con el modelo y estrategia territorial del Municipio.
- 3.ª Se someterá a información pública junto con el correspondiente instrumento de planeamiento o gestión urbanística.
- 4.ª Serán nulas las estipulaciones y compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de planeamiento de rango superior o de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y, en todo caso, las que supongan disminución de deberes y cargas definitivas del derecho de propiedad del suelo.
- 5.ª Lo convenido se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la administración de la potestad de planeamiento, y estará siempre sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad de la administración que hubiere suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento lo fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

### 2.2.- Justificación de la modificación.

a) Liberalización del parámetro de densidad de viviendas en aplicación legal y respecto de la parcela UR-20-21.

Como anteriormente se ha señalado, en la actualidad la parcela UR20-21 se encuentra ordenada mediante el Plan parcial "Lloma Larga" aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 23 de Julio de 1.997 (B.O.P. de Valencia de 9 de diciembre de 1.997), y los sucesivos textos refundidos motivados por las modificaciones puntuales del Plan Parcial.

Los parámetros urbanísticos fijados para la parcela son:

Superficie	Nº Plantas	Edificab. residencial	Edificab. comercial y usos compatibles	Total edificabilidad	Nº viviendas
8.674,50 m <sup>2</sup> s	VII+ático	26.400,00 m <sup>2</sup> t	0,00 m <sup>2</sup> t	26.400,00 m <sup>2</sup> t	216

El parámetro de densidad de viviendas establecido para dicha parcela ha provocado la tensión con otros parámetros urbanísticos aplicables a la misma como es la edificabilidad real asignada a la parcela.

Es por ello que en aplicación de la legislación vigente se requiere la liberalización del referido parámetro de densidad para adecuarlo a la normativa de aplicación y posibilitar colmar la edificabilidad de la parcela con el uso dominante establecido en el planeamiento, incrementado en 4 viviendas la establecidas en la parcela, de forma que la edificabilidad situada en plantas piso y que en la actualidad no puede usarse como viviendas, pase a este uso dominante.



## AJUNTAMENT DE PATERNA

### AREA DE SOSTENIBILIDAD

Consecuentemente con lo anterior la ficha urbanística de la parcela UR-21-21 resultante de la presente modificación quedaría con los parámetros contemplados en el siguiente cuadro resumen:

Superficie	Nº Plantas	Edificab. residencial	Edificab. comercial y usos compatibles	Total edificabilidad	Nº viviendas
8.674,50 m2s	VII+ático	26.400,00 m2t	0,00 m2t	26.400,00 m2t	220

Paterna, a 5 de abril de 2.011.  
El Director Técnico del Área de Sostenibilidad.

Fdo. José Luis Pastor Bono.