

PLAN de REFORMA INTERIOR " Terra Canters "

SUELO URBANO CONTIGUO al SECTOR Nº 2 + Nº 8

**TEXTO REFUNDIDO
ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE
LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO**

ÍNDICE

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

4.1.- OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.....	3
4.2.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN.....	3
4.2.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y DE LA U.E.....	3
4.2.2.- TRAZADO DE LA TRAMA VIARIA.....	4
4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	4
4.3.1.- FICHAS DE PLANEAMIENTO.....	5
4.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	5
4.5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	6
4.5.1.- FICHAS DE GESTIÓN.....	8
4.6.- SÍNTESIS ESTADÍSTICA DE LOS DATOS MAS RELEVANTES.....	9
4.7.- ESTUDIO ESTIMATIVO DE COSTES Y % DE CESIONES.....	9
4.8.- NORMAS URBANÍSTICAS.....	10
ANEXO I FICHA DE PLANEAMIENTO.....	11
ANEXO II FICHA DE GESTIÓN.....	13
RELACIÓN DE PLANOS.....	15

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

4.1.- OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El objeto del presente Plan de Reforma Interior es delimitar un área de reparto y una unidad de ejecución que permitan abordar la gestión y urbanización de los suelos contiguos a los sectores N° 2 y N° 8 de suelo urbanizable residencial.

Esta zona de la Cañada, aunque está clasificada como suelo urbano, no posee infraestructura urbanística, por ello, para que exista continuidad coherencia en la trama urbana, la transformación urbanística del suelo urbanizable requiere de la simultánea urbanización de este suelo urbano.

El P.G.O.U de Paterna que establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano en la Cañada no delimita ninguna unidad de ejecución y define ningún mecanismo de gestión que permita abordar esta necesidad.

4.2.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN.

La específica finalidad de este documento y su escaso ámbito hacen que no existan muchas alternativas posibles al abordar el problema suscitado. Exclusivamente se trata de urbanizar una zona de borde del suelo urbano, en la que se intercalan todas las situaciones posibles, parcelas edificadas y urbanizadas, parcelas urbanizadas sin edificar, parcelas valladas sin edificar ni urbanizar, parcelas edificadas sin urbanizar y campos abandonados o incluso con cultivos.

Esta situación de remate de borde exigen que se mantengan las determinaciones urbanísticas del suelo urbano en el núcleo de la Cañada, las mismas normas urbanísticas, la estructura y tipología de la trama viaria. Cualquier modificación lo único que introduciría es confusión entre los propietarios, difícilmente entenderían que en la misma manzana dos parcelas tuvieran diferente regulación de la edificación.

4.2.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Y DE LA U.E

Al plantear la delimitación del área de reparto se plantearon estas alternativas:

- Incluir parcelas edificadas, sin urbanizar
- Aumentar su ámbito

Se ha descartado incluir las parcelas edificadas por el enfrentamiento que causará con sus propietarios. Probablemente no entenderán que se les exija mayores cesiones que las realizadas cuando se solicitó la licencia de obra. La interpretación que están realizando los Tribunales de Justicia de la disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio, así lo aconsejan.

El ámbito del área de reparto y de la unidad de ejecución se ha limitado al mínimo imprescindible para cumplir los objetivos planteados. Existen muchas otras parcelas, edificadas o no, que se encuentran sin urbanizar, y que podían haberse integrado en esta unidad de ejecución. Si se hubiese seguido este criterio, es posible que la U.E. tuviera mas superficie que la del suelo urbanizable. Entendemos que se debe acometer la gestión y urbanización de esas zonas, pero no con esta actuación. Aumentar más el tamaño pondría en peligro su viabilidad. Con posterioridad el Ayuntamiento de Paterna deberá acometer otras actuaciones.

4.2.2.- TRAZADO DE LA TRAMA VIARIA.

Al partir la manzana delimitada por las Calles Nº 15, Nº 417, Nº 419 y Nº 426, por la prolongación de la Calle Nº 421, surgieron estas posibilidades:

- Mantener la orientación del primer tramo en la prolongación
- Dar una única orientación al margen de la valla existente
- Mantener el actual trazado en el primer tramo y realizar un pequeño quiebro en la prolongación

Se ha optado por dar una nueva orientación para toda la Calle Nº 421. Se ha trazado paralela a la Calle Nº 417, y que resulta perpendicular a las Calles Nº 426 y Nº 433. Este trazado pasa por el centro de la valla de la edificación existente, de forma que supongan la menor distorsión posible. En los extremos la desviación de la valla existente con la alineación trazada es de 16,8 cm. por lo que no será necesario reconstruir la valla.

4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan de Reforma Interior se ajusta a las determinaciones estructurales definidas por el P.G.O.U. de Paterna y por el Documento de Homologación, que se tramita conjuntamente.

No se introducen variaciones en el área de reparto definida por el documento de homologación, manteniéndose el mismo aprovechamiento tipo. La delimitación de una unidad de ejecución con mayor ámbito no supondrá cambios en el aprovechamiento tipo, al operar exclusivamente para el pago y reparto de los costes de urbanización.

4.3.1.- FICHAS DE PLANEAMIENTO

Las determinaciones de planeamiento establecidas por el Documento de "Homologación de los Sectores Nº 2 y Nº 8 y Suelo Urbano Contiguo" para el Plan de Reforma Interior (Terra Canters) se reflejan en la ficha de planeamiento, que se adjunta, al final del documento como ANEXO I.

4.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El presente Plan de Reforma Interior mantiene la mayoría de las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna establece sobre su ámbito. Tan solo introduce pequeños cambios en la trama viaria y delimita una unidad de ejecución.

Se prolonga la Calle Nº 421, dividiendo en dos la manzana configurada por las Calles Nº 15, Nº 417, Nº 419 y Nº 426. Se ha girado ligeramente su orientación trazándola paralela a la Calle Nº 419. La construcción de tres viviendas unifamiliares en la esquina Sur-Oeste de esta manzana y la gestión en otra U.E. de su parte Sur-este dejaban un resto de difícil aprovechamiento edificatorio.

Se ha asignado una anchura constante de 11 m. a la Calle Nº 419, manteniendo las interpretaciones realizadas por los servicios técnicos municipales, en informes previos.

La unidad de ejecución se ha delimitado aumentando el área de reparto definida por el documento de Homologación con las parcelas edificadas contiguas que están sin urbanizar. Como se ha indicado anteriormente el objetivo es conseguir una urbanización coherente en esta zona de la Cañada. Al incluir en la unidad de ejecución todos los terrenos sin urbanizar, con la gestión de la misma se garantizará la total urbanización de la zona.

Mediante las figuras del área de reparto y la unidad de ejecución hemos definido dos niveles de obligaciones a los propietarios de los terrenos en ellas incluidos. Dentro del área de reparto, a través del concepto del aprovechamiento tipo, se producirá el reparto de la edificabilidad. Con la programación y gestión de la unidad integrada cuantificarán y distribuirán los costes de urbanización. Con ello se pretende ajustar al máximo el régimen de derechos y obligaciones que tienen los suelos urbanos, en función del grado de consolidación por la urbanización (artículo 14 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones). Hay que tener presente que la legislación exige compensar las obras de urbanización realizadas por sus propietarios.

En los casos de parcelas recayentes a varias calles con distinto grado de urbanización se dividirá la parcela, asignando cada parte de su superficie a la situación del vial colindante. La división se realiza por la bisectriz de las alineaciones de las calles a las que recae. La

superficie recayente al vial sin urbanizar se incluirá en la unidad de ejecución, el resto se excluirá.

4.5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Siguiendo los criterios expuestos en el anterior punto se ha delimitado la unidad de ejecución "Terra Canters – dos ". La unidad es discontinua, disponiendo de tres zonas, que definiremos como Zona "A", "B" y "C".

La **Zona "A"** linda con el sector N° 8, por la parte Sur, entre este sector el Conjunto polideportivo "Campo el Catalá". Su delimitación es la siguiente:

- Por el Norte: Línea quebrada que discurre por el eje de la prolongación de la Calle n° 419, arista exterior de parte de la parcela 66789-03, donde se ha concedido licencia de obra, en el expediente 627/2001, y límite de propiedad de la parcela 66789-04.
- Por el Este: límite del sector N° 8 de suelo urbanizable residencial, que discurre por el exterior de la Calle N° 433
- Por el Sur: Límite de la U.E. "Terra Canters – uno", línea de propiedad de las parcelas 66789-01, 66789-02 y 66789-24.
- Por el Oeste: Bordillo exterior de la Calle N° 15.

La superficie total de la Zona "A" es de 18.085,37 m². La superficie de parcelas edificables se detalla en el siguiente cuadro, distinguiendo si se encuentra en el área de reparto y en la unidad de ejecución (A.R. + U.E.), o sólo en la unidad de ejecución (U.E.):

ZONA "A"	MANZANA	Superficie de parcela		TOTAL
		A.R. + U.E.	U.E.	
	v	3.276,21		3.276,21
	o	2.149,00		2.149,00
	l	762,03		762,03
	s	1.077,58	932,24	2.009,82
	p	1.415,55	308,75	1.724,30
	m	1.716,32		1.716,32
	SUMA	10.396,69	1.240,99	11.637,68

La **Zona "B"** linda con el sector N° 8, por la parte Norte, tiene una forma muy irregular y discurre alrededor de las calles N° 8 y N° 437. Su delimitación es la siguiente:

- Por el Norte: Línea irregular con quiebros a 90 grados en cada tramo, que se sitúa en el eje de la Calle N° 9; eje de la Calle N° 426; límite de propiedad de la parcela 66789-10; eje de la Calle N° 433; eje de la Calle N° 8; límite de propiedad de las parcelas 66789-43, 66789-16 y 68791-08; eje de la Calle N° 7 y se ajusta al límite de propiedad de las parcelas 68791-03 y 68791-04

- Por el Este: límite del sector N° 8 de suelo urbanizable residencial, por el exterior de las Calles N° 434, N° 8 y N° 433
- Por el Sur: Límite de propiedad de las parcelas 66789-04; eje de la Calle n° 426 y linde de la parcela 66789-08
- Por el Oeste: Línea de propiedad las parcelas 66789-07

La superficie total de la Zona "B" es de 14.823,14 m². La superficie de parcelas edificables se detalla en el siguiente cuadro, distinguiendo si se encuentran en el área de reparto y en la unidad de ejecución, o sólo en la U.E.:

ZONA "B"	MANZANA	Superficie de parcela		TOTAL
		A.R. + U.E.	U.E.	
	"h"	680,61	375,99	1.056,60
	"i"	505,27		505,27
	"e"	1.480,90		1.480,90
	"a"	1.960,40		1.960,40
	"c"	1.456,82	2.849,82	4.306,64
	"d"	708,87		708,87
	SUMA	6.792,87	3.225,81	10.018,68

La **Zona "C"** linda con el sector N° 2, por la parte Norte. Su delimitación es la siguiente:

- Por el Norte: Límite exterior de la Calle N° 543.
- Por el Este: Límite del sector N° 2 de suelo urbanizable residencial por el exterior de las Calles N° 528, N° 523 y N° 522
- Por el Sur: Límite del sector N° 2 de suelo urbanizable residencial por el exterior de la Calle N° 525
- Por el Oeste: Línea irregular con quiebros a distintos ángulos en cada tramo, que discurre por el límite de propiedad de la parcela 67822-04, sin incluirla; bordillo interior de la Calle N° 528; la bisectriz de la parcela 67834-06; el eje de la Calle N° 524; el eje de la Calle N° 522; límite de propiedad de las parcelas 67834-01 y 67834-02 incluyéndolas; eje de la Calle N° 523; el límite de propiedad de la parcela 67844-01 incluyéndola; el eje de la Calle N° 60; la bisectriz de la parcela 66854-54 en su alineación con las Calles N° 60 y N° 523 y el límite exterior de esta parcela incluyéndola parcialmente.

La superficie total de la Zona "C" es de 16.881,17 m². La superficie de parcelas edificables se detalla en el siguiente cuadro, distinguiendo si se encuentran en el área de reparto y en la unidad de ejecución, o sólo en la U.E.:

ZONA "C"	MANZANA	Superficie de parcela		TOTAL
		A.R. + U.E.	U.E.	
	Y		3123,36	3.123,36
	A	2.556,74		2.556,74
	F	995,35	1.086,38	2.081,73
	J	1.333,52	1.613,74	2.947,26
	SUMA	4.885,61	5.823,48	10.709,09

Agrupando los datos de las tres zonas tendremos las superficies de la unidad de ejecución, que se reflejan en el siguiente cuadro:

	Superficie total por zonas	Parcelas edificables en A.R.+ U.E.	Parcelas edificables solo en U.E.	Suma de parcelas edificables	Porcentaje parcela
ZONA "A"	18.085,37	10.396,69	1.240,99	11.637,68	64,3486%
ZONA "B"	14.823,14	6.792,87	3.225,81	10.018,68	67,5881%
ZONA "C"	16.881,17	4.885,61	5.823,48	10.709,09	63,4381%
Suma	49.789,68	22.075,17	10.290,28	32.365,45	65,0043%

4.5.1.- FICHAS DE GESTIÓN

Al final del documento, como ANEXO II, se adjunta la ficha de gestión de la unidad de ejecución "Terra Canters – dos", en la que se reflejan las determinaciones que deberán observarse en la programación y gestión de esta actuación integrada.

4.6.- SÍNTESIS ESTADÍSTICA DE LOS DATOS MÁS RELEVANTES

El ámbito del Plan de Reforma Interior "Terra Canters" se circunscribe al de la unidad de ejecución, posee una superficie de 49.789,68 m², cuyo destino es el siguiente:

- Superficie total de la unidad de ejecución.....	49.789,68 m ²
- Superficie destinada a viales.....	17.424,23 m ²
- Superficie destinada a parcelas edificables.....	32.365,45 m ²
- Superficie edificable.....	12946,18 m ²
- Coeficiente de edificabilidad de parcela neta.....	0,4 m ² /m ²
- Coeficiente de edificabilidad en bruto.....	0,260017 m ² /m ²

4.7.- ESTUDIO ESTIMATIVO DE COSTES Y % DE CESIONES

A petición de los técnicos municipales y para que los afectados conozcan la repercusión que esta actuación tendrá sobre su propiedad se realiza el siguiente estudio de las cesiones que deberán realizar y de los gastos que sufragarán.

El área de reparto en suelo urbano posee un aprovechamiento tipo de 0,239864 m² edificables por cada m² de suelo. El coeficiente máximo de edificabilidad de las parcela es de 0,4 m² edificable / m² de parcela. El derecho de los propietarios en suelo urbano es el 100 % del aprovechamiento tipo.

Todos los propietarios de suelo urbano incluido en el área de reparto tendrán derecho a una parcela con el sesenta por ciento de la superficie de la finca inicial. O dicho de otra forma, cederán el 40 % de su superficie para viales y percibirán el resto parcela edificable. En el caso de los propietarios que están en la unidad de ejecución, pero no pertenecen al área de reparto, bastará con la cesión de viales que realizaron al conceder la licencia de obra.

Se ha estimado que los costes de urbanización de la unidad de ejecución ascienden a la cantidad de 1.600.000 euros (266.217.600 pesetas), que se deberán repartir entre los 32.365,45 m² de parcelas edificables incluidas en la unidad. No obstante, como se ha indicado anteriormente esta superficie no se encuentra en la misma situación. Hay 22.075,17 m² que no poseen ningún servicio, y 10.290,28 m² que, al menos, disponen de suministro de agua potable y energía eléctrica. Los propietarios de las parcelas que dispongan de algún servicio urbanístico no deberán sufragar su coste. Por ello, para calcular la repercusión sobre cada m² de parcela edificable, supondremos que, como media, las parcelas edificadas poseen el 50 % de los servicios. Con esta hipótesis las parcelas sin infraestructuras deberán abonar 58,78 euros por m² de parcela (9.780 pesetas/m²). Y las parcelas con servicios abonarán una media de 29,39 euros por m² de parcela (4.890 pesetas/m²)

Estos datos tienen un carácter estimativo. En lo referente a la cesión de terreno el porcentaje del 40 % es bastante aproximado, pero en cuanto a los costes de urbanización este valor puede oscilar bastante, y mucho más si se trata de una parcela que ha realizado o sufragado parte de las obra de urbanización.

4.8.- NORMAS URBANÍSTICAS

No se introducen modificaciones en las Normas urbanísticas del P.G.O.U. aplicables a este sector.

Valencia, Octubre de 2005

Por el equipo redactor

Fdo: Jorge Fernández Sempere

ANEXO I

FICHA DE PLANEAMIENTO

PLAN DE REFORMA INTERIOR “Terra Canters”				
Clasificación y calificación		URBANO Residencial	Zona de ordenanza (Clave 05) unifamiliar aislada	
PARÁMETROS DEL SECTOR				
Superficie 49.789,68 m ²	Edificabilidad total	Índice edif. Neto sobre parcela	Superficie de parcela	Índice bruto de edificabilidad
	12.946,18 m ² t	0,4 m ² t/ m ² p	32.365,45 m ²	0,260017 m ² t/ m ² s
ÁREA DE REPARTO				
Superficie 36.812,80 m ²	Suelo dotacional afectado a su destino:		0 m ²	
	Superficie de cesión:			
	Viario		14.737,63 m ²	
	Superficie computable:		36.812,80 m ²	
	Superficie aprovechamiento privado:		22.075,17 m ² s	
	Aprovechamiento objetivo total:		8.830,068 m ² t	
Aprovechamiento tipo:		0,239864 m ² t/m ²		
Gestión:	Directa			
CONDICIONES				
Condiciones de desarrollo:		Condiciones de conexión e integración:		
El Plan de Reforma Interior se redactará tramitará antes o al mismo tiempo que el sector N° 2 + N° 8 de suelo urbanizable residencial, contiguo. La superficie podrá variar debido a la inclusión o exclusión de alguna parcela como resultado de recoger alguna alegación en el trámite de exposición al público, o por alguna circunstancia detectada, que así lo aconseje.		Las obras de urbanización incluirán la conexión con las redes de servicios existentes. Realizarán las obras de acondicionamiento del tramo del barranco de La fuente contiguo, garantizando un cauce natural suficiente para evacuar el caudal previsto en un período de retorno de 50 años.		

ANEXO II

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN “TERRA CANTERS-DOS”				
Clasificación y calificación		URBANO Residencial	Zona de ordenanza (Clave 05) unifamiliar aislada	
PARÁMETROS DE LA UNIDAD				
Superficie 49.789,68 m²	Edificabilidad total	Índice edif. neto sobre parcela	Superficie de parcela	Índice bruto de edificabilidad
	12.946,18 m² t	0,4 m² t/ m²p	32.365,45 m²	0,260017 m² t/ m²s
ÁREA DE REPARTO				
Superficie 36.812,80 m²	Suelo dotacional afectado a su destino:		0 m²	
	Superficie de cesión:			
	Viario		14.737,63 m²	
	Superficie computable:		36,812,80 m²	
	Superficie aprovechamiento privado:		22.075,17 m² s	
	Aprovechamiento objetivo total:		8.830,068 m² t	
	Aprovechamiento tipo:		0,239864 m² t/m²	
Gestión:	Directa			
CONDICIONES				
Condiciones de integración:			Condiciones de conexión	
El proyecto de urbanización se coordinará con la urbanización del sector N° 2 + N° 8 de suelo urbanizable residencial, contiguo, garantizando su compatibilidad. Las obras incluirán de acondicionamiento del tramo del barranco de La fuente contiguo, garantizando un cauce natural suficiente para evacuar el caudal previsto en un período de retorno de 50 años.			Las obras de urbanización incluirán la conexión con las redes de servicios existentes.	

RELACIÓN DE PLANOS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "TERRA CANTERS"

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Nº 16	ALINEACIONES Y RASANTES.	Escala 1:1000
Nº 17	USOS DEL SUELO URBANO.	Escala 1:2000
Nº 18	GESTIÓN URBANÍSTICA, LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y DEL ÁREA DE REPARTO.	Escala 1:1000