



AJUNTAMENT DE PATERNA
AREA DE SOSTENIBILIDAD

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 PLAN PARCIAL SECTORES 2 Y 8.

Abril 2.014.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

INDICE

INDICE.....	2
MEMORIA INFORMATIVA.....	3
ANTECEDENTES.....	3
PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
a. Ficha de planeamiento y gestión.....	3
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
OBJETIVOS PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	6
DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO A TRAMITAR.....	7
TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	8
JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	9
a. Delimitación de Unidades de Ejecución en el planeamiento vigente.....	9
b. Propuesta de modificación de la unidad de ejecución:.....	10
c. Justificación delimitación unidades de ejecución.....	11
1. Definir unas cargas de urbanización equivalentes en la totalidad de las unidades de ejecución.....	11
2. Obtener para la administración las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en la unidad de ejecución nº 1, a fin de que pueda hacer frente a los convenios urbanísticos existentes, así como a la obtención de sus aprovechamientos urbanísticos destinados a aquellos provenientes de suelos a obtener por expropiación.....	14
3. Conseguir la materialización integral de los aprovechamientos de los propietarios en la unidad de ejecución en la que se integran.....	15
4. Conclusiones.....	16
Anexo I. FICHAS DE GESTION.....	17
Planos:	
I.1. Información: Delimitación unidad de ejecución vigente.	
O.1. Ordenación: Delimitación unidades de ejecución.	



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

MEMORIA INFORMATIVA

ANTECEDENTES.

En Acuerdo Plenario de fecha 26 de abril de 2001, se optó por la gestión directa de los Sectores 2 y 8 de La Cañada, encomendando a la empresa pública SUMPA s.a. la condición de agente urbanizador de los mismos.

En base a esta determinación, se redactaron los instrumentos de planeamiento, aprobados por los órganos competentes de la Generalitat Valenciana en fecha 2 de marzo de 2006, fecha a partir de la cual, podía empezar el desarrollo de la gestión urbanística, con la tramitación de los correspondientes programas de actuación integrada, reparcelaciones y ejecución de las obras de urbanización, hitos que no se han llevado a cabo hasta la fecha actual.

En Acuerdo Plenario de fecha 25 de enero de 2012, se acuerda dejar sin efectos las encomiendas a SUMPA s.a. para la gestión de los sectores 2 y 8, así como el ámbito del PRI Terracanters 2, recuperando la administración la tutela en dichas actuaciones urbanísticas.

En este momento, y con la finalidad de posibilitar la gestión del sector 2 y 8, se propone la modificación de la unidad de ejecución definida en los instrumentos de planeamiento, planteando la su subdivisión en 4 unidades de ejecución, que supongan menor capacidad inversora, facilidad de gestión y concordancia entre la generación de suelo urbano y demanda real del mismo.

PLANEAMIENTO VIGENTE.

Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 15 de noviembre de 1990, publicado en el BOP de Valencia nº 282 de fecha 27 de noviembre de 1990.

Homologación y Plan Parcial Sectores 2 y 8 de La Cañada, aprobado definitivamente por la Conselleria de Territorio y Vivienda en fecha 2 de marzo de 2006, y publicado en el BOP de Valencia nº 225 de fecha 21 de septiembre de 2006.

a. Ficha de planeamiento y gestión.

El documento del Plan Parcial de los Sectores 2 y 8 establece la siguiente ficha de planeamiento y gestión, en la que quedan reflejados los parámetros urbanísticos básicos del sector:

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

PLAN PARCIAL SECTOR N° 2 + N° 8			
Clasificación Urbanizable		Calificación Residencial, baja densidad	
PARÁMETROS DEL SECTOR			
Zona	Superficie de la zona	Coefficiente edificabilidad	Edificabilidad total
Antiguo sector N° 2	150.273,94 m ²	0,39 m ² /m ²	56.344,54 m ²
Antiguo sector N° 8	99.686,43 m ²	0,39 m ² /m ²	41.973,39 m ²
Total sector	249.960,37 m ²	0,39 m ² /m ²	97.484,54 m ²
Densidad: 30 viv/Ha		N° máximo viviendas: 750 viviendas	
ÁREA DE REPARTO			
Vinculación del Sector: Segundo Cuatrienio	Ámbito del área de reparto:	289.915,88 m ²	
	Superficie del sector N° 2	150.273,94 m ²	
	Superficie del sector N° 8	99.686,43 m ²	
	Sup. red primaria reserva viaria	39.955,51 m ²	
	Edificabilidad del área de reparto:	97.484,54 m ²	
	Aprovechamiento tipo del sector:	0,336 m ² t/m ² s	
	Derecho de los propietarios:	90 % aprovechamiento tipo	
	Derecho a la edificabilidad:	0,302 m ² t/m ² s	
Gestión:	Directa		
ENCLAVE DE SUELO URBANO			
Superficie del enclave: 4.486,42 m ²		Coef. de edificabilidad en parcela: 0,40 m ² /m ²	Superficie de parcelas: 3.604,53 m ²
CONDICIONES			
Condiciones de desarrollo:	Condiciones de conexión e integración:		
Existirá coordinación con la ordenación y gestión del suelo urbano contiguo.	Las obras de urbanización incluirán la conexión con las redes de servicios del suelo urbano.		
	Se mejorarán los accesos rodados al sector urbanizando el camino de Bochero, y el camino de la Pobra, hasta su encuentro con las Calles Ontinient y Cartagena del Polígono Industrial Fuente del Jarro. La urbanización del Camino de la Pobra contará con un carril-bici. El enlace con la red viaria del Polígono Industrial se realizará con rotondas. El coste de la adquisición del suelo para la ampliación de esta infraestructuras se repercutirá a la actuación.		
	La conexión peatonal del sector con el resto de la Cañada se efectuará construyendo un puente sobre el Barranco de la Fuente, que enlace la calle N° 563, con la prolongación de la calle N° 434.		
	Se 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.		
	Se acondicionará la franja de suelo no urbanizable y la red primaria de reserva viaria situada entre el Sector y el By-pass, formando una barrera contra el ruido, integrada con el medio-ambiente. Tendrá tratamiento de bosque mediterráneo.		

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR N°2 + N°8				
Clasificación: Urbanizable y Urbano		Calificación: Residencial, baja densidad		
PARÁMETROS DE LA UNIDAD				
	Ant. Sector N° 2	Ant. Sector N° 8	Suelo Urbano	Total
Superficie Sectores	150.273,94	99.686,43	4.486,42	254.446,79
Superficie edificable	62.696,86	34.782,599	1.441,81	98.921,27
Superficie parcelas edificables	97.385,61	54.027,01	3.604,53	155.017,15
Superficie equipamientos	1.400,00	16.547,36	0,00	17.947,36
Superficie Zonas verdes	17.143,08	7.863,04	0,00	25.006,12
Superficie viales	34.345,25	21.249,02	881,89	56.476,16
Nº máximo viviendas: 750viv.		Densidad: 30 viv/Ha		Gestión: Directa
ÁREA DE REPARTO				
Vinculación Del Sector: Segundo Cuatrienio	Ámbito del área de reparto:		289.915,88 m ²	
	Superficie del sector N° 2		150.273,94 m ²	
	Superficie del sector N° 8		99.686,43 m ²	
	Sup. red primaria reserva viaria		39.955,51 m ²	
	Edificabilidad del área de reparto:		97.484,54 m ²	
	Aprovechamiento tipo del sector:		0,336 m ² t/m ² s	
	Derecho de los propietarios:		90 % aprovechamiento tipo	
Derecho a la edificabilidad:		0,302 m ² t/m ² s		
CONDICIONES				
Condiciones de desarrollo:	Condiciones de conexión e integración:			
La unidad de ejecución se gestionará paralelamente a la tramitación del planeamiento. Se procurará que la urbanización del sector N° 2 + N° 8 se realice conjuntamente con la U.E. "Terra Canters - Dos" del suelo urbano contiguo.	Las obras de urbanización incluirán la conexión con las redes de servicios del suelo urbano.			
	Se mejorarán los accesos rodados al sector urbanizando el camino de Bochero, y el camino de la Pobla, hasta su encuentro con las Calles Ontinient y Cartagena del Polígono Industrial Fuente del Jarro. La urbanización del Camino de la Pobla contará con un carril-bici. El enlace con la red viaria del Polígono Industrial se realizará con rotondas. El coste de la adquisición del suelo para la ampliación de esta infraestructuras se repercutirá a la actuación.			
	La conexión peatonal del sector con el resto de la Cañada se efectuará construyendo un puente sobre el Barranco de la Fuente, que enlace la calle N° 563, con la prolongación de la calle N° 434.			
	Se 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.			
		Se acondicionará la franja de suelo no urbanizable y la red primaria de reserva viaria, situada entre el Sector y el By-pass, formando una barrera contra el ruido, integrada con el medio-ambiente. Tratamiento de bosque mediterráneo.		

Como se aprecia en las fichas de planeamiento y gestión incorporadas en el Plan Parcial, las determinaciones estructurales derivan de las contenidas en el documento de homologación del sector, centrándose en Plan Parcial en el desarrollo de la ordenación pormenorizada del mismo.

MODIFICACIÓN PUNTAL N° 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETIVOS PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La evolución experimentada en el urbanismo, y fundamentalmente en la gestión urbana, en los últimos años, nos lleva a reconducir las propuestas urbanas a la realidad, respecto a las necesidades de suelo urbano, como a la posibilidad económica de ejecución y conservación de la ciudad, tanto, por parte de los particulares como de las administraciones públicas.

Los planeamientos desarrollados en los últimos años idean, como norma general, grandes propuestas urbanísticas con la intención del desarrollo de considerables bolsas de suelo en actuaciones unitarias, con el objetivo de dotarlas de una masa crítica que permita asumir importantes obras de infraestructuras de conexión y servicios, y por otra parte, facilitar la gestión del agente urbanizador, que pretende resolver en un único instrumento, la compleja gestión de los suelos.

Este principio en el desarrollo urbano, aparentemente exitoso en una fase inicial, ha desembocado, en los mejores supuestos a la paralización de los procesos de gestión, y en los restantes casos, con consecuencias más dramáticas, en la paralización de las obras de urbanización y edificación en las actuaciones más avanzadas, motivado en parte por la situación económica global y a su vez, por la gran distancia existente entre las necesidades reales de suelo urbano y el generado en los procesos de urbanización.

En uno de estos supuestos se encuentra el sector 2 y 8 de La Cañada, concebido en su origen (año 2.001) como actuación unitaria en la totalidad del mismo, que culminó con su aprobación por los órganos autonómicos el 2 de marzo de 2.006, momento en el que se paraliza su gestión, salvo por la actuación levada a cabo por la administración en el ámbito del Instituto de La Cañada.

Por lo tanto, han transcurrido, en este momento, veinticuatro años desde que el Plan General clasificó los sectores como suelo urbanizable, trece años desde el acuerdo municipal que instaba a la gestión de los mismos, y ocho desde la aprobación del planeamiento, momento a partir del cual se podría haber producido su efectiva gestión y urbanización, sin que se haya realizado actuaciones sobre el mismo.

El Plan Parcial vigente agrupó los dos sectores definidos en el Plan General,(sector 2 y sector 8), en un único sector, que incorporaba la totalidad del suelo urbanizable, y los elementos de conexión con el restante suelo urbano del municipio, modelo inviable actualmente para el desarrollo su gestión, así como previsiblemente en un medio plazo temporal .

Con vistas a posibilitar la futura gestión del sector y con la finalidad de acompañar su desarrollo a las necesidades reales de suelo edificable en La Cañada, así como a una capacidad inversora acorde y proporcionada a la demanda real de suelo urbano, se propone la subdivisión del sector en 4 unidades de ejecución, de modo que puede gestionarse parcialmente el sector.

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

El único cambio que se pretende en este documento, respecto al planeamiento vigente, es la subdivisión del sector 2 y 8 en unidades de ejecución de menor tamaño, viables para su futura gestión, definiendo a su vez las condiciones necesarias de gestión y conexión con el entorno urbano.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Paterna suscribió convenios de reserva de aprovechamiento urbanístico (Convenio urbanístico Fabado Guillem y otros, Exp. 75/2.003) en los que se establecía la concreción de los aprovechamientos en los sectores 2 y 8, una vez que se procediera a su tramitación.

En el mismo sentido, se considera oportuno que se produzca la materialización de los aprovechamientos urbanísticos pendientes de expropiación en suelos dotacionales del municipio en el ámbito del sector, con la finalidad de evitar la constante generación de expedientes expropiatorios iniciados por los interesados, con las consecuencias que conllevan a la gestión presupuestaria municipal, siendo conveniente ubicar en este sector los derechos urbanísticos de los titulares de suelo.

Por tanto, los objetivos de la presente modificación son:

1. Subdivisión en unidades de ejecución del ámbito del sector, a fin de posibilitar su gestión.
2. Obtención por la administración de los aprovechamientos de cesión obligatoria con la finalidad del cumplimiento de los convenios adquiridos con titulares de suelo, y a su vez, posibilitar la materialización de los derechos urbanísticos de suelos pendientes de expropiación.

DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO A TRAMITAR.

En su momento, para la programación de los Sectores 2 y 8, así como el suelo urbano colindante, en base a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, vigente en aquel momento, se redactó la Homologación y Plan Parcial del sector 2 y 8 de La Cañada, documentos en los que se establecían los parámetros urbanísticos del sector, tanto en el ámbito de la ordenación pormenorizada como estructural, así como las bases para su gestión.

Posteriormente, se ha producido una modificación de la legislación urbanística valenciana, siendo aplicable en este momento la Ley Urbanística Valenciana, 16/2.005 de 30 de diciembre y su reglamento de desarrollo (Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística –ROGTU-), redactándose el presente documento, en base a lo fijado en el artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana y 233 del ROGTU.

El Decreto 120/2.006, de 11 de agosto del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece en su artículo 48 "Estudios de Integración Paisajística" aquellos instrumentos de planeamiento que requieren la elaboración del documento citado, siendo necesario en el caso que nos afecta a:

a. El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 36/2.005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

En el presente caso, el documento desarrollado, Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 2 y 8, no tiene un carácter espacial, al no desarrollar condiciones de implantación urbana, sino que se limita exclusivamente a la modificación de las condiciones de gestión, sobre un planeamiento espacial ya definido desde el Plan General de Ordenación Urbana y la Homologación y Plan Parcial sector 2 y 8 de La Cañada, por lo que no procede la redacción y tramitación del Estudio de Integración Paisajística.

En base a lo establecido en la Ley 6/2011, de movilidad de la Comunitat Valenciana, no es necesaria la redacción y tramitación de Plan de Movilidad.

La Ley 7/2002, de Protección acústica de la Generalitat Valenciana, establece en su artículo 25 que:

“.....los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción”

En este caso, el documento redactado no altera las condiciones de ordenación, ni su repercusión en los impactos acústicos ya establecidos en el planeamiento aprobado, por lo que no es necesaria la redacción de estudios específicos en este campo.

Por lo tanto, únicamente se requiere el documento de “Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 2 y 8” para la tramitación del expediente modificativo.

TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El capítulo IV “Determinaciones de la ordenación pormenorizada”, de la Ley Urbanística Valenciana, relaciona aquellos aspectos integrantes del ámbito de la ordenación pormenorizada en la legislación urbanística.

El artículo 58 “Delimitación de unidades de ejecución” del citado capítulo de la Ley Urbanística, desarrollado a su vez en el artículo 122 del ROGTU “Delimitación de las unidades de ejecución”, establece las condiciones y los instrumentos que pueden definir o redelimitar las unidades de ejecución, integrándose estas determinaciones en la ordenación pormenorizada del planeamiento.

Por tanto, la modificación pretendida se encuentra dentro del ámbito de la ordenación pormenorizada, siendo competente para su aprobación la administración municipal.

Por otra parte, el artículo 223 del ROGTU, “Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento”, establece que aquellas modificaciones de planes se tramitaran por el procedimiento establecido para cada plan, en este caso, Plan Parcial.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La modificación del Plan Parcial de los Sectores 2 y 8 pretende redelimitar las unidades de ejecución definida en el planeamiento, proponiendo su subdivisión en cuatro unidades de ejecución, estableciendo por otra parte las condiciones de conexión y gestión de estas últimas.

a. Delimitación de Unidades de Ejecución en el planeamiento vigente.

El Plan Parcial del Sector 2 y 8, define una única unidad de ejecución, tal como se desarrolla en la ficha de gestión:

UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR N°2 + N°8				
Clasificación: Urbanizable y Urbano		Calificación: Residencial, baja densidad		
PARÁMETROS DE LA UNIDAD				
	Ant. Sector N° 2	Ant. Sector N° 8	Suelo Urbano	Total
Superficie Sectores	150.273,94	99.686,43	4.486,42	254.446,79
Superficie edificable	62.696,86	34.782,599	1.441,81	98.921,27
Superficie parcelas edificables	97.385,61	54.027,01	3.604,53	155.017,15
Superficie equipamientos	1.400,00	16.547,36	0,00	17.947,36
Superficie Zonas verdes	17.143,08	7.863,04	0,00	25.006,12
Superficie viales	34.345,25	21.249,02	881,89	56.476,16
N° máximo viviendas: 750viv.	Densidad: 30 viv/Ha		Gestión: Directa	
ÁREA DE REPARTO				
Vinculación Del Sector: Segundo Cuatrienio	Ámbito del área de reparto:		289.915,88 m ²	
	Superficie del sector N° 2		150.273,94 m ²	
	Superficie del sector N° 8		99.686,43 m ²	
	Sup. red primaria reserva viaria		39.955,51 m ²	
	Edificabilidad del área de reparto:		97.484,54 m ²	
	Aprovechamiento tipo del sector:		0,336 m ² t/m ² s	
	Derecho de los propietarios:		90 % aprovechamiento tipo	
Derecho a la edificabilidad:		0,302 m ² t/m ² s		
CONDICIONES				
Condiciones de desarrollo:		Condiciones de conexión e integración:		
La unidad de ejecución se gestionará paralelamente a la tramitación del planeamiento.		Las obras de urbanización incluirán la conexión con las redes de servicios del suelo urbano.		
Se procurará que la urbanización del sector N° 2 + N° 8 se realice conjuntamente con la U.E. "Terra Canters - Dos" del suelo urbano contiguo.		Se mejorarán los accesos rodados al sector urbanizando el camino de Bochero, y el camino de la Pobra, hasta su encuentro con las Calles Ontinient y Cartagena del Polígono Industrial Fuente del Jarro. La urbanización del Camino de la Pobra contará con un carril-bid. El enlace con la red viaria del Polígono Industrial se realizará con rotondas. El coste de la adquisición del suelo para la ampliación de esta infraestructuras se repercutirá a la actuación.		
		La conexión peatonal del sector con el resto de la Cañada se efectuará construyendo un puente sobre el Barranco de la Fuente, que enlace la calle N° 563, con la prolongación de la calle N° 434.		
		Se 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.		
		Se acondicionará la franja de suelo no urbanizable y la red primaria de reserva viaria, situada entre el Sector y el By-pass, formando una barrera contra el ruido, integrada con el medio-ambiente. Tratamiento de bosque mediterráneo.		

MODIFICACIÓN PUNTAL N° 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



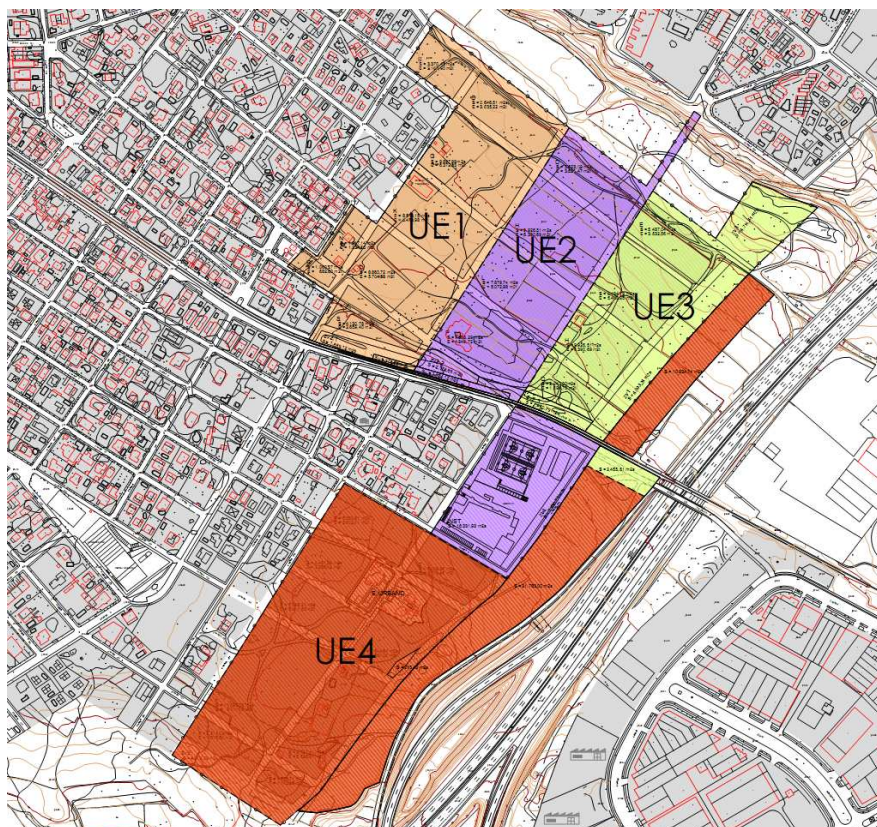
AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

b. Propuesta de modificación de la unidad de ejecución:

La propuesta de redelimitación de unidades de ejecución persigue ajustar su dimensión e inversión necesaria de forma que se posibilite su desarrollo urbanístico, acorde a la demanda real de suelos edificables en La Cañada.

En este sentido, se propone la creación de cuatro unidades de ejecución, según queda reflejado en el grafico siguiente:



Propuesta delimitación unidades de ejecución.

En el cuadro siguiente se definen los datos superficiales y aprovechamientos de cada unidad de ejecución:

UE	Superficie	Red primaria adscrita	Total superficie UE	Aprovechamiento objetivo
	m ² s	m ² s	m ² s	m ² t
1	60.596,57	0,00	60.596,57	27.942,21
2	66.203,51	0,00	66.203,51	22.259,84
3	45.869,07	2.776,96	48.646,03	16.356,43
4	77.291,22	37.178,55	114.469,77	38.488,58
	249.960,37	39.955,51	289.915,88	97.479,45

Cada unidad de ejecución integra los siguientes suelos dotacionales:

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

UE	Equipamientos		Zonas verdes		Viales
	Red primaria	Red secundaria	Computable	No computable	
	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s
1	375,88		1.070,01	489,11	15.259,56
2	1.024,12	16.331,93	4.945,32	78,31	12.705,70
3			14.101,65	977,01	7.924,94
4	215,43		4.912,29		18.136,49
	1.615,43	13.331,93	25.029,27	1.544,43	54.026,69

Quedando por tanto, el siguiente resumen de superficies en las unidades de ejecución proyectadas:

UE	Superficie	Viales	Equipamientos	Zonas verdes	Parcelas edificables
	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s
1	60.596,57	15.259,56	375,88	1.559,12	43.402,01
2	66.203,51	12.705,70	17.356,05	5.023,63	31.118,13
3	45.869,07	7.924,94	0,00	15.078,66	22.865,47
4	77.291,22	18.136,49	215,43	4.912,29	54.027,01
	249.960,37	54.026,69	17.947,36	26.573,70	151.412,62

* Las superficies dotacionales se recogen en función de su uso, no por la consideración de computo realizada en el planeamiento, ya que el objetivo final es estimar los costes de cada unidad de ejecución, a fin de equilibrar el reparto de cargas entre ellas.

c. Justificación delimitación unidades de ejecución.

Los criterios empleados para la delimitación de las unidades de ejecución son:

1. Definir unas cargas de urbanización equivalentes en la totalidad de las unidades de ejecución.

En la delimitación de unidades de ejecución propuesta se pretende establecer unas cargas de urbanización similares para los suelos incluidos en cada una de ellas, de modo, que la modificación de las unidades de ejecución no supongan diferencias económicas en los valores de repercusión finales en cada una de ellas.

Para realizar este cálculo se ha tomado como referencia el presupuesto de ejecución de las obras incluido en el Proyecto de Urbanización de los Sectores 2 y 8, redactado en marzo de 2.007, por el arquitecto D. Jorge Fernández Sempere y el ingeniero industrial D. Ricardo Segovia Andujar. Este documento se expuso al público en fecha 27 de marzo de 2.007, no llegando a producirse su aprobación por los órganos de gobierno municipales.

El resumen del presupuesto del proyecto de urbanización fijaba el coste de las obras en:

Presupuesto de ejecución material	11.618.131,72 €
Gastos generales	1.510.357,12 €
Beneficio industrial	697.087,90 €
Total	13.825.576,75 €

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

Desglosando el presupuesto entre los diversos elementos que componen la urbanización (viales, zonas verdes, red primaria...) obtenemos el coste parcial de cada uno de ellos, así como su repercusión unitaria.

	Superficie	Coste elemento	Repercusión unitaria
	m ² s	Euros	Euros/ m ² s
Viales	54.026,69	10.298.310,72	190,62
Zonas verdes	26.573,70	1.803.263,62	67,86
Red primaria	36.995,51	1.352.924,21	33,86
Puente	1	371.078,20	371.078,20
Total		13.825.576,75	

A esta cantidad deberá incrementarse con el IVA aplicable, en el momento de ejecutar las obras de urbanización.

El proyecto de urbanización no incorpora la ejecución de una balsa de tormentas, exigida en los informe sectoriales emitidos por la Confederación Hidrografía el Júcar, estimándose un coste de 650.000 euros (más IVA) para su realización.

Con estos datos se procede al cálculo de los costes de repercusión para la ejecución de la urbanización por unidad de ejecución. (Cuadro "Calculo valores de repercusión").

Por otra parte, con la finalidad de equilibrar estas cargas e urbanización, y tal como se desarrolla en las fichas de gestión, la obligación de urbanización de elementos de la zona verde 3 y 4, se adscribe a unidades de ejecución diferentes de las que se ubica, según el siguiente cuadro:

Zona verde	Unidad de ejecución en la que se ubica	Unidad de ejecución que la ejecuta	Coste de ejecución	Situación actual
			Euros	
ZV3	UE3	UE1	455.653,43	Sin ejecutar
ZV4	UE2	UE4	200.237,89	Ejecutada

Respecto a las cargas de urbanización también debe incorporarse la repercusión de los gastos asumidos por el agente urbanizador (SUMPA s.a. y posteriormente Ayuntamiento de Paterna) para la redacción de los diversos documentos técnicos necesarios para la programación del sector, que alcanzan la cifra de 309.654,47 euros (más IVA), los cuales, se desglosan por unidad de ejecución según el siguiente cuadro:

Unidad de ejecución	Aprovechamiento	Coste proyectos técnicos
	m ² t	€
UE 1	27.942,21	88.791,58
UE 2	20.033,86	63.639,82
UE 3	14.720,79	46.762,25
UE 4	34.782,59	110.490,82
Total	97.479,45	309.654,47

Con el conjunto de datos económicos citados se realiza el calculo de la repercusión de costes de urbanización por metro cuadrado edificable en cada una de las unidades de ejecución, según queda justificado en el cuadro siguiente.

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

Calculo valores de repercusión												
Superficies elementos a urbanizar				Estimación costes de urbanización			Total	Compensación cargas urbanización	Honorarios téc. Asumidos por Ayto	Puente	Balsas de tormenta	Repercusión urbanización sobre aprovechamiento total
Viales	Equipamientos	Zonas verdes	Red primaria ads	Viales	Zona verde	Red primaria						
				190,62	67,86	33,86	€	€	€	€	€	€/m2t
15.259,56	375,88	1.559,12	0,00	2.908.704,76	105.800,26	0,00	3.014.505,02	455.653,43	88.761,58		650.000,00	150,63
12.705,70	17.356,05	5.023,63	0,00	2.421.900,11	340.898,30	0,00	2.762.798,41	-200.237,89	63.639,82	371.078,20		149,61
7.924,94	0,00	15.078,66	2.776,96	1.510.614,37	1.023.222,17	94.030,00	2.627.866,54	-455.653,43	46.762,25			150,74
18.136,49	215,43	4.912,29	37.178,55	3.457.091,47	333.342,89	1.258.894,21	5.049.328,57	200.237,89	110.490,82			154,10
54.026,69	17.947,36	26.573,70	39.955,51	10.298.310,72	1.803.263,62	1.352.924,21	13.454.498,55	0,00	309.654,47	371.078,20	650.000,00	

* La totalidad de cantidades económicas recogidas en el presente documento son estimativas a falta de redactar en su momento los correspondientes proyectos de urbanización, así como, valorarlos en la fecha en que se ejecutes. Únicamente sirven para analizar el equilibrio de cargas en el momento de redacción de la modificación puntual.

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

Como puede apreciarse, se obtienen unos costes de repercusión equilibrados entre las diversas unidades de ejecución, con diferencias inferiores al 3 %.

Debe considerarse que el calculo realizado pretende analizar el equilibrio de cargas de urbanización entre las diversas unidades de ejecución, con la finalidad de realizar una subdivisión en unidades que suponga un coste similar al conjunto de propietarios de suelo. No se pretende definir los costes de urbanización que se deben cuantificar en el momento de programación de cada unidad, que se desarrollara en momentos temporales dispares, y por tanto, con un coste de urbanización acorde a ese momento.

Al haber asumido el Ayuntamiento de Paterna la ejecución anticipada del entorno del Instituto de La Cañada, situado básicamente en la unidad de ejecución 2, y parcialmente en la unidad de ejecución 4, así como la ejecución del Camino de Bochero por parte de la unidad de ejecución 1, desaparece la necesidad e incorporar a los proyectos de urbanización de cada unidad la ejecución de estos elementos.

No obstante, estas unidades deberán reintegrar a la administración el coste económico de ejecución de los elementos citados en el párrafo anterior, en las cantidades económicas establecidas en el siguiente cuadro, actualizadas con el incremento IPC desde el momento en que se ejecutaron:

Unidad de ejecución	Elementos ejecutado	Coste
		€
UE 1	Camino de Bochero	48.057,10 euros (+ IVA)
UE 2	Entorno el Instituto	746.837,17 euros (+ IVA)
UE 4	Entorno el Instituto	85.044,90 euros (+ IVA)
Total		879.939,17 euros (+ IVA)

El conjunto de cantidades económicas reflejadas en el presente documento deberán actualizarse a la evolución del IPC en aquellos casos que proceda, y en los restantes casos, adaptarse a las condiciones derivadas del proceso de programación de la unidad de ejecución.

2. Obtener para la administración las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en la unidad de ejecución nº 1, a fin de que pueda hacer frente a los convenios urbanísticos existentes, así como a la obtención de sus aprovechamientos urbanísticos destinados a aquellos provenientes de suelos a obtener por expropiación.

Se pretende obtener por anticipado el aprovechamiento de cesión obligatoria a la administración resultante de la gestión del sector, con la finalidad de dar cumplimiento a los convenios urbanísticos existentes, así como transferir los aprovechamientos provenientes de suelos dotacionales pendientes de expropiación al sector, a fin de evitar los procesos expropiatorios y su coste económico a la administración.

En base a este criterio, la unidad de ejecución UE1, integrada por suelos colindantes con el urbano consolidado, y dado que presenta mayor densidad edificatoria que las restantes, se programa como la primera unidad que debe gestionarse, obteniendo por una parte la mayor parte de los aprovechamientos de obligada cesión a la

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

administración, y por otra, se garantiza la adjudicación de la totalidad de los derechos urbanísticos de los titulares de suelo integrados en la unidad.

	Superficie UE1	Aprovechamiento objetivo	Aprovechamiento subjetivo	Excedente aprovechamiento integrante del 10% de cesión obligatoria
	m ² s	m ² t	m ² t	m ² t
UE1	60.596,57	27.942,21	18.337,14	9.605,07

Como la cesión del aprovechamiento a la administración debe producirse libre de cargas, y en este supuesto, se adelanta la totalidad de la cesión a la primera unidad de ejecución, debe asumir inicialmente el coste de urbanización de los derechos provenientes de las UE 2, 3 y 4, la administración, estimándose en 1.152.902,24 euros, cantidad que será compensada en el momento de la gestión de las posteriores unidades ejecución en proporción al aprovechamiento urbanístico de cada una de ellas (cantidades económicas que deberán concretarse en los diferentes documentos de gestión que se tramiten).

3. Conseguir la materialización integra de los aprovechamientos de los propietarios en la unidad de ejecución en la que se ubican.

Finalmente, el diseño de las unidades de ejecución se ha realizado para que cada propietario materialice la totalidad de sus aprovechamientos urbanísticos en la unidad de ejecución en la que tiene su suelo inicial, evitando los excesos-defectos de aprovechamiento entre unidades, y por tanto, adjudicaciones dispares con los derechos urbanísticos del titular.

Este calculo queda justificado en la siguiente tabla:

	Superficie UE1	Aprovechamiento objetivo	Aprovechamiento subjetivo	Excedente aprovechamiento integrante del 10% de cesión obligatoria
	m ² s	m ² t	m ² t	m ² t
			90% (at x S)	
UE1	60.596,57	27.942,21	18.337,14	9.605,07
UE2	66.203,51	20.033,86	20.033,86	0,00
UE3	45.869,07	14.720,79	14.720,79	0,00
UE4	77.291,22	34.782,59	34.693,72	142,87
	249.960,37	97.479,45	87.731,81	9.974,94

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

4. Conclusiones.

La delimitación de unidades de ejecución propuesta mantiene inalterados los aprovechamientos urbanísticos de los titulares, materializándolos íntegramente en el ámbito de la unidad de ejecución en la que se encuentren las parcelas iniciales, y por otra parte, establece unos costes de urbanización equivalentes entre las distintas unidades, cumpliéndose los requisitos establecidos en el artículo 122 del ROGTU.

Paterna, 10 de abril de 2014.
El Director Técnico del Área de Sostenibilidad.

Fdo. José Luis Pastor Bono.
Arquitecto.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

Anexo I. FICHAS DE GESTION.

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

FICHA DE GESTIÓN 1		Sector 2 y 8
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 1
USOS Y TIPOLOGIAS		
USO DOMINANTE	Residencial unifamiliar aislado, adosado y plurifamiliar bloque aislado	
USOS COMPATIBLES	Actividad artesana en situación 2ª, hospedaje, bares, restaurantes, comercio (con superficie construida inferior a 1.000 m²), oficinas, aparcamiento, docente, deportivo ordinario, sanitario, asistencial cultural, administrativo, seguridad, religioso, espacios libres y zonas verdes, viario, infraestructuras básicas.	
GESTION		
SUPERFICIE UNIDAD EJECUCIÓN(m²s)	60.596,57 m²s	
RED PRIMARIA ADSCRITA(m²s)	0,00 m²s	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,33623 m²t/m²s	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO(m²t)	27.942,21 m²t	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO(m²t)	18.337,14 m²t	
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (m²t)	9.605,07 m²t	
COEFICIENTE PONDERACIÓN	1	
MODALIDAD DE GESTIÓN	Directa/ Indirecta	
CONDICIONES DE DESARROLLO		
- De forma conjunta a la gestión de la unidad de ejecución, se deberá tramitar y gestionar el proyecto de urbanización de la calle 522 y su conexión a las calles 525 y 523, de modo que se garantice la conexión viaria con el resto del suelo urbano, estableciendo las correspondientes cuotas de urbanización sobre las parcelas de suelo urbano que resulten beneficiadas por la actuación. - Dadas las condiciones de la Unidad de Ejecución nº 1, el excedente de aprovechamiento corresponde íntegramente a la administración, en concepto de cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento del conjunto del sector, debiendo anticipar los gastos de urbanización derivados de las cesiones de aprovechamiento provenientes de otras unidades de ejecución, reintegrándose a la administración en el momento que se gestionen de las restantes unidades.		
CONDICIONES DE CONEXIÓN		
- Le corresponde asumir las obras de pavimentación y señalización del camino de la Puebla de Vallbona, a fin de restituir la conexión del sector 2 con el Polígono Industrial Fuente del Jarro.		
CARGAS de URBANIZACIÓN.		
- Corresponde a la unidad de ejecución nº 1 en concepto de las cargas derivadas de los instrumentos urbanísticos redactados para el desarrollo del sector, y anticipados por el Ayuntamiento de Paterna, la cantidad de 88.761,58 euros (más IVA). - Corresponde asumir el coste de ejecución de las obras de asfaltado y señalización del camino de Bochero, entre el sector y el Polígono Industrial Fuente del Jarro, ejecutadas como obra anticipada por el Agente Urbanizador, y costeadas por el Ayuntamiento de Paterna, y valoradas en 48.057,10 euros (más IVA). - Con el objeto de equilibrar las cargas de urbanización entre unidades deberá asumir costes de urbanización de la zona verde ZV3, integrada en la UE 3, al constituir un elemento de protección medioambiental del conjunto, por importe de 455.653,43 euros (más IVA). A este efecto, el Ayuntamiento establecerá los mecanismos oportunos para la obtención del suelo, y posibilitar su ejecución, y en caso de imposibilidad, se ingresara el importe en el Ayuntamiento, que deberá abonarlo posteriormente en el momento en que se ejecute la zona verde ZV3. - Debe ejecutar los depósitos de tormenta exigidos por la Confederación Hidrográfica del Júcar, estimándose su coste en 650.000 euros (más IVA). - Las condiciones de conexión de las instalaciones urbanas situadas fuera del ámbito del sector deberán ser definidas en función de los informes y condiciones de conexión impuestas por las compañías suministradoras, en este supuesto, se deberá asumir por le conjunto del sector las cargas derivadas de estas actuaciones, estableciéndose el correspondiente canon de urbanización sobre la totalidad de las unidades de ejecución definidas.		

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

FICHA DE GESTIÓN 2		Sector 2 y 8
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 2
USOS Y TIPOLOGIAS		
USO DOMINANTE	Residencial unifamiliar aislado, adosado y plurifamiliar bloque aislado	
USOS COMPATIBLES	Actividad artesana en situación 2ª, hospedaje, bares, restaurantes, comercio (con superficie construida inferior a 1.000 m²), oficinas, aparcamiento, docente, deportivo ordinario, sanitario, asistencial cultural, administrativo, seguridad, religioso, espacios libres y zonas verdes, viario, infraestructuras básicas.	
GESTION		
SUPERFICIE UNIDAD EJECUCIÓN(m²s)	66.203,51 m²s	
RED PRIMARIA ADSCRITA(m²s)	0,00 m²s	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,33623 m²t/m²s	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO(m²t)	20.033,86 m²t	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO(m²t)	20.033,86 m²t	
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (m²t)	0,00 m²t	
COEFICIENTE PONDERACIÓN	1	
MODALIDAD DE GESTIÓN	Directa/ Indirecta	
CONDICIONES DE DESARROLLO		
- Deberá gestionarse posteriormente a la Unidad de Ejecución nº 1.		
CONDICIONES DE CONEXIÓN		
- Debe ejecutar el puente sobre el barranco de la Font definido en los instrumentos de planeamiento y proyecto de urbanización, para lo que deberá redactarse el correspondiente proyecto constructivo, en el que se estimara su coste.		
CARGAS de URBANIZACIÓN.		
- Corresponde a la unidad de ejecución nº 2 en concepto de las cargas derivadas de los instrumentos urbanísticos redactados para el desarrollo del sector, y anticipados por el Ayuntamiento de Paterna, la cantidad de 63.639,82 euros (más IVA).		
- La conexión peatonal del sector con el resto de La Cañada se efectuará construyendo un puente sobre el barranco de La fuente, que enlace con calle 563 con la prolongación de la calle 434.		
- Se realizaran las obras de acondicionamiento del tramo del barranco de la Fuente contiguo al sector, garantizando un cauce natural suficiente para evacuar el caudal previsto en un periodo de retorno de 50 años.		
- Corresponde asumir el coste de las obras anticipadas por la administración, que constituyen el ámbito vial del instituto implantado, incluidas en la presente unidad de ejecución, ascendiendo a 746.837,17 euros (más IVA).		
- El coste de urbanización de la Zona Verde ZV4, ya ejecutada dentro del ámbito vial del instituto, es asumido por la unidad de ejecución UE4, por importe de 200.237,89 euros (mas IVA), por lo que no formara parte de las cargas de urbanización de la UE2.		
- Las condiciones de conexión de las instalaciones urbanas situadas fuera del ámbito del sector deberán ser definidas en función de los informes y condiciones de conexión impuestas por las compañías suministradoras, en este supuesto, se deberá asumir por le conjunto del sector las cargas derivadas de estas actuaciones, estableciéndose el correspondiente canon de urbanización sobre la totalidad de las unidades de ejecución definidas.		

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

FICHA DE GESTIÓN 3		Sector 2 y 8
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 3
USOS Y TIPOLOGIAS		
USO DOMINANTE	Residencial unifamiliar aislado, adosado y plurifamiliar bloque aislado	
USOS COMPATIBLES	Actividad artesana en situación 2ª, hospedaje, bares, restaurantes, comercio (con superficie construida inferior a 1.000 m²), oficinas, aparcamiento, docente, deportivo ordinario, sanitario, asistencial cultural, administrativo, seguridad, religioso, espacios libres y zonas verdes, viario, infraestructuras básicas.	
GESTION		
SUPERFICIE UNIDAD EJECUCIÓN(m²s)	45.869,07 m²s	
RED PRIMARIA ADSCRITA(m²s)	2.776,96 m²s	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,33623 m²t/m²s	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO(m²t)	14.720,79 m²t	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO(m²t)	14.720,79 m²t	
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (m²t)	0,00 m²t	
COEFICIENTE PONDERACIÓN	1	
MODALIDAD DE GESTIÓN	Directa/ Indirecta	
CONDICIONES DE DESARROLLO		
- Deberá gestionarse posteriormente a la Unidad de Ejecución nº 2.		
CONDICIONES DE CONEXIÓN		
- Debe ejecutar el puente sobre el barranco de la Font definido en los instrumentos de planeamiento y proyecto de urbanización.		
CARGAS de URBANIZACIÓN.		
Corresponde a la unidad de ejecución nº 3 en concepto de las cargas derivadas de los instrumentos urbanísticos redactados para el desarrollo del sector, y anticipados por el Ayuntamiento de Paterna, la cantidad de 46.762,25 euros (más IVA).		
El coste de urbanización de la Zona Verde ZV3 es asumido por la unidad de ejecución UE1, por importe de 455.653,43 euros (mas IVA), por lo que no formara parte de las cargas de urbanización de la UE3.		
Se acondicionará la franja de suelo no urbanizable y la red primaria de reserva viaria situada entre la by-pass y la Unidad de Ejecución, formando una barrera contra el ruido, integrada con el medio ambiente. Tratamiento de bosque mediterráneo.		
Las condiciones de conexión de las instalaciones urbanas situadas fuera del ámbito del sector deberán ser definidas en función de los informes y condiciones de conexión impuestas por las compañías suministradoras, en este supuesto, se deberá asumir por le conjunto del sector las cargas derivadas de estas actuaciones, estableciéndose el correspondiente canon de urbanización sobre la totalidad de las unidades de ejecución definidas.		

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

FICHA DE GESTIÓN 4		Sector 2 y 8
UNIDAD DE EJECUCIÓN		UE 4
USOS Y TIPOLOGIAS		
USO DOMINANTE	Residencial unifamiliar aislado, adosado y plurifamiliar bloque aislado	
USOS COMPATIBLES	Actividad artesana en situación 2ª, hospedaje, bares, restaurantes, comercio (con superficie construida inferior a 1.000 m²), oficinas, aparcamiento, docente, deportivo ordinario, sanitario, asistencial cultural, administrativo, seguridad, religioso, espacios libres y zonas verdes, viario, infraestructuras básicas.	
GESTION		
SUPERFICIE UNIDAD EJECUCIÓN(m²s)	77.291,22 m²s	
RED PRIMARIA ADSCRITA(m²s)	37.178,55 m²s	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,33623 m²t/m²s	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO(m²t)	34.782,59 m²t	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO(m²t)	34.639,72 m²t	
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (m²t)	142,87 m²t	
COEFICIENTE PONDERACIÓN	1	
MODALIDAD DE GESTIÓN	Directa/ Indirecta	
SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.486,42 m²s	
Superficie edificable (m²s)	3.604,53 m²s	
Edificabilidad (m²t)	1.441,81 m²t	
Superficie viales (m²s)	881,89 m²s	
Superficie equipamientos (m²s)	0,00 m²s	
CONDICIONES DE DESARROLLO		
- No tiene condiciones de desarrollo respecto a las restantes unidades de ejecución.		
CONDICIONES DE CONEXIÓN		
- De forma conjunta a la gestión de la unidad de ejecución, se deberá tramitar y gestionar el proyecto de urbanización de la calle 433 y calle 8, así como los viales necesarios para su conexión con la trama viaria del suelo urbano.		
CARGAS de URBANIZACIÓN.		
- Corresponde a la unidad de ejecución nº 4 en concepto de las cargas derivadas de los instrumentos urbanísticos redactados para el desarrollo del sector, y anticipados por el Ayuntamiento de Paterna, la cantidad de 110.490,82 euros (más IVA).		
- Corresponde asumir el coste de las obras anticipadas por la administración, que constituyen el ámbito vial del instituto implantado, incluidas en la presente unidad de ejecución, ascendiendo a 85.044,90 euros (más IVA).		
- Se acondicionará la franja de suelo no urbanizable y la red primaria de reserva viaria situada entre la by-pass y la Unidad de Ejecución, formando una barrera contra el ruido, integrada con el medio ambiente. Tratamiento de bosque mediterráneo.		
- La conexión del camino de la Pobra con la red viaria del Polígono Industrial Fuente del Jarro debe ejecutarse con una rotonda. El coste de adquisición del suelo para la realización de la infraestructura se repercutirá a la unidad de ejecución.		
- Con el objeto de equilibrar las cargas de urbanización entre unidades deberá asumir costes de urbanización de la zona verde ZV4, perteneciente a la unidad de ejecución UE2, ya ejecutada y costeada por el Ayuntamiento de Paterna, por importe de 200.237,89 euros (más IVA).		
- Las condiciones de conexión de las instalaciones urbanas situadas fuera del ámbito del sector deberán ser definidas en función de los informes y condiciones de conexión impuestas por las compañías suministradoras, en este supuesto, se deberá asumir por le conjunto del sector las cargas derivadas de estas actuaciones, estableciéndose el correspondiente canon de urbanización sobre la totalidad de las unidades de ejecución definidas.		

MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 Y 8.