

Ayuntamiento de Paterna

Área de Sostenibilidad

Sección de Planeamiento Urbanístico

Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre aprobación del texto refundido del 'Plan de Reforma Interior de las calles 535, 536, 561 y 563 de La Canyada'.

EDICTO

Por Decreto de la Alcaldía n.º 3545, de 7/11/2020, se ha dado por bueno el Texto Refundido del "Plan de Reforma Interior de las calles 535, 536, 561 y 563 de La Canyada", presentado por ALMEDO, S.A.

Este Plan de Reforma se ha redactado con la única finalidad de delimitar una Unidad de Ejecución al amparo del artículo 118 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998; de forma que se permita la gestión de una porción de suelo urbano perfectamente conformado susceptible de aprovechamiento, en el que, atendida la distribución de la propiedad en el mismo, resulta imposible la consolidación del aprovechamiento que le corresponde.

Con todo ello, la delimitación de la Unidad de Ejecución, no solo permitirá que a través de la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Integrada y en ejecución del mismo del correspondiente Proyecto de Reparcelación, queden perfectamente conformadas las parcelas susceptibles de aprovechamiento y asignadas las titularidades de las mismas; sino que a través del correspondiente Proyecto de Urbanización, se efectúen en las vías públicas existentes en la actualidad, las obras complementarias de urbanización necesarias.

El presente documento, se limita a delimitar una unidad de ejecución que comprende exclusivamente el ámbito de la manzana susceptible de edificación circundada por las calles 535, 536, 561 y 563; no modificando el trazado de los viales existentes en la actualidad y previstos por el planeamiento, ni modificando previsión alguna en cuanto parámetros urbanísticos que marca el actual planeamiento.

En todo caso, se distingue dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior, el ámbito de intervención en cuanto a redistribución del aprovechamiento conforme al actual planeamiento de las superficies pendientes de edificación y la urbanización de las superficies públicas colindantes a éstas; señalando como tal la parcela susceptible de edificación y viales circundantes; quedando fuera del ámbito de intervención y por ello de la Unidad de Ejecución, las edificaciones preexistentes y sus elementos comunes consolidados, y los viales ya urbanizados a los que éstas recaen. No obstante, al ejecutar la Unidad de Ejecución, deberá de serle asignada a las edificaciones contiguas externas a ésta, suelo suficiente para cumplir la distancia mínima de edificación a lindes de tres metros que establece el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU).

Estas edificaciones, por tanto, serán parte en el proceso reparcelatorio a los meros efectos de asignación de superficie necesaria para respetar la antes mencionada distancia, con obligación de indemnización del valor del suelo asignado.

La Modificación Puntual n.º 70 del PGOU de Paterna, no afecta a la delimitación del ámbito territorial del Plan de Reforma Interior.

A través de la delimitación de la Unidad de Ejecución y el correspondiente Programa, se posibilitará en desarrollo de la misma dejar perfectamente conformadas las parcelas con la correspondiente asignación del aprovechamiento urbanístico que les corresponden; modificando una realidad registral anterior al actual planeamiento que no se corresponde con la realidad fáctica y, por ello, contraria al mismo, proveniente de una licencia de obras otorgada en el año 1984.

Se adecuará registralmente la descripción de las parcelas al nuevo planeamiento., y además podrá ser completada la trama viaria, con la urbanización de los viales que circundan la manzana que quedan por ejecutar.

El PGOU de Paterna, califica el suelo sobre el que se pretende actuar como suelo urbano con la ordenación perfectamente pormenorizada, quedando perfectamente señalada una manzana delimitada por las calles 536, 535, 563 y 561. Dicha Manzana, reviste una especial problemática, dado que sobre la misma fue otorgada escritura de obra nueva en construcción y constitución de Propiedad Vertical el 28-9-87 ante el notario de Valencia D. Carlos Goicoechea Rico. Dicha

obra nueva ocupaba la totalidad de la manzana, si bien, solo fueron ejecutadas 22 viviendas unifamiliares de las 46 previstas.

Con posterioridad a la consolidación de dichas 22 viviendas unifamiliares, fue modificado el PGOU en el año 1990, no permitiéndose a partir de la fecha la edificación de adosados. Con todo ello, nos encontramos ante la circunstancia de que en la actualidad, en el Registro de la Propiedad, si bien consta la realidad fáctica en cuanto a las 22 unifamiliares existentes, en él no se refleja la realidad respecto al resto de obra nueva que no existe como tal; y lo que es más, nunca podrá existir de conformidad con la legislación urbanística y planeamiento actual.

Es por todo ello, que ha sido redactado el Plan de Reforma Interior que delimita una Unidad de Ejecución en suelo urbano, para que en desarrollo del mismo a través del correspondiente Programa y expediente reparcelatorio, pueda ser adecuada la realidad registral a la realidad física; manteniendo la descripción y titularidad de las edificaciones consolidadas y definiendo y conformando las parcelas del resto de superficie de la manzana, conforme al actual planeamiento, todo ello, sin perjuicio de la ejecución de las obras de urbanización de los viales hoy no ejecutados que correspondan. Con todo ello, los propietarios de edificaciones consolidadas mantendrán su derecho sin coste alguno, deviniendo titulares del 100% de los elementos comunes consolidados; y el resto de propietarios, fijarán las parcelas susceptibles de aprovechamiento y ejecutarán las obras necesarias de urbanización. De esta forma, podrá ser rectificada a través del correspondiente documento reparcelatorio, la propiedad vertical preexistente, adecuando dicha propiedad a la realidad resultante del actual planeamiento.

Por todo lo anteriormente expuesto, este documento incluye una memoria informativa y una memoria justificativa de la ordenación; siendo de aplicación las ordenanzas reguladoras generales del Plan General y las específicas de su Modificación Puntual n.º 70 para la zona. Dicha documentación, junto a la documentación gráfica que define el estado actual, así como el resultado final, una vez fijada pormenorizadamente la ordenación del sector; constituye la documentación suficiente que debe de contener el presente Plan de conformidad con la legislación aplicable.

Así el presente Plan contiene una memoria informativa; así como una breve exposición de las condiciones institucionales relativas al desarrollo de la unidad de ejecución; y las condiciones urbanísticas del mismo; todo ello, reflejado en el Plan General del municipio. También contiene una memoria justificativa en la que se justifica la delimitación de la unidad propuesta, su intrascendencia respecto a la red estructural, información de las magnitudes de la unidad y localización de las superficies susceptibles de aprovechamiento conforme al Plan.

La documentación gráfica del presente Plan de Reforma Interior está constituida por la siguiente planimetría:

A. PLANOS DE INFORMACIÓN (art. 66 R.P.):

1A- Situación,

2A- Estructura de la Propiedad. Plano Catastral. Escala 1:2000,

3A- Topografía. Escala 1: 2000,

4A- Calificación del Suelo, aprovechamientos y edificaciones. Escala 1: 2000 y

5A- Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales. Escala 1:5000.

B. PLANOS DE ORDENACIÓN (art. 70 R.P.):

1.B Calificación y asignación de usos,

2.B Alineaciones, rasantes y alturas máximas,

3.B Unidad de Ejecución delimitada para su ejecución a través de actuación integrada,

4.B Ámbito de intervención y urbanización, y

5.B Conexión de servicios.

El presente Plan carece de normas urbanísticas por ser de plena aplicación las del Plan General en la zona y ser intrascendentes para la finalidad del mismo.

No se altera la clasificación de suelo alguno, ni se modifica el trazado de los viales definidos por el Plan General ni las superficies-manzanas susceptibles de aprovechamiento, no variando parámetro urbanístico alguno. Se respeta la ordenación del Plan General. Fija como techo total edificable en la unidad el reconocido en virtud de las ordenanzas

del Plan General, es decir, 2.862,94 m² de techo, en las superficies pendientes de edificar; siendo el resto del techo el ya consolidado, el cual no participará a efectos reparcelatorios.

Como ya ha sido anteriormente expuesto, se ha delimitado una Unidad de Ejecución a los puros efectos de gestión, cuya FICHA URBANÍSTICA es la siguiente:

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1:

-superficie bruta: 17.225 m².

-superficie ocupada por edificación ajena a la unidad de ejecución: 7.996 m².

-superficie susceptible de edificación en ámbito de la unidad de ejecución: 7.157,35 m².

-techo susceptible de edificación en ámbito de intervención: 2.862,94 m².

-superficie destinada a viales públicos: 2.063,65 m².

-coeficiente de edificabilidad neta sup. pendiente de edificar: 0,4 m² techo/m² suelo neto.

-coeficiente de edificabilidad bruta en ámbito de intervención: 0,310 m² techo/m² suelo bruto.

-superficie de la unidad de ejecución: 9.221 m².

A través del presente documento de ordenación, se delimita una Unidad de Ejecución, manteniendo las previsiones del Plan General en cuanto a parámetros urbanísticos, y delimitación; señalándose en la manzana, tanto el techo edificable consolidado, como el techo susceptible de consolidación en las superficies que restan por edificar. En la manzana susceptible de edificación, a través del correspondiente Proyecto de Edificación, se determinará la ubicación volumétrica del techo, todo ello de conformidad con las previsiones del Plan General.

Las obras a ejecutar, resultarán ser las de urbanización de la totalidad de superficies incluidas dentro del ámbito de intervención; es decir, las obras de ejecución integral del vial denominado C/ 535 recayente a dicha parcela pendiente de ejecutar, más las conexiones del mismo con las calles 563 y 561, urbanizándose en todo caso las calles 563 y 561 hasta el ámbito de la Unidad, es decir, eje de calle. Las obras de urbanización a ejecutar poseerán las características que se especifican en cuanto a calidades y conexión a las redes generales.

El presente Plan de Reforma Interior delimita dentro de su ámbito una Unidad de Ejecución que se corresponde con la manzana susceptible de aprovechamiento señalada por el Plan General y viales circundantes, conforme ordenanzas de delimitación del PGOU. Incluso dentro de dicha Unidad, fija el ámbito de intervención que comprende las superficies cuyo aprovechamiento se encuentra pendiente de reasignar y los viales cuya urbanización debe acometerse.

Una vez delimitada la Unidad de Ejecución, procede su desarrollo a través del correspondiente Programa de Desarrollo de Actuación Integrada. Dicho Programa determina el objeto, ámbito, obras y coste de las mismas, plazos, sistema de gestión, garantías, etc.

Tras la aprobación del antes mencionado Programa de Desarrollo de Actuación Integrada, junto con el Proyecto de Urbanización, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación forzosa, en el que se fijarán los siguientes objetivos:

-Regularizar Urbanísticamente las fincas, adecuando la realidad registral a la realidad física reconocida por el actual planeamiento.

-Retribuir al Urbanizador por su labor, si ello procede por no ser administración, a través de cuotas urbanísticas; todo ello, según lo fijado en la Proposición Jurídico Económica aprobada y adjudicada.

-Concretar físicamente, mediante la adjudicación de parcelas, el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la propiedad según la aportación en terrenos que efectuasen en la Actuación Integrada.

A través de dicho expediente reparcelatorio se concretará el aprovechamiento susceptible de apropiación que le corresponda a la propiedad y a la administración actuante conforme a la legislación urbanística al respecto (100% de aprovechamiento subjetivo). En dicho expediente, quedará garantizada la adjudicación a las edificaciones contiguas al ámbito de la unidad de ejecución, que serán parte en el expediente reparcelatorio, de la superficie suficiente que garantice el cumplimiento de la distancia mínima entre edificaciones y lindes de tres metros que establece el PGOU.

Se hace constar, que por cuanto el presente PRI, reconoce la edificabilidad de las edificaciones consolidadas en la manzana, el expediente

reparcelatorio únicamente distribuirá los aprovechamientos dejando perfectamente conformadas las parcelas respecto al suelo pendiente de edificar; manteniendo la edificabilidad consolidada, no afectando el mismo a los propietarios de las mismas en cuanto a adjudicaciones y contribución de cargas. Únicamente afectará el expediente reparcelatorio a los propietarios de edificaciones consolidadas en cuanto a la rectificación de la propiedad vertical a la que pertenecen; propiedad vertical en construcción inscrita en el Registro de la Propiedad en virtud de una licencia concedida en base al anterior planeamiento, ejecutada parcialmente; que debe de ser rectificada por no adecuarse a las condiciones urbanísticas del actual planeamiento en cuanto a las superficies pendientes de edificación.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que la ha dictado en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a esta publicación; previo a la interposición del Recurso Contencioso-Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición.

Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contencioso-administrativa, pudiendo interponerse recurso contencioso en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que deba entenderse desestimado.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Paterna, a 21 de diciembre de 2020.—El alcalde, Sagredo Marco, Juan Antonio.

2020/19031