
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DE LA TORRE Y EL PALAU

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
~~22 DIC. 1993~~ APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE
 PROYECTO



P L A N D E E T A P A S

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTA-
 MIENTO EN FECHA ~~28 JUL 1994~~ APROBO
 PROVISIONALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.

El Secretario, *Acctal.*



Ayuntamiento de Paterna

octubre 1993

Arquitecto

Angel Abad Melis



Sorni, 16 - 9^a
 Tel. 96/3522812
 46004- Valencia

PLAN DE ETAPAS

0. INTRODUCCION
1. SISTEMA DE ACTUACION
2. URBANIZACION
3. EDIFICACION
4. DOTACIONES PUBLICAS
5. RESUMEN DE PLAZOS

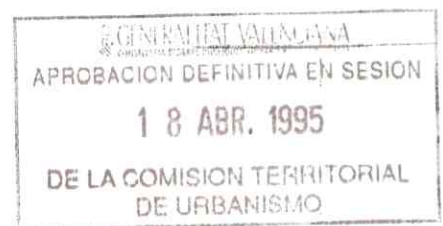
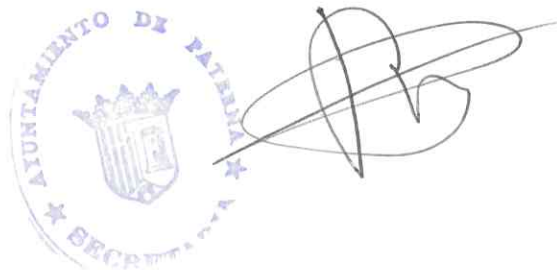


AYUNTAMIENTO DE PATERNA

28 FEB. 1994

APROBO PROVISIONALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.

El Secretario, *Acctal.*



Plan de Etapas 1.

0. INTRODUCCION

El contenido del plan de etapas se encuentra regulado por el Art. 84 Ley del Suelo y por el Art. 77 Reglamento de Planeamiento. Se trata de un documento que debe contener las previsiones temporales para el desarrollo del Plan Especial; estableciendo, los plazos para la ejecución del mismo.

El carácter público o privado de la iniciativa de la gestión del Plan Especial tiene importantes consecuencias en cuanto al grado de vinculación para los particulares de los plazos propuestos por el plan de etapas; por dicho motivo, éste debe proponer el sistema de actuación idóneo, en atención a las circunstancias concurrentes.

A continuación se establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación, cuyo cumplimiento determina la gradual adquisición de facultades legalmente establecidas, y cuyo incumplimiento faculta al Ayuntamiento para la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

Con carácter indicativo, se proponen los plazos para la ejecución de los edificios e instalaciones precisos para la puesta en servicio de las reservas de suelo dotacional efectuadas por el Plan Especial.

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA 22 OCT. 1993 APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE

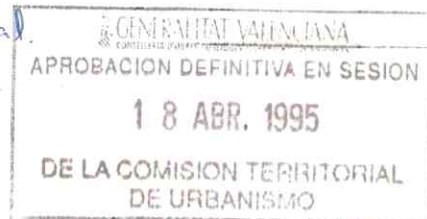
PROYECTO.

El Secretario.



CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA 28 JUL 1994 APROBO PROVISIONALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.

El Secretario, Accta.



Plan de Etapas 2.

22 JUL. 1993

PROBO INICIALMENTE EL PRESENTE

PRO

P.E.P.R.I. Torre y Palau Paterna

El Secretario

1. SISTEMA DE ACTUACION

En defecto de legislación autonómica sobre la materia, el Art. 148 Ley del Suelo establece que las unidades de ejecución deben gestionarse por cualquiera de los siguientes sistemas: compensación, cooperación o expropiación.

El sistema de compensación es un sistema de gestión privada; los propietarios aportan el suelo de cesión, urbanizan a su costa y se constituyen en Junta de Compensación. A la Administración corresponde tutelar el procedimiento, aprobando los distintos documentos de equidistribución y urbanización; y sustituir el sistema por otro de gestión pública cuando incumplan los plazos establecidos.

El sistema de cooperación es un sistema de gestión pública con participación de los propietarios que aportan el suelo de cesión; correspondiendo a la Administración la formulación del documento de equidistribución y la urbanización de los terrenos con cargo a los mismos.

El sistema de expropiación es el sistema de gestión pública por antonomasia; la Administración adquiere la totalidad de los bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución y urbaniza a su costa.

Para la elección del sistema de actuación debe tenerse en cuenta que el Art. 4 Ley del Suelo asigna a la Administración la dirección y control de la gestión urbanística, dado el carácter de función pública que dicha actividad urbanística tiene. Solo cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento lo aconseje, deberá suscitarse la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o mediante concesión.

El Art. 56 Reglamento de Planeamiento señala que para la elección del sistema de actuación deberán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos: las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización, los medios económicos financieros con que cuente la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada y la estructura de la propiedad del suelo.

En la memoria del presente Plan Especial se han expuesto los objetivos que motivan su formulación, de conformidad con las determinaciones del planeamiento superior.

Dado el carácter público de la actuación, en la que la mayor parte del territorio está destinado a dotaciones públicas se determina como sistema para la obtención del suelo el de ~~expropiación u ocupación directa~~ y eventualmente mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico.

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

18 ABR. 1995

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

El Secretario.

Plan de Etapas 3.

Acctal.

15-SEI. 1994

P.E.P.R.I. Torre y Palau Paterna

En cuanto a los costes de urbanización, deberán ser sufragados por el Ayuntamiento debido a la practica inexistencia de aprovechamiento lucrativo de carácter privado.

La elección de este sistema en la fase de planeamiento no impide su modificación justificada, al amparo de lo previsto por los Arts. 149 y 146.2 Ley del Suelo.

CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
22 DIC. 1993 APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE

PROYECTO.

El Secretario.



CERTIFICO: QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA 28 JUL. 1994 APROBO PROVISIONALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.

El Secretario. Acctal.



Plan de Etapas 4.

2. URBANIZACION

La urbanización de cada etapa no puede iniciarse hasta la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de expropiación, que determina la transmisión a la Administración, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Sin embargo, nada impide que los trabajos técnicos de redacción del proyecto de urbanización se inicien con la antelación suficiente para permitir que la tramitación, licitación y adjudicación de los mismos puedan coincidir con la aprobación definitiva del citado proyecto de expropiación.

Salvo que el proyecto de urbanización establezca otro, se establece el plazo de un año para la total ejecución de las obras de urbanización, de cada una de las etapas.

Las obras de urbanización comprenderán la total dotación de servicios de modo que se garantice la utilización de cada etapa una vez urbanizada.

CERTIFICO QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
22 DIC. 1993 APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE



El Secretario,

CERTIFICO QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA 28 JUL. 1994 APROBO PROVISIONALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.



El Secretario, Acetal.



Plan de Etapas 5.

22 DIC. 1993

P.E.P.R.I.E. Torre y Palau Paterna

PROYECTO

El Secretario

3. EDIFICACION

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por cien si no se solicita licencia de edificación en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial, en su caso.

El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijados en la misma.

Salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, dichos plazos no serán superiores a los que se relacionan a continuación.

a.-Comienzo de las obras: un año desde la concesión de la licencia.

b.-Interrupción de las obras: seis meses.

c.-Finalización de las obras: dos años desde la concesión de la licencia.

Excepcionalmente, cuando las características de las obras así lo exijan y el interesado lo solicite simultáneamente con la licencia, el Ayuntamiento podrá establecer plazos superiores.

En todo caso, a solicitud del interesado, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas por licencia, hasta el doble de los anteriormente establecidos, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable; la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

APROBADO EN SESION DE AYUNTAMIENTO
PROVISORIAMENTE EL 28 DE MARZO DE 1994
APROBADO EL PROYECTO

El Secretario, Acctal.



Plan de Etapas 6.

4. DOTACIONES PUBLICAS

El Ayuntamiento velará por la realización de la ejecución de las dotaciones públicas previstas. A tal efecto se establece un plazo de cuatro años, contados a partir de la recepción provisional de las obras de urbanización, para la ejecución de los edificios e instalaciones necesarios sobre el suelo destinado a equipamientos.

En tanto no se ejecuten dichas instalaciones el suelo calificado podrá destinarse, provisionalmente, a usos propios del sistema local de espacios libres.

CERTIFICO QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA
22 DIC. 1993 APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE

PROYECTO:

El Secretario.



CERTIFICO QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA 28 JUL. 1994 APROBO PROVISIONALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.

El Secretario, Accta.




Plan de Etapas 7.

5. RESUMEN DE LOS PLAZOS MAXIMOS

Los plazos máximos para la ejecución de cada una de las áreas definidas en el estudio económico financiero son los siguientes:

ZONA 3	Paseo.....	1 año.	23.770.000
ZONA 4	Eje.....	1 año.	25.920.000

Total.....	49.690.000
------------	------------

ZONA 2	Torre.....	2 años	54.760.000
ZONA 6	Parterre.....	2 años	63.012.000

Total.....	117.772.000
------------	-------------

ZONA 5	Bosque.....	3 años	38.337.000
ZONA 7	Auditorio.....	3 años	63.660.000

Total.....	101.997.000
------------	-------------

ZONA 1	Palau.....	4 años	456.055.000
ZONA 8	Residencial.....	s/pzo.	----

486 396.000

Total.....	456.055.000
------------	-------------

Los plazos anteriormente expresados se entiende cortados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

CERTIFICO QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA

22 DIC. 1993

PROYECTO.

APROBO INICIALMENTE EL PRESENTE

Paterna, octubre 1993

El equipo redactor,

El Secretario.



CERTIFICO QUE EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EN FECHA 28 JUL 1994 APROBO PROVISIONALMENTE EL PRESENTE PROYECTO.

El Secretario, Acctal.



Plan de Etapas 8.