

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA
INTERIOR DEL SECTOR D DEL PGOU DE PATERNA**

Febrero de 2019

INDICE

TEXTOS:

I. MEMORIA INFORMATIVA

0. Antecedentes.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Objeto.

2. Carácter del presente documento.

3. Justificación de la conveniencia y oportunidad.

3.1-Liberalización del parámetro de densidad de viviendas en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la LOTUP (Ley 5/2014):

3.2.-Participación de la colectividad en las plusvalías generadas por la Modificación

III. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

4. Justificación de innecesariedad.

IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5. Justificación de innecesariedad.

V. NORMAS URBANÍSTICAS

PLANOS:

-Plano ámbito de la zona a adecuar

-Ordenación pormenorizada. Calificación del suelo.

-Ámbito zona de aparcamientos.

I- MEMORIA INFORMATIVA

0. ANTECEDENTES:

La mercantil **PALGC-00 S.L.** constituida ante el Notario de Valencia D. Joaquín Sapena Davo, bajo el número 711 de su protocolo el 28 de marzo del 2000, es titular de los siguientes solares:

1.- “Solar edificable de forma rectangular, denominado en el Proyecto de Reparcelación forzosa como “PR 20”, con una superficie de mil ciento diez metros nueve decímetros cuadrados (1.110,09 m²) y una edificabilidad total de seis mil seiscientos sesenta metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados techo (6.660,54 m²t) sito en la Unidad de Ejecución Única Sector D del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. Linda: Norte, confluencia de los viales V-4 y V-5 del PRI; Sur, Área peatonal P-1 del PRI y finca resultante PR-21 del Proyecto; Este, Área peatonal P-1 del PRI y Oeste, viales V-5 del PRI y finca resultante PR-21 del Proyecto.”

Finca registral 60.278, inscrita al Tomo 1.923 Libro 544 de Paterna folio 182

2.- “Solar edificable de forma rectangular denominado en el Proyecto de Reparcelación Forzosa como “PR-12” con una superficie de mil quinientos veintisiete metros con ocho decímetros cuadrados (1.527.08 m²) y una edificabilidad total de nueve mil ciento sesenta y dos metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados techo (9.162,48 m²t) sito en la Unidad de Ejecución Única Sector D del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. Linda; Norte, Área peatonal P-3 del PRI que la separa de los viales V-4 del PRI; Sur, Área peatonal que la separa de la finca resultante PR-26 destinada a Zona Verde ZV-3 del Proyecto; Este, Área peatonal P-4 y viales V-4 del PRI y Oeste, Área peatonal P-3 del PRI”.

Finca registral 60.262, inscrita al Tomo 1.923 Libro 544 de Paterna folio 166

Que las determinaciones urbanísticas afectantes a dichas parcelas se concretaron en Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única Sector D del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna aprobado por el Ayuntamiento de Paterna, en el que, como consecuencia del Plan de Reforma Interior se limitaba el número de viviendas que era posible construir sobre dichos solares a. 42 en el primero y 57 en el segundo, siendo las viviendas resultantes de unas dimensiones excesivas para el actual contexto inmobiliario.

Se adjunta al presente Documento como **Anexo nº 1** copia de la fichas de adjudicación en la que se acredita dicha limitación.

Se redacta el presente Documento con la finalidad de adaptar dichas determinaciones y los documentos que las incorporan a la regulación contenida en la LOTUP (Ley 5/2014) Disposición Transitoria Segunda:

Innecesariedad de adaptación del planeamiento general:

“Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, reguladora de la actividad urbanística contengan a la vez un

*coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, **se aplicará exclusivamente este último**, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.”*

II- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO

El presente Documento tiene por objeto adaptar las determinaciones del Plan de Reforma Interior del Sector D del Plan General de Ordenación de Paterna, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de Noviembre de 1.990, a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda, de la LOTUP (Ley 5/2014) anteriormente transcrita, con la finalidad de permitir la construcción de un número mayor de viviendas sobre los solares PR-20 y PR-12, respetando su edificabilidad y adaptando sus dimensiones a la demanda inmobiliaria actual.

En este sentido, en fecha 31 de noviembre de 2017, la mercantil **PALGC-00 S.L.**, presentó ante al Ayuntamiento de Paterna solicitud de modificación del número de viviendas fundamentado en que "...dicha limitación en el actual contexto económico resulta inviable por cuanto determina la construcción de una vivienda con unas dimensiones medias (133 m2 construidos) fuera de cualquier posibilidad de comercialización, siendo necesario para viabilizar el Proyecto de Edificación poder consolidar en el PR-20 10 viviendas mas y en el PR-12 15, lo que supone poder construir 25 viviendas mas en relación a las previstas en la ficha de la Reparcelación. Con un total de 124 viviendas se obtiene una vivienda tipo de una superficie construida media en el entorno de los 106,34 m2 construidos susceptible de asumir un precio conforme con las actuales exigencias del mercado inmobiliario."

Que en fecha 23 de febrero de 2018, el Ayuntamiento de Paterna, manifestó su conformidad con dicha solicitud, incorporando la necesidad de dar cumplimiento a una serie de condiciones que en la misma se detallan.

Se adjunta copia de la misma al presente Documento como **Anexo nº 2**.

2. CARÁCTER DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento constituye una Modificación puntual del Plan de Reforma Interior del Sector D del Plan General de Ordenación de Paterna, con una doble finalidad:

- a) Liberalizar de conformidad a la LOTUP (Ley 5/2014): Disposición Transitoria Segunda el parámetro de densidad de viviendas de las parcelas PR-20 y PR-12, manteniendo inalterados el resto de parámetros de la misma.
- b) Acreditar la participación pública en las plusvalías generadas por la misma.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

3.1- Liberalización del parámetro de densidad de viviendas en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la LOTUP (Ley 5/2014):

Tal como se ha expuesto anteriormente, la limitación del número de viviendas, en relación a la edificabilidad consolidable en cada una de las parcelas objeto de este Documento, configura una tipología de vivienda con unas dimensiones que en el actual mercado inmobiliaria resulta fuera de cualquier posibilidad de comercialización y que con la posibilidad de edificación de 25 viviendas mas queda resuelto.

Dicha modificación:

***A)** No se altera la edificabilidad residencial y por lo tanto no se supera la prevista en el plan general de ordenación urbana, ni la prevista en el artículo 19-a de la LRAU.*

***B)** La modificación no afecta a la reserva de suelo con destino dotacional público que se cuantifica en cincuenta y cinco metros y veintiocho centímetros cuadrados (55,28 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) de techo edificable, mayor que la exigida por la LRAU de treinta y cinco metros cuadrados (35,00 m²), por cada cien metros cuadrados (100 m²) de techo edificable.*

***C)** La modificación no afecta a la reserva de suelo con destino a zonas verdes públicas dieciséis metros y setenta y un centímetros cuadrados (16,71 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) de techo potencialmente edificable.*

Este porcentaje supera a los quince metros cuadrados (15 m²) por cada cien (100) de techo potencialmente edificable exigido por la LRAU.

***D)** Cumple Estándar de aparcamientos previsto en el PRI:*

Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria."

El PRI destina a Aparcamiento público, trescientas setenta y cuatro plazas (374) de dimensiones dos metros por cuatro metros cincuenta centímetros (200 m x 4,50 m), situadas fuera de la superficie estrictamente viaria, según se grafía en el Plano de Sistema Vario nº 2.6.

La Reserva de Aparcamiento ocupa una superficie de tres mil quinientos veinte metros y ochenta y un centímetros cuadrados (3.520,81 m²).

En las Ordenanzas del Plan de Reforma Interior, en su Capítulo IV "Normas de Edificación", en el apartado 4.1.14 "Reserva de Aparcamientos", dice: "Se establecerá una (1) plaza de aparcamiento por vivienda en Uso Residencial y para otros Usos una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie útil. Esta reserva se ubicará en parcela privada".

USOS		Nº PLAZAS	SUPERFICIES
SISTEMA VIARIO	V- 1	67	616,79 m ² .
	V- 2	44	412,97 m ² .
	V- 3	34	291,76 m ² .
	V- 4	98	950,52 m ² .
RESERVA	V- 5	26	245,46 m ² .
	V- 6	8	93,70 m ² .
	V- 7	36	332,52 m ² .
	V- 8	3	36,19 m ² .
DE	V- 9	3	36,30 m ² .
	V- 10	4	46,00 m ² .
	V- 11	51	458,60 m ² .
	V- 12	3	36,19 m ² .
TOTAL		374	3.520,81 m ² .

Nº máximo de viviendas 644 = 644 Plazas de aparcamiento

644 plazas en parcela privada + 374 plazas en espacio público = 1.018 plazas de aparcamiento

1.018 plazas de aparcamiento / 644 viviendas = 1.58 plazas / vivienda > 1 plaza / vivienda

La incorporación de 25 viviendas mas supone 25 plazas en parcela privada, así:

669 plazas en parcela privada + 374 plazas en espacio público = 1.043 plazas de aparcamiento

1.018 plazas de aparcamiento / 669 viviendas = 1.56 plazas / vivienda > 1 plaza / vivienda

De acuerdo con las exigencias del Ayuntamiento de Paterna de fecha 23 de febrero de 2018, las exigencias de aparcamientos del ámbito se completará con la necesidad de prever en parcela privada plazas para las nuevas viviendas:

b) Se considera indispensable el refuerzo de las plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas de nueva disposición en parcela privada, entendiendo aceptable la propuesta planteada.

Así como con la creación de aparcamiento en vía pública:

c) Igualmente, deberá procederse a la creación de una zona de aparcamiento en vía pública, mediante el acondicionamiento (en la forma que se disponga por los Servicios Técnicos Municipales) del espacio libre ubicado entre las manzanas edificables ubicadas entre calle Acceso Ademúz y Roses, del citado ámbito de planeamiento.

Se adjunta al presente Documento como Plano **Anexo nº 3** ámbito de la zona a adecuar.

3.2.- Participación de la colectividad en las plusvalías generadas por la Modificación

Aún cuando la presente modificación no comporta ningún tipo de aumento de edificabilidad alguna en el ámbito de la misma, se dará cumplimiento a la propuesta del Ayuntamiento de Paterna que se concreta en:

a) El importe a aportar a la administración en concepto de plusvalía por la modificación urbanística se cifra en el 10 %, dentro de la horquilla establecida por la legislación urbanística, que establece un porcentaje de entre el 5 y el 15 %.

Se considera aceptable a tal efecto la valoración aportada, con lo que el importe se cifraría en un montante de 48.230 euros.

La promotora podrá realizar, al efecto de su materialización, las propuestas que estime convenientes, dentro del marco legal establecido.

Dicha aportación deberá producirse en el plazo de tres meses desde la publicación de la aprobación de la modificación. El incumplimiento de dicha obligación supondrá la resolución de la modificación producida y su pérdida de vigencia.

III. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

4. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD

De conformidad con el artículo 40 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que recoge, entre otros aspectos, la documentación que deben contener los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior, señala:

3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

(...)

*2. Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, **en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.***

Estudio que permite la valoración de los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje planes no sometidos a evaluación ambiental estratégica, como en el presente caso, cuya tramitación se está llevando a cabo por el procedimiento simplificado, al considerar que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Asimismo, y atendiendo al carácter del documento que se tramita, esto es, la modificación puntual del Plan de Reforma Interior del Sector D del Plan General de Ordenación de Paterna, y el alcance de sus determinaciones, (se mantienen los parámetros edificatorios de los edificios afectados –ya construidos- y de la urbanización ya ejecutada) se considera que no precisa de tal Estudio de Integración Paisajística.

Por lo tanto, este planeamiento no altera las normas de ordenación y edificación que afectan a dichos elementos urbanos. La nula incidencia sobre el paisaje hace innecesaria la incorporación del referido Estudio de Integración Paisajística.

IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige, por una parte, una memoria en la que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la presentación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a sus productivos. Y, por otra parte, una memoria que asegure la viabilidad económica de la actuación.

En este mismo sentido, el artículo 40 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, recoge como documentación que debe integrar los Planes de Reforma Interior, el Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

No obstante, la presente modificación no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que no incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones ni los servicios que debe prestar el Ayuntamiento, sino más bien un ingreso neto en concepto de participación en las plusvalías generadas por la actuación, tal y como se expone en el apartado 3.2 del presente documento.

Es más, las determinaciones que se incorporan no supondrá en ningún caso una disminución de ingresos en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles, permitiendo viabilizar la edificación de las parcelas ordenadas en el Planeamiento vigente, evitando la potencial indemnización que por responsabilidad patrimonial pudiera asumir el Ayuntamiento como consecuencia de perjuicios causados por el estado actual de dicho suelo.

Y, por otra parte, la presente modificación no alterará la presencia en el mercado de suelo destinado a usos productivos.

V. NORMAS URBANÍSTICAS

Las parcelas objeto de este documento se rigen por las Ordenanzas del Plan de Reforma Interior del Sector D del Plan General de Ordenación de Paterna, salvo en lo que respecta al parámetro de densidad de viviendas, el cual se entiende liberalizado en los términos del presente documento.

Deberá tenerse en cuenta no obstante la necesidad de dar cumplimiento a la motivación requerida por el Ayuntamiento de Paterna en su aceptación de la solicitud formulada por PALGC-00 S.L., en el sentido de:

d) Se incluirá una condición resolutoria que condicionará la vigencia de la modificación a la presentación de la solicitud para la promoción de al menos una de las parcelas objeto de la modificación, en el plazo de 24 meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la misma.

Igualmente, se determina que las obras de urbanización y acondicionamiento de la zona de aparcamiento será simultánea a la de edificación de la primera promoción antes aludida, constituyendo obra urbanizadora correspondiente a la actuación.

Para el supuesto de incumplimiento de los condicionantes antes señalados, el Ayuntamiento resolverá la pérdida de vigencia de la modificación referida, no suponiendo dicha actuación la restitución de lo entregado en concepto de plusvalía por la acción urbanística pública."

En Valencia, a 5 de Febrero de 2019

Fdo.: Manuel Casanova Royo
Arquitecto

Fdo.: Jorge Anglada Such
Cantos Anglada Consultores, S.L.
Abogado

ANEXOS

ANEXO Nº 1.- Copia de la fichas de adjudicación en la que se acredita dicha limitación.

ANEXO Nº 2.- Copia de la conformidad del Ayuntamiento de Paterna de fecha 23 de Febrero de 2018, incorporando la necesidad de dar cumplimiento a una serie de condiciones que en la misma se detallan.

ANEXO Nº 3 Plano ámbito de la zona a adecuar.

PLANOS DE INFORMACION:

- I.1 – Ordenación pormenorizada. Calificación del suelo.
- I.2 – Ámbito zona de aparcamientos.

ANEXO N° 1.- Copia de la fichas de adjudicación en la que se acredita dicha limitación.

**AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA
SECTOR D SANTA RITA DEL PGOU DE PATERNA**

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA

FINCA RESULTANTE NUMERO: (PLANO 4)		PR-12
DESCRIPCION:	Solar edificable de forma rectangular, con una superficie de MIL QUINIENTOS VEINTISIETE METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS sito en la Unidad de Ejecución Unica Sector D del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.	
LINDES:	• Norte: Area peatonal P-3 del P.R.I. que la separa de los viales V-4 del P.R.I. • Sur: Area peatonal que la separa de la Finca Resultante PR-26 destinada a Zona Verde ZV-3 del Proyecto. • Este: Area peatonal P-4 y viales V-4 del P.R.I. • Oeste: Area peatonal P-3 del P.R.I.	
SUPERFICIE DE LA PARCELA		EDIFICABILIDAD TOTAL
1.527,08 m²		9.162,48 m²
USO:	Residencial.	
TITULAR:	• VICENTE GUILLEM PEIRO • CONCEPCION SANCHO MONTANER	
CORRESPONDENCIA CON FINCAS APORTADAS	Fincas Aportadas 19, 20 y 21 del Proyecto.	
CARGAS Y GRAVAMENES:	Está libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de la afección real al pago del saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional por importe de 55.376.936.- ptas.	

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA
SECTOR D SANTA RITA DEL PGOU DE PATERNA
PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA

FINCA RESULTANTE NUMERO: (PLANO 4)		PR-20
DESCRIPCION:	Solar edificable de forma rectangular, con una superficie de MIL CIENTO DIEZ METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS sito en la Unidad de Ejecución Unica Sector D del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.	
LINDES:	• Norte: Confluencia de los Viales V-4 y V-5 del P.R.I. • Sur: Area Peatonal P-1 del P.R.I. y Finca Resultante PR-21 del Proyecto • Este: Area Peatonal P-1 del P.R.I. • Oeste: Viales V-5 del P.R.I. y Finca Resultante PR-21 del Proyecto.	
SUPERFICIE DE LA PARCELA 1.110,09 m²		EDIFICABILIDAD TOTAL 6.660,54 m²
USO:	Residencial.	
TITULAR:	• ABELARDO CERVERA MARTINEZ • CONCEPCION GASTALDO RODRIGUEZ	
CORRESPONDENCIA CON FINCAS APORTADAS	Fincas Aportadas 3 y 5 del Proyecto y reserva de aprovechamiento urbanístico procedente de las fincas 1, 2 y 4 del Proyecto.	
CARGAS Y GRAVAMENES:	Está libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de la afección real al pago del saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional por importe de 35.056.569.- ptas.	

ANEXO N° 2.- Copia de la conformidad del Ayuntamiento de Paterna de fecha 23 de Febrero de 2018, incorporando la necesidad de dar cumplimiento a una serie de condiciones que en la misma se detallan.



AJUNTAMENT DE PATERNA

Àrea **AREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL**

Dependència **PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Código de Documento
21212S007C

Código de Expediente
212/2017/106
Clasificación

Fecha
23-02-2018 08:23

Código de Verificación Electrónica (CSV)



390D 1S4M 5U6T 3O25 0N0Y

Número de
páginas 2

Asunto

Oficio contestación sobre petición aumento número viviendas, en Sector D del PGOU.

Destinatario

**JORGE CASANOVA ROYO, EN REP. DE
PALGC-00, S.L.
C MAR, Nº44 ,
VALENCIA
46003 - VALENCIA**

Dada cuenta del escrito presentado por Vd., en representación de la mercantil PALGC-00, S.L., formulando una propuesta a este Ayuntamiento, consistente en la ampliación del número de viviendas asignadas por el planeamiento a las parcelas PR-12 y PR-20 de las resultantes del proyecto de reparcelación del Sector D, del Plan General, y de acuerdo con el informe emitido por el Jefe de Área de Sostenibilidad, le comunico:

Que dicha propuesta plantea un incremento de 25 viviendas a las previstas por el planeamiento para las citadas parcelas.

Que la citada propuesta plantea como ofrecimientos adicionales:

1.- La implementación de una plaza de aparcamiento adicional en parcela privada por cada vivienda de nueva creación que se atribuya a las parcelas. Dicha plaza de aparcamiento estaría vinculada a la vivienda correspondiente.

2.- Plantea, igualmente, una aportación a la administración, en concepto de participación de la comunidad por las plusvalías que genera dicha modificación, en base a referir un porcentaje del 5 % al importe económico calculado en que se cifra la mejora del producto inmobiliario referido. Dicha valoración supone un montante total de 24.115 euros.

3.- Asumir la modificación de la pintura vial en la zona en que determine el Ayuntamiento, a los efectos de reforzar el aparcamiento en vía pública.

Que dicha propuesta puede ser aceptada para su trámite en las siguientes motivaciones:

a) El importe a aportar a la administración en concepto de plusvalía por la modificación urbanística se cifra en el 10 %, dentro de la horquilla establecida por la legislación urbanística, que establece un porcentaje de entre el 5 y el 15 %.

Se considera aceptable a tal efecto la valoración aportada, con lo que el importe se cifraría en un montante de 48.230 euros.

La promotora podrá realizar, al efecto de su materialización, las propuestas que estime convenientes, dentro del marco legal establecido.

Dicha aportación deberá producirse en el plazo de tres meses desde la publicación de la aprobación de la modificación. El incumplimiento de dicha obligación supondrá la resolución de la modificación producida y su pérdida de vigencia.

b) Se considera indispensable el refuerzo de las plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas

de nueva disposición en parcela privada, entendiendo aceptable la propuesta planteada.

c) Igualmente, deberá procederse a la creación de una zona de aparcamiento en vía pública, mediante el acondicionamiento (en la forma que se disponga por los Servicios Técnicos Municipales) del espacio libre ubicado entre las manzanas edificables ubicadas entre calle Acceso Ademuz y Roses, del citado ámbito de planeamiento.

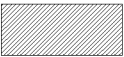
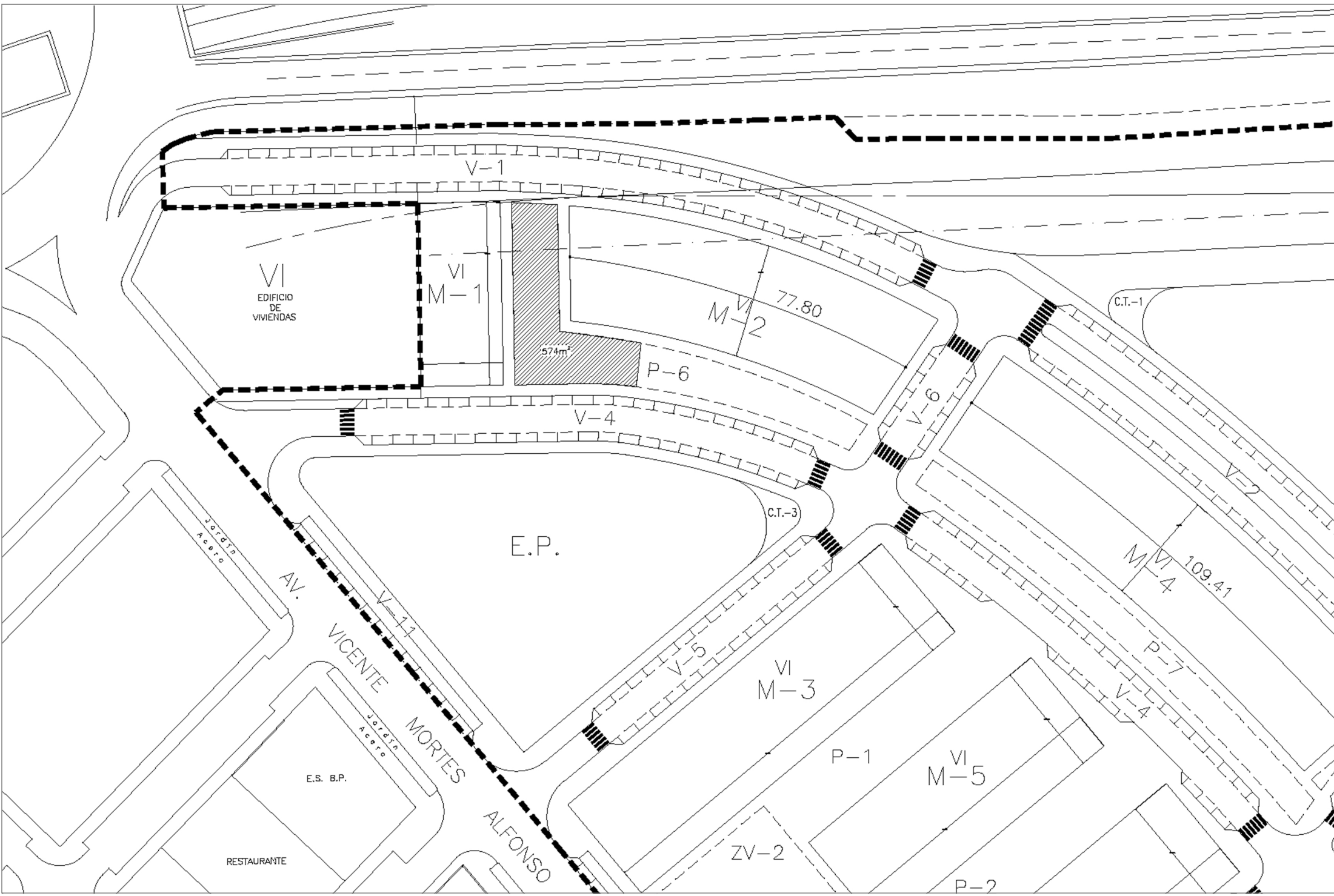
d) Se incluirá una condición resolutoria que condicionará la vigencia de la modificación a la presentación de la solicitud para la promoción de al menos una de las parcelas objeto de la modificación, en el plazo de 24 meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la misma.

Igualmente, se determina que las obras de urbanización y acondicionamiento de la zona de aparcamiento será simultánea a la de edificación de la primera promoción antes aludida, constituyendo obra urbanizadora correspondiente a la actuación.

Para el supuesto de incumplimiento de los condicionantes antes señalados, el Ayuntamiento resolverá la pérdida de vigencia de la modificación referida, no suponiendo dicha actuación la restitución de lo entregado en concepto de plusvalía por la acción urbanística pública.

Lo que se comunica a Vds. para su conocimiento y oportunos efectos.

ANEXO N° 3.- Plano ámbito de la zona a adecuar.



ZONA PARKING A ASFALTAR

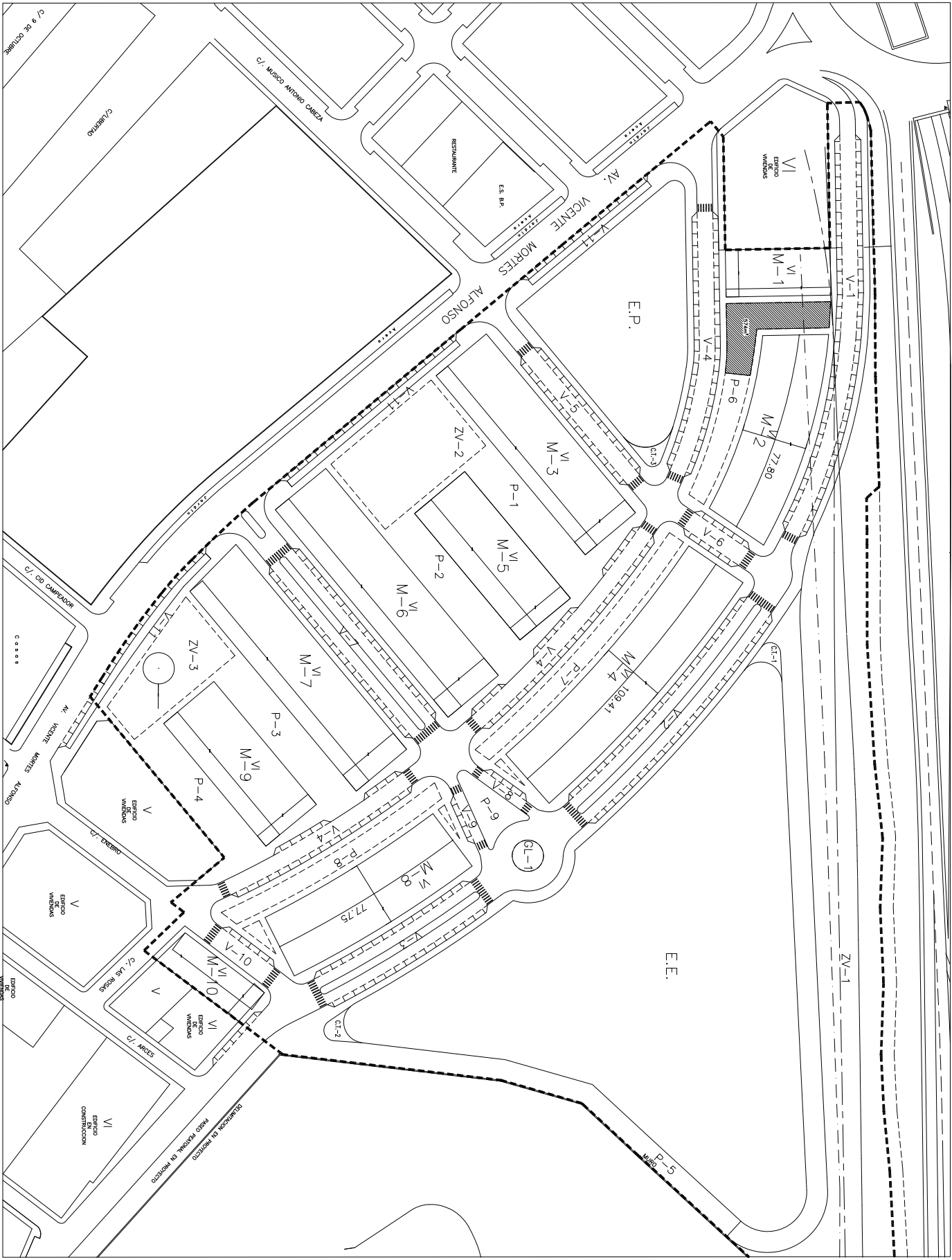
1:1000

PLANOS DE INFORMACION:

I.1 – Ordenación pormenorizada. Calificación del suelo.

I.2 – Ámbito zona de aparcamientos.





ZONA PARKING

1:2000