AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)
GABINETE TÉCNICO

Estudio del Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbano.

El estudio y cálculo de los aprovechamientos tipo dentro de las áreas de reparto requiere, en algunas áreas, el establecimiento de unos coeficientes de ponderación deducidos del uso y tipología y de las circunstancias concretas de la propia area de reparto, (art. 33.3. L.R.R.U.). En atención al artículo 35.1, se ha consierado siempre como uso y tipología característicos en un área el predominante según el Plan General con el coeficiente unidad.

Para el cáculo del aprovechamiento lucrativo se han sumado las superficies edificables en cada área con la edificabilidad asignada por el Plan. No obstante en el casco urbano de paterna, área de reparto núm. 1, se ha tenido en cuenta que en las manzanas cuya dimensión es grande y no tiene limitada su profundidad edificable, la edificación real no alcanzará nunca la posibilidad edificatoria que otorga el Plan, y en consecuencia se ha calculado la edificabilidad real con profundidades edificables del orden de los 22 y 24 metros, solo en las pocas manzanas de dimensión superior a los setenta metros lienales, situación esta que sólo se da en el núcleo de Paterna, área de reparto 1.

En cuanto a los coeficientes de ponderación se han distinguido, en general los usos distintos en las áreas en que los hay, asignando un coeficiente inferior a la unidad a los terrenos de dotaciones privadas, y también inferior a la unidad a la edificación agrupada en las áreas cuya tipología característica es la aislada.

En el área de La cañada se ha asignado coeficientes de ponderación superiores a la unidad a las manzanas que constituyen el núcleo central del poblado donde el arraigo del uso comercial forma el centro vital del área.

El cálculo del aprovechamiento lucrativo se ha realizado teniendo en cuenta la superficie edificable, el coeficiente de edificabilidad y el coeficiente de ponderación.

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)
GABINETE TÉCNICO

El aprovechamiento tipo se ha calculado deduciendo - los terrenos de dotaciones públicas ya existentes. (art. 33)

Con estos datos se han confeccionado los siguientes cuadros en los que quedan fijados los parámetros antes rela - cionados y la cifra resultante del aprovechamiento tipo de ca da área.

Paterna, diciembre de 1990.

AYUNTAMIENTO DE PATERNA
GABINETE TECNICO

Andrés Herruzo Goberna.
Arquitecto Municipal.

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

Para aplicar los valores del suelo en las distintas áreas de reparto se ha tenido en cuenta la Ley 8/1990 sobre - Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, O.M. 28-12-89 en la disposición Final Primera y la Ley de Presu - puestos del Estado (BOE 28-12-90) en el artículo 70-b.

Según O.M. 28-12-89 el modelo de la Construcción para 1990 es de 72.000 ptas/m^2, según la Ley de Presupuestos art. 70-b, el valor para 1991 es de 75.600 Ptas.

Con lo cual los modelos clásicos de aplicación en Paterna son:

MBR = 15.900
MBC = 37.800
VC = 30.200

Según el Plan General de Ordenación urbana de Paterna (15-11-90) el valor inicial del suelo es de 1000 pts./m^2 a partir del cual y teniendo el cuenta el grado de urbanización situación urbanística, aprovechamiento urbanístico con dere - cho a apropiación por el propietario del suelo, y el factor - de locación. Se obtienen los siguientes valores:

A.R. 1 Paterna (casco urbano) según el factor de locación y el aprovechamiento urbanístico así como el tipo de - construcción (en orden cerrado) se obtienen nuevos - valores de repercusón del suelo sobre la edificación. Máximo de 12.080 pts. y mínimo de 2.265 ptas.

Paterna (zona D) Valor unitario básico de la parcela sin cesiones de 7.250 pts/m^2.

Paterna (zona C) Valor unitario básico de 5800 pts/m^2

Paterna (zona E) Suelo residencial a 4983 pts/m^2 de Valor de Repercusión. Suelo industrial al 6500 pts/m^2

A.R. 2 Polígono Norte un valor máximo de 2000 pts. el suelo ocupado por construcción y un mínimo de 1200 pts. como valor Básico Unitario para las parcelas sin derecho a urbanizar.

A.R. 3 Terramelar un valor unitario máximo de 101.147 pts - y un mínimo de 1812 ptas.

A.R. 4 Industrial(Pont de Les Eres) valor unitario 6000 pts.

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

La Cañada Un VR máximo de 6946 pts. en la edificación intensiva y VUC máximo para el suelo de unifamiliar aislada de 5.500 Ptas. y un mínimo de 1800 pts. de VUB.

A.R. 6 Industrial (Fuente del Jarro) un V.U. máximo de 7000-ptas. y un V.U. mínimo de 6.000 ptas.

A.R. 7 Colinas de San Antonio un V.R. de 3020 en las cons - trucciones plurifamiliares y un VUB mínimo de 1473--- pts.

A.R. 8 Colinas de San Antonio En viviendas unifamiliares un V.U. máximo de 3473 pts/m^2 y V.U.B. mínimo de 1473--- pts./m^2. En zona industrial un V.U. máximo de 4.500-- ptas. y un VUB de 1812 pts.

A.R. 9 S. Antonio de Benagéber. (Colonización)
Un V.U. máximo de 4.832 pts. y un V.U. mínimo de - 2416 pts.

A.R. 10 Balsa Blanca unifamiliares V.U.=2.000 ptas.

A.R. 11 La Cruz de Gracia unifamiliares V.U.= 5.500 pts.

A.R. 12 Cumbres de San Antonio unifamiliares V.U. = 3.473 pts ampliación V.U.B. 1510 pts.

A.R. 13 Lloma Llarga V.U.=3.600 ptas. VUB= 1200 ptas.

A.R. 14 Montesano V.U.=2.000 ptas. VUB=1200 ptas.

A.R. 15 Industrial (Junto a La Eliana) VU=600 pts VUB=1200.

A.R. 16 Industrial (Garrofa) VU=6000 ptas. VUB=1200 ptas.

A.R. 17 La Cova de la Mel unifamiliar VU=2000 pts. VUB=1200.

A.R. 18 La Coma construcción en orden cerrado máximo. V.R.=3.775 pts., mínimo V.R.=3.020 pts.

A.R. 19 Parque Tecnológico Máximo con urbanización terminada V.U.=7.248 pts. mínimo V.U.= 5248 pts.

A.R. A Industrial (Pista Ademuz) Máximo V.U. 4.500 pts., mínimo V.U.B.= 1200 pts.

A.R. B Industrial (Els Clots) Máximo V.U.=6000 pts. Mínimo V.U.B=1.200 Pts.

APROVECHAMIENTO TIPO EN ÁREA DE REPARTO LA CAÑADA

	ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
A	RESIDENCIAL COLECTIVA. SIT. CENT. 1	8.890	3	26.670	2,00	53.340	
B	RESIDENCIAL COLEC. LIM. SIT. CENT. 2	17.073	1,8	30.731	1,50	46.096	
C	RESIDENCIAL AISLADA. SIT. CENT. 3	48.591	0,80	38.873	1,20	46.648	
D	RESIDENCIAL AISLADA	3.868.130	0,40	1.547.252	1,00	1.547.252	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA.
	DOTACIONAL PRIVADO	70.894	0,45	31.902	0,8	25.522	
	DOTACIONAL PUBL. EXIST.	77.660					
	DOTACIONAL PUBLICO PRE VISTO PLAN	204.326					
	DOTACIONAL VIALES	1.125.118					
	TOTAL	5.421.182				1.718.858	

$$AT = \frac{1.718.858}{4.178.404} = 0,41$$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO DE PATERNA 1)

ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL PLURIFAMIL. EDIF. CERR.	803.604	2,97	2.386.704	1	2.386.704	
INDUSTRIAL	17.000	1,50	22.500	0,9	20.250	
DOTACIONAL PRIVADO EXISTENTE	48.530	2,97	144.134	0,8	115.307	
DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE	91.450					
DOTACIONAL PÚBLICO PLAN	39.610					
DOTACIONAL PÚB. VIALES Y JAR. EXIS.	411.544					
DOTACIONAL PÚB. VIALES Y JAR. EXIS.	81.760					
TOTAL	1.493.498				2.522.261	

$$A.T.=\frac{2.522.261}{899.054}=2,81$$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO DE TERRAMELAR 3)

ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL EDIF. ABIER COLECTIVA	104.680	1,15	119.732	1	119.732	
COMERCIAL	1.480	2,00	2.960	1,5	4.440	
DOTACIONAL PRIVADO DOCENTE	42.000	1,15	48.300	0,8	38.640	
DOTACIONAL EXISTENTE PUBLICO	11.086					
RESIDENCIAL AGRUPADA	15.890	2,00	31.780	1,2	38.136	
DOTACIONES VIALES EXISTENTES	38.114					
TOTAL	213.250				200.948	

$$AT = \frac{200.948}{164.050} = 1,23$$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO DEL POLIGONO INDUSTRIAL FUENTE DEL JARRO 1 y 2 FASES 6)

ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
DOTACIONAL VIALES	619.490					
SERVICIOS	2.000	0,99	1.980			
INDUSTRIAL	1.738.458	1,5	2.607.687	1	2.607.678	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS.
DOTACIONAL JARDINES	17.700					
DOTACIONAL DOCENTE	20.900	0,67	13.875	0,5	10.450	
DOTACIONAL COMERCIAL	15.077	0,60	8.949	0,8	7.159	
TOTAL	2.413.625				2.625.296	

$$AS = \frac{2.525.296}{1.774.435} = 1,43$$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO NÚM. 7 COLINAS DE SAN ANTONIO

	ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
	UNIFAMILIAR AGRUPADA	7.430	1	7.430	0,9	6.687	
	UNIFAMILIAR AISLADA	229.694	0,34	78.096	1	78.096	Uso y tipología característicos.
	DOTACIONES VIALES	81.326					
	DOTACIONES JARDINES	46.300					
	TOTAL	364.750		85.526		84.783	

$$AT = \frac{84.783}{364.750} = 0,24$$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO 8 COLINAS DE SAN ANTONIO

ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL EDIF. AISL.	506.244	0,34	168.748	1	168.748	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS.
INDUSTRIAL	104.948	1,50	157.467	1,2	188.960	
DOTACIÓN VIALES Y JARDINES	251.028					
COMERCIAL	11.700	0,25	2.833	1,2	3.400	
DOTACIÓN DOCENTE	14.800					
TOTAL	888.700		329.048		361.108	

$$AT = \frac{361.108}{888.750} = 0,41.$$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO DE CRUZ DE GRACIA 1B)

ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUP O AIS.	73.085	0,36	26.311	1	26.311	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS
DOTACIONAL PRIVADO	10.600	0,43	4.558	0,8	3.646	
DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE	1.500					
DOTACIONAL PÚBLICO SEGÚN PLAN	1.700					
DOTACIONAL PÚBLICO EXIS (VIAL.)	19.490					
TOTAL	106.375				29.957	

$$AT = \frac{29.957}{85.385} = 0,36$$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO CUMBRES DE SAN ANTONIO 12)

	ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	146.409	0,40	58.564	1	58.564	USO Y TIPOLOGIA 1,2 m^3/m^2 CARACTERÍSTICA 0,4 m^2/m^2
	DOTACIONAL PRIVADO	9.700	0.07	679	0.8	543	0,20 m^3/m^2 EQUIVALENTE A 0,07 m^2/m^2
	DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE	1.100					
	DOTACIONAL PÚBLICO (SEGÚN PLAN)	25.171					
	DOTACIONAL EXISTENTE VIALES	34.870					
	TOTAL	217.250				59.107	

$$AT = \frac{59.107}{181.280} = 0,33$$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO. LLOMA LLARGA 13)

ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA	123.395	3,12	384.793	1	123.395	USO Y TIPOLOGIA CARACTERÍSTICOS.
COMERCIAL ESPECTÁCUL.	4.556	1,34	6.074	1,5	9.111	
DOTACIONAL DOCENTE PRIVADO	37.674	0,28	10.438	0,5	5.219	
DOTACIONAL DOCENTE PÚBLICO	26.700					
DOTACIONAL VIALES	180.033					
DOTACIONAL PÚBLICO	67.734	0,26	17.328			
RESIDENCIAL HOTELERO	10.404	1,37	14.210	1,5	21.315	
TOLERANCIA INDUSTRIAL	4.960	2,32	11.488	1,2	13.785	
DOTACIONAL PRIVADO VARIOS	33.656	0,61	20.366	0,5	10.183	
TOTAL	489.112		464.697		183.008	

$AT = \frac{183.008}{489.112} = 0,38$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO 18 LA COMA

	ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
	RESIDENCIAL PLURIFAMIL.	17.075	4	68.300	1	68.300	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS.
	DOTACION JARDINES	2.000					
	DOTACION VIALES	3.496					
	DOTACION VIALES EXISTENTES	8.359					
	TOTAL	30.930				68.300	

$$AT = \frac{68.300}{22.571} = 3,03$$

APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO. B) POLIGONO INDUSTRIAL

	ZONA / USO	Superficie M2	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	Coeficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo	OBSERVACIONES
	INDUSTRIAL	334.600	1,50	501.900	1	501.900	USO Y TIPOLOGÍA CARAC
	DOTACION VIALES	58.130					
	TOTAL	392.730				501.900	

$$AT = \frac{501.900}{392.730} = 1,28$$

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

Revisión del PROGRAMA DE ACTUACION del
Plan General de Ordenación Urbana

Como consecuencia de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo de 25/7/90, de aplicación a los municipios de más de 25.000 habitantes y a los incluidos en áreas metropolitanas, coincidiendo con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, parece necesario adaptar el Plan General a la aplicación de la Ley.

La Ley prevé la aplicación gradual de las nuevas disposiciones al revisar los programas de actuación urbanística, y estando el Plan aprobado, es necesario revisar el programa de actuación para la aplicación de la Ley.

Parece, pues, necesario:

Primero.: la determinación de las áreas de reparto.

Segundo.: la cuantificación del aprovechamiento tipo dentro de cada área de reparto.

Tercero.: establecer las valoraciones.

Las áreas de reparto deben estar señaladas en los Planes Generales para todos los suelos urbanos.

El Plan General de Paterna contiene ya delimitadas unas áreas denominadas ámbitos de gestión y otras denominadas Polígonos en las que deben ser distribuidos equitativamente las cargas y beneficios, quedando el resto sin señalamiento específico por el Plan.

El artículo 30 de la Ley dice que "los Planes Generales delimitarán para la totalidad del suelo urbano áreas de reparto de cargas y beneficios, en consecuencia se debe considerar que la totalidad del suelo urbano de Paterna queda dividido en las áreas de reparto que suponen, por un lado las ya señaladas en el Plan como Ámbitos de gestión y Polígonos, y por otro lado las que en su conjunto conforman con las anteriores la totalidad del suelo urbano.

Las áreas de reparto que se proponen son las siguientes:

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 1

Terrenos consolidados del Casco Urbano de Paterna constituidos por la totalidad del suelo urbano de la población de Paterna deducidas las áreas que se desarrollarán con Plan Especial de Reforma Interior y que constituirán áreas de reparto independientes.

AREA DE REPARTO 2

Terrenos de suelo urbano de uso comercial, situados al Norte de la población.

AREA DE REPARTO 3

Terrenos formados por el suelo urbano comprendido entre las vías de acceso a Paterna, barranco Andolça y límite de término con Valencia y formados fundamentalmente por Terramelar e incluyendo los enclaves de Colegios y Escuelas existentes.

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 4

Formada por los terrenos de uso industrial situados al Sur del ferrocarril junto al camino de los Molinos.

AREA DE REPARTO B

Terrenos urbanos uso industrial en la margen Norte de la carretera de La Cañada señalados

AREA DE REPARTO A

Terrenos urbanos de uso industrial situados en ambas margenes de la carretera de Liria C-234 y comprensiva de las zonas señaladas en el Plan General como V-II-06-904 y V-II-06-905.

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 5

Constituida por el suelo urbano residencial de La Cañada en su totalidad.

AREA DE REPARTO 6

Constituida por la totalidad del suelo industrial del Polígono Fuente del Jarro en sus dos fases.

AREA DE REPARTO 7

Constituida por los núcleos de suelo urbano de San Antonio de Benagéber señalados en el Plan como ámbito de gestión II, formado por tres núcleos, con lo que constituye un area de reparto discontinua.

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 8

Integrada por el resto del suelo urbano de San Antonio de Benagéber, de uso residencial e industrial.

AREA DE REPARTO 9

Formada por el suelo urbano residencial e industrial del núcleo antiguo de San Antonio de Benagéber.

AREA DE REPARTO 10

Constituida por el suelo calificado como urbano por consolidación en la partida del Hondo.

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 11

Constituida por el suelo urbano residencial que conforma el polígono de Cruz de Gracia recayente y al Norte de la carretera de Liria.

AREA DE REPARTO 12

Constituida por los terrenos de suelo urbano residencial situados junto a la carretera de Bétera lindando con dicho término y denominados Cumbres de San Antonio.

AREA DE REPARTO 13

Formada por el ámbito del Plan Parcial aprobado de Lloma Llarga junto a la autovía de Ademuz en la margen Sur.

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 14

Formada por el suelo calificado como urbano por el Plan General, conocido como Montesano constituido por cuatro núcleos discontinuos.

AREA DE REPARTO 15

Formada por el suelo industrial consolidad entre el camino de la Senda y la carretera de Líria junto al término de la Eliana.

AREA DE REPARTO 16

Formada por el suelo calificado como urbano industrial junto a la autovía de ademuz en su margen Norte.

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 17

Constituida por el suelo urbano residencial por consolidación existente entre la autovía de Ademuz y los campos militares conocido como Pinaeta.

AREA DE REPARTO 18

Formada por los suelos de barrio La Coma en la parte Norte de la Carretera de Líria desde el linde de término con Burjasot hasta el suelo urbanizable programado.

AREA DE REPARTO 19

Constituida por los terrenos que forman el Parque Tecnológico.

De la aprobación de estas áreas de reparto se deducirá su incorporación al Plan General como programa de actuación conforme a la Ley del Suelo 8/90 de 25 de julio, y así mismo quedarán incorporados los "aprovechamientos tipo" que se deducen, invariablemente en su cuantificación, de cada una de las áreas de reparto.

Además constituirán áreas de reparto los suelos urbanos que deben desarrollarse mediante Plan Especial de Reforma Interior de cuya aprobación se deducirán las determinaciones que sirvan de base para conocimiento de los parámetros que fijen sus aprovechamientos tipo.

Paterna, 26 de diciembre 1990.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE PATERNA GABINETE TÉCNICO

Fdo.: Andrés Herruzo Goberna.

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)
GABINETE TÉCNICO

RELACIÓN DE VALORES UNITARIOS BÁSICOS POR AREAS DE REPARTO.

A.R. 1 PATERNA. V.U.B. = 6.855 ptas/m^2.
A.R. 2 POLIGONO NORTE. V.U.B. = 1.200 ptas/m^2.
A.R. 3 TERRAMELAR. V.U.B. = 11.580 ptas./m^2.
A.R. 4 INDUSTRIAL. V.U.B. = 1.200 ptas./m^2.
A.R. 5 LA CAÑADA. V.U.B. = 2.925 ptas./m^2.
A.R. 6 INDUSTRIAL (FUENTE DEL JARRO). V.U.B.= 4.680 ptas./m^2
A.R. 7 COLINAS SAN ANTONIO. V.U.B. = 2.275 ptas./m^2.
A.R. 8 COLINAS SAN ANTONIO. V.U.B. = 2.470 ptas./m^2.
A.R. 9 SAN ANTONIO BENAGÉBER. V.U.B.= 1.200 ptas./m^2.
A.R. 10 BALSA BLANCA. V.U.B.= 1.200 ptas./m^2.
A.R. 11 LA CRUZ DE GRACIA. V.U.B.= 3.780 ptas/m^2.
A.R. 12 CUMBRES DE SAN ANTONIO. V.U.B. = 2.090 ptas./m^2.
A.R. 13 LLOMA LLARGA. V.U.B. = 1.200 ptas./m^2.
A.R. 14 MONTESANO. V.U.B.= 1.200 ptas./m^2.
A.R. 15 INDUSTRIAL. (Junto a La Eliana). V.U.B.= 1.200 ptas./m^2.
A.R. 16 INDUSTRIAL. (Garrofa). V.U.B. = 1,200 ptas./m^2.
A.R. 17 LA COVA DE LA MEL. V.U.B. = 1.200 ptas./m^2.
A.R. 18 LA COMA. V.U.B. = 3.980 ptas./m^2.
A.R. 19 PARQUE TECNOLÓGICO. V.U.B. = 1.200 ptas./m^2
A.R. A INDUSTRIAL (Pista Ademuz). V.U.B.= 1.200 ptas/m^2.
A.R. B INDUSTRIAL (Els Clots). V.U.B. = 1.200 ptas/m^2.
A.R. C V.U.B. = 5.850 ptas./m^2.
A.R. D V.U.B.= 7.250 ptas./m^2.
A.R. E V.U.B.= 7.250 ptas./m^2.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Andrés Herruzo Goberna.

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

La definición del aprovechamiento-tipo en cada área de reparto descrita en este informe y representada en los planos se obtendrá, como señala el artículo 33 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de los terrenos incluidos en el área excluyendo los terrenos de las dotaciones ya existentes.

De estas dotaciones existentes, que forman el denominador que divide al aprovechamiento lucrativo, pueden deducirse las que la Corporación hubiera obtenido por expropiación, en cada área.

Existen áreas de reparto en las que, por su uso industrial o comercial, y ser suelos urbanos procedentes de situaciones de hecho, no existen dotaciones ni existentes ni futuras en cuyo caso el denominador para la obtención del aprovechamiento tipo es el total de la superficie del área.

Como cada área de reparto tiene un uso y tipología edificatoria característico que es uniforme en cada área, no parece procedente la introducción de coeficientes de ponderación.

Por otro lado, y como prevé el punto 5 del artículo 33 de la Ley 8/90, en las áreas de reparto que integran los suelos que son objeto de Plan Especial de Reforma Interior, las intensidades y tipologías edificatorias se deducirán del contenido del propio P.E.R.I. en su día, quedando de momento tan sólo señalada la delimitación del área de reparto.

Paterna, 26 de diciembre de 1990.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Andrés Herruzo Goberna.

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

Revisión del PROGRAMA DE ACTUACION del Plan General de Ordenación Urbana

Como consecuencia de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo de 25/7/90, de aplicación a los municipios de más de 25.000 habitantes y a los incluidos en áreas metropolitanas, coincidiendo con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, parece necesario adaptar el Plan General a la aplicación de la Ley.

La Ley prevé la aplicación gradual de las nuevas disposiciones al revisar los programas de actuación urbanística, y estando el Plan aprobado, es necesario revisar el programa de actuación para la aplicación de la Ley.

Parece, pues, necesario:

Primero.: la determinación de las áreas de reparto.

Segundo.: la cuantificación del aprovechamiento tipo dentro de cada área de reparto.

Tercero.: establecer las valoraciones.

Las áreas de reparto deben estar señaladas en los Planes Generales para todos los suelos urbanos.

El Plan General de Paterna contiene ya delimitadas unas áreas denominadas ámbitos de gestión y otras denominadas Polígonos en las que deben ser distribuidos equitativamente las cargas y beneficios, quedando el resto sin señalamiento específico por el Plan.

El artículo 30 de la Ley dice que "los Planes Generales delimitarán para la totalidad del suelo urbano áreas de reparto de cargas y beneficios, en consecuencia se debe considerar que la totalidad del suelo urbano de Paterna queda dividido en las áreas de reparto que suponen, por un lado las ya señaladas en el Plan como Ámbitos de gestión y Polígonos, y por otro lado las que en su conjunto conforman con las anteriores la totalidad del suelo urbano.

Las áreas de reparto que se proponen son las siguientes:

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 1

Terrenos consolidados del Casco Urbano de Paterna constituidos por la totalidad del suelo urbano de la población de Paterna deducidas las áreas que se desarrollarán con Plan Especial de Reforma Interior y que constituirán áreas de reparto independientes.

Superficie: 1.314.401. m^2

Superficie suelo dotaciones públicas 94.450 m^2

AREA DE REPARTO 2

Terrenos de suelo urbano de uso comercial, situados al Norte de la población.

Superficie 126.100 m^2

AREA DE REPARTO 3

Terrenos formados por el suelo urbano comprendido entre las vías de acceso a Paterna, barranco Andolça y límite de término con Valencia y formados fundamentalmente por Terramelar e incluyendo los enclaves de Colegios y Escuelas existentes.

Superficie total 216.000 m^2

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 4

Formada por los terrenos de uso industrial situados al Sur del ferrocarril junto al camino de los Molinos.

Superficie 29.100 m^2

AREA DE REPARTO B

Terrenos urbanos uso industrial en la margen Norte de la carretera de La Cañada señalados

Superficie total 361.800

Aprovechamiento tipo $\frac{289.440}{361.800} = 0,80$

AREA DE REPARTO A

Terrenos urbanos de uso industrial situados en ambas margenes de la carretera de Liria C-234 y comprensiva de las zonas señaladas en el Plan General como V-II-06-904 y V-II-06-905.

Superficie total 197.700

Aprovechamiento tipo $\frac{197.700 \cdot 0,7 \cdot 1,5}{197.700} = 1,05$

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 5

Constituida por el suelo urbano residencial de La Cañada en su totalidad.

Superficie total 465.827 m^2

Superficie dotaciones 79.430 m^2

AREA DE REPARTO 6

Constituida por la totalidad del suelo industrial del Polígono Fuente del Jarro en sus dos fases.

AREA DE REPARTO 7

Constituida por los núcleos de suelo urbano de San Antonio de Benagéber señalados en el Plan como ámbito de gestión II, formado por tres núcleos, con lo que constituye un area de reparto discontinua.

Superficie dotaciones 45.900 m^2

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 8

Integrada por el resto del suelo urbano de San Antonio de Benagéber, de uso residencial e industrial.

Superficie dotaciones: 39.800 m^2

AREA DE REPARTO 9

Formada por el suelo urbano residencial e industrial del núcleo antiguo de San Antonio de Benagéber.

Superficie dotaciones: 8.000 m^2

AREA DE REPARTO 10

Constituida por el suelo calificado como urbano por consolidación en la partida del Hondo.

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 11

Constituida por el suelo urbano residencial que conforma el polígono de Cruz de Gracia recayente y al Norte de la carretera de Liria.

AREA DE REPARTO 12

Constituida por los terrenos de suelo urbano residencial situados junto a la carretera de Bétera lindando con dicho término y denominados Cumbres de San Antonio.

Superficie dotaciones: 11.000 m^2

AREA DE REPARTO 13

Formada por el ámbito del Plan Parcial aprobado de Lloma Llarga junto a la autovía de Ademuz en la margen Sur.

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 14

Formada por el suelo calificado como urbano por el Plan General, conocido como Montesano constituido por cuatro núcleos discontinuos.

AREA DE REPARTO 15

Formada por el suelo industrial consolidad entre el camino de la Senda y la carretera de Líria junto al término de la Eliana.

AREA DE REPARTO 16

Formada por el suelo calificado como urbano industrial junto a la autovía de ademuz en su margen Norte.

.../...

AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)

GABINETE TÉCNICO

AREA DE REPARTO 17

Constituida por el suelo urbano residencial por consolidación existente entre la autovía de Ademuz y los campos militares conocido como Pinaeta.

AREA DE REPARTO 18

Formada por los suelos de barrio La Coma en la parte Norte de la Carretera de Líria desde el linde de término con Burjasot hasta el suelo urbanizable programado.

Superficie dotaciones: 2.000 m^2

AREA DE REPARTO 19

Constituida por los terrenos que forman el Parque Tecnológico.

De la aprobación de estas áreas de reparto se deducirá su incorporación al Plan General como programa de actuación conforme a la Ley del Suelo 8/90 de 25 de julio, y así mismo quedarán incorporados los "aprovechamientos tipo" que se deducen, invariablemente en su cuantificación, de cada una de las áreas de reparto.

Además constituirán áreas de reparto los suelos urbanos que deben desarrollarse mediante Plan Especial de Reforma Interior de cuya aprobación se deducirán las determinaciones que sirvan de base para conocimiento de los parámetros que fijen sus aprovechamientos tipo.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE PATERNA
GABINETE TÉCNICO

Fdo.: Andrés Herruzo Goberna.