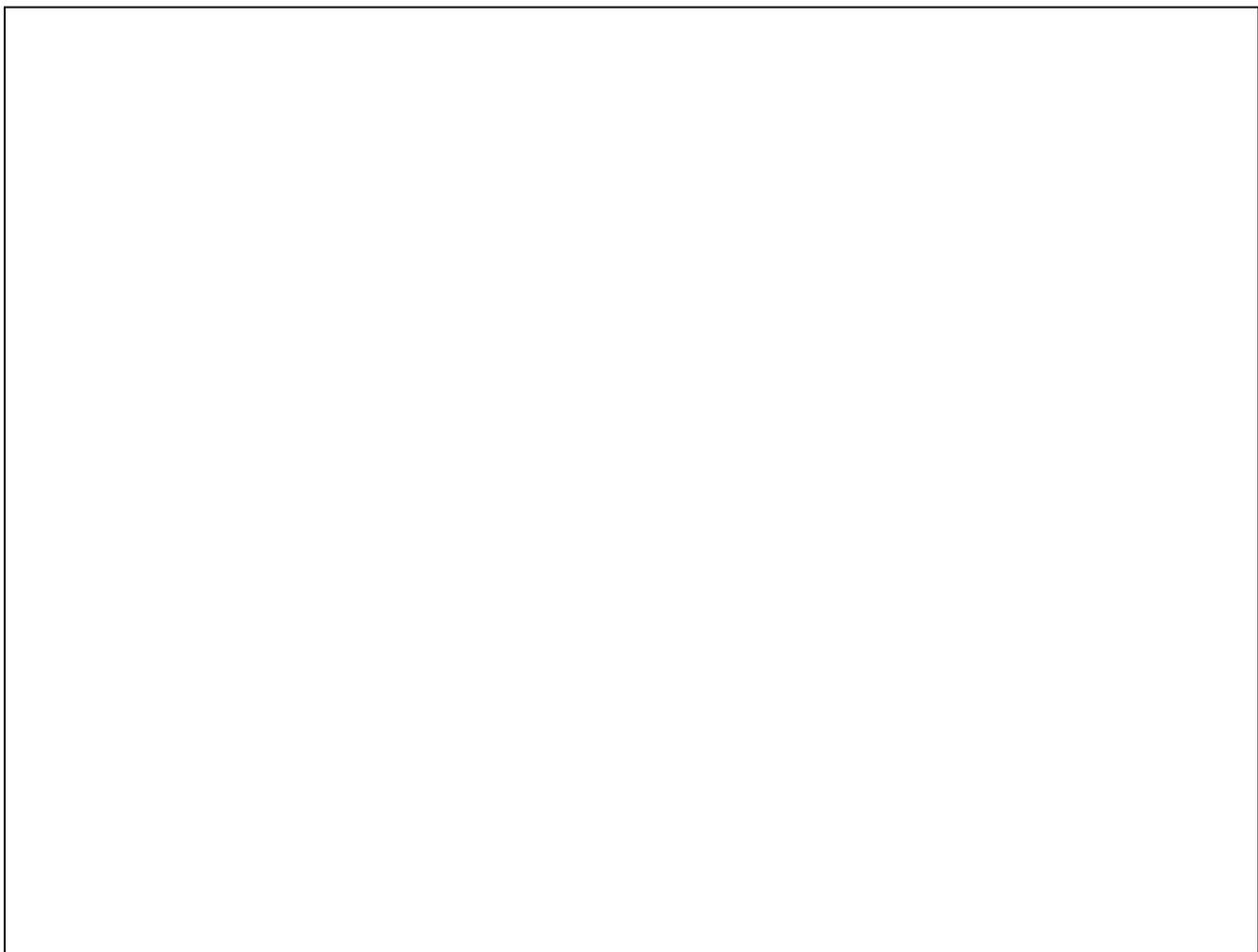


**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 54 DEL PLAN GENERAL DE PATERNA
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DE PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA EN LA
MANZANA DE SERVICIOS DE LA PRIMERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
FUENTE DEL JARRO
(TEXTO REFUNDIDO)**



**PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
FUENTE DEL JARRO. ASIVALCO.**

Arquitecto

Febrero 2010

José H. Garrido Pérez
Ángel Abad Melis

Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E.: info@abadgarrido.es

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 54 DEL PLAN GENERAL DE PATERNA
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DE PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA EN LA
MANZANA DE SERVICIOS DE LA PRIMERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
FUENTE DEL JARRO
(TEXTO REFUNDIDO)**

ÍNDICE

**PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
FUENTE DEL JARRO. ASIVALCO.**

Arquitecto

Febrero 2010

José H. Garrido Pérez
Ángel Abad Melis

Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E.: info@abadgarrido.es

ÍNDICE

Memoria

1. Antecedentes de planeamiento.
2. Alcance de la modificación.
3. Tramitación.
4. Normativa.

Planos

1. Situación.
2. Edificabilidad según Estudio de Detalle.
3. Edificabilidad según Modificación.
4. Texto refundido para el cumplimiento del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Paterna de 26 de octubre de 2009.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 54 DEL PLAN GENERAL DE PATERNA
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DE PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA EN LA
MANZANA DE SERVICIOS DE LA PRIMERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
FUENTE DEL JARRO
(TEXTO REFUNDIDO)**

MEMORIA

**PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
FUENTE DEL JARRO. ASIVALCO.**

Arquitecto

Febrero 2010

José H. Garrido Pérez
Ángel Abad Melis

Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E.: info@abadgarrido.es

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 54 DEL PLAN GENERAL DE PATERNA

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD DE PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA EN LA MANZANA DE SERVICIOS DE LA PRIMERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL FUENTE DEL JARRO.

MEMORIA

1. Antecedentes de planeamiento.

Paterna dispone de un Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1990 y publicado en el BOP de 27 de noviembre de 1990.

La tabla de vigencias del Plan General y la ordenación pormenorizada del mismo recogen las determinaciones del Plan Parcial del Polígono Industrial Fuente del Jarro de 20 de marzo de 1966.

De conformidad con dichos documentos la denominada “**parcela de servicios**” de la primera fase del Polígono Industrial Fuente del Jarro y tiene destino dotacional público y es de dominio público desde la aprobación del Plan Parcial. No obstante según Contrato de Concesión de 22 de febrero de 1983 el Ayuntamiento de Paterna adjudicó a la Comunidad de Propietarios del Polígono Fuente del Jarro (ASIVALCO), la concesión de la citada parcela de servicios por un plazo de cincuenta (50) años, hoy en vigor.

El Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2005 aprobó la modificación del Estudio de Detalle de la parcela de servicios, siendo publicada dicha aprobación en 31 de agosto de 2005 en el BOP 206.

Por lo tanto, la ordenación pormenorizada vigente a fecha de hoy, antes de aprobar la presente modificación, es la que figura en dicho Estudio de Detalle de 2005, cuya única modificación respecto del anteriormente vigente, de publicación en BOP de 18 de junio de 1988, se describe a continuación.

El 10 de mayo de 2005 ASIVALCO y Telefónica de España, S.A., (TELEFÓNICA) convinieron la cesión temporal de 1.253,22 m³ de techo de la parcela número 34 de TELEFÓNICA a favor de ASIVALCO, por un plazo máximo de cinco (5) años que está a punto de vencer.

Dicha edificabilidad ya ha sido materializada por ASIVALCO en sus actuales instalaciones.

La mencionada cesión temporal por parte de TELEFÓNICA se realizó de forma gratuita a favor de ASIVALCO, comprometiéndose esta entidad a instar la oportuna modificación ante el Ayuntamiento de Paterna de forma que TELEFÓNICA recuperase, también de forma gratuita sus 1.253,22 m³.

Según el convenio entre ASIVALCO y TELEFÓNICA, en caso de que transcurriese el plazo máximo estipulado de cinco (5) años sin que TELEFÓNICA disponga de la edificabilidad transmitida, ASIVALCO tendrá que sufragar onerosamente la misma, al precio que, con carácter subsidiario, se establece en el contrato.

Con motivo de dicha cesión temporal, ASIVALCO promovió la modificación del Estudio de Detalle en fecha 28 de julio de 2005, cuyo único objetivo fue incrementar la edificabilidad de la parcela propiedad de ASIVALCO en 1.253,22 m³ y disminuir la edificabilidad de la parcela propiedad de TELEFÓNICA en la misma cantidad.

En cumplimiento de los compromisos asumidos ASIVALCO procede a promover la presente modificación del Plan General de Paterna, cuyo alcance consiste en incrementar la parcela de TELEFÓNICA en los 1.253,22 m³ que temporalmente fueron cedidos a ASIVALCO, con lo que la nueva edificabilidad de TELEFÓNICA es de 2.433,60 m³, que es la misma con que contaba antes de la modificación del Estudio de Detalle de 2005.

En cuanto a la parcela de ASIVALCO que en la actualidad cuenta con 3.204,00 m³ materializados, frente a los 3.239,62 m³ con que cuenta como edificabilidad máxima, según la modificación del Estudio de Detalle de 2005, se propone incrementar dicha volumetría a 5.399,62 m³., lo que permitirá elevar una planta completa sobre la parcela de 720,00 m², hoy ocupada en una sola planta, en las instalaciones de ASIVALCO.

(TEXTO REFUNDIDO)

MEMORIA

En definitiva, la modificación consiste en incrementar la volumetría de las parcelas de ASIVALCO y TELEFÓNICA de la siguiente forma:

	s/ Estudio Detalle de 2005	s/Modificación de 2009	Diferencia
ASIVALCO	3.239,62 m3	5.399,02 m3	+2.160,00 m3
TELEFÓNICA	1.180,38 m3	2.433,60 m3	+1.253,22 m3
Total	4.420,00 m3	7.832,22 m3	+3.413,22 m3

De esta forma TELEFÓNICA recupera los 1.253,22 m3 que cedió temporalmente a ASIVALCO y esta entidad incrementa su edificabilidad en 3.413,20 m3 respecto de la que tenía con anterioridad a la modificación del Estudio de Detalle de 2005, constituidos por los 1.253,22 m3 adquiridos de TELEFÓNICA y ya materializados y otros 2.160,00 m3 para la elevación, en su caso, de otra planta en el futuro.

El Pleno del Ayuntamiento de Paterna, en sesión ordinaria de 26 de octubre de 2009, adoptó, entre otros, acuerdo mediante el cual aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 54 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, con los siguientes condicionantes, establecidos en el informe técnico, que de forma sintética se exponen a continuación.

1. Incorporar a la parcela de telefónica la edificabilidad que le minoró el Estudio de Detalle promovido por ASIVALCO en fecha 28 de julio de 2005, con un total de 1.253,22 m3.
2. Calificar la parcela de ASIVALCO como dotacional público Administrativo (AD), debido a que el vigente Plan General calificó el conjunto de la parcela como suelo industrial, de forma errónea, con excepción de la parcela destinada a parque de bomberos y la zona verde colindante.

Con este motivo se redacta el presente Texto Refundido que incorpora las condiciones establecidas en el citado acuerdo plenario.

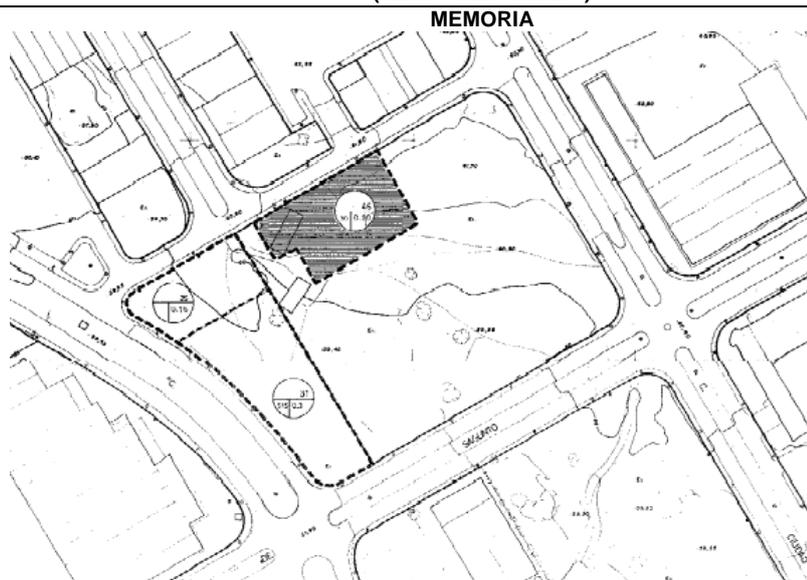
2. Alcance de la modificación.

El artículo 37.2 de la LUV establece que las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes (y sus modificaciones) que solo se refieren a la Ordenación Pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.

El artículo 37.1b de la LUV y 120.1.b del ROGTU establecen que la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, como en el caso que nos ocupa, forma parte de la Ordenación Pormenorizada.

Como ya se ha dicho la parcela de ASIVALCO se calificó en el Plan General de Ordenación Urbana como suelo industrial, integrándola en el conjunto del suelo industrial del Plan Parcial de la Fuente del Jarro, salvo la parcela destinada al Parque de Bomberos y las dotaciones calves 31 y 35 situadas al oeste.

Incremento de edificabilidad de parcela dotacional pública
en la manzana de servicios de la primera fase del polígono industrial Fuente del Jarro.
Modificación Puntual nº 54 del Plan General de Paterna (Valencia)
(TEXTO REFUNDIDO)



La ampliación de edificabilidad que se propone consiste, como ya se ha dicho, por un lado en la recuperación por parte de TELEFÓNICA de los 1.253,22 m³ que cedió temporalmente a ASIVALCO y por otro en el incremento de volumetría de esta entidad en 2.160,00 m³ para la elevación de una planta, que se unen a los citados 1.253,22 m³ cedidos temporalmente, hoy ya materializados.

Para conseguir este fin, se califica la parcela ocupada por el edificio en el que se ubican las oficinas de ASIVALCO como dotacional, clave U-IV-32, "Zona de equipamiento administrativo", con las condiciones de edificabilidad definidas en el presente documento.

Dichos incrementos de volumetría tanto en la parcela de TELEFÓNICA como de ASIVALCO tienen el mismo destino con que actualmente cuentan, es decir que ASIVALCO deberá destinar la nueva planta, en caso de construirse, a instalaciones afines y al servicio de la Comunidad de Propietarios del Polígono Fuente del Jarro; y TELEFÓNICA a instalaciones propias de su funcionalidad como empresa de Telecomunicaciones, quedando prohibido cualquier otro uso ajeno a los anteriores, de conformidad con el vigente contrato de Concesión entre ASIVALCO y el Ayuntamiento de Paterna.

Por lo tanto, dicho aumento de edificabilidad, no supone usos distintos de los actualmente existentes ni persigue ningún ánimo de lucro, por tratarse ASIVALCO de una entidad al servicio del conjunto de industrias del polígono, con personalidad jurídica de Entidad Urbanística de Colaboración.

MEMORIA

A continuación figuran los cuadros de superficies antes y después de la modificación.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS DISTINTAS PARCELAS DOTACIONALES INCLUIDOS EN LA PARCELA DE SERVICIOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE DE 28 DE JULIO DE 2005.				
DESTINO	SUP M2	VOLUMEN M3	EDIFICACIÓN M2	OCUPACIÓN M2
Oficinas y comercios	962,00	5.098,60	1.389,00	962,00
	726,00	3.848,00	1.089,00	726,00
	684,00	3.625,20	1.026,00	684,00
	990,00	5.247,00	1.485,00	990,00
Restaurante y cafetería	720,00	4.050,00	1.080,00	540,00
	4.082,00	21.870,00	6.069,00	3.902,00
Nuevas oficinas de ASIVALCO	720,00	3.239,62	720,00	720,00
Telefónica	131,15	590,19	131,15	131,15
Ampliación Telefónica	379,65	590,19	379,65	379,65
Hotelero-albergue eventual varios	550,00	5.500,00	1.650,00	550,00
Existente	659,00			
Parque de bomberos	1.500,00	6.500,00	1.980,00	659,00
	3.939,80	16.420,00	4.860,80	2.440,80
TOTAL	8.021,80	38.290,00	10.929,80	6.342,80
Estacionamiento de vehículos en vía pública interior:		36,00		
En estacionamiento:		78,00		
Suma		114,00		
Zona verde parque público y equipamiento escolar:		4.323,00 m2		
Estándares resultantes – en relación a toda la parcela incluida la zona de parque.				
Volumen:		38.920,00 / 21.400,00 =	1,78 m3/m2.	
Edificabilidad:		10.929,80 / 21.400,00 =	0,51 m2/m2.	
Ocupación:		6.342,80 / 21.400,00 =	0,296 m2/m2.	
Estándares resultantes – en relación con el ámbito exclusivo de la actuación.				
Volumen:		38.920,00 / 17.077,00 =	2,24 m3/m2.	
Edificabilidad:		10.929,80 / 17.077,00 =	0,64 m2/m2.	
Ocupación:		6.342,80 / 17.077,00 =	0,37 m2/m2.	

(TEXTO REFUNDIDO)

MEMORIA

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS DISTINTAS PARCELAS DOTACIONALES INCLUIDOS EN LA PARCELA DE SERVICIOS, SEGÚN LA MODIFICACIÓN DE 2009.				
DESTINO	SUP M2	VOLUMEN M3	EDIFICACIÓN M2	OCUPACIÓN M2
Oficinas y comercios	962,00	5.098,60	1.389,00	962,00
	726,00	3.848,00	1.089,00	726,00
	684,00	3.625,20	1.026,00	684,00
	990,00	5.247,00	1.485,00	990,00
Restaurante y cafetería	720,00	4.050,00	1.080,00	540,00
	4.082,00	21.870,00	6.069,00	3.902,00
Nuevas oficinas de Asivalco	720,00	5.399,62	1.440,00	720,00
Telefónica	540,80	2.433,60	540,80	540,80
Hotelero-albergue eventual varios	550,00	5.500,00	1.650,00	550,00
Existente	659,00			
Parque de bomberos	1.500,00	6.500,00	1.980,00	659,00
	3.969,80	19.833,22	5.610,80	2.469,80
TOTAL	8.051,80	41.703,22	11.679,80	6.371,80
Estacionamiento de vehículos en vía pública interior:		36,00		
En estacionamiento:		78,00		
Suma		114,00		
Zona verde parque público y equipamiento escolar:		4.323,00 m2		
Estándares resultantes – en relación a toda la parcela incluida la zona de parque.				
Volumen:		41.703,22 / 21.400,00 =	1,95 m3/m2.	
Edificabilidad:		11.679,80 / 21.400,00 =	0,55 m2/m2.	
Ocupación:		6.371,80 / 21.400,00 =	0,297 m2/m2.	
Estándares resultantes – en relación con el ámbito exclusivo de la actuación.				
Volumen:		41.703,22 / 17.077,00 =	2,44 m3/m2.	
Edificabilidad:		11.679,80 / 17.077,00 =	0,68 m2/m2.	
Ocupación:		6.371,80 / 17.077,00 =	0,37 m2/m2.	

3. Tramitación.

El artículo 223.5 del ROGTU establece que las modificaciones de los planes generales referidas únicamente a elementos de la Ordenación Pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para los planes parciales.

El artículo 87 de la LUV establece que las modificaciones de los planes de desarrollo pueden ser promovidos por los particulares.

El artículo 91 de la LUV establece que los planes de iniciativa particular que no modifiquen la ordenación estructural, como en el caso presente, los aprobará definitivamente el Ayuntamiento, previa exposición pública por el plazo de un mes prevista por el artículo 90.

Por lo tanto, la tramitación municipal se ajustará a lo previsto en el artículo 83.2a de la LUV, anunciando la exposición pública en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, debiendo encontrarse depositado el proyecto diligenciado durante el plazo de un mes desde la última publicación en el Ayuntamiento para su consulta pública, sin que sea necesario reiterar la exposición aún en el caso de modificaciones sustanciales motivadas por la misma.

El 25 de mayo de 2009 el Ayuntamiento Pleno acordó el sometimiento a información pública de la modificación, cuyos anuncios se insertaron en el D.O.C. número 6054 de 10/7/2009, periódico Levante de 15/7/2009 y Tablón de Edictos de la Casa Consistorial.

El Ayuntamiento Pleno de 26 de octubre de 2009 acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 54, con las condiciones que se incorporan en el presente Texto Refundido, su dación de traslado a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. Normativa.

La normativa de aplicación sigue siendo la misma que existía con anterioridad a la presente modificación, es decir, la del Plan General de Paterna de 1990 y la del Estudio de Detalle de 2005, cuyos parámetros aparecen grafiados en el plano número 3, Edificabilidad según Modificación, que acompaña la presente modificación, cuyos únicos cambios respecto a la normativa vigente con anterioridad es que la parcela de ASIVALCO, ha pasado a contar con dos plantas y una altura reguladora de 7,90 m., frente a los 4,90 m, y una sola planta que figuraban en el Estudio de Detalle y las edificabilidades han sido incrementadas tanto en la parcela de ASIVALCO como de TELEFÓNICA.

Asimismo se ha incorporado la calificación como dotacional público de uso administrativo, clave 32, a la parcela ocupada por las oficinas de ASIVALCO.

Paterna, febrero 2010.
Los arquitectos redactores,

Fdo.: José H. Garrido Pérez
Fdo.: Ángel Abad Melis