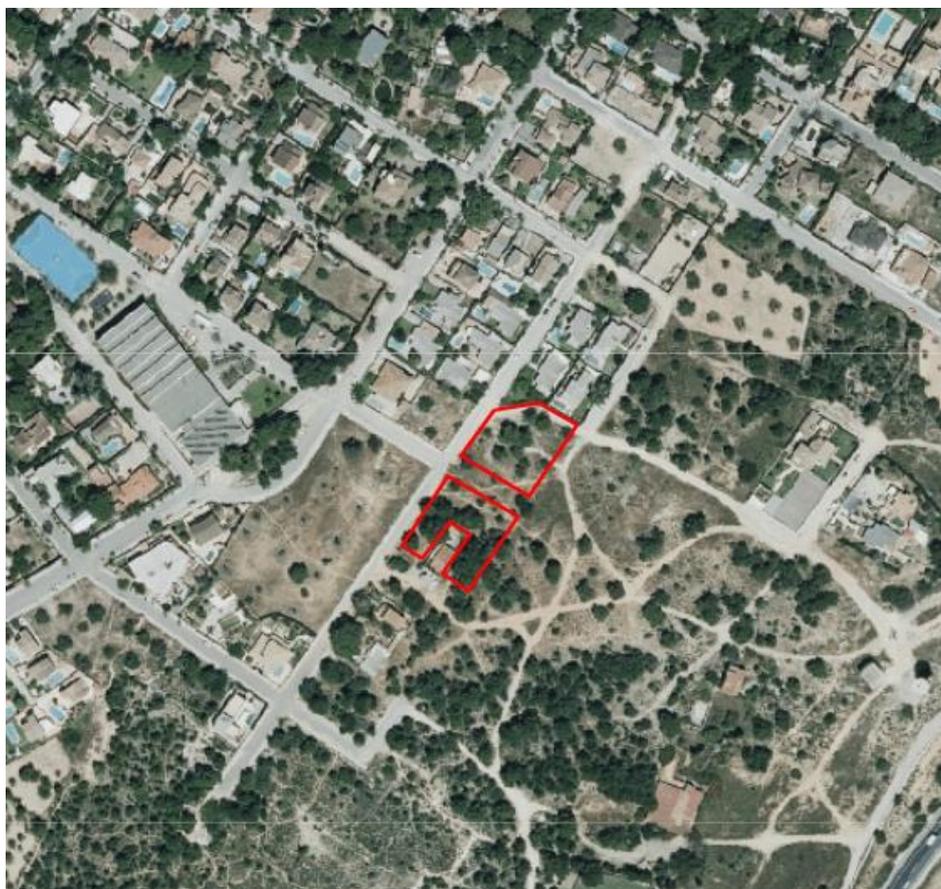


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº79
RECALIFICACION DE SUELO A USO
DOTACIONAL PRIVADO



VERSIÓN DEFINITIVA

ENEROCTUBREO 2.021

PROMOTOR:

VILATA DARDER HOLDING, S.L.

Índice

MEMORIA INFORMATIVA.....	2
1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTUA.....	2
2. ANTECEDENTES.....	3
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	6
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	7
4.1. Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 (La Cañada).....	7
4.2. Ámbito del Plan de Reforma Interior de suelo urbano "Terracanters 2", colindante a los sectores 2 y 8 de La Cañada.....	9
5. CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	10
6. ESTADO ACTUAL.....	10
6.1. Ámbito Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 (La Cañada).....	10
6.2. Ámbito del Plan de Reforma Interior de suelo urbano "Terracanters 2".....	13
PLANOS DE INFORMACIÓN.....	17
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	18
1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN.....	18
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	18
3. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	18
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	19
5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	19
5.1. Nivel de ordenación.....	19
5.2. Competencia para la tramitación y aprobación del plan.....	20
5.3. Tramitación del plan.....	20
5.4. Modificación de los planes.....	21
6. GESTIÓN DE LOS SUELOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.....	22
7. PARTICIPACIÓN EN LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN.....	22
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.....	23
1. NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS.....	23
2. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	25
ANEXO I.....	26
ANEXO II.....	28

MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTUA

Se redacta la presente Modificación Puntual de Plan General ámbito "Parcelas situada entre las calles 419, 421, 426 y 433" del Plan de Reforma Interior de Mejora Modificativo de la Ordenación Estructural "Terracanters 2", en cumplimiento de las determinaciones del "Texto Refundido del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Paterna y la mercantil Comercial La Cañada de Levante, S.L. para el desarrollo de la parcela sita entre la calle 29 y la calle 294 de la Cañada (Paterna)", aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 26 de marzo de 2014, en el marco de la Modificación Puntual nº70.

El objeto de la presente Modificación de planeamiento es recalificar suelo urbano residencial en el área de reparto de "La Cañada" como suelo urbano de uso dotacional privado, en superficie equivalente a la de la parcela conformada por la Unidad de Ejecución del Ámbito A₁ de la Zona de Terciario Comercial, Subzona U-IV-33 "La Cañada" para materializar el aprovechamiento de forma directa bajo el régimen de actuaciones aisladas.

El suelo urbano que se propone recalificar alcanza dos parcelas situada entre las calles 419, 421, 426 y 433" del ámbito A del Plan de Reforma Interior de Mejora Modificativo de la Ordenación Estructural "Terracanters II.

Cabe poner de manifiesto que la mercantil promotora del presente documento, Vilata Darder Holding, S.L., es la entidad legítimamente interesada en la presente actuación, en tanto que ostenta derechos sobre la titularidad del 100% de los terrenos integrados en la "Unidad de Ejecución del Ámbito A₁ de la Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 "La Cañada"".

Adicionalmente, Vilata Darder Holding, S.L. ha comprometido los terrenos objeto de la presente modificación, es decir, la parcela catastral 6678928YJ1767N0001ZM en la cual se contienen los futuros solares delimitados en el ámbito A del PRIM Terracanters-2, a los objetivos urbanísticos indicados, comprometiéndose a justificar tales extremos en el momento procedimental oportuno.

La mercantil propietaria de los terrenos incluidos en el "Unidad de Ejecución A₁" (Vilata Darder Holding, S.L.), procede a dar cumplimiento mediante la presente modificación puntual de planeamiento, a los compromisos requeridos para la materialización del aprovechamiento sobre la parcela terciaria de forma directa bajo el régimen de actuaciones aisladas y que, por tanto, hace innecesaria la delimitación y gestión de dichos terrenos dentro de una Unidad de Ejecución según se especifica en la ficha de planeamiento correspondiente.

2. ANTECEDENTES

El Municipio de Paterna cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 15 de noviembre de 1990 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (en adelante, B.O.P.) nº 282, en fecha 27 de noviembre de 1990.

Con fecha 4 de junio de 2015 se publicó en el BOPV Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre aprobación de la Modificación Puntual nº70 del Plan General.

El Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2015, se aprobó la Modificación Puntual n.º 70 del Plan General, condicionada a la presentación de un texto refundido, que ha sido aprobado mediante Resolución de Alcaldía n.º 1.373, de 4 de mayo de 2015, presentada por la mercantil Vilata Darder Holding, S.L. y cuyo objeto era por una parte la reordenación urbanística de la parcela dotacional de suelo público y de titularidad privada U-IV-36-173 y de sus dotaciones públicas adyacentes, la cual, pasaba a calificarse como terciario comercial y, por otra parte, con el objetivo de compensar la minoración de superficie dotacional privada que se opera en el denominado "Ámbito sometido al régimen de actuaciones aisladas", se calificó como dotación privada (uso a definir), otra parcela de superficie equivalente a la parcela recalificada.

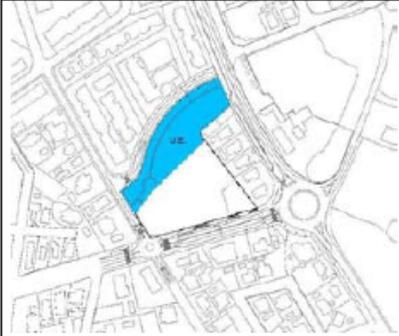
Dentro de este marco de actuaciones de la Modificación Puntual nº70, se estableció dos subámbitos dentro de la Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 "La Cañada".

- "Ámbito sometido al régimen de Actuaciones Aisladas"
- "Unidad de Ejecución"

Si bien el primero cumplió con las obligaciones para la consolidación de su aprovechamiento urbanístico, asumiendo incluso el coste de ejecución de los compromisos adicionales correspondientes a la Unidad de Ejecución, este segundo ámbito quedaba pendiente de gestión por alguno de los mecanismos previstos en la Ficha de Planeamiento y Gestión.

Entre los condicionantes de la Ficha de Gestión, además de urbanizar el ámbito exterior adscrito, debe, en el caso en el que no se gestionen los suelos integrados en la UE según el mecanismo previsto en el art.4.2, cumplir las condiciones establecidas en el art.4.3, ambas de la Normas Urbanísticas Complementarias de la MPG+PRI.

Art. 6. Ficha de Gestión de la Unidad de Ejecución del Ámbito A₁

UE	
	
Datos generales	
Superficie Unidad de Ejecución	4.466,58 m ²
Superficie de equipamiento comercial	2.795,13 m ²
Superficie suelo público	1.671,45 m ²
Aprovechamiento tipo	0,40 m ² /m ² s
Edificabilidad total	1.786,63 m ² t
Gestión	
Tipo de gestión	Actuación integrada
Condiciones de conexión	
La UE deberá ejecutar a su cargo o, en su caso, garantizar ante la administración: - el Ámbito de urbanización exterior adscrito (plano B.4 de la Modificación Puntual N° 70 del Plan General de la "Parcela situada entre las Calles 29, 292 y 294" y del PRI "Calles 535,536, 561 y 563").	
Otros condicionantes	
- En el caso en el que no se gestionen los suelos integrados en la UE según el mecanismo previsto en el art.4.2, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el art.4.3, ambos de la Normas Urbanísticas Complementarias de la MPG+PRI. - En el diseño de los espacios libres de la parcela ubicados en planta baja destinados a aparcamiento en superficie y zonas libres, se tomará en consideración el arbolado existente compatibilizando su conservación con la implantación del uso de aparcamiento.	

Art. 4. Mecanismos de gestión urbanística (normas urbanísticas MP n°70)

1. Se definen dos ámbitos de suelo a efectos de su gestión urbanística dentro del Ámbito A, cuyas respectivas delimitaciones se reflejan en el plano B.1 Ordenación Modificada. Ámbito A1, siendo sus denominaciones las siguientes:

- "Ámbito sometido al régimen de Actuaciones Aisladas"
- "Unidad de Ejecución".

2. De conformidad con el apartado 3 de la estipulación tercera del Texto Refundido Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento de Paterna el 26 de marzo de 2014, la delimitación de una o de las dos Unidades de Ejecución previstas será innecesaria si la totalidad del suelo de cualquiera de ambas unidades se compromete, antes de la aprobación definitiva del planeamiento o, incluso, antes de su formulación, a llevar a cabo todas y cada una de las siguientes actuaciones:

- a) Realizar la cesión, gratuita y libre de cargas, del suelo dotacional de su ámbito.
- b) Garantizar, mediante los oportunos avales o fórmulas equivalentes, la ejecución de las obras de urbanización asociadas e internas a la Unidad de Ejecución.
- c) Garantizar mediante los oportunos avales o fórmulas equivalentes, el importe correspondiente a la participación en los costes de ejecución del futuro retén policial municipal y del derribo de la estructura existente.
- d) Proponer una parcela de dimensión igual o superior a la que es objeto de recalificación de uso dotacional a terciario comercial, para vincularla mediante la modificación de planeamiento al uso dotacional privado, entendiéndose compatible la vinculación a la construcción de viviendas de protección pública, demostrando de modo fehaciente el acuerdo de sus propietarios con la nueva calificación. En este caso, la modificación de parcelas lucrativas a dotacionales privadas se realizará de modo simultáneo a la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General.

En el supuesto de cumplimiento de las anteriores condiciones, será innecesaria dicha delimitación y posterior gestión de la Unidad de Ejecución, pudiendo materializar su aprovechamiento sobre la parcela de forma directa bajo el régimen de actuaciones aisladas.

3. En el caso en el que no se gestionen los suelos incluidos en una o en las dos Unidades de Ejecución en la forma prevista en el apartado 2 anterior, los propietarios de las mismas asumen las obligaciones ordinarias correspondientes a los propietarios de una Unidad de Ejecución en suelo urbano establecidas en la legislación urbanística.

Adicionalmente, en el momento en el que se presenten las nuevas propuestas de implantaciones comerciales sobre las parcelas resultantes, deberán tramitar conjuntamente la modificación de planeamiento de parcelas lucrativas a dotacionales privadas con superficie equivalente a dichas implantaciones.

Con el objeto de iniciar la tramitación de la Modificación Puntual n.º 79 del Plan General, y conforme establece el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP), se presentó la siguiente documentación:

- Documento inicial estratégico para la solicitud de trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, y

Borrador de la Modificación n.º 79 del PGOU de Paterna.

Se incorporó en la documentación la justificación técnica de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental, tal como expresa el art. 50.2 de la LOTUP.

Se presentó Proyecto Básico de edificio sin uso específico en el ámbito de la Modificación Puntual n.º 70, el cual requiere informe específico, y cuya licencia procederá concederla con carácter simultáneo a la aprobación de la Modificación Puntual n.º 79.

Por Decreto de la Alcaldía n.º 1.594, de 18/5/2020, se resolvió iniciar la tramitación del expediente, sometiendo la documentación al proceso de consultas a las administraciones públicas afectadas y público interesado, establecido en el artículo 49.b de la LOTUP.

A los efectos de la tramitación administrativa, debe entenderse como órgano ambiental el propio Ayuntamiento, tal como establece el artículo 48.c.1 de la LOTUP, por tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

A results de las actuaciones indicadas se emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de la Modificación Puntual n.º 79 del PGOU de Paterna sobre recalificación de suelo a uso dotacional privado de dos parcelas situadas entre las calles 419, 421, 426 y 43 por considerarse que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:

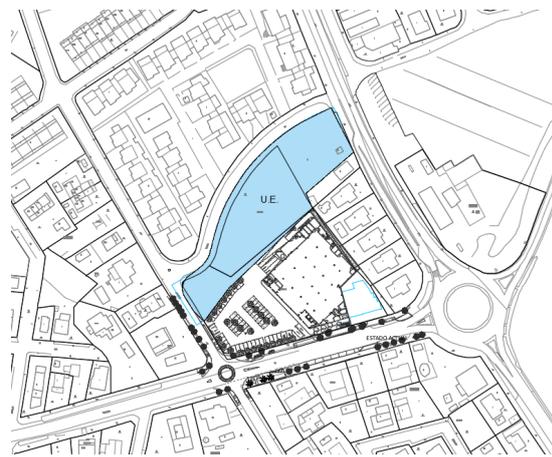
- Elaborar un Estudio de Integración Paisajística, de acuerdo con el art. 6 de la LOTUP y con el contenido del Anexo II de la misma
- Nombrar el dotacional privado de acuerdo con la nomenclatura y clasificación establecida en el Anexo IV de la LOTUP.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente MPG opera en parte del ámbito del denominado PRIM Terracanters-2, zona A del Plan General de Paterna y viene motivada por la necesidad de compensar la minoración de superficie dotacional privada que se produce por la recalificación de la denominada "Unidad de Ejecución" del ámbito A₁ de la MP nº70 del Plan General de Paterna, (parcelas con referencia catastral 7290709YJ1779S, 7290708YJ1779S Y 7290701YJ1779S), que se califica como uso comercial en detrimento del uso dotacional privado. La superficie de la modificación debe ser otra parcela de superficie equivalente a la parcela de uso comercial (en concreto, 2.795,13 m²), en la misma zona de La Cañada.



Ámbito objeto de la Modificación Puntual PRIM Terracanters-2, zona A



Unidad de ejecución del Ámbito A1 de la MPG+PRI nº 70

La presente MP afecta exclusivamente a las siguientes parcelas del ámbito Terracanters-2, zona-A



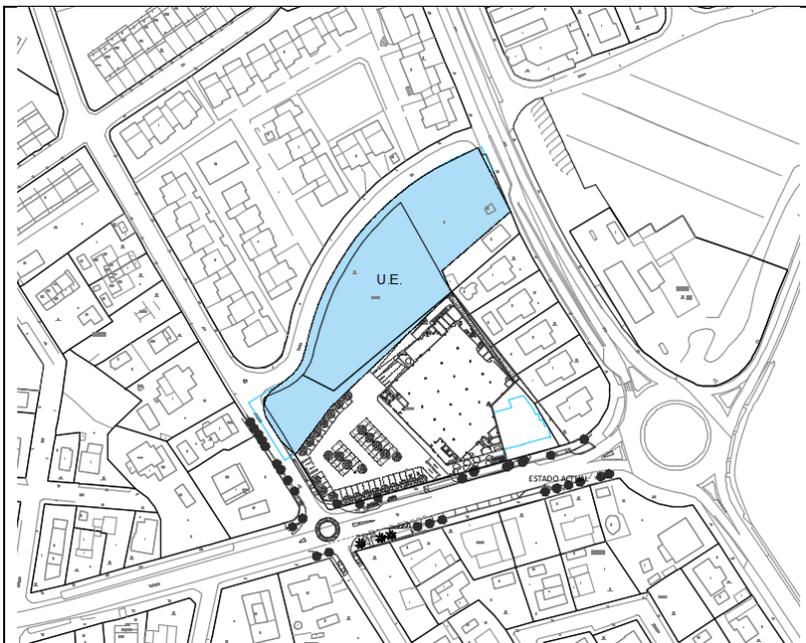
En el ámbito de la zona A del PRIM Terracanters 2, Las parcelas existentes han sido enumeradas como M1, M2 y M3.

Se dispone de la propiedad de las parcelas en dicho ámbito por lo que para alcanzar la superficie mínima de recalificación de 2.795 m² se debe proponer como parcelas asignadas al uso dotacional privado las parcelas M2 y M3 que suman una superficie de 2.995 m² cumpliendo por exceso con la compensación requerida.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El planeamiento actualmente en vigor que afecta la Modificación Puntual es el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado definitivamente con fecha 15/11/1990, la Modificación Puntual n.º 70 (cuyo texto refundido fue publicado en el BOP n.º 105, de 4/06/2015), y el ámbito A del Plan de Reforma Interior de Mejora Modificativo de la Ordenación Estructural Terracanters 2 (cuya aprobación definitiva se publicó en el BOP n.º 220, de 15/11/2016).

4.1. Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 (La Canyada)



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 2. Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 (La Canyada)

1. Definición:

Zona determinada para la localización del uso terciario comercial público o privado. Parcela comercial comprendida entre las calles 29, 292, 294 y Carretera de Paterna al Pla del Pou.

2. Condiciones de uso:

- a) *Uso dominante: Grandes superficies comerciales.*
- b) *Usos compatibles: Local comercial, agrupaciones comerciales, almacenes no calificados, oficinas, aparcamiento, seguridad, espacios libres y zonas verdes, viario e infraestructuras básicas.*
- c) *Usos incompatibles: Todos los demás.*
- d) *Uso exclusivo: No se determina.*

3. Condiciones para la edificación:

- a) *Tipo de ordenación: Edificación aislada en parcela.*
- b) *Forma y tamaño de la parcela: Parcela mínima edificable de superficie superior a 2.000 metros cuadrados en la que puede ser inscrito un cuadrado de 25,00 metros de lado.*
- c) *Edificabilidad máxima: 4.027,99 m².*
- d) *Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 65 %*
- e) *Número máximo de plantas: Una (1).*
- f) *Altura de cornisa máxima: La altura reguladora máxima de la edificación será de siete (7) m.*
- g) *Separaciones mínimas a lindes de parcela: 3'00 metros.*
- h) *Separación mínima a viario de la edificación principal: 5'00 metros.*

Se podrá alinear con el linde frontal de parcela y, por tanto, se exceptúa de la obligación de separación mínima a viario, la incorporación de instalaciones urbanas de abastecimiento de servicios urbanísticos (tales como centros de transformación, centros de reparto, etc.), siempre que se trate de elementos prefabricados.

i) Edificaciones auxiliares: Se permiten.

j) La superficie no ocupada por las edificaciones a nivel de planta baja se destinará a aparcamientos y a espacios libres. Las construcciones abiertas susceptibles de materializarse sobre dicha superficie no computarán como superficie construida, pero sí como ocupación de parcela.

k) Junto con la documentación técnica para la obtención de licencia de obras y de actividad se aportará un plano de compatibilización de arbolado existente con el uso de aparcamiento en superficie y circulaciones, en el que se refleje el arbolado que se conserva por ser compatible con los usos previstos y los aparcamientos mínimos exigidos por la normativa. Este plano será objeto de aprobación municipal con carácter previo a las licencias.

4. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Sólo se permitirán las siguientes:

- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en edificios de azotea o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del último forjado construido, no sea superior a sesenta centímetros (0,60 m.).

- Las barandas de fachada, las de los patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene la cara inferior del último forjado construido, no exceda de un metro ochenta centímetros (1,80 m.) cuando sean opacos y de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) si son de materiales transparentes o rejas.

- Los elementos técnicos de las instalaciones.

- Los remates decorativos de las fachadas y los carteles anunciadores.

- Las cubiertas inclinadas de pendiente no superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), de elevación máxima sobre el plano que contenga la cara inferior del último forjado construido, de dos metros (2,00 m.), y arranque de los faldones desde la línea configurada por la intersección del plano horizontal que contenga dicha cara y el plano de fachada, sin perjuicio del vuelo autorizado para los aleros.

- Los casetones de escaleras y ascensores y los cuartos específicos de instalaciones y maquinaria (salas de máquinas), se podrán construir por encima de la altura de cornisa (pudiendo alinearse exteriormente con las fachadas del edificio), siempre que no superen un 10,00 % de la superficie edificada en planta baja. Siempre que cumplan con la limitación señalada no computarán como superficie construida, salvo los espacios construidos cerrados de edificación convencional que sí computarán como superficie construida. La altura reguladora máxima de la edificación será de 7 m. con carácter general, excepto los elementos señalados en el presente apartado que podrán superarla en 2,50 m adicionales.

- La cubierta o azotea de las edificaciones terciarias podrá destinarse, total o parcialmente, a aparcamiento al aire libre. En dichas superficies se admitirán las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) de hasta 3,50 m de altura máxima. Las construcciones abiertas susceptibles de materializarse no computarán como superficie construida. La altura reguladora máxima de la edificación será de 7 m. con carácter general, excepto las construcciones abiertas señaladas, que podrán superarla en 2,50 m. adicionales.

5. Condiciones de implantación de los usos compatibles:

Los usos compatibles reseñados podrán desarrollarse en la parcela calificada como zona de terciario comercial, Subzona U-IV-33 (La Canyonada), en igualdad de condiciones que el uso dominante, por tanto, sin necesidad de estar al servicio o como parte integrante del mismo. En cualquier caso, deberán cumplir las mismas condiciones para la edificación recogidas en el apartado 3 anterior.

6. Se establece como condición previa para la concesión de la licencia de apertura de las actividades terciarias que se implanten en la nueva calificación Terciario Comercial ubicada en el ámbito sometido al régimen de actuaciones aisladas, la ejecución completa de las obras de demolición del edificio en estado de ruina actualmente existente en parte de los terrenos ubicados en la Unidad de Ejecución colindante, siempre que la propiedad del suelo lo permita o, en su defecto, avalar el importe del coste de la demolición según Proyecto de derribo.

Dichas obras se ejecutarán a través del correspondiente Proyecto de derribo, firmado y redactado por técnico competente, que debe tramitarse con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia ambiental de la actividad.

7. La superficie calificada en el plano B.1 Ordenación Modificada.

Ámbito A1 como "Vial peatonal con compatibilidad de tráfico rodado", está integrada dentro del suelo dotacional público destinado a red viaria. El diseño de la sección del citado vial dispondrá de un ancho mínimo libre de obstáculos de 5 metros para permitir el acceso de vehículos privados para servicio de la parcela y de vehículos de emergencia.

4.2. Ámbito del Plan de Reforma Interior de suelo urbano "Terracanters 2", colindante a los sectores 2 y 8 de La Cañada



1. Normas urbanísticas con carácter estructural.

1.1. Clasificación del suelo.

El presente documento no altera la clasificación el suelo, manteniéndose la clasificación establecida en el Plan General, como SUELO URBANO.

1.2. Delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior.

El ámbito de la presente modificación queda delimitado según los siguientes planos y cuadro:



con las siguientes superficies

Denominación	Superficie
A	7.535,12 m ² s
B	3.252,74 m ² s
C	2.194,35 m ² s
D	1.679,86 m ² s
TOTAL	14.480,07 m²s

1.3. Establecimiento de áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo resultante en cada área de reparto uniparcelaria, será el derivado de la aplicación de la edificabilidad neta en parcela definida por el Plan General para la clave U-I-05 "Unifamiliar aislada" (0,40 m²t/m²s), sobre el ámbito de la parcela, dividido por la superficie de la misma incrementada con el suelo dotacional viario, integrante del ámbito vial de servicio, necesario para alcanzar la condición de solar.

2. Normas urbanísticas correspondientes a la ordenación pormenorizada.

Las condiciones urbanísticas relativas al ámbito de la ordenación pormenorizada corresponden con las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana con fecha de aprobación 15 de noviembre de 1.990, establecidos en la clave U-I-05 "Unifamiliar aislada", desarrollada en los artículos 182 a 185.

La delimitación de la red de reserva dotacional, específicamente viario, queda establecida en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

3. Normas urbanísticas aplicables a los suelos excluidos del ámbito del Plan de Reforma Interior.

La totalidad de los suelos excluidos en ámbito del Plan de Reforma Interior, quedan regulados urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana vigente, y la clave urbanística U-I-05 "Unifamiliar aislada", desarrollada en los artículos 182 a 185 del citado plan.

5. CONVENIOS URBANÍSTICOS

En la relación de antecedentes que se ha efectuado en el apartado 2 de esta Memoria informativa, ya se ha citado la existencia de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Paterna y la Mercantil Vilata Darder Holding SL, que tiene una relación directa con la modificación que ahora se plantea y que forma parte de la documentación de la Modificación Puntual nº70 del PGOU de Paterna.

6. ESTADO ACTUAL

Se analiza en este apartado el estado actual de los terrenos afectados por la presente Modificación indicando también el estado de desarrollo de los terrenos de uso comercial que la motivan.

6.1. Ámbito Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 (La Canyada)

El ámbito de la Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 (La Canyada) ya ha sido objeto de la ejecución de las condiciones de urbanización que le eran impuestas con motivo de la modificación puntual nº 70, tal y como se representa en la infografía siguiente.

El edificio representado se encuentra en fase de proyecto y responde a la necesidad de una tramitación simultánea de la modificación puntual y el desarrollo por actuaciones aisladas, por lo cual se solicitó licencia aportando el correspondiente proyecto básico el 02/04/2020.





Imagen desde calle Pla del Pou



Imagen calle 292 sentido oeste



Imagen calle 292 desde extremo oeste



Imagen aérea que muestra las obras de ejecución de un parking en parte de lo terrenos.

6.2. Ámbito del Plan de Reforma Interior de suelo urbano "Terracanters 2"

Los terrenos incluidos en el Ámbito del Plan de Reforma Interior de suelo urbano "Terracanters 2", de La Cañada se encuentran en la actualidad parcialmente urbanizados; está urbanizada media calle 426 a eje de la misma, y las calles 433, 421 y 419 está sin urbanizar en totalidad, dentro del ámbito de las mismas incluidas en la zona A.



Identificación catastral de la finca en la que se emplazan los terrenos, futuros solares a recalificar.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6678928YJ1767N00012M

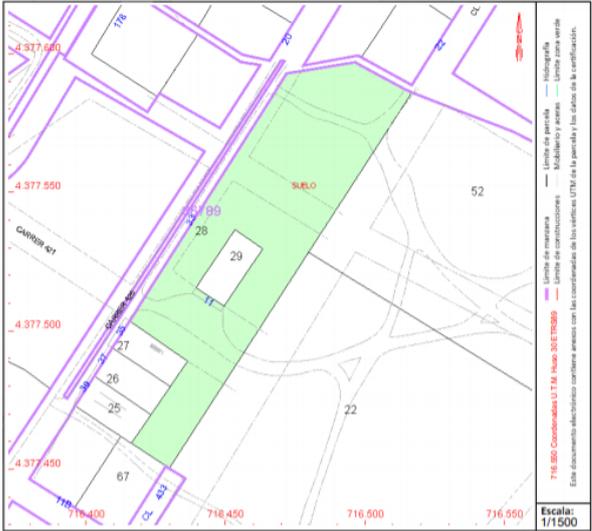
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL 426 33 BI/A Suelo
46182 PATERNA (VALENCIA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 5.176 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Ficha catastral de la finca matriz que incluye los futuros solares a recalificar como dotacional privado



Vista aérea general de la zona A del PRI Terracanters 2



Identificación de los solares a recalificar y viales pendientes de ejecutar



Calle 426. Parcialmente urbanizada



Calle 421. Sin urbanizar



Calle 419. Sin urbanizar



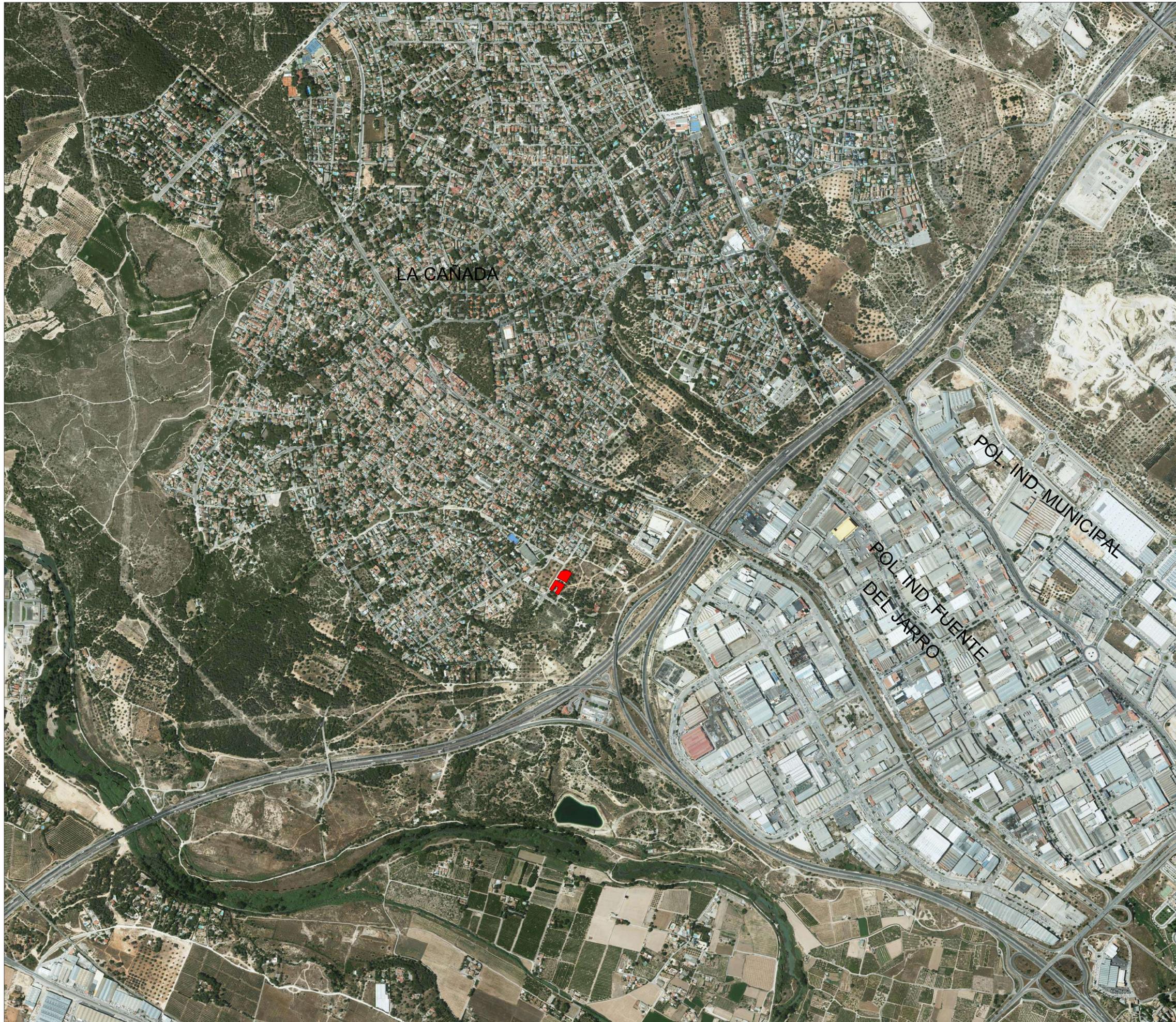
Calle 433. Sin urbanizar

PLANOS DE INFORMACIÓN

A.1. Situación
(Escala 1/10.000)

A.2. Emplazamiento - Catastral
(Escala 1/2.000)

A.3. Ordenación vigente. Ámbito A1
(Escala 1/1.000)



Proyecto de urbanismo

MODIFICACION PUNTUAL Nº 79

RECALIFICACION A DOTACIONAL PRIVADO

Denominación:

SITUACION

Escala:
1/10.000

Fecha:
ENERO 2021

Nº de Plano:
1

Anula y sustituye a:

Emplazamiento:

Calles 419, 421, 426 y 433
La Cañada - Paterna (Valencia)

Referencia catastral:

Promotor:

VILATA DARDER HOLDING, SL

Código:

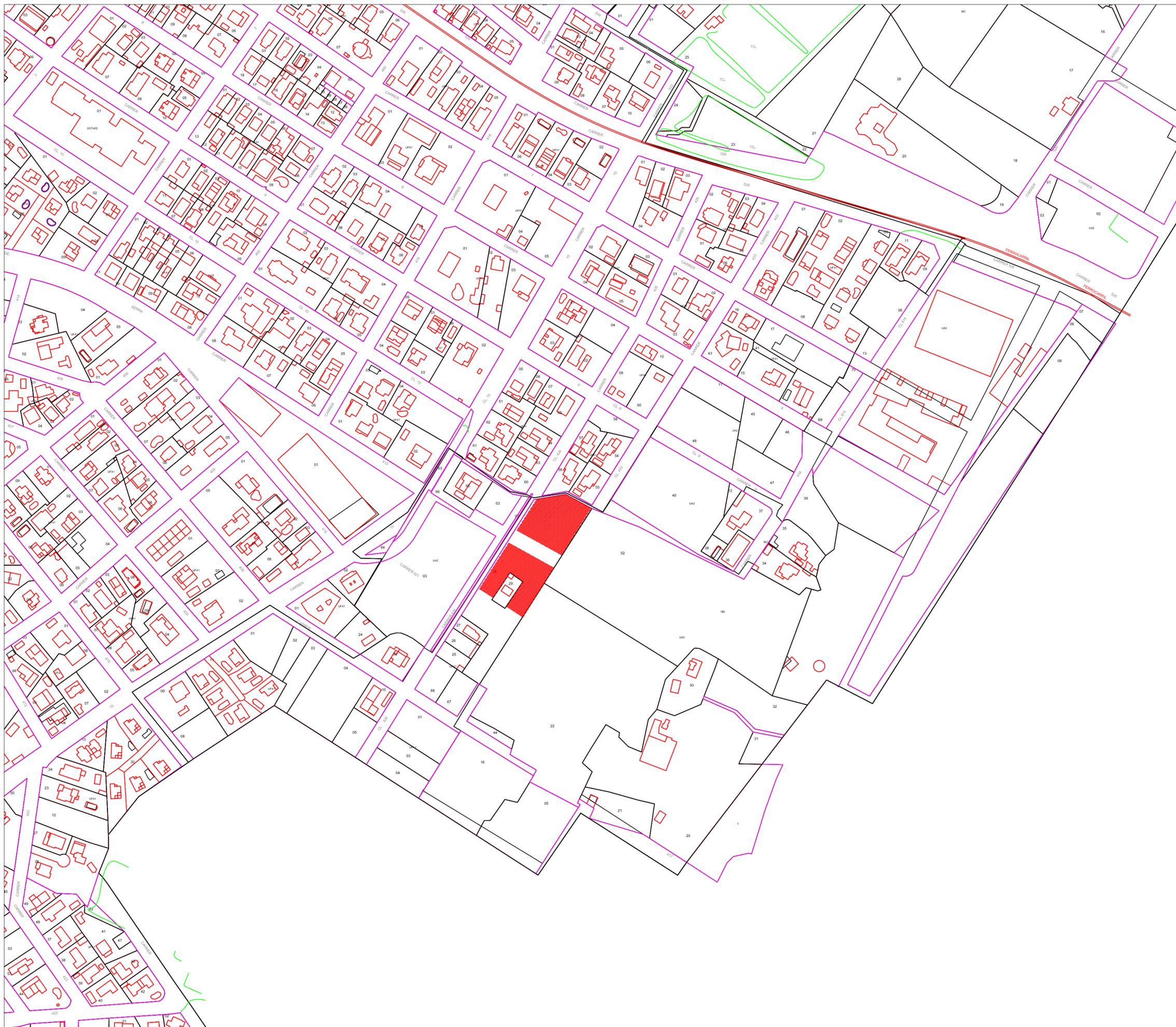
Tipo:

Versión:

Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.

Armando FÓRNES ZARAGOZA
Armando FÓRNES ZARAGOZA

Carlos LLORENS TEJEDOR
Carlos LLORENS TEJEDOR



PATERNA



 Objeto modificación puntual

Proyecto de urbanismo
MODIFICACION PUNTUAL Nº 79
 RECALIFICACION A DOTACIONAL
 PRIVADO

Denominación: **EMPLAZAMIENTO CATASTRAL**

Escala: **1/2.000** Fecha: **ENERO 2021** Nº de Plano: **2**

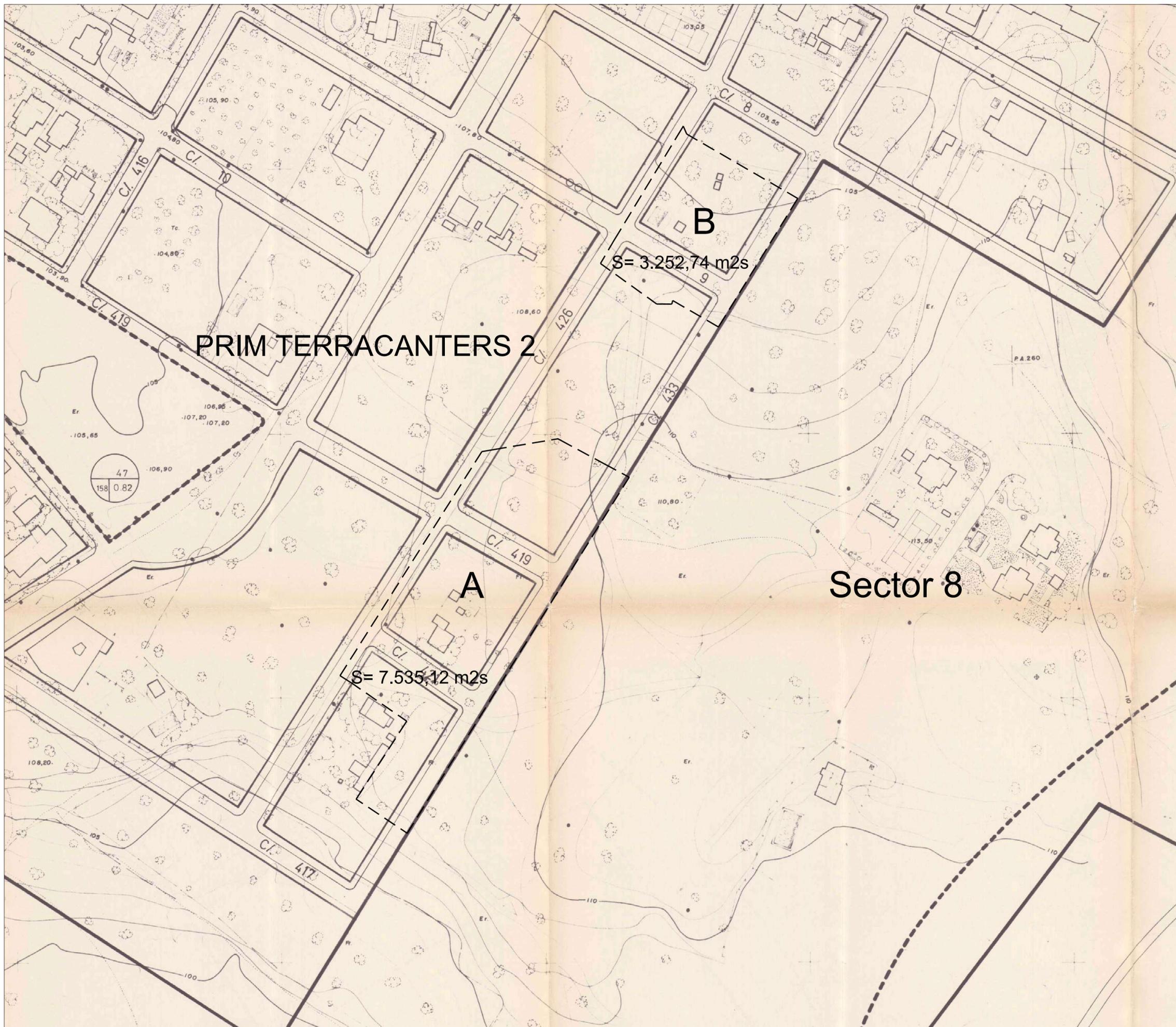
Emplazamiento: **Calles 419, 421, 426 y 433**
La Cañada - Paterna (Valencia) Referencia catastral:

Promotor: **VILATA DARDER HOLDING, SL** Código:
 Tipo:
 Versión:

 **LLFN** Estudio de Arquitectura y Urbanismo
 Llorens, Fornes y Navarro S.L.P.
 C/ Doctor García Donato nº6, 2º, pta 4 - 46021 Valencia
 Tel.: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.llfnarquitectos.com

Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.

 Armando FÓRNES ZARAGOZA 
 Carlos LLORENS TEJEDOR



A Ámbito del PRI Terracanters 2

Proyecto de urbanismo
MODIFICACION PUNTUAL Nº 79
 RECALIFICACION A DOTACIONAL
 PRIVADO

Denominación:
ORDENACIÓN VIGENTE

Escala: 1/1.000 Fecha: ENERO 2021 Nº de Plano: 3

Emplazamiento: Calles 419, 421, 426 y 433
 La Cañada - Paterna (Valencia) Referencia catastral:

Promotor: **VILATA DARDER HOLDING, SL** Código:
 Tipo:
 Versión:

LLFN Estudio de Arquitectura y Urbanismo
 Llorens, Fornes y Navarro S.L.P.
 C/ Doctor García Donato nº6, 2º, pta 4 - 46021 Valencia
 Tel.: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.llfnarquitectos.com

Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.

 Armando FÓRNES ZARAGOZA
 Carlos LLORENS TEJEDOR

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

El objeto de la presente actuación, tal y como se ha señalado, consiste en la modificación de la calificación de un ámbito de suelo urbano ubicados en La Cañada.

Una porción de la parcela vacante calificada como Residencial Unifamiliar aislada incluida en el ámbito A del PRI Terracanters 2, delimitado por las calles 419, 421, 426 y 433, pasará a calificarse como suelo dotacional privado (uso a definir según normativa vigente).

Lo que procede analizar, en primer lugar, es cómo se instrumenta esta modificación, es decir, qué instrumento de planeamiento es el adecuado para operar la modificación planteada.

Por un lado, la actuación propuesta tiene un marcado carácter puntual, ya que se trata básicamente de la ordenación de dos parcelas concretas de suelo urbano. Desde este punto de vista, no se trata de la ordenación urbanística de un sector completo, que pudiera justificar la instrumentación de otros planes de mayor alcance territorial.

Por otra parte, la modificación introduce únicamente una serie de cambios puntuales en la ordenación pormenorizada vigente establecida por el propio Plan General por un Plan de Reforma Interior (respecto a las parcelas ubicadas entre las calles 419, 421, 426 de La Cañada, en el Ámbito A del PRI Terracanters2.

Por el hecho de tratarse de un cambio aislado, se propone la instrumentación de la actuación mediante un único documento de modificación puntual del planeamiento.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Modificación de planeamiento es recalificar suelo urbano residencial en el área de reparto de "La Cañada" como suelo urbano de uso dotacional privado, en superficie equivalente a la de la parcela conformada por la Unidad de Ejecución del Ámbito A₁ de la Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 "La Cañada" para materializar el aprovechamiento de forma directa bajo el régimen de actuaciones aisladas.

El suelo urbano que se propone recalificar alcanza dos parcelas situada entre las calles 419, 421, 426 y 433" del ámbito A del Plan de Reforma Interior de Mejora Modificativo de la Ordenación Estructural" Terracanters 2.

3. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

En el presente apartado, se analiza la comparación de la ordenación urbanística modificada con la ordenación urbanística vigente el ámbito afectado por la modificación.

En relación con el Ámbito de la Unidad de Ejecución A1, de la MPG+PRI nº70 no se opera ningún cambio de planeamiento.

Se solicitará al Área de movilidad y seguridad vial de la Policía Local de Paterna que informe respecto de una conexión mediante vía de servicio a la Carretera Pla del Pou en relación con la movilidad generada derivada de la actuación aislada del Ámbito A1 de la Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 "La Cañada.

En relación con el ámbito de la Zona A del PRIM Terracanters 2 se realiza una modificación consistente en recalificar dos de las tres parcelas ordenadas, que pasan de estar asignadas como residencial unifamiliar aislada Clave 05 a dotacional privado. La parcela restante mantiene su calificación como residencial unifamiliar aislada Clave 05.

El cambio de uso de la parcela que compensa el uso comercial, se realiza simultáneamente mediante la tramitación del presente documento. El objetivo perseguido, es poder materializar el aprovechamiento de la parcela comercial de forma directa bajo el régimen de las actuaciones aisladas, haciendo innecesaria la delimitación y gestión de una Unidad de Ejecución en dichos terrenos.

Por todo ello, se propone dos parcelas ubicada en el Ámbito Zona A del PRIM Terracanters 2 de superficie superior a la parcela comercial referida. En concreto, se propone la modificación de la calificación de una porción de 2.995 m² que pasa de uso residencial unifamiliar aislada a dotacional privado. Por lo demás, la presente modificación no tiene ningún tipo de incidencia respecto a los suelos públicos incluidos en el ámbito de modificación, manteniéndose inalterados. De igual modo la edificabilidad de dicha parcela se mantiene inalterada, únicamente variando su uso.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la modificación se desarrolla en la Modificación Puntual nº 70 que es la que permite la creación de una parcela de uso comercial desplazando el uso dotacional privado a otras zonas del área de reparto.

La transformación del uso original de una parcela urbana dotacional privada, que pasó a destinarse a zona comercial, se justificó por el hecho de facilitar la implantación de actividades económicas que generan empleo y riqueza para la ciudad.

Desde el punto de vista del interés público se justificó que la implantación de actividades económicas en el espacio dotacional privado original permitía generar empleo en mucha mayor medida que la ordenación vigente, por la posibilidad de implantar lo que en términos comerciales o de servicios se denomina una mediana superficie. Este tipo de establecimientos se caracteriza por disponer de un horario de apertura extendido que representa un alto índice de empleos por metro cuadrado, respecto a otro tipo de actividades. Se consideró que, en el contexto actual, el interés público más importante era la creación de empleo a corto plazo y dicha modificación estaba justamente orientada a ello.

Como contrapartida y con el objeto de no variar el cómputo global de dotaciones privadas del municipio y, por tanto, no minorar los niveles de servicios y de calidad urbana existentes, se exigió la calificación de suelo urbano en el área de reparto de La Cañada, de superficie igual a la calificada como comercial y por tanto, la gestión y desarrollo de la parcela sita en el Ámbito de la Unidad de Ejecución A1, de la MPG+PRI nº70 requiere que se desarrolle la presente modificación de planeamiento.

5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

En el momento de redactar la presente Modificación, la normativa urbanística en vigor está constituida, principalmente, por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP que resultan aplicables al presente supuesto:

5.1. Nivel de ordenación

La Modificación de Plan General, afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada según se desgrana seguidamente.

En primer lugar, procede analizar el rango pormenorizado o estructural de la presente modificación. Respecto de esta cuestión preliminar, debe entenderse que se trata de una modificación de la ordenación pormenorizada definida por el Plan General y por un PRI, ya que afecta exclusivamente a elementos propios de esta ordenación, en particular, a los señalados con las letras c) y d) en el artículo 35 de la LOTUP, que se transcriben literalmente a continuación:

"c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.

.../...."

En definitiva, la presente Modificación de Plan General no afecta a ningún elemento perteneciente a la Ordenación Estructural, sino que únicamente pretende la modificación de parámetros correspondientes a la Ordenación Pormenorizada, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del citado artículo 37 de la LUV, que se transcribe a continuación:

5.2. Competencia para la tramitación y aprobación del plan

Según las determinaciones establecidas en el Capítulo V del Título II de la LOTUP relativas a las competencias para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento, en su artículo 44. Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento, se indica:

"5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.

.../...."

5.3. Tramitación del plan

Según las determinaciones establecidas en el Título III Capítulo II LOTUP relativas a la Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica, en su artículo 49 se indica:

1. La tramitación de un plan o programa que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:

- a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.*
- b) Consulta a las administraciones públicas afectadas y público interesado en los términos previstos en la presente ley.*
- c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.*
- d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.*
- e) Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.*
- f) Elaboración de la propuesta de plan o programa.*
- g) Declaración ambiental y territorial estratégica.*
- h) En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.*
- i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan o programa, nueva información al público.*
- j) Aprobación del plan o programa y publicidad.*
- k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.*

2. La documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan o programa, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión

preliminar del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan o programa y la declaración ambiental y territorial estratégica.

5.4. Modificación de los planes

Según las determinaciones del ANEXO IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas" relativas a la Modificación de planes, se indica literalmente:

"Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines".

En el ámbito en el que se opera la modificación se cumplen las siguientes condiciones:

- No se modifican superficies
- No se modifica el aprovechamiento urbanístico
- No se produce incremento de población respecto del plan vigente, pues la modificación viene a compensar la reducción de dotacional privado operado por la MP. Nº70.
- No se modifica el uso dominante del ámbito modificado

Dado que la presente modificación está íntimamente ligada a la ya descrita MP nº70 del PGOU de Paterna, siendo una actuación urbanística que la complementa en cuanto a todas sus determinaciones, se incide en que no se disminuye la superficie total de dotaciones públicas de la ordenación vigente y, por otra parte, se mantiene inalterada la edificabilidad total; por lo que se concluye que la ordenación modificada mejora los estándares urbanísticos de la ordenación vigente.

Además, conviene destacar que no sólo se cedía más superficie para suelo dotacional público en la nueva ordenación, sino que, adicionalmente, como parte de las obligaciones recogidas en el Convenio, el desarrollo de la actuación implicaba asumir por parte de los propietarios los costes de la ejecución del futuro retén policial y del derribo de una edificación en estado de ruina, por lo que se puede considerar que el balance es y fue muy favorable en cuanto al incremento de dotaciones públicas.

Por ello se concluye que la ordenación modificada no altera los estándares urbanísticos de la ordenación vigente.

6. GESTIÓN DE LOS SUELOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

La gestión de los suelos del afectados por la presente Modificación, Zona A del PRI Terracanters2, se realizará bajo el régimen de actuaciones aisladas.

La gestión del suelo de uso comercial denominado Unidad de Ejecución del ámbito de Ámbito A1 de la MPG+PRI nº 70, se realizará de forma directa, bajo el régimen de actuaciones aisladas sin la necesidad de la delimitación y posterior gestión de una Unidad de Ejecución.

7. PARTICIPACIÓN EN LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN

En el Convenio aprobado con relación a la Modificación Puntual nº 70 de la cual se derivan las presentes actuaciones, se regulaban las obligaciones y compromisos económicos a asumir por los propietarios integrados en el Ámbito A1 de la modificación (en donde se integra la UE) y la forma en la que participan las parcelas integradas en cada una de las porciones en los costes totales de la actuación.

Así, entre los compromisos a asumir por parte de la totalidad de propietarios integrados en el ámbito A1, se incluía el de financiar a su costa el retén policial a realizar en la nueva parcela de suelo dotacional calificada como equipamiento administrativo; todo ello con los límites y características del edificio, señalados en dicho Convenio.

En relación al reparto de los costes correspondientes a la ejecución del retén municipal, cabe destacar que la mercantil promotora de la actuación en el escrito de presentación para su tramitación y aprobación municipal de la primera versión de la modificación puntual de planeamiento (presentada el 9 de julio de 2014, R.E. – 2014021518), asumió íntegramente dicho coste a su cargo. En concreto, en el apartado II del citado escrito, textualmente manifestó lo siguiente:

II. Que atendiendo las indicaciones municipales y con la finalidad de facilitar la gestión de la Unidad de Ejecución definida en la Modificación presentada, la mercantil VILATA DARDER HOLDING, S.L. asumirá el coste imputable a dicha Unidad de Ejecución nº 2 por la ejecución del retén municipal propuesto y que asciende a la cantidad total de 132.219,69 € IVA incluido.

Con ello se estiman asumidas las medidas compensatorias inherentes a la actuación junto con las que motivan la presente modificación.

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

En lo no previsto en las presentes normas urbanísticas complementarias, conservan plena vigencia las determinaciones aplicables de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Paterna y del Plan de Reforma Interior Terracanters 2 – La Cañada”.

1. NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

Una vez analizados en los apartados anteriores el objeto y la justificación de la Modificación, procede en el presente apartado concretar exactamente cuáles son las determinaciones normativas de la ordenación vigente que resulta necesario modificar en el ámbito definido, para lograr los objetivos pretendidos.

Sobre el ámbito de la Zona A del PRIM Terracanters2 se establece la nueva Ficha de planeamiento y gestión de la Unidad de las parcelas M2 y M3 determinadas en el documento gráfico con eficacia normativa.

DETERMINACIONES APLICABLES A LA ZONA DOTACIONAL PRIVADA ÁMBITO A TERRACANTERS II

USO DOMINANTE	Residencial dotacional (sQR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
USOS COMPATIBLES	Dotacional <ul style="list-style-type: none"> - Deportivo-recreativo (sQD) - Educativo-cultural (sQE) - Sanitario-asistencial (sQS) - Administrativo-institucional (sQA) - Infraestructura-servicio urbano (sQI)
USOS INCOMPATIBLES	Todos los demás
Condiciones de aplicación de los usos compatibles: Los usos compatibles reseñados podrán desarrollarse en la parcela calificada como zona dotacional privada en igualdad de condiciones que el uso dominante, sin necesidad de estar al servicio o como parte integrante del mismo.	
CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN – USO DOTACIONAL RESIDENCIAL	
A.- CONDICIONES DE LA PARCELA	Superficie mínima: 250 m ² s. Ángulo mínimo formado por lindes contiguos: 60° Diámetro del círculo mínimo inscribible en su perímetro: 5 m.
B.- PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN a) Índice de edificabilidad neta de parcela: 0'4 m ² t/m ² . b) Ocupación máxima de parcela por la edificación: 30 por ciento. c) Número de plantas y altura reguladora máximas: dos plantas y siete (7) metros. d) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: se estará a lo dispuesto al respecto en el apartado -d- del párrafo 2 del artículo 181 del PGOU. e) Cuerpos y elementos salientes: Se permitirá toda clase de cuerpos y elementos salientes, con las únicas limitaciones a las que se refieren los artículos 139 y 140 y los párrafos f y g del art 185.2 del PGOU. f) Emplazamiento de la edificación en la parcela: Se admite expresamente la tipología de vivienda unifamiliar agrupada o adosada, en consecuencia, la distancia mínima de la edificación principal, incluso de los cuerpos y elementos salientes a los lindes de la parcela que la contiene y a otras edificaciones será la siguiente: <ul style="list-style-type: none"> - Al linde de la parcela con el viario: 5 metros. - Al linde de la parcela con otros terrenos de dominio privado: 3 metros. - A otras unidades de edificación principal: 6 metros. - A otras unidades de edificación auxiliar: 3 metros. g) Actuaciones conjuntas: Se admitirán actuaciones conjuntas de varias viviendas en una parcela, siempre que ésta cuente con una superficie mínima igual al producto del número de viviendas que se	

pretende construir por 250 metros cuadrados. La ordenación interior de las parcelas así configuradas deberá cumplir:

1. La ordenación interior de las parcelas podrá limitarse a diferenciar las áreas edificadas y zonas ocupadas por construcciones auxiliares, de los espacios libres de edificación; o bien, podrá establecer una diferenciación de las siguientes áreas:
viales privados, parcelas privativas y espacios libres privados de carácter comunitario.
viales privados, parcelas privativas y espacios libres privados de carácter comunitario.
2. En el supuesto de que se asignen parcelas privativas a viviendas en el marco de un conjunto de viviendas agrupadas con espacios libres comunes, la proporción mínima de la superficie de parcelas privativas respecto a la superficie global de la parcela será del 60% y con un mínimo de 250 m² de parcela privativa vinculada a cada vivienda.
3. En las parcelas privativas en las que, en su caso, se subdivida esa parcela global se permitirá la edificación adosada a los lindes de la parcela, de modo que se admiten las tipologías de viviendas pareadas, adosadas, en hilera o similares.
4. Los viales privados interiores de la parcela tendrán una anchura mínima de 5 m.
5. La ordenación interior de las parcelas privadas puede realizarse mediante el Proyecto de edificación, debiendo contener dicho proyecto un plano de ordenación de la parcela a escala mínima 1:500, cumpliendo las condiciones indicadas en los apartados anteriores. Opcionalmente, puede formularse un Estudio de Detalle para la ordenación de la manzana completa, cumpliendo las condiciones exigidas en el Plan General de Paterna y demás leyes de aplicación.

**CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN – RESTO DE USOS DOTACIONALES
COMPATIBLES**

- a) Las condiciones para la edificación serán las de las zonas contiguas a su localización. En cualquier caso, los parámetros físicos a los que debe ajustarse la composición arquitectónica se incluirán en el intervalo que tenga por límites al mínimo de los mínimos y máximo de los máximos de los asignados por estas normas a cada uno de aquellos.
- b) En suelo urbano, cuando la ordenación de la zona con la que se identifique la de cualquiera de los usos dotacionales de dominio privado definidos en la legislación urbanística, a efectos de determinación de las condiciones para la edificación, no sea adecuada para su implantación; podrá realizarse un estudio de detalle que ordene nuevamente los volúmenes de la edificación, atendiendo a las siguientes limitaciones:
 - 1º El volumen máximo edificable será el máximo que se deduzca de lo dispuesto en el anterior apartado a) de este párrafo. (En caso de implantarse el uso docente, el índice de edificabilidad neta de parcela que resultará por aplicación de la ordenación de las zonas contiguas podrá aumentarse en 0,1 m²/m²).
 - 2º Cuando los cuerpos edificados deban separarse de los lindes de la parcela, la distancia mínima a estos será de 5'00 metros.
 - 3º Se permitirá la composición de elementos singulares de altura reguladora máxima 50 por ciento superior a la que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el anterior apartado a) de este párrafo ocupando una superficie máxima del 5 por ciento de la parcela.
 - 4º En caso de implantarse el uso docente, se podrá ampliar la ocupación de parcela en un 25% sobre lo previsto en la zona.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

B.1. Ordenación modificada.

(Escala 1/1.000)

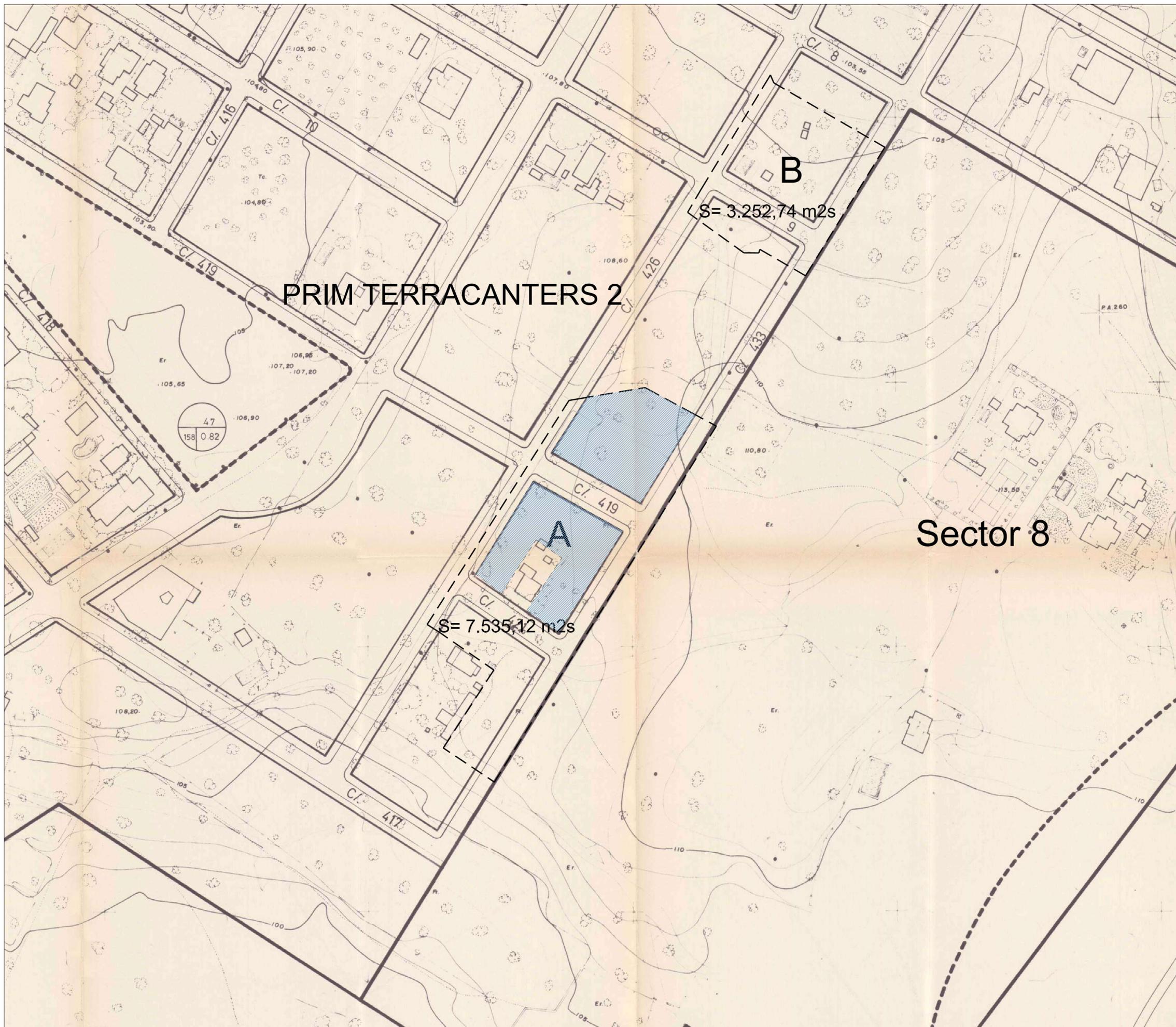
Octubre 2.021

Por el equipo redactor

Armando Fornes Zaragoza

Arquitecto

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes. The signature is written over a faint horizontal line. The name 'ARMANDO FORNES ZARAGOZA' is faintly visible in the background of the signature.



- Suelo Urbano
-  Residencial Clave U-I-05 "Unifamiliar aislada"
 -  Dotacional Privado

Proyecto de urbanismo
MODIFICACION PUNTUAL Nº 79
 RECALIFICACION A DOTACIONAL PRIVADO

Denominación:
ORDENACIÓN PROYECTO

Escala:	Fecha:	Nº de Plano:
1/1.000	ENERO 2021	1
Anula y sustituye a:		
Emplazamiento:	Referencia catastral:	
Calles 419, 421, 426 y 433 La Cañada - Paterna (Valencia)		
Promotor:	Código:	Tipo:
VILATA DARDER HOLDING, SL		
	Versión:	

 **LLFN** Estudio de Arquitectura y Urbanismo
 Llorens, Fornes y Navarro S.L.P.
 C/ Doctor García Donato nº6, 2º, pta 4 - 46021 Valencia
 Tel.: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.llfnarquitectos.com

Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.

 Armando FÓRNES ZARAGOZA

 Carlos LLORENS TEJEDOR

ANEXO I

Cuadros resumen de características Ámbito de la Modificación Puntual nº 79 Zona A PRIM - Terracanters 2

AMBITO A PRI TERRACANTERS 2 PLANEAMIENTO VIGENTE

	UNIDAD	Ámbito A PRIM Terracanters 2
Superficie Total	m ² s	7.535,12
Superficie edificable	m ² s	4.458,00
Edificabilidad	m ² t/m ² s	1.783,20
Aprovechamiento Tipo		0,236651838
Edificabilidad neta	m ² t	0,4
Porcentaje parcela	%	59,16%

PARCELA	PLAN VIGENTE
Residencial Unifamiliar Aislada	4.458,00 m ² s
Dotacional privado –Residencial dotacional (sQR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).	0
Aprovechamiento Tipo	0,236651838 m ² t/m ² s
Edificabilidad neta	0,4 m ² t/m ² s

ÁMBITO A PRI TERRACANTERS 2 PLANEAMIENTO MODIFICADO

	UNIDAD	Ámbito A PRIM Terracanters 2
Superficie Total	m ² s	7.535,12
Superficie edificable	m ² s	4.458,00
Edificabilidad	m ² t/m ² s	1.783,20
Aprovechamiento Tipo		0,236651838
Edificabilidad neta	m ² t	0,4
Porcentaje parcela	%	59,16%

PARCELA	MODIFICACIÓN
Residencial Unifamiliar Aislada	1.463,00 m ² s
Dotacional privado –Residencial dotacional (sQR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).	2.995,00 m ² s
Aprovechamiento Tipo	0,236651838 m ² t/m ² s
Edificabilidad neta	0,4 m ² t/m ² s

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

PARCELA	PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
Residencial Unifamiliar Aislada	4.458,00 m ² s	1.463,00 m ² s	2.995,00 m ² s
Dotacional privado –Residencial dotacional (sQR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).	0	2.995,00 m ² s	2.995,00 m ² s
Aprovechamiento Tipo	0,236651838 m ² t/m ² s	0,236651838 m ² t/m ² s	0 m ² t/m ² s
Edificabilidad neta	0,4 m ² t/m ² s	0,4 m ² t/m ² s	0 m ² t/m ² s

ANEXO II

Acreditación de la disponibilidad de los terrenos a recalificar

Realmark

de escritura, así como el justificante del pago del I.B.I del año en curso. El IBI se prorrateará conforme a los días que cada una de las partes haya sido propietaria del inmueble del año en curso. Así pues la parte comprador aportará a la firma el importe correspondiente de dicho recibo.

Los compradores han visitado la propiedad, y son conocedores del estado en que se encuentran.

GASTOS E IMPUESTOS DE LA TRANSMISIÓN: Todos los gastos de la compraventa serán arreglo a ley.

FECHA Y LUGAR DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: La Escritura Pública de Compraventa se otorgará en el plazo máximo de 30 días naturales a partir de la fecha de comunicación fehaciente por parte del Ayuntamiento del cambio de uso, tal y como se establece en la condición resolutoria, ante el Notario que designe la parte compradora.

CONDICIÓN SUSPENSIVA: ACEPTACIÓN DE LA PROPIEDAD. La presente oferta de compra está condicionada en todos sus aspectos a la aceptación expresa por parte de la propiedad o su representante. De ser aceptada por la propiedad o su representante se considerará a todos los efectos perfeccionado el contrato, sujeta la compraventa a la condición resolutoria que se establece a continuación.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: OBTENCIÓN DE CAMBIO DE USO.

La propiedad a la que se refiere la presente oferta tiene atribuida, por el Ayuntamiento de Paterna, suelo urbano. Sin embargo, es esencial para la parte compradora y motivo sin el cual no habría realizado la presente oferta y, en su caso, posterior compra, hacer un cambio de uso. Es por ello que la presente oferta de compra queda condicionada, con carácter resolutorio, a la concesión por el Ayuntamiento de Paterna de un cambio de uso de la propiedad, no más tarde del día 30 de Julio de 2020. Llegada la fecha anterior sin el que el Ayuntamiento de Paterna, por el motivo que fuera, no hubiera autorizado el referido cambio de uso, el presente acuerdo quedará resuelto y sin efecto entre las partes, por lo que la inmobiliaria deberá restituir a la parte compradora todas las cantidades pagadas por ésta a consecuencia del presente acuerdo, sin que haya nada más que reclamarse.

El comprador se obliga a realizar todas las acciones necesarias para conseguir tal fin.

En caso de no presentarse la parte compradora en la Notaria para perfeccionar la compraventa, perderá las cantidades entregadas hasta la fecha. Si fueran los vendedores quienes no se presentan en notaría, devolverán el doble de las cantidades entregadas hasta la fecha.

La parte compradora notificará a la inmobiliaria y la parte vendedora los días disponibles para realizar la compraventa con al menos 10 días laborales de antelación y según la disponibilidad de ambas se acordará el día de la firma de la escritura pública de compraventa.

VIGENCIA DE LA OFERTA: La presente oferta será irrevocable durante el plazo de 7 días. Transcurrido dicho plazo sin que haya sido aceptada por el propietario o su representante, quedará anulada y sin efecto, viniendo la inmobiliaria obligada a devolver al ofertante las cantidades por éste entregadas y que tenía la inmobiliaria en concepto de depósito Y en prueba de aceptación y conformidad, se firma el presente documento por triplicado en Valencia a, 24 de Febrero del 2020.

DATOS DE CONTACTO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.

Ambas partes facilitan a La Inmobiliaria email o teléfono como datos de contacto a efectos de notificaciones.

Datos contacto agencia: maria.vinat@realmark.es

Datos contacto parte compradora:

Datos contacto parte vendedora: lla.cer.jose49@gmail.com

EL OFERTANTE COMPRADOR

Firmado digitalmente por
24344350T JOSE
BLAS VILATA
TAMARIT (R)
B97830426
Fecha:
2020.02.26
15:14:28 +01'00'

LA INMOBILIARIA

HOMEVALENCIA CRSA, SL
B98526924

C/ Alta del Mar, 65, 46024 Valencia

OFERTA DE COMPRA

OFERTANTE (Personas que realizan la oferta):

D. José Blas Vilata Tamarit con N.I.F 24344350T actuando como administrador solidario de la empresa VILATA DARDER HOLDING, S.L., con C.I.F. B97830426 y con domicilio social en Gran Vía Marqués del Turia 49, Planta 7 Puerta 5, 46005, Valencia según consta en escritura ante el notario Salvador Alborch Dominguez el día 22/12/2006 según protocolo 3.151.

Realizan oferta para la adquisición del inmueble que se describe a continuación.

DATOS DEL INMUEBLE:

Dirección: C/426,nº 33, La Cañada, Paterna. Valencia. C.P. 46182.

Referencia catastral: 6678928YJ1767N0001ZM

Inscrita en el registro de la propiedad de Paterna número 2, con número de finca registral 2105.

Dicha oferta de compra se realiza a través de LA INMOBILIARIA cuyos datos se reseñan a continuación, y que gestionará la oferta de compra a los solos efectos de intermediaria

INMOBILIARIA:

Dña. María José Vinat Jarque, con D.N.I.48310453B, representando a HomeValencia CRSA S.L con CIF: B98526924 en lo sucesivo Rk Valencia Market, empresa del Grupo Realmark con domicilio social en Valencia, calle Alta del mar número 65, bajo. Email a efectos de notificaciones: info@realmark.es

CONDICIONES DE LA OFERTA DE COMPRA

PRECIO DE COMPRA. El precio ofrecido por el ofertante para la compra del inmueble es de doscientos cuarenta mil euros (240.000€).

FORMA DE PAGO:

A) En el plazo de 24 horas y para la compra del referido inmueble el comprador realizará transferencia bancaria a la cuenta de Realmark con nº ES40 0128 0602 2201 0002 6066. quien actúa como depositaria del dinero. La transferencia se realizará por importe de tres mil Euros (3.000€), en concepto de arras penitenciales conforme a lo dispuesto en el artículo 1454 del Código Civil, de tal modo que podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas. Se adjuntará comprobante.

B) Habiendo previamente aceptado la propiedad la presente oferta, en un plazo máximo de 30 días desde la notificación fehaciente al comprador del cambio de uso del inmueble por parte del Ayuntamiento de Paterna (tal y como se establece en la Condición Resolutoria del presente acuerdo), se realizará el importe de siete mil euros al número de cuenta ES40 0128 0602 2201 0002 6066 titularidad de La Inmobiliaria en concepto de arras penitenciales conforme a lo dispuesto en el artículo 1454 del Código Civil, de no recibir dicha transferencia en el plazo reseñado el presente contrato quedará resuelto perdiendo la compradora las cantidades entregadas hasta la fecha.

De esta manera, el importe total de arras penitenciales asciende a diez mil euros (10.000€).

B) El resto, doscientos treinta mil Euros (230.000€) a escritura pública de Compra venta.

Las cantidades recepcionadas por LA INMOBILIARIA, son en concepto de depósito, quien actúa a todos los efectos como mero depositario del dinero entregado, sin más obligación que la legislación vigente establece para quien actúa bajo este concepto, y la de entregar al propietario las referidas cantidades en el supuesto de que acepte expresamente la presente oferta de compra.

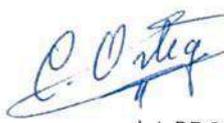
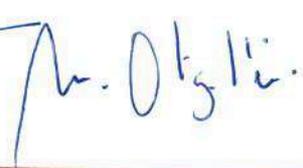
CARGAS: El inmueble se transmitirá como cuerpo cierto, libre de toda clase de cargas, gravámenes, inquilinos u ocupantes y al corriente de pago de impuesto de bienes inmuebles y otros que pudieran afectarle, arbitrios y gastos de comunidad, así como los del **crédito hipotecario** si lo hubiera. En caso contrario se deducirá del precio final de venta por el comprador, el importe necesario para la cancelación económica y registral de las cargas existentes en el momento de otorgarse la Escritura Pública de Compraventa.

La parte vendedora se compromete a llevar **justificantes de pago** de dichos recibos al otorgamiento

Realmark

En Valencia: 27... de Febrero de 2020.

D. Miguel Angel Ortega Hevia, Dn^a. M^a Jose Ortega Hevia, Dn^a. Concepción Ortega Martinez, Dn^a. Amparo Ortega Martinez y D. Carlos Ortega Martinez, mayores de edad, con DNI 1172947Q, 02537663G, 19491301C, 19492284Z y 19378553T respectivamente y en calidad de de propietarios aceptan expresamente la oferta de compra realizada por D. José Blas Vilata Tamarit como representante de la empresa VILATA DARDER HOLDING, S.L. para la compra del terreno sito en C/ 426, nº 33, La Cañada, Paterna. Valencia. C.P. 46182 y que viene expresada en las condiciones anteriores. Y en prueba de su conformidad suscriben el presente documento, dando por perfeccionado el contrato pretendido.

    
LA PROPIEDAD