

1 Antecedentes:

1.1 Antecedentes Urbanísticos:

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1990 por la Comisión Territorial de Urbanismo, define, en la Tabla de vigencias de planeamiento, el ámbito del Plan como Suelo Urbanizable Industrial.

En sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2001 fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el Plan Parcial Industrial del Sector 1 del P.G.O.U. de Paterna.

El Plan Parcial contiene dos unidades de ejecución y se han aprobado sendos Programas de Actuación Integrada (en adelante, P.A.I.), correspondientes a cada una de dichas unidades. El Ayuntamiento de Paterna, en sesión plenaria de fecha 29 de Noviembre de 2001, acordó la programación de la **Unidad de Ejecución nº 2** de las previstas en el Plan Parcial del Sector 1 del Suelo Urbanizable del Plan General, disponiendo la gestión indirecta de la citada actuación, y adjudicando la condición de Agente Urbanizador de la misma a la mercantil DESTRO, S.A.; requiriendo al Agente Urbanizador que presentara Texto Refundido en el que recogiese las modificaciones exigidas en el acuerdo.

El Ayuntamiento de Paterna, en sesión plenaria de fecha 30 de Mayo de 2002, acordó aprobar el Texto Refundido del PAI, que incluía entre su documentación el Texto Refundido del proyecto de Urbanización, comprensivo de las modificaciones exigidas en el acuerdo de aprobación de la programación.

DESTRO, S.A., de conformidad con el artículo 68 de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), ha formulado el proyecto de reparcelación forzosa, con los objetivos marcados en el mismo, como requisito indispensable para la ejecución de las obras de urbanización programadas y en cumplimiento de las estipulaciones contenidas en la proposición jurídico-económica formulada al efecto.

El anuncio de información pública del proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución nº2, del Sector 1 del P.G. de Paterna fue publicado en el D.O.G.V. nº. 4.402, de 19 de Diciembre de 2.002, y en el diario Levante de 14 de Diciembre de 2.002. La Comisión de Gobierno aprueba en sesión de fecha 31 de Marzo de 2003 la resolución a las alegaciones producidas en el proceso de información pública.

La aprobación definitiva de la Reparcelación de la unidad de ejecución nº 2 permite conocer con detalle la composición de parcelas resultantes, sus dimensiones y características, e inicia el análisis de los proyectos de edificación en dichas parcelas. La modificación que se propone, por tanto, tiene en cuenta el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación.

Como consecuencia de los estudios de desarrollo inmobiliario de este Plan Parcial, la mercantil Parques Empresariales, S.L., Agente Urbanizador de la unidad de ejecución nº 1, planteó una modificación de Plan Parcial (la nº 2 de las realizadas) a fin de fijar las reglas que regularían los trasvases de edificabilidad entre parcelas de diferentes manzanas del Plan Parcial, estableciéndose las condiciones y límites de estos trasvases. Esta Modificación nº 2 del Plan Parcial fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2003.

1.2 Objeto de la Modificación:

Al amparo de lo previsto en la Ley 16 / 2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y a instancia de **la mercantil DESTRO,S.A.**, se formula, mediante el presente documento, propuesta de **Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial en el ámbito de las parcelas 14-1 y 16.**

La nueva ordenación pormenorizada que se plantea, modifica parámetros asignados a las parcelas afectadas trasladando edificabilidad entre ellas. Esta modificación no aumenta en modo alguno la edificabilidad establecida en el Plan, ni reduce las dotaciones públicas del mismo.

A la vista de todo lo anterior, **a instancias de la mercantil DESTRO,S.A. se formula el presente documento de Modificación del Plan Parcial, con el fin de realizar un trasvase de edificabilidad entre parcelas, que son todas ellas propiedad de la mercantil proponente y que afectan a las parcelas 14-1 y 16 señaladas con los epígrafes del Proyecto de Reparcelación de la UE.2.**

1.3 Régimen Jurídico:

Las determinaciones de la modificación se plantean de conformidad con lo establecido en la **Ley 16 / 2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana:**

- En virtud del **art. 37**, la ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y en particular, las siguientes(...) e) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.; f) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- La ordenación pormenorizada, según el **art. 57**, puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o estudios de detalle y, en urbanizable, mediante Plan Parcial. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son competencia municipal, si bien han de ser coherentes con la ordenación estructural.
- Otras determinaciones de la ordenación pormenorizada, establecidas en el **art. 60.1**, son la asignación de usos y tipos edificatorios en forma detallada, desarrollando los usos prohibidos, alternativos y compatibles para cada parcela y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, volumen o altura y ocupación.

En consecuencia, todas aquellas determinaciones de la ordenación pormenorizada y su modificación compete al Ayuntamiento de Paterna.

El contenido de la presente modificación, que más adelante se justificará y detallará, afecta exclusivamente a los coeficientes de edificabilidad neta de diferentes parcelas y a su redistribución sin incremento del techo total edificable, en base a lo previsto en la **modificación nº2 del Plan Parcial del Sector 1** definitivamente aprobada.

2 Memoria Informativa:

2.1 Ámbito de la Modificación:

Las parcelas objeto de la presente modificación se hallan situadas en el ámbito del Plan Parcial Industrial del Sector 1, y corresponden a las designadas en el Proyecto de Reparcelación de la U.E.2:

- **14 -1** con una superficie de 33.768,62 m². , ofrece fachada al Norte con Vial denominado calle 1, al Sur con Vial denominado calle 2, y al Oeste con Vial denominado calle C; lindando al Este con las fincas resultantes 14-2 y 14-3. Le corresponde un aprovechamiento de 43.155,82 m²t., de uso dominante industrial.
- **16** con una superficie de 25.910,60 m²., ofrece fachada al Norte con Vial denominado calle 3, al Sur con Vial denominado calle 4 y glorieta denominada glorieta 4, al Este con Vial denominado calle D y glorieta denominada glorieta 4, y al Oeste con Vial denominado calle C. Le corresponde un aprovechamiento de 33.113,35 m²t, ., de uso dominante industrial.

2.2 Determinaciones del Planeamiento Vigente:

El 2º Texto Refundido de las Ordenanzas Regulatoras del P.P., establece las siguientes condiciones para el trasvase de edificabilidad :

Art.14. Edificabilidad.

1. Se establece un coeficiente de **edificabilidad neta sobre parcela de 1,27798 m²t/m²s**. La edificabilidad total de cada parcela será el resultado de multiplicar este coeficiente por su superficie en m². Los proyectos de edificación justificarán la edificabilidad total consumida en relación a este índice.

2. La edificabilidad de cada parcela podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles descritos en el art. 5 de estas ordenanzas, con las condiciones de compatibilidad allí establecidas.

3. Para la edificación en esta calificación bastará el Proyecto de Edificación sujeto a la normativa prevista en el presente Capítulo, no requiriéndose la formulación de Estudios de Detalle, salvo para los supuestos contemplados en el art. 9 de estas Ordenanzas.

4. El **coeficiente de edificabilidad neto** sobre parcela **podrá reducirse hasta el límite de 1,0 m²t/m²s** trasvasándose edificabilidad hacia otra u otras parcelas ubicadas en diferentes manzanas, que podrán incrementar su coeficiente de edificabilidad neta en un máximo del 40 %, es decir, hasta 1,78917 m²t/m² como máximo. Estos trasvases de edificabilidad deberán ser tramitados y aprobados como modificaciones puntuales del Plan Parcial en las que se justifique el cumplimiento de estos límites con las condiciones exigidas en los apartados 5, 6 y 7 siguientes.

5. Los **trasvases de edificabilidad** previstos en el apartado anterior mediante modificación puntual de Plan Parcial deberán realizarse **entre parcelas que**, en el momento del inicio de su trámite, **pertenezcan a un mismo titular registral**, que deberá ser el promotor o refrendar dicha modificación de Plan Parcial. Cuando se trate de parcelas de distintos titulares registrales, se

requerirá acuerdo entre ambos en escritura pública que se acompañará a la solicitud de modificación puntual de Plan Parcial

6. Los promotores de modificaciones de planeamiento que permitan el trasvase de edificabilidad entre parcelas estarán obligados a acompañar a la documentación que se aporte en dicha propuesta de modificación, planos de la distribución volumétrica a realizar sobre las parcelas objeto de las transferencias.

7. En ningún caso se superará la altura máxima permitida por el Plan Parcial, que es para parcelas con usos no industriales de 6 alturas.

8. Los trasvases de edificabilidad entre parcelas de una misma manzana se registrarán por lo establecido en el artículo 9.4 de estas Ordenanzas

3 Memoria Justificativa:

3.1 Solución Adoptada:

En la presente modificación del Plan Parcial se plantea realizar **trasvase de edificabilidad entre las parcelas 14 – 1 y 16, ambas propiedad de DESTRO, S.A.**. En este trasvase, **la parcela 16 es cedente de edificabilidad**, en ningún caso sobrepasando el límite de edificabilidad mínima autorizada de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, y **la parcela 14-1 recibe esta edificabilidad trasvasada, alcanzando un coeficiente de edificabilidad de $1,49128 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$** . Este índice de edificabilidad neta es inferior al límite máximo de $1,78917 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ establecido en el apartado 4 del art. 14 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

En cumplimiento de la exigencia recogida en la Modificación nº 2 del Plan Parcial se incluye **plano de volumetría** a implantar **en la parcela receptora de la edificabilidad** transferida.

3.2 Cumplimiento del Planeamiento:

Cumplimiento del Art 57 de la L.U.V.:

La ordenación pormenorizada propuesta se establece mediante Plan Parcial al tratarse de suelo urbanizable en ejecución.

Cumplimiento de los Arts. 57 y 61 de la L.U.V.:

Las determinaciones propuestas corresponden a:

- Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

3.3 Justificación de la Solución Adoptada:

Como se ha dicho anteriormente en el apartado de antecedentes urbanísticos, la finalización del proceso reparcelatorio en la unidad de ejecución nº 2, ha permitido comenzar el proceso de desarrollo inmobiliario de este Plan Parcial y, por tanto, se dispone de una precisa información sobre la ubicación de los diferentes usos inmobiliarios en el suelo propiedad de Destro, S.A.

Los trasvases de edificabilidad que se contienen en la presente modificación de Plan Parcial tienen como objeto permitir el uso de la edificabilidad de la parcela 16, para la tipología de nave-almacén mayoritariamente de una sola planta y, a la vez, concentrar la edificabilidad sobrante de este uso en el suelo propiedad de DESTRO, S.A. ubicado en la **parcela 14-1**, al objeto de implantar en esta **actividades terciarias** como hotel, oficinas y comercial, utilizando la edificación en altura que autoriza el Plan Parcial hasta un máximo de 6 alturas.

Esta concentración de edificabilidad, como ya se ha señalado, da lugar a un coeficiente de edificabilidad resultante de **1,49128 m²t/m²s**, inferior al límite de 1,78917 m²t/m²s autorizado por la Modificación nº 2 del Plan Parcial (resultante de la limitación al 40 % como máximo del incremento del coeficiente neto de edificabilidad máxima). Cabe señalar que este aumento de edificabilidad neta se produce en una parcela recayente a la calle 1 y el espacio libre EL-1 lo que implica una sección viaria de 100 m, por lo que esta concentración de edificabilidad, por la amplitud de espacio y por no superarse las 6 plantas ya autorizadas por el Plan Parcial, no representa ninguna merma de calidad de los espacios públicos. Adicionalmente, los usos a implantar mejorarán el frente urbano.

3.4 Edificabilidades Resultantes del Traspase y Parcelas Afectadas:

Como se ha señalado anteriormente, la presente modificación afecta a una serie de parcelas de las manzanas 14 y 16 del Plan Parcial. Estas parcelas están definidas, en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Se ha recogido en el cuadro resumen que figura a continuación todos los datos correspondientes a la operación de traspase de edificabilidad entre las parcelas afectadas. En él se comparan las edificabilidades resultantes del Plan vigente y de la modificación que se propone, recogiéndose la variación en el índice de edificabilidad neto así como la edificabilidad resultante en cada parcela implicada. La variación de la edificabilidad total resultante del conjunto de las operaciones de traspase entre parcelas respecto a la actualmente vigente es nula. Todo lo cual implica, de un modo evidente, que no se ha producido incremento alguno respecto a la edificabilidad prevista en el Plan Parcial aprobado.

| Plan Vigente | | | Parcela | Modificación P.P. | | | Diferencia | |
|-------------------------------|---|-----------------------------------|----------------|-------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------|---------|
| superficie (m ² s) | índice edificabilidad (m ² t/m ² s) | edificabilidad (m ² t) | | superficie (m ² s) | índice edificabilidad (m ² t/m ² s) | edificabilidad (m ² t) | (m ² t) | (%) |
| 25.910,60 | 1,27798 | 33.113,35 | 16 | 25.910,60 | 1,00 | 25.910,60 | -7.202,75 | -21,75% |
| 33.768,62 | 1,27798 | 43.155,82 | 14_1 | 33.768,62 | 1,49128 | 50.358,57 | 7.202,75 | 16,69% |
| 59.679,22 | | 76.269,17 | TOTALES | 59.679,22 | | 76.269,17 | 0,00 | |

Valencia, Julio de 2010

EL ARQUITECTO:

Victor E. Moreno Maiz