

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 9
DE PATERNA

ÍNDICE:

<u>I. MEMORIA INFORMATIVA</u>	Páginas
1) Objeto.	4-5
2) Antecedentes.	6-6
3) Información institucional.	7-11
<u>II. MEMORIA JUSTIFICATIVA</u>	
1) Introducción.	12-12
2) Justificación de la solución adoptada.	13-13
2.1. Objetivos y criterios de la Modificación Puntual.	13-14
2.2. Transferencias de edificabilidad.	14-15
2.3. Estudio comparativo de edificabilidad.	15-19
2.4. Modificación de las ordenanzas del Plan Parcial.	19-20
<u>III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</u>	
1) Situación.	
2) Plano de información: Planeamiento vigente.	
3) Plano de ordenación: Modificación Puntual.	

Modificación Puntual número dos del Plan Parcial del Sector nº 9 de Paterna

La presente Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, ha sido elaborada, en octubre de 2005:

Directores del Equipo:

ABOGADO URBANISTA

ARQUITECTO

JOSÉ MIGUEL PÉREZ ABELLÁN

JUAN JOSÉ MURRIA BAU

I.- MEMORIA INFORMATIVA

1.- OBJETO.

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan Parcial del Sector nº 9 delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. La modificación del planeamiento que ahora se redacta, pretende ajustar y mejorar la ordenación prevista para dicho Sector por el Plan Parcial del mismo nombre.

Pese a la vigencia indefinida de los planes que proclama la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su artículo 58.2, la propia legislación urbanística establece diferentes métodos con los que poder llevar a cabo alteraciones en los mismos. Hablamos de Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle o, el supuesto que nos ocupa, Modificaciones Puntuales.

Las Modificaciones Puntuales, como el resto de alteraciones del planeamiento permiten que el planeamiento se adapte a las demandas sociales que se dan en cada momento.

En concreto, las Modificaciones Puntuales hacen referencia a la alteración de alguna o algunas de las determinaciones del planeamiento, sin que ello incida sustancialmente en los planes, sino en aspectos no esenciales y concretos.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las Modificaciones Puntuales del siguiente modo:

- "a) (...) En la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro como en el caso anterior;
- b) (...) En la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.
- c) (...) Pueden ser objeto de modificación puntual (no esencial) todos los planes (Planes Generales, Planes parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación".

Esencialmente se trata de llevar a cabo un reparto de la edificabilidad adjudicada según las necesidades reales que se han puesto de manifiesto durante la ejecución del planeamiento, así como la modificación por adición de ciertos preceptos de las ordenanzas.

Modificación Puntual número dos del Plan Parcial del Sector nº 9 de Paterna

Esta modificación, por lo tanto, no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Plan Parcial del Sector nº 9 del Plan General del municipio de Paterna.

2.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna fue aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1990 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 8 de diciembre de ese mismo año.

Dicho Plan General delimita varios sectores en suelo urbanizable entre los que se encuentra el Sector nº 9 de uso Industrial.

En desarrollo de dicho planeamiento se redactó el Plan Parcial del citado Sector que, tramitado conforme al oportuno procedimiento legalmente establecido, fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 29 de enero de 2004. Dicha aprobación fue condicionada al otorgamiento de la oportuna Cédula de Urbanización por la Consellería de Territorio y Vivienda.

Expedida dicha Cédula por la Consellería competente en urbanismo, el 27 de mayo del mismo año, se entiende, que desde dicha fecha, el Plan Parcial del Sector nº 9 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna el 29 de enero de 2004 es definitivo.

Posteriormente se redactó la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector nº 9 que alteró algunas determinaciones de las ordenanzas de la zona. Dado que los cambios que se proponían en dicha Modificación Puntual se ceñían única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada la Modificación fue aprobada por el Ayuntamiento de Paterna en sesión de 27 de Enero de 2005.

A través del presente documento se intenta llevar a cabo una modificación en las condiciones de edificabilidad de determinadas parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial del Sector nº 9.

En concreto se trata de adaptar las citadas condiciones de edificabilidad a las necesidades de la industria y uso terciario actual, mejorando de este modo la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento.

Con el cambio se pretende que en el Sector nº 9 se mantengan las industrias existentes y se implante un sector terciario beneficioso para el interés general del municipio de Paterna.

3.- INFORMACIÓN INSTITUCIONAL.

De acuerdo con el artículo 27.1.E de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el 65.3 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, los documentos de planeamiento que se redacten deberán contener en su memoria informativa las condiciones institucionales que se deriven de la ordenación vigente, sea Plan General o en este caso Plan Parcial.

A continuación, se transcriben las normas de la legislación urbanística valenciana referidas a los cambios de planeamiento que son de aplicación al supuesto que nos ocupa. El resto de la información institucional es innecesaria dado que la modificación que ahora se redacta afecta a un aspecto muy determinado del Plan Parcial, cuál es la edificabilidad en determinadas parcelas.

Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística:

CAPÍTULO IV Los cambios en el planeamiento

Artículo 54. Aprobación por la Generalitat de determinados Planes o Programas.

Uno. Cuando el Ayuntamiento-Pleno considere oportuna la aprobación de un Programa, Plan Parcial o de Reforma Interior que, precisando de Cédula de Urbanización según los artículos 31 ó 33.8 carezca de ella, lo aprobará provisionalmente y lo remitirá a la Consellería competente en materia de Urbanismo, para que ésta lo tramite con entera sujeción a lo dispuesto en el artículo 39 y dicte una de estas resoluciones:

A) Si aprecia que el proyecto es conforme con la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat y puede obtener la Cédula de Urbanización, la otorgará, visándolo de conformidad con ella y lo devolverá al Ayuntamiento, entendiéndose definitivamente aprobado.

B) Si el Plan o Programa comporta modificaciones de la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat, resolverá sobre su aprobación definitiva, que podrá otorgar aun cuando dicho proyecto varíe las previsiones del planeamiento general.

Artículo 55. Revisiones y modificaciones de los Planes

Uno. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de esta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.

Dos. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales de los Planes.

Tres. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

Cuatro. La modificación del plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

Cinco. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 la especial participación pública en las plusvalías que generen.

Seis. La modificación de planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación.

Siete. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consellería competente por razón de la materia, se justifique que es innecesario destinar el suelo a dichos fines, en cuyo caso se destinará a otros usos públicos o de interés social”.

TÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

“CAPÍTULO V: LOS CAMBIOS DE PLANEAMIENTO”

Artículo 76. Norma general.

Para aprobar planes que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la Administración de la Generalitat, se exigirá que las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional mejoren su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan General.

Artículo 77. Reclasificación de suelo no urbanizable.

1. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la especial participación pública en las plusvalías que generen.
2. La reclasificación de suelo no urbanizable exige Estudio y Declaración de su Impacto Ambiental, efectuada por órgano competente conforme a la legislación aplicable.
3. La reclasificación excepcional de suelo no urbanizable común como suelo urbano, incluso mediante Plan de Reforma Interior de mejora, sólo será admisible para complementar mediante Actuaciones Aisladas o Integradas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalente donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

En todo caso se observarán los estándares de calidad urbana para zonas de borde regulados en el Anexo de este Reglamento.

Artículo 78. Cumplimiento de estándares.

Todas las variaciones de la ordenación urbanística respetarán los estándares de calidad urbana aplicables en cada caso según las previsiones del Anexo de este Reglamento.

La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor

cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos en el Capítulo III del Título I.

Artículo 79. Documentación.

1. Las modificaciones parciales de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de este, deben comprender la documentación prevista en el artículo 85 de este Reglamento. Si afectan a la ordenación del volumen edificable deberán incorporar, para toda la manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.

2. Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

En los casos que, por no existir sector delimitado, se tome en consideración, a los efectos del cómputo de estándares conforme al anexo de este Reglamento, un área virtual delimitada según el art. 17 del mismo. La modificación deberá incorporar su representación gráfica en el documento de refundición”.

3.1 Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente:

La ordenación existente, previa a la redacción de esta Modificación Puntual adoptada por el Plan Parcial del Sector nº 9, que va a ser objeto de revisión es la siguiente:

	PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD	Coef. edif. Neta
M – 1	13.628,36 m ²	25.160,68 m ² t	1,8462
M – 2	12.057,91m ²	22.261,31 m ² t	1,8462
M – 3	34.650,77 m ²	23.780,82 m ² t	0,6863
M – 4	25.735,29 m ²	35.324,26 m ² t	1,3726
M – 5	7.968,07 m ²	14.710,65 m ² t	1,8462
SUMA	94.040,40 m²	121.237,72 m²t	
Superficie Consolidada	8.258,19 m ²	8.258,19 m ² t	1,0000
SUMA TOTAL	102.298,59 m²	129.495,91 m²t	

Asimismo, las Ordenanzas vigentes del Plan Parcial del Sector nº 9 referidas a las transferencias de aprovechamiento son las siguientes:

Art. 17.- Transferencias de aprovechamiento.

Se podrán redactar modificaciones del Plan Parcial con la finalidad de transferir edificabilidad entre las parcelas.

El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela podrá reducirse hasta el límite de 0,5 m²t/m²s trasvasándose edificabilidad hacia otra u otras parcelas ubicada en diferentes manzanas. 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 siguientes.

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.

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, plano de la distribución volumétrica a realizar sobre las parcelas objeto de las transferencias.

En ningún caso se superará la altura máxima permitida por el Plan Parcial, que es de 20 alturas, posibilitándose en el documento de modificación del Plan incluir la modificación de las alturas de la edificación conforme al criterio establecido para la redacción de los estudios de detalle.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- INTRODUCCIÓN.

La presente modificación de planeamiento se formula de conformidad con lo previsto en el artículo cincuenta y cinco de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística y el Capítulo V del Título II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Tiene por objeto proponer un ajuste o mejora en el reparto de la edificabilidad otorgada al Sector por el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna y en su desarrollo por el Plan Parcial del Sector nº 9 de dicho municipio. Asimismo este reparto conlleva la modificación puntual de algunas de las ordenanzas del plan parcial al objeto de maximizar el aprovechamiento que es objeto de transferencia.

La finalidad que se persigue mediante este reajuste, consiste en mejorar las condiciones de edificabilidad para las industrias con el fin de hacer interesante el suelo urbanizado y atraer el asentamiento de dichas industrias en el mismo. Todo ello como consecuencia de la actual creciente demanda de suelo industrial y terciario urbanizado adecuadamente que tiene lugar en el entorno inmediato de la Autovía de Ademúz.

Es decir, en definitiva se trata de encajar las condiciones de edificabilidad existentes en el Sector nº 9 a las necesidades de las industrias implantadas y de los propietarios del suelo con el fin de favorecer el desarrollo edificatorio de la zona y con ello el interés público del municipio de Paterna.

Dichas necesidades se han puesto de manifiesto durante la fase de desarrollo del planeamiento, en concreto durante la redacción del proyecto de reparcelación y han sido plasmadas en diferentes convenios con empresas establecidas consecuencia de los cuales se redacta la presente Modificación Puntual.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.1. Objetivos y criterios de la Modificación Puntual.

El objeto primordial de la presente Modificación Puntual es trasladar la edificabilidad de unas determinadas parcelas a otras que se hallan en el ámbito del Sector nº 9, una vez el mismo ha sido ordenado, sin que ello altere la edificabilidad total del sector.

Es decir, se trata de que la materialización del aprovechamiento concedido por el planeamiento se lleve a cabo en parcelas diferentes a las que ha sido adjudicado.

Esta operación se hace obligatoria ante las necesidades reales surgidas como consecuencia de la consolidación previa existente en la zona que evidencian un desajuste entre la edificabilidad permitida por el planeamiento y la realmente materializable.

Pese a tratarse única y simplemente de un cambio de “localización” de la materialización del aprovechamiento, se requiere una modificación concreta del planeamiento, dado que es el mismo el que concede la edificabilidad a cada una de las parcelas según la normativa urbanística (hablamos de un elemento de la ordenación estructural), tal y como ha sido confirmado por la Jurisprudencia:

TSJ Cantabria, S 05-03-2003, rec. 1153/2002:

OCTAVO.- Frente a tan evidentes conclusiones no puede acudir al artificioso expediente, articulado en el escrito de conclusiones de las codemandadas, al hilo de las aclaraciones efectuadas al perito, de que se ha procedido a computar la totalidad de la superficie de la unidad de ejecución discontinua, calculando la edificabilidad de la totalidad de la misma, para materializar aquélla sobre una sola parcela de las dos que integran la unidad de ejecución discontinua, de tal manera que la edificabilidad así computada sería de 0'387 m², pues es lo cierto que la parcela sita en la Calle Ceballos, en sí misma considerada, tiene una edificabilidad concreta y determinada, diferente y e inferior a la que se le ha asignado, que lo ha sido a costa de privar completamente de edificabilidad a la parcela sita en Hinojedo y triplicar la edificabilidad permitida por el Plan General para aquélla, **lo que no puede realizarse si no es mediante una modificación concreta de las previsiones de edificabilidad para la parcela establecidas por el Plan General**, pues de lo contrario nos encontraríamos con una derogación singular del mismo introducida a través del mecanismo de un convenio urbanístico que en modo alguno puede

alterar ni contravenir las disposiciones del Plan en beneficio de un propietario particular.

Añadir que dichos trasvases de edificabilidad están previstos por las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector nº 9, en su artículo 17 (trascrito anteriormente), que permite la posibilidad de transferir edificabilidad entre diferentes parcelas siempre y cuando se cumplan determinados requisitos.

De otra parte, y a los efectos de permitir la materialización de las transferencias de aprovechamiento previstas en este instrumento se prevé la modificación de algunas de las determinaciones previstas en las ordenanzas del Plan Parcial del Sector nº 9 de Paterna.

2.2. Transferencias de edificabilidad:

Las determinaciones que se adoptan a través del presente instrumento de planeamiento consisten fundamentalmente en:

Transferencias de edificabilidad:

A) Con destino a la finca adjudicada A6

Manzana de origen:

Manzana de destino M_2:

M_1: (parcela resultante A-2) 2.388,89 m2t

M_2 (finca adjudicada A6)

M_2: (parcela resultante A-7) 2.058,57 m2t

M_2 (finca adjudicada A6)

M_5: (parcela resultante A-29) 7.806,46 m2t

M_2 (finca adjudicada A6)

Total edificabilidad transferida con destino en finca adjudicada A6 (Manzana 2): 12.253,29 m2t.

B) Con destino a la finca adjudicada A11

Manzana de origen:

Manzana de destino M_2:

M_3: (parcela resultante A12): 1.164,40 m2t

M_2 (finca adjudicada A11)

Total edificabilidad transferida con destino en finca adjudicada A11 (Manzana 2): 1.164,40m2t.

C) Con destino a la finca adjudicada A13

Manzana de origen:

Manzana de destino M_3:

M_3: (parcela resultante A12): 561,60 m²t

M_3 (finca adjudicada A13)

Total edificabilidad transferida con destino en finca adjudicada A13 (Manzana 3): 561,60m²t.

Las operaciones de transmisión de edificabilidad anteriormente expuestas cumplen con las ordenanzas del Plan Parcial del Sector nº 9, cuales son:

- *“El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela podrá reducirse hasta el límite de 0,5 m²t/m²s”*: Todas las parcelas que transfieren edificabilidad superan, una vez realizada dicha operación, un coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela igual o superior a 0,5 m²t/m²s.
- Titulares registrales de las transferencias: *“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 (...) 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”*: Dado que los titulares registrales de las parcelas afectadas (de origen y de destino) no son coincidentes se ha firmado convenios entre los mismos que justifican tal operación
- *“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”*.
- *“En ningún caso se superará la altura máxima permitida por el Plan Parcial, que es de 20 alturas”*.

Mediante la formulación de la presente propuesta de ordenación se cumple con las condiciones de volumen, higiénicas, de calidad y estéticas, así como de usos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Sector nº 9.

2.3. Estudio comparativo de la edificabilidad.

Transferencias de edificabilidad:

Con destino a la Manzana nº 2 (fincas adjudicadas A6 y A11)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR Nº 9:		
Parcelas que transfieren edificabilidad	Edificabilidad transferida (m2t)	Parcelas de destino, que absorben la edificabilidad
A2 (en Manzana M_1) Superficie: 2.404,750 m2s Edificabilidad: 4.439,649 m2t	2.388,89 m2t	A6 (en Manzana M_2)
A29 (en Manzana M_5) Superficie: 4.228,050 m2s Edificabilidad: 7.806,46 m2t	7.806,46 m2t ⁽¹⁾	A6 (en Manzana M_2)
A7 (en Manzana M_2) Superficie: 2.411,24 m2s Edificabilidad: 4.451,631 m2t	2.058,57 m2t	A6 (en Manzana M_2)
A12 (en Manzana M_3) Superficie: 20.000 m2s Edificabilidad: 13.726 m2t	1.164,40 m2t	A11 (en Manzana M_2)
Parcelas que absorben la edificabilidad	Edificabilidad total adquirida	Resultado de las transferencias
A6 (en Manzana M_2) Superficie original: 4.688,600 m2s Edificabilidad: 8.656,09 m2t	12.253,92 (A2-A29-A7)	A6: Superficie: 4.688,600 m2s Edificabilidad: 20.910,01 m2t (8.656,09 + 12.253,92)
A11 (en Manzana M_2) Superficie original: 694,30 m2s Edificabilidad: 1.281,817 m2t	1.164,40 (A12)	A11: Superficie: 694,30 m2s Edificabilidad: 2.446,22 m2t (1.281,817 + 1.164,40)

⁽¹⁾ La parcela A29 transfiere la edificabilidad total que le ha sido adjudicada y se agrupa con la parcela A-30, dado que pertenecen al mismo titular, formando una única finca, cumpliéndose de esta manera con el mínimo del coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela establecido en el artículo 17 de las Ordenanzas reguladoras del Sector nº 9 de Paterna.

Con destino a la Manzana nº 3 (finca adjudicada A13)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR Nº 9:		
Parcela que transfiere edificabilidad	Edificabilidad transferida (m2t)	Parcela de destino, que absorbe la edificabilidad
A12 (en Manzana M_3) Superficie: 20.000 m2s Edificabilidad: 13.726 m2t	561,60 m2t	A13 (en Manzana M_3)
Parcelas que absorben la edificabilidad	Edificabilidad total adquirida	Resultado de las transferencias
A13 (en Manzana M_3) Superficie original: 14.650,77 m2s Edificabilidad: 10.054,82 m2t	561,60 m2t (A12)	A13: Superficie: 14.650,77 m2s Edificabilidad: 10.616,42 m2t

Resumen de los efectos de la modificación puntual nº 2 sobre las manzanas afectadas por la transferencia de edificabilidad:

MANZANA Nº 1:

PLAN PARCIAL SECTOR Nº 9 "MANZANA Nº 1"			
	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
	13.628,36 m2s	1,8462	25.160,68 m2t
EFECTOS M.P. Nº 2 sobre Manzana nº 1:			
Manzana 1.1	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
	11.223,61 m2s	1,8462	20.721,03 m2t
Manzana 1.2 (A2)	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	M2 Techo
	2.404,750 m2s	0,8528	2.050,759 m2t (edificabilidad adjudicada – transferida)

Modificación Puntual número dos del Plan Parcial del Sector nº 9 de Paterna

MANZANA Nº 2:

PLAN PARCIAL SECTOR Nº 9 "MANZANA Nº 2"			
Superficie edificable		Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
12.057,91 m2s		1,8462	22.261,31 m2t
EFECTOS M.P. Nº 2 sobre Manzana nº 2:			
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
2.1	4.263,77 m2s	1,8462	7.871,772 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
2.2 (A7)	2.411,24 m2s	0,9925	2.393,061 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
2.3 (A6)	4.688,600 m2s	4,4598	20.910,01 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
2.4 (A11)	694,30 m2s	3,5233	2.446,217 m2t

MANZANA Nº 3:

PLAN PARCIAL SECTOR Nº 9 "MANZANA Nº 3"			
Superficie edificable		Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
34.650,77 m2s		0,6863	23.780,82
EFECTOS M.P. Nº 2 sobre Manzana nº 3:			
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
3.1 (A12)	20.000 m2s	0,6	12.000,00 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
3.2 (A13)	14.650,77 m2s	0,72463	10.616,42 m2t

MANZANA Nº 5:

PLAN PARCIAL SECTOR Nº 9 "MANZANA Nº 5"			
Superficie edificable		Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
7.968,07		1,8462	14.710,65
EFECTOS M.P. Nº 2 sobre Manzana nº 5:			
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
5.1	1.426,81 m2s	1,8462	2.634,18 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	M2 Techo
5.2 (A29 y A30) ⁽¹⁾	6.541,26 m2s (A29+A30=4.228,050 m2s+ 2.313,210 m2s)	0,6529	4.270,648 m2t

⁽¹⁾ La parcela A29 transfiere la edificabilidad total que le ha sido adjudicada y se agrupa con la parcela A-30, dado que pertenecen al mismo titular, formando una única finca, cumpliéndose de esta manera con el mínimo del coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela establecido en el artículo 17 de las Ordenanzas reguladoras del Sector nº 9 de Paterna.

2.4. Modificación de las ordenanzas del plan parcial.

Al objeto de permitir la materialización del aprovechamiento que se transfiere a la finca resultante A13, ubicada en la manzana M_3, deviene necesario introducir ciertas modificaciones en las ordenanzas del Plan Parcial, concretamente en el artículo 7, relativo a la calificación de los terrenos según su uso y en el artículo 8, relativo a las normas de edificación de parcelas industriales.

2.4.1.- Modificación del artículo 7 (calificación de los terrenos según su uso)

Se introduce un párrafo al final de dicho artículo con el siguiente contenido:

“Dentro de los límites establecidos en este artículo se permite simultanear diversas actividades en una misma parcela que ostente una superficie superior a 14.000 m2, de forma que se permita maximizar el aprovechamiento otorgado por el plan. En ningún caso será posible simultanear actividades con alguno de los usos incompatibles (extractivos, agrícolas, forestales, vertido de residuos, pecuario, defensa y cementerio)”.

2.4.2.- Modificación del artículo 8 (normas de edificación parcelas industriales)

Dentro del apartado 8.2 (parámetros urbanísticos), en el epígrafe de parámetros relativos al volumen y la forma se introduce un inciso final con el siguiente contenido:

“- Propiedad horizontal tumbada: se autoriza la posibilidad de formalizar divisiones de propiedad horizontal tumbada en parcelas de dimensiones superiores a 14.000 m² con el fin de permitir la construcción de naves de una superficie en planta de un mínimo de 800 m² sobre rasante”.

Con lo expuesto se da por finalizada la memoria de la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector nº 9 (UP-II-11-903) del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

En Paterna, a veinticuatro de octubre de dos mil cinco