



AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)

Sec. de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
2.5.1.11.  
Expte: 152/2002

**21.- DE D. RICARDO COLOMER SENDRA** (en representación de la U.T.E. NABLA 10, S.L.), manifestando:

- En primer lugar, que se atribuye en el documento presentado la gestión directa de la programación futura a la SUMPA, sin que nada constara al efecto en el acuerdo plenario de 26-4-2001.
- En segundo lugar, el incumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas, derivada de la nueva delimitación del sector.
- En tercer lugar, sobre coste de las cargas de urbanización, respecto de las dotaciones de la red primaria y secundaria.
- En cuarto lugar, que es ilegal la clasificación como suelo urbano de tres parcelas del Sector 8.
- En quinto lugar, que existe una imposibilidad de materialización del uso terciario.
- En sexto lugar, la inexistencia del estándar de aparcamientos, y
- En séptimo lugar, que es necesaria una aclaración por parte de la SUMPA respecto a la zona de afección de la autovía A-7, por considerar la proyectada disconforme, tanto con la legislación de carreteras como con la leyenda de los planos.

Al tener el mismo contenido que la alegación presentada por Don Amadeo Subirats Casanova, también tiene la misma resolución.

RESULTANDO.- Que, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 38 de la LRAU, se solicitó informe al Ministerio de Fomento, Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (F.G.V.) y municipios colindantes, a saber: Godella, Burjassot, Bétera, Valencia, Manises, Quart de Poblet, Riba-roja del Túria y San Antonio de Benagüber.

RESULTANDO.- Que se ha recibido escrito de los Ayuntamientos de Godella, Quart de Poblet y Valencia, manifestando que no tienen objeción alguna al planeamiento expuesto.

RESULTANDO.- Que se ha remitido por el Ministerio de Fomento escrito reiterándose en el informe emitido por la Demarcación y dirigido a VIVEROS PATERNA, S.L., con fecha 29/9/00. Visto que determinadas alegaciones plantean la incorrecta delimitación de las afecciones derivadas de la colindancia del sector con la A-7, y el carácter negativo del informe de Fomento al respecto, se entiende que dichos reparos deberán ser subsanados en el trámite de aprobación definitiva.

RESULTANDO.- Que, también, se ha remitido informe de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana, estableciendo las condiciones que deberán cumplir las obras con respecto a la afección de la vía del ferrocarril.

RESULTANDO.- Que por el Sr. Arquitecto Municipal se ha emitido el siguiente informe:

"Informe: Homologación con ordenación pormenorizada, Plan Parcial y Plan de reforma interior sectores 2 y 8.

Exp:

El porcentaje de dotaciones públicas que deben contar un plan parcial de uso residencial, establecido en el cuadro del citado artículo 4 del ANEXO del RPCV, no constituyen un máximo, sino al revés. Este porcentaje es la dotación mínima que debe poseer el sector, como se desprende de la lectura literal del precepto.

No obstante, hay que tener presente que los condicionantes de la zona hacen que resulte difícil acercarse a ese porcentaje. La sociedad representada por el alegante, la mercantil NABLA-10 S.L. y Programación y Desarrollo de Actuaciones Urbanas S.L., Unión Temporal de Empresas ( en adelante U.T.E.) presentó una propuesta de ordenación que tiene un porcentaje de cesiones del 40,8836 %. En la propuesta expuesta al público la superficie destinada a uso público es del 43,4511%, existe una diferencia del 2,5675%. Comparando los niveles de dotaciones que poseen las dos propuestas y el grado de resolución de problemas planteados, no es para que se realice la queja vertida a lo largo de la alegación. A ello hay que añadir que, según la aplicación de las servidumbres del ferrocarril que realiza la Dirección General de Transportes, la propuesta de la U.T.E. no se informaría favorablemente. Para ellos la alineación de las manzanas debe separarse al menos 27,25 m del eje.

En las dos propuestas los propietarios del suelo percibirían la misma superficie edificable. En los dos casos recibirán el 90 % del aprovechamiento tipo del segundo cuatrienio del P.G.O.U. de Paterna. La variación se reduce exclusivamente a la superficie de parcela, que sería un 6,80% superior en la propuesta presentada por la U.T.E.

Para que se entienda mejor la repercusión que esto significa y la "merma de la calidad final del producto inmobiliario" pondremos un ejemplo. Un propietario de 1.000 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable, en los dos casos tendrá derecho a 300 m<sup>2</sup> edificables. En la propuesta elaborada por la SUMP se ubicarán sobre una parcela de 500 m<sup>2</sup> de superficie y en la propuesta de la U.T.E. en una parcela de 534 m<sup>2</sup>.

La propuesta de la SUMP supone la ejecución de un Instituto. Los terrenos se han cedido y la sociedad pública encargada de la construcción de los centros docentes C.I.E.G. S.A., está redactando el proyecto. La ejecución del instituto supondrá la parada, en algunos trayectos, de la línea de metro que discurre entre los dos sectores. El director General de Transportes se ha comprometido a ello cuando entre en funcionamiento el Instituto.