

GESTION URBANISTICA DE LA UNIDAD DE EJECUCION ZONA 2 "FONT BAIXA" DEL SUELO URBANO - PGOU ALFAFAR PLAN DE REFORMA INTERIOR - BORRADOR

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO UE ZONA 2 "FONT BAIXA" DE ALFAFAR



Alfafar, Enero de 2.019



camilo grau
ARQUITECTOS
Pl. Legión Española 4
46010 - VLC Tel.963 602 450
valencia@cgrauarquitectos.es



PLAN DE REFORMA INTERIOR - UNIDAD DE EJECUCION ZONA 2

"FONT BAIXA" DEL SUELO URBANO - PGOU ALFAFAR

BORRADOR

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO UE Z2 SUELO URBANO PGOU ALFAFAR

INDICE

A. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

0. INTRODUCCION

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Objeto y ámbito del Plan de Reforma Interior
- 1.3 Normativa de aplicación y documentación del Plan de Reforma Interior
- 1.4 Condiciones geográficas
- 1.5 Condiciones institucionales

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Descripción y alcance de la modificación propuesta
- 2.2 Alternativas de ordenación ponderadas y escogidas
- 2.3 Adecuación de la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural
- 2.4 Ordenación pormenorizada. Magnitudes
- 2.5 Justificación de los estándares de la red secundaria

3. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 Situación y emplazamiento
- I.02 Topografía. Área de reparto
- I.03 Estructura de la propiedad. Topográfico sobre catastro
- I.04 Usos actuales del suelo. Edificaciones
- I.05 Ordenación vigente adaptada a la medición topográfica
- I.06 Superficies afectadas por zona inundable retorno a 100 y 500 años
- I.07 Propuesta de Catálogo sobre ordenación vigente

B. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

1. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 Ordenación pormenorizada propuesta
- O.02 Justificación cumplimiento estándares
- O.03 Volumetría

A. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

0. INTRODUCCION

La Font Baixa, situada al este del casco antiguo, fue prevista por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado 10-dic-1991. Ha sido objeto de tres modificaciones de planeamiento, aprobadas el 27-jul-1993, 30-jul-2010 y 26-nov-2010.

La zona ya ha iniciado su proceso de gestión y transformación urbanística, y se encuentra en situación de suelo urbanizado, aunque de forma incompleta, necesitada de regulación y perfeccionamiento. Se han desarrollado algunas actuaciones de edificación y urbanización parcial, pero aún queda pendiente la actualización de su ordenación pormenorizada para adaptarla a las nuevas exigencias de la legislación vigente, especialmente en lo que respecta al desarrollo medioambiental.



Foto Bing Maps

La Agrupación de Interés Urbanístico UE Z2 Suelo Urbano PGOU Alfafar, (en adelante, "la Agrupación"), aglutina a la mayoría de los propietarios incluidos en la zona, se encuentra debidamente Inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Generalitat Valenciana, y cumple los requisitos exigidos por el artículo 160 Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

Conforme con los artículos 117.3 y 118 LOTUP, se celebró Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Alfafar y la Agrupación, el 24 de febrero de 2016, para cooperar en el desarrollo de la gestión, ordenación, urbanización y reparcelación de esta Zona 2, de forma concertada.

Con fecha 19-may-2017, la Agrupación solicita el inicio de las actuaciones tendentes a la aprobación de los instrumentos ambientales y ordenación pormenorizada. El Ayuntamiento-Pleno, mediante acuerdo en sesión celebrada el 4-jul-2017, notificado el 28-jul-2017, se da por enterado de la intención de la Agrupación, y autoriza a la misma a impulsar la elaboración y formulación de los instrumentos ambientales y urbanísticos necesarios para la posterior programación y ejecución urbanística de la Font Baixa.

El Plan de Reforma Interior que se propone para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, se fundamenta en el desarrollo urbano medioambiental y en la regeneración territorial.

La construcción sostenible supone un cambio de mentalidad respecto al modo de habitar, un esfuerzo inicial porque hay que reeducarse hacia el respeto al medio, algo intangible aisladamente pero con la fuerza del conjunto. Este término abarca, no sólo los edificios propiamente dichos, sino que también debe tener en cuenta su entorno y la manera cómo se comportan para formar las ciudades. El desarrollo urbano sostenible deberá tener la intención de crear un entorno urbano que no atente contra el medio ambiente, con recursos, no sólo en cuanto a las formas y la eficiencia energética, sino también en su función, como un lugar para vivir, [WWF, 1993].

Hoy advertimos, por ejemplo, el crecimiento desmedido y desordenado de muchas ciudades que se han hecho insalubres para vivir, debido no solamente a la contaminación originada por las emisiones tóxicas, sino también al caos urbano, a los problemas del transporte y a la contaminación visual y acústica. Muchas ciudades son grandes estructuras ineficientes que gastan energía y agua en exceso. Hay barrios que, aunque hayan sido construidos recientemente, están congestionados y desordenados, sin espacios verdes suficientes. No es propio de habitantes de este planeta vivir cada vez más inundados de cemento, asfalto, vidrio y metales, privados del contacto físico con la naturaleza.

El desarrollo de la construcción, pero con una responsabilidad considerable con el Medio Ambiente por todas las partes y participantes, implica un interés creciente en todas las etapas de la construcción, considerando las diferentes alternativas en el proceso de construcción, en favor de la minimización del agotamiento de los recursos, previniendo la degradación ambiental o los prejuicios, y proporcionar un ambiente saludable, tanto en el interior de los edificios como en su entorno.

A partir de ese momento, es en el planeamiento urbanístico el ámbito en el cual se pueden conseguir las mejores aportaciones del ambiente a la edificación, ya que puede conducir a ese ambiente más saludable y agradable.

La calidad de las viviendas y de los barrios residenciales se configura como uno de los pilares de la salud pública contemporánea. Ventilación, iluminación, ruido, aprovechamiento de la energía solar son elementos del desarrollo sostenible que tienen en la salud humana el elemento más determinante para incorporar a la edificación. Partiendo de unos determinados parámetros de edificabilidad, su incorporación a un territorio se ve favorecida con edificación abierta, compacta y en altura, y que implica conseguir una adecuada proporción entre ocupación del suelo, separación de las construcciones y orientación para conseguir las óptimas condiciones de emplazamiento.

Las intervenciones urbanas que mejoran la vecindad por sí mismas mejoran la salud de sus habitantes, particularmente de los grupos sociales más vulnerables. La liberalización del espacio en planta baja, la incorporación de espacios para la relación personal, la creación de lugares de trabajo, el aporte de los locales de actividades comerciales y sus diferentes interconexiones van a aportar la dimensión social de la

regeneración territorial y desarrollo sostenible ya contemplada en el Informe Bruntland de 1987, como resultado de la Conferencia de Río.

La aproximación a la "Teoría de los Ecosistemas", constituye un argumento coherente para sustentar los principios de la planificación sostenible y saludable. En este orden, la Font Baixa se concibe como un ecosistema en el sentido que constituye un hábitat residencial primordial de Alfafar, que no solo proporciona vivienda sino también una red de soporte social y de oportunidades adicionales para un gran conjunto de actividades económicas, de ocio, culturales y hasta turísticas. Es también el hábitat más corriente donde las personas mantienen una relación simbiótica con los sistemas físicos (parte naturales y parte contruidos) que pueden influenciar la calidad del aire, del agua el suelo y clima. De esta manera, la Font Baixa se puede entender que funciona como un complejo ecosistema que soporta un conjunto diferenciado de nichos ecológicos para diferentes grupos y actividades sociales que conviven en armonía unos con otros.

Las personas son responsables de satisfacer sus propias necesidades, pero el diseño espacial puede ayudar a restringir este impulso vital de autosuficiencia. De esta manera, un principio clave de esta nueva planificación será ofrecer todas las posibilidades para promover un entorno agradable y sostenible para cada uno de sus residentes, que al mismo tiempo proteja de los posibles impactos ambientales negativos.

Desde esta visión, la salud, la sostenibilidad y la vitalidad urbana se configuran como los tres pilares básicos sobre los que desarrollar la nueva planificación de la Font Baixa.

Este borrador del PLAN DE REFORMA INTERIOR, acompaña al correspondiente Documento Inicial Estratégico.

1. MEMORIA INFORMATIVA

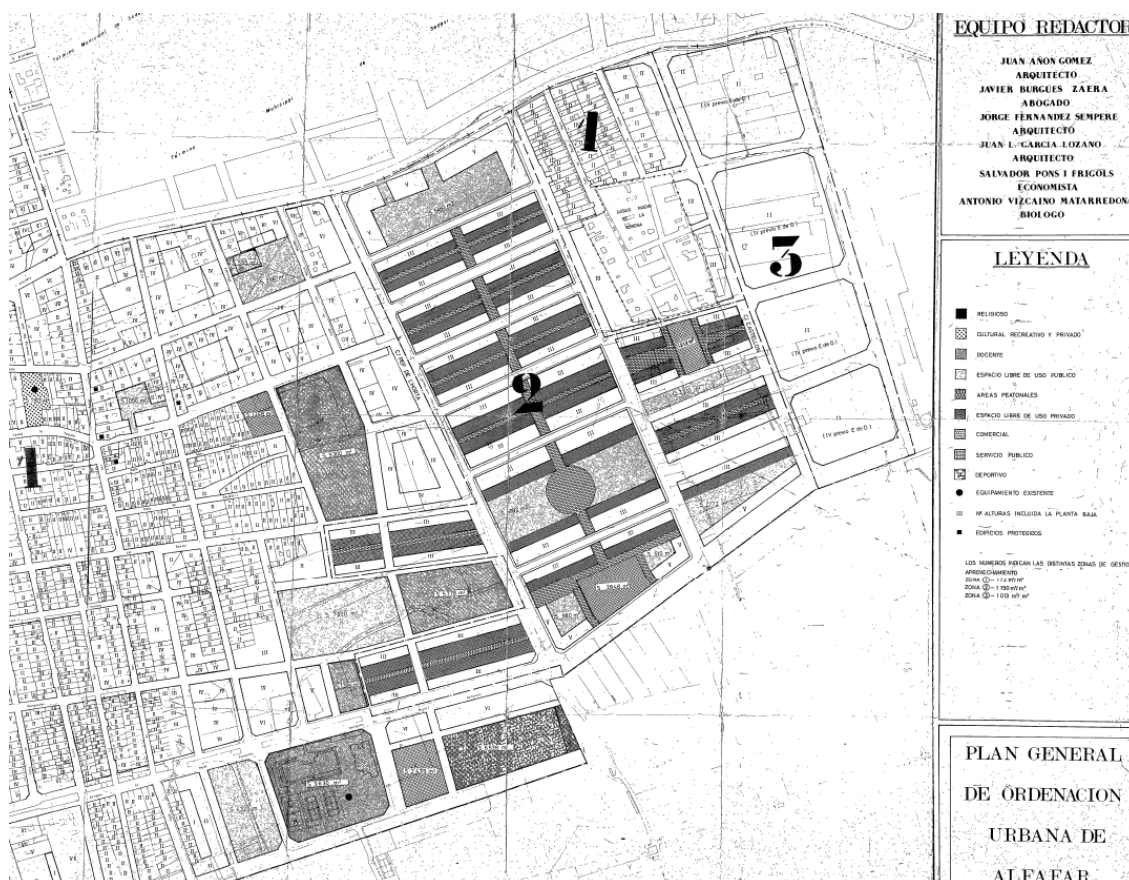
1.1. ANTECEDENTES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1992 (PG92)

La Unidad de Ejecución UZ-2 "Font Baixa" de Alfafar, cuenta con ordenación pormenorizada y ordenanzas particulares, establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 10 de diciembre de 1991 (BOP 3 marzo 1992).

La ordenación estructural del PG92 marcó la edificabilidad del Sector y lo clasificó como suelo urbano. El Sector estaba ya entonces envuelto por el suelo urbano ejecutado y consolidado: por el Este, suelo comercial desde el eje transversal sur-norte, que delimita el Sector, calle Castellón, y por el frente oeste, el eje transversal Sur-Norte calle Pep de l'Horta, suelo urbano residencial. El Plan dividía el casco urbano en tres zonas: 1, 2 y 3.

La ordenación pormenorizada establecida por el Plan inicial, consistía en manzanas lineales que configuraban una trama viaria propia, edificaciones de viviendas adosadas de 3 alturas en su parte central, edificaciones en manzana cerrada al norte, de 5 alturas, y edificación abierta de 5 alturas, al sur. El viario interior se planteaba de poca anchura y sin continuidad con el entorno, siendo las avenidas de la Albufera y Reyes Católicos sus lindes norte y sur, y las calles Pep de l'horta, Francisco Burguera y Castellón sus lindes oeste y este, en el que también queda delimitada por el término de Lloc Nou de la Corona.



Conviene destacar los parámetros de volumen que el PGOU atribuye a las tres zonas, que se han mantenido hasta la fecha, durante las sucesivas modificaciones de planeamiento que han afectado a la zona 2. Se reflejan en el plano 06 reproducido, y en el artículo 94 de las normas urbanísticas:

LOS NÚMEROS INDICAN LAS DISTINTAS ZONAS DE GESTIÓN
 APROVECHAMIENTO
 ZONA ① – 173 m²/m²
 ZONA ② – 1 150 m²/m²
 ZONA ③ – 1 013 m²/m²

1.2. El plan general señala en suelo urbano siete zonas.
 Zona I (aprovechamiento 1.730 m²/m²).
 Zona II (aprovechamiento 1.150 m²/m²).
 Zona III (aprovechamiento 1.013 m²/m²).
 Barrio Orba.
 Hipermercado.
 Zona industrial (aprov. 8.6026 m³/m²).
 Zona del Tremolar.

La Zona 2 ha sido afectada posteriormente por tres modificaciones puntuales:

- Modificación puntual PGOU Alfafar, en zona 2, suelo urbano residencial, julio 1993.
- Modificación puntual PGOU Alfafar, reubicación red secundaria de dotaciones para la ampliación del suelo dotacional escolar, julio 2010.
- Modificación puntual PGOU Alfafar, redelimitación unidad de ejecución suelo urbano zona II, noviembre 2010.

MODIFICACIÓN PUNTUAL ZONA 2, EN SUELO RESIDENCIAL, julio 1993

El Ayuntamiento consideró en 1993 que la trama propuesta por el Plan para la zona 2 era una trama demasiado rígida que permitía poca variación, planteando su modificación. Los objetivos de aquella modificación, fueron:

1. *Ordenar de forma más coherente la red viaria, facilitando la conexión con las calles colindantes*
2. *Permitir mayores superficies en las manzanas para flexibilizar la ubicación de diferentes tipologías de viviendas, para dar respuesta a una demanda inmobiliaria más diversa.*
3. *Facilitar y agilizar la edificación en las manzanas mediante el desarrollo de Estudios de Detalle, que permitan ordenar cada una de ellas utilizando diferentes tipologías en función de las exigencias del mercado.*
4. *Mantener espacios dotacionales y zonas verdes, agrupando las zonas peatonales públicas, ampliando la superficie dotacional inicial.*
5. *Creación de zonas libres de uso privado, anexas a los conjuntos edificatorios, que potencien los espacios libres públicos.*

En resumen, la modificación tuvo por objetivo fundamental la creación de una gran zona urbana de ordenación flexible, potenciada con grandes espacios libres de uso público y privado, que permitiera la implantación de diversas tipologías de vivienda para dar respuesta a las tendencias variables del mercado.

Además de proponerse nueva ordenación, se revisaron las ordenanzas de la zona 2, incluyendo la nueva redacción del artículo 116, "Estudios de Detalle", y los artículos 111, 117, 118, 119 y 122, de las Normas Urbanísticas.

Esta nueva redacción de las ordenanzas establecía principalmente que la zona debería desarrollarse previa redacción de un denominado "Proyecto de Diseño", que contemplara el tratamiento global de los espacios libres y zonas peatonales públicas, de acuerdo con los criterios de los Servicios Técnicos Municipales. Este proyecto de Diseño sería el que fijara las normas también para la urbanización de las zonas libres privadas, dando un sentido de unidad urbana a toda la Zona 2. (art.111).

La nueva redacción del artículo 116, establece cuatro requisitos:

- A. Obliga a que toda la Zona 2 sea reordenada a través de Estudios de Detalle por manzanas completas, siendo éstas la superficie de terreno delimitadas por las calles perimetrales de tráfico rodado. Cada manzana deberá constituir una unidad urbanística y arquitectónica.*
- B. Los estudios de detalle incluirán Estudios de Viabilidad Económica, que resuelvan la equidistribución del conjunto de las cargas de la totalidad de la Zona 2.*
- C. Los estudios de detalle se redactarán:*
 - C1. Sin modificar la ubicación de los espacios libres públicos, estructura general de viales ni zonas peatonales públicas, y adaptados al nuevo plano de ordenación.*
 - C2. No se aumentará edificabilidad ni nº máximo viviendas por manzana grafiado, considerando índice del PGOU de 120 m2 por vivienda.*
 - C3. Se prohíben medianeras ciegas, todos los paramentos se considerarán fachadas.*
 - C4. Las anchuras de viales, espacios libres y zonas peatonales públicas serán las fijadas por el nuevo plano de ordenación.*
 - C5. No se autorizan áreas de aparcamiento sobre rasante en zonas peatonales públicas ni en las zonas libres privadas. Los accesos al aparcamiento serán siempre por los viales rodados, nunca por los peatonales.*
- D. Incorporarán estudio y normativa que garantice las condiciones de soleamiento de edificaciones y espacios libres, y se adoptarán obligatoriamente estas condiciones:*
 - D1. Las alineaciones de los bloques serán paralelas y perpendiculares a las calles proyectadas.*
 - D2. En cada estudio, las distancias mínimas entre bloques será igual a la altura del edificio de mayor número de plantas.*
 - D3. En cada bloque, la fachada más larga será, preferentemente, en sentido este-oeste, para obtener máximo soleamiento a la orientación sur.*
- E. Incluirán plan de zonificación, definiendo tratamiento y desarrollo de las zonas ocupadas por la edificación, zonas peatonales públicas y espacios libres privados.*

Se aportará conjuntamente proyecto de urbanización de los mismos de acuerdo con los criterios establecidos por los Servicios Técnicos municipales.

No se permite ninguna edificación fija en zonas peatonales públicas ni en zonas libres privadas, salvo las autorizadas por el PGOU en zonas verdes públicas.

El artículo 117 se amplía para establecer las normas estéticas y tratamiento de los espacios libres privados:

- 1. No se permiten frontones u otras obras de fábrica sobre rasante*
- 2. Se ajardinará y pavimentará todo el suelo no ocupado por la edificación*
- 3. Se permiten piscinas y pistas deportivas que no supongan elementos fijos sobre el terreno*

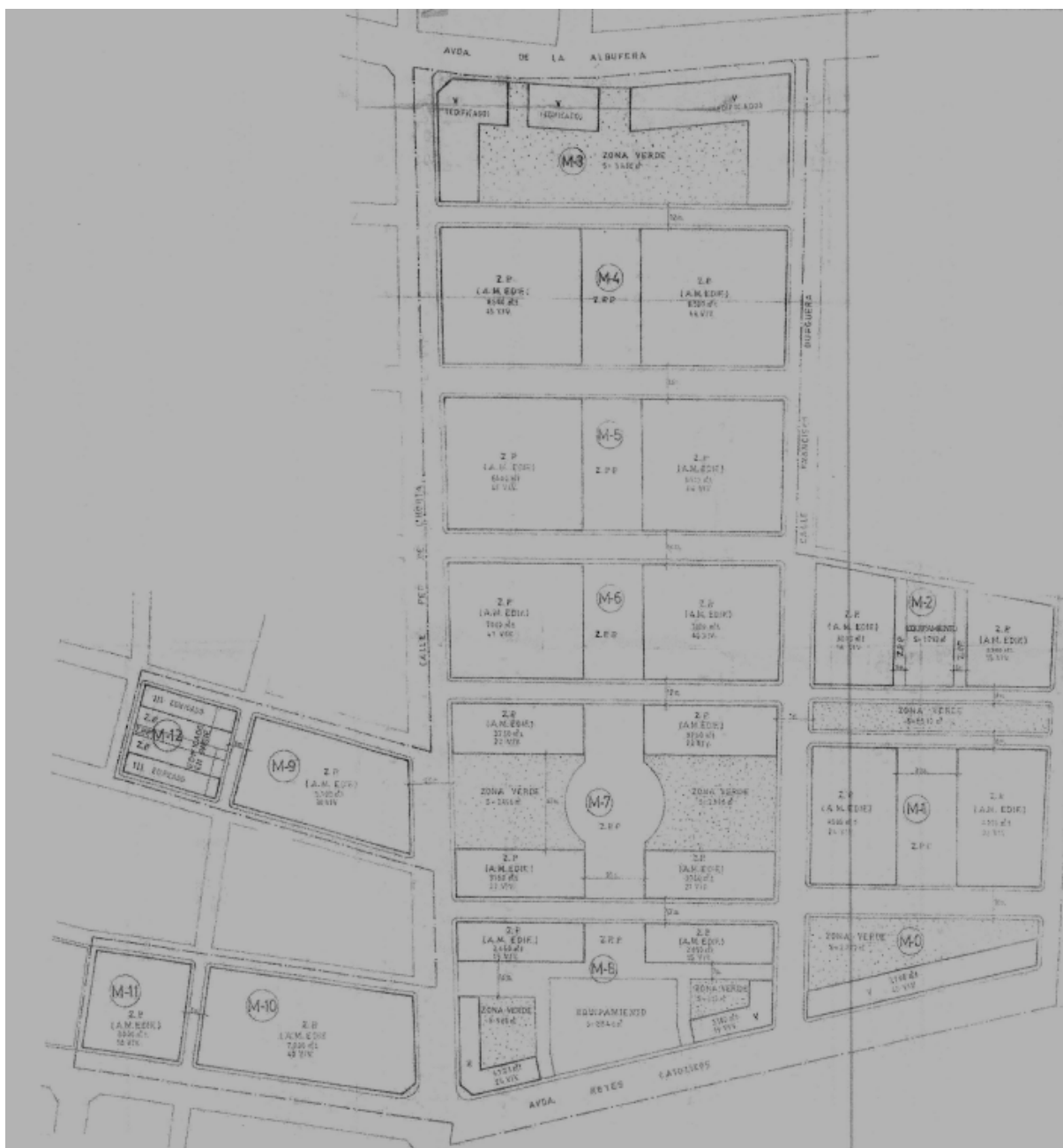
El artículo 118 se completa para limitar la altura máxima de las edificaciones a 4 plantas, salvo los bloques expresamente grafiados con 5 plantas.

El artículo 119, relativo a vallados, aclara el vallado de los espacios libres privados, *que será opaco de una altura máxima de 1 metro y el resto de cerramiento vegetal o cerrajería, aunque siempre con proyecto de valla a aprobar por los Servicios Técnicos Municipales.*

Finalmente, respecto de la dotación de aparcamientos, (art.122), se deberá garantizar su ubicación en plantas construidas de las edificaciones y bajo rasante de las parcelas edificables.

Esta sustancial modificación, de carácter estructural, fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 27 de julio de 1993, y publicada en el BOP de 29 de septiembre de ese año. Con ella, se pretendió la creación de una gran zona urbana de ordenación flexible, potenciada con grandes espacios libres, de uso público y privado, preparada para la implantación de diversas tipologías residenciales capaces de dar respuesta a las variables tendencias del mercado, (pasado) presente y futuro.

La superficie delimitada por la modificación para esta Zona II, fue de 148.387 m²s, con una superficie total edificable (equivalente al aprovechamiento urbanístico máximo, conforme al art.85 de las NNUU del Plan), de 139.771 m²t. Estos datos se obtienen del plano 03, "Estructura urbana":



• SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	SUP SOLAR PRIVADO = 39.517 m ²
	SUP RESIDENCIAL = 100.254 m ²
	TOTAL = 139.771 m²
• SUPERFICIE TOTAL TERRENO ZONA 2 = 148.387 m ²	

CUADRO RESUMEN				
NÚMERO	EDIFICABILIDAD P.G.O.U. m ² t.	EDIFICABILIDAD PROPUESTA m ² t.	Nº VIVIENDAS P.G.O.U. (POTENCIAL)	Nº VIVIENDAS PROPUESTA
M-0	7.700	7.700		45
M-1	10.200	8.000		47
M-2	6.000	5.700		33
M-3	EDIFICADO 24.750	EDIFICADO 24.750		EDIFICADO 165
M-4	15.000	17.000		99
M-5	15.000	17.000		99
M-6	15.250	14.000		81
M-7	15.250	15.000		87
M-8	12.521	12.521		73
M-9	5.100	5.100		30
M-10	7.000	7.000		40
M-11	3.000	3.000		18
M-12	EDIFICADO PARTE 3.000	3.000		EDIFICADO PARTE 18
TOTAL	139.771	139.771	835	835

Relativo al aprovechamiento tipo de la Zona 2, esta modificación alteraba a la baja el valor establecido por el PGOU, de 1,15 m²t/m²s, pues el resultado de dividir la superficie máxima edificable de 139.771 m²t, entre los 148.387 m²s de superficie del ámbito, obtenía un aprovechamiento tipo de 0,9419 m²t/m²s.

En ningún documento de la modificación se hace mención expresa a este cambio en el aprovechamiento tipo, definido originalmente en el art.94 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1991. Su ligera reducción puede deberse a haber computado mal el volumen ya edificado en las manzanas M3 y M12, distorsionándolo ligeramente. Entendemos, por tanto, que esta modificación NO ALTERÓ EL APROVECHAMIENTO inicial del Plan para la Zona 2, de 1,15 m²t/m²s.

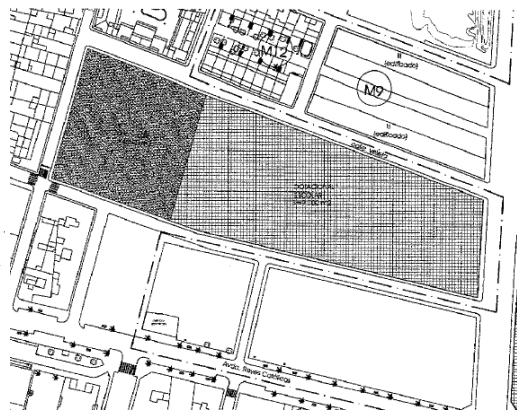
PROGRAMACIÓN DE LA UNIDAD EN 1999

Se tramitó programa para el desarrollo de la Unidad 2 en 1999, que fue posteriormente anulado, por lo que quedaron los terrenos en la misma situación inicial.

MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ZONA 1 - Julio 2010

En julio de 2010, se tramitó una segunda modificación puntual, relativa a la ordenación pormenorizada de la zona 1, para la ampliación del suelo dotacional escolar de la calle Veleta. Con ella se pretendió ampliar la superficie dotacional escolar existente, que pudiera albergar un centro educativo de dos líneas, previsto por la Consellería de Educación. La parcela dotacional escolar pasó de 5.768 m² a tener 9.000 m², mediante la supresión del vial oeste y la incorporación de parte de la zona verde contigua. Se incorporó a la modificación una tercera parcela dotacional, de uso múltiple, situada en la zona 1, al sur de la Unidad, en la que se ajustaron las superficies finales para mantener invariable la superficie de zona verde global.

	ANTES	DESPUES
EDIFICABILIDAD	No se modifica	No se modifica
ZONAS VERDES	7.600 m2	7.600 m2
EQUIPAMIENTO	Docente: 5.778 m2 Múltiple: 6.539 m2	Docente: 9.000 m2 Múltiple: 3.249 m2

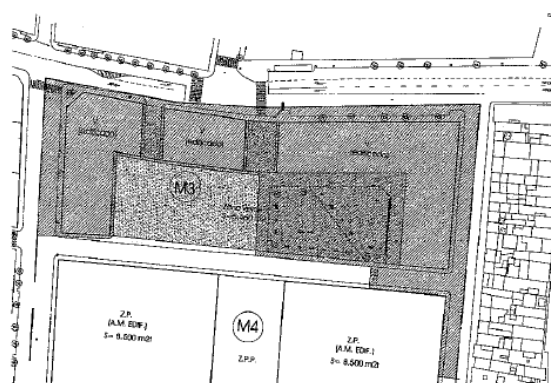
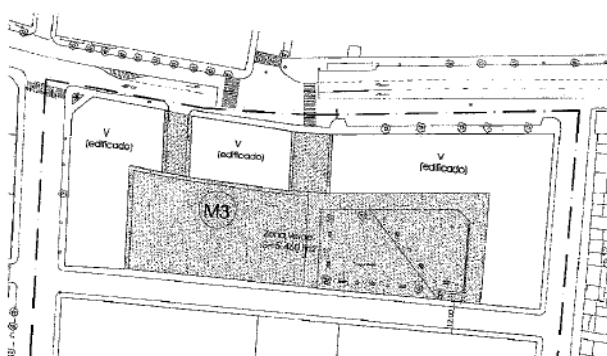


Esta modificación solamente afectó a las superficies dotacionales, y en la zona 1, con lo que realmente no afectó en nada a la Zona 2, ni alteró los parámetros urbanísticos iniciales establecidos por el Plan.

MODIFICACIÓN PUNTUAL REDELIMITACIÓN DE LA ZONA 2 – diciembre 2010

En diciembre de ese mismo año, se tramitó la tercera modificación puntual para redelimitar la unidad de ejecución de suelo urbano zona 2. Con el paso del tiempo, la unidad había ido desarrollándose mediante actuaciones puntuales, quedando parte del suelo afecto a su destino. Sin embargo, en el suelo colindante de la zona 1, habían quedado bolsas de suelo dotacional sin posibilidad de gestionar u obtener para su ejecución. Entre ellas la entonces reciente redimensionada parcela escolar colindante.

Con la redelimitación de la zona 2, se excluyeron suelos ya desarrollados y se incorporaron los suelos colindantes dotacionales pendientes. Lo que permitiría una gestión sostenible económicamente de adquisición de dicho suelo y medioambientalmente, al permitir su ejecución de manera factible, en el entorno de de la actuación urbanística Font Baixa. Se alejaban con ello los sistemas de gestión por expropiación a costa del presupuesto municipal, permitiendo una actuación integrada que garantizase el principio de equidistribución de beneficios y cargas de todo el ámbito afectado, sin perjuicio económico municipal.



Exclusión parcelas M3, al norte, con la excepción de la zona verde.



Exclusión manzanas M9 y M12 ya edificadas

Inclusión suelos dotacionales sin urbanizar zona 1

Tras esta redelimitación, las nuevas superficies del ámbito, con terrenos pertenecientes a ambas zonas 1 y 2, quedaron así expresadas por la propia memoria de la modificación puntual:

La superficie total de la unidad de ejecución será pues de 136.328 m², de los cuales 15.580 m² perteneceran a el área de reparto zona 1 con un aprovechamiento tipo de 1,73 m²t/m²s y los 120.748 m² restantes al area de reparto zona 2 con un aprovechamiento tipo de 1,15 m²t/m²s.

Lo que ratifica que se mantiene el aprovechamiento tipo establecido para ambas zonas por el PG92.

La modificación derogó la ordenación pormenorizada del PGOU, alegando que no era fiel reflejo de las determinaciones del Plan General, y que no se ajustaba a los estándares urbanísticos entonces vigentes (ROGTU). La modificación anticipaba la necesaria redelimitación del ámbito, y difería la necesaria mejora de la ordenación pormenorizada para una segunda fase. Pero no intervenía sobre los aprovechamientos de la zona 1 y zona 2, ni modificaba las superficies de las parcelas dotacionales ni zonas verdes existentes, *“en definitiva, sin alterar ninguna determinación de la ordenación estructural.”*

En este sentido, la redelimitación no parece atender a lo aprobado por la primera modificación de 1993, ya que habla de una ordenación pormenorizada *“diferida”*. La no mención a esta primera modificación puntual, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en 1993, podría suponer alguna indefinición. Sin embargo, esta nueva modificación no es incompatible con aquella, ya que los criterios establecidos entonces en los modificados artículos 111, 116 a 119 y 122 de las Normas Urbanísticas, siguen siendo perfectamente válidos tras la aprobación de esta tercera modificación.

Se hizo referencia al art.37.2 de la entonces vigente LUV, que disponía que *“las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieren a la ordenación pormenorizada.”* Y así fue tramitado, conforme al procedimiento establecido por el art.94 LUV y 223.5 ROGTU, y aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 26 de noviembre de 2010.

En resumen, esta Zona 2 cuenta desde entonces con una delimitación perfectamente definida. Y ha quedado efectivamente diferida su segunda fase: mediante la elaboración del “PROYECTO DE DISEÑO” previsto por el PG92; o mediante el desarrollo de Estudios de Detalle de cada una de las supermanzanas delimitadas por la modificación de 1993; o mediante la mejora de la ordenación pormenorizada pendiente mencionada en esta última de 2010. Siempre con el mismo objetivo previsto por el PG92, 26 años atrás.



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE AYUNTAMIENTO Y AGRUPACIÓN – febrero 2016

La Unidad Zona 2 ha permanecido sin alterar desde entonces, hasta que la Agrupación de Interés Urbanístico y el Ayuntamiento de Alfafar, celebraron Convenio Urbanístico para la colaboración en la "Gestión Urbanística de la Zona 2 del PGOU de Alfafar". Fue aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de diciembre de 2015 y publicado BOP 18 de febrero de 2016.

La firma del Convenio supone la voluntad de ambas partes en la cooperación para la redacción, tramitación y aprobación de un Plan de Reforma Interior que contenga la ordenación pormenorizada, asegurar su correcta reparcelación y concluir la urbanización de la zona 2, de forma concertada.

Mediante catorce estipulaciones, quedaron establecidos los parámetros de la actuación y los derechos y deberes de ambas partes para llevar a cabo la gestión de su desarrollo. Entre ellos, las determinaciones urbanísticas para la ejecución del planeamiento en la zona 2, que ambas partes reconocen y aceptan, y que quedan fijadas en la Estipulación Segunda:

i) Que la clasificación del terreno es la de SUELO URBANO.

ii) Que el aprovechamiento tipo y la delimitación de la Unidad de Ejecución será la resultante del PLANEAMIENTO EN VIGOR aprobado el 26/11/2010.

Aprovechamiento que se fija en el establecido desde 1991, con la aprobación del PGOU, y que es de **1,73 m²t/m²s** para los terrenos provenientes de la Zona 1, y de **1,15 m²t/m²s** para los de la zona 2, ratificado en cada una de las sucesivas modificaciones del Plan, como hemos visto.

El Convenio parte de una superficie de suelo total de **136.328 m²s**, de los que **15.580 m²s** pertenecen a la zona 1, y **120.748 m²s** a la zona 2. Superficies que se acompañan con la coletilla "s.e.u.o.", a comprobar en el momento de establecer el ámbito de reparto de la actuación.

Derivado de la crisis económica de estos últimos años, no se fijó plazo de ejecución inmediato. Pero sí se mantuvo el previsto para la formulación, tramitación y aprobación del Plan de Reforma Interior, que sería de UN AÑO desde que la Agrupación instara el inicio del procedimiento.

INICIO DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR FONT BAIXA POR LOS PROPIETARIOS

El pasado 19 de mayo de 2017, la Agrupación, tras el acuerdo de su Consejo Rector de 18 de mayo, en virtud del Convenio Urbanístico y en aplicación de sus previsiones, solicitó el inicio de la gestión urbanística del Sector por los propietarios.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 4 de julio de 2017, a propuesta de la concejala de Urbanismo de 27 de julio de 2017, y con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, acordó:

PRIMERO: Darse por enterado de la intención de la Agrupación AIU "Font Baixa" de asumir la gestión por los propietarios del citado Sector, conforme la estipulación SEXTA del Convenio Urbanístico.

SEGUNDO: Autorizar a la AIU "Font Baixa", a impulsar la elaboración y formulación de los instrumentos ambientales y urbanísticos necesarios para la posterior programación y ejecución urbanística mediante gestión por los propietarios, para dicho ámbito y exigencias del art.118 LOTUP, debiéndose realizar en el plazo máximo de un año, tal y como establece el referido Convenio Urbanístico.

TERCERO: Notificar el acuerdo a la AIU "Font Baixa" de Alfafar, que aglutina la mayoría de los propietarios incluidos en la zona y se encuentra debidamente inscrita.

El acuerdo menciona que los documentos que lo desarrollen (Informe ambiental, instrumento de planificación pormenorizada y programación y gestión urbanística), tratarán de compatibilizar el estatuto del propietario inmobiliario en suelo urbano según nuestra Constitución, la legislación estatal básica que la desarrolla y el ordenamiento urbanístico valenciano, con la conservación, protección de los valores del patrimonio cultural, siempre y cuando coexistan y no produzcan la imposibilidad o incompatibilidad radical que anule tales derechos urbanísticos. Caso en el que se procurará la reubicación o integración para su compatibilidad.

El acuerdo reitera la fundamentación jurídica que sustentó el acuerdo de aprobación definitiva del Convenio Urbanístico, y que nada obsta a efectuar en el marco de las sinergias económicas que derivan de una gestión urbanística sostenible y de crecimiento moderado, la atención y tratamiento respetuosos con el origen y el entorno, y su inserción en el contexto del suelo urbano preexistente, enclavado en el núcleo urbano y que presenta en gran parte un proceso de antropización iniciado en los años 50 a 70.

La ordenación que se pretende aprobar conjuntamente al inicio del proceso de gestión urbanística de los propietarios del Sector, según los antecedentes indicados y de la ordenación estructural fijada para el ámbito urbanístico por el PG92, es de carácter pormenorizado y programática.

Se determina el Plan de Reforma Interior (PRI) como instrumento de planeamiento para la Zona "Font Baixa".

Dentro de la gestión para el desarrollo de la actuación, menciona el acuerdo que deben aportarse los documentos previstos en el art.111.4 LOTUP (Memoria y Convenio de gestión complementario) para el desarrollo de la actuación, y que deberán ser tenidos en cuenta los siguientes aspectos:

- . Evaluación ambiental y territorial estratégica por el Organo ambiental municipal
- . Estándares urbanísticos LOTUP
- . Régimen normativo derivado del Reglamento del Dominio Público Hidráulico RDPH
- . Autorización en materia de servidumbres aeronáuticas AESA
- . Cumplimiento de prevención de riesgos de inundación PATRICOVA
- . Catálogo de protecciones
- . La perspectiva de género

En definitiva, se autoriza a la Agrupación a presentar su propuesta de planeamiento, del que este documento supone el preceptivo BORRADOR DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR, instrumento de planeamiento urbanístico que establecerá la ordenación pormenorizada del Sector.

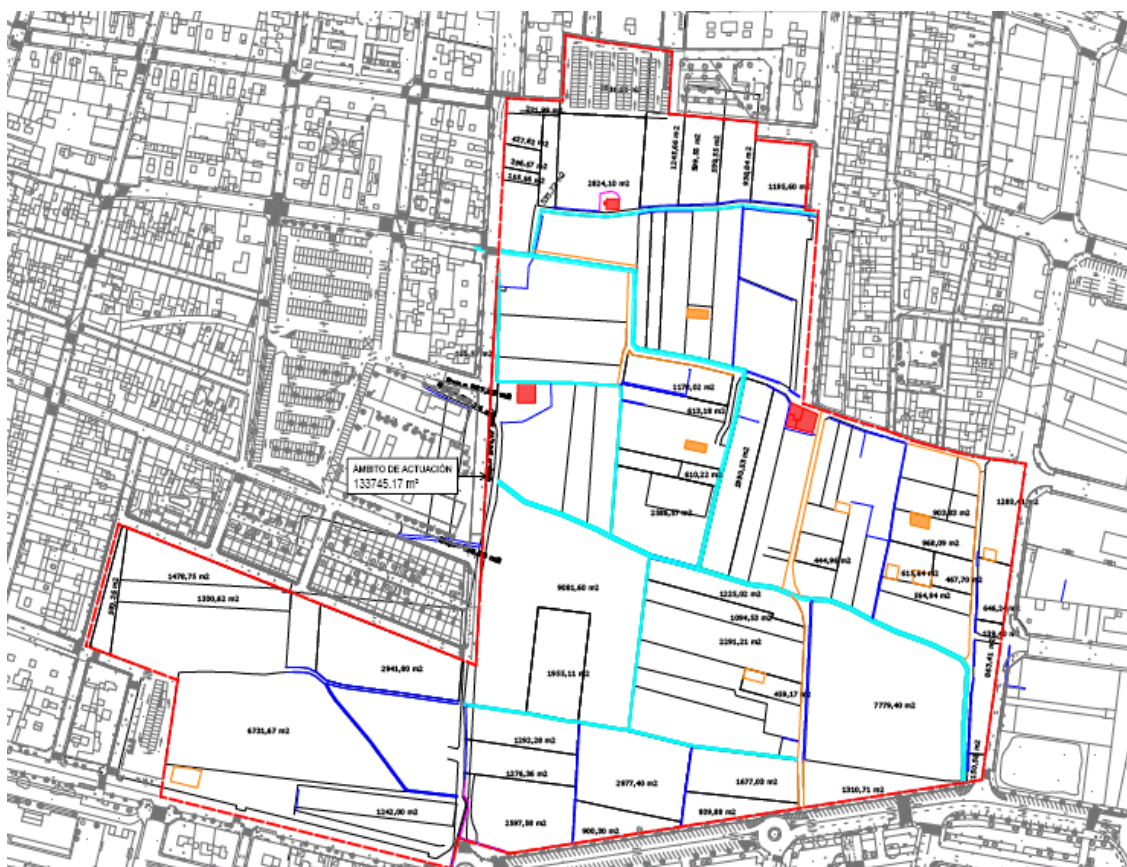


1.2 OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Este Plan de Reforma Interior, conforme al art.40 LOTUP, ordena pormenorizadamente la Unidad Zona 2 “Font Baixa” del suelo urbano de Alfafar completa, delimitación establecida por la modificación de planeamiento de noviembre de 2010.

Se redacta a iniciativa de los propietarios, representada por la Agrupación de Interés Urbanístico UE Zona 2 "Font Baixa" de Alfafar.

El ámbito engloba la zona de casco urbano situada entre la avenida de la Albufera, al norte, la avenida de los Reyes Católicos al sur, la calle Pep de l'Horta al oeste y el casco urbano de Lloc Nou y las calles Músico Francisco Burguera y Castellón al este, del municipio de Alfajar.



El ámbito del PRI es coincidente con los siguientes lindes existentes, en sentido horario desde la esquina noroeste:

Por el norte:

- Eje calle Pep de l’Horta
- Bordillo exterior de la acera de la calle Julio Colomer rodeando el edificio
- Eje del vial que viene de la avenida Albufera
- Bordillo exterior de la acera del jardin existente
- Límite vial asfaltado y hasta línea interior acera ejecutada

Por el este:

- Línea interior acera ejecutada
- Eje camino Tauleta hasta eje calle Francisco Burguera
- Límite acequia junto casco Lloc Nou hasta eje calle Castellón
- Eje calle Castellón

Por el sur:

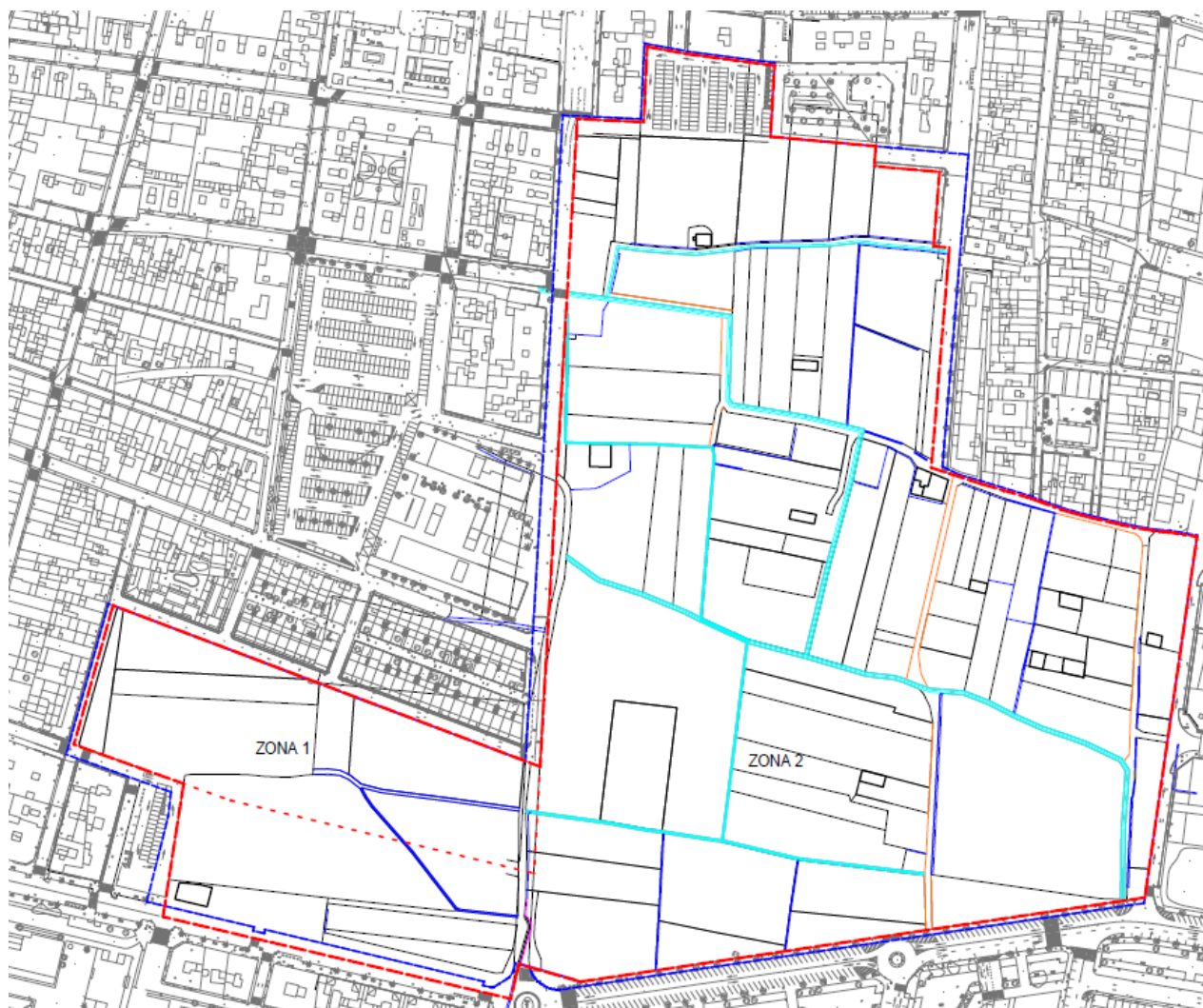
- Límite interior acera avenida Reyes Católicos hasta calle Pep de l'Horta
- Linde antiguo Camino hasta eje avenida Reyes Católicos
- Eje avenida Reyes Católicos hasta línea acequia

Por el oeste:

- Linde oeste acequia hasta prolongación bordillo exterior calle Cid Campeador
- Eje calle Salvador Giner
- Linde interior acera calle Veleta
- Eje calle Pep de l'Horta

La superficie de reparto del Sector, según reciente medición topográfica, consensuada con el Ayuntamiento, es de **133.745,17 m²** (en rojo). De ellos, **15.352,81 m²** pertenecen a la zona 1, y los restantes **118.392,36 m²** a la zona 2.

Se ha establecido un ámbito de actuación algo superior, que incluye la urbanización necesaria de viales y aceras completas, para la correcta conexión del Sector con todos sus lindes, de **138.935,41 m²** (en azul).



1.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

La propuesta ha tenido en cuenta la legislación vigente, en especial:

- Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje Comunidad Valenciana, LOTUP (art. 40)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, texto refundido ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSRU
- Real Decreto 297/2013, que modifica el Decreto de Servidumbres Aeronáuticas, AESA
- Real Decreto 638/2016, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RDPH
- Decreto 201/2015, Plan Acción Territorial prevención del riesgo de inundaciones, PATRICOVA

Además, se han tenido en consideración los siguientes documentos:

- Convenio urbanístico Ayuntamiento Alfafar – AIU de 24.02.2016.
- Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar, diciembre 1991, y sus modificaciones
- Borrador del Catálogo de Protecciones de Patrimonio Cultural de Alfafar, septiembre 2016
- Levantamiento topográfico actualizado, noviembre/enero de 2017

Como Plan de Reforma Interior, deberá contener la siguiente documentación (art.40.3 LOTUP):

a) Documentos sin eficacia normativa:

1. Memoria informativa
2. Memoria justificativa
3. Adecuación a la normativa de paisaje *
4. Evaluación ambiental *
5. Planos de información
6. Inventario de edificaciones existentes *
7. Estudio de viabilidad económica *
8. Memoria de sostenibilidad económica *

b) Documentos con eficacia normativa:

1. Planos de ordenación
2. Ordenanza particular de edificación, usos del suelo y protección *

(*): Apartados no desarrollados en este borrador

Este BORRADOR de planeamiento acompaña al DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO del PLAN DE REFORMA INTERIOR de la Unidad de Ejecución Zona 2 "Font Baixa" del suelo urbano del PGOU de Alfafar, y pretende ser un documento de trabajo que inicie la fase ambiental de la gestión por los propietarios de la Unidad Zona 2 "Font Baixa", recogida en el Convenio suscrito.

1.4 CONDICIONES GEOGRÁFICAS

Se ha procedido al levantamiento topográfico del ámbito, cuya delimitación y área de reparto ha sido minuciosamente consensuada con los técnicos municipales

Se ha determinado el perímetro de la actuación, con el que se ha obtenido una superficie del ámbito de **133.745,17 m²s**, a la que debe trasladarse la correspondiente proporción de suelos dotacionales y lucrativos.

La zona 2, conocida como "Font Baixa" o "Tauleta", es realmente una isla de suelo urbano pendiente de urbanizar, dentro del núcleo urbano de Alfafar, delimitada por viales y barrios ya urbanizados desde hace tiempo. Refleja una estructura de la propiedad propia de la comarca, con muchas parcelas pequeñas de una hanegada prácticamente abandonadas. Existe una serie de edificaciones antiguas, la mayoría en mal estado de conservación y abandonadas, con sendas y acequias en funcionamiento por el interior de la Unidad, que mantienen su trazado original.





Sus bordes, aunque definidos, presentan tipologías edificatorias diversas, sin solución de continuidad. Así, al norte tenemos bloques de edificación cerrada en manzana de cinco plantas, sobre parcelas segregadas de la unidad inicial.



Al este, tenemos el núcleo urbano de Lloc Nou de la Corona, de edificación intensiva y viviendas en hilera de dos plantas en el tramo norte de la calle Músico Francisco Burguera, que termina en una edificación en manzana cerrada continua, ya dentro del término de Alfafar, de cuatro plantas. El borde sur de esta manzana está sin configurar, con parte de los terrenos por urbanizar en el término de Lloc Nou.



Al este y al sur, las grandes manzanas de uso industrial del polígono de Alfafar, con la calle Castellón semiurbanizada, y la importante Avenida de los Reyes Católicos. La fachada de estos dos frentes a la Unidad es muy irregular, sin proporción ni diseño estudiado, fruto de los sucesivos desarrollos urbanísticos ejecutados durante los años.



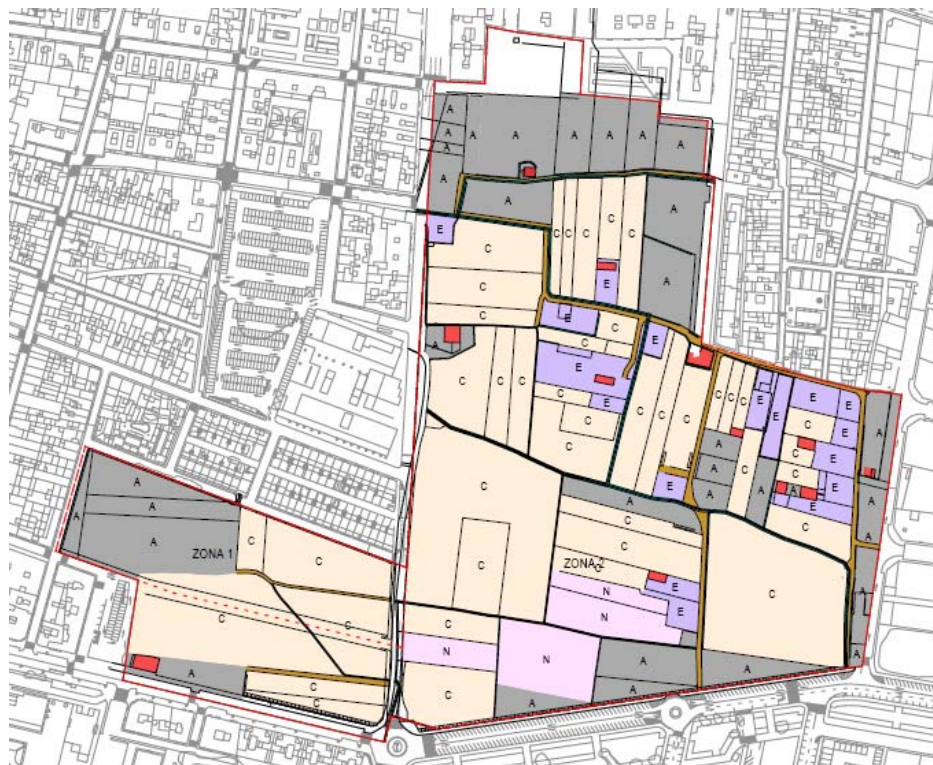
Al oeste, el casco urbano de Alfafar, con la calle Pep de l'Horta que presenta una fachada discontinua y heterogénea, con edificios de diferentes alturas y tipologías.





En definitiva, nos encontramos ante unas condiciones geográficas heterogéneas, en las que la Unidad por ordenar pormenorizadamente, perteneciendo a un casco urbano muy consolidado, no tiene un referente claro donde acogerse, al presentar bordes urbanos absolutamente diversos.

Esta singularidad dota a la Unidad de una autonomía plena, en la que la futura ordenación debe atender y articularse con cada uno de los frentes y con el resto de la trama urbana, pero sin necesidad de acogerse a hitos o elementos exteriores a la misma.



1.5 CONDICIONES INSTITUCIONALES

Los parámetros urbanísticos de la unidad en la que redefinir su ordenación pormenorizada, conforme al planeamiento en vigor y reflejados en el Convenio Urbanístico, son los siguientes:

CLASIFICACION DEL SUELO:	SUELO URBANO	
PLANEAMIENTO EN VIGOR:	Modificación puntual aprobada 25.11.2010	
APROVECHAMIENTO TIPO:	Zona 1:	1,73 m ² t/m ² s
	Zona 2:	1,15 m ² t/m ² s
SUPERFICIE DE LA UNIDAD:	Zona 1:	15.580,00 m ² s
	Zona 2:	120.748,00 m ² s
	TOTAL:	136.328,00 m²s
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	Zona 1:	26.953,60 m ² t
	Zona 2:	138.860,20 m ² t
	TOTAL:	165.813,80 m²t

Como se ha relatado en los antecedentes, estas magnitudes provienen de las sucesivas modificaciones del PGOU que han afectado a la Font Baixa.

El Ayuntamiento de Alfafar, tras el acuerdo del Pleno de 4 de julio de 2017, aportó a la AIU una serie de planos de información, fechados en agosto de 2017, para ser tenidos en cuenta para el desarrollo de la Unidad:

- 00: Emplazamiento
- 01: Nueva ordenación propuesta
- 02: Zona inundable 100 años
- 03: Zona inundable 500 años
- 04: Superficie afectada diferencia 100-500 años
- 05: Propuesta de protecciones Catálogo Alfafar
- 06: Superposición protecciones Catálogo con nueva ordenación

La ordenación vigente se plantea como "Nueva ordenación propuesta", plano nº 01, en el que se propone un aprovechamiento de 133.294 m²t. Aprovechamiento que no es correcto, al ser inferior al máximo del sector aprobado de 165.813,60 m²t.

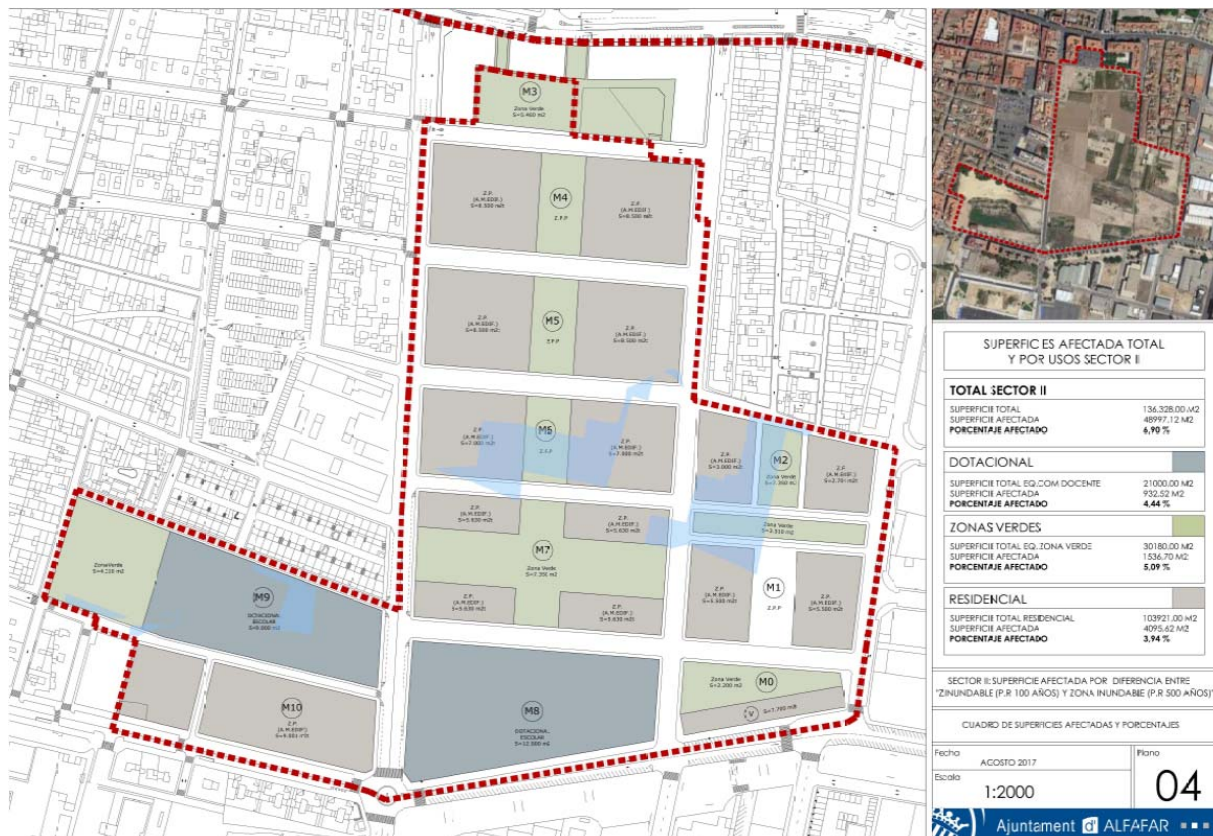
	SUPERFICIE ZONA 1: 15.580 m ²
	SUPERFICIE ZONA 2: 120.748 m ²
SUPERFICIE TOTAL SECTOR: 136.328 m²	

APROVECHAMIENTO MÁXIMO ZONA 1: 15.580 m ² X 1,73 m ² s/m ² t= 26.953,40 m ² t	
APROVECHAMIENTO MÁXIMO ZONA 2: 120.748 m ² X 1,15 m ² s/m ² t= 138.860,20 m ² t	
APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL: 165.813,60 m²t	

CUADRO RESUMEN	
EDIFICABILIDAD PROPUESTA m ² t	
M0	7.700 m ² t
M1	11.000 m ² t
M2	5.700 m ² t
M3	ZONA VERDE
M4	17.000 m ² t
M5	17.000 m ² t
M6	14.000 m ² t
M7	22.520 m ² t
M8	13.800 m ² t
M9	15.573 m ² t
M10	9.001 m ² t
APROVECHAMIENTO PROPUESTO 133.294 m²t	



Los planos nº 02 a 04, reflejan la superficie inundable del ámbito, sobre la ordenación vigente, períodos de retorno de 100 y 500 años. De los planos aportados, se extrae que entre el 61% y 68% de la superficie del sector, es zona inundable. En esa zona, la parte sur de la Unidad, se encuentran las dotaciones escolares. Conforme al Reglamento de Protección del Dominio Público Hidráulico RDPH (RD 638/2016), deberán reubicarse fuera de zonas inundables, lo que se justifica más adelante.





Zona inundable retorno 100 años



Zona inundable retorno 500 años

Los planos nº 05 y 06 reflejan los elementos incorporados al borrador del Catálogo pertenecientes a la unidad, en tramitación. Serán considerados todos ellos en previsión de su posible incorporación al mismo de cara a la ordenación final del ámbito.



- 1 MOTOR DE SAN SEBASTIÁN 2 SENDA SUST. CARRER DE TAULETA



- 3^a SEQUER DE TAULETA I FONT BAIXA I 3^a SEQUER DE TAULETA I FONT BAIXA II



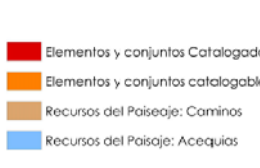
- 4 SEQUER DE TAULETA I FONT BAIXA 2 5 ALQUERÍA DEL CANÓN



- 6 CASA DEL NITRO 7 ACEQUIA TAULETA I FONT BAIXA



- 8 CAMINO SUR TAULETA I FONT BAIXA LEYENDA



- Elementos y conjuntos Catalogados
- Elementos y conjuntos catalogables
- Recursos del Paisaje: Caminos
- Recursos del Paisaje: Acequias



UNIDAD DE PATRIMONIO PROPUESTA DE CATÁLOGO

Todo ello representa las condiciones institucionales de desarrollo y programación del Sector, a las que debemos incorporar los resultados del reciente levantamiento topográfico, validado por los Servicios Técnicos municipales.

Tras la medición topográfica del ámbito de actuación, la superficie real de la Unidad UZ2 "Font Baixa" ha resultado ser inferior a la establecida en el Convenio, proveniente del PG92:

SUPERFICIE REAL DE LA UNIDAD:	Zona 1:	15.352,81 m2s
	Zona 2:	118.392,36 m2s
	TOTAL:	133.745,17 m2s

Lo que, aplicando los aprovechamientos tipo establecido para los terrenos que componen la Unidad,

APROVECHAMIENTO TIPO:	Zona 1:	1,73 m2t/m2s
	Zona 2:	1,15 m2t/m2s

obtenemos una edificabilidad total de:

APROVECHAMIENTO MAXIMO:	Zona 1:	26.560,36 m2t
	Zona 2:	136.151,21 m2t
	TOTAL:	162.711,57 m2t

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Este Plan de Reforma Interior tiene por objeto la redefinición de la ordenación pormenorizada en el ámbito de la Unidad UZ2 "Font Baixa" del PGOU de Alfafar, redelimitada mediante modificación puntual de noviembre de 2010.

Esta redefinición ha sido prevista desde el propio Plan, en las posteriores modificaciones de planeamiento que afectaron a la Unidad, y en el Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y Agrupación en 2016, como se ha expuesto detalladamente en el apartado "1.1 Antecedentes" de este documento, al que nos remitimos.

La Unidad se compone de terrenos provenientes de dos zonas de ordenación: Zona 1 y Zona 2. Cada zona tiene su propio aprovechamiento tipo, que deberá ser materializado en el ámbito. Como se ha descrito en las condiciones institucionales, el ámbito establecido en su día para esta Unidad ha quedado perfectamente delimitado físicamente mediante el levantamiento topográfico. Se ha obtenido una superficie algo menor a la prevista por el Plan, a la que hemos aplicado el aprovechamiento tipo previsto, para obtener la edificabilidad máxima de la Unidad.

Existe una ordenación pormenorizada vigente, incorporada en la documentación aportada por el Ayuntamiento a la Agrupación en agosto de 2017, en la que no se agota la edificabilidad atribuida a la Unidad, lo que no tiene demasiado sentido. La incorporación de los terrenos dotacionales de la Zona 1 que habían quedado aislados, fue una de las razones de la redelimitación de la Unidad en la modificación puntual de 2010. Ello para permitir una gestión sostenible económicamente (para la adquisición de dicho suelo) y medioambientalmente (al permitir su ejecución de manera factible, en el entorno de la actuación urbanística Font Baixa). Se alejaban con ello los sistemas de gestión por expropiación a costa del presupuesto municipal, y se permitía una actuación integrada que garantizaría el principio de equidistribución de beneficios y cargas de todo el ámbito afectado, sin afectar al presupuesto municipal. La edificabilidad con la que el PG92 dotaba a los propietarios de los terrenos de la Zona 1, debe poder materializarse en su totalidad. Y otro tanto del de la Zona 2. La revisión de la ordenación pormenorizada que se pretende, debe permitir la materialización RACIONAL de toda esa edificabilidad máxima, como condicionante principal de la misma.

También se deben atender los valores patrimoniales existentes en el ámbito, inicialmente definidos en el borrador del Catálogo del PGOU de Alfafar, en tramitación. Elementos que deben ser condicionantes de la ordenación.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RDPH, obliga a prestar atención a las zonas inundables, y a evitar la ubicación de edificios públicos en zonas de riesgo. Esta Unidad presenta riesgo de inundación en toda su mitad sur, donde la ordenación vigente dispuso las dos parcelas dotacionales escolares. Es también condicionante de la nueva ordenación, la reubicación de ambas parcelas escolares fuera de las zonas inundables.

Con estos parámetros, se han desarrollado diferentes alternativas, expuestas a continuación.

2.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PONDERADAS Y ESCOGIDAS

A partir de estos condicionantes, se han elaborado tres alternativas, en función de la profundidad del grado de intervención:

0. SIN INTERVENCIÓN: Planeamiento aprobado vigente

1. INTERVENCIÓN DESACONSEJABLE: Incorporación del borrador del Catálogo y consideración de las zonas inundables art. 9 y 14 RDPH, mediante la tramitación de un ESTUDIO DE DETALLE del sector y una MODIFICACIÓN PUNTUAL para la reubicación de las parcelas escolares. Se mantiene la trama vigente.

2. INTERVENCIÓN LÓGICA: Nueva propuesta de ordenación (PLAN DE REFORMA INTERIOR)

Se consideran pequeñas variantes, en función del grado de atención a los condicionantes considerados.

Todas ellas se han ceñido al ámbito de la ordenación pormenorizada, sin alterar las características de la ordenación estructural del sector, con el fin de que pueda ser tramitada como competencia municipal.

Con estos parámetros, se proponen las siguientes alternativas y sus variantes:

ALTERNATIVA 0: PLANEAMIENTO VIGENTE, aprovechamiento propuesto, inferior al máximo.

Variante 0.1: PLANEAMIENTO VIGENTE, aprovechamiento máximo total, bloques lineales.

ALTERNATIVA 1: ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD, aprovechamiento máximo, incorporando la propuesta de Catálogo en lo posible, mediante la eliminación de edificios sobre los elementos catalogados, ajuste de alineaciones proponiendo bloques en altura, mantenimiento de la trama.

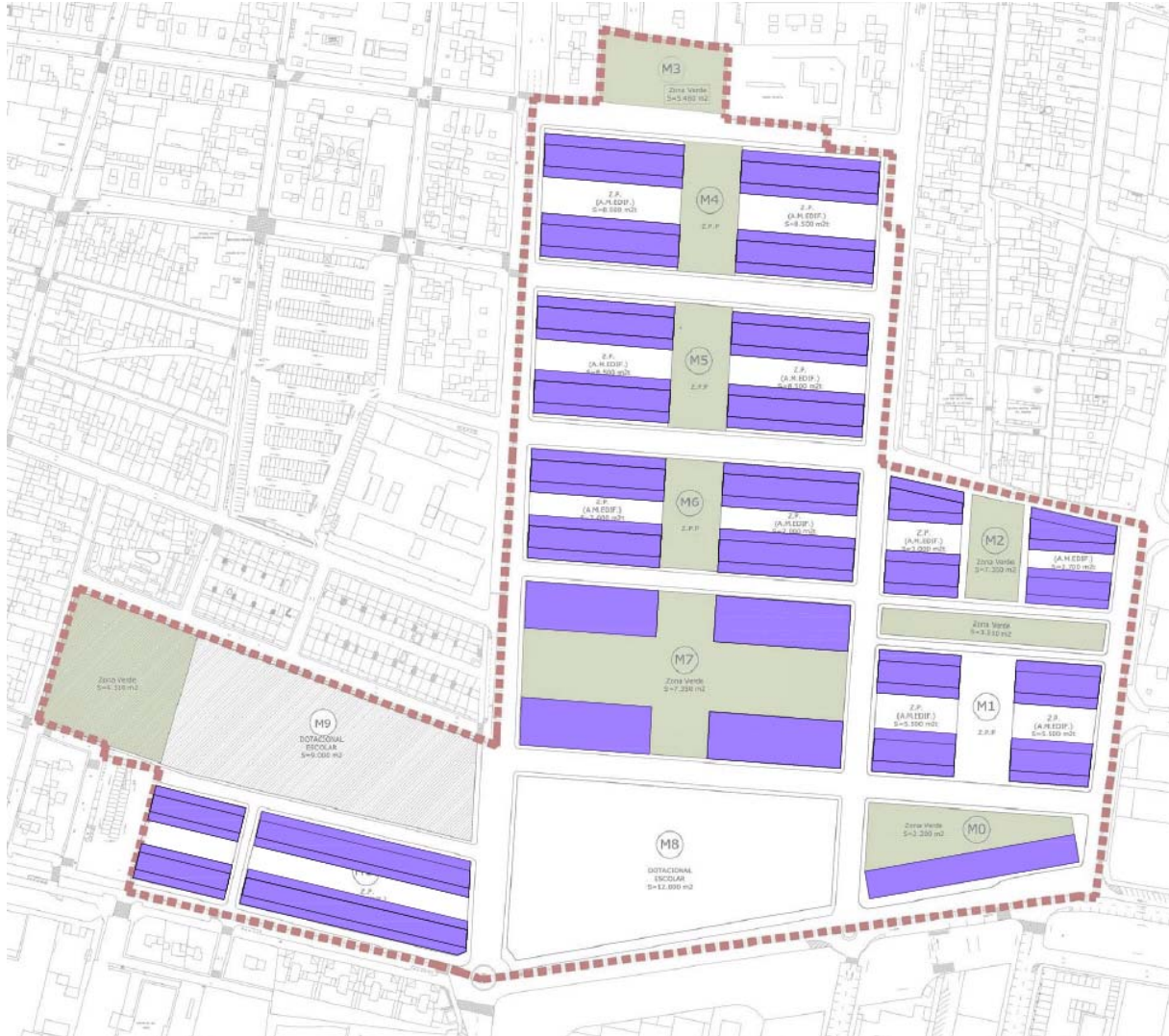
Variante 1.1: ESTUDIO DE DETALLE Y MODIFICACION PUNTUAL, aprovechamiento máximo, incorporando la propuesta de Catálogo como la alternativa 1.1, pero permutando las parcelas escolares por parcelas lucrativas fuera de la zona inundable, mantenimiento de la trama.

ALTERNATIVA 2: PLAN DE REFORMA INTERIOR, atendiendo íntegramente la propuesta de Catálogo, desplazando las parcelas escolares fuera de la zona inundable, y manteniendo el equilibrio dotacional/lucrativo aprobado para la zona 2 del PGOU de Alfafar, redefiniendo su trama urbana.

2.2.1. ALTERNATIVA 0: PLANEAMIENTO VIGENTE

Variante 0.1: Ordenación vigente, aprovechamiento máximo total, bloques lineales

Punto de partida: Ordenación pormenorizada vigente, según plano 01 del Ayuntamiento, agosto 2017, al que se le incorpora el volumen máximo permitido por el Plan.



Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo permitido es de 162.711,57 m²t, que debe materializarse dentro de las parcelas lucrativas. Los bloques lineales de 3 plantas pasarían a ser de 5 plantas, computando también la superficie de áticos.

Problema principal: No se atienden los nuevos requerimientos de incorporación del Catálogo y RDPH.

Otros problemas:

- Excesiva superficie destinada a viales (tráfico)
- No se incorpora el Catálogo
- Parcelas escolares en zona inundable
- Zonas verdes demasiado troceadas

Ventajas: - Plan aprobado directamente ejecutable



2.2.3. ALTERNATIVA 2: PLAN DE REFORMA INTERIOR

Punto de partida: Rediseño de la ordenación pormenorizada vigente, disponiendo todos los elementos catalogables en suelo dotacional (zonas verdes, escolares y viales), buscando la completa continuidad de la infraestructura verde. Respeto de la parcelación tradicional como elemento identificador de su historia. Equipamientos escolares fuera de la zona inundable. Pacificación del tráfico rodado en el interior de la Unidad, suprimiendo al máximo tránsitos transversales. Aprovechamiento máximo permitido por el Plan, equilibrando suelo dotacional/lucrativo, distribuyendo todo el aprovechamiento en seis manzanas edificables, con diferente número de parcelas pero todas con el mismo aprovechamiento. Bloques en altura con espacios libres privados en parcela. Minimización de impactos ambientales y coste de infraestructuras, a corto y largo plazo.



Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo permitido de 162.711,57 m²t, se materializa en cada parcela con el mismo aprovechamiento de 2,86 m²t/m²s (162.711,57 m²t totales / 56.895,00 m²s lucrativo).

Problema principal: - Requiere Dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu.

Otros problemas: - Su tramitación es algo más compleja

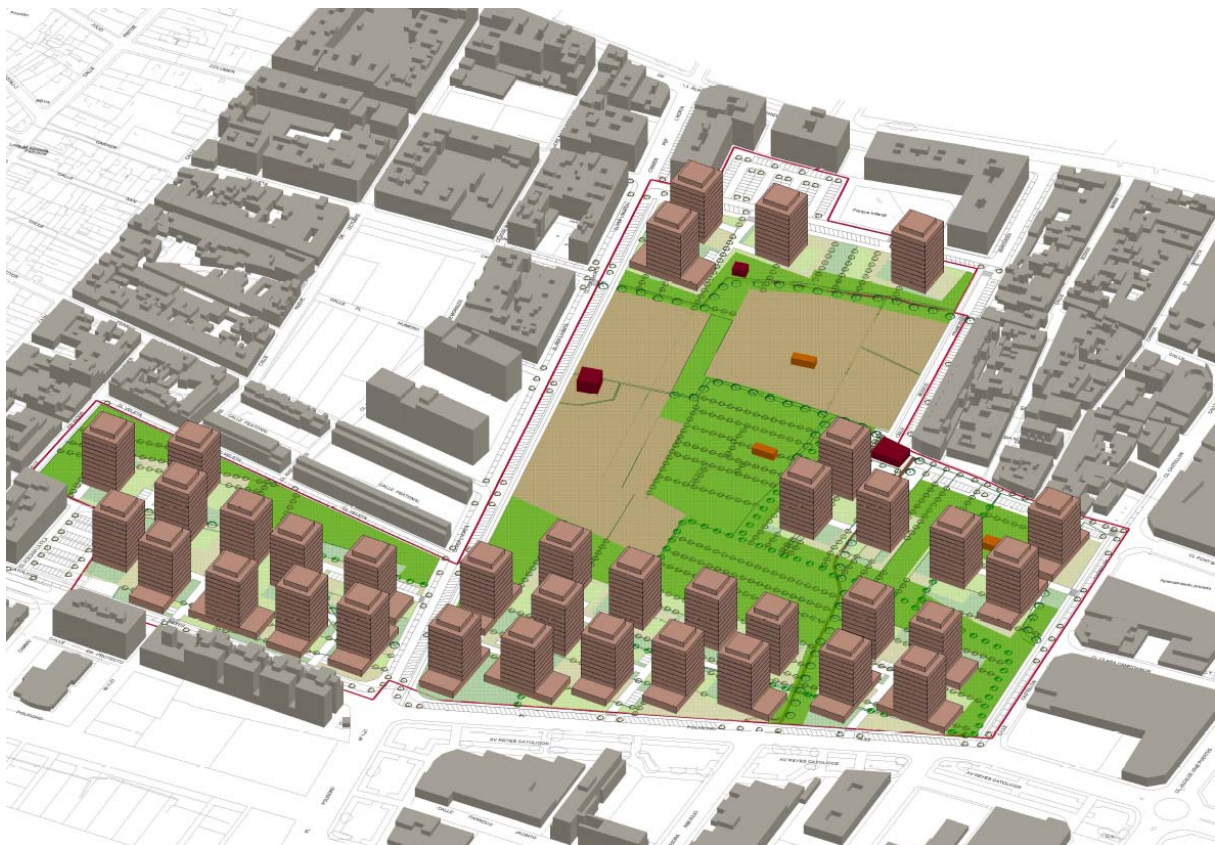
Ventajas: - Se pueden atender todos y cada uno de los requerimientos planteados o por plantear, siempre que queden incluidos en el ámbito de la ordenación pormenorizada

Esta alternativa, el PLAN DE REFORMA INTERIOR, ha sido la elegida para desarrollar la Font Baixa, en cumplimiento del Convenio suscrito con la Agrupación.

La alternativa 2 recoge y atiende todos los condicionantes establecidos por el Ayuntamiento y la legislación sectorial correspondiente:

- La infraestructura verde se diseña como generadora de la trama a partir de la parcelación tradicional, y conecta adecuadamente los diferentes bordes de la Unidad y potencia su permeabilidad para dar continuidad a las diferentes tramas perimetrales
- Se reserva suficiente espacio público para poder entregar a los elementos catalogables, el entorno que necesitan para valorizarlos
- Las dos parcelas dotacionales escolares se sitúan fuera de zona inundable
- Se reduce la superficie de viales destinada a circulación rodada, evitando tránsitos por la Unidad. El tráfico que se genera será el propio de la Unidad, que únicamente accederá a cada parcela edificable.
- Flexibilidad edificatoria. Las parcelas edificables ocupan los espacios residuales generados por la gran mancha verde que caracteriza la Unidad y la preferente disposición de las dos parcelas escolares. Se dimensionan 36 parcelas edificables, agrupadas en seis manzanas, y se dotan con la volumetría autorizada por el Plan.
- Se mantienen las ordenanzas previstas en la modificación puntual de 1993, para que mediante estudios de detalle por manzanas completas puedan redefinirse aquellas parcelas conforme a las diferentes tendencias del mercado.

Procede la tramitación de un PLAN DE REFORMA INTERIOR, para recoger ordenadamente todos y cada uno de los condicionantes, pues la ordenación original es de 1993, hace ya 25 años.



2.3 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Son determinaciones de carácter pormenorizado, art. 35 LOTUP, las siguientes:

- a) *La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*

La propuesta define la infraestructura verde urbana, generadora de la nueva trama, y permite la conexión de todos el casco urbano perimetral a través de la Unidad.

- b) *La red secundaria de dotaciones públicas.*

Se mantienen las superficies dotacionales establecidas por el Plan, reubicando las parcelas en situación preferente, en cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de inundaciones.

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

Se define el perímetro de las manzanas edificables y su volumetría, a desarrollar mediante las normas urbanísticas de la única zona definida en la ordenación.

- d) *La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.*

El aprovechamiento de la Unidad ya estaba definido, y se mantienen los aprovechamientos establecidos por el Plan para las fincas pertenecientes a cada una de las dos Zonas 1 y 2.

- e) *La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*

Se mantienen los parámetros establecidos por el Plan y recordados en el Convenio Urbanístico entre Agrupación y Ayuntamiento de Alfajar.

- f) *La fijación de alineaciones y rasantes.*

Se fijan las nuevas alineaciones para atender todos los requerimientos asumidos.

- g) *El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*

No se concretan en este borrador del planeamiento, ya que deberán desarrollarse a partir del informe ambiental a emitir por el Consistorio, aunque deberán ser redactadas sobre la base de los art. 111 a 122 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, ya revisadas por la modificación puntual de julio de 1993 para la Font Baixa.

- h) *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.*

No se han previsto unidades de ejecución, ya que se pretende desarrollar el planeamiento completo, sin perjuicio de modificaciones mediante estudios de detalle, como estableció en su día la modificación puntual de 1993 antes citada.

- i) *La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 LOTUP, y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

La Unidad deberá ser desarrollada mediante un programa de actuación integrada.

2.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. MAGNITUDES

SUPERFICIE REAL DE LA UNIDAD:	Zona 1:	15.352,81 m2s
	Zona 2:	118.392,36 m2s
	TOTAL:	133.745,17 m2s

APROVECHAMIENTO MAXIMO:	Zona 1:	26.560,36 m2t
	Zona 2:	136.151,21 m2t
	TOTAL:	162.711,57 m2t

ALFAFAR ZONA 2		23-4-18			
CUADRO DE SUPERFICIES ORDENACION PROPUESTA					
	m2s		m2t		
ZONA 1 + 2	133.745,17		162.711,57		2,8599
Zona verde V 1	4.850,00	3,63%			
Zona verde V 2	32.342,00	24,18%			
ZONA VERDE V	37.192,00	27,81%			
Equip. escolar Q 1	12.000,00	8,97%			
Equip. escolar Q 2	9.000,00	6,73%			
EQUIPAMIENTOS Q	21.000,00	15,70%			
VIALES C	18.658,17	13,95%			
Manzanas				Parcelas	Sup. Media
M1	6.133,00	4,59%	17.539,50	4	1.533,25
M2	4.555,00	3,41%	13.026,65	3	1.518,33
M3	4.564,00	3,41%	13.052,39	3	1.521,33
M4	6.086,00	4,55%	17.405,09	4	1.521,50
M5	17.514,00	13,10%	50.087,54	11	1.592,18
M6	18.043,00	13,49%	51.600,40	11	1.640,27
SUELO PRIVADO	56.895,00	42,54%	162.711,57	36	1.580,42

SUPERFICIE DE ACTUACION: 138.935,41 m2

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE LA RED SECUNDARIA

Las zonas 1 y 2, tienen asignados diferentes aprovechamientos y proporción de suelo lucrativo/suelo dotacional. La incorporación de la superficie de la zona 1, toda ella de suelo dotacional, con aprovechamiento tipo un 50% superior al de la zona 2 a la que se incorpora, produce un importante incremento de volumen en las parcelas edificables, ya que no aporta suelo privado alguno.

Aumento de volumen muy significativo que desequilibra el conjunto. El motivo fundamental de la incorporación del suelo dotacional de la Zona 1 fue el de su obtención no onerosa, mediante la asignación del correspondiente aprovechamiento en esta nueva Zona 2 redelimitada para compensar a los propietarios de ese suelo dotacional. Entendemos que debe existir una compensación equivalente para los propietarios de la Zona 2. Compensación que debe hacerse, por el bien del conjunto, para suavizar en lo posible el impacto de la volumetría incorporada al mismo.

Se propone mantener el equilibrio entre suelo dotacional y suelo privado, mediante el mantenimiento del porcentaje de superficie lucrativa inicial de la zona 2, a costa de reducir la destinada a viales del conjunto. Pero manteniendo intactas el resto de superficies de las parcelas dotacionales de ambas Zonas.

ALFAFAR UZ-2			INICIAL			23/04/18
			Superficies		Edificabilidad	m2t/m2s
ZONA 1	15.352,81	V	4.310,00	28,1%		
		Q	9.000,00	58,6%		
		C	2.042,81	13,3%		
		LUCRATIVO	0,00	0,0%	26.560,36	0,00
		SUMA	15.352,81			
ZONA 2	118.392,36	V	21.206,90	17,9%		
		Q	12.000,00	10,1%		
		C	32.100,50	27,1%		
		LUCRATIVO	53.084,96	44,8%	136.151,21	2,56
		SUMA	118.392,36			
ZONA 1+2	133.745,17	V	25.516,90	19,1%		
		Q	21.000,00	15,7%		
		C	34.143,31	25,5%		
		LUCRATIVO	53.084,96	39,7%	162.711,57	3,07
		SUMA	133.745,17			
ZONA 1+2	133.745,17	V	25.516,90	19,1%		
rectificada		Q	21.000,00	15,7%		
		C	27.259,39	20,4%		
		LUCRATIVO	59.968,88	44,8%	162.711,57	2,71
		SUMA	133.745,17			

Por tanto, esas deberán ser las superficies de dotaciones públicas y parcelas privadas de la Unidad.

Se justifica a continuación el cumplimiento de los estándares establecidos por la legislación urbanística vigente, *Anexo IV LOTUP, apartado III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas*. Estos estándares dotacionales son de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales, pero en los sectores de plan de reforma interior, como es el caso, es posible minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta.

2.5.1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos

El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. Se determina el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo rotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

En nuestro caso, se tiene:

ESTANDAR DOTACIONAL GLOBAL - EDG

V	ZONA VERDE	37.192,00		
Q	EQUIPAMIENTOS	21.000,00		
C	VIALES	18.658,17	DOTACIONES	76.850,17
	SUPERFICIE SECTOR	133.745,17		
	EDIFICABILIDAD	162.711,57	E.D.G.	0,47

En el cálculo del estándar dotacional global EDG, no se ha considerado la edificabilidad situada bajo rasante ni la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas o privadas.

No obstante, este indicador global cuantitativo no podrá tomarse como única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiendo considerarse complementariamente:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas*
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes*
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas*

La ordenación propuesta se fundamenta en la prioritaria posición del suelo dotacional, que materializa el diseño y define como un proyecto previo y unitario la forma urbana con respecto a la edificación, que se subordina a lo público.

Los espacios que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, son en este caso el resultado de un proyecto unitario que obedece a criterios de coherencia urbanística. Se integran los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos.

2.5.2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria

Se entiende por red viaria interurbana la conformada por los elementos lineales de las vías de transporte supramunicipales o interurbanas. Se consideran incluidas dentro de esta red lineal las zonas ajardinadas tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público.

Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes. Se admite el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras, se ajusta a las siguientes condiciones funcionales, que pueden ser afectadas por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano en tramitación:

- a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.*

En este caso, la topografía es prácticamente plana, con lo que se optimizarán los movimientos de tierra.

- b) Salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 12 por ciento. Las calles peatonales dispondrán de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 5 por ciento. No se admitirán recorridos de carriles bici en el medio urbano cuya pendiente supere el 10 por ciento durante más de 25 metros de recorrido, no siendo en ningún caso superior a un 15 por ciento.*

No es el caso.

- c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.*

Aunque no se ha entrado en detalle, se contempla 5 metros como ancho mínimo de viales de tráfico rodado para paso de vehículos de emergencia.

- d) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril-bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.*

Se propone incorporar carril bici sur-norte por la calle Pep de l'Horta.

- e) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.*

Los accesos rodados a los edificios se diseñarán con bandas de circulación peatonal a ambos lados.

- f) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.*

No se prevé acceso rodado por las zonas verdes, pero se reservará una banda para vehículos de emergencia.

- g) Sobre la red viaria, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.*

Se incorporará al Plan de Reforma interior todo lo que afecte al ámbito en la materia, conforme al Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Alfafar, de noviembre de 2015.

Los elementos de la red viaria se ajustan a las siguientes condiciones dimensionales:

a) Para USO RESIDENCIAL; IEB > 0,60 m²/m²:

Ancho vial de sentido único: 16 metros Vial de doble sentido: 20 metros

Las calles Pep de l'Horta, Músico Burguera y Castellón deberán ser de sentido único, de 16 metros.

La avenida Reyes Católicos, de doble sentido, es ya mayor de 20 metros.

b) Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.

Así se proponen.

c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

Aunque podría ser de 16 metros, se propone un ancho mínimo de 13 metros en la prolongación de la calle Font Baixa, al sur de Lloc Nou, con el fin de evitar tránsitos no deseados.

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, dejando una anchura de paso no inferior a 2 metros, y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura, dispondrán siempre de arbolado de alineación.

En general, las aceras lindan con zonas ajardinadas, públicas o privadas, de 2 metros de ancho mínimo. El arbolado de alineación será compatible con el espacio para redes de servicios.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido y de 6 metros en los de doble sentido de circulación.

Así se diseña.

f) Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

Se ha previsto así en la acera de la calle Pep de l'Horta.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

Se consideran esas dimensiones en los planos. Queda pendiente ajustar número de plazas. Se han reflejado, de momento, 450 plazas nuevas.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento. Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

Se ha redistribuido y dibujado correctamente la zona específica de aparcamiento existente al norte de la Unidad.

2.5.3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

Las zonas verdes deben:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

Se diseña una infraestructura verde continua generadora de la ordenación, de fácil acceso desde toda la Unidad y sus barrios periféricos.

b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.

No hay rotondas ni bulevares en la ordenación propuesta.

c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

No se ha diseñado en profundidad, pero se limitará la construcción de edificaciones. Por otro lado, no hay afecciones de carreteras.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

No es el caso.



Se han proyectado dos grandes zonas verdes, ZV1 y ZV2, compuestas por los jardines VJ1.1, VJ1.2, VJ2.1, VJ2.2 y VJ2.3, y las áreas de juego VA1.1, VA1.2, VA2.1, VA2.2, VA2.3, VA2.4, VA2.5 y VA2.6.

Se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

- a) El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de las zonas verdes.
- b) El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.
- c) El parque (VP): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.

Las superficies se resumen y justifican en el siguiente cuadro:

ZONAS VERDES					
		VA	VJ		
ZV1	VA 1.1	706		1.245	4.850
	VA 1.2	539			
	VJ 1.1		1.515	3.605	
	VJ 1.2		2.090		
ZV2	VA 2.1	561		6.128	32.342
	VA 2.2	1.809			
	VA 2.3	495			
	VA 2.4	309			
	VA 2.5	2.092			
	VA 2.6	862			
	VJ 2.1		1.425	26.214	
	VJ 2.2		21.829		
	VJ 2.3		2.960		
TOTALES		7.373	29.819		37.192
37.192					
20%					
7.438					

Las áreas de juego representan menos del 20% de la superficie de zona verde.

2.5.4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes, como es el caso, se establecen en el apartado 8 del Anexo IV LOTUP. 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.

Se mantienen las mismas superficies dotacionales establecidas para la Zona 2 redelimitada, pero ajustando la superficie destinada a viales para compensar el desequilibrio en la superficie de suelo privado ocasionado por esa redelimitación antes justificado.

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.

Este Plan de Reforma Interior mantiene la edificabilidad que en su día estableció el PGOU para el ámbito, por lo que no hay incremento poblacional.

La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

CUMPLIMIENTO MINIMOS

			PROPUESTA	MINIMO
Q	EQUIPAMIENTOS	21.000,00		
V	ZONA VERDE	37.192,00	V/EDIF	22,86%
	Q + V	58.192,00	Q+V / EDIF	35,76%
	EDIFICABILIDAD	162.711,57		35%

En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

A detallar en la versión definitiva del Plan.

La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

CUMPLIMIENTO MINIMOS

APARCAMIENTOS			PROPUESTA	MINIMO
Habitantes	3,3	cada 100 m2t	5.369	
Privado	0,5	plazas/hab	justificar	2.685
Público	0,25	plazas/hab	justificar	1.342

No siendo obligado el cumplimiento del mínimo de plazas de aparcamiento, por tratarse de una modificación de un Plan aprobado, se justificará la máxima dotación de aparcamientos posible.

A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes particularidades:

- La reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados anteriores.*

b) La edificabilidad dotacional privada se computará como uso terciario a los efectos de estándar dotacional, en los términos establecidos en el artículo 37 LOTUP.

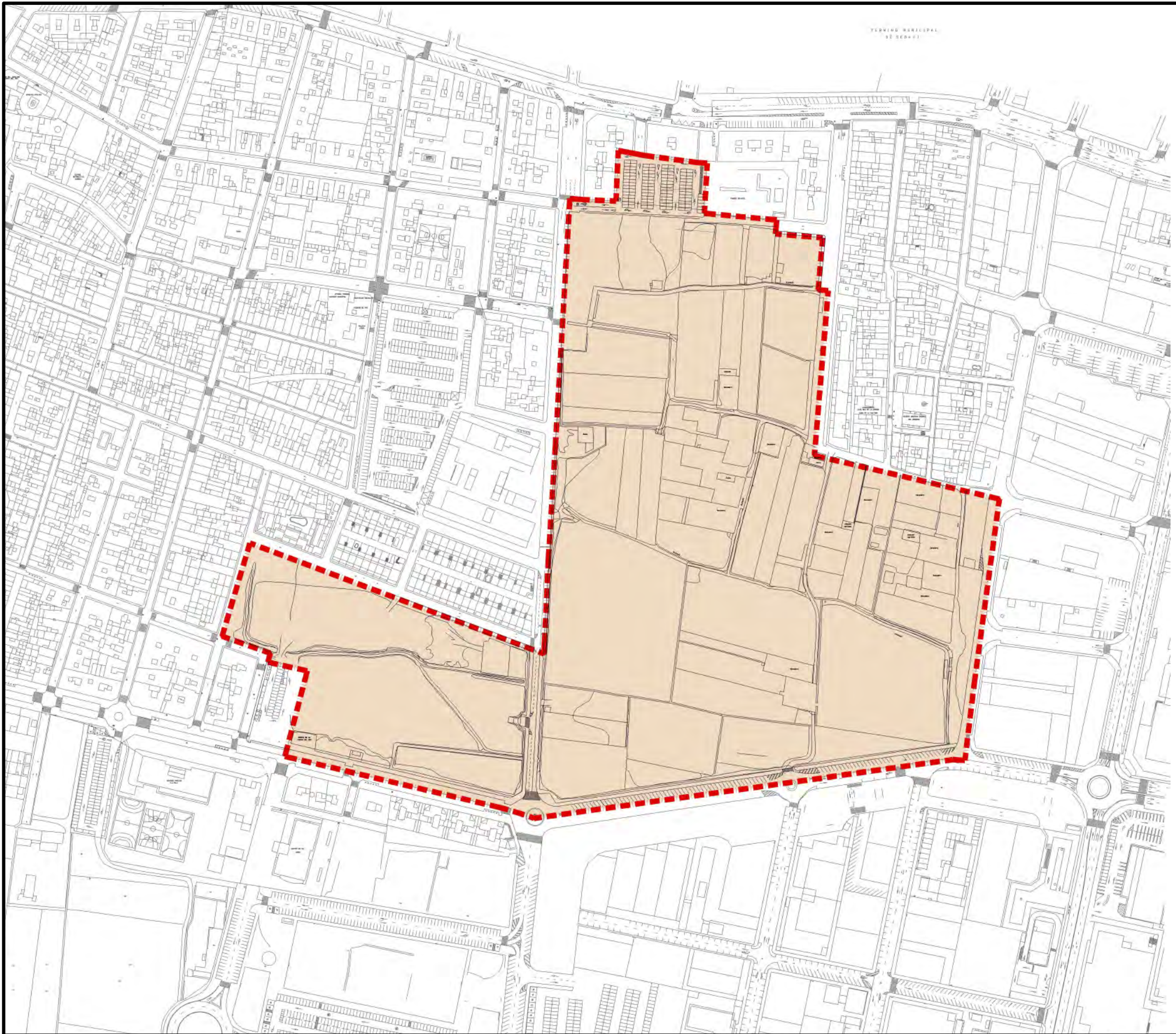
Se considera el uso dominante residencial en la Unidad, y se permitirán todos los usos compatibles por el PGOU. Los estándares se fijan como si todo fuera residencial.

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos, y su superficie mínima, no están sujetas a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan. En todo caso, los planes parciales de sectores de uso residencial deberán ser informados, en el plazo de un mes, por las Consellerías competentes en materia de educación y sanidad. Los citados informes deberán pronunciarse acerca de la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, así como de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos tales usos en el sector. La no emisión del informe dentro del plazo establecido implicará la conformidad de la propuesta.

En este caso, la superficie de los equipamientos ya viene establecida por el PGOU y sus modificaciones, derivadas de informes emitidos en su día.

3. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 Situación y emplazamiento
- I.02 Topografía. Área de reparto
- I.03 Estructura de la propiedad. Topográfico sobre catastro
- I.04 Usos actuales del suelo. Edificaciones
- I.05 Ordenación vigente adaptada a la medición topográfica
- I.06 Superficies afectadas por zona inundable retorno a 100 y 500 años
- I.07 Propuesta de Catálogo sobre ordenación vigente



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

E:1/3.000



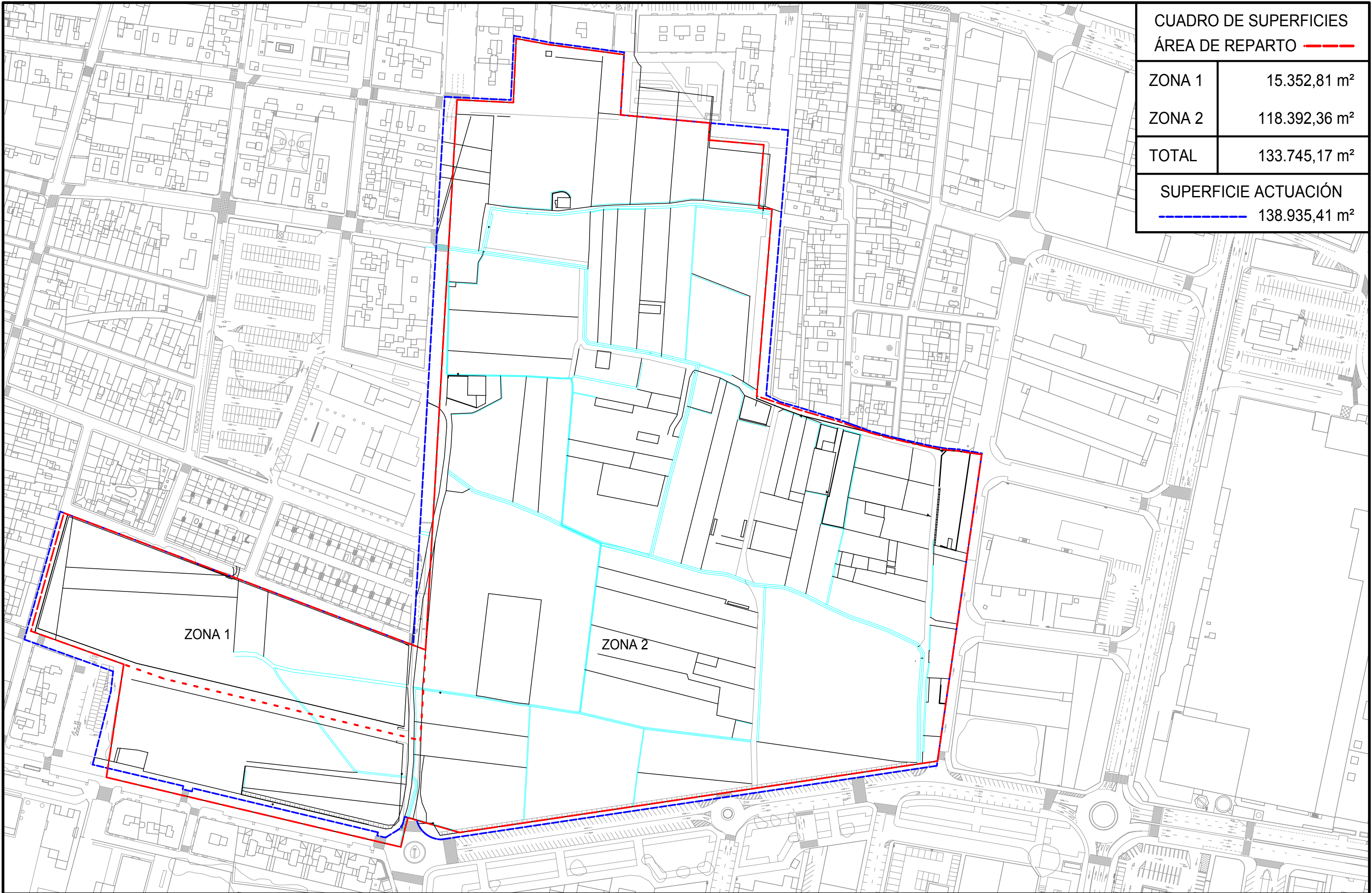
PLANO DE SITUACIÓN

E:1/10.000

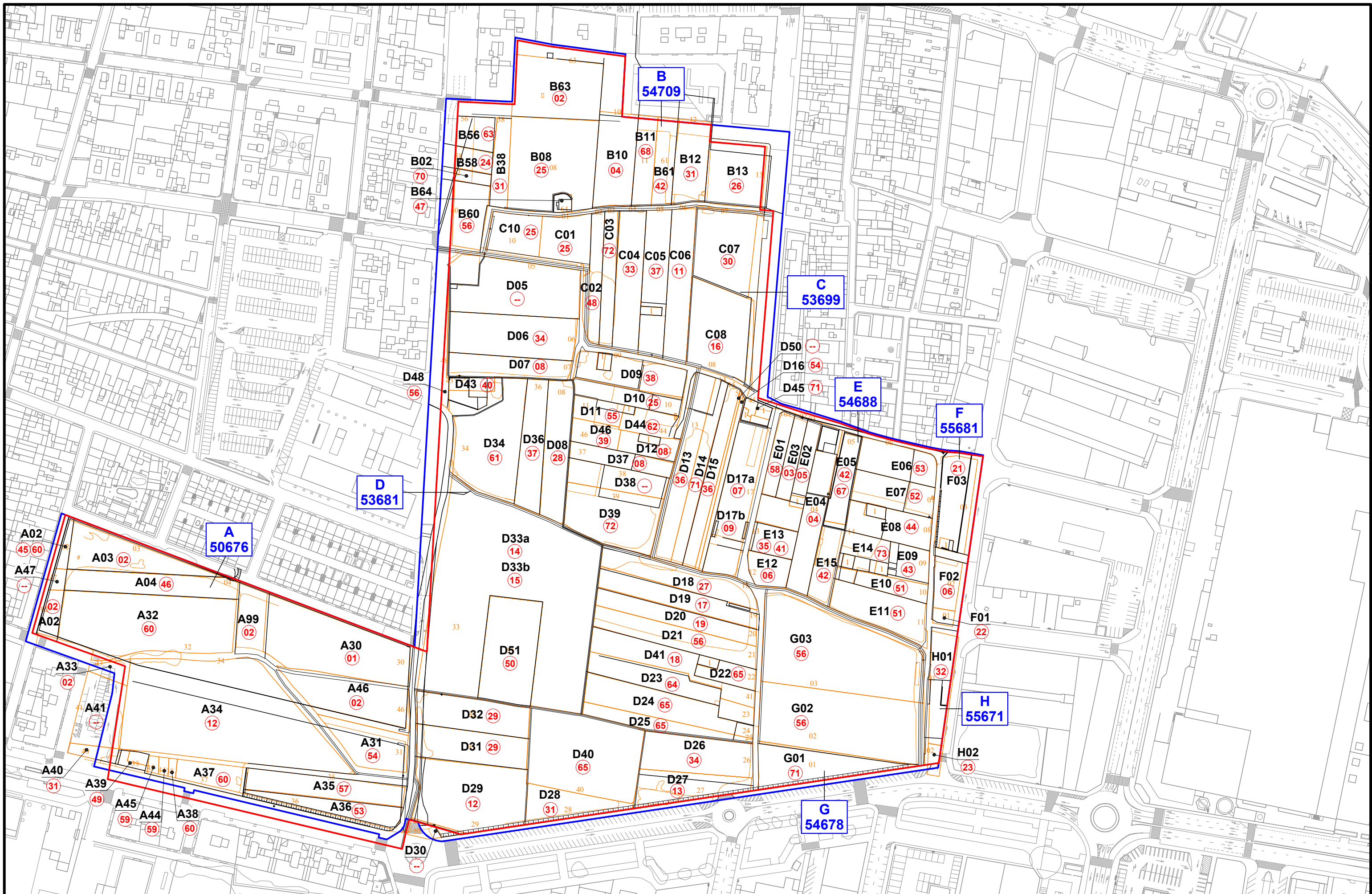


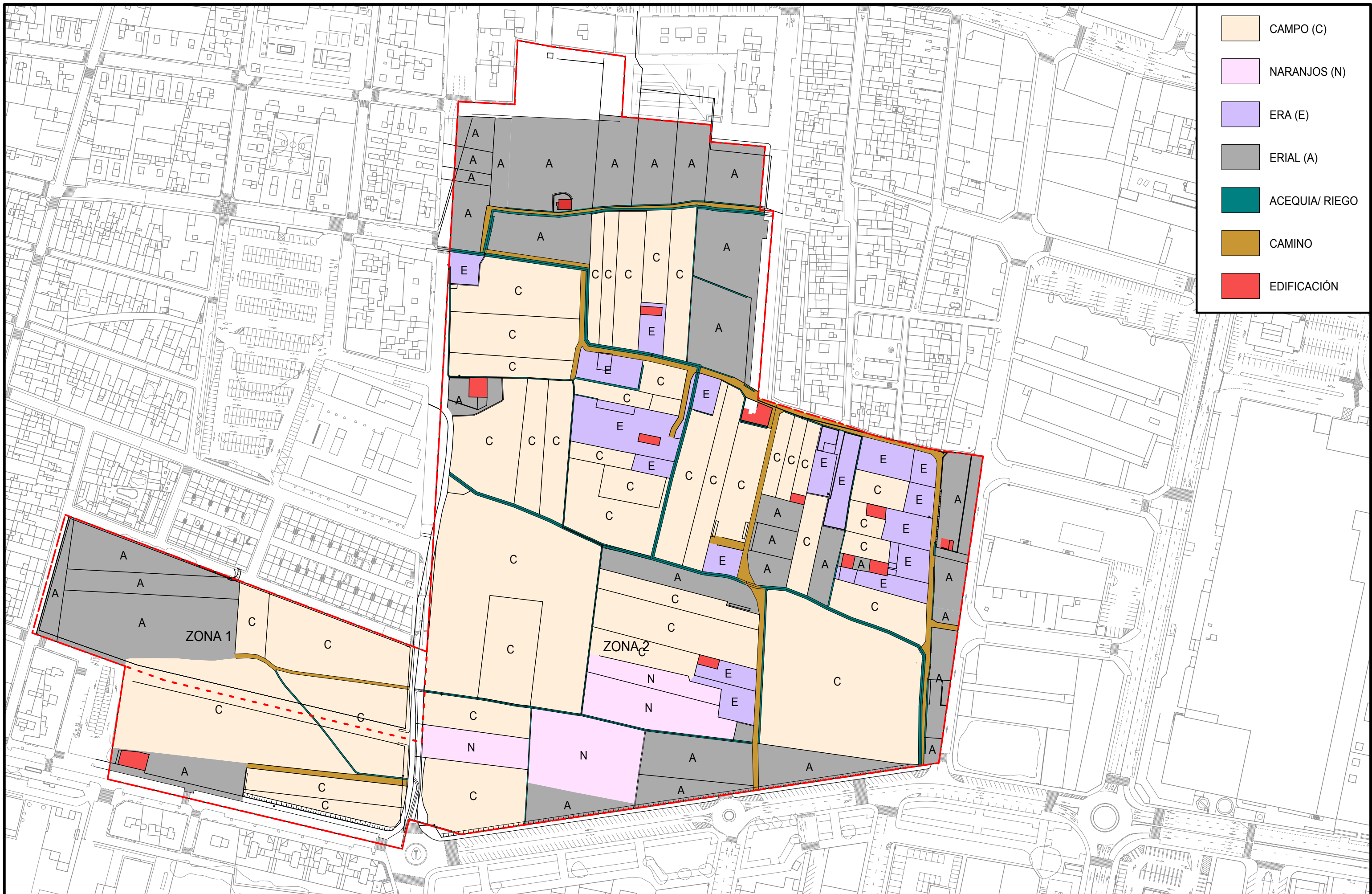
PLANO DE SITUACIÓN

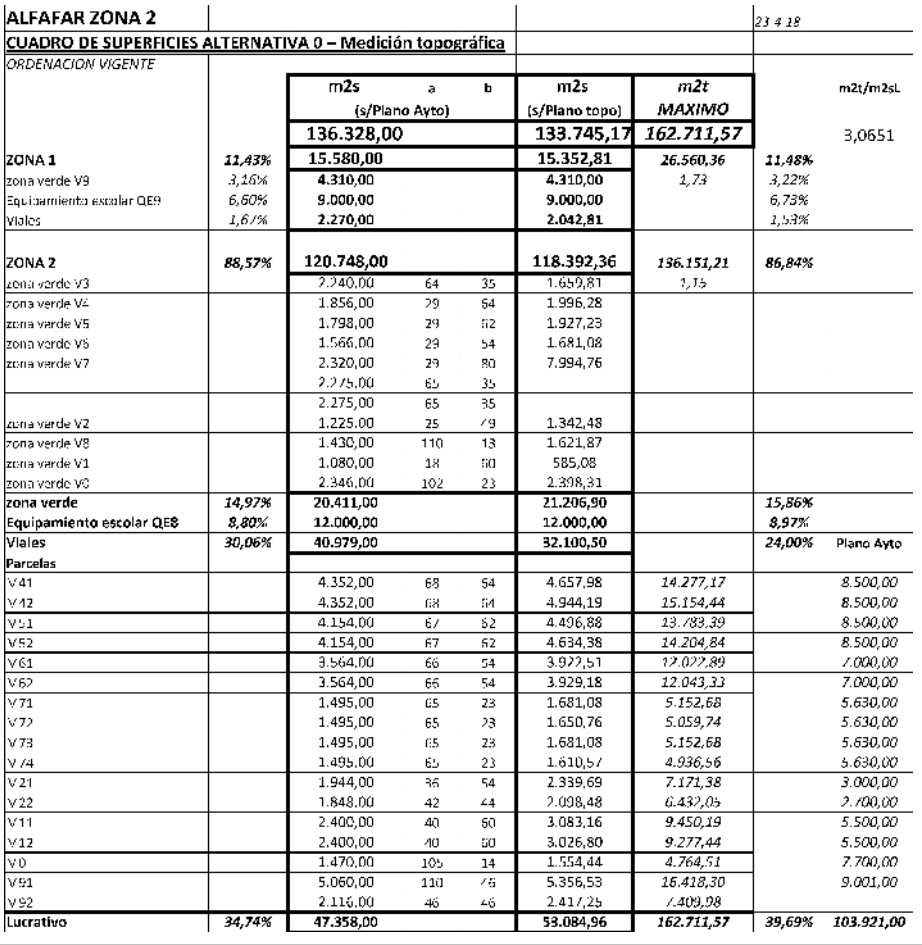
E:1/50.000

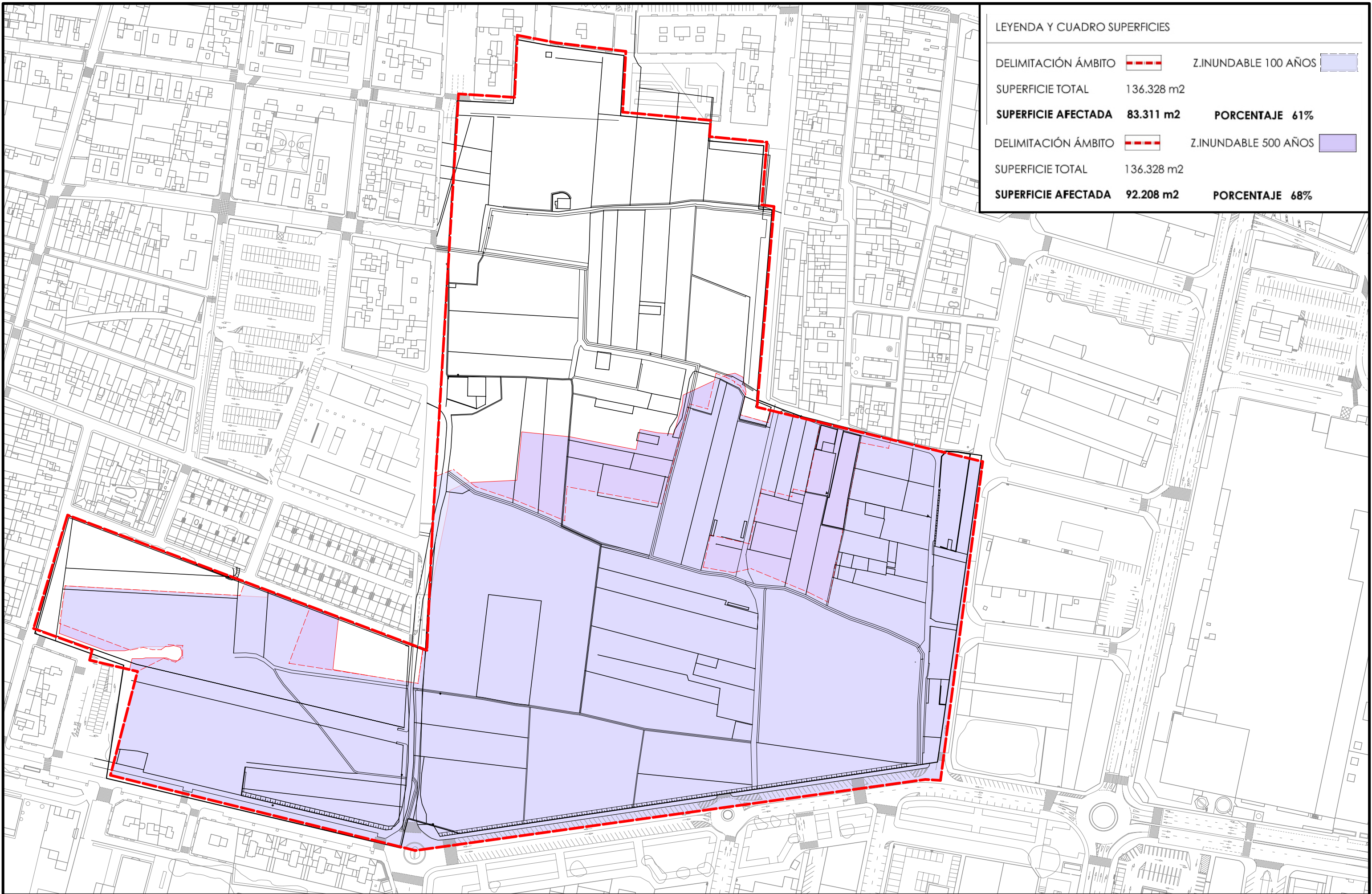


CUADRO DE SUPERFICIES	
ÁREA DE REPARTO ----	
ZONA 1	15.352,81 m²
ZONA 2	118.392,36 m²
TOTAL	133.745,17 m²
SUPERFICIE ACTUACIÓN	
----	138.935,41 m²



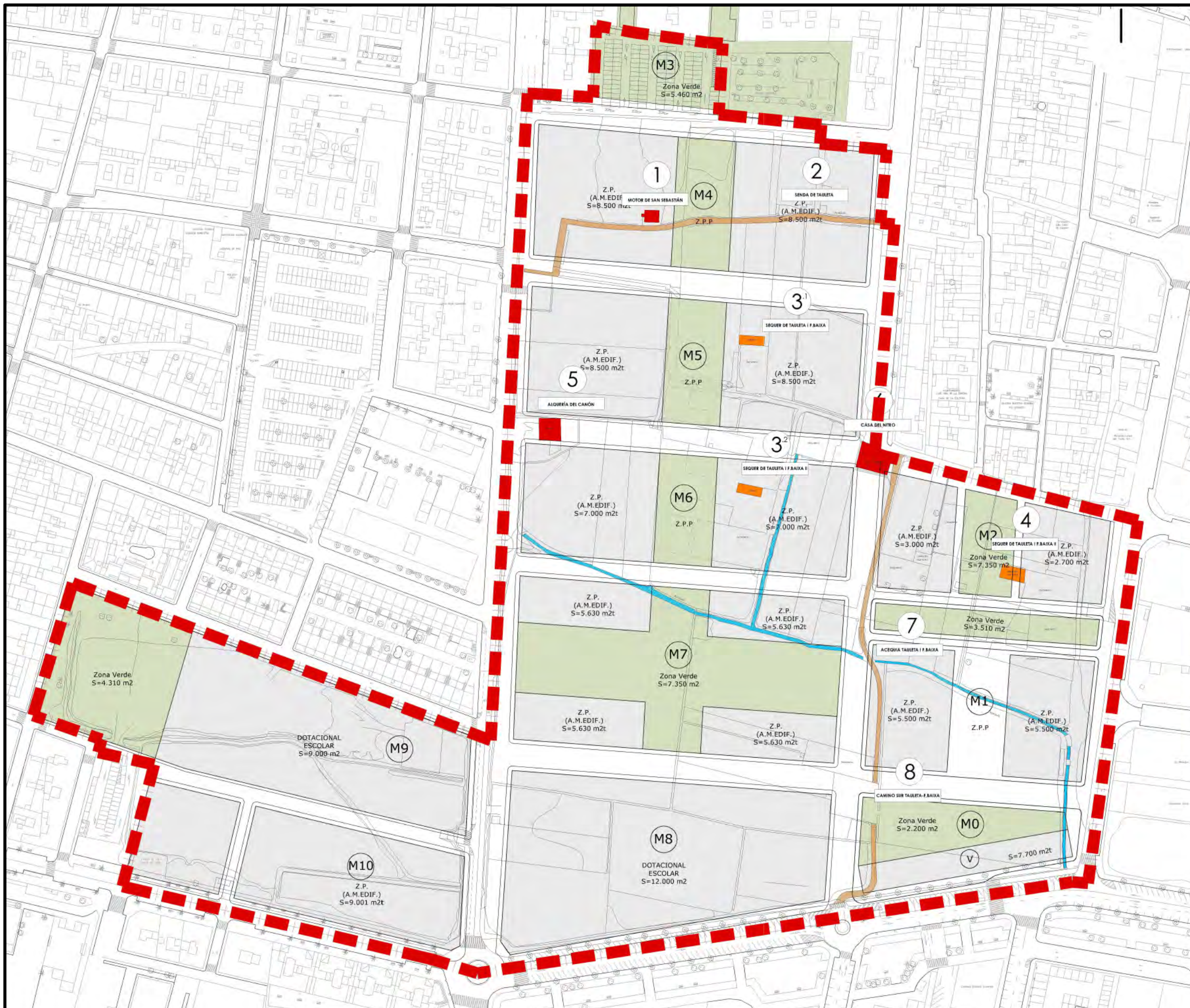






LEYENDA Y CUADRO SUPERFICIES

DELIMITACIÓN ÁMBITO		Z.INUNDABLE 100 AÑOS	
SUPERFICIE TOTAL	136.328 m2		
SUPERFICIE AFECTADA	83.311 m2	PORCENTAJE	61%
DELIMITACIÓN ÁMBITO		Z.INUNDABLE 500 AÑOS	
SUPERFICIE TOTAL	136.328 m2		
SUPERFICIE AFECTADA	92.208 m2	PORCENTAJE	68%



1 MOTOR DE SAN SEBASTIÁN

2 SENDA SUST. CARREIR DE TAULETA

3² SEQUER DE TAULETA I FONT BAIXA I

3² SEQUER DE TAULETA I FONT BAIXA II

4 SEQUER DE TAULETA I FONT BAIXA 2

5 ALQUERÍA DEL CANÓN

6 CASA DEL NITRO

7 ACEQUIA TAULETA I FONT BAIXA

8 CAMINO SUR TAULETA I FONT BAIXA

LEYENDA

- Elementos y conjuntos Catalogados
- Elementos y conjuntos catalogables
- Recursos del Paisaje: Caminos
- Recursos del Paisaje: Acequias

UNIDAD DE PATRIMONIO

PROPUESTA DE CATÁLOGO

Superposición Propuesta de protección en el catálogo PGOU ZONA II "FONT BAIXA" y Nueva Ordenación Zona II

Fecha: AGOSTO 2017 Escala: 1:2000	Plano: 06
---	------------------

Ajuntament d'ALFAFAR

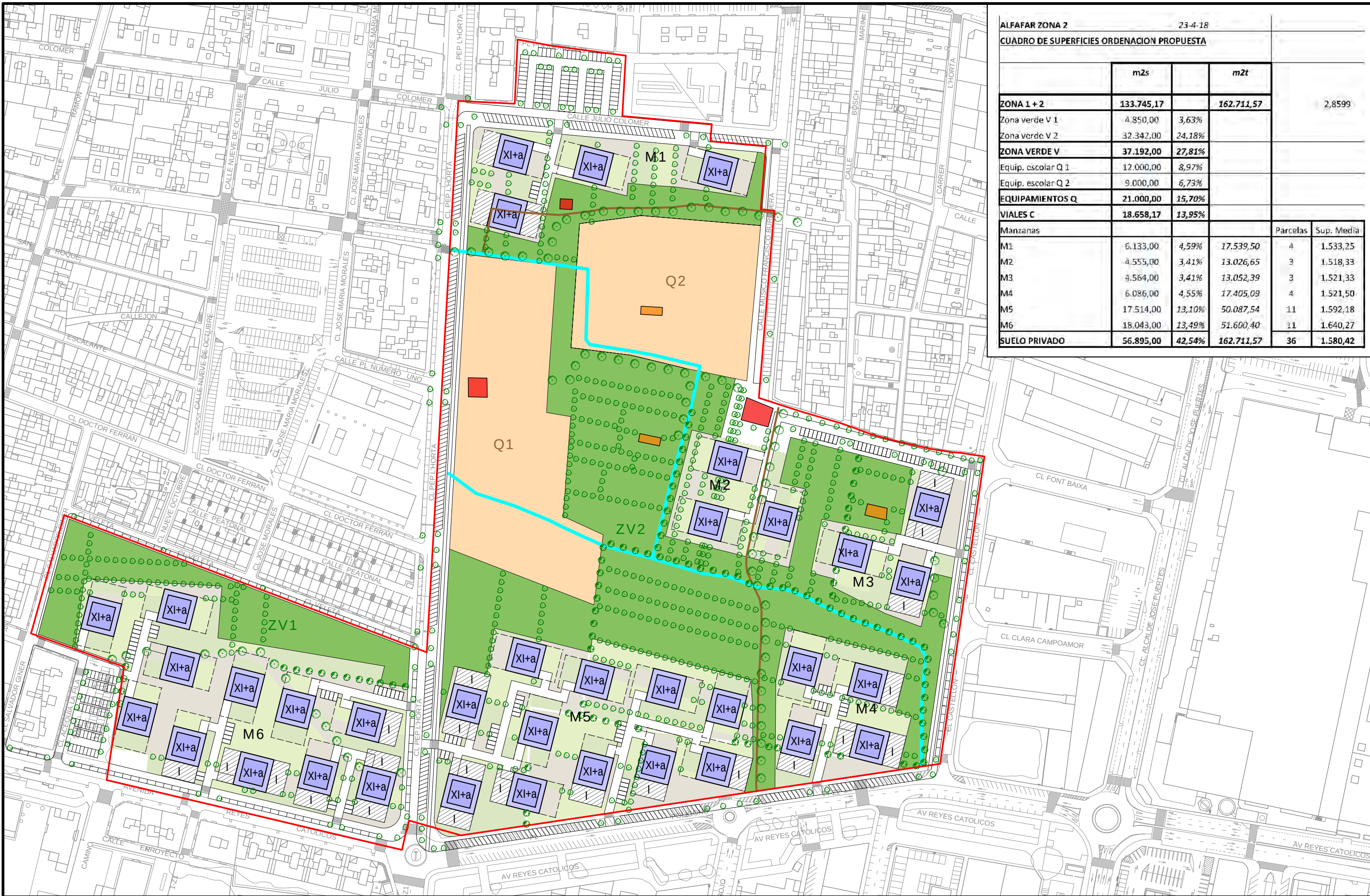
B. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

1. PLANOS DE ORDENACIÓN

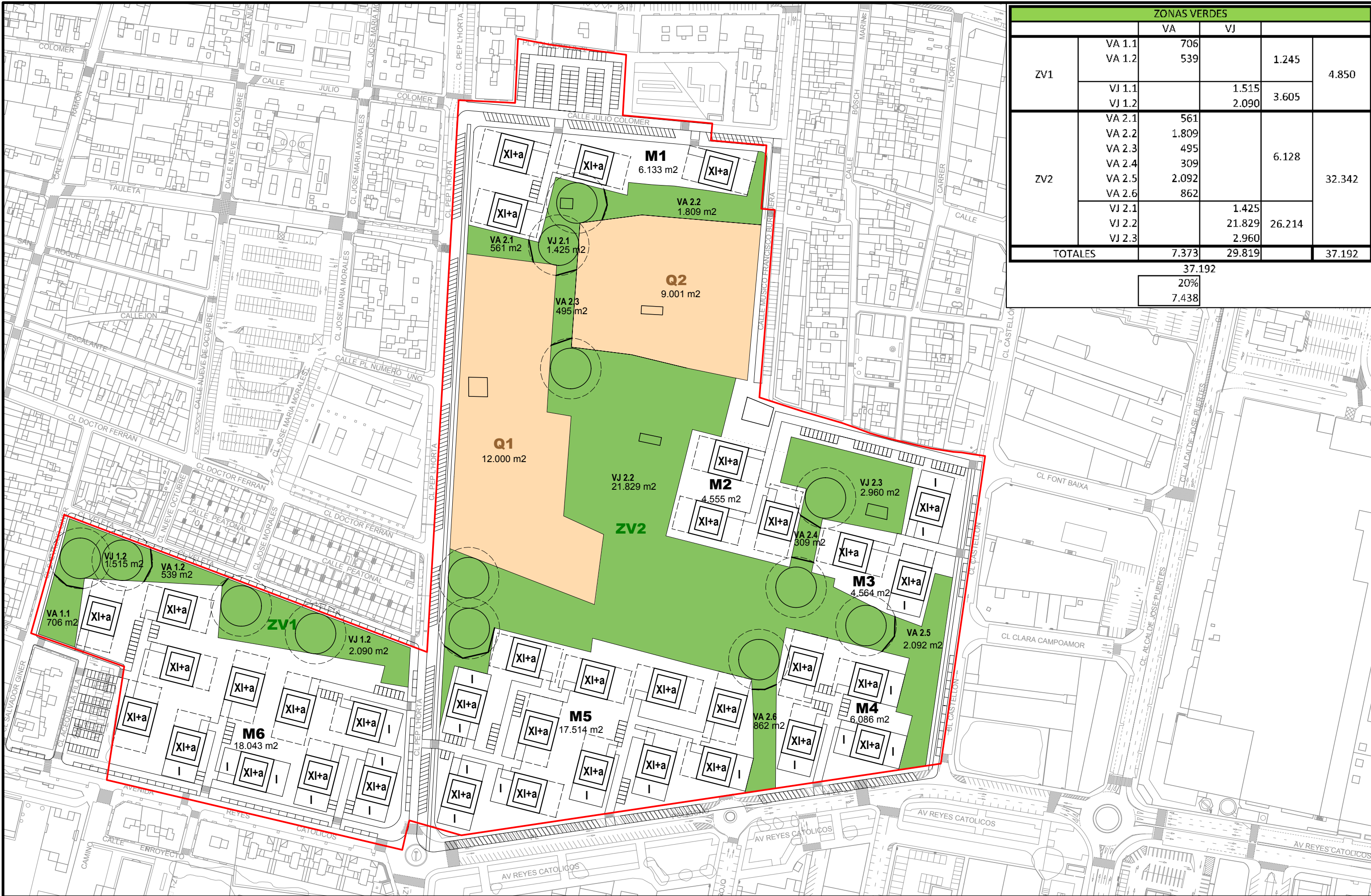
O.01 Ordenación pormenorizada propuesta

O.02 Justificación cumplimiento estándares

O.03 Volumetría



ALFAFAR ZONA 2		23-4-18			
CUADRO DE SUPERFICIES ORDENACION PROPUESTA					
	m2s		m2t		
ZONA 1 + 2	133.745,17		162.711,57	2,8599	
Zona verde V 1	4.850,00	3,63%			
Zona verde V 2	32.342,00	24,18%			
ZONA VERDE V	37.192,00	27,81%			
Equip. escolar Q 1	12.000,00	8,97%			
Equip. escolar Q 2	9.000,00	6,73%			
EQUIPAMIENTOS Q	21.000,00	15,70%			
VIALES C	18.658,17	13,95%			
Manzanas				Parcelas	Sup. Media
M1	6.133,00	4,59%	17.539,50	4	1.533,25
M2	4.555,00	3,41%	13.026,65	3	1.518,33
M3	4.564,00	3,41%	13.052,39	3	1.521,33
M4	6.086,00	4,55%	17.405,09	4	1.521,50
M5	17.514,00	13,10%	50.087,54	11	1.592,18
M6	18.043,00	13,49%	51.600,40	11	1.640,27
SUELO PRIVADO	56.895,00	42,54%	162.711,57	36	1.580,42



ZONAS VERDES					
		VA	VJ		
ZV1	VA 1.1	706		1.245	4.850
	VA 1.2	539			
	VJ 1.1		1.515	3.605	
	VJ 1.2		2.090		
ZV2	VA 2.1	561		6.128	32.342
	VA 2.2	1.809			
	VA 2.3	495			
	VA 2.4	309			
	VA 2.5	2.092			
	VA 2.6	862			
	VJ 2.1		1.425	26.214	
	VJ 2.2		21.829		
	VJ 2.3		2.960		
TOTALES		7.373	29.819		37.192
37.192					
		20%			
		7.438			

