

ESTUDIO DE DETALLE

BLOQUE C SECTOR 1AB ALFAFAR

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO



MAYO de 2017



1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

ÍNDICE

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 LOCALIZACIÓN
- 1.3 CUENCA VISUAL
- 1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 1.5 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO
- 1.6 ANÁLISIS VISUAL
- 1.7 FOTOMONTAJE



1.1 INTRODUCCIÓN

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Establece en el artículo 41.4 Estudios de Detalle, lo siguiente:

Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

En cumplimiento de estas disposiciones y como documentación complementaria a la del Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. Antonio M^a Inglés Musoles.

Se redacta la presente documentación de **Análisis de Integración en el Paisaje Urbano.**

1.2 LOCALIZACIÓN

Alfajar es un municipio de la Comunidad Valenciana, España. Pertenece a la provincia de Valencia, en la comarca de la Huerta Sur.

Tiene un término municipal de unos 10 km² de superficie llana y fértil, mayoritariamente dedicada a regadíos entre los que predomina el arroz.

Aunque, la agricultura, nunca demasiado desarrollada, se ha visto drásticamente reducida en las últimas décadas.

Su núcleo urbano edificado ocupa aproximadamente el 13% del término, quedando una buena parte del restante dentro del Parque Natural de la Albufera.

El sector servicios es el principal motor económico, con un 54,4% de la ocupación. La actividad comercial se centra principalmente en las cercanías de la V-31 (Pista de Silla), desde que en 1976 se instalase allí un hipermercado de casi 21.000 m², que propició la posterior aparición y concentración de otros negocios, también en la vecina localidad de Sedaví.

El censo de población en 2.016 era de 20.777 habitantes.

El acceso al municipio de Alfafar se produce desde varias vías de comunicación, lo que le dota buenas conexiones con las vías principales y con el resto de municipios próximos. Las vías principales de acceso son:

- V-31 Enlaza la A-7 y la AP-7 a la altura de Silla con Valencia.
- N-340 Antiguo Camino Real de Valencia a Madrid, hoy en día convertido en vía interurbana.
- CV-400 Avenida del Sur, une las poblaciones de la Huerta Sur.
- CV-401 Enlaza Alfafar con El Saler y la CV-500.

El ámbito general de la zona de estudio se caracteriza por el desarrollo de edificaciones de uso comercial predominante, complementada con usos de ocio e industriales (almacenes y talleres).

Las áreas principales que rodean al ámbito general de estudio, son:

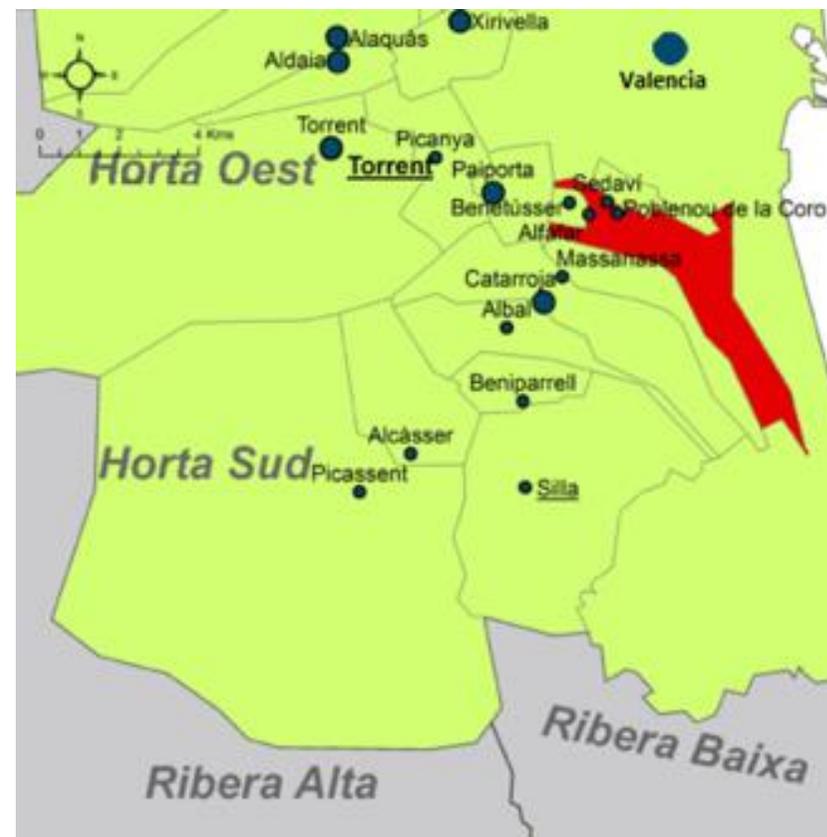
- Norte: casco urbano de Alfafar (consolidado).
- Este: zona comercial, hipermercado, hoteles y oficinas (consolidado).
- Sur: zona comercial predominante, con usos complementarios de tipo terciario, industrial y dotacional (en desarrollo, consolidada al 70% aprox).
- Oeste: zona de reservas dotacionales: cementerio, polideportivo, alquería, parque urbano y la propia carretera CV-400.

El ámbito específico del Estudio de Detalle corresponde a las fincas C0, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 y C9. Todas ellas incluidas en el Sector 1AB de Alfafar.

A continuación se relaciona documentación gráfica de localización del municipio y ámbito de estudio.

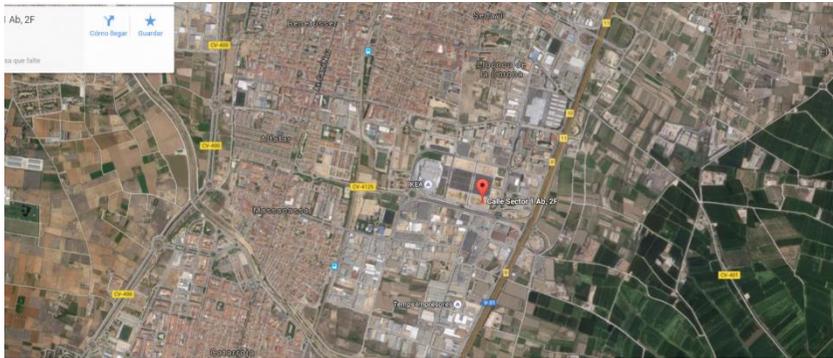


Localización de Alfafar en la provincia de Valencia



Localización de Alfafar en la comarca de L'Horta Sud

A continuación se relaciona una secuencia de vistas de aproximación a la localización del ámbito del Estudio de Detalle





Localización de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle



Identificación del área afectada por el Estudio de Detalle del Bloque C



Identificación del área afectada por el Estudio de Detalle del Bloque C



Desde el puente de la CV-4125 la zona de actuación Bloque C no resulta visible



Desde el interior de la zona de aparcamiento central hacia el espacio del Bloque C al norte



Desde el puente de la C/ Alcalde José Puertes hacia el suroeste



Desde el puente de la C/ Alcalde José Puertes hacia el suroeste

1.3 CUENCA VISUAL

Una **cuenca visual** es la porción de terreno que es vista desde un determinado punto, que se denomina punto de observación.

Los **puntos de observación**, son aquellos lugares del territorio desde los cuales se percibe principalmente el paisaje.

Se ha representado la cuenca visual perceptible desde el área objeto de estudio, marcándose los correspondientes **umbrales de nitidez a 500m, 1.500m y 3.500m** respectivamente.

La cuenca visual se ha delimitado mediante herramienta de análisis de Sistemas de Información Geográfica (SIG) aplicada sobre un modelo digital del terreno (MDT).

Para la generación de la cuenca visual se ha utilizado como punto de observación, el perímetro del ámbito de actuación del Estudio de Detalle.

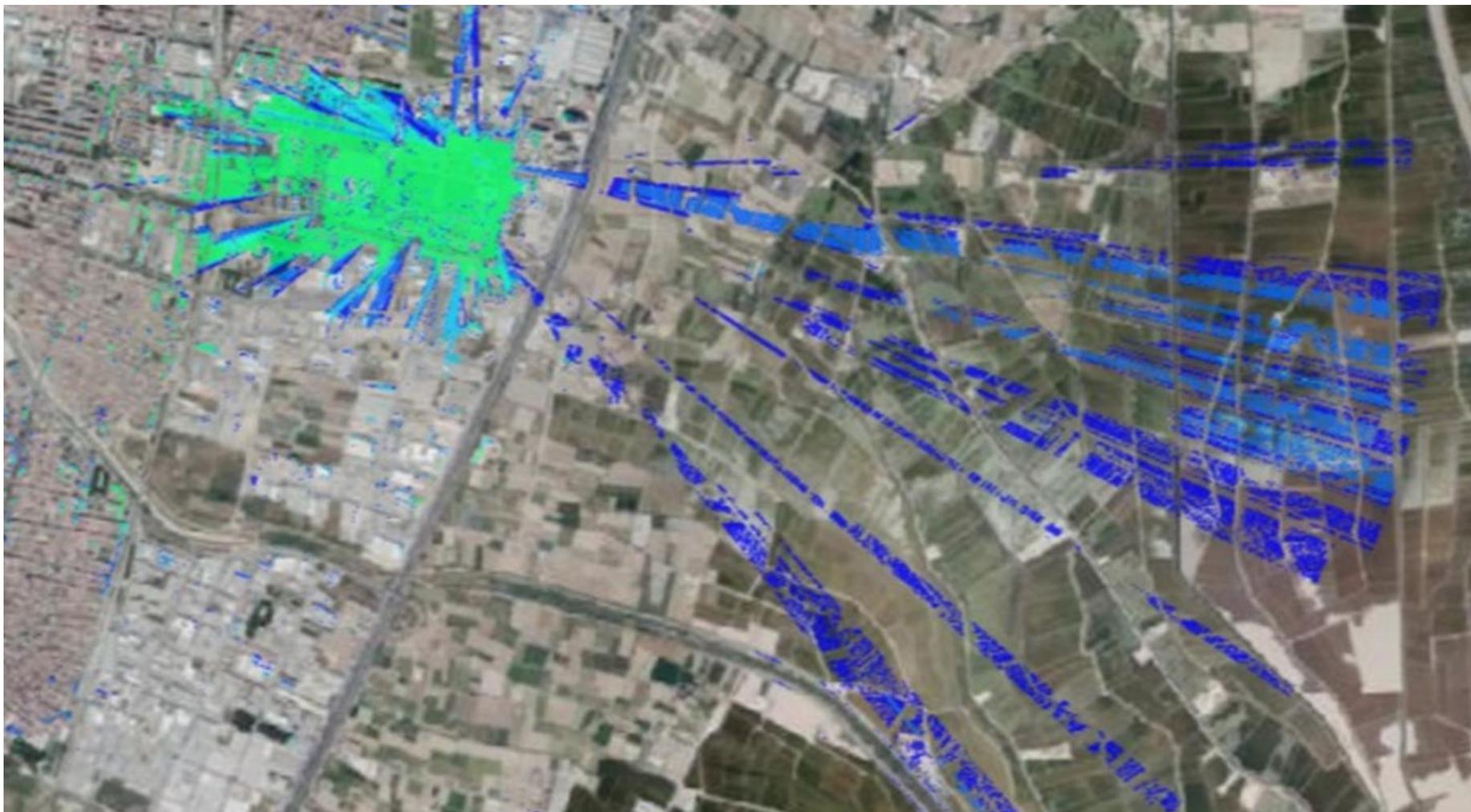
La representación de la visualización potencial no tiene en cuenta posibles obstáculos como: vegetación, edificaciones, vallas publicitarias, etc.

El análisis del entorno determina que no existen puntos de observación fuera de la cuenca visual, para el umbral de 3.500m de distancia.

Por ello, se analiza 1 punto de observación principal, situado en el punto más alto de la carretera de acceso a Alfafar desde la autovía N-332 Valencia-Alicante, a una altura aproximada de 10,50m sobre el nivel del mar (s.n.m.).

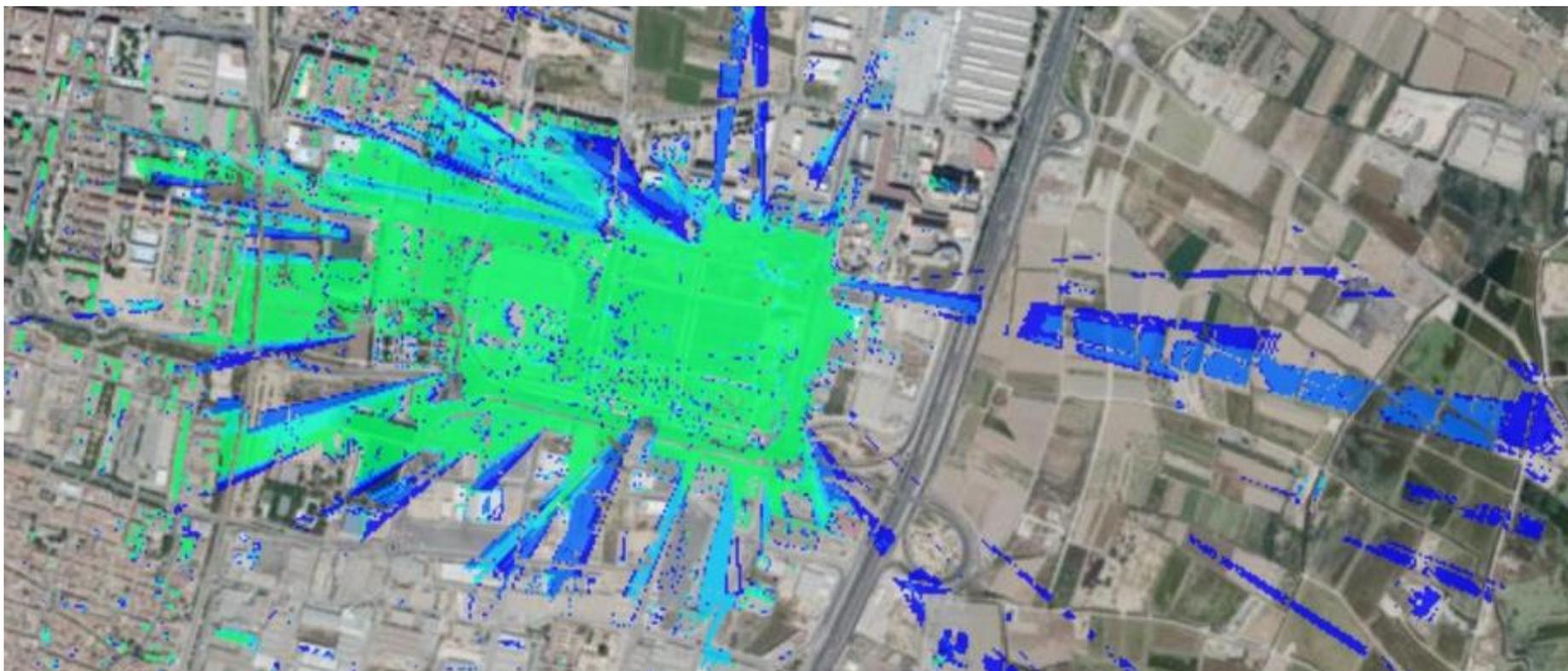
Desde esta posición se puede observar una amplia superficie, ya que la topografía es plana y las edificaciones próximas no son de gran altura, sí que existen otras edificaciones de uso comercial, algo más alejadas hacia el norte de la cuenca visual que afecta al área de estudio, destacando los edificios existentes más altos destinados a oficinas y hoteles. El bloque comercial ocupado por Bauhaus impide la vista del bloque C desde este punto principal.

Se han analizado otros puntos de observación, con carácter secundario. A continuación se recoge la información gráfica de las cuencas visuales obtenidas.



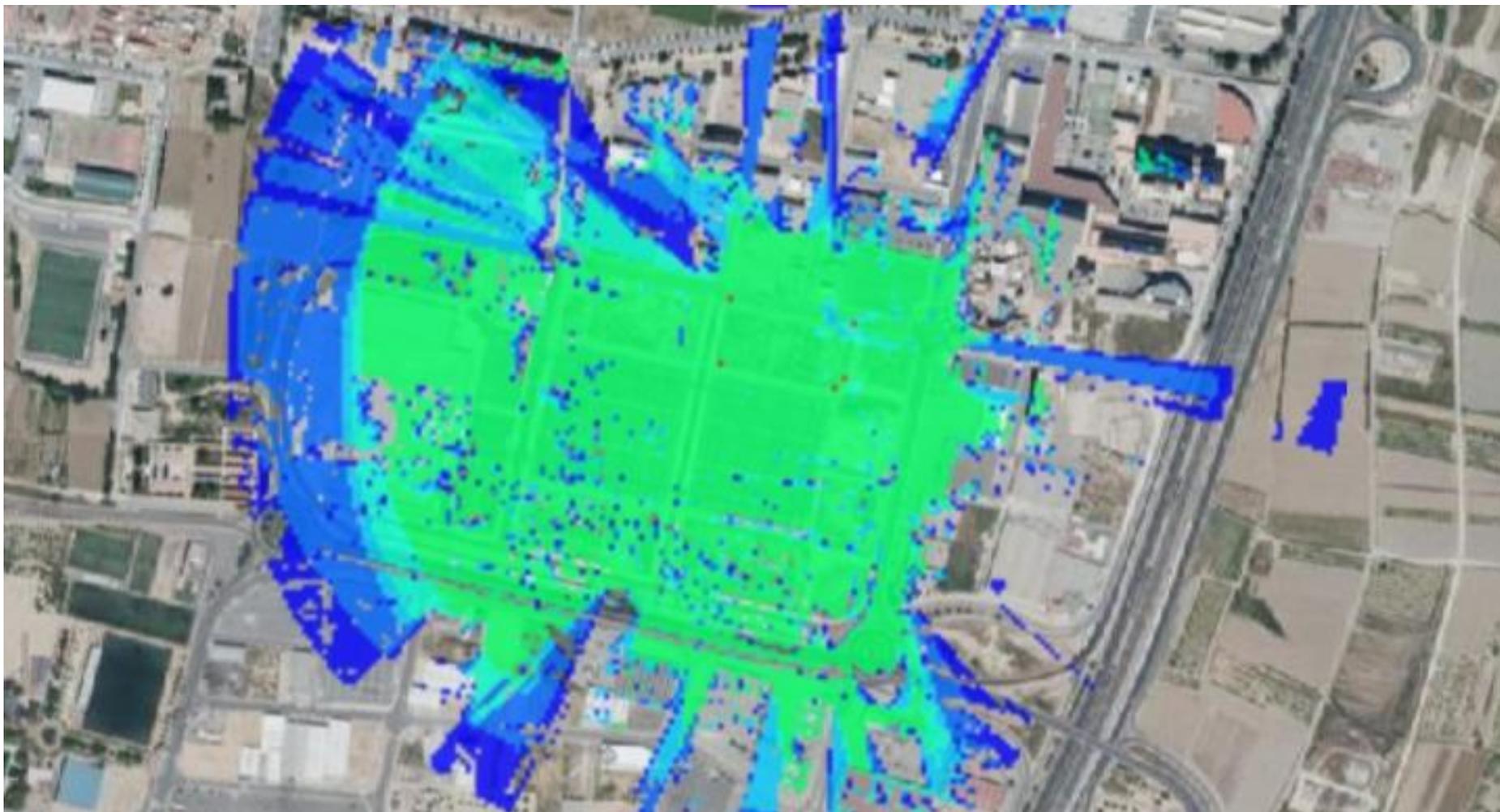
Cuenca visual para umbral de nitidez de 3.500m de distancia

Fuera del ámbito del área comercial, las vistas son muy ocasionales y sesgadas



Cuenca visual para umbral de nitidez de 1.500m de distancia

Aunque el umbral de visibilidad es menor, se mantienen vistas muy ocasionales y sesgadas fuera del ámbito del área comercial



Cuenca visual para umbral de nitidez de 500m de distancia

Esta cuenca visual si ofrece un ámbito de afección visual acorde a la realidad comprobada en el entorno comercial existente

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El objeto de este Estudio de Detalle es la ordenación de volumen edificable en el Bloque C del Sector 1AB de Alfafar.

La necesidad de este Estudio de Detalle surge de la instalación en dicho Bloque de varios operadores comerciales, con unas necesidades de organización muy concretas que implican la ocupación y/o cubrición de parte de la zona de servicio del Bloque.

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a las fincas C0, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 y C9 todas ellas incluidas en el Sector 1AB de Alfafar,

Las parcelas C0, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 y C9 constituyen el Bloque C del Parque Comercial, éste tiene una forma geométrica sensiblemente rectangular y presenta una esquina achaflanada en el vértice sureste. El Bloque linda al norte con la calle Pérez Llacer, al sur con la Plaça Consolat del Mar, al este con una Zona Verde y al Oeste con el vial que conecta la calle Pérez Llacer con la calle Les Fonts.

En el Bloque C objeto de este Estudio de Detalle no se desarrolla actividad alguna. Se trata de un solar urbano sin ningún tipo de edificación. En cuanto al estado de la urbanización y dotación de servicios, las calles circundantes y su urbanización son muy recientes y cuenta con todos los servicios urbanos.

La solución propuesta supone la ordenación de volúmenes en el Bloque C. En concreto, el Estudio de Detalle contempla la distribución del volumen edificable, en aplicación del Capítulo IV del Documento B de las Ordenanzas del Plan Parcial de los Sectores 1AB.

En cuanto a la modificación de la volumetría de dicho Bloque pasa por la ocupación de distintas zonas de la Parcela C0. Volumétricamente, la ocupación de la Zona de Servicio se proyecta con un aspecto diferenciado respecto a la volumetría principal, es decir, con unas alturas máximas de altura de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a la del Bloque Principal.

Dado que el Bloque va a alojar a tres operadores distintos, se ha realizado un estudio del espacio a ocupar en el área de servicio diferenciado para cada uno de dichos operadores, tal y como se muestra en la siguiente imagen.

De modo que, dentro del ámbito de la proyección de la propiedad en el área de servicio, cada uno de los operadores puede realizar una ocupación de ésta como máximo del 75 % de esta Zona de Servicio, tal y como indica el Art. III.2 de las Ordenanzas del Sector 1AB. Dicha reordenación de volúmenes, no implica un aumento de edificabilidad, ya que se mantiene la adjudicada a cada uno de los Bloques.

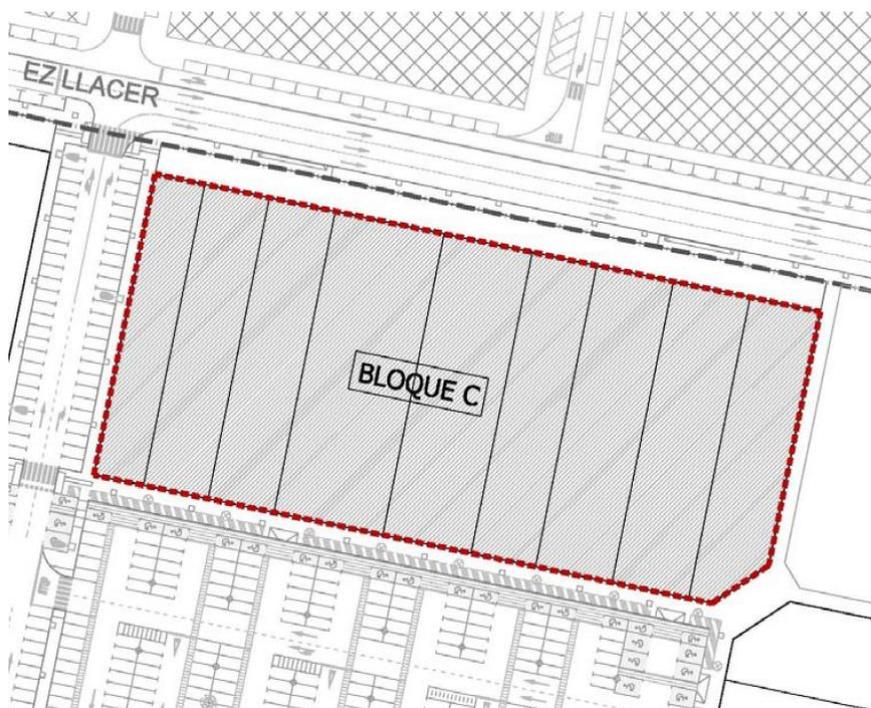
Es por ello que, para el ámbito del área de servicio que corresponde a la Parcela C1, la superficie máxima de ocupación asciende a 44,97 m2s y la edificabilidad máxima a consumir a 22,49 m2t. Del mismo modo, para el ámbito del área de servicio que corresponde a la Parcela C2 y C3, la superficie máxima de ocupación asciende a 117,90 m2s y la edificabilidad máxima a consumir a 58,95 m2t. Finalmente, para el ámbito del área de servicio que corresponde a la Parcela C4, C5, C6, C7, C8 y C9, la superficie máxima de ocupación asciende a 423,37 m2s y la edificabilidad máxima a consumir a 240,27 m2t.

A continuación se adjunta un Cuadro – Resumen del estado de la “Parcela C0” en cada una de las correspondientes proyecciones de las respectivas parcelas:

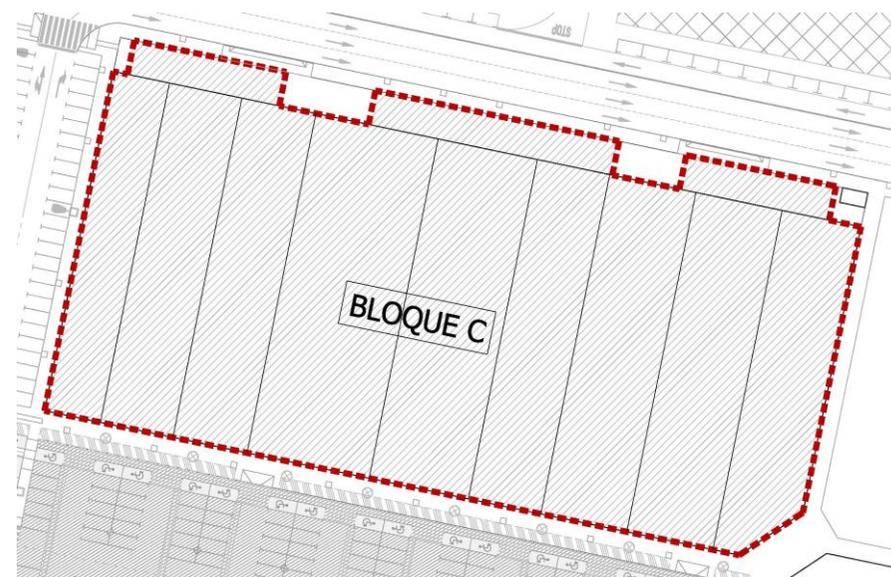
	PARCELA C0		
PARCELA	Superficie Z.Servicio	Superf. Ocupada Z.Servicio	Edificabilidad Z.Servicio
C1	59,96 m2t	44,97 m2s	22,49 m2t
C2_C3	157,20 m2t	117,90 m2s	58,95 m2t
C4_C9	584,24 m2t	423,37 m2s	240,27 m2t
C0	801,40 m2t	586,24 m2t	321,71 m2t

A continuación se adjunta un Cuadro – Resumen de la cesión de las edificabilidades realizadas en este Estudio de Detalle:

PARCELA	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL	CESION EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL
C1	672,00 m2t	22,49 m2t	649,52 m2t
C2	870,80 m2t	29,14 m2t	841,66 m2t
C3	890,94 m2t	29,81 m2t	861,13 m2t
C4	1467,46 m2t	54,26 m2t	1413,20 m2t
C5	1191,94 m2t	44,07 m2t	1147,87 m2t
C6	869,98 m2t	32,17 m2t	837,81 m2t
C7	1035,29 m2t	38,28 m2t	997,01 m2t
C8	1035,29 m2t	38,28 m2t	997,01 m2t
C9	898,27 m2t	33,21 m2t	865,06 m2t
C0	---		321,71 m2t
	8931,97 m2t	321,71 m2t	8931,97 m2t



Ordenación del Plan Parcial



Ordenación de la propuesta

1.5 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

El paisaje del entorno del ámbito de afección del Estudio de Detalle, se caracteriza principalmente por la existencia de edificaciones de tipo comercial, con grandes paramentos verticales que delimitan el umbral de afección de las cuencas visuales (<500m).

Tal y como queda recogido en las **Normas Urbanísticas** (Texto Refundido) del Plan Parcial del Sector 1AB del PGOU de Alfafar; en el que refiriéndose al Estudio de Paisaje correspondiente, cita:

“...**la calidad global de la unidad de paisaje es baja**, con unas zonas de fragilidad media y baja. Todo ello es debido al deterioro de las zonas de huerta y con mayor intensidad, al desarrollo urbanístico de los sectores colindantes en todas las direcciones.”

“En definitiva, el paisaje del entorno adyacente es urbano y está fuertemente antropizado, siendo aconsejable una propuesta integrada con calidad suficiente para corregir impactos propios e intrusismos visuales negativos de conjuntos próximos.”

A escala más general, el paisaje que rodea al ámbito de estudio, recoge las principales unidades de paisaje características del municipio de Alfafar. En este sentido, se pueden diferenciar las siguientes unidades de paisaje:

- Zona Urbana: de tipo residencial, comercial, industrial y terciaria; siendo estas últimas las de peor calidad visual y escénica.
- Zona de Huerta: la parte más próxima al ámbito de afección, se corresponde con bolsas residuales de suelo agrícola situadas al norte del casco urbano, rodeadas de edificaciones comerciales e industriales, por lo que su calidad paisajística es baja. La zona de Huerta situada al este de la Pista de Silla, ofrece mejor calidad, ya que casi no hay elementos de contaminación visual y paisajística.
- Zona de Marjal: principalmente formadas por parcelas de cultivo de arroz, de mayor calidad paisajística, se integran en los límites del Parque Natural de la Albufera.

Por último, citar que en el ámbito del Estudio, no se localizan recursos paisajísticos de especial interés, paisajístico, cultural, etnológico y visual. Por lo que se puede concluir que la calidad paisajística del ámbito del Estudio de Detalle es **baja**.

1.6 ANÁLISIS VISUAL

Para llevar a cabo el análisis visual del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, se ha procedido a establecer una serie de puntos de observación que aborden el estudio de la calidad escénica del área objeto de análisis.

Para ello, se analiza un punto de observación principal, situado en el punto más alto de la carretera de acceso a Alfafar desde la autovía N-332 Valencia-Alicante, a una altura aproximada de 10,50m sobre el nivel del mar (s.n.m.) y en el umbral de nitidez a distancia media (300 – 1.500m).

Desde esta posición se puede observar una amplia superficie, ya que la topografía es plana y las edificaciones próximas no son de gran altura, sí que existen otras edificaciones de uso comercial, algo más alejadas hacia el norte de la cuenca visual que afecta al área de estudio, destacando los edificios existentes más altos destinados a oficinas y hoteles.

No obstante, el bloque comercial ocupado por Bauhaus impide la vista del bloque C desde este punto principal.

Se han analizado otros puntos de observación, con carácter secundario que se comentan junto a cada una de las fotografías representativas de cada escena.

A continuación se recoge la información gráfica de las cuencas visuales obtenidas. Se identifica el punto de observación principal con la letra 'P', el resto se consideran puntos secundarios.



Representación de los puntos de observación



Desde el punto principal, puente de la CV-4125 la zona de actuación Bloque C no resulta visible



Desde el interior de la zona de aparcamiento central hacia el espacio del Bloque C al norte



Desde el puente de la C/ Alcalde José Puertes hacia el suroeste



Desde el puente de la C/ Alcalde José Puertes hacia el suroeste



Vista desde la C/ Rabísancho 5, hacia el oeste



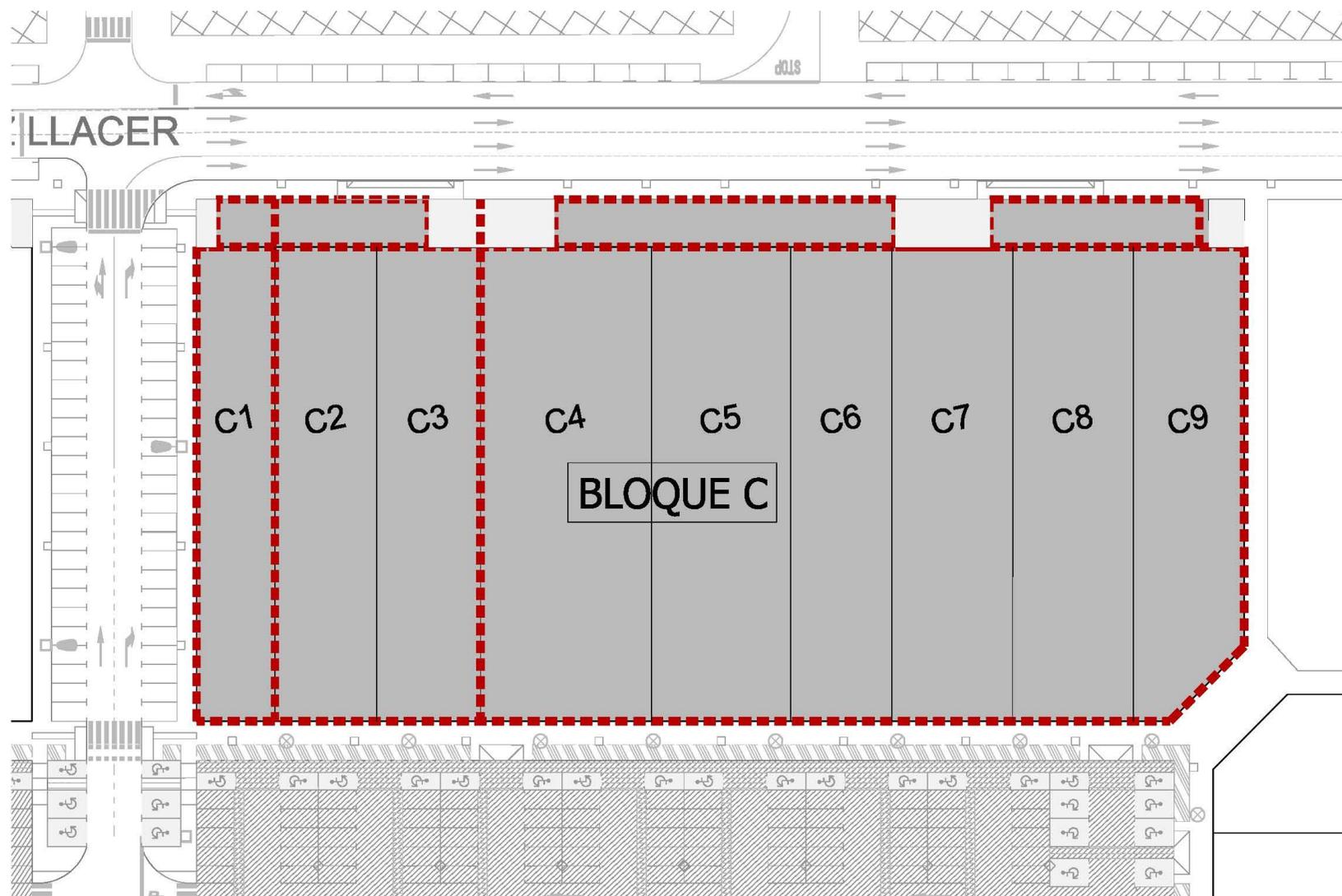
Vista desde una de las zonas verdes próximas al bloque C, hacia el norte



Desde el interior de la zona de aparcamiento central hacia el oeste, a la derecha linde del Bloque C



Desde el interior de la zona de aparcamiento central hacia el norte, al fondo Bloque C



Distribución en planta de las edificaciones objeto del Estudio de Detalle, Bloque C



Dado que las edificaciones del bloque C corresponden a diferentes promotores, no se ha definido con detalle las fachadas, pero sí se establecen los parámetros mínimos en cumplimiento de las condiciones establecidas en el Plan General y en el Plan Parcial correspondiente al Sector 1AB. A continuación se recogen los alzados del bloque a nivel de esquema:



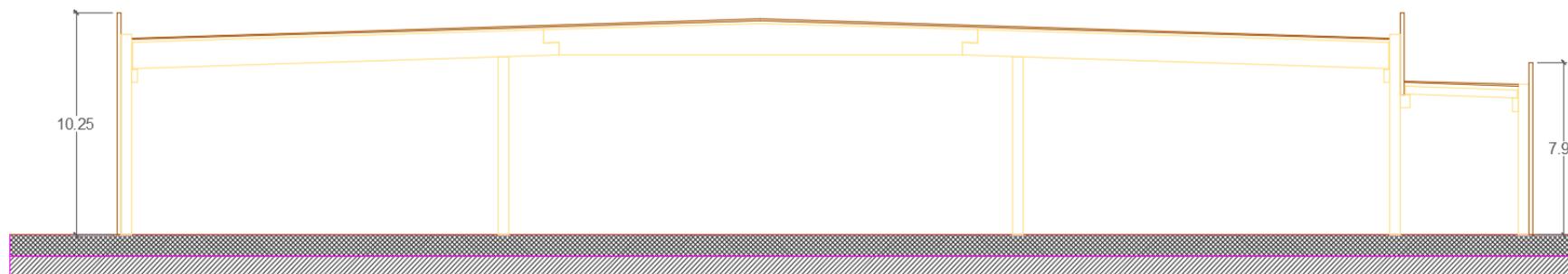
Alzado conjunto de las edificaciones objeto del Estudio de Detalle, hacia el sur



Alzado conjunto de las edificaciones objeto del Estudio de Detalle, hacia el norte



Alzado tipo del conjunto de las edificaciones objeto del Estudio de Detalle, hacia el este y el oeste



Sección tipo del bloque C

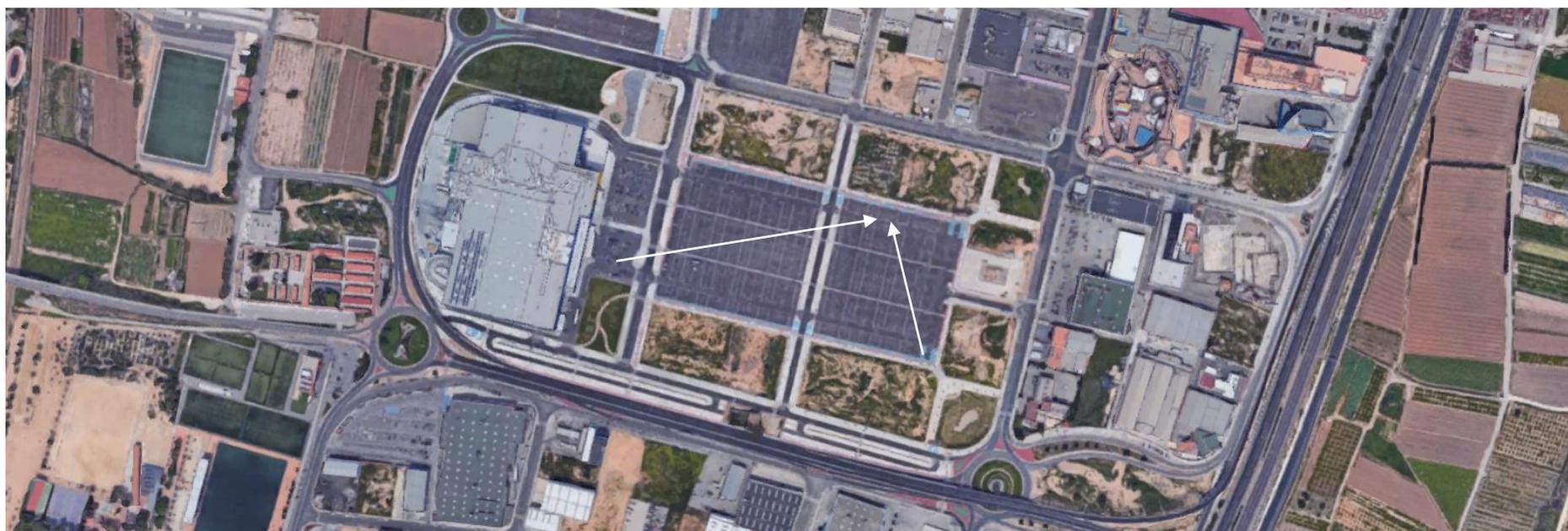
La altura del peto, es inferior a lo indicado en las Normas Urbanísticas, 10m +1,20m; en la zona de servicio, se tratará con un máximo de alturas de cornisa, peto y coronación, 2m inferiores a la altura de los bloques.

Como conclusión al análisis visual, se puede decir, que las edificaciones contempladas en el Estudio de Detalle, se integran de forma adecuada al entorno urbano comercial propio de la zona.

Las cuencas visuales que afectan al área de actuación se sitúan entre los 200 y 300m de distancia, reduciéndose su umbral de afección a la distancia próxima, es decir, al entorno de la propia área comercial.

Las alturas de las edificaciones, principales y secundarias en la zona de servicio se ajustan a las indicaciones de la Normativa Urbanística.

El tratamiento de los volúmenes y paramentos es adecuado al entorno comercial, con colores neutros predominantes.



Vista de umbrales de distancia comprendidos entre 200 y 300m que afectan a la propia área comercial

1.7 FOTOMONTAJE



Vista de la ordenación general con volúmenes simples, sin la modificación propuesta en el Estudio de Detalle



Vista de la ordenación general con volúmenes simples, con la modificación propuesta en el Estudio de Detalle

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ÍNDICE

- 1 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN
- 2 CONDICIONES URBANÍSTICAS
- 3 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN



2.1 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN

2.1.a Medidas a aplicar en las nuevas construcciones

Como se ha estudiado anteriormente, la calidad global de la unidad de paisaje es baja, con zonas de fragilidad media y baja.

Esto es debido al deterioro de las zonas de huerta y con mayor intensidad al desarrollo urbanístico de los sectores colindantes en todo el entorno del ámbito de estudio.

Se utilizan materiales acordes con el entorno comercial, sin producir intrusismos excesivos.

La volumetría y características de la edificación se adecúan al entorno y se ajustan a las condiciones fijadas por las Normas Urbanísticas. En particular, con lo indicado en la Zona de Ordenanza V (uso principal comercial – medianas superficies).

La ordenación propuesta no afecta a las características de la urbanización existente, viales, aceras, arbolado, etc. Utilizando materiales similares a los existentes.

No se afecta a la topografía existente, por lo que no son necesarios desmontes ni terraplenes.

2.1.b Medidas a aplicar para mejorar el paisaje urbano

Se cuidarán las condiciones estéticas e higiénicas del espacio público.

Se recomienda eliminar las vallas publicitarias desligadas de la edificación o de las parcelas urbanizadas, especialmente en zonas próximas a puntos de observación con alta frecuencia de vistas o que puedan afectar a las principales cuencas visuales.

2.1.c Medidas a aplicar durante las obras

Se mantendrá el orden y limpieza de las obras, evitando la acumulación de residuos fuera del ámbito de la obra y evitando afección a las cuencas visuales y puntos de observación principales.

Se evitará la formación de polvos, emisión de ruidos excesivos y el vertido incontrolado de residuos.

2.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS

A continuación se recoge un extracto de los artículos de la Ordenanza Particular V de la Zona Comercial – Medianas Superficies.

SECCIÓN III. Ordenanza Particular “V” de la Zona Comercial - Medianas Superficies. Regula los “Volúmenes Específicos denominados Bloques A, B, C, D, E, F y G

Artículo III.1.- Condiciones de Uso.

El Uso Preferente que se asigna a esta zona es el Comercial.

Como Usos Compatibles se establecen los de Hostelería-Restauración, Ocio y Esparcimiento, Clínicas o Consultorios Médicos o Veterinarios, el Cultural y los de Oficina, Almacén y Taller, éste último sólo cuando esté estrictamente relacionado con el Uso Preferente. Son también compatibles el Uso Deportivo (incluyendo Gimnasios), Gasolineras, Instalaciones de venta y colocación de elementos del automóvil, así como de actividades no industriales que requieran un “drive-in” (que los automóviles tengan acceso y salida de y a las parcelas),

siempre y cuando todo ello no dificulte el tráfico rodado en las vías públicas. Si lo dificultasen, los accesos y salidas se resolverán desde la Parcela PV.

Como Usos Prohibidos en general, se establecen el Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos, el de Discoteca y los de Talleres no vinculados al Uso Preferente.

Artículo III.2.- Tipología.

La tipología de la(s) edificación(es) a construir es la de “Bloque Adosado en Volumen Específico”, es decir, aquella en que cada edificación, salvo que ocupe la totalidad del Bloque del que forma parte, se adosa a los lindes medianeros de su parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas, hasta conformar, en conjunto, y como “Volumen Específico”, el Bloque del que forma parte.

Todos los Bloques o “Volúmenes Específicos” de esta zona disponen, como anexo, de una franja de suelo, de titularidad privada, sita entre sus fachadas traseras (o laterales) y la vía pública a la que dan frente, de 6 m. de anchura por todo el frente de fachada del Bloque, que es un

elemento común del Bloque, que no tiene asignada edificabilidad alguna y que será destinada a área de acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a carga y descarga de mercancías, al alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos, señales, carteles, monopostes y elementos publicitarios, y/o a funciones de servicio similares.

Si las funciones a las que se refiere el párrafo anterior se cumplen en parte de dichas áreas o zonas de servicio, la superficie sobrante de las mismas podrá ser edificada y destinada al uso principal o a cualquiera de los usos compatibles autorizados por las Ordenanzas, hasta un máximo de un 75% de su superficie, pero para ello, será preceptiva la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, en el que deberá quedar garantizado, por un lado, que todas las funciones para las que el área de servicio fue creada se resuelven de forma satisfactoria dentro de la(s) edificación(es) proyectada(s) sin afectar a la vía pública a la que da frente, y por otro lado, que la edificación proyectada, tenga, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación dos metros inferiores a las del Bloque principal y se distinga claramente del mismo, a fin de respetar los elementos generales que lo definen. La edificabilidad consumida por dichas edificaciones secundarias procederá del Bloque principal o de una transferencia de edificabilidad realizada al amparo de lo establecido en el Art. 8 de estas Ordenanzas, ya que el área de servicio carece de edificabilidad propia.

Artículo III.3.- Condiciones de Parcela.

Todos los “Volúmenes Específicos” regulados por esta Ordenanza Particular, denominados como Bloques A, B, C, D, E, F y G, son susceptibles de división en parcelas independientes, tanto en el momento de la Reparcelación como posteriormente y, a su vez, dichas parcelas independientes podrán agruparse con otra u otras

colindantes para formar otras mayores, siempre que cumplan con las condiciones mínimas aquí establecidas.

Se establece como Parcela Mínima Edificable entre Medianeras, a excepción del Bloque A, aquella en la que se pueda inscribir un rectángulo de 12x45 metros, cuya superficie mínima sea de 720 m², que tenga dos fachadas, una frontal y otra posterior, con sendos frentes mínimos de 12 metros, cuyos límites medianeros formen con las alineaciones oficiales un ángulo superior a 60° y siempre que cuenten con un acceso rodado desde una vía de uso público, aunque sea a través de la zona de servicio descrita en el párrafo 2º del artículo anterior.

En los testeros de cada Bloque se podrán configurar parcelas con tres fachadas, la frontal, la trasera y una lateral, reduciéndose en tal caso ligeramente las condiciones



mínimas anteriores. Así, el rectángulo inscribible será de 10x45, la superficie de la parcela mínima será de 600 m² y los frentes de fachadas frontal y posterior tendrán, como mínimo, 10 metros. Las mismas dimensiones mínimas regirán para las parcelas incluidas en el Bloque A.

Se entenderán como fachadas a todos los efectos las alineaciones o límites de las parcelas con Suelo Dotacional, sea éste de la clase que sea, y ya sea de dominio público o de dominio privado.

Artículo III.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima permitida para la edificación será del 100% de la superficie de la parcela. Se entenderá por edificación cualquier construcción cubierta, esté o no cerrada. No se consideraran como edificaciones a estos efectos las pérgolas y elementos auxiliares.

No se establece ocupación mínima obligatoria para la edificación, pero si ésta fuese inferior al 80% de la superficie de la parcela, se garantizará que los lindes y/o muros de separación con parcelas o edificios colindantes tengan un tratamiento constructivo de semejantes características a las que de la propia construcción de la parcela.

Artículo III.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se ajustarán normalmente a los lindes de la parcela. Cuando no lo hiciesen, se garantizará que los lindes y/o muros de separación con parcelas o edificios colindantes tengan un tratamiento constructivo de semejantes características a las que de la propia construcción de la parcela.

Artículo III.6.- Edificabilidad.

El Plan Parcial asigna, en principio, un índice de edificabilidad neta y una edificabilidad neta máxima a cada “Volumen Específico” o Bloque. Los índices de edificabilidad neta, entendiendo que los metros cuadrados de techo (m²t) equivalen a los metros cuadrados construidos (m²), son los siguientes:

- 1,50 m²t./m²s. para el Bloque A;
- 1,12 m²t./m²s. para los Bloques B, C, E, F y G;
- 1,21 m²t./m²s. para el Bloque D.

Nunca computará, a estos efectos, la edificabilidad que se pueda destinar a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos.

El Proyecto de Reparcelación aprobado asignó a todas las parcelas de resultado un índice de edificabilidad neta igual al del índice del Bloque del que cada parcela forma parte, con una única excepción (la parcela D1) que no supone aumento de la edificabilidad neta total del Bloque.

En el caso de aprobarse un Estudio de Detalle con la finalidad de ocupar parte de la zona de servicio asignada a uno de

los Bloques, la edificabilidad que se asigne a dicha parte de la zona de servicio procederá del Bloque principal o de una transferencia de edificabilidad realizada al amparo de lo establecido en el Art. 8 de estas Ordenanzas.

Artículo III.7.- Alturas Edificables.

El número máximo de plantas edificables permitidas es de tres, con una altura máxima de cornisa de 10 metros, y una altura de coronación de 11,50 metros. Por encima de la altura de cornisa, y sólo en el caso de cubiertas planas (hasta el 5% de pendiente máxima) se permitirá la construcción de un peto macizo de un máximo de 1,20 metros de altura. Por encima de las alturas máximas de peto y de coronación sólo podrán construirse elementos técnicos de las instalaciones, rótulos identificativos y barandillas o elementos de seguridad permeables al aire, así como casetones de escalera y/o

ascensor. Estos últimos se ubicarán a una distancia mínima de 3 metros medida desde la fachada y su coronación estará por debajo de una línea trazada desde la coronación del peto con un ángulo de 30°. Si esto último no fuera posible se podría autorizar en la línea de fachada siempre que quede garantizada su correcta integración estética y volumétrica.

No se autoriza la construcción de áticos ni buhardillas, pero sí de sótanos y semisótanos.

En lo referente a la altura libre entre plantas se establece un mínimo de tres metros, que podrá reducirse a 2,50 m. en descuelgues puntuales de vigas o elementos de las instalaciones y en dependencias auxiliares de servicio como oficinas y despachos, cocinas, aseos, vestuarios, pasillos y similares.

Artículo III.8.- Cuerpos Volados.

Se permiten cualquier tipo de cuerpos volados, marquesinas, pérgolas y similares, con un vuelo máximo de 1,00 m. Todos los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

La ocupación máxima de cuerpos volados será del 70% del ancho de cada fachada. Podrá, no obstante, ampliarse la anchura total de vuelo (superando por tanto el 70% de la anchura total de fachada) siempre y cuando no se rebase la superficie total de vuelo permitida obtenida mediante la aplicación de las limitaciones anteriores. Esto significará necesariamente una reducción proporcional de la profundidad de vuelo.

La altura libre mínima de los vuelos en planta baja será de 3 metros cuando recaigan a espacios libres, ya sean públicos o privados, distintos de las calles. Cuando recaigan a calles, la altura libre mínima, sobre la rasante de la acera en cualquier punto de fachada será de 3,50 m.

Artículo III.9.- Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente planas y con peto, con pendientes entre el 2% y el 5%, admitiéndose cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 10%.

Ello no obstante, podrán autorizarse cualquier otro tipo de cubiertas con las formas que se desee (inclinadas con mayor pendiente, curvas, elípticas, esféricas, etc.), siempre que el punto más alto de la cubierta no rebase la altura máxima

de coronación, y siempre que se garantice satisfactoriamente, a nivel estético y funcional, la solución de los problemas de engarce y continuidad del edificio proyectado con los edificios colindantes.

A estos efectos, se deberá recabar la opinión, que será vinculante, del Órgano Gestor de los Elementos Comunes del Parque Comercial.

En todo caso, las cubiertas tendrán la resistencia y las características necesarias para ser capaces de soportar instalaciones de captación de energía solar, ya sean térmicas o fotovoltaicas.

Artículo III.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones del Plan Parcial, todos los “Volúmenes Específicos” regulados por esta Ordenanza Particular, o sea, los Bloques A, B, C, D, E, F y G, tienen ya cumplidas sus respectivas reservas exigibles de aparcamiento en parcela privada (calculadas en función de los usos e intensidades que tienen asignados) con las reservas constituidas en el propio Plan Parcial.

Ello no obstante, dicha reserva cubre el destino a Uso Comercial de un máximo del 90% del techo total edificable en cada Bloque o parcela (el restante 10% se destinará a otros Usos terciarios). En consecuencia, si se pretendiese destinar a Uso Comercial una superficie de techo superior al 90% de la asignada, deberá complementarse, dentro de la parcela la reserva suplementaria de aparcamiento en parcela privada, a razón de una plaza adicional por cada 25 m² construidos de uso comercial por encima del 90% .

A estos efectos computará como superficie destinada a uso comercial la destinada a lo que habitualmente se denomina “Sala de Ventas”, y como superficie destinada a otros Usos Terciarios, la destinada a oficinas, aseos, servicios, almacenes, zonas de descanso, espacios destinados al personal, vestuarios, vestíbulo principal (espacio entre línea de cajas y acceso/salida del edificio) y similares.

Artículo III.11.- Espacios libres privados.

Las superficies de suelo destinadas a áreas de servicio (tal y como se describe en el art. III.2 precedente) denominadas parcelas “0” (A0; B0, C0, etc.) constituyen un espacio libre privado ligado a las construcciones, y será destinada al acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a carga y descarga de mercancías, al alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado,

a alojar en superficie contenedores de residuos sólidos y en su subsuelo las acometidas de los distintos servicios urbanísticos, así como señales, carteles, monopostes y elementos publicitarios y/o a funciones de servicio similares, pudiéndose destinarse también al Uso Principal o Compatible en el caso regulado en el art. III.2 precedente.

Los Estatutos, tanto de la Comunidad de Propietarios de cada parcela “0” como de la Comunidad de Propietarios de la Parcela “PV”, establecen que la gestión de la utilización de dichas superficies por los copropietarios de las parcelas a las que sirven no estará sometida a la regla de la unanimidad, sino que deberá efectuarse de forma consensuada, de tal manera que no podrá impedirse a ningún copropietario el acceso a todos los servicios y funciones para las que se han creado. Si se produjesen discrepancias graves que impidiesen un entendimiento, se solicitará informe a las Comunidades de Propietarios del Bloque y de todo el Parque Comercial y se estará a lo que dirima el Ayuntamiento.

Cuando estos espacios libres privados o parte de ellos recaiga sobre una alineación oficial, dicha alineación deberá vallarse coincidiendo exactamente con ella. El vallado podrá ser opaco hasta una altura máxima de 1 metro y/o construido con material diáfano hasta una altura total máxima de 2’50 metros. No se permite la utilización de tipos de vallado ni materiales que puedan resultar peligrosos para las personas o para los animales.

2.3 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

La ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle, resulta bien integrada en el entorno urbano, tanto a nivel de volúmenes como de uso de superficies generadas y de tratamiento estético de los paramentos.

Por todo ello, no resulta necesaria la aplicación de un programa implementación específico.

En Valencia, mayo de 2.017

El arquitecto



José Miguel Ferrer Gisbert

Colegiado nº 7.058