

ESTUDIO DE DETALLE

TITULAR: HEDELMAT 2015, S.L
UBICACIÓN: PARCELAS B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 1AB(1A+1B) DE ALFAFAR (VALENCIA)
FECHA: MAYO 2015

-DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO-



GEDITec www.geditec.es
GESTIÓN Y DESARROLLO INTEGRAL DE PROYECTOS

OFICINAS CENTRALES
C/ Mayor Nº48 Bajo
46.920 - Mislata (Valencia)

DELEGACIÓN SUR
C/ Camino real Nº90 1ª Izq.
30.510 - Yecla (Murcia)

DELEGACIÓN CENTRO
C/ San Alejandro Nº6 Bajo
28.005 - Madrid (Madrid)

Tel: 96.370.35.72
Fax: 96.383.24.50
e-mail: geditec@geditec.es

1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO. SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	1
2. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.....	2
3. EL ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.....	3
4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	4
5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.....	5
5.1. SITUACIÓN.....	5
5.2. CLIMATOLOGÍA.....	6
5.3. GEOLOGÍA.....	7
5.4. GEOMORFOLOGÍA.....	7
5.5. LITOLOGÍA.....	7
5.6. CAPACIDAD DE USO.....	7
5.7. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL.....	8
5.8. HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA.....	8
5.9. VEGETACIÓN ACTUAL.....	8
5.10. FAUNA.....	9
5.11. MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	9
5.11.1. Demografía.....	9
5.11.2. Economía.....	10
5.12. PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL.....	10
5.12.1. Vías pecuarias y elementos pecuarios.....	10
5.12.2. Bienes Inmuebles de la Comunidad Valenciana.....	11
5.12.3. Bienes Patrimoniales de la Comunidad Valenciana.....	11
5.13. INFRAESTRUCTURA VERDE.....	11
5.14. PROCESOS Y RIESGOS AMBIENTALES.....	12
5.14.1. Erosionabilidad o erosión potencial.....	12
5.14.2. Procesos naturales: erosión actual.....	12
5.14.3. Riesgo de Inundación.....	13
5.14.4. Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.....	13
5.14.5. Accesibilidad a los recursos hídricos.....	14
5.15. PAISAJE.....	15
6. SUS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.	15
7. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL	17
7.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	17
7.2. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGO DE INUNDACION DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (P.A.T.R.I.C.O.V.A.).....	19
7.3. PROPUESTA DE PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE.	19

7.4.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (P.A.T.F.O.R)	20
7.5.	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURAS...	20
8.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	20
9.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.	21
10.	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUAQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGAMA, ASI COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	22
10.1.	MEDIDAS A APLICAR DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN.....	24
10.1.1.	Medidas encaminadas a la prevención de la emisión de polvo y partículas a la atmósfera.	24
10.1.2.	Medidas encaminadas a la prevención de la emisión de contaminantes a la atmósfera.	24
10.1.3.	Regulación de los niveles de emisión sonora.....	25
10.1.4.	Prevención de efectos sobre el suelo.....	26
10.1.5.	Prevención de efectos sobre el paisaje.....	27
10.1.6.	Plan de Gestión de residuos.....	27
10.2.	MEDIDAS PROTECTORAS A APLICAR DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO.....	36
10.2.1.	Medidas de protección del paisaje.....	36
10.2.2.	Medidas para reducción de las emisiones atmosféricas.....	36
10.2.3.	Medidas para reducir el consumo de recursos.....	36
11.	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN AMBIENTAL.....	37

1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO. SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, el procedimiento de tramitación del **'ESTUDIO DE DETALLE BLOQUE B (parcela B0), DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1AB(1A+1B) DE ALFAFAR (VALENCIA).'**”, se inicia con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico.

De acuerdo con los supuestos del artículo 46.3 de la LOTUP, el promotor entiende que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por lo que se incluye en el presente documento la documentación exigida en el apartado 2 del artículo 50 de la LOTUP.

De acuerdo a lo indicado en el artículo 46.3 de la LOTUP, donde se indican los supuestos para su sometimiento al procedimiento simplificado;

a) Modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

La actuación prevista se trata de una modificación menor del planeamiento, no se incrementa la edificabilidad de la parcela ya que se traspasa edificabilidad de la parcela B2 y B3 a B0, y solo afecta a una superficie de 180m² sobre un total de 8.424,06m² de una superficie dentro de un entorno urbanizado. Por lo que se trata de una modificación menor que ya estaba incluso contemplada en la redacción del propio Plan Parcial, por lo que entendemos que se trata una modificación menor

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

La actuación como se ha indicado anteriormente se trata de una actuación de reducida extensión y que tiene una afección solo a nivel municipal.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

La zona de afección, puesto que se trata de una zona de servicios vinculados a las parcelas anexas en una zona urbana, no cabe pensar en su posible integración en posibles planeamientos de mayor rango.

Por todo lo indicado así como la prácticamente nula incidencia ambiental y paisajísticas se considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

2. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

El Plan Parcial del Sector 1 AB (1A+1B) de Suelo Urbanizable Programado de Alfafar establece, anexa a los Bloques A, B, C, D, E, F y G, 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, y/o a funciones de servicio similares.

Excepcionalmente dichas áreas de servicio pueden ocuparse por edificaciones hasta un máximo de un 75% de su superficie, pero para ello, además del consentimiento expreso de los propietarios de todas las parcelas del Bloque al que el área de servicio está adscrita, es preceptiva la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, en el que debe 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 secundaria proyectada, que tendrá, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a las del Bloque principal, se distinga volumétricamente 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 esas mismas Ordenanzas ya que el área de servicio carece de edificabilidad propia.

El presente Estudio de Detalle se redacta en virtud del artículo III.2 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1 AB (1A+1B) de Suelo Urbanizable Programado de Alfafar, para definir y justificar la construcción de edificación auxiliar en el área de servicio correspondiente a la manzana formada por las parcelas B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7.

El objeto por tanto del Estudio de Detalle es definir la ocupación de la franja de servicios que se proyecta realizar, el volumen edificado, la edificabilidad consumida en la franja, su procedencia y la edificabilidad restante en cada parcela de la manzana Bloque B.

3. EL ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

El ámbito de actuación del 'ESTUDIO DE DETALLE BLOQUE B (parcela B0) del PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1AB(1A+1B) DE ALFAFAR ' se encuentra delimitado por elementos infraestructurales básicos de la estructura territorial y de usos de la zona. La zona de actuación



se sitúa hacia el sureste del casco urbano de Alfajar. En la zona comercial, concretamente en la Calle Rabisancho N-5. La actuación se localiza en un ámbito totalmente urbanizado, tal y como se aprecia en la imagen que se adjunta:

La solución adoptada consiste en mantener la edificación de las parcelas B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 y transferir parte de la edificabilidad de las parcelas B2 y B3 a sus correspondientes franjas de servicios, manteniendo libre de

edificación la franja del resto de parcelas.

El uso al que se destinará esta construcción será, de acuerdo con el Plan Parcial, para descarga de mercancía delicada, alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos, y/o a funciones de servicio similares.

Esta edificación se ejecutará con estructura independiente a la del bloque, tendrá dos metros menos de altura, y su volumen se diferenciará del bloque comercial por la utilización de material o color distinto.

En cuanto a las posibles alternativas en el documento que actualmente se tramita, no ha lugar a análisis de diferentes opciones, ya que el ámbito de actuación y el uso asignado se corresponde con el establecido en el Plan Parcial del Sector 1 AB (1A+1B) de Suelo Urbanizable Programado de Alfajar aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2010, publicada en el B.O.P. el día 28 de julio de 2010, y modificación del Plan Parcial del Sector 1AB (1A + 1B), aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de julio de 2014, publicada por el B.O.P el día 16 de septiembre de 2014.



4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

Con la aprobación definitiva de este Estudio de detalle se dispondrá de las garantías jurídicas necesarias para poder desarrollar el uso previsto, garantizando que todas las funciones para las que el área de servicio fue creada se resuelvan de forma satisfactoria, sin afectar a las edificaciones dentro de la(s) edificación(es) proyectada(s) sin afectar a la vía pública a la que da frente.

La solución adoptada consiste en mantener la edificación de las parcelas B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 y transferir parte de la edificabilidad de las parcelas B2 y B3 a sus correspondientes franjas de servicios, manteniendo libre de edificación la franja del resto de parcelas.

Esta edificación se ejecutará con estructura independiente a la del bloque, tendrá dos metros menos de altura, y su volumen se diferenciará del bloque comercial por la utilización de material o color distinto.

En la tabla siguiente se refleja la edificabilidad obtenida por esta distribución de volúmenes y su comparación con la prevista por el Plan Parcial:

PARCELA	SUPERFICIE			PLAN PARCIAL (SOLO BLOQUE)	
	BLOQUES B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 (m ² s)	ÁREAS SERV. B0 (m ²)	TOTAL SUELO (m ² s)	COEF. EDIF. NETA (m ² t/m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ² t)
B1	918,40	91,7250	1.010,1250	1,12000	1.028,61
B2	918,40	91,7250	1.010,1250	1,12000	1.028,61
B3	918,40	91,7250	1.010,1250	1,12000	1.028,61
B4	2.273,43	227,1704	2.500,6004	1,12000	2.546,24
B5	1.319,98	131,8966	1.451,8766	1,12000	1.478,38
B6	826,43	82,5525	908,9825	1,12000	925,60
B7	1.249,03	124,9655	1.373,9955	1,12000	1.398,92
TOTAL	8.424,06	841,7600	9.265,8300		9.434,95

PARCELA	SUPERFICIE		TOTAL SUELO (m ² s)	ESTUDIO DE DETALLE				
	BLOQUES (m ² s)	ÁREAS SERV. (m ²)		BLOQUES B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7		ÁREAS SERVICIO B0		TOTAL
				COEF. EDIF. NETA (m ² t/m ² S)	TECHO MÁXIMO (m ² t)	COEF. EDIF. NETA (m ² t/m ² S)	TECHO MÁXIMO (m ² t)	TECHO MÁXIMO (m ² t)
B1	918,40	91,725	1.010,125	1,12000	1.028,610 0	0,00000	0,00	1.028,61
B2	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,8850	1,00000	91,7250	1.028,61
B3	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,8850	1,00000	91,7250	1.028,61
B4	2.273,43	227,170	2.500,600	1,12000	2.546,240 0	0,00000	0,00	2.546,24
B5	1.319,98	131,897	1.451,877	1,12000	1.478,380 0	0,00000	0,00	1.478,38
B6	826,43	82,553	908,983	1,12000	925,6000	0,00000	0,00	925,60
B7	1.249,03	124,965	1.373,995	1,12000	1.398,920 0	0,00000	0,00	1.398,92
TOTAL	8.424,06	841,76	9.265,82		9.251,52	0,217936	183,45	9.434,95

5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

Para realizar un diagnóstico más detallado de la situación del Medio Ambiente y del Territorio, habría que remitirse al Estudio de impacto Ambiental elaborado para el Plan Parcial del Sector 1 AB (1A + 1B) de Suelo Urbanizable No Programado de Alfajar, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2010, publicada en el B.O.P. el día 28 de julio de 2010.

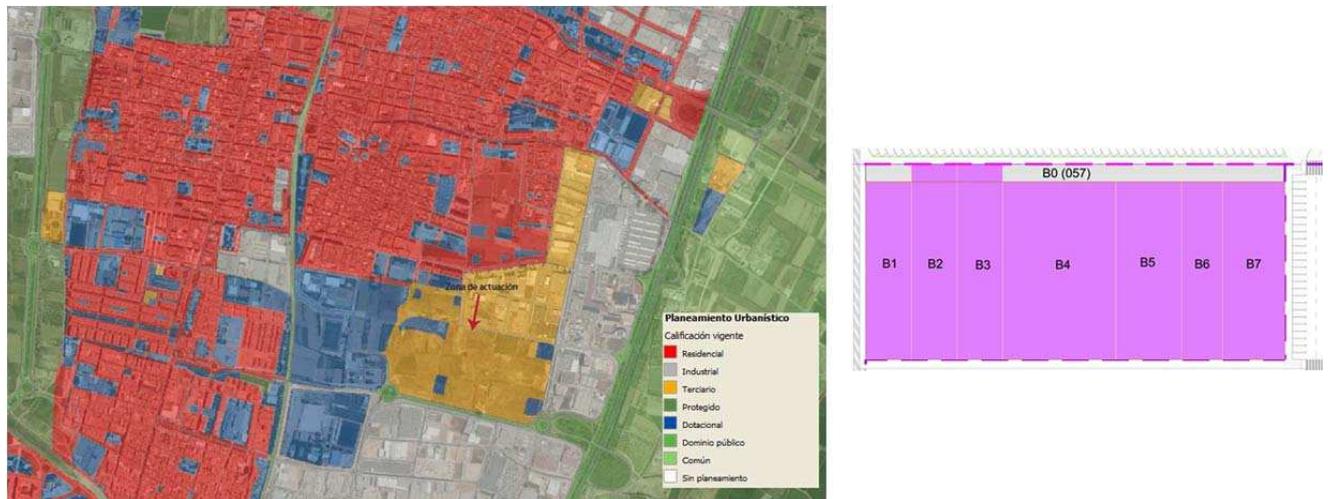
El ámbito de actuación contemplado se encuentra totalmente urbanizado y dotado de las infraestructuras necesarias para la implantación de la edificación con la correspondiente actividad comercial.

A continuación se adjunta un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio con anterioridad la aplicación del proyecto en el ámbito afectado.

5.1. SITUACIÓN.

La zona de actuación se corresponde con la manzana formada por las parcelas B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 del Plan Parcial del Sector 1 AB (1A + 1B) de Suelo Urbanizable No Programado de Alfajar, concretamente es sobre la parcela B0 donde se pretende ubicar la edificación auxiliar.

Figura 1. Localización de la actuación



5.2. CLIMATOLOGÍA.

En el área objeto de estudio el clima es mediterráneo. El clima mediterráneo se caracteriza por inviernos suaves y veranos calurosos y secos. Por esto se puede decir que nos encontramos sobre todo con un clima muy contrastado en cuanto al calor y a la lluvia. Este hecho es consecuente con la posición de transición entre los climas de latitud situados más al norte que tienen gran carácter térmico a lo largo de todo el año, y los climas subtropicales, más al sur, con una fuerte estacionalidad pluviométrica. Las series de temperaturas y precipitaciones en el término son bastante escasas y por lo tanto es muy difícil hacer una valoración detallada del microclima local.

Las temperaturas suelen ser muy homogéneas durante el año, claro que existen marcadas diferencias estacionales, siendo el verano, con mucho, el periodo más caluroso con temperatura media de 25-27º C, y una amplitud térmica destacable (horquilla entre 18º y 44º), que sobrepasa los 25º.

Durante el invierno los datos proporcionan una temperatura media de 10º C, con la cualidad de ser una estación muy suave, sin grandes altibajos, aunque no son extrañas las heladas nocturnas de carácter puntual. El resto del año predominará una situación intermedia con temperaturas entorno a los 20º C, matizando, que en primavera la evolución de las mismas es a incrementar y durante el Otoño es a la inversa, a disminuir. Rasgos propios sería el efecto dulcificador del mar, tanto en las temperaturas calurosas de agosto como en los meses más fríos del invierno.

La lluvia va asociada a la disposición estacional, el invierno y el verano aportan pocas precipitaciones, éstas se producen en la primavera y el otoño. Lo más significativo sería el hecho de que existe un periodo excedentario de humedad de mediados de Octubre al fin de Febrero. Una segunda fase donde el excedente hídrico acumulado compensa la escasez de las aportaciones de Mayo a Abril. Y por último un periodo de fuerte déficit de humedad, el resto del año. La media anual de lluvia es de 40 litros por metro cuadrado.

En cuanto a los vientos, la Tramuntana, viento del N. generalmente frío de cielo claro y heladas. El Ponent, desde la Meseta Castellana, muy seco de gran intensidad, días calurosos y secos. El Xativenc, denominación local de Migjorn, seco y cálido. El Xaloc que se llama localmente cullerot, procede del área sahariana cargándose de humedad en el Mediterráneo. El Llevant viento fresco y húmedo que provoca precipitaciones.

5.3. GEOLOGÍA.

Consultando el **Mapa Geológico de España E:1:50.000**, la zona de estudio se encuentra en la hoja 722 "Valencia". La zona donde se localiza la actividad está situada sobre materiales del cuaternario del Holoceno, sobre limos pardos (Q₂I).

Figura 2. Geología. Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía del Mapa Geológico de España (IGME).



5.4. GEOMORFOLOGÍA.

En general, la descripción geomorfológica la zona de estudio se corresponde con una zona totalmente llana, con pendientes inferiores al 2%, que no superan los 6 m.s.n.m.

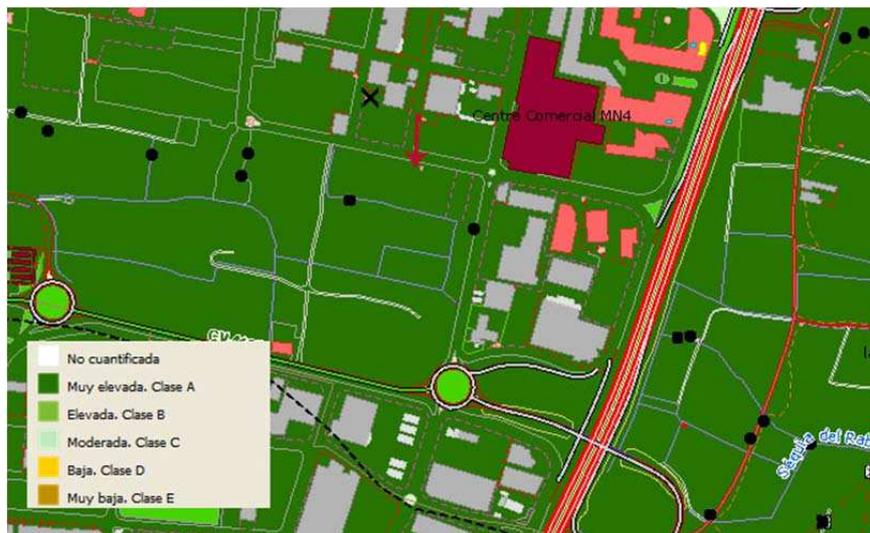
5.5. LITOLOGÍA.

Litológicamente los materiales originales presenten en la zona de estudio se corresponden con limos. (SI/4).

5.6. CAPACIDAD DE USO.

Las características del suelo existente en la zona de estudio y de su entorno lo hacen favorables para los usos agrícolas, ya que presenta una clasificación de capacidad agrológica MUY ELEVADA.

Figura 3. Capacidad de uso. Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de la Consejería de Infraestructuras y Transporte.



5.7. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

En la zona de estudio no se localiza ningún curso de agua.

5.8. HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

Consultando la base de datos IGME, se concluye que en la zona de estudio no se localiza un punto acuífero.

5.9. VEGETACIÓN ACTUAL

La vegetación que hoy se encuentra en la zona de estudio no se corresponde con el tipo de vegetación denominado clímax, esto ocurre porque sucesivos impactos de origen antrópico han ido degradando y mermando la vegetación de manera que no ha conseguido llegar a su máximo desarrollo y equilibrio con el resto del ecosistema. La agricultura, quemadas, urbanización y demás actividades humanas han generado la pérdida de vegetación de algunas zonas e imposibilitan que esta llegue a desarrollarse al máximo.

La vegetación que se localiza en la zona de actuación se corresponde con especies invasoras asociada a ambientes urbanos, denominada **vegetación nitrófila**, que como su nombre indica está adaptada a medios muy ricos en nutrientes. Se trata de una vegetación antrópica, que crece en aquellas zonas muy afectadas por la acción humana como los bordes de caminos, campos abandonados... los nutrientes suelen proceder de los abonos nitrogenados utilizados en agricultura.

El crecimiento de este tipo de vegetación indica los niveles de degradación o perturbación del medio natural, ya que aparece cuando la zona ha sido modificada por el hombre con el consecuente impacto negativo para las especies naturales.

Las principales especies nitrófilas que se pueden encontrar son las malvas (*Malva sylvestris*), ortigas (*Urtica urens*), quenopodios (*Chenopodium ambrosioides*), el ojo de buey (*Chrysanthemum coronarium*), gramíneas como el llistó (*Brachipodium retusum*), el fenàs de cua de cavall (*Hyparrhenia hirta*), *Piptatherum milaceum*, y también algunas de las especies que hemos presentado asociadas a los

campos de cultivo: *Oxalis pes-caprae* (agrets), *Diplotaxis euricoides*, *Chenopodium ambrosioides* (Blet americana), *Lactuca virosa* (lechuga ponzosa), *Portulaca oleracea* (verdolaga), etc.

Vegetación de la zona de estudio.



Especies de flora sujetas a protección.

NO se recoge la presencia de ninguna especie de flora de la zona de actuación, perteneciente a ninguno de estos listados.

5.10. FAUNA.

En probable localizar en la zona de estudio se localizan especies de fauna asociada a entornos urbanos. En este entorno, es fácil esperar la presencia de especies tal como la rata común (*Rattus norvegicus*), rata negra (*Rattus rattus*), y ratón común (*Mus musculus*). En las zonas periféricas al casco urbano, (almacenes y viviendas antiguas) también se observa el murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*). En esta misma área, donde se va perdiendo el carácter urbano encontramos, dentro de los reptiles, la salamanguesa común (*Tarentola mauritanica*) y la Salamanguesa rosada (*Hemidactylus turcicus*); también, las lagartijas ibéricas (*Podarcis hispánica*) y la colirroja (*Acanthodactylus erythrurus*).

5.11. MEDIO SOCIOECONÓMICO.

5.11.1. Demografía.

En el término municipal de Alfajar se sitúan, además de la capital municipal, la pedanía de El Tremolar, al este del término. A su vez, el núcleo de Alfajar se divide en dos secciones bien diferenciadas. El núcleo más antiguo de Alfajar se localiza cerca de la vía del ferrocarril, cerca de un ramal procedente del azud de Favara y creció posteriormente hacia antiguas partidas rurales, como los Alfalares. El Barrio Orba o Parque Alcosa, se sitúa al suroeste del término, físicamente encajado entre los términos de Benetúser y Masanasa y conurbado con sus cascos urbanos, de manera mucho más estrecha que con el núcleo histórico de Alfajar.

En 1572 el pueblo tenía 27 vecinos (unos 120 habitantes), que en 1794 eran más de 1000. En 1877 ya se habían alcanzado los 2.237 habitantes. A lo largo del siglo XX el crecimiento ha sido constante: en 1910, llegaba a los 2.934 y a los 3.983 en 1940. A partir de la década de 1960, el aumento ha sido espectacular: de los pocos más de 4.300 de 1960, se pasó en diez años a los 13.000 y a los 19.000 en 1975. El proceso inmigratorio ha sido el responsable de este fuerte crecimiento. Detenidos estos procesos, la población de Alfafar se ha estabilizado alrededor de los 20.000 habitantes. Contaba con una población de 20.853 habitantes en 2009.

5.1.1.2. Economía.

La agricultura, nunca demasiado desarrollada, se ha visto drásticamente reducida en las últimas décadas. En la actualidad tan sólo ocupaba al 2% de la población en 2003, y se dedicaba únicamente al cultivo del arroz (751 ha) y a los cítricos (31 ha).

La industria y la construcción ocupaban conjuntamente al 43,5% de la población activa en 2003. La rama industrial predominante es la del sector del mueble, que a lo largo del tiempo ha ido evolucionando a partir de la ebanistería, hasta convertirse en la principal fuente de ingresos del municipio y de gran parte de toda la comarca de la Huerta Sur. Alfafar, junto con otras localidades de la comarca como Benetúser o Sedaví se encuentra a la cabeza en el diseño, la fabricación y la comercialización de muebles de todos los estilos. También se encuentran, aunque con mucha menos importancia económica las ramas de la alimentación, productos metálicos, productos minerales no metálicos, maquinaria y química.

El sector servicios es el principal motor económico, con un 54,4% de los ocupados. 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.

5.12. PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

5.12.1. Vías pecuarias y elementos pecuarios.

Se ha consultado el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del T.M. de Alfafar de la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

De las vías pecuarias registradas en el término municipal de Alfafar, la más próxima a la zona de estudio se corresponden con la Colada-Azagador de Massanasa.

Figura 4. Localización vías pecuarias. Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de la Consejería de Infraestructuras y Transporte.



5.12.2. Bienes Inmuebles de la Comunidad Valenciana.

En la zona de actuación no se localizan yacimientos arqueológicos.

5.12.3. Bienes Patrimoniales de la Comunidad Valenciana.

En la zona de actuación no se ha catalogado dentro de los bienes patrimoniales nada referente a etnología, paleontología y arqueología.

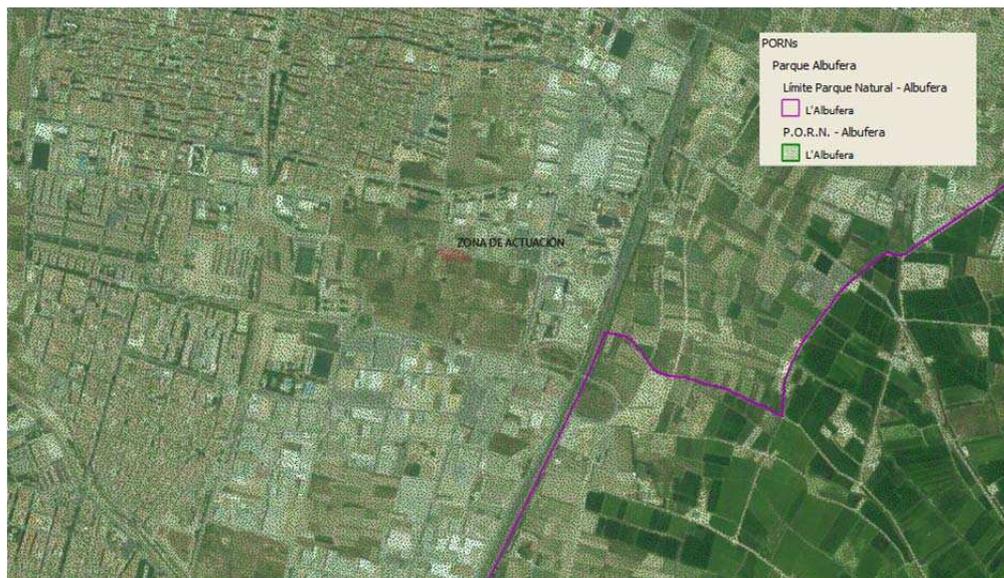
Por tanto, en lo que se refiere a Bienes Patrimoniales, no existe afección por parte del proyecto.

5.13. INFRAESTRUCTURA VERDE.

Analizando la infraestructura verde en la zona de estudio, se observa que no se localizan cavidades subterráneas, zonas de amortiguación de impactos de monumentos naturales, zonas húmedas catalogadas, parques naturales, parajes naturales municipales, reservas naturales, paisajes protegidos, zonas sometidas a riesgo de inundación, montes catalogados, lugares de interés comunitario, zonas de especial protección para las aves y terreno forestal estratégico.

En cuanto a los espacios naturales protegidos, la zona de estudio se localiza dentro del PORN del Parque Natural de la Albufera.

Figura 5. PORN Parque Natural de la Albufera. Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de la Consejería de Infraestructuras y Transporte.



5.14. PROCESOS Y RIESGOS AMBIENTALES.

5.14.1. Erosionabilidad o erosión potencial.

Según se indica en la figura, el sector se localiza en una zona que presenta un riesgo de erosión potencial baja (7-15 Tm/Ha/año).

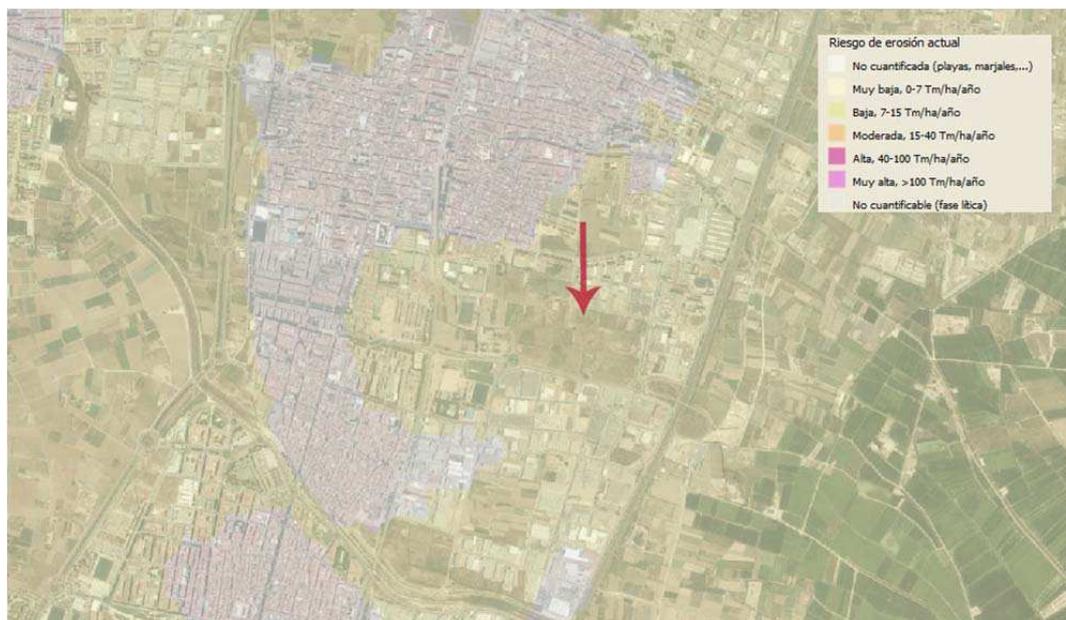
Figura 6. Riesgo de erosión potencial. Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía de la Consejería de Infraestructuras y Transporte.



5.14.2. Procesos naturales: erosión actual.

La zona de estudio se caracteriza por presentar grados de erosión actual muy bajo (0-7 Tn/Ha/Año) que se asocian, fundamentalmente, a la presencia de una zona comercial muy consolidado.

Figura 7. Riesgo de erosión actual. Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía de la Consejería de Infraestructuras y Transporte.



5.14.3. Riesgo de Inundación.

Atendiendo al Plan de acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación (PATRICOVA), aprobado por Acuerdo del Consell de 28 de Enero de 2003, se observa que en la zona de actuación no se localiza en zona de riesgo de inundación.

5.14.4. Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.

La zona de estudio se ubica en zona de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas **Media**. Esta categoría tiene por finalidad agrupar las porciones del territorio en las que existen aguas subterráneas con calidad potable o excepcional para el consumo humano (y apta para cualquier otro uso) que carecen de protección natural efectiva contra la contaminación físico-química por la ausencia de formaciones geológicas de baja permeabilidad interpuestas, si bien existe un grado de protección suficiente frente a la contaminación de tipo microbiológico por espesor o condiciones de permeabilidad adecuadas en la zona no saturada para garantizar la completa autodepuración.

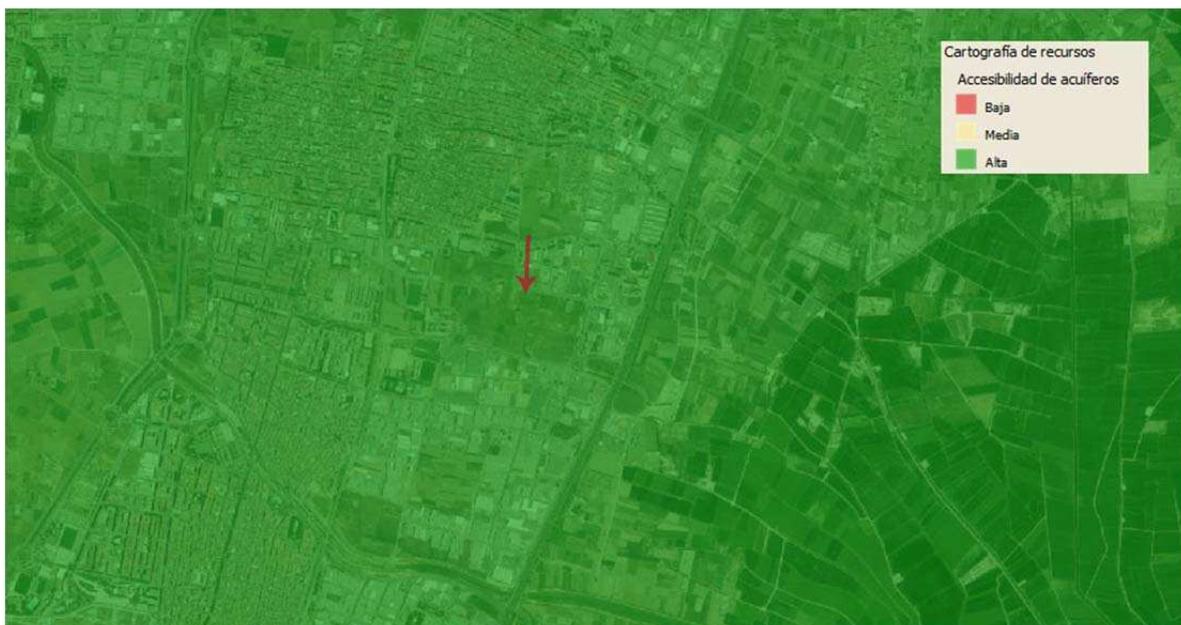
Figura 8. Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos. Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía de la Consejería de Infraestructuras y Transporte.



5.14.5. Accesibilidad a los recursos hídricos.

Según la "Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana" la facilidad de obtención de las aguas subterráneas en la zona de estudio es alta (Categoría III), por lo que el municipio cuenta con una elevada disponibilidad de recursos hídricos.

Figura 9. Accesibilidad a los recursos hídricos. Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía de la Consejería de Infraestructuras y Transporte



5.15. PAISAJE.

El paisaje del entorno global de la zona objeto de estudio se caracteriza por la presencia de superficies verticales y por lo tanto con unas cuencas visuales de reducida amplitud.

Se trata de un municipio en el que las unidades de paisaje son coincidentes con las unidades ambientales. Se pueden definir las siguientes unidades de paisaje:

- **Paisaje Urbano:** presenta dos niveles de calidad estética, siendo las zonas edificadas de peor calidad las destinadas a usos industriales y terciarios, se debe indicar que la calidad estética del núcleo residencial tampoco muestra niveles de excepcional calidad. Se corresponde con el casco urbano de Alfafar y la zona industrial y comercial.

- **Huerta:** esta unidad de paisaje se muestra también a dos niveles, siendo el primero de ellos correspondiente a la zona de huerta al Norte del casco urbano, la cual inmersa entre los usos industriales y residenciales ve reducida su calidad intrínseca. La otra zona se corresponde con la parte del término municipal al Este de la Pista de Silla, la cual muestra una cierta calidad cuanto más al Este se observa y ello es debido a la naturaleza propia de los usos que sobre dicha unidad se desarrollan y la poca contaminación por usos diversos que muestra.

- **Marjal:** Corresponde a la zona donde se localizan las superficies dedicadas al cultivo del arroz, la cual ve inundada su superficie en ciertas épocas del año, cuando no muestra una continuidad verde impoluta. Se trata de las áreas incluidas dentro de los límites del Parque Natural de la Albufera de Valencia, y sin duda son los espacios de mayor calidad estética del municipio.

Tras la breve descripción de las unidades de paisaje, se debe concluir que las áreas al Este de la Pista de Silla son las de mejor calidad estética del municipio y disponen de cualidades únicas que deben ser preservadas a toda costa ya que representan una estructura agrícola tradicional de la huerta de Valencia. Aquí se comprende la zona de huerta tanto como la zona de marjal.

La zona de estudio debido a la alta antropización y elevada presencia de infraestructuras, **carece de especial interés a nivel estético**, se corresponde con la unidad Paisaje Urbano.

6. SUS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Como síntesis de lo analizado previamente, hay que poner en valor los siguientes puntos:

-El ámbito de actuación contemplado se encuentra totalmente urbanizado y dotado de las infraestructuras necesarias para una correcta puesta en funcionamiento de la actividad en la edificación.

-El Plan Parcial del Sector 1 AB (1A + 1B) de Suelo Urbanizable No Programado de Alfafar, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2010, publicada en el B.O.P. el día 28 de julio de 2010, cuenta con el correspondiente proceso de evaluación ambiental.

-El entorno inmediato al ámbito de actuación está constituido por Vial CV-4125 que enlaza con la V-31, la zona comercial correspondiente a IKEA y el centro comercial MN4, el vial Calle

Rabisancho N-5 y la calle Alcalde José Puertes. La actuación no contempla efectos ambientales previsibles negativos importantes.

Por tanto, el proyecto queda consolidado en el emplazamiento actual, en el que se instalarán empresas cuyas actividades principales sea la actividad comercial en medianas superficie.

Por último y en relación al **cambio climático**, en la toma de decisiones durante la fase de construcción y explotación del proyecto, el análisis de sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, se ha tenido en consideración el cambio climático, así como las medidas previstas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

Los posibles efectos negativos previsibles en relación con el cambio climático está relacionado con:

Emisiones atmosféricas. Durante la *fase de construcción* se generará un aumento de partículas en suspensión como consecuencia del movimiento de tierras para ejecutar los trabajos de ejecución del firme donde se va a ubicar la edificación. Se producirá un aumento en la generación de sustancias contaminantes (CO, NOx, etc) procedente de la combustión de los motores de las maquinaria empleada en esta fase.

Durante la fase de *funcionamiento*, la afección podría estar relacionada con la emisión de sustancias contaminantes en el caso de que se fuera a instalar una industria, la edificación alojará una actividad de descarga de mercancía adscrita a una actividad comercial por lo que no se tiene previsto una elevada emisión de sustancias contaminantes a la atmosfera, aunque si es necesario contemplar el incremento de gases de combustión provocado por la flota de vehículos de transporte.

Gestión de residuos. Durante la *fase de construcción* de la edificación se producirá una serie residuos como residuos vegetales, plásticos, madera, embases y embalajes, residuos tóxicos y peligrosos etc, se tendrá que llevar a cabo una gestión sostenible de los mismos. Durante la *fase de funcionamiento*, la propia actividad comercial también generará residuos urbanos como recipientes y embalajes de las materias primas, productos y equipos, papel, cartón, vidrios y plásticos procedentes de la actividad administrativa en oficinas y, aguas residuales procedentes de aseos y servicios. Debido al reducido nivel de peligrosidad que tienen esos residuos el impacto previsto se considera de reducida magnitud, aunque será necesario aplicar medidas de gestión sostenible.

Consumo de energía. Durante la *fase de construcción* se va a producir un consumo de combustibles fósiles como consecuencia del empleo de maquinaria, este impacto será reducido y de carácter temporal, por otro lado, durante la *fase de funcionamiento* el consumo de energía está relacionado con la propia actividad que se va a realizar en la edificación, se producirá un incremento de consumo de energía eléctrica debido a los sistemas de iluminación, climatización y, consumo de maquinaria y equipos. Se considerará necesario aplicar medidas de eficiencia energética que se expondrán en el apartado siguiente.

Recursos hídricos. Durante la *fase de construcción*, el consumo de recursos hídricos es muy reducido durante la *fase de funcionamiento* el consumo está ligado tanto a la limpieza de las instalaciones como para el uso sanitario, ya que la propia actividad que se va a desarrollar en el propio edificio no va a requerir consumo de recursos hídricos.

El Proyecto por tanto, se adapta a las medidas del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático y a la Estrategia española de cambio climático y energía limpia horizonte 2007- 2012 -2020.

7. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal, tal y como establece el apartado 1 del artículo 14 de la LOTUP, los siguientes:

- a) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- b) Los planes de acción territorial.
- c) Los planes generales estructurales mancomunados.

Por tanto, en el Estudio de Detalle de las parcelas B1, B2, B3, B4 Y B5 Sector 1 AB del municipio de Alfajar, se tendrá en cuenta tanto las determinaciones de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), como de otros Planes de Acción Territorial.

7.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se formula al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la Ley 4/2004, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. *Es el instrumento que define un modelo territorial de futuro para la Comunitat Valenciana con el máximo consenso entre los agentes sociales que operan en el territorio. Es éste un modelo que integra las políticas sectoriales con proyección territorial, tiene en cuenta las amenazas y oportunidades del contexto exterior, fomenta las acciones impulsoras de cambios en el territorio, establece directrices de planificación y gestión para el suelo no urbanizable, y define los ámbitos adecuados para la planificación de ámbito subregional. Todo ello, en un escenario económico y social complejo en el que se están produciendo cambios trascendentales que van a tener grandes repercusiones en la estructura y posición estratégica de los territorios en el entorno global.*

La estrategia territorial tiene como visión estratégica hacer de la Comunitat Valenciana el territorio con mayor calidad de vida del Arco Mediterráneo Europeo. Razón por la cual, formula unos objetivos y unos principios directores de la ordenación del territorio vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana. Para su consecución se formulan unas directrices que serán tenidas en cuenta en todas las acciones que tengan incidencia en el territorio.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana consta de una visión territorial, 25 objetivos estratégicos, 500 propuestas, 100 metas evaluadas por indicadores y 1.600 acciones de cambio en el territorio, así como de un conjunto de directrices orientadoras del desarrollo urbano y territorial.

Para aprovechar estas oportunidades territoriales, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del territorio sobre el Área Funcional del Valle del Palancia, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana propone una visión estratégica con el horizonte del 2030 que consiste en "ser el elemento territorial de conexión de las provincias de Valencia y Castellón".

Para ello, es prioritaria la consecución de los siguientes objetivos generales y específicos:

-La Infraestructura Verde

Consolidar una Infraestructura Verde, como sustrato territorial, que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.

-Las infraestructuras de comunicación, energéticas e hídricas

Diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación, hídricas y energéticas que permitan la mejora de la competitividad global del área funcional.

-El sistema de asentamientos en el territorio

Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población.

-Actividad económica e innovación

Desarrollar nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación.

Uno de los objetivos es actividad económica, se centra en prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada.

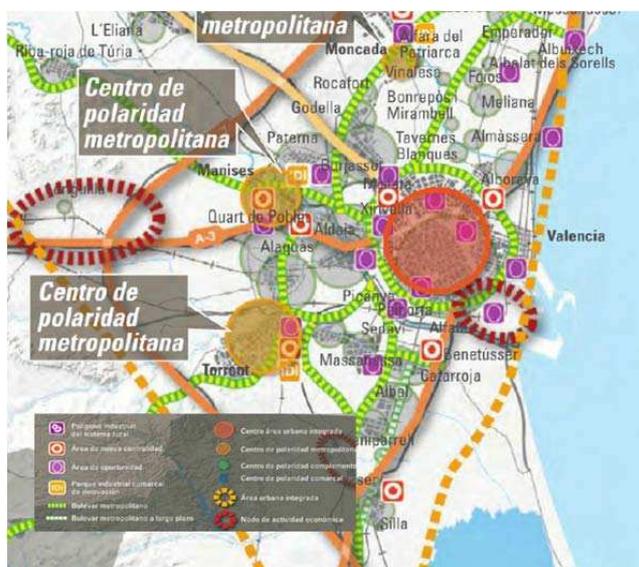
La resolución de las demandas de suelo industrial y terciario para el conjunto del territorio es una de las grandes prioridades de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. Sobre este suelo se genera actividad económica, innovación y empleo, y su disposición en condiciones de cantidad, servicios, accesibilidad y aptitud territorial se ha convertido en un factor clave de competitividad territorial.

Alfajar pertenece, dentro de la estrategia, al Área Funcional de Valencia. Las propuestas que contempla el documento para el municipio de Alfajar son las siguientes:

-Creación de un corredor fluvial río Turia.

-Creación de un nodo de actividad económica.

Figura 9. Sistema de asentamientos. Valencia.



OBJETIVO 3. Coordinar la actuación de las distintas Administraciones Públicas en materia de paisaje.

El Término municipal de Alfafar se integra en:

- Unidad de paisaje: Área metropolitana y huerta de Valencia
- Ambiente Paisajístico "Llanura Central Valenciana "
- Tipos de Paisaje "Planes Metropolitanos agrícolas i Marjals del litoral de Castelló y València"

Por otro lado en los planos de ordenación del PATPCV, El ámbito de estudio aparece reflejada como una realidad existente.

Figura 11. Planos de ordenación. Delimitación de los paisajes de relevancia regional. Valencia.



7.4. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PAT.F.O.R)

Consultando el PATFOR, se observa que no se identifican zonas de terreno forestal y terrenos forestal estratégico en la zona de actuación.

7.5. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURAS.

El término municipal de Alfafar no se encuentra afectado por el P.A.T. de Corredores de Infraestructuras, aprobado definitivamente por el Consell de la Generalitat mediante el Decreto 78/2005, de 15 de abril (DOGV número 4988 de fecha 19-04- 2005).

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Actualmente nos encontramos en una situación caracterizada por la total ejecución de un proyecto clasificado como suelo comercial-medianas superficies y áreas vinculadas a superficies edificables según el Planeamiento Vigente, aprobado por el Plan Parcial del Sector 1 AB (1A + 1B) de Suelo Urbanizable No Programado de Alfafar, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2010, publicada en el B.O.P. el día 28 de julio de 2010. En el Anexo 2 se adjunta el Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente,

Agua, Urbanismo y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan Parcial Sector 1 AB SUNP PGOU de Alfajar. Por tanto se dispone de los informes ya emitidos por los organismos afectados

De acuerdo a lo indicado en el artículo 46.3 de la LOTUP, donde se indican los supuestos para su sometimiento al procedimiento simplificado;

a) Modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

La actuación prevista se trata de una modificación menor del planeamiento, no se incrementa la edificabilidad de la parcela ya que se traspasa edificabilidad de la parcela B2 y B3 a B0, y solo afecta a una superficie de 180m² sobre un total de 8,424,06m² de una superficie dentro de un entorno urbanizado. Por lo que se trata de una modificación menor que ya estaba incluso contemplada en la redacción del propio Plan Parcial, por lo que entendemos que se trata una modificación menor

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

La actuación como se ha indicado anteriormente se trata de una actuación de reducida extensión y que tiene una afección solo a nivel municipal.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

La zona de afección, puesto que se trata de una zona de servicios vinculados a las parcelas anexas en una zona urbana, no cabe pensar en su posible integración en posibles planeamientos de mayor rango.

Por todo lo indicado así como la prácticamente nula incidencia ambiental y paisajística se considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Esta circunstancia, junto con las valoraciones ambientales a las que hemos aludido justifica por sí solas la aplicación del procedimiento simplificado establecido en los artículos 46 y 50 LOTUP.

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Con la finalidad de ser reiterativos, debemos insistir en que la realidad física del suelo es la propia de un uso comercial-medianas superficies y de áreas de servicios vinculadas a estas superficies, siguiendo los instrumentos de planeamiento aprobado (Plan Parcial Sector 1-AB). En realidad, en el momento actual nos encontramos en una situación que obligan a adoptar medidas para dar cobertura legal a la actuación. Siendo necesario según las artículo III.2 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1 AB (1A+1B) de Suelo Urbanizable Programado de Alfajar, definir y justificar la construcción de edificación auxiliar en el área de servicio correspondiente a la manzana formada por las parcelas B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 mediante Estudio de Detalle.

Esta simple circunstancia, junto con los diversos argumentos expuestos anteriormente, hace imposible proponer otras alternativas.

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUAQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGAMA, ASI COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.

El Proyecto, se adapta a las medidas del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático y a la Estrategia española de cambio climático y energía limpia horizonte 2007- 2012 -2020.

La consideración del cambio climático en la construcción y explotación del proyecto, está basada en la **Limitación de emisiones (Mitigación)**.

La Estrategia española de cambio climático y energía limpia horizontes 2007-2012-2020 fue aprobada por el Consejo Nacional del Clima de 25 de octubre de 2007 y por el Consejo de Ministros de 2 de noviembre de 2007.

Esta Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia (EECCCEL) forma parte de la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS). La EECCCEL aborda diferentes medidas que contribuyen al desarrollo sostenible en el ámbito de cambio climático y energía limpia. Por un lado, se presentan una serie de políticas y medidas para mitigar el cambio climático, paliar los efectos adversos del mismo, y hacer posible el cumplimiento de los compromisos asumidos por España, facilitando iniciativas públicas y privadas encaminadas a incrementar los esfuerzos de lucha contra el cambio climático en todas sus vertientes y desde todos los sectores, centrándose en la consecución de los objetivos que permitan el cumplimiento del Protocolo de Kioto.

Por otro lado, se plantean medidas para la consecución de consumos energéticos compatibles con el desarrollo sostenible. Estas medidas configurarán una base para la planificación en materia energética de las administraciones públicas y demás entes públicos y privados y facilitarán la contribución de los ciudadanos a la lucha contra el cambio climático.

El objetivo de la Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia es recoger las actuaciones necesarias para el cumplimiento del Protocolo de Kioto y de la Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y sentar las bases para un desarrollo sostenible.

El proyecto ha considerado a nivel general como medidas de mitigación y adaptación al cambio climático las "medidas horizontales" consideradas en EECCCEL, entre ellas las relacionadas con la Ordenación del territorio, mejores técnicas disponibles y Sistemas de gestión ambiental, así como el empleo de energía limpia.

La EECCCEL establece para el sector comercial medidas aplicables al proyecto en cuestión como:

- Difusión de una norma técnica de eficiencia energética y promoción del etiquetado en los equipos de aire acondicionado.
- Mejora de la eficiencia energética en los edificios, tanto en la envolvente edificatoria como en el equipamiento de la misma.
- Promoción de la utilización de energías renovables.
- Promoción de medidas que incidan sobre el comportamiento del consumidor.
- Fomentar la utilización de bombillas de bajo consumo.
- Establecer sistemas de programación de temperatura interior en centros comerciales y edificios públicos, evitando pérdidas de refrigeración a través de puertas de salida.
- Establecer vías de inspección y seguimiento de las medidas de ahorro energético aplicadas en el sector terciario.

- Reforzar programas de sensibilización como el ENERPYME.
- Extender la utilización de paneles solares térmicos en nuevas viviendas, independientemente de su tamaño, así como en otros equipamientos y edificios.

Mejores Técnicas Disponibles

Con objeto de acelerar la inclusión de las tecnologías disponibles en los sectores privados industriales, tanto en materia de eficiencia energética como de utilización de otras formas de energía, es fundamental que se facilite la puesta en el mercado de tecnologías que están ya en fase muy avanzado de desarrollo, y que a través del empuje a las fases de demostración, puedan suponer notables mejoras que repercutan en las emisiones de GEI. Estas iniciativas están especialmente relacionadas con el apoyo a través de programas de Desarrollo e Innovación y suponen una excelente posibilidad a la inversión privada que apueste por desarrollar u optimizar sus tecnologías de producción, tratamiento o emisión de contaminantes. Las medidas que se han de aplicar en esta área son:

- Promoción de la aplicación de las mejores tecnologías disponibles en los sectores a través de la aplicación de la normativa IPPC, que requiere que en octubre de 2007 las principales instalaciones industriales cuenten con una Autorización Ambiental Integrada.
- Avanzar en la modificación de la normativa existente reflejando criterios acordes a las mejores tecnologías disponibles en cada sector.
- Establecer facilidades financieras en favor de las inversiones en I+D+i y Mejoras Tecnológicas.
- Establecer herramientas de apoyo institucional que aceleren la puesta en el mercado de tecnologías denominadas "emergentes", acelerando su desarrollo y análisis de efectividad.
- Apoyar, mediante financiación pública, las etapas de investigación y desarrollo en aquellas tecnologías que necesiten eliminar barreras tecnológicas para su implantación, de manera que, una vez superadas estas fases, sea el sector privado el que apueste o invierta por su introducción en el mercado.
- Facilitar la penetración de nuevas formas de energía en el mercado energético, sobre todo a nivel local.
- Apoyar a las empresas que incluyan entre sus objetivos la incorporación continuada de las mejores tecnologías disponibles e inviertan en desarrollo tecnológico.

Sistemas de Gestión Ambiental.

Los sistemas de gestión ambiental constituyen una excelente herramienta para incorporar la Sostenibilidad en el desarrollo empresarial y productivo, así como para el cumplimiento de la normativa ambiental. La limitación o reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero para los sectores afectados por el Protocolo de Kioto a través del mecanismo de control de los impactos ambientales y de mejora continua del comportamiento ambiental de la actividad se conseguirá más fácilmente una vez incorporados estos sistemas de gestión ambiental. En términos generales, hay que decir que muchas de las acciones que contribuyen a una buena gestión ambiental de las empresas contribuyen específicamente a una mejora respecto al impacto de sus actividades en el cambio climático: la elaboración inventarios de las emisiones de GEI, realización de auditorías energéticas y registros y control de consumos de combustibles y energía, optimización en el uso de recursos etc. Una de las medidas propuestas por tanto, es

que la empresa que se vaya a instaurar en la edificación, disponga de un Sistema de Gestión Ambiental.

Fomento del empleo de energía limpia

Muchas de las medidas planteadas contemplan actuaciones relacionadas con la energía limpia eficiencia energética y energías renovables.

Con objeto de reducir paulatinamente la intensidad energética y las emisiones de gases de efecto invernadero en el desarrollo de la actividad, se deberá fomentar actuaciones en:

- El ámbito de eficiencia energética
- Las fuentes de energía renovable.
- La gestión de la demanda
- El desarrollo de tecnologías energéticas de baja emisión de dióxido de carbono.

Además de estas medidas a **nivel general**, se expone un análisis exhaustivo de las medidas previstas para prevenir, reducir, y en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el territorio durante la fase de funcionamiento de las instalaciones, y que se avanza de forma resumida en el presente documento:

10.1. MEDIDAS A APLICAR DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN.

10.1.1. Medidas encaminadas a la prevención de la emisión de polvo y partículas a la atmósfera.

Como **medidas concretas preventivas y a su vez correctoras** para reducir las emisiones de polvo se propone, durante la fase de ejecución de las obras, las siguientes:

Riego de la calzada de rodadura de la maquinaria: El polvo procedente del transporte se controlará mediante riegos sistemáticos de las superficies por donde transite la maquinaria. El equipo utilizado será una cisterna sobre camión, efectuando el riego con el auxilio de una pequeña bomba y aspersores. La frecuencia de los riegos estará en función del año y de la pluviometría real existente durante los meses en los que se desarrollen las obras.

Los apilamientos de tierra vegetal y áridos deberán ser regados periódicamente en función de su composición y tiempo de inutilización. Si se detectase en estas zonas emisiones de polvo por acción del viento u otra causa se procederá a su almacenamiento en el interior de recintos techados.

Se humidificarán todos aquellos materiales que vayan a ser puestos en obra y que sean susceptibles de emitir polvo.

El transporte de áridos por camiones deberá realizarse con la precaución de cubrir la carga con una lona para evitar la emisión de polvo, tal y como exige la legislación vigente.

Se limitará la velocidad de la maquinaria y vehículos por los accesos y caminos de obra sin asfaltar (20 km/h).

10.1.2. Medidas encaminadas a la prevención de la emisión de contaminantes a la atmósfera.

Se comprobará que todas y cada una de las máquinas y vehículos utilizados en la obra han superado favorablemente las Inspecciones Técnicas de Vehículos (ITV) que les sean de aplicación y dentro de los plazos legales establecidos, tanto en lo que se refiere a la maquinaria móvil como fija.

Se comprobará la aplicación de medidas para la minimización de las emisiones de la maquinaria:

- Optimización de los recorridos de los vehículos.
- Adaptación de la potencia de la maquinaria a los requisitos de la actividad que realicen y a condiciones específicas de trabajo.
- Parada de motores que no estén realizando actividad alguna.
- Empleo de catalizadores.
- Correcto reglaje de motores.

10.1.3. Regulación de los niveles de emisión sonora.

Durante el desarrollo de los trabajos se llevará a cabo una serie de medidas para el control de las emisiones acústicas producidas por las distintas actividades realizadas en la obra, que puedan suponer una fuente de contaminación por la generación de ruido y vibraciones.

Queda prohibido el tránsito de cualquier vehículo cuyo nivel de emisión sonora, fijado en la ficha de homologación del vehículo para el ensayo estático o ensayo a vehículo parado determinado por el procedimiento establecido en el anexo I del Decreto 19/2004, de 13 de febrero, del Consell, por el que se establecen normas para el control del ruido producido por los vehículos a motor.

De conformidad con las condiciones de circulación establecidas en el artículo 50 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica, queda prohibida la circulación de vehículos a motor sin el preceptivo dispositivo silenciador de las explosiones (el llamado 'escape libre'), con silenciadores no eficaces o con tubos resonadores.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 50.2 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica, queda prohibida la circulación de vehículos que emitan niveles de ruido superiores a los establecidos en el Decreto 19/2004, la incorrecta utilización o conducción de vehículos a motor que dé lugar a ruidos innecesarios o molestos, en especial, las aceleraciones injustificadas del motor, o el uso inmotivado o exagerado del claxon, bocina o cualquier otra señal acústica.

Las medidas a adoptar son:

Para el control de las emisiones acústicas debidas al funcionamiento de la maquinaria:

-Se exigirá la ficha de Inspección Técnica de Vehículos a todas las máquinas que vayan a ser empleadas en las obras.

-Se realizará un control inicial de los niveles de emisión acústica de la maquinaria mediante la identificación del tipo de máquina al que corresponde cada unidad, así como del campo acústico que origina en condiciones normales de trabajo.

-Se comprobará también en el momento de recepción de obra que todas las unidades de maquinaria portan en lugar visible el distintivo "CE", indicativo del cumplimiento del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, así como con el "indicativo del nivel de potencia acústica garantizado".

En caso de detectarse una emisión acústica elevada en una unidad determinada se procederá a la realización de una analítica del ruido emitido por ella, empleando los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto 212/2002.

10.1.4. Prevención de efectos sobre el suelo.

En este apartado se propone:

- Control de la alteración del suelo.
- Control de la extracción de la capa superficial de tierra vegetal.
- Mantenimiento de acopios de tierra vegetal.

Se evitará la presencia de alteraciones o un grado excesivo de compactación en los suelos, no considerando a efectos de este control aquellas superficies en que dichos perjuicios sean inevitables.

Para ello se inspeccionarán visualmente los lugares en que es factible que se produzcan accidentes que originen contaminación edáfica. Es el caso, por ejemplo, del parque de maquinaria (derrames de combustibles o lubricantes, excedentes de agua provenientes del lavado de maquinaria), lugares de almacenamiento o acopio temporal de sustancias peligrosas (pinturas, sustancias asfálticas, resinas, etc) y caminos de acceso (derrames de los vehículos de transporte).

No llevarán a cabo movimientos incontrolados de maquinaria, con el fin de minimizar la superficie afectada por las obras, con anterioridad al inicio de las éstas se vallará la zona de ocupación estricta, así como los caminos de acceso y el parque de maquinaria.

Se comprobará que la extracción de la capa superficial de tierra vegetal de los suelos durante las explanaciones se realiza en los lugares previstos y con los espesores adecuados según la calidad de los suelos en las diferentes zonas

La extracción de la capa superficial de tierra vegetal de los suelos durante los movimientos de tierra se realizará en los lugares previstos, debiendo extraerse un espesor mínimo de 20 cm en las zonas aptas, pudiendo aumentarse el espesor en los lugares que lo permitan. Podrá también disminuirse el espesor retirado si no existe esta potencia de suelo.

Es preciso realizar un manejo cuidadoso de la capa de tierra vegetal, por lo que se tendrán en cuenta las siguientes indicaciones:

- Se manipulará la tierra cuando posea un contenido de humedad inferior al 75%, evitando siempre los días de lluvia a fin de prevenir su compactación.
- La extracción no se realizará antes de transcurrir 3 ó 4 días desde la última precipitación, a fin de regular su humedad.
- Se separará cada una de las capas identificadas (horizonte A o capa vegetal y horizontes subsuperficiales) para que no se diluyan las cualidades de las más fértiles al mezclarse con otras con peores cualidades.

Siempre que sea posible las labores de retirada del suelo vegetal se simultanearán con las labores de desbroce de la vegetación preexistente, de manera que el material retirado incorpore los restos de la vegetación, tales como, los restos de plantas herbáceas, los restos leñosos de pequeñas dimensiones y el banco de semillas, potenciando de esta forma su calidad.

10.1.5. Prevención de efectos sobre el paisaje.

Nivel de orden y limpieza en la obra y en las inmediaciones.

Se mantendrá un elevado nivel de orden y limpieza en las obras, evitando la acumulación de residuos en la obra y en la cuenca visual.

10.1.6. Plan de Gestión de residuos.

Se elaborará un Plan de Gestión de Residuos en la obra. El Plan de Gestión de Residuos tendrá por objeto analizar los residuos que pueden producirse a partir de los materiales que se van a emplear en los trabajos.

Gestión ambiental de los materiales de obra.

A la hora de efectuar el abastecimiento de materiales y productos en el mercado se aplicarán las siguientes directrices:

- Se dará preferencia en la selección a aquellos productos provistos en su etiquetado de los siguientes distintivos ecológicos:
- Punto verde, que indica que los envases en que son distribuidos podrán entrar dentro de un ciclo de recogida y reciclaje.
- Etiqueta ecológica, que asegura una menor incidencia sobre el medio ambiente y el cumplimiento de la normativa establecida por la Unión Europea.
- Distintivo de producto reciclable, que asegura que la elección del producto frente a otras alternativas contribuye a la conservación de los recursos naturales.
- Certificación forestal, en el caso de productos forestales y derivados, como es el caso de las maderas.
- Se dará prioridad en la selección de empresas suministradoras de hormigones a aquéllas que incorporen en su proceso de fabricación sistemas de reutilización de hormigones sobrantes, ya se trate de procesos químicos o mecánicos.
- Todos los materiales y productos seleccionados reunirán las características exigidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares o en cualquier otro documento técnico del Proyecto.
- Todas las materias primas, productos y equipos empleados en las obras estarán convenientemente etiquetados. Esta medida será de especial aplicación en el caso de los productos y materiales que incluyan sustancias peligrosas, cuyo etiquetado dará cumplimiento a la Directiva 67/548/CEE del Consejo, de 27 de junio (DOCE núm. L196, de 16-8-67) y sus sucesivas modificaciones y adaptaciones al progreso técnico.

Minimización en la generación de residuos.

Siguiendo las directrices de la política medioambiental de la Comunidad Valenciana, y en aplicación de la legislación vigente europea y estatal en materia de residuos, se fijará como objetivo prioritario la minimización de la generación de residuos durante la ejecución de las obras, aplicando todas las medidas que se estimen oportunas y buscando siempre aquellas

opciones en los procedimientos y en la selección de materiales que faciliten su consecución. Entre otras se tomarán las siguientes medidas:

-Se dará prioridad a la utilización de materiales que provengan de procesos de reciclado y/o reutilización y que se suministren en la zona de obras con la menor cantidad posible de material de embalaje a fin de minimizar la producción de residuos.

-Se realizará un estudio del mercado de productos, con el objetivo de proveerse de aquéllos que estén diseñados bajo la premisa de una menor generación de residuos.

-Durante le ejecución de la obra se procederá a la reutilización de todos aquellos materiales y elementos que así lo permitan, buscando con este proceder, por un lado, una menor generación de elementos que deban ser eliminados y, por otro, no tener que hacer el aprovisionamiento en puntos de abastecimiento exteriores a la zona de actuación, con el consiguiente coste de tiempo, materias primas y combustible.

-Se minimizará la generación de polvos durante los procesos de manipulación de escombros y tierras, esto es, durante la carga y transporte a vertedero de los residuos inertes. Para ello se humedecerán mediante un riego ligero con agua los caminos de obra. Los puntos en los que se depositen se señalarán y protegerán adecuadamente, evitando acumular sobre ellos otros elementos de gran peso.

-Se establecerá un plan de consumo del agua utilizada para el mantenimiento y limpieza de la maquinaria, tendente a economizar el consumo de este recurso y a minimizar la producción de efluentes líquidos.

Cualquier maquinaria que pueda, debido a su mal funcionamiento, generar una mayor producción de residuos peligrosos será sustituida.

Con el fin de evitar o reducir el uso de combustibles fósiles empleados por la maquinaria durante la realización de las obras, se respetarán los plazos de revisión de los motores y maquinaria (ITV).

Por otro lado, se considerará prioritaria la utilización de energías renovables en las instalaciones de obra, tales como placas y acumuladores solares.

Clasificación y segregación de residuos según tipos.

A pesar de la puesta en práctica de medidas para la minimización de la generación de residuos, tal como se indicaba en el apartado anterior, es inevitable que durante las actuaciones se genere una cierta cantidad de residuos, que deberán ser eliminados. Para ello, el primer paso a adoptar será su clasificación y separación atendiendo a los siguientes tipos:

-Residuos asimilables a urbanos: Sus características les permiten ser gestionados junto a los residuos sólidos urbanos. Están constituidos fundamentalmente por restos orgánicos, papel, cartón, plástico y maderas. Se llevarán al vertedero de residuos urbanos autorizado que designe la entidad local.

-Residuos inertes: Son inocuos. Al no poseer cualidades adversas para el medio ambiente existe la posibilidad de que sean utilizados para el relleno de huecos en obras públicas, vertederos, etc.

-Residuos tóxicos o peligrosos: Deberán ser tratados por un gestor autorizado, siendo preciso para su transporte contar también con un transportista autorizado. Se trata de aceites, excedentes de productos asfálticos, productos químicos, pinturas, barnices, etc. Más adelante se incluye una lista de gestores de residuos.

Al clasificar los residuos de esta manera, se facilita no sólo su recogida, sino también su gestión y eliminación.

Gestión ambiental de residuos inertes.

Identificación

De entre los posibles residuos generados en la obra se considerarán incluidos en esta categoría los siguientes: Escombros, tierra Vegetal, tierras no reutilizadas procedentes de los movimientos de tierras y remodelaciones topográficas, residuos de metal procedentes de los trabajos de construcción, emisiones sonoras procedentes de maquinaria, vehículos y equipos, emisiones de polvo causadas por las actividades relacionadas con las obras, residuos tales como vallas, carteles, etc., implantados durante las obras con distintas finalidades y que han de ser retirados tras completarse éstas.

TIERRAS NO REUTILIZADAS	
Procedencia	Excavaciones en la zona de obras
Cantidad	Media.
Tipo de Residuo	Sólidos inertes
Peligrosidad	Baja
Gestión	Transporte a vertederos autorizados.
Observaciones	Posible utilización para el relleno de los huecos dejados por los préstamos

RESIDUOS FIN DE OBRA (Vallados, carteles etc)	
Procedencia	Instalaciones e infraestructuras temporales, creadas con distintas finalidades y para su uso exclusivo durante la ejecución de las obras,
Cantidad	Poco significativa
Tipo de Residuo	Residuo sólido
Peligrosidad	Baja
Gestión	Una vez dejen de tener utilidad y en todo caso al final de las obras, serán retiradas para su reutilización o reciclado
Observaciones	El Programa de Actuaciones Medioambientales contempla entre otras medidas la verificación de la retirada de todo este tipo de residuos tras finalizar las obras.

TIERRA VEGETAL	
Procedencia	Excavaciones en la zona de obras
Cantidad	Media.
Tipo de Residuo	Sólidos inertes
Peligrosidad	Baja
Gestión	Transporte a vertederos de inertes
Observaciones	Posible utilización para revegetaciones en otras zonas de obras

Tratamiento y transporte

La gestión de los residuos de construcción y demolición se atenderá a lo dispuesto en el Resolución REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Siempre que ello sea factible, se realizará una selección en origen de los residuos generados.

La gestión de tierras vegetal se transportará a vertedero de inertes o a otros puntos para su reutilización.

El transporte de los mismos lo realizará el personal de obra con la maquinaria y vehículos utilizados para el movimiento de tierras.

A fin de evitar efectos negativos sobre el medio, se cubrirán los portes mediante telas plásticas o mallas que impidan la emisión de polvo o la caída de materiales. En caso de ser necesario se humedecerán para evitar la emisión de partículas.

Almacenamiento

Si fuera necesaria la creación de un acopio intermedio antes de su retirada definitiva de la zona de obras, éste habrá de cumplir las siguientes especificaciones:

-Se ubicarán preferentemente sobre suelo pavimentado a fin de evitar la filtración en el suelo de lixiviados.

-La altura y estructura de los acopios será la precisa a fin de que quede garantizada su estabilidad.

No se mezclarán con los acopios materiales de distinta naturaleza.

Destino final

Los posibles destinos finales de estos residuos serán, en orden de preferencia:

-Reutilización en la propia obra.

-Revalorización por gestor autorizado.

-Depósito en huecos de frentes agotados de canteras y yacimientos próximos a la obra, dando prioridad a los utilizados durante las obras.

-Utilización como rellenos en obras de infraestructuras a ejecutar en el entorno.

-Depósito en vertedero de inertes, localizado lo más próximo posible a las obras.

-Cesión a particulares para la realización de labores de remodelación topográfica.

Las cuatro últimas opciones son específicas de los excedentes de tierras y áridos, mientras que las dos primeras son válidas también para los residuos de demolición.

Gestión ambiental de residuos urbanos.

Identificación

De entre los posibles residuos generados en la obra se considerarán aquí incluidos:

-Recipientes, envases y embalajes de las materias primas, productos y equipos.

-Papel, vidrio, plástico y otros materiales de oficina.

-Residuos vegetales procedentes de los desbroces.

-Maderas de encofrados, palets, pequeñas obras de carpintería, etc.

-Restos orgánicos de aseos y servicios provisionales.

RECIPIENTES, ENVASES Y EMBALAJES DIVERSOS	
Procedencia	Recipientes y embalajes de las materias primas, productos y equipos
Cantidad	Poco significativa
Tipo de Residuo	Residuos sólidos (variados)
Peligrosidad	Baja
Gestión	Recogida selectiva y entrega a gestor autorizado para su gestión acorde con los distintos materiales
Observaciones	-

MADERA	
Procedencia	Palets, trabajos de encofrado, construcción, etc.
Cantidad	Media.
Tipo de Residuo	Residuos sólidos orgánicos
Peligrosidad	Baja
Gestión	Recogida selectiva y reutilización siempre que su calidad y adecuación al uso queden garantizadas, en caso contrario, valoración mediante gestor autorizado.
Tramitación de la entrega	Comprobación documental de la Hoja de seguimiento si la partida es superior a 1.000 kg. Comprobación documental de la Hoja de recepción de residuos por gestor autorizado si la partida es inferior a 1.000 kg (no necesaria Hoja de aceptación ni Hoja de seguimiento).
Observaciones	-

PAPEL Y CARTÓN	
Procedencia	Embalajes
Tipo de Residuo	Residuos sólidos variados
Peligrosidad	Baja
Gestión	Recogida específica en contenedores de color azul instalados en los puntos limpios y entrega a gestor autorizado
Tramitación de entrega	Comprobación documental de la Hoja de seguimiento si es superior a 1.000 kg. Comprobación documental de la Hoja de recepción de residuos por gestor autorizado si es inferior a 1.000 kg (no necesaria Hoja de aceptación ni Hoja de seguimiento).
Observaciones	Los contenedores para la recogida específica se instalarán en los puntos limpios.

PLÁSTICOS	
Procedencia	Embalajes
Tipo de Residuo	Residuos sólidos variados
Peligrosidad	Media
Gestión	Recogida específica en contenedores de color amarillo instalados en los puntos limpios y entrega a gestor autorizado
Tramitación de entrega	Comprobación documental de la Hoja de seguimiento si es superior a 1.000 kg. Comprobación documental de la Hoja de recepción de residuos por gestor autorizado si es inferior a 1.000 kg (no necesaria Hoja de aceptación ni Hoja de seguimiento).
Observaciones	Los contenedores para la recogida específica se instalarán en los puntos limpios.

RESIDUOS VEGETALES	
Procedencia	Desbroces de la vegetación preexistente
Cantidad	Significativa.
Tipo de Residuo	Orgánico
Peligrosidad	Baja
Gestión	Recogida selectiva. Integración de los elementos de pequeño tamaño en los acopios de tierra vegetal.
Observaciones	-

RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS	
Procedencia	Actividad humana durante las obras
Tipo de Residuo	R.U.
Peligrosidad	Baja
Gestión	Habilitación de puntos limpios con instalación de contenedores de R.U. que serán retirados de la zona de obra de forma periódica por los servicios locales.
Tramitación de la entrega	Comprobación documental de la Hoja de recepción de residuos por gestor autorizado (no necesaria Hoja de aceptación ni Hoja de seguimiento). Comprobación documental de Hoja de recogida itinerante (si se realiza la misma).
Observaciones	Respetar la frecuencia adecuada para evitar olores

Tratamiento y Transporte

En la medida en que ello sea posible se realizará una segregación en origen de este tipo de residuos. En caso de que el destino de un tipo de residuo sea un vertedero municipal, el

transporte se realizará haciendo uso de medios de transporte propios o mediante su entrega a los servicios de gestión de residuos urbanos o municipales.

Almacenamiento

Una vez efectuada la separación en origen de los residuos, éstos se almacenarán en contenedores específicos, que serán puestos a disposición de los servicios de recogida locales mediante su ubicación en los puntos limpios habilitados en la zona de obras.

Destino Final

Se elegirán entre los siguientes posibles destinos por orden de referencia:

- Valorización. Algunos materiales, como los restos orgánicos pueden ser utilizados por empresas especializadas o particulares para la fabricación de compost. El papel y cartón pueden ser utilizados para la fabricación de pasta de papel. El vidrio y el aluminio pueden ser reciclados.
- Depósito en el vertedero municipal: La eliminación de los residuos que no puedan ser objeto de revalorización se realizará mediante su traslado a vertedero controlado, ya sea haciendo uso de medios de transporte propios o mediante su entrega a gestor autorizado.

Gestión ambiental de residuos tóxicos y/o peligrosos.

Los residuos peligrosos contienen sustancias tóxicas, inflamables, irritantes, cancerígenas o provocan reacciones nocivas en contacto con otros materiales.

Su tratamiento consiste en la recuperación selectiva, a fin de aislarlos y facilitar su tratamiento específico o la deposición controlada en vertederos especiales, mediante el transporte y tratamiento adecuado por gestor autorizado.

Identificación

De entre los posibles residuos generados en la obra se considerarán incluidos en esta categoría los siguientes:

- Residuos de productos utilizados como disolventes, así como sus recipientes.
- Aceites usados, restos de aceites y fungibles usados en la puesta a punto de la maquinaria, así como envases que los contienen.
- Mezclas de aceites con agua como resultado de las labores mantenimiento de maquinaria y equipos.
- Mezclas de aceites con agua como resultado de las labores mantenimiento de maquinaria y equipos.
- Restos de tintes, colorantes, pigmentos, pinturas, lacas y barnices, y recipientes.
- Restos de resinas, látex, plastificantes y colas, así como sus envases.

ACEITES USADOS DE LA MAQUINARIA	
Procedencia	Mantenimiento de maquinaria y vehículos
Tipo de Residuo	Residuos de diversos tipos
Peligrosidad	Alta
Gestión	Recogida específica y entrega a gestor y transportistas autorizados y debidamente acreditados.
Tramitación de la entrega	Comprobación documental de la Hoja de seguimiento si es superior a 400 litros. Comprobación documental de la Hoja de recepción de residuos por gestor autorizado si es inferior a 400 litros (no necesaria Hoja de aceptación ni Hoja de seguimiento).
Observaciones	-

FILTROS DE ACEITE USADOS	
Procedencia	Mantenimiento de maquinaria y vehículos
Tipo de Residuo	Residuos de diversos tipos
Peligrosidad	Alta
Gestión	Recogida específica y entrega a gestor y transportistas autorizados y debidamente acreditados.
Tramitación de la entrega	Comprobación documental de la Hoja de seguimiento si es superior a 1.000 kg. Comprobación documental de la Hoja de recepción de residuos por gestor autorizado si es inferior a 1.000 kg (no necesaria Hoja de aceptación ni Hoja de seguimiento).
Observaciones	-

ENVASES DE PINTURAS Y DISOLVENTES	
Procedencia	Señalización horizontal
Tipo de Residuo	Residuo sólido: RTP
Peligrosidad	Alta
Gestión	Recogida específica de envases y restos de pinturas, barnices, etc., y entrega a gestor y transportista autorizados y debidamente acreditados.
Tramitación de la entrega	Comprobación documental de la Hoja de seguimiento si es superior a 500 kg. Comprobación documental de la Hoja de recepción de residuos por gestor autorizado si es inferior a 500 kg (no necesaria Hoja de aceptación ni Hoja de seguimiento).
Observaciones	Observar las medidas de seguridad e higiene adecuadas para su manipulación

Tratamiento y Transporte

Como primera medida se realizará una segregación en origen de ese tipo de residuos. Es recomendable que haya coincidencia geográfica en la ubicación de la zona habilitada para el mantenimiento de la maquinaria y equipos, y la destinada al almacenamiento de este mismo tipo de residuos que ahora se analizan.

Se evitará su transporte. En caso de ser necesario se tomarán las medidas oportunas que garanticen que no se producirán derrames de residuos durante las operaciones de carga, transporte y descarga.

En ningún caso se permitirá la mezcla de residuos peligrosos de distinta naturaleza, ni a su dilución en agua o en cualquier otro tipo de efluente para su vertido.

En caso de que se produzca el vertido accidental de residuos peligrosos durante la fase de ejecución de las obras, la empresa constructora, notificará de inmediato de que se ha producido tal suceso a los organismos competentes, ejecutando las actuaciones pertinentes a que haya lugar a fin de retirar los residuos y elementos contaminados y proceder a su restitución.

En aplicación de la legislación vigente en la etiqueta de los envases o contenedores que contienen residuos peligrosos figurará:

-El código de identificación de los residuos.

-La fecha de envasado.

-El nombre, dirección y teléfono del titular de los residuos (lo será el productor, esto es, el responsable de la obra hasta la entrega formal al gestor autorizado, en cuyo momento éste último se convertirá en el titular de los residuos).

-La naturaleza de los riesgos que presentan los residuos (distintivo según los casos de ser un producto explosivo, inflamable, comburente, tóxico, nocivo, irritante, corrosivo, carcinógeno, mutagénico o infeccioso).

Asimismo, los envases y sus cierres estarán concebidos y realizados de forma que se evite cualquier pérdida o fuga del contenido durante las labores de manipulación y transporte. Estarán contruidos con materiales suficientemente resistentes, no susceptibles de ser atacados por el contenido ni formar con éste combinaciones peligrosas.

Almacenamiento

El mantenimiento de la maquinaria y vehículos se efectuará en talleres de los alrededores.

Destino Final

Si se realizan operaciones de mantenimiento de maquinaria y/o equipos en la zona de obra, con la consiguiente producción y almacenamiento de residuos tóxicos o peligrosos, se deberá comunicar a los servicios municipales la existencia de este tipo de residuos.

10.2. MEDIDAS PROTECTORAS A APLICAR DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO.

10.2.1. Medidas de protección del paisaje.

Mantenimiento del nivel de limpieza.

Se mantendrá un elevado nivel de orden y limpieza, evitando la acumulación de residuos en el entorno mediante un adecuado servicio de recogida de residuos.

Se procederá a la recogida selectiva de los residuos de tal manera que aquellos asimilables a urbanos serán gestionados a través del servicio municipal de recogida de RSU y cualquier otro residuo será tratado por gestor autorizado, en definitiva se cumplirá el "Plan de Gestión de Residuos" del municipio.

Medidas para reducir la generación de residuos sólidos.

Se estudiarán las posibilidades de llevar a cabo aprovechamientos de los residuos como materias primas para otras empresas o a través de las bolsas de subproductos de las cámaras de comercio, industria y navegación.

Difundir medidas tendentes a la minimización de residuos y crear incentivos para aquellas empresas que lleven a cabo actuaciones con vistas a adoptar dichas u otras medidas.

Realizar campañas de sensibilización e información al consumidor sobre el tratamiento de los residuos.

Previsión del número suficiente de contenedores, sistema de recogida colectivo y de puntos limpios para facilitar la recogida de residuos a las empresas y su segregación.

Disponer de zonas comunes para el almacenamiento de residuos.

Separar selectivamente los residuos peligrosos generados.

10.2.2. Medidas para reducción de las emisiones atmosféricas.

A continuación se presentan algunas de las buenas prácticas que mejoran la gestión de las emisiones a la atmósfera en la zona de estudio:

-Fomento del empleo de las mejores tecnologías disponibles económicamente asumibles por las empresas.

-Estudio de los procesos y los productos de cada empresa.

-Reducción de las emisiones en la fuente, modificando las condiciones operativas si es necesario.

-Utilización de energías menos contaminantes.

-Mantener un registro con análisis de las emisiones de las empresas potencialmente contaminadoras.

10.2.3. Medidas para reducir el consumo de recursos.

Medidas para reducir el consumo de agua potable.

En el caso del agua de abastecimiento para uso higiénico: exigir en la edificación el empleo de cisternas con sistemas de ahorro de agua.

Medidas para reducir el consumo energético.

- Aislamiento de los edificios de acuerdo a las condiciones del clima local pero empleando tecnologías y prácticas que no creen problemas de ventilación.
- Instalación de contadores de consumo energético y la elaboración de registros.
- Informar a los responsables de las empresas sobre tecnologías eficientes de energía, así como de las ayudas y subvenciones de las distintas administraciones públicas a las que puede acceder en materia de energías renovables.
- Promover el uso de formas de energía renovables.
- Incrementar la eficiencia metabólica en el uso de los recursos y emplear sistemas alumbrado y equipos energéticamente eficientes.
- Establecer limitaciones en la iluminación nocturna de viales y naves industriales, en general excesiva, lo que produce unos consumos eléctricos innecesarios.
- Limitar la iluminación interior de la edificación a niveles razonables, ya que suelen resultar excesivos. En zonas de uso esporádico, emplear luces temporizadas.
Emplear luminarias eficientes.
- Establecer exigencias en la edificación en cuanto a su aislamiento térmico, para limitar las necesidades de calefacción.

Medidas para reducir el consumo de materias primas.

- Informar a las empresas de los residuos susceptibles de ser utilizados como materias primas (subproductos) por otras empresas.
- Emplear materias reutilizables o recicladas como entradas, o también se puede considerar la opción de crear conexiones entre industrias para facilitar la entrada y salida de materias, a modo de bolsa de subproductos.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN AMBIENTAL

Las medidas de seguimiento tienen como objetivo garantizar la correcta ejecución de las medidas protectoras y correctoras previstas, así como prevenir y corregir posteriores disfunciones de las medidas propuestas o la aparición de efectos ambientales no previstos.

En relación a la fase de construcción se considera importante tener en cuenta los siguientes aspectos:

Se comprobará el jalonamiento de la obra así como la afección a áreas localizada en el exterior del perímetro de la obra.

- En cuanto a la emisión de partículas en suspensión a la atmósfera: Se llevarán a cabo inspecciones visuales a la obra y se atenderán aquellos requerimientos, quejas y avisos que se formulen por parte de organismos oficiales, entidades públicas o particulares relativas a molestias ocasionadas por el polvo con origen en las actuaciones de proyecto, comprobando su veracidad y alcance, así como la posibilidad de aplicar medidas para eliminar las molestias y perjuicios ocasionados.

-En cuanto al control de emisiones contaminantes de la maquinaria, se comprobará que todas y cada una de las máquinas y vehículos utilizados en la obra han superado favorablemente las Inspecciones Técnicas de Vehículos (ITV) que les sean de aplicación y dentro de los plazos legales establecidos, tanto en lo que se refiere a la maquinaria móvil como fija.

-En cuanto al control de los niveles acústicos de la maquinaria, se exigirá la ficha de Inspección Técnica de Vehículos a todas las máquinas que vayan a ser empleadas en las obras; se realizará un control inicial de los niveles de emisión acústica de la maquinaria mediante la identificación del tipo de máquina al que corresponde cada unidad, así como del campo acústico que origina en condiciones normales de trabajo.

-En cuanto al control de la alteración de los suelos, se inspeccionarán visualmente los lugares en que es factible que se produzcan accidentes que originen contaminación edáfica. Es el caso, por ejemplo, del parque de maquinaria (derrames de combustibles o lubricantes, excedentes de agua provenientes del lavado de maquinaria), lugares de almacenamiento o acopio temporal de sustancias peligrosas (pinturas, sustancias asfálticas, resinas, etc) y caminos de acceso (derrames de los vehículos de transporte).

-En cuanto al Control de la extracción de la capa superficial de tierra vegetal, se comprobará que la extracción de la capa superficial de tierra vegetal de los suelos durante las explanaciones se realiza en los lugares previstos y con los espesores adecuados según la calidad de los suelos en las diferentes zonas.

-En cuanto al control de la correcta conservación de los acopios de tierra vegetal, se supervisarán las labores de creación de los acopios de tierra vegetal, comprobando su ubicación en los lugares seleccionados.

-En cuanto al control de la gestión de residuos, se efectuará un seguimiento del punto limpio de la obra, presencia de residuos no gestionados en la obra y, en definitiva del Plan de gestión de residuos establecido para la obra.

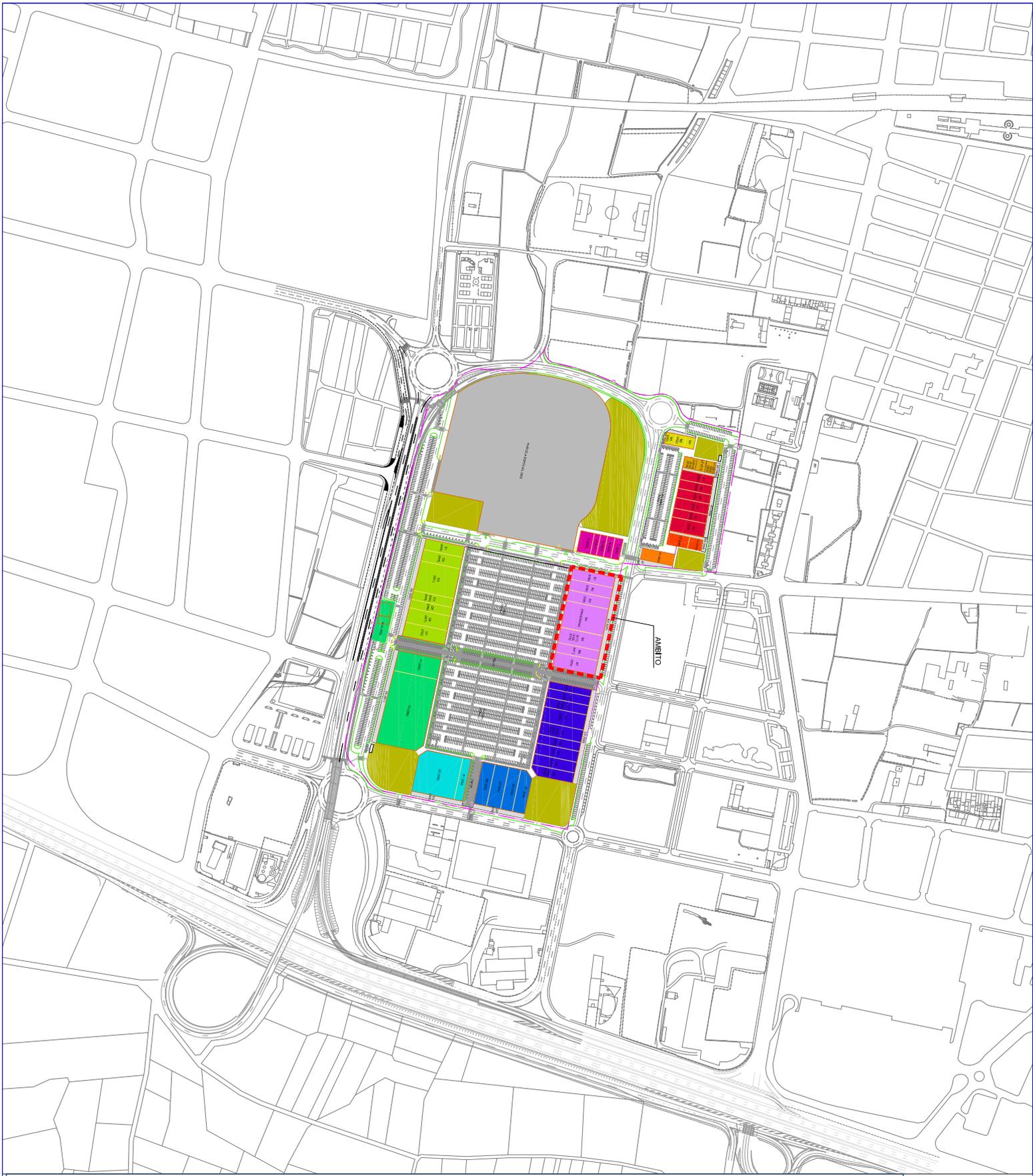
En relación a la fase de funcionamiento de la edificación se considera importante tener en cuenta los siguientes aspectos:

-La empresa que vaya a desarrollar la actividad dispondrá de un Sistema de Gestión Ambiental implantado, el cumplimiento del Sistema de gestión ambiental asegurará el cumplimiento de medidas de reducción del consumo de recursos, emisiones atmosféricas y gestión de residuos

Mislata, Mayo 2015
Fdo. Javier Soler Arnedo

Arquitecto
Colegiado nº: 3.651

ANEXO I. PLANOS



REV.	SUBSTITUCIÓN	FECHA	MODIFICACION

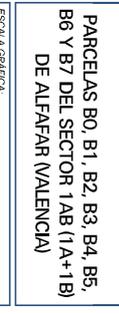
PROMOTOR:
HEDEMAT 2015, S.L.

EL ARQUITECTO:

D. Jaume Soler Arnedo
C.A. nº 3851

ESTUDIO DE DETALLE DEL BLOQUE B DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFAFAR

SITUACION:
PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFAFAR (VALENCIA)



FECHA: **MAYO 2015** ESCALA: **1:5000**

TIPO TRABAJO: **ESTUDIO DE DETALLE** DELIMITADOR POR: **J.S.A.**

DENOMINACION:
SITUACION

CONTRACTISTA DEL PROYECTO:
01

ARCHIVO: **01_SITUACION** Nº PLANO: **01**

Nº PROYECTO: **02_1504004**

OFICINAS CENTRALES DELEGACION SUR
C/ Mayor Nº46, Bajo C/ Camino real Nº90 1º B-
46020 Mislata (Valencia) 30510 Yeda (Murcia)
Tel: 96 370 85 72 Fax: 96 383 24 50
e-mail: gubler@redteccas

NOTA: Este documento es propiedad del autor por lo cual quedan reservadas todas las derechos. Queda prohibida la reproducción o cualquier uso no autorizado sin el consentimiento escrito del autor. Reservados todos los derechos. Queda permitida la reproducción en papel o cualquier otro medio de reproducción siempre que se cite al autor y se pague el correspondiente precio de explotación. Queda prohibida la explotación económica de este documento por cualquier medio sin el consentimiento escrito del autor.



- PUBLICOS
- ZONA VERDE
- SISTEMA VIARIO PUBLICO
- RED PRIMARIA EXTERIOR
- PRIVADOS
- COMERCIAL-PARCELA ESPECIAL
- COMERCIAL-MEDIANAS SUPERFICIES
- TERCARIO
- HOSTELERO
- AREAS VERDE PARA CABLES
- LAS PARCELAS EDIFICABLES
- URBANIZACIÓN DE VIALES PRIVADOS
- URBANIZACIÓN DE ZONAS DE APARCAMIENTOS PRIVADOS

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	AREAS SERV. (m ² s)	SUP. TOTAL (m ² s)	USO PPAL.	ALTURAS (m ² s)	IEB (m ² /m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ²)
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
223200.00							
0.55							
122.760.00							
SECTOR							
PARCELA	BLOQUES (m ² s)	AREAS SERV. (m ² s)	SUP. TOTAL (m ² s)	USO PPAL.	ALTURAS (m ² s)	COEF. ED. NIETA (m ² /m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ²)
BLOQUE A	4.059,00	521,96	4.580,96	Comercial	III	1,5000	6.088,50
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	III	1,1200	9.434,95
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	III	1,1200	8.931,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	III	1,2100	5.197,56
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	1,1200	4.810,46
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	1,1200	9.423,37
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	1,1200	9.022,43
PARCELA H	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56345	631,38
PARC.	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	VII	1,7500	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,1000	5.199,33
BLOQUE K	773,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,1000	5.623,80
BLOQUE L	715,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,1000	5.083,50
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,2000	4.706,71
PV1+PV2				Parking	-		
PV3+V7			54.351,06	Privado		0,01023	555,95
TOTALES	96.561,771	5.783,98	102.345,751				122.760,00

PROYECTOR: HEDEMAT 2015, S.L.

EL ARQUITECTO: D. Javier Soler Arnedo
C.A. nº 3851

ESTUDIO DE DETALLE DEL BLOQUE B DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFAFAR

SITUACION: PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFAFAR (VALENCIA)



FECHA: MAYO 2015
ESCALA: 1:1000
TIPO TRABAJO: DELINEACION POR ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE: U.S.A.

DENOMINACION: PLANTEAMIENTO VIGENTE

ARCHIVO: 02 PLANTEAMIENTO
Nº PROYECTO: 02-1504004
Nº PLANO: 02

COMUNIDAD DEL PROYECTO: OFICINAS CENTRALES DELEGACION SUR
C/ Mayor Nº46, Bajo 30510 Yeda (Murcia)
Tel: 96 370 85 72
Fax: 96 383 24 50
e-mail: gredbe@redteccas

NOTA: Este documento es propiedad del autor por lo cual quedan reservadas todas las acciones. Queda prohibida la reproducción o transformación de este documento por cualquier medio sin el consentimiento por escrito del autor.



B1	918,40	91,7250	1,010,1250	1,12000	1,028,61
B2	918,40	91,7250	1,010,1250	1,12000	1,028,61
B3	918,40	91,7250	1,010,1250	1,12000	1,028,61
B4	2.273,43	227,1704	2.500,6004	1,12000	2.546,24
B5	1.319,98	131,8966	1.451,8766	1,12000	1.478,38
B6	826,43	82,5525	908,9825	1,12000	925,60
B7	1.249,03	124,9655	1.373,9955	1,12000	1.398,92
TOTAL	8.424,06	841,7600	9.265,8300		9.434,95

REV. AUTOMÁTICA MODIFICACION

PROYECTOR

HEDELMAT 2015, S.L.

EL ARQUITECTO:

D. Javier Soler Arnedo
C.O.A. nº 3851

PROYECTO:

**ESTUDIO DE DETALLE DEL
BLOQUE B DEL
SECTOR 1AB (1A+1B)
DE ALFAFAR**

SITUACION:

**PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5,
B6 Y B7 DEL SECTOR 1AB (1A+1B)
DE ALFAFAR (VALENCIA)**

ESCALA GRAFICA:



FECHA:

MAYO 2015

ESCALA:

1:1000

TIPO TRABAJO:

ESTUDIO DE DETALLE

DELIMITADOR POR:

J.S.A.

DENOMINACION:

ORDENACION INICIAL

ARCHIVO:

03. ORDENACION

Nº PLANO:

03.1

Nº PROYECTO:

02_1504004

CONTRATISTA DEL PROYECTO:



OFICINAS CENTRALES DELEGACION SUR
C/ Mayor N°46, Bajo C/ Camino real N°90, 1º 2da.
46920 Mislata (Valencia) 30510 Yedea (Murcia)
Telf: 96 370 85 72
Fax: 96 383 24 50

e-mail: greditec@reditec.es

NOTA:

Este documento es propiedad del autor por lo cual quedan reservados todos los derechos. Queda prohibida la reproducción o transformación de este documento, así como la distribución o el alquiler público de cualquier tipo de "transmisión". Queda a disposición del interesado el original en formato digital.



ESTADO INICIAL



ESTADO FINAL

REV.	MODIFICACION
SISTEMATICA	FECHA

PROMOTOR:
HEDEMAT 2015, S.L.

EL ARQUITECTO:

D. Jaume Soler Arnedo
C.A. nº 3851

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE DEL BLOQUE B DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFARFAR

SITUACION:

PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFARFAR (VALENCIA)

ESCALA GRAFICA:

FECHA:	ESCALA:
MAYO 2015	-

TIPO TRABAJO:	DELIMITADOR POR:
ESTUDIO DE DETALLE	J.S.A.

DENOMINACION:	AXONOMETRICA
---------------	--------------

ARCHIVO:	Nº PLANO:
04_AXONOMETRICA	04
Nº PROYECTO:	
02_1504004	

CONTRACTISTA DEL PROYECTO:



OFICINAS CENTRALES DELEGACION SUR
C/ Mayor Nº46, Bajo C/ Camino real Nº90 1º Esq.
46920 Mislata (Valencia) 30510 Yeda (Murcia)
Tel: 96 370 85 72
Fax: 96 383 24 50
e-mail: gpedrer@igeftec.es

NOTA: Este documento es propiedad del autor por lo cual quedan reservadas todas las derechos. Queda prohibida la reproducción o cualquier uso no autorizado sin el consentimiento expreso del autor. Reservados todos los derechos de explotación. Queda permitida la reproducción para fines educativos o de investigación científica por cualquier medio de reproducción, siempre que se cite el nombre del autor y se permita la explotación por escrito de su obra.

ANEXO II. Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan Parcial Sector 1 AB SUNP PGOU de Alfafar.

Y modificación introducida en el TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DEL P.G.O.U. DE ALFAFAR, que incluye la modificación de las Ordenanzas de aplicación, aprobado definitivamente por la publicación en el BOP nº 220 de fecha: martes, 16 de septiembre de 2014 y la entrada en vigor a los veinte días de la publicación: el 4 de octubre de 2014

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda
Dirección Territorial de Valencia
Servicio Territorial de Urbanismo

Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre aprobación definitiva del Plan Parcial Sector I AB SUNP PGOU de Alfafar.

ANUNCIO

“La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de mayo de 2010, adoptó el siguiente ACUERDO:

“Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Alfafar, referido al Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial Sector I AB “Alfafar-Parc”, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

En sesión del Ayuntamiento pleno de 2.05.06 se acordó el inicio del procedimiento de gestión indirecta y aprobación de las Bases Particulares reguladoras del Programa de Actuación Integrada, que fueron publicadas en el BOP nº 112 de 12.05.06. El anuncio del concurso se publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea el 20.05.06 y en el DOGV nº 5.288 el 26.06.06. El 31.07.06 la Agrupación de Interés Urbanístico Alfafar Parc somete a información pública el Programa de Actuación Integrada mediante anuncio publicado en el DOGV nº 5.314 el 31.07.06 y en el periódico Las Provincias el 4.04.08, sin que conste la presentación de alegaciones durante el periodo de exposición pública. El 10.05.07 el pleno municipal acuerda aprobar el Programa de Actuación Integrada para el Sector 1-A y 1-B de Suelo Urbanizable, mediante Gestión Indirecta, conformado por la Alternativa Técnica aprobada por acuerdo plenario de 30.11.06 y la Proposición Jurídico Económica presentada por la misma Agrupación de Interés Urbanístico, adjudicándole la condición de urbanizador. El 27.06.07 tiene entrada el proyecto en el Registro de la Comisión territorial de Urbanismo a los efectos de su aprobación definitiva.

DOS.- DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

La documentación comprende:

- Expediente administrativo.
- Plan Parcial que incluye Parte sin eficacia normativa: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, y Planos de Información y Parte con eficacia normativa: Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación.
- Documento de Justificación de la Integración Territorial (en adelante DJIT).
- Estudio Acústico.
- Estudio de Integración Paisajística
- Estudio de Impacto Ambiental, si bien hay que precisar que se aporta como un plus garantista aún cuando no resulta preceptivo por tratarse de un suelo incluido en el vigente Plan General con clasificación de suelo urbanizable y una pequeña porción de suelo urbano.
- Estudio de Accesibilidad y Tráfico
- Estudio “ex ante” del proyecto “Alfafar Parc”.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Infraestructuras Urbanísticas Privadas
- Resto de documentación que completa el Programa de Actuación Integrada.

TRES.- OBJETO.

El objeto del proyecto es el desarrollo y ejecución mediante un único Programa de Actuación Integrada del sector 1-AB, formado por la suma de los sectores 1A y 1B del Plan General de Alfafar vigente, que clasifica ambos sectores como Suelo Urbanizable No Programado Terciario de Uso Predominante Comercial, con una superficie total de 223.200 m² y lindes:

- Norte: suelo urbano consolidado de Alfafar y Polígono de Rabisancho (suelo urbanizable comercial ya urbanizado y en proceso de edificación).
- Este: suelo urbano consolidado de Alfafar, en concreto la parte denominada Polígono “B” en el PG, de uso industrial/terciario y que en la práctica se ha consolidado como zona de uso predominante terciario.
- Sur: suelo urbano consolidado de Massanassa, de uso industrial y comercial, totalmente urbanizado y en proceso de edificación. Actúa como límite la carretera CV-412, que comunica transversalmente la autovía N-332 (Pista de Silla) con el antiguo Camí Real de Madrid, y sirve como nuevo acceso conjunto a Alfafar y Massanassa.
- Oeste: Cementerio municipal y Zona de Reserva de la Red Primaria del PG de Alfafar.

El Plan Parcial respeta en lo fundamental las determinaciones urbanísticas más relevantes contenidas en el Plan General para el conjunto de los sectores 1A y 1B, sin bien introduciendo modificaciones de ajuste, que a continuación se indican:

1.- En cuanto a la delimitación, la ordenación respeta los lindes Norte, Este y Sur establecidos en el PG, si bien introduce una pequeña modificación en el extremo Noroeste del linde Norte consistente en la inclusión dentro del ámbito de un vial que delimita el área ordenada por el Norte, actualmente sin urbanizar y que no es susceptible su participación en ninguna otra actuación, toda vez que el sector en el que se encuentra es suelo urbano, muy consolidado por edificaciones, y no es previsible en el mismo ninguna actuación aislada.

2.- En cuanto al límite Oeste, se propone la creación de un nuevo vial en sustitución de la simple línea que dibuja, como linde del sector, el PG. A los efectos de enlazar este vial con la rotonda de la CV-412 se diseña el vial en forma de curva suave, ocupando con ello una pequeña porción de suelo clasificada por el PG como Sistema General “Espacio Libre Parque Urbano”.

Estas dos pequeñas modificaciones permiten acabar de delimitar el ámbito global de la actuación con viales completos, ya que en todos los demás límites el ámbito de esta actuación se delimita con viales completos, todos ellos de la Red Primaria del PG.

3.- Una tercera modificación consiste en un mínimo giro de la dirección de la alineación de uno de los viales de Red Primaria, prolongación Sur de la calle de Pep de L'Horta, que es la que separaba los sectores 1A y 1B entre sí, para hacerlo perpendicular y paralelo, respectivamente, tanto al sistema viario ya ejecutado existente, como al proyectado complementario de aquel.

4.- El uso global asignado coincide con el establecido en el PG, si bien en el PP el aprovechamiento tipo del conjunto de los dos sectores ordenados se modifica, fijándose en 0,55 m²/m²s, disminuyendo las previsiones del PG (de 1,6657 m²/m²s), y ello a los efectos de obtener una mejor ratio de aparcamiento en superficie. Esta modificación del aprovechamiento urbanístico a la baja cuenta con el acuerdo favorable del 96% de los propietarios afectados que representan el 98,4% del suelo ordenado. En este caso, el aprovechamiento tipo coincide con el índice de edificabilidad (IEB), tanto en el vigente Plan General como en el Plan Parcial del Sector 1AB, siendo ahora 0,55 m²/m²s.

En el presente documento de planeamiento se presta especial atención a la ampliación de la red primaria de dotaciones públicas con los nuevos elementos precisos para dar soporte al desarrollo previsto, sobre todo en lo relativo a las conexiones y ampliaciones de la red viaria, tanto dentro como fuera del ámbito de actuación.

La propuesta de ordenación pormenorizada para el área de estudio se caracteriza por la continuidad en el carácter comercial predominante existente en el entorno inmediato. En concreto se propone un centro comercial, alrededor del cual se edificarán otros comercios de menor dimensión, dejando un gran vacío interior para aparcamiento. En el extremo noroeste se plantea albergar usos terciarios de oficinas y hoteleros. La gran superficie comercial tendrá una altura máxima de cornisa de 25 metros, los comercios de menor entidad con 9 metros y los edificios de oficinas y hoteleros con 25 metros.

De las edificaciones e infraestructuras existentes en el ámbito, hay que destacar la presencia de una antigua alquería denominada "L'Alqueria Nova", que se propone restaurar y rehabilitar implicando su reutilización con usos compatibles con su protección, dado que el Ayuntamiento de Alfafar impone su protección y conservación en las Bases Particulares que regulan el P.A.I.

También hay que señalar la presencia de una línea eléctrica aérea de media tensión, que atraviesa el ámbito en sentido E-O, y los dos ramales de la Acequia de Favara (Acequias de l'Orba y de la Fila) que han estado prestando servicio de riego y de desagüe a las parcelas agrícolas. Estas dos infraestructuras son incompatibles, en su trazado y estado actuales, con la ordenación propuesta por lo que se prevé su reposición, en ambos casos por el subsuelo, desde sus entradas al sector por su linde oeste hasta sus salidas por sus lindes sur.

Con respecto a las infraestructura viaria hay que destacar que la carretera CV-412 actúa como límite sur de la actuación. Esta carretera comunica transversalmente la autovía N-332 (Pista de Silla) con el antiguo "Camí Real de Madrid" y sirve como nuevo acceso conjunto a Alfafar y Massanassa. No obstante, cabe resaltar que el tramo de la CV-412 contigua al ámbito del Plan Parcial fue cedido por la Conselleria de Infraestructuras y Transporte a los municipios de Alfafar y Massanassa, dejando de ser una carretera para pasar a ser una vía urbana (Avda. de la Generalitat).

CUATRO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA.

Se han solicitado informes a los siguientes organismos:

- Unidad de Control Integrado de la Contaminación con remisión de Estudio Acústico, hoy Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico (27.09.07)
- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Sección Forestal, Vías Pecuarias, Zonas Húmedas y LIC (27.09.07).
- Diputación de Valencia, Servicio de Vías y Obras (2.10.07).
- Municipios colindantes: Massanassa y Benetusser (2.10.07).
- División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (2.10.07).
- Dirección General de Comercio y Consumo (2.10.07).
- Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura (2.10.07).
- Dirección General de Energía de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (2.10.07).
- Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (2.10.07).
- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado (2.10.07).
- Confederación Hidrográfica del Júcar (en adelante CHJ) (8.10.07)
- Trámite de audiencia a Acequia de l'Orba y Acequia de La Fila. (8.10.07)
- Dirección General de Territorio y Paisaje (16.01.08).

El 8.10.07 se solicitó al Ayuntamiento de Alfafar documentación complementaria: justificación del art. 13.6 LOTPP, certificados anexos al Estudio de Impacto Ambiental, en concreto: Informe de Conselleria de Cultura e informe de entidad gestora de recursos hídricos con el contenido mínimo de Auto de TSJ de Ador, así como informe sobre vertidos de aguas residuales y gestión de residuos sólidos.

CINCO.- INFORMES RECIBIDOS.

Los informes emitidos agrupados según las afecciones sectoriales resultan:

1. Accesibilidad y conexiones a la red viaria.-

La División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, tras diferentes informes desfavorables, el 27.06.2008 emite informe favorable.

La Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, del Ministerio de Fomento, el 10.06.09 emite un informe favorable a la actuación solicitada, si se cumplen todas las prescripciones indicadas en el citado informe, que son las siguientes:

1. En el marco de las actuaciones a realizar por la Dirección General de Carreteras con objeto de aumentar la capacidad de la V-31 podría ser que se anulase alguno de los accesos existentes en la margen izquierda de la V-31. En consecuencia sería de aplicación lo dispuesto en el art. 28 de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras respecto a la competencia del Ministerio de Fomento para reordenar accesos.

Por tanto, el Ayuntamiento de Alfafar deberá aceptar esta condición de forma expresa. Sin dicha conformidad el presente informe carecerá de validez.

2. El promotor de la actuación urbanística "Alfafar Parc" deberá ejecutar a su cargo una vía colectora-distribuidora de 2 carriles paralelos a la V-31 en su margen derecha que una los enlaces de la V-31 con la C V-412 y con la Avda. dels Reis Catòlics, conectando todos los ramales de los enlaces y el acceso al Camí Castellar a dicha vía colectora – distribuidora.

3. La vía citada en el apartado 2 deberá cumplir con la normativa en vigor de la Dirección General de Carreteras en materia de firmes, señalización horizontal y vertical y sistemas de contención. El firme se calculará para un tráfico T-1, salvo que de los estudios a realizar en el correspondiente proyecto de construcción se deduzca otra categoría superior.

4. La modificación del paso superior sobre la V-31 en el enlace con la CV-412 se realizará de modo que 2 de los carriles sirvan de entrada al área comercial y uno de salida, toda vez que dicho enlace constituye el principal acceso desde la zona sur.

5. El presente informe se ha emitido a efectos urbanísticos sin que el promotor haya aportado planos de perfiles longitudinales, transversales, etc. que demuestren la viabilidad técnico-constructiva de las soluciones propuestas, por lo que el presente informe queda condicionado a que se justifiquen documentalmente dicha viabilidad, según la normativa vigente.

6. La conservación de los viales y estructuras a ejecutar o modificar como consecuencia de la actuación urbanística correrá a cargo del promotor de la misma.

7. El Ayuntamiento de Alfafar no podrá otorgar licencia de actividad al área comercial sin que estén ejecutados en su totalidad los accesos que se incluyan en el documento de mayo de 2009 y en las prescripciones del presente informe.

8. Los accesos solicitados quedan condicionados a lo que resulte del trámite indicado en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras y a la resolución del Director General de Carreteras, órgano competente para autorizar modificaciones de accesos en la Red de Carreteras del Estado."

El Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia emite informe indicando que no afecta a la red de carreteras de su competencia.

2. Afecciones de índole ambiental.-

La Sección de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente emite informe favorable el 31.01.08.

El Servicio de Espacios Naturales del Servicio Territorial de Medio Ambiente, el 04.10.2007, emite informe indicando que el proyecto deberá ajustarse a lo dispuesto en el PORN de la Cuenca Hidrográfica de L'Albufera en cuanto a las normas y directrices de aplicación directa expresadas en el art. 5 y ss. Sobre este informe, el Ayuntamiento el 16.05.08 indica que cualquier referencia al PORN o PRUG de la Albufera debe ser un error pues el sector queda fuera de su ámbito.

La Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente, el 08.10.2007, emite informe indicando que no resulta afección en el ámbito de sus competencias.

El Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, tras un primer informe desfavorable y subsanación del Estudio Acústico emite informe favorable el 10.12.2008.

Aún cuando no resultaba preceptivo según se ha indicado anteriormente, la Dirección General de Gestión del Medio Natural, con fecha 10 de junio de 2008 dicta Declaración de Impacto Ambiental al Estudio de Impacto Ambiental presentado, con el siguiente tenor literal :

“Primero

Estimar aceptable, a los efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, el Plan Especial Sector 1 AB S.U.N.P. “Alfáfar Parc” del PGOU de Alfáfar (Valencia), siempre que el mismo se adecue a lo establecido en la documentación presentada y supeditado al cumplimiento de los condicionantes expuestos en el punto segundo de esta Declaración.

Segundo

Se supedita la aprobación definitiva a que se refleje en las fichas de planeamiento y gestión del Proyecto los siguientes condicionantes:

1. Se deberá aportar el informe de la Dirección General de Patrimonio Valenciano en cumplimiento del artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En el supuesto de que dicho informe resultara desfavorable, así deberá entenderse también la presente Declaración de Impacto Ambiental.

2. Las medidas correctoras se completarán con los siguientes aspectos:

- El Ayuntamiento deberá velar para que el vertido generado siga cumpliendo con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente.

- El Ayuntamiento de Alfáfar velará para que el consumo de recursos hídricos siga teniendo la disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de no afectar a otros usos existentes legalmente implantados.

- El Ayuntamiento de Alfáfar velará para que el urbanizador solucione, de acuerdo con las determinaciones que se establezcan los informes de las administraciones afectadas, los problemas de tráfico en los accesos y en las zonas adyacentes afectadas por el Plan Especial.

3. Deberán cumplirse los condicionantes establecidos en el informe de la EPSAR de 13 de Octubre de 2008.

4. Deberán obtener el informe favorable de la Consellería de Infraestructuras y Transporte así como de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana sobre los estudios de Tráfico que forman parte integrante de la Alternativa Técnica del Plan Especial.

5. Son nulos de pleno derecho las resoluciones o los acuerdos de autorización o aprobación de cualquier proyecto, plan o programa que se adopten sin observar, total o absolutamente, los procedimientos de evaluación ambiental que regula la ley.”

3. Sobre disponibilidad de recursos hídricos.-

Aún cuando el proyecto no conlleva modificación del uso previsto en el Plan General y tampoco aumento de edificabilidad, sino al contrario una disminución importante, la CHJ el 6.03.09, emite informe favorable con respecto a las materias de su competencia. Se señala que el sector contará con red separativa de colectores para la evacuación de aguas pluviales y residuales con conexiones a la infraestructura municipal y que según el PATRICOVA la zona no presenta riesgo de inundación.

4. Sobre afección paisajística.-

La D.G. de Paisaje emite informe desfavorable al Estudio de Integración Paisajística, el 13.05.2009, estableciendo la necesidad de subsanar la documentación aportada de acuerdo con los apartados 2 (secciones), 5 (simulación visual) y 6 (medidas de integración paisajística). De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 28.05.09.

5. Respecto a saneamiento, depuración e infraestructuras eléctricas

El Ayuntamiento aporta al expediente el informe de la Entidad Pública de Saneamiento de Aigües Residuals (EPSAR), de fecha 13.10.08, donde se indica la viabilidad de la actuación urbanística, con determinadas condiciones para la ejecución del proyecto:

“Por lo señalado anteriormente, y para el caso en que el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico decida no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales generadas por sus actuaciones mediante la construcción de una EDAR propia y vaya a solicitar en un futuro la conexión a un sistema público de saneamiento y depuración, esta Entidad de Saneamiento INFORMA la viabilidad del tratamiento en la E.D.A.R. de Pinedo de las aguas residuales generadas por el Programa de Actuación Integrada de los sectores 1A y 1B de Alfáfar, siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

1.- Este nuevo sector, que se desarrolle mediante el correspondiente instrumento de ordenación, se ajustará a lo dispuesto en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

2.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

3.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas.

4.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la E.D.A.R., deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuarla para el tratamiento del nuevo caudal generado.

5.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 128.359,63 euros. Este importe deberá hacerse efectivo cuando se requiera expresamente para ello, en el expediente que en su caso se tramite para la autorización de la conexión.”

La Dirección General de Energía de la Consellería de Infraestructuras y Transporte, el 14.01.2008 emite informe indicando la legislación de aplicación en materia del sector eléctrico.

6. Afecciones patrimoniales.-

Con fecha 20 de mayo de 2009, la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano emite informe favorable condicionado del que se concluye:

....."visto el precepto indicado y de conformidad con el informe de los Servicios Técnicos SE INFORMA FAVORABLEMENTE a los efectos patrimoniales contemplados en el art. 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano Programa de Actuación Integrada Sector 1-A y 1-B Alfafar Parc sito en el TM de Alfafar con sujeción a las siguientes condiciones:

En el ámbito de actuación se encuentra la denominada Alquería Nova que es una muestra significativa de arquitectura popular o tradicional, posible Bien de Relevancia Local de conformidad con lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, en cuyo caso deberá contar con su correspondiente ficha en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos.

El Estudio de Impacto deberá recoger la obligación de que cualquier hallazgo de índole arqueológica deberá ser comunicado inmediatamente a la administración competente conforme al art. 63 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Desde la consideración del patrimonio etnológico las medidas protectora antes referidas deberán ser expresamente recogidas y asumidas en el propio Estudio de Impacto Ambiental, garantizándose su cumplimiento por el propio promotor."

7. Respecto a usos terciarios previstos.-

La Dirección General de Comercio y Consumo emite informe el 07.03.2008, en el que "...considera imprescindible establecer en el planeamiento limitaciones claras a los usos comerciales, fomentando el desarrollo de los demás usos terciarios, y en cualquier caso valorar y precisar los efectos sobre el territorio y fijar los condicionamientos necesarios que aseguren la viabilidad y sostenibilidad de los nuevos desarrollos".

El 02.12.08 se da traslado a la Dirección General de Comercio y Consumo de la contestación a este informe presentada por el Ayuntamiento; emitiéndose un nuevo informe, el 19.01.2009, en el que mantiene las observaciones realizadas y considera que deberán quedar garantizados por las administraciones competentes las necesidades viarias y de accesos, tal y como literalmente se describe en las Conclusiones:

"... no cabe más que mantener las apreciaciones vertidas en los anteriores informes y expresar la preocupación de esta Dirección General de Comercio y Consumo acerca de las consecuencias que el incremento de la excesiva concentración comercial en la zona puede ocasionar sobre sus infraestructuras y su funcionalidad.

Evidentemente no cabe nada que oponer a la implantación de otros usos terciarios, distintos del comercial, con un perfil considerablemente más bajo de generación de desplazamientos y consiguientemente de impacto sobre el entorno, ...

... Como tampoco cabe nada que oponer en el caso de que se considere y se garantice por las administraciones competentes que los impactos indeseables sobre el entorno quedan resueltos con la seguridad suficiente, a través del desarrollo de las infraestructuras y mejoras viarias necesarias que debería abarcar al conjunto de la zona comercial, mejorando su funcionalidad, ya en la actualidad deficiente, y evitando futuras complicaciones y agravamientos causados por los desarrollos que se proyectan...."

De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 28.04.09.

8. Respecto a las afecciones sobre los municipios colindantes.-

El 16.11.07 el Ayuntamiento de Massanassa emite informe considerando que el proyecto debería conllevar la implantación de un plan de seguridad vial que recoja las medidas adecuadas para evitar la saturación del sistema viario del municipio de Massanassa derivado del incremento de tráfico general, dándose traslado al Ayuntamiento el 28.12.07.

SEIS.- ALEGACIONES EN SEDE AUTONÓMICA.

Salvo el informe del Ayuntamiento de Massanassa, no se han recibido alegaciones en sede autonómica.

SIETE.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE FECHA 31.07.2009.

Este expediente tiene su antecedente en el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia (en adelante CTU), en sesión celebrada el 31 de julio de 2009, por el cual se establece:

"SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial Sector 1AB de Alfafar, hasta la subsanación de lo indicado en el fundamento jurídico primero y cuarto y a la obtención de dictamen previo del Consejo Jurídico Consultivo".

En este sentido, el Fundamento Jurídico Primero señalaba:

"El expediente de planeamiento se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la LUV. Le es de aplicación el art. 72 LUV que regula la formulación de Planes parciales modificativos de la ordenación estructural, y los arts. 168 a 171 ROGTU que desarrollan el citado artículo. Conjuntamente se ha tramitado el Documento de Justificación de la Integración Territorial, dado que el Plan General de Alfafar no está adaptado a la LRAU, de modo que el DJIT actualiza la ordenación estructural del Plan General en todos los aspectos relacionados con la nueva urbanización, para integrarla en la estructura general del territorio, de conformidad con el art. 125.5 LUV: "En los municipios que carezcan de plan general y cuyas normas subsidiarias de planeamiento no hubieran sido homologadas conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, los programas de actuación integrada incluirán un documento de justificación de la integración territorial, ajustado a lo que establece el art. 74 de la presente ley"

La Cédula Territorial de Urbanización se solicitó con fecha 27.07.06, cumpliendo así el artículo 72.e) LUV y 226.1 del ROGTU. La aprobación definitiva del planeamiento hace innecesaria la expedición de la Cédula Territorial de Urbanización conforme a lo previsto en el artículo 112 y concordantes ROGTU, al tratarse de una consulta previa que no excluye la reserva de competencia autonómica para la aprobación de los planes.

Y todo ello sin perjuicio de que deba acreditarse la aprobación del Documento de Justificación de la Integración Territorial por el pleno municipal."

El Fundamento Jurídico Cuarto, concluía con la valoración global siguiente:

"Tras el análisis del documento y la recepción de informes sectoriales se efectúan las siguientes observaciones:

1.- El principal problema de la zona estudiada es dar una solución adecuada a los accesos, dado el aumento de tráfico que, sobre todo los fines de semana, puede causar la afluencia de vehículos a la zona comercial que se propone, unido al ya existente como consecuencia de la zona comercial adyacente en funcionamiento, teniendo en cuenta que en la actualidad esta zona ya presenta problemas de exceso de tráfico en momentos puntuales. La actuación afecta indirectamente al dominio público de la Autovía Carretera N-332 "Pista de Silla". La Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento ha emitido un informe favorable condicionado 10.06.09 y, en base al mismo, en el Texto Refundido del Plan Parcial se deberán recoger todos estos condicionantes del siguiente modo:

- Grafiando sobre un nuevo plano de ordenación del Plan Parcial la solución de accesos informada favorablemente por el Ministerio de Fomento, distinguiendo las obras de infraestructuras ya existentes, de las nuevas que se tendrán que realizar y plasmando las obras a realizar en la memoria del Plan Parcial.

- En el caso de que la ejecución de las obras a realizar requiera la adquisición de terrenos de titularidad privada, se deberá notificar dicha cuestión a los propietarios afectados, y obtener los terrenos necesarios mediante la identificación y adscripción de los mismos al sector, como Red Primaria adscrita incluida en el Área de Reparto, a efectos de que los propietarios afectados tengan su aprovechamiento en el sector. En su caso, deberán reajustarse todas las magnitudes del proyecto

- Deberá incorporarse literalmente a la ficha de planeamiento y gestión del PP los condicionantes del informe del Ministerio de Fomento, entre los que se encuentra la asunción, a cargo de la actuación, de los gastos que genere la ejecución de las obras de infraestructura viarias necesarias. En caso de que no todas las infraestructuras fueran con cargo al sector, el Ayuntamiento deberá determinar quien las financiará y con cargo a qué presupuesto. También deberá incorporarse literalmente a la ficha de planeamiento y gestión del Plan Parcial la prohibición municipal de no otorgar licencias de actividad hasta que no estén totalmente ejecutadas estas infraestructuras.

- El Ayuntamiento deberá aceptar de manera expresa la condición impuesta por el Ministerio de Fomento en el apartado 1 de su informe, mediante compromiso firme municipal.

- El Texto Refundido que se aporte deberá contener el Estudio de Tráfico informado favorablemente, que recoja los condicionantes y subsanaciones contemplados en los informes emitidos en materia de carreteras.

2.- El Estudio de Integración Paisajística deberá subsanarse, de conformidad con lo indicado en el informe emitido por la Dirección General de Paisaje y obtenerse informe favorable.

3.- En relación con el perímetro de protección del cementerio de Alfafar, a los efectos de lo previsto en el Decreto 39/2005 de policía sanitaria mortuoria, hay que indicar que por Resolución de 5 de febrero de 2009 del Conseller de Sanidad se ha iniciado expediente de modificación del citado Decreto 39/2005, que pudiera afectar al articulado de aplicación a este expediente. Deberá dejarse, al menos, una franja de 25 metros de protección entre los muros del cementerio o la línea límite de su ampliación libre de toda construcción, grafiándose dicho límite sobre los planos de ordenación. Se solicitará informe a la Conselleria de Sanidad para que emita informe al respecto.

4.- Por lo que respecta a los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental emitida:

- El Texto Refundido que se aporte deberá contener los condicionantes del informe emitido el 20.05.09 por la Dirección General de Patrimonio Valenciano en cumplimiento del artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Las fichas de planeamiento y gestión incluirán los siguientes condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental:

a) Las medidas correctoras se completarán con los siguientes aspectos:

- El Ayuntamiento deberá velar para que el vertido generado siga cumpliendo con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente.

- El Ayuntamiento de Alfafar velará para que el consumo de recursos hídricos siga teniendo la disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de no afectar a otros usos existentes legalmente implantados.

- El Ayuntamiento de Alfafar velará para que el urbanizador solucione, de acuerdo con las determinaciones que se establezcan los informes de las administraciones afectadas, los problemas de tráfico en los accesos y en las zonas adyacentes afectadas por el Plan Especial.

b) Deberán cumplirse los condicionantes establecidos en el informe de la EPSAR de 13 de Octubre de 2008.

c) Son nulos de pleno derecho las resoluciones o los acuerdos de autorización o aprobación de cualquier proyecto, plan o programa que se adopten sin observar, total o absolutamente, los procedimientos de evaluación ambiental que regula la ley.

5.- En el Plan Parcial se reserva aparcamiento para bicicletas pero no se contempla el diseño de un carril bici que permita acceder al centro comercial en bicicleta, por tanto, deberá grafiarse en los planos de ordenación un carril bici que conecte el casco urbano de Alfafar con el sector y éste a su vez (a través de la acera de la CV-412 lindante al sector) con el trazado de otros carriles bici próximos, aprovechándose las infraestructuras a ejecutar para incluir en su sección viaria un carril bici que de continuidad al trazado de este medio de transporte al otro lado de la Pista de Silla.

6.- La redelimitación del sector por el oeste conlleva la inclusión en el mismo de terrenos calificados en el Plan General como Sistema General Espacio Libre Parque Urbano (un 5,74% de la superficie afectada por el proyecto, lo que puede suponer alrededor de 12.800 m²s). Por ello, y dada la reducción que se produce en la Red Primaria de Zonas Verdes (según la nomenclatura actual), el Ayuntamiento deberá justificar que, a pesar de esta reducción, a nivel municipal se sigue manteniendo el mismo estándar de Zona Verde de Red Primaria por habitante, debiendo tener en consideración las sucesivas modificaciones habidas desde la aprobación del PG vigente, pues, en su caso, deberá complementarse la ZVRP, mediante la adscripción de terrenos al sector. Además, deberá corregirse el error existente en la memoria del proyecto, pues en algunos puntos califica estos terrenos como Espacio Libre Deportivo, cuando en los planos de información y en otras partes de la memoria consta como Espacio Libre Parque Urbano.

En consecuencia también deberán subsanarse las alusiones vertidas a lo largo de la memoria relativas a que en este proyecto no se produce ninguna recalificación de suelo, pues la redelimitación del sector sí que conlleva la recalificación de terrenos, aunque sea en una pequeña superficie.

Como el proyecto conlleva una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá informe favorable del Consejo Jurídico Consultivo.

7.- Deberá observarse lo indicado en el informe del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, de modo que si se superan en más de 10 dB (A) los objetivos de calidad acústica, se deberá elaborar un Plan Acústico Municipal de Ambito Zonal.

8.- La ficha de planeamiento y gestión deberá incluir el siguiente condicionante, según el informe de Espacios Naturales:

“En caso de que alguna de las infraestructuras necesarias para dar acceso al sector quede incluida en el ámbito del PORN de la Albufera, el proyecto de ejecución deberá respetar la normativa del mismo, especialmente en cuanto a las normas y directrices de aplicación directa del art. 5 y ss del Decreto 96/1995 por el que se aprueba el citado PORN, y deberá solicitarse informe al S.T. Medio Ambiente (Espacios Naturales)”.

9.- Igualmente, la ficha de planeamiento y gestión deberá incluir los condicionantes del informe de la D.G. de Comercio.

10.- Por tanto, deberá aportarse un Texto Refundido del Documento de Justificación de Integración Territorial y Plan Parcial firmado por técnico competente y visado, aprobado por el pleno municipal y diligenciado que subsanen lo prescrito en este fundamento jurídico, así como estudios complementarios refundidos pertinentes. Para la aprobación definitiva del proyecto también deberán obtenerse los informes favorables que se indican.”

OCHO.- ACTUACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE ALFAFAR E INFORMES SOLICITADOS Y RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA CTU DE 31.07.2009.

En sucesivas fechas, el Ayuntamiento de Alfafar ha presentado documentación para subsanar los reparos que motivaron la suspensión de la tramitación del expediente. Así mismo, según acuerdo plenario de 28 de septiembre de 2009, asume el cumplimiento de los condicionantes del informe favorable condicionado emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

El 19.11.2009 se requiere la solicitud de informes a las siguientes administraciones:

- Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.
- Dirección General de Comercio y Consumo.
- Dirección General de Territorio y Paisaje.

El 26.11.2009, con relación al punto C, apartado primero del Decreto 195/2009, de 30 de octubre del Consell, sobre Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, se remite escrito al Ayuntamiento requiriéndole su adecuación al mismo y se comunica el traslado del informe aportado el 15.10.2009 a la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

El 04.12.2009, se recibe de la Dirección General de Comercio y Consumo, informe reiterándose en cuestiones anteriores y con apreciaciones sobre la nueva normativa legal derivada de la Directiva 2006/123/CE, a tener en cuenta para su cumplimiento. Se da traslado al Ayuntamiento del mismo el 21.12.2009. Posteriormente el Ayuntamiento aporta informe de la Dirección General de Comercio, de fecha 12.01.2010, donde se indica:

“Según establece la Ley 12/2009, de 23/12, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, que trae causa de los nuevos criterios que recoge la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12/12/06, relativa a los servicios en el mercado interior (DOUE nº L 376/36, de 27 de diciembre):

Con carácter general la instalación de establecimientos no estará sujeta a autorización comercial.

Con carácter excepcional, se establece un régimen de autorización para establecimientos comerciales minoristas, individuales o colectivos, que tengan una superficie destinada a la venta igual o superior a 2.500 m².

El régimen de autorización establecido en el párrafo anterior queda justificado por razones de interés general relacionadas con la distribución comercial, en tanto la implantación de dichos establecimientos entendiéndose a la localización en el territorio y a la dimensión en términos de superficie comercial, tiene incidencia en la protección del medio ambiente y del entorno urbano, en la ordenación del territorio y en la conservación del patrimonio histórico-artístico”.

El 19.01.2010 la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento reitera el informe favorable condicionado emitido anteriormente, indicando además que se han mantenido reuniones entre el promotor, el Ayuntamiento de Alfafar y dicha Administración del Estado para concretar la materialización de las prescripciones recogidas en dicho informe favorable.

Asimismo, el Ayuntamiento de Alfafar, el 12.02.2010, aporta certificado de la secretaría general municipal, acreditando cumplimiento de las condiciones impuestas en la CTU de 31.07.2009, adjuntando el informe favorable del Ministerio de Fomento y el certificado municipal acreditando del cumplimiento de las condiciones propuestas en el dictamen favorable emitido por el Consell Jurídic Consultiu (en adelante CJC).

EL 10.03.2010, el Ayuntamiento remite Anexo del Estudio de Integración Paisajística, emitiéndose informe favorable condicionado por la Dirección General de Territorio y Paisaje en fecha 9 de abril de 2010.

El 21.04.2010 se recibe de la Conselleria de Sanitat informe favorable al considerarse garantizadas las distancias exigidas en el Decreto 195/2009 que modifica el reglamento sobre policía mortuoria.

El 08.04.2010, se requiere nuevo informe a la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, aportando el Texto Refundido sobre el Estudio de Tráfico y el Estudio de Movilidad, emitiéndose informe el 10 de mayo de 2010 en relación con el emitido en su día, donde señala:

“... a) Las infraestructuras exteriores al sector incluidas en el plano 06 recoge lo indicado en el punto 1.

b) En el marco de las actuaciones a realizar por la Dirección General de Carreteras con objeto de aumentar la capacidad de la V-31 podría ser que se anulase alguno de los accesos existentes en la margen izquierda de la V-31. En consecuencia sería de aplicación lo dispuesto en el artº 28 de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras, respecto a la competencia del Ministerio de Fomento para reordenar accesos.

El expediente de reordenación de accesos será sometido a información pública, siendo competencia exclusiva del Director General de Carreteras del Ministerio de Fomento la aprobación del mismo. El Ayuntamiento de Alfafar deberá incluir en el PGOU las modificaciones de accesos que se deriven del proyecto de incremento de capacidad de la CV-31 a redactar por la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.

4. El promotor de la actuación urbanística “Alfafar Parc” deberá ejecutar a su cargo una vía colectora-distribuidora de 2 carriles paralelos a la V-31 en su margen derecha que una los enlaces de la V-31 con la CV-412 y con la Av. Dels Reis Catòlics, conectando todos los ramales de los enlaces y el acceso al Camí Castellar a dicha vía colectora-distribuidora.

Todo ello sin perjuicio de la participación que pueda aportar el Ayuntamiento en función de los pactos que acuerde con el promotor.

5. La vía citada en el apartado 4. Deberá cumplir con la normativa en vigor de la Dirección General de Carreteras en materia de firmes, señalización horizontal y vertical y sistemas de contención. El firme se calculará para un tráfico T-1, salvo que de los estudios a realizar en el correspondiente proyecto de construcción se deduzca otra categoría superior.

6. La modificación del paso superior sobre V-31 en el enlace con la CV-412 se realizará de modo que 2 de los carriles sirvan de entrada al área comercial y uno de salida, toda vez que dicho enlace constituye el principal acceso desde la zona sur.

7. El presente informe se ha emitido a efectos urbanísticos sin que el promotor, en un primer momento, haya aportado planos de perfiles longitudinales, transversales, etc. que demuestren la viabilidad técnico-constructiva de las soluciones propuestas. Esta viabilidad deberá acreditarse antes del inicio de las obras, con la aportación, primero, de un proyecto de trazado que habrá de ser supervisado por la Demarcación de Carreteras del Estado y con la entrega del resto de la documentación necesaria para justificar dicha viabilidad.

8. La conservación de los viales y estructuras a ejecutar o modificar como consecuencia de la actuación urbanística correrá a cargo del promotor de la misma y/o del Ayuntamiento en la proporción que ambos determinen en función de los pactos que acuerden ambas partes.

9. Los accesos vinculados al ámbito de la V-31 (vía de acceso a diferente nivel sobre la vía de servicio y glorieta de la margen izquierda y vía colectora de la margen derecha) se ejecutarán según los Proyectos de Construcción que apruebe la Dirección General de Carreteras si procede según lo señalado en el punto 10.- del presente informe.

Se señala un plazo máximo de cinco (5) años desde la aprobación de la actuación urbanística, según un programa de ejecución que deberá contar con la aprobación de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, de manera que se fijen las fases en que pueda ejecutarse dicha actuación.

Se señala ya desde el presente informe que será obligatorio ejecutar las obras correspondientes a la margen izquierda de la V-31 (vía de acceso a diferente nivel sobre la vía de servicio y glorieta) y que su finalización será previa a la apertura de los locales comerciales.

Para el resto de actuaciones el Ayuntamiento de Alfafar, en tanto no estén ejecutadas las obras públicas que inciden en el ámbito de servidumbre y afección de la V-31 y con carácter previo al otorgamiento de licencia de apertura de las actividades de más de 2.500 m² del área comercial, conferirá al Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, informe previo a la concesión.

10. Los accesos solicitados quedan condicionados a lo que resulte del trámite indicado en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras y a la resolución del Director General de Carreteras, órgano competente para autorizar modificaciones de accesos en la Red de Carreteras del Estado.”

Todos estos son condicionantes referidos al desarrollo y ejecución del sector.

NUEVE.- ANÁLISIS DEL TEXTO REFUNDIDO PRESENTADO CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA CTU DE 31.07.2009.

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el Acuerdo de la CTU de 31.07.2009, y respecto al citado fundamento jurídico primero y cuarto, e informes emitidos con posterioridad, procede señalar:

Respecto a la subsanación de lo indicado en el Fundamento Jurídico Primero, queda acreditada la aprobación del documento de Justificación de la Integración Territorial por el Ayuntamiento Pleno de Alfafar, según acuerdo de 28 de septiembre de 2009, punto Tercero, mediante remisión del Certificado expedido por la Secretaria General del municipio de Alfafar.

Respecto a la subsanación de las deficiencias según el Fundamento Jurídico Cuarto, Valoración global, para mayor claridad, se transcribe la misma, con interposición del extremo subsanado por el Ayuntamiento de Alfafar.

“1.- El principal problema de la zona estudiada es dar una solución adecuada a los accesos, dado el aumento de tráfico que, sobre todo los fines de semana, puede causar la afluencia de vehículos a la zona comercial que se propone, unido al ya existente como consecuencia de la zona comercial adyacente en funcionamiento, teniendo en cuenta que en la actualidad esta zona ya presenta problemas de exceso de tráfico en momentos puntuales. La actuación afecta indirectamente al dominio público de la Autovía Carretera N-332 “Pista de Silla”. La Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento ha emitido un informe favorable condicionado 10.06.09 y, en base al mismo, en el Texto Refundido del Plan Parcial se deberán recoger todos estos condicionantes [...]”

A tal efecto, el Texto Refundido aporta un nuevo plano de ordenación O.6 del Plan Parcial, que incluye la solución de accesos informada favorablemente por el Ministerio de Fomento, distinguiendo las obras de infraestructuras ya existentes respecto de las nuevas que tendrán que realizar, y todo ello, incorporado en la memoria del Plan Parcial.

“- En el caso de que la ejecución de las obras a realizar requiera la adquisición de terrenos de titularidad privada, se deberá notificar dicha cuestión a los propietarios afectados, y obtener los terrenos necesarios mediante la identificación y adscripción de los mismos al sector, como Red Primaria adscrita incluida en el Área de Reparto, a efectos de que los propietarios tengan su aprovechamiento en el sector. En su caso, deberán reajustarse todas las magnitudes del proyecto.”

Se emite certificado por parte del Ayuntamiento, previo informe de Demarcación de Carreteras del Estado, de que la vía colectora-distribuidora de dos carriles paralelos a la V-31, en su margen derecha, se encuentra en terrenos de dominio público afecta a la misma; por lo que no se precisa su expropiación o adquisición. Entendiéndose en consecuencia cumplida la condición impuesta.

“- Deberá incorporarse literalmente a la Ficha de planeamiento y gestión del PP las condicionantes del informe del Ministerio de Fomento, entre los que se encuentra la asunción, a cargo de la actuación, de los gastos que genere la ejecución de las obras de infraestructura viarias necesarias. En caso de que no todas las infraestructuras fueran con cargo al sector, el Ayuntamiento deberá determinar quien las financiará y con cargo a qué presupuesto. También deberá incorporarse literalmente a la ficha de planeamiento y gestión del PP la prohibición municipal de no otorgar licencias de actividad hasta que no estén totalmente ejecutadas estas infraestructuras.”

Se aporta por parte del Ayuntamiento, la correspondiente Ficha de planeamiento y gestión, incluyendo todos los extremos de la anterior condición, dándose cumplimiento a la misma.

“- El Ayuntamiento deberá aceptar de manera expresa la condición impuesta por el Ministerio de Fomento en el apartado 1 de su informe, mediante compromiso firme municipal.”

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28.09.2009, se acepta de manera expresa la condición impuesta por la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

“- El Texto Refundido que se aporte deberá contener el Estudio de Tráfico informado favorablemente, que recoja los condicionantes y subsanaciones contemplados en los informes emitidos en materia de carreteras.”

El Texto Refundido incluye el Estudio de Tráfico y Movilidad informado favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento, el 10.05.2010 y, la ficha de planeamiento y gestión incluye un apartado con los condicionantes de dicho informe.

“2.- El Estudio de Integración Paisajística deberá subsanarse, de conformidad con lo indicado en el informe emitido por la D.G. de Paisaje y obtenerse informe favorable.”

A tal efecto se ha subsanado el citado Estudio de Integración Paisajística, de acuerdo al informe de la Dirección General de Territorio y Paisaje de 28 de mayo de 2009 y se ha remitido informe favorable de fecha 09.04.2010.

“3.- En relación con el perímetro de protección del cementerio de Alfafar a los efectos de lo previsto en el Decreto 39/2005 de policía sanitaria mortuoria, hay que indicar que por Resolución de 5 de febrero de 2009 del Conseller de Sanidad se ha iniciado expediente de modificación del citado Decreto 39/2005, que pudiera afectar al articulado de aplicación a este expediente. Deberá dejarse, al menos, una franja de 25 metros de protección entre los muros del cementerio o la línea límite de su ampliación libre de toda construcción, grafiándose dicho límite sobre los planos de ordenación. Se solicitará informe a la Conselleria de Sanidad para que emita informe al respecto.

La Conselleria de Sanitat ha informado favorablemente, en fecha 21.04.2010, las distancias planteadas respecto al Cementerio colindante al sector.

“4.- Por lo que respecta a los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental emitida: [...]:

El Texto Refundido incluye, en la ficha de planeamiento y gestión, las condiciones derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental. En este sentido:

a) En relación con las medidas correctoras, se incluye el compromiso último del municipio de Alfafar en orden a:

- Velar para que el vertido generado siga cumpliendo con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente.

- Controlar que el consumo de recursos hídricos siga teniendo la disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de no afectar a otros usos existentes legalmente implantados.

- Supervisar e inspeccionar que el urbanizador solucione, de acuerdo con las determinaciones que se establezcan los informes de las administraciones afectadas, los problemas de tráfico en los accesos y en las zonas adyacente afectadas por el Plan.

b) Se incluyen los condicionantes establecidos en el informe de la EPSAR de 13 de Octubre de 2008.

“5.- En el PP se reserva aparcamiento para bicicletas pero no se contempla el diseño de un carril bici que permita acceder al centro comercial en bicicleta, por tanto, deberá grafiarse en los planos de ordenación un carril bici que conecte el casco urbano de Alfafar con el sector y éste a su vez (a través de la acera de la CV-412 lindante al sector) con el trazado de otros carriles bici próximos, aprovechándose las infraestructuras a ejecutar para incluir en su sección viaria un carril bici que de continuidad al trazado de este medio de transporte al otro lado de la Pista de Silla.”

A tal efecto, se grafia en los planos de ordenación un carril bici que conecte el casco urbano de Alfafar con el Sector y éste a su vez conecta con el trazado de otros carriles bici próximos.

“6.- La redelimitación del sector por el oeste conlleva la inclusión en el mismo de terrenos calificados en el Plan General como Sistema General Espacio Libre Parque Urbano (un 5,74% de la superficie afectada por el proyecto, lo que puede suponer alrededor de 12.800m²s). Por ello, y dada la reducción que se produce en la Red Primaria de Zonas Verdes (según la nomenclatura actual), el Ayuntamiento deberá justificar que, a pesar de esta reducción, a nivel municipal se sigue manteniendo el mismo estándar de Zona Verde de Red Primaria pro habitante, debiendo tener en consideración las sucesivas modificaciones habidas desde la aprobación del PG vigente, pues, en su caso, deberá complemen-

tarse la ZVRP, mediante la adscripción de terrenos al sector. Además, deberá corregirse el error existente en la memoria del proyecto, pues en algunos puntos califica estos terrenos como Espacio Libre Deportivo, cuando en los planos de información y en otras partes de la memoria consta como Espacio Libre Parque Urbano.”

Al respecto, se aporta Dictamen Favorable del Consell Jurídic Consultiu, de 30 de diciembre de 2009, donde se establece como condición que “...se incorpore al expediente certificación que recoja el cumplimiento del estándar mínimo previsto de forma expresa para zonas verdes y para los parques públicos en el precitado artículo 8 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y en el Artículo 206 del ROGTU, así como justificación del cumplimiento de la dimensión de las seis zonas proyectadas por el Plan al artículo 127 del ROGTU citado anteriormente.”

En este sentido, el Ayuntamiento de Alfafar aporta Certificación que acredita el cumplimiento de los condicionantes fijados en el mismo, indicando en su conclusión:

“1.- Las seis superficies de Zonas Verdes del Plan Parcial del Sector 1AB del SUNP del Plan General de Alfafar, así como los diámetros de los círculos inscribibles en cada una de ellas, se adecuan y CUMPLEN con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 127 del ROGTU. La suma de las superficies de todas ellas también se adecua y cumple con el estándar establecido en el artículo 209.2 del ROGTU.

2.- La superficie del Espacio Libre –Parque Urbano (ZVPR.- Parque Urbano de la Red Primaria) del PGOU de Alfafar, así como el diámetro del círculo inscribible, se adecuan y cumplen con las dimensiones contenidas en el artículo 127 del ROGTU.

3.- EL Municipio de Alfafar, con 12,00 m²/hab. CUMPLE sobradamente con el estándar global mínimo de zonas verdes de 10 m²/hab. establecido tanto en el artículo 8.1.c) de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, como en el artículo 206 del ROGTU.”

En conclusión se considera subsanado este condicionante.

“7.- Deberá observarse lo indicado en el informe del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, de modo que si se superan en más de 10 dB (A) los objetivos de calidad acústica, se deberá elaborar un Plan Acústico Municipal de Ámbito Zonal.”

A tal efecto, el Ayuntamiento Pleno, asume el compromiso de cumplimiento del informe del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, elaborando un Plan Acústico Municipal de Ámbito Zonal, caso de ser superados los 10 dB (A) como objetivo de calidad acústica. En este sentido, la ficha de planeamiento y gestión del Plan Parcial así mismo lo recoge en el apartado sobre Condiciones derivadas de los informes del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico.

“8.- La ficha de planeamiento y gestión deberá incluir el siguiente condicionante, según el informe de Espacios Naturales: [...]”

En la ficha de Planeamiento y Gestión se incluye literalmente:

“En caso de que alguna de las infraestructuras necesarias para dar acceso al sector quede incluida en el ámbito del PORN de la Albufera, el proyecto de ejecución deberá respetar la normativa del mismo, especialmente en cuanto a las normas y directrices de aplicación directa del art. 5 y ss del Decreto 96/1995 por el que se aprueba el citado PORN, y deberá solicitarse informe al S.T. Medio Ambiente (Espacios Naturales)”

“9.- Igualmente, la ficha de planeamiento y gestión deberá incluir los condicionantes del informe de la D.G. de Comercio.”

Se incluye en la ficha de planeamiento y gestión, un apartado expreso referente a las condiciones derivadas del informe de la Dirección General de Comercio y Consumo.

“10.- Por tanto, deberá aportarse un Texto Refundido del Documento de Justificación de Integración Territorial y Plan Parcial firmado por técnico competente y visado, aprobado por el pleno municipal y diligenciado que subsanen lo prescrito en este fundamento jurídico, así como estudios complementarios refundidos pertinente. Para la aprobación definitiva del proyecto también deberán obtenerse los informes favorables que se indican.”

A tal efecto, se aporta el Texto Refundido del Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial, el 29 de marzo de 2010.

Del mismo modo se da cumplimiento, tanto al apartado 1 del Segundo de los fundamentos de la Declaración de Impacto Ambiental, como al propio informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Valenciano, en cumplimiento del artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, al incluirse en la ficha de planeamiento y gestión la condición sobre la posibilidad de encontrar cualquier hallazgo de índole arqueológica o etnológica y el establecimiento de la ficha de protección del único bien que se incluye en el ámbito de actuación urbanística, la denominada Alquería Nova, como elemento protegido dentro del Catálogo del Plan Parcial, con nivel 3 de protección.

DIEZ.- COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 21.05.2009.

La Comisión Informativa de La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

El representante de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte solicita que se le remita un ejemplar del Estudio de Tráfico y Movilidad para la emisión de nuevo informe o ratificación del emitido en su día.

A la vista de los antecedentes expuestos, la Comisión Informativa de Urbanismo, formula la siguiente propuesta:

“**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial Sector 1-AB de Alfafar, **SUPEDITADO** a la emisión de nuevo informe o ratificación del informe emitido por la Conselleria de Infraestructuras y Transporte según manifiesta el representante de dicha administración”.

ONCE.- ACTUACIONES POSTERIORES AL ACUERDO DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE 21.05.2010.

En fecha 27 de mayo de 2010 se recibe informe de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte ratificando el informe favorable emitido.

DOCE.- INFORME DEL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO.

A la vista de cuanto antecede, el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo, considerando que con el informe emitido en fecha 27 de mayo de 2010 por la Conselleria de Infraestructuras y Transporte ha quedado subsanada la condición establecida en la propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de mayo de 2010, **EMITE INFORME FAVORABLE** y eleva al Director General de Urbanismo la siguiente **PROPUESTA: APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial Sector 1-AB de Alfafar.

TRECE.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Alfafar cuenta con Plan General, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, el 10 de diciembre de 1991.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. - NORMATIVA APLICABLE

El expediente de planeamiento se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV). Le es de aplicación el art. 72 LUV que regula la formulación de planes parciales modificativos de la ordenación estructural y los art. 168 a 171 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación

y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU) que lo desarrollan. Conjuntamente se ha tramitado el Documento de Justificación de la Integración Territorial, dado que el Plan General de Alfajaró no está adaptado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994, de 15 de diciembre, de modo que el DJIT actualiza la ordenación estructural del Plan General en todos los aspectos relacionados con la nueva urbanización para integrarla en la estructura general del territorio de conformidad con el art. 125.5 LUV.

La Cédula Territorial de Urbanización se solicitó con fecha 27.07.06, cumpliendo así el artículo 72.e) LUV y 226.1 del ROGTU. La aprobación definitiva del planeamiento hace innecesaria la expedición de la Cédula Territorial de Urbanización conforme a lo previsto en el artículo 112 y concordantes ROGTU, al tratarse de una consulta previa que no excluye la reserva de competencia autonómica para la aprobación de los planes.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DOTACIONAL.

1.- Zona Verde

El art. 209 ROGTU establece para las actuaciones de uso dominante terciario la reserva de una superficie mínima del 10% de la superficie computable del sector para zona verde. En lo que se refiere a dimensiones, el art. 127 ROGTU establece unas superficies mínimas respectivas de 200 y 1000 m²s para Áreas de Juego (AL) y Jardines (JL), y unos diámetros mínimos establecidos de 12 y 25 m respectivamente. En consecuencia la superficie total mínima de las zonas verdes debe ser de 22.320 m²s.

El Plan Parcial cumple este estándar al proyectar seis zonas verdes con una superficie total conjunta de 22.347,08 m²s.

2.- Aparcamientos

El mismo art. 209 ROGTU exige una plaza de aparcamiento pública por cada 100 m²t construidos o fracción, y la reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que se destinen las parcelas:

- a) Para usos comerciales o recreativos: 1 plaza por cada 25 m² t construidos.
- b) Para usos hosteleros o similares: 1 plaza por cada 50 m²t construidos.
- c) Para usos hoteleros y similares: 1 plaza por cada 150 m²t construidos.
- d) Para usos terciarios distintos de los anteriormente regulados: 1 plaza por cada 100 m²t construidos.
- e) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes porciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será: 1 plaza por cada 40 m²t construidos.

En consecuencia, la reserva de aparcamiento público exigible será, como mínimo:

$$223.200 \text{ m}^2\text{s} \times 0,55 \text{ m}^2\text{t}/100 \text{ m}^2\text{s} = 1.228 \text{ plazas.}$$

Este estándar se cumple en el Plan Parcial con la reserva de 1.228 plazas de aparcamiento público (1.005 en suelo dotacional viario y 223 en suelo viario privado).

En cuanto a la reserva exigible en parcela privada, aplicando el apartado e) anterior, será como mínimo de:

$$223.200 \text{ m}^2\text{s} \times 0,55 \text{ m}^2\text{t}/40 \text{ m}^2\text{t} = 3.069 \text{ plazas}$$

Y aplicando el resto de epígrafes a), b), c), d) y e) del art. 209.4 ROGTU la reserva exigible se estima en 3.694 plazas.

En total, la reserva mínima exigible es de 4.922 plazas (1.228 + 3.694) y se reservan 5.042 plazas en el Plan Parcial, de las cuales 99 son adaptadas. Además, así mismo se reservan 104 plazas para bicicletas y 100 para motocicletas.

3.- Red Viaria

Dado que no se establece ningún porcentaje superficial más, el suelo dotacional viario y los elementos que lo componen, deberán tener la superficie que sea necesaria a efecto de cumplir el art. 131 ROGTU, que establece las dimensiones mínimas de anchura de viales (para suelos terciarios: 16 metros para los de sentido único y 20 para los de doble sentido); las de anchura mínima de aceras y de carriles-bici (2 metros); de implantación de arbolado de alineación (obligatorio para aceras de más de 3 metros); de anchura de calzadas (con mínimos de 4,50 m para las de un solo sentido y de 6 m para las de dos); de anchura de itinerarios peatonales (5 m) y de dimensiones de plazas de aparcamiento (mínimas de 2,20 x 4,50 en cordón y de 2,40 x 4,50 en batería).

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

A nivel global este Plan Parcial establece un índice de edificabilidad bruta (IEB) de 0,55 m²t/m²s, lo que para una superficie total del ámbito ordenado de 223.200 m²s supone una edificabilidad bruta total de 122.760 m²t. Implicando una reducción considerable de la edificabilidad respecto a las previsiones del Plan General que la fijaba en un IEB de 1,16657 m²t/m²s.

El Plan Parcial establece seis Zonas de Ordenanza y asigna a cada una edificabilidad total e índices de edificabilidad neta:

ZONA ORDENANZA	PARCELA	IEN (m ² t/m ² s)	Superficie bloque (m ² s)	Techo máximo (m ² t)
Z. Ordenanza "V"	BLOQUE A	1,60	4.059,00	6.494,40
	BLOQUE B	1,24	8.424,06	10.445,83
	BLOQUE C	1,24	7.974,98	9.888,98
	BLOQUE D	1,32	4.295,50	5.670,06
	BLOQUE E	1,32	4.325,05	5.709,07
	BLOQUE F	1,24	8.413,72	10.433,01
	BLOQUE G	1,24	8.055,74	9.989,12
Z. Ordenanza "Y"	PARCELA H (Alquería)	0,55	1.201,41	660,78
Z. Ordenanza "U"	Parcela Especial	0,7663	45.674,35	35.000,00
Z. Ordenanza "X"	BLOQUE I	1,50	1.800,00	2.700,00
Z. Ordenanza "W"	BLOQUE J	8,90	732,30	6.517,47
	BLOQUE K	8,90	778,00	6.924,20
	BLOQUE L	8,90	716,00	6.372,40
	BLOQUE M	8,90	653,71	5.818,02
Z. Ordenanza "Z"	PV1+PV2+PV3+V7	0,0011		136,67
TOTALES				122.760,00

CUARTO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Tras el análisis del documento y la recepción de informes sectoriales se puede concluir que las cuestiones que motivaron el Acuerdo de la CTU de 31 de julio de 2009, han sido correctamente cumplimentadas.

La ficha de planeamiento y gestión del Texto Refundido incorpora todos los condicionantes derivados de su tramitación y queda redactada del siguiente modo:

SECTOR	CONJUNTO SECTORES 1A + 1B
UNIDAD DE EJECUCIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN UNICA
SUPERFICIE	223.200 m2.
PARAMETROS TIPOLOGICOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN	
Uso global	Terciario con Uso Dominante Comercial
Modo de ordenación	Indistinto. Alineación de Vial/Edific.Aislada
Numero máximo de plantas	Ocho (8)
USOS Y APROVECHAMIENTOS	
Coefficientes de máxima edificabilidad(Indices de edificabilidad neta según zonas de ordenanza).	Zona Ordenación U: 0,7663 m2t/m2s Zona Ordenación V.1: 1,60 m2t/m2s Zona Ordenación V.2: 1,24 m2t/m2s Zona Ordenación V.3: 1,32 m2t/m2s Zona Ordenación W: 8,90 m2t/m2s Zona Ordenación X: 1,50 m2t/m2s Zona Ordenación Y: 0,55 m2t/m2s Zona Ordenación Z: 0,001 m2t/m2s
Area de Reparto y Aprovechamiento Tipo	Area de Reparto I = Area ordenada Aprovechamiento Tipo = 0,55 m2t/m2s
Tipologías dominantes de la edificación	12 Volúmenes Específicos 2 Bloques Aislados
Usos pormenorizados incompatibles	Residencial-Viviendas, Escolar, Industrial, Pirotécnico, Agrícola y Ganadero, Discoteca, Salas de Juego y Azar y similares, Talleres y Almacenes no vinculados al Uso Principal.
CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO	
ELEMENTOS DE LA RED ESTRUCTURALES SITOS DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN QUE SE DOTARÁN SIMULTÁNEA, O PREVIAMENTE A LA PROGRAMACIÓN DEL SECTOR.	RED ESTRUCTURAL VIARIA:La programación de este sector requiere la prolongación de la C/ Pérez Llácer y la creación de un nuevo vial en el linde Oeste, en dirección N-S, que unirá la Av. Reyes Católicos con la C/ Pérez Llácer y a ésta con la rotonda de la CV-412. RED DE EVACUACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES:La conexión de la red de evacuación de pluviales requerirá la canalización de las Acequias de l'Orba y de la Fila.
OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y DE LA GESTION	
<ul style="list-style-type: none"> - Ancho mínimo de viales interiores = 16,00 m (sentido único) y 20 m (doble sentido) - Se adscriben, incorporándolas al Sector como parte del mismo, además del Vial Oeste que une la Avda. Reyes Católicos con la C/ Pérez Llácer y a ésta con la rotonda de la CV-412, el Vial Norte sin urbanizar linde Norte del sector 1A, y la superficie correspondiente a la acera sin urbanizar de la calle Alcalde José Puertes. - Agrupación obligatoria de Reserva de Aparcamientos en parcela privada. Gestión de ella mediante constitución de Complejo Inmobiliario Privado o Propiedad Horizontal Tumbada. -Ejecución de las Infraestructuras Urbanísticas Privadas simultánea con la Urbanización. - No podrá autorizarse ninguna edificación en una franja de protección de 25 m. alrededor del cementerio. - Al ejecutar cualquier tipo de obras será obligatorio comunicar inmediatamente a la administración competente en materia de cultura cualquier hallazgo que se pudiese hacer de índole arqueológica o etnológica. 	
CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA EPSAR	
<ul style="list-style-type: none"> - El Sector 1 AB de Alfafar se ajustará a lo dispuesto en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la G.V. - En su día, el urbanizador deberá realizar la correspondiente solicitud de conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. - En cualquier caso, el vertido generado por el Sector deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas para preservar la integridad del sistema y la calidad del efluente. Para ello, el urbanizador deberá disponer, antes del punto de conexión, una arqueta de registro del tipo señalado en el referido Modelo de Ordenanza de Vertidos. - Para que pueda realizarse la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, se deberán ejecutar las actuaciones de ampliación de la planta necesarias para adecuarlas al tratamiento del nuevo caudal generado. - Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entitat de Saneament d'Aigües la cantidad resultante de 128.359,63 euros. Este importe deberá hacerse efectivo cuando se requiera expresamente para ello, en el expediente que se tramite para la autorización de la conexión. 	

CONDICIONES DERIVADAS DE LAS EXIGENCIAS DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DE VALENCIA DEL MINISTERIO DE FOMENTO

El Ayuntamiento de Alfafar acepta, de forma expresa, la eliminación de alguno de los accesos existentes en la margen izquierda de la V-31, siempre y cuando dicha supervisión vaya acompañada de un estudio de tráfico que garantice unas condiciones de accesibilidad al municipio y a la zona comercial de Alfafar, adecuadas (Acuerdo municipal adoptado en sesión plenaria de 28.09.09)

- Las infraestructuras de tráfico a realizar son:a)

Construcción de un paso elevado de tres carriles sobre la rotonda existente en el cruce de la Calle Alcalde José Puertes con la Antigua CV-412 y con la Avda. de la Generalitat. Dicha obra conlleva la adecuación de los accesos y salidas de la rotonda a la nueva ordenación del tráfico.

b) Construcción de un paso elevado de un carril en la vía de servicio de la V-31, de planta curva, desde la propia vía de servicio hasta su conexión con el paso elevado citado en el punto anterior.

c) Construcción de una vía colectora-distribuidora de dos carriles paralelos a la V-31 en su margen derecha que una los enlaces de la V-31 con la CV-412 y con la Avda. dels Reis Catòlics, conectando todos los ramales de los enlaces y el acceso del camí de Castellar a dicha vía colectora-distribuidora.

d) Construcción de un paso elevado de dos carriles, de planta curva, junto a la rotonda existente frente al cementerio de Alfafar, entre la antigua CV-412, hoy Avda. De la Generalitat, y la calle de nueva creación que constituye el límite Oeste del ámbito del Plan Parcial.

e) Remodelación de la antigua CV-412, hoy Avda. de la Generalitat, para que pase a disponer de tres carriles en dirección Este-Oeste y dos en dirección Oeste-Este, manteniendo además, los dos carriles de la vía de servicio existente en el término municipal de Massanassa.

- El coste de dichas infraestructuras de tráfico será el siguiente: el 30,40% del total correrá a cargo de la AIU "Alfafar Parc", y el restante 69,60% del total correrá a cargo del Ayuntamiento de Alfafar. (Acuerdo municipal adoptado en sesión plenaria de 28.09.2009).

- Todas las obras públicas que inciden en el ámbito de servidumbre y afección de la V-31, serán ejecutadas, siguiendo el programa de actuación aprobado y sobre la base de los proyectos de ejecución que autorice la Demarcación de Carreteras de Valencia. Estas obras deberán de estar concluidas de forma integral en un periodo no superior a 5 años, desde la aprobación de iniciación de la actuación urbanística. Dicha ejecución se fijará en un Plan de Actuación, que aprueben el Ayuntamiento y la Demarcación de Carreteras de Valencia, que garantice su ejecución coordinada. El Ayuntamiento de Alfafar en tanto no estén ejecutadas las obras públicas que inciden en el ámbito de servidumbre y afección de la V-31 y con carácter previo al otorgamiento de la licencia de actividad al área comercial, conferirá al Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras de Valencia, plazo de audiencia en las solicitudes que se produzcan, para que éste pueda mostrar su posición al respecto.

- Todas las condiciones precedentes están, a su vez, condicionadas a lo que resulte del trámite indicado en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras, y a la Resolución que adopte el Director General de Carreteras del Ministerio de Fomento, órgano competente para autorizar modificaciones de accesos en la red de Carreteras del Estado.

CONDICIONES DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- El Ayuntamiento de Alfafar deberá velar para que el vertido generado siga cumpliendo con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza de Vertidos de la Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals, para preservar la integridad del sistema y la calidad del efluente.-

- El Ayuntamiento de Alfafar velará para que el consumo de recursos hídricos siga teniendo la disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de no afectar a otros usos legalmente implantados.

- El Ayuntamiento de Alfafar velará para que el urbanizador solucione, de acuerdo con las determinaciones que establezcan los informes de las administraciones afectadas por el Plan Parcial.

- Serán nulos de pleno derecho las resoluciones o los acuerdos de autorización o aprobación de cualquier proyecto, plan o programa que se adopten sin observar, total o absolutamente, los procedimientos de evaluación ambiental que regula la Ley.

CONDICIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO, Y DE ESPACIOS NATURALES El Ayuntamiento de Alfafar prestará especial atención a la zona en el tema de ruido, ya que, de que en ella se superen en más de 10 dB (A) los objetivos de calidad acústica, se deberá elaborar un Plan Acústico Municipal de Ámbito Zonal. Esta obligación fue aceptada expresamente por el Ayuntamiento en acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 28.09.09. En el caso en que alguna de las infraestructuras necesarias para dar acceso al sector quede incluida en el ámbito del PORN de la Albufera, el proyecto de ejecución deberá respetar la normativa del mismo, en especial las normas y directrices de aplicación directa del artículo 5 y ss. Del Decreto 96/1995 opr el que se aprueba el citado PORN, debiendo solicitarse informe al S.T. de Medio Ambiente (Espacios Naturales).

CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA D.G. DE COMERCIO Según establece la Ley 12/2009, de 23/12, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, que trae causa de los nuevos criterios que recoge la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12/12/06, relativa a los servicios en el mercado interior (DOUE nº L 376/36, de 27 de diciembre): Con carácter general la instalación de establecimientos no estará sujeta a autorización comercial. Con carácter excepcional, se establece un régimen de autorización para establecimientos comerciales minoristas, individuales o colectivos, que tengan una superficie destinada a la venta igual o superior a 2.500 m². El régimen de autorización establecido en el párrafo anterior queda justificado por razones de interés general relacionadas con la distribución comercial, en tanto la implantación de dichos establecimientos entendiendo a la localización en el territorio y a la dimensión en términos de superficie comercial, tiene incidencia en la protección del medio ambiente y del entorno urbano, en la ordenación del territorio y en la conservación del patrimonio histórico-artístico.

QUINTO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.a) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad, ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial Sector 1-AB de Alfafar.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.”

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27-5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 28 de mayo de 2010.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Juan Ramón Castaño Martínez.

DOCUMENTO B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

CAPÍTULO I. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR

SECTOR	1AB = CONJUNTO SECTORES 1A + 1B
UNIDAD EJECUCIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN UNICA
SUPERFICIE	22,32 Has.
PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Terciario con Uso Dominante Comercial.
MODO DE ORDENACIÓN	Indistinto. Alineación de Vial/Edific. Aislada
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Ocho (8)
USOS Y APROVECHAMIENTO	
COEFICIENTES DE MAXIMA EDIFICABILIDAD	Zona Ordenación U: 0,7734 m2t/m2s. Zona Ordenación V.1: 1,60 m2t/m2s. Zona Ordenación V.2: 1,24 m2t/m2s. Zona Ordenación V.3: 1,32 m2t/m2s. Zona Ordenación W: 8,90 m2t/m2s. Zona Ordenación W: 1,50 m2t/m2s. Zona Ordenación Y: 0,55 m2t/m2s. Zona Ordenación Z: 0,0032 m2t/m2s.
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	Área de Reparto I = Área Ordenada Aprovechamiento Tipo = 0,55 m2t/m2s
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACIÓN	12 Volúmenes Específicos.2 Bloques Aislados.
USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES	Residencial-Viviendas, Escolar, Industrial, Pirotécnico, Agrícola y Ganadero, Discoteca Salas de Juegos de Azar y similares, Talleres y Almacenes no vinculados al Uso Principal.
CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO	
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES SITOS DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN QUE SE DOTARÁN PREVIA Ó SIMULTÁNEAMENTE A LA PROGRAMACIÓN DEL SECTOR.	RED ESTRUCTURAL VIARIA: La programación de este sector requiere la prolongación Oeste de la C/ Pérez Llácer y la creación de un nuevo vial en el linde Oeste, en dirección N-S, que unirá la Avda. Reyes Católicos con la C/ Pérez Llácer y a ésta con la rotonda de la CV-412. RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES La conexión de la red de evacuación de pluviales requerirá la canalización de las Acequia de L'Orba y de la Fila.

OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y DE LA GESTION

- Ancho mínimo de viales interiores = 16,00 m.(sentido único) y 20 m.(doble sentido)
- Se adscriben, incorporándolas al Sector como parte del mismo, además del Vial Oeste que une la Avda. Reyes Católicos con la C/ Pérez Llácer y a ésta con la rotonda de la CV-412, el Vial Norte sin urbanizar linde Norte del Sector 1A, y la superficie correspondiente a la acera sin urbanizar de la calle Alcalde José Puertes.
- Agrupación obligatoria de Reserva de Aparcamientos en parcela privada. Gestión de ella mediante constitución de Complejo Inmobiliario Privado o Propiedad Horizontal tumbada.
- Ejecución de las Infraestructuras Urbanísticas Privadas simultánea con la Urbanización. - No podrá autorizarse ninguna edificación en una franja de protección de 25 m. alrededor del Cementerio
- Al ejecutar cualquier tipo de obras será obligatorio comunicar inmediatamente a la administración competente en materia de Cultura cualquier hallazgo que se pudiese hacer de índole arqueológica o etnológica.

CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA EPSAR

- El Sector 1AB de Alfázar se ajustará a lo dispuesto en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de Octubre, del Consell de la G.V.
- En su día, el Urbanizador deberá realizar la correspondiente solicitud de conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.
- En cualquier caso, el vertido generado por el Sector deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas para preservar la integridad del sistema y la calidad del efluente. Para ello, el Urbanizador deberá disponer, antes del punto de conexión, una arqueta de registro del tipo señalado en el referido Modelo de Ordenanza de Vertidos.
- Para que pueda realizarse la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR se deberán ejecutar las actuaciones de ampliación de la planta necesarias para adecuarla al tratamiento del nuevo caudal generado.
- Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 128.359,63 euros. Este importe deberá hacerse efectivo cuando se requiera expresamente para ello, en el expediente que se tramite para la autorización de la conexión.

CONDICIONES DERIVADAS DE LAS EXIGENCIAS DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DE VALENCIA DEL MINISTERIO DE FOMENTO

- El Ayuntamiento de Alfafar acepta de forma expresa la eliminación de alguno de los accesos existentes en la margen izquierda de la V-31, siempre y cuando dicha supresión vaya acompañada de un estudio de tráfico que garantice unas condiciones de accesibilidad al municipio y a la zona comercial de Alfafar, adecuadas, (Acuerdo municipal adoptado en sesión plenaria de 28/09/09)
- Las Infraestructuras de Tráfico a realizar son.
 - a) Construcción de un paso elevado de tres carriles sobre la Rotonda existente en el cruce de la Calle Alcalde José Puertes con la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat. Dicha obra conlleva la adecuación de los accesos y salidas de la Rotonda a la nueva ordenación del tráfico.
 - b) Construcción de un paso elevado de un carril en la vía de servicio de la V-31, de planta curva, desde la propia vía de servicio hasta su conexión con el paso elevado citado en el punto anterior
 - c) Construcción de una vía colectora-distribuidora de dos carriles paralelos a la V-31 en su margen derecha que una los enlaces de la V-31 con la CV-412 y con la Avda. dels Reis Catòlics, conectando todos los ramales de los enlaces y el acceso del Camí de Castellar a dicha vía colectora-distribuidora.
 - d) Construcción de un paso elevado de dos carriles, de planta curva, junto a la Rotonda existente frente al cementerio de Alfafar, entre la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, y la calle de nueva creación que constituye el límite Oeste del ámbito del Plan Parcial.
 - e) Remodelación de la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, para que pase a disponer de tres carriles en dirección Este-Oeste y dos en dirección Oeste-Este, manteniendo, además, los dos carriles de la vía de servicio existente en el término municipal de Massanassa
- El coste de dichas Infraestructuras de Tráfico será el siguiente: el 30,40% del total correrá a cargo de la AIU "Alfafar Parc", y el restante 69,60% del total correrá a cargo del Ayuntamiento de Alfafar. (Acuerdo municipal adoptado en sesión plenaria de 28/09/09)
- Todas las obras públicas que inciden en el ámbito de servidumbre y afección de la V-31, serán ejecutadas, siguiendo el Programa de actuación aprobado y sobre la base de los Proyectos de Ejecución que autorice la Demarcación de Carreteras de Valencia. Estas obras deberán estar concluidas de forma integral en un período no superior a 5 años, desde la aprobación de iniciación de la actuación urbanística. Dicha ejecución se fijará en un "plan de actuación", que aprueben el Ayuntamiento y la Demarcación de Carreteras de Valencia, que garantice su ejecución coordinada. El Ayuntamiento de Alfafar, en tanto no estén ejecutados las obras públicas que inciden en el ámbito de servidumbre y afección de la V-31 y con carácter previo al otorgamiento de licencia de actividad al área comercial, conferirá al Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras de Valencia, plazo de audiencia en las solicitudes que se produzcan, para que éste pueda mostrar su posición al respecto.
- Todas las condiciones precedentes están, a su vez, condicionadas a lo que resulte del trámite indicado en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras, y a la Resolución que adopte el Director General de Carreteras del Ministerio de Fomento, órgano competente para autorizar modificaciones de accesos en la Red de Carreteras del Estado

CONDICIONES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- El Ayuntamiento de Alfafar deberá velar para que el vertido generado siga cumpliendo con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas para preservar la integridad del sistema y la calidad del efluente- El Ayuntamiento de Alfafar velará para que el consumo de recursos hídricos siga teniendo la disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de no afectar a otros usos existentes legalmente implantados
- El Ayuntamiento de Alfafar velará para que el Urbanizador solucione, de acuerdo con las determinaciones que establezcan los informes de las administraciones afectadas, los problemas de tráfico en los accesos y en las zonas adyacentes afectadas por el Plan Parcial
- Serán nulos de pleno derecho las resoluciones o los acuerdos de autorización o aprobación de cualquier proyecto, plan o programa que se adopten sin observar, total o absolutamente, los procedimientos de evaluación ambiental que regula la Ley

CONDICIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO, Y DE ESPACIOS NATURALES

- El Ayuntamiento de Alfafar prestará especial atención a la zona en el tema de ruido, ya que, en el caso de que en ella se superen en más de 10 dB(A) los objetivos de calidad acústica, se deberá elaborar un Plan Acústico Municipal de Ámbito Zonal. Ésta obligación fue aceptada expresamente por el Ayuntamiento en acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 28/09/2009).
- En el caso en que alguna de las infraestructuras necesarias para dar acceso al sector quede incluida en el ámbito del PORN de la Albufera, el proyecto de ejecución deberá respetar la normativa del mismo, en especial las normas y directrices de aplicación directa del artículo 5 y ss. Del Decreto 96/1995 por el que se aprueba el citado PORN, debiendo solicitarse informe al S.T. Medio Ambiente (Espacios Naturales)

CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA D. G. DE COMERCIO

- Según establece la Ley 12/2009, de 23/12, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, que trae causa de los nuevos criterios que recoge la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12/12/06, relativa a los servicios en el mercado interior (DOUE nº L 376/36, de 27 de Diciembre):
- 1.- Con carácter general la instalación de establecimientos no estará sujeta a autorización comercial.
 - 2.- Con carácter excepcional, se establece un régimen de autorización para establecimientos comerciales minoristas, individuales o colectivos, que tengan una superficie destinada a la venta igual o superior a 2.500 m2.
 - 3.- El régimen de autorización establecido en el párrafo anterior queda justificado por razones imperiosas de interés general relacionadas con la distribución comercial, en tanto la implantación de dichos establecimientos atendiendo a la localización en el territorio y a la dimensión en términos de superficie comercial, tiene incidencia en la protección del medio ambiente y del entorno urbano, en la ordenación del territorio y en la conservación del patrimonio histórico y artístico."

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES.**Artículo 1. Ámbito de aplicación.**

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el ámbito del Sector IAB (suma de los sectores 1A y 1B) del término municipal de Alfafar.

Artículo 2. Objeto.

El objeto de estas Ordenanzas es completar, junto con la Memoria y los Planos del Plan Parcial, la definición de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable del conjunto de los sectores 1A y 1B, siguiendo los criterios y directrices que al efecto haya establecido el Plan General, tal y como se establece en el Artículo 65 de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 3. Terminología.

Estas Ordenanzas adoptan la Terminología y los conceptos urbanísticos generales que se establecen en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en adelante RZOU (DOGV 3488, de 05/05/99, y DOGV 3493, de 13/05/99), así como la Terminología de las Normas y Ordenanzas del vigente PGOU de Alfafar, publicadas en el BOP nº 112, de 12 de Mayo de 1992, en lo que no se opongan a las anteriores.

Artículo 4. Carácter de estas Ordenanzas. Vigencia de las Normas y Ordenanzas del PGOU

Estas Ordenanzas están concebidas como Ordenanzas de Zona, que desarrollan y matizan las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del Plan General teniendo en cuenta las particularidades de la Zona ordenada y las necesidades derivadas del Uso Global dominante asignado a la misma.

Por otro lado hay que hacer constar que la normativa urbanística básica en la que se basó el Plan General (Ley del Suelo y sus Reglamentos) ha perdido su vigencia, siendo sustituida por la LUV (Ley Urbanística Valenciana) y por el ROGTU (Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

En consecuencia, en caso de contradicción entre los preceptos de las Ordenanzas o las NN.UU. del Plan General y los de las Ordenanzas de Zona aquí establecidas, prevalecerán éstas últimas sobre aquellas. En el caso de contradicción entre preceptos y/o conceptos de unas u otras con las determinaciones de la LUV y/o del ROGTU, prevalecerán las de la Ley y el Reglamento.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN REFERIDOS A LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las Ordenanzas de este Plan Parcial, que tienen el carácter de Ordenanzas de Zona respecto del Plan General, se han estructurado, a su vez, en unas Disposiciones de carácter general para todo el ámbito ordenado, y en Ordenanzas de Zona específicas para cada una de las seis Zonas de Ordenanza en que se ha dividido el Sector.

SECCIÓN I. Ordenanzas de carácter general.**Artículo 5.- Condiciones de Uso.**

Este Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones del Plan General vigente, establece para la totalidad de su ámbito un Uso Global Terciario con Uso Dominante Comercial.

Se establecen como Usos Obligatorios en el Suelo Dotacional Público los que este Plan asigna a dichos Suelos (Viarios, Reserva Obligatoria de Aparcamientos y Zonas Verdes).

A los efectos previstos en estas Ordenanzas, y cuando para una Zona, Bloque o Parcela se establecen unos Usos Preferentes y otros Usos Compatibles, se entenderá que el Plan se pronuncia con preferencia por los primeros sobre los segundos, pero que, si por cualquier razón los primeros no pudieran establecerse, en toda o en parte de su superficie, podrán establecerse los segundos sin limitación alguna.

Por el contrario, si para una Zona o Bloque se establecen en estas Ordenanzas unos Usos Principales u Obligatorios y otros Usos Secundarios o Admisibles, deberá entenderse que los primeros son preceptivos y deberán instalarse en un mínimo del 75% de la superficie de la Zona o Bloque, mientras que los segundos no son preceptivos, pero pueden instalarse junto a los primeros siempre que no ocupen más del 25% de la superficie.

Artículo 6.- Parcelación.

En cada una de las Ordenanzas de zona que se detallan tras éstas Ordenanzas de carácter general se establecen, en función de sus características específicas, los parámetros de Parcela Mínima, Anchura Mínima de Parcela y Dimensiones mínimas del rectángulo o diámetro inscribible en cualquier parcela.

La Reparcelación que desarrolle este Plan Parcial establecerá en sus Planos de Proyecto una parcelación determinada, en la que cada parcela tendrá asignadas cuatro magnitudes que son: su índice de edificabilidad neto, su edificabilidad máxima, sus alturas máximas (de cornisa y de coronación) y el número de plazas de aparcamiento ya creadas y reservadas en suelo privado que le corresponden.

Se autorizará cualquier operación de segregación y/o agrupación de parcelas, modificando las existentes que resulten del Proyecto de Reparcelación, si se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la segregación y/o agrupación no dé lugar, como resultado, a la creación de cualquier parcela que incumpla las condiciones de Parcela Mínima.

- Que se elabore un Proyecto de Parcelación en el que consten claramente expresadas, gráficamente y por escrito, tanto para la(s) parcela(s) inicial(es) como para la(s) parcela(s) resultante(s), las cuatro magnitudes citadas en el primer párrafo de este artículo, además de las referencias registral y catastral de la(s) parcela(s) inicial(es).

- Que dicho Proyecto de Parcelación no dé lugar en ningún caso a la asignación, al conjunto de la(s) parcela(s) resultante(s), de una edificabilidad ni de unas alturas máximas mayores que las que tenía(n) el conjunto de la(s) parcela(s) inicial(es).

Artículo 7. Edificabilidad.

A nivel Global, este Plan Parcial establece un Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) de 0,55 m² de techo por cada m² de suelo, lo que, para una superficie total del ámbito ordenado de 223.200 m², supone una Edificabilidad Bruta Total (EB) de 122.760 m² de techo

En el Plan Parcial, que establece seis zonas de Ordenanza, se asignan 8 edificabilidades o índices de edificabilidad netos distintos, de forma que cada zona de Ordenanza tiene una edificabilidad o un índice neto concreto, con excepción de la Zona V – Medianas Superficies, que comprende 7 Bloques, en la que se establecen tres índices de edificabilidad netos distintos, uno para el Bloque A, otro para los Bloques B, C, F y G, y otro para los Bloques D y E, en función de sus características específicas. Todo ello se detalla en cada una de las Ordenanzas de zona.

Se entenderá que los metros cuadrados de techo (m²t.) equivalen a los metros cuadrados construidos (m²). Como metros cuadrados construidos computarán todas las superficies edificadas cubiertas y cerradas, cualesquiera sea el uso al que se destinen. De acuerdo con los art. 35 y 36 del RZOU no computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso; pero sí computarán las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro por paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el 50% de su superficie. En cuanto a los aprovechamientos bajo cubierta (inclinada) computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros.

Las superficies descubiertas no computarán, como tampoco lo harán las pérgolas, ni los aleros ni cornisas que no rebasen de 0,60 m. de vuelo. Tampoco computarán los sótanos y semisótanos, ni las edificaciones destinadas a aparcamientos, tanto bajo rasante como en superficie o en plantas altas (art. 209.5 del ROGTU)

En el Cuadro siguiente que se adjunta se expresan pormenorizadamente, parcela por parcela, su edificabilidad y techo máximo.

TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m2s)					IEB (m2t/m2s)	TECHO MÁXIMO (m2t)
	223200.00					0.55	122.760,00
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m2s)	AREAS SERV. (m2s)	SUP. TOTAL SUELO (m2s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF.ED. NETA (m2t/m2s)	TECHO MÁXIMO (m2t)
BLOQUE A	4.059,00	706,40	4.765,40	Comercial	III	1,6000	6.494,40
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	III	1,2400	10.445,83
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	III	1,2400	9.888,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	III	1,3200	5.670,06
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	1,3200	5.669,47
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	1,2400	10.433,01
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	1,2400	9.989,12
PARCELA H	1.201,41		1.201,41	Hostelero	I / II	0,5500	660,78
PARC. ESPECIAL	45.253,11		45.253,11	Comercial	VI	0,7734	35.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,5000	2.700,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	8,9000	6.517,47
BLOQUE K	778,00	190,90	968,90	Terciario	VIII	8,9000	6.924,20
BLOQUE L	716,00	185,54	901,54	Terciario	VIII	8,9000	6.372,40
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	8,9000	5.818,02
PV1+PV2 +PV3+V7			54.351,06	Parking privado	-	0,0032	176,27
TOTALES	96.652,58	5783,98	156.787,62				122.760,00

Artículo 8.- Transferencias de edificabilidad.

Dentro del ámbito ordenado, con carácter voluntario, en cualquier momento y con las excepciones que luego se indican, cualquier parcela podrá ceder a cualquier otra parcela parte de la edificabilidad que tiene asignada. Bastará para ello el acuerdo de los propietarios interesados y la inscripción de tal cesión en el Registro de la Propiedad, previa autorización del Ayuntamiento, que se entenderá otorgada por silencio positivo transcurrido un mes desde su solicitud, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El aumento o disminución de edificabilidad por parte de cualquier parcela debido a un proceso de transferencia no dará lugar, en ningún caso, a la modificación al alza ni a la baja de las alturas máximas que le corresponden por aplicación de estas Ordenanzas.

- Las parcelas integradas en "Volúmenes Específicos" (todas menos la Parcela Especial y la Parcela H) no podrán ver reducido su índice de edificabilidad neto por debajo de 1,00 m²/m²s como consecuencia de un proceso de transferencia. Si la parcela cedente ya estuviese construida, no podrá transferir la edificabilidad que ya tuviese consumida.

- La reserva de aparcamientos en parcela privada que cada parcela tiene asignada y cumplida en la Reparcelación es inseparable de la edificabilidad y del uso, de forma que toda transferencia de edificabilidad llevará aparejada automáticamente la transferencia de la parte de reserva de aparcamientos en parcela privada que le corresponda. No podrán realizarse transferencias que den lugar a que la parcela cedente incumpla, a causa de ellas, con su ratio de reserva de aparcamientos en parcela privada.

- No podrán adquirirse derechos en contra de lo establecido en los 3 párrafos anteriores, y en general, en estas Ordenanzas, basándose en el silencio positivo.

Artículo 9.- Reparcelación.-

Una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial, se redactará, tramitará y aprobará la pertinente Reparcelación, cuyo fin último es la justa y equitativa distribución de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento. El proceso reparcelatorio se regirá por lo dispuesto en la LUV (Art. 169 y siguientes) y en el ROGTU (art. 394 y siguientes) y, además, por las reglas que a continuación se establecen:

- El Proyecto de Reparcelación que se redacte establecerá coeficientes correctores del valor, tanto de las fincas aportadas como de las que se vayan a adjudicar. En las fincas aportadas ponderará en todo caso su situación geográfica y el hecho de que las parcelas originales den frente o no a calles abiertas y urbanizadas. En las fincas resultantes ponderarán, también en todo caso y además de los factores anteriores, los Usos Obligatorios o Preferentes asignados y la parte de edificabilidad asignada en planta baja y en planta(s) alta(s). Independientemente de los factores expuestos, el Proyecto de Reparcelación podrá adicionar otros factores y coeficientes de ponderación.

- Simultáneamente a la Reparcelación, y dado que el Plan Parcial impone, por un lado, la agrupación de la mayoría de las reservas exigibles de aparcamiento privado en dos grandes áreas vinculadas a las parcelas-solares resultantes, y por otro lado, la creación de áreas de servicio vinculadas a cada Bloque o "Volumen Específico", se procederá a la constitución del(los) instrumento(s) jurídico(s) adecuado(s) para asegurar las vinculaciones reseñadas y el buen gobierno futuro de los elementos comunes creados. Tal(es) instrumento(s) jurídico(s) podrá(n) ser cualquiera de los admitidos en derecho: Constitución de un Complejo Inmobiliario Privado, Constitución de una Propiedad Horizontal tumbada, Vinculaciones "ob rem" o similares.

- Normalmente, la Reparcelación respetará, para la adjudicación de parcelas, las reglas y criterios legales (art. 174 de la LUV y art.406 del ROGTU). Ello no obstante, los propietarios interesados podrán hacer constar expresamente, antes de la redacción del Proyecto de Reparcela-

ción, o durante su tramitación, su preferencia por situar la adjudicación que les corresponda en determinados lugares y/o junto a otros propietarios determinados, aunque lugar y colindante fuesen distintos de los que, en aplicación de las reglas, les correspondiesen. En tal caso, el Proyecto de Reparcelación hará todo lo posible para respetar tales deseos, siempre que ello no perjudique derechos de terceros.

- El Proyecto de Reparcelación podrá asignar a cada parcela un índice de edificabilidad neta igual o distinto del índice del Bloque del que la parcela forma parte, y siempre que la diferencia, en más o en menos, no exceda del 15% y no se aumente la edificabilidad neta total. Del mismo modo, el Proyecto de Reparcelación podrá modificar los índices de edificabilidad neta y la propia edificabilidad neta máxima de cada Bloque, siempre que tales modificaciones no superen un 15% al alza o a la baja sobre los inicialmente previstos en el Plan Parcial y siempre que no se aumente la edificabilidad neta total.

- En relación con lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 11 siguiente de estas Ordenanzas, y a requerimiento expreso del Ayuntamiento, la Reparcelación podrá configurar las partes del subsuelo del Suelo Dotacional Público que no estén ocupadas por canalizaciones de instalaciones como fincas independientes que se adjudicarán al Ayuntamiento con carácter patrimonial.

Artículo 10. Condiciones Estéticas.

Las nuevas edificaciones se expresarán en el lenguaje arquitectónico de su tiempo y con respeto al entorno, las preexistencias y las colidancias, cuidando su impacto en la escena urbana.

A nivel de volumen, se establece la preferencia por volúmenes simples, claros y sencillos con la menor ornamentación posible sobre los complejos, troceados y con ornamentación excesiva.

Las cubiertas de los edificios que se integren en los Bloques de Uso Comercial (A, B, C, D, E, F y G) y en el Bloque I, de Hostelería, serán preferentemente planas y con peto, de modo que se igualen al máximo las alturas de cornisa y, sobre todo, las de peto y coronación.

Las fachadas serán preferentemente planas, armonizándose su altura con la de las fachadas de los edificios colindantes, con las que no deberían diferenciarse en más de 1 metro. A tal efecto, e independientemente de la altura interior de cada edificio, se procurará agotar la altura autorizada de la fachada, para igualar la de los colindantes.

En todo caso los acabados exteriores de los edificios se realizarán con materiales nobles, propios de fachada, y se establece como mínimo que los paramentos queden enlucidos y pintados o se les dé tratamiento equivalente. Los huecos deberán equiparse con cerramientos adecuados que aislen suficientemente el interior del exterior. No se permitirán en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas.

Se admitirán carteles y rótulos publicitarios y/o identificativos de las tiendas y comercios usuarios del Parque Comercial, con diseños y dimensiones proporcionados y ajustados a la estética general del Parque, y que respeten el derecho de todos, dándose preferencia a pocos rótulo/carteles grandes sobre muchos y pequeños. Unos y otros se configurarán como elementos independientes de las fachadas, adosados y/o superpuestos a las mismas, de forma que su instalación sea reversible.

Queda prohibida la utilización de las fachadas como fondo o marco publicitario mediante el pintado masivo de las mismas.

Artículo 11. Régimen Urbanístico del Suelo Dotacional Público.

El Suelo Dotacional Público Viario, como las Zonas Verdes, no es edificable por naturaleza. Ello no obstante, y siempre que no se limite su utilización pública, se admitirá sobre el mismo la colocación de carteles, señales, postes, e incluso grandes monopostes, todo ello de señalética publicitaria, así como de farolas, señales, postes, carteles, semáforos y elementos similares al servicio del buen orden del tráfico rodado y peatonal. También podrá admitirse la colocación o construcción de transformadores, hornacinas, casetas de contadores, arquetas enterradas o emergentes de empalme, registro y distribución de canalizaciones de instalaciones.

En las zonas verdes pueden admitirse también, con la misma condición de no limitar su utilización pública, usos deportivos y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total (art. 128.c) del ROGTU), tanto de carácter fijo y permanente como de carácter temporal.

La efectiva implantación de cualesquiera de los citados elementos admisibles será de carácter gratuito para los relacionados con el tráfico y las instalaciones, mientras que la de los relacionados con la publicidad o con la explotación de actividades lucrativas (como quioscos y chiringuitos) que supongan la utilización y disfrute temporal de suelo público por parte de particulares será de carácter oneroso y se estará a lo que disponga la legislación relativa a las concesiones administrativas.

A los efectos previstos en el artículo 125.3 del ROGTU, la ordenación pormenorizada contenida en este Plan Parcial declara expresamente que la afección demanial del suelo dotacional público se limita al suelo y al vuelo, con exclusión de todas las partes del subsuelo que no estén ocupadas por canalizaciones de instalaciones. En consecuencia, y a requerimiento expreso del Ayuntamiento, la Reparcelación podrá configurar las partes no afectas del subsuelo como fincas independientes que se adjudicarán al Ayuntamiento con carácter patrimonial.

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	REGLAMENTO LUV		PROPUESTA		DIFERENCIA
	I.E.B. = 0,55 m2t / m2s				
SUPERFICIE DEL SECTOR	22.320,00 m2s				
SUP. DOTACIONAL PÚBLICO			66.456,14 m2s		
SUP. ZONAS VERDES (ZV)	10.00%	22.320,00 m2s	10,02%	22.360,87 m2s	40,87 m2s
SUP. VIALES (RV + AV)			19,76%	44.095,27 m2s	
SUP. PRIVADA TERCARIO				156.743,86 m2s	
SUP. EDIFICABLES			45,87 %	102.392,80 m2s	
SUP. VIALES Y APARC. PRIVADOS VINCULADOS			24,35 %	54.351,06 m2s	
		22.320,00 m2s		223.200,00 m2s	40,87 m2s

Artículo 12. Reservas Obligatorias de Aparcamiento.

El ROGTU exige, para los Planes Parciales, unas Reservas Mínimas de Aparcamiento tanto en el Suelo Dotacional Público como en parcelas privadas, como se indica con detalle en el epígrafe 9 de la Memoria Justificativa de este Plan Parcial. De acuerdo con lo expuesto en dichos epígrafe y para este Plan Parcial, la Reserva de Aparcamiento Público exigible es de 1.228 plazas, como mínimo, mientras que la Reserva exigible de Aparcamiento en Parcelas Privadas es de 3.694 plazas, también como mínimo. En total, 4.922 plazas.

A continuación se inserta un Cuadro explicativo de las reservas mínimas exigibles de aparcamiento, tanto público como privado, para cada Bloque o parcela de los que conforman este Plan Parcial, en función de los Usos e intensidades de cada una de las edificaciones previstas. Tras el Cuadro, se justificará el cumplimiento de dichos estándares

RESERVAS OBLIGATORIAS DE APARCAMIENTO

RESERVA DE APARCAMIENTOS					
			Nº PLAZAS	Nº PLAZAS	
			PROYECTADAS	EXIGIBLES	
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)			3.714	3.694	
R.A. PÚBLICO (En Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado): 1 pz/100 m ² = (925+303) (*)			1.228	1.228	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	ED.TOTAL (m2t)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE SD. PÚBLICO	APARC. EXIGIBLE Ud. TOTALES
BLOQUE A	4.059,00	6.494,40	240	65	305
BLOQUE B	8.424,06	10.445,83	386	104	490
BLOQUE C	7.974,98	9.888,98	366	99	465
BLOQUE D	4.295,50	5.670,06	210	57	267
BLOQUE E	4.295,05	5.669,47	210	57	267
BLOQUE F	8.413,72	10.433,01	386	104	490
BLOQUE G	8.055,74	9.989,12	370	100	470
PARCELA H	1.201,41	660,78	13	7	20
PARC. ESPECIAL	21.658,00	35.000,00	1157	350	1507
BLOQUE I	1.800,00	2.700,00	54	27	81
BLOQUE J	732,30	6.517,47	75	65	140
BLOQUE K	778,00	6.924,20	80	69	149
BLOQUE L	716,00	6.372,40	76	64	140
BLOQUE M	653,71	5.818,02	68	58	126
PV1+PV2+PV3+V7	54.351,06	176,27	3	2	5
TOTALES		122.760,00	3694	1.228	4.922

NOTA *: La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas se completará con plazas de aparcamiento en parcela privada de uso público, según el Art. 209.3 del ROGTU.

Aparcamiento Público.- Este Plan Parcial establece una reserva de aparcamiento en el Viario Público de 1.045 plazas, que se completan con 199 plazas en viario privado. Con ello se reserva un total 1.228 plazas públicas (1.045 + 199 = 1.244), que exceden en 16 al mínimo exigible. De dichas plazas, 12 son adaptadas para minusválidos.

Aparcamiento en parcelas privadas.- En los planos del Plan Parcial puede constatarse la reserva dibujada de 216 plazas de aparcamiento en la PV1; de 920 plazas en la PV2; de 810 plazas en la PV3; de 10 plazas en el pequeño vial privado perpendicular a la C/ Alcalde José Puertes, de 198 plazas en el vial privado que se encuentra entre la PV1 y la PV2, así como de 13 plazas en la parcela de la Alquería, lo que hace un total de 1.969 plazas dibujadas (216 + 920 + 810 + 10 + 198 + 13 = 2.167). Además de ellas, el Plan Parcial establece la obligatoriedad de construir un mínimo de 1.850 plazas dentro de la Parcela Especial con lo que el total de plazas privadas previstas es de 4.017 (2.167 + 1.850), cifra que excede del estándar aplicable (de 3.694 plazas) en 323 plazas. De las 2.167 plazas dibujadas, 113 son adaptadas.

Sumando ambos estándares, resulta que, frente a una exigencia mínima conjunta de 4.922 plazas de aparcamiento (público + privado), el Plan Parcial prevé 4.942 plazas, o sea, 20 plazas más de las exigibles. Del total de plazas reservadas, 127 son adaptadas, 84 más que el mínimo exigible (43 plazas adaptadas)

Además de las plazas de aparcamiento para coches, el Plan Parcial establece unas reservas dibujadas de 196 plazas de aparcamiento para bicicletas y de 100 plazas de aparcamiento para motos.

Como consecuencia de todo ello, el Plan Parcial en su conjunto tiene ya cumplida toda la reserva exigible de aparcamientos públicos; y todos los Bloques o "Volúmenes Específicos" previstos en este Plan Parcial tienen también ya cumplidas las respectivas reservas exigibles de aparcamiento en parcelas privadas, en función de los usos e intensidades respectivos previstos.

Por su parte, tanto la Parcela Especial como la Parcela H deberán reservar obligatoriamente, dentro de sus respectivos ámbitos, un mínimo de 1.850 plazas de aparcamiento la primera, y de 13 plazas la segunda.

Artículo 13. - Ordenación y Gestión de los Residuos Sólidos.

Todos los edificios que se construyan en el ámbito de este Plan Parcial deberán tener prevista la gestión de los residuos sólidos que vayan a producir las actividades que en ellos se alojen. Dicha gestión podrá ser individual (de cada edificio) o colectiva (mancomunándose con otro(s) edificio(s) de la misma parcela, manzana, Bloque o Volumen específico.

Para obtener la Licencia Municipal de Obras, los Proyectos Técnicos de Edificación deberán prever, grafiar y reservar, dentro del ámbito del solar objeto del proyecto, los espacios o zonas reservados para la instalación, en su caso, de los sistemas de recogida y almacenamiento de los residuos sólidos que puedan producir las actividades que en ellos se vayan a alojar.

La concreción en detalle del tipo de residuos que se vaya a generar y de los sistemas de recogida y de almacenamiento de los mismos deberá realizarse dentro del Proyecto de Actividad o de Licencia Ambiental correspondiente. En edificios, o partes de edificios, que vayan a alojar actividades no calificadas y/o que no requieran para su uso proyectos ni licencias ambientales (como oficinas y despachos), la concreción en detalle del tipo de residuos previstos y los sistemas de recogida y almacenamiento de los mismos se realizará en el Proyecto de Ejecución.

En los planos de ordenación de este Plan Parcial se han previsto espacios o áreas de servicio privados, vinculados a todos los Bloques o Volúmenes específicos (excepto el Bloque I) que se destinarán a alojar contenedores de residuos sólidos, al acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, carga y descarga de mercancías, alojamiento de C.T.s de energía eléctrica de propiedad de abonado y/o a funciones de servicio similares

SECCIÓN II. Ordenanza Particular “U” de la Parcela Especial.

Artículo II.1.- Condiciones de Uso.

Los Usos Principales y Obligatorios que se asignan a esta zona de la Parcela Especial son el Comercial en Gran Superficie y el de Aparcamiento.

Como Usos secundarios compatibles se establecen el de Hostelería-Restauración, el de Oficinas, el Deportivo-Cultural, el de Ocio y Esparcimiento y los de Almacén y Taller estrictamente relacionados con el Uso principal

Como Usos prohibidos en general, se establecen el Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos, los de Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares y los de Talleres y Almacenes no vinculados al Uso Principal.

Artículo II.2.- Tipología.

La tipología de la(s) edificación(es) a construir es la de “Bloque Exento”, es decir, la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo II.3.- Condiciones de Parcela.

La Parcela Especial se constituye como parcela única e indivisible, con una superficie de 45.253,11 m². En ella no podrán efectuarse parcelaciones ni segregaciones, con la única excepción de segregaciones que tengan por exclusivo objeto la creación de subparcelas destinadas a su cesión al Ayuntamiento o a compañías suministradoras de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones o gas que así lo exijan, para la ubicación, en ellas, de instalaciones relacionadas con el servicio público que prestan.

Artículo II.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima permitida para la edificación será del 70% de la superficie de la parcela. Se entenderá por edificación cualquier construcción cubierta, esté o no cerrada. No se considerarán como edificaciones a estos efectos los aparcamientos, las pérgolas y los elementos auxiliares.

Artículo II.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se separaran al menos 5 metros de los lindes con las calles de la Red Viaria y al menos 3 metros de los viales peatonales o de las Zonas Verdes. Las distancias de separación se medirán desde el elemento de la edificación más cercano al linde o alineación, excluyéndose a estos efectos los aleros o voladizos que no rebasen 0,60 metros de vuelo.

Artículo II.6.- Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima que se le asigna a esta parcela es de Treinta y Cinco Mil metros cuadrados de techo (35.000.- m²t), equivalentes, en principio, a los metros cuadrados construidos (m²). No computará, a estos efectos, la edificabilidad que se destine a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos, que es libre. Tampoco computará la que se destine a zonas de carga y descarga, sus accesos y salidas.

Artículo II.7.- Alturas Edificables.

El número máximo de plantas edificables permitidas es de seis, con una altura máxima de cornisa de 25 metros y una altura máxima de coronación de 26,50 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 metro 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.

No se autoriza la construcción de áticos ni buhardillas, pero si 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. En aparcamientos, la altura libre mínima será de 2,20 metros.

Artículo II.8.- Cuerpos Volados.

Se permiten cualquier tipo de cuerpos volados, marquesinas, pérgolas y similares, con un vuelo máximo de 1,00 m. La altura libre mínima de los vuelos en planta baja será de 3 m.

Artículo II.9.- Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas, con pendientes entre 3% y 5%, o inclinadas con una pendiente máxima del 35%, o revestir cualquiera de las formas que se desee (curvas, elípticas, esféricas, etc.), siempre que el punto más alto de la cubierta no rebase la altura máxima de coronación.

Artículo II.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones de este Plan Parcial, esta Parcela está obligada a reservar, dentro de su ámbito, un mínimo de 1.850 plazas de aparcamiento de titularidad privada. Éste estándar sólo podrá reducirse si no se consumiesen efectivamente los 35.000 m²t edificables disponibles. La eventual reducción, en su caso, será proporcional a la edificabilidad no consumida

Artículo II.10.- Espacios libres privados.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación constituye el espacio libre ligado a las construcciones, que se destinará a aparcamientos, itinerarios peatonales, ajardinamientos y similares. En su ámbito no se permite ningún tipo de edificación, sólo la construcción de pequeños elementos secundarios que no generen volumen. También se podrán ubicar en ellos elementos auxiliares, como postes de señalética y/o propaganda, transformadores de energía eléctrica, contenedores de residuos sólidos o líquidos, hornacinas o similares.

Cuando estos espacios libres privados o parte de ellos recaiga sobre una alineación oficial, dicha alineación podrán 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.

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 Principal y Obligatorio que se asigna a esta zona es el Comercial en Mediana Superficie.

Tal Uso Obligatorio general será perfectamente compatible, a pesar de lo dispuesto en el artículo 5, párrafo cuarto de estas Ordenanzas, con el destino de uno cualquiera de los Bloques previstos, o de una parte importante del mismo, a albergar un “Factory Outlet” o Centro de Oportunidades, consistente en un gran espacio único construido, subdividido luego en pequeñas tiendas individuales que comparten servicios comunes, como accesos, pasillos, salidas, instalaciones, almacén, etc.

Como Usos Secundarios Compatibles se establecen los de Hostelería-Restauración, Ocio y Esparcimiento, el Cultural y los de Oficina, Almacén y Taller estrictamente relacionados con el Uso principal.

Como Usos Prohibidos en general, se establecen el Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos, el Deportivo, los de Discoteca, Salas de Juegos de azar y similares y los de Talleres y Almacenes no vinculados al Uso Principal.

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, y/o a funciones de servicio similares.

Excepcionalmente dichas áreas de servicio podrán ocuparse por edificaciones hasta un máximo de un 75% de su superficie, pero para ello, además del consentimiento expreso de los propietarios de todas las parcelas del Bloque al que el área de servicio está adscrita, 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, que tendrá, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación 3 metros inferiores a las del Bloque principal, se distinga claramente del Bloque principal, a fin de respetar los elementos generales que lo definen (líneas de petos y de coronación, textura y color de la fachada, etc.)

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, aquella en la que se pueda inscribir un rectángulo de 12x50 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 10x50, la superficie de la parcela mínima será de 600 m² y los frentes de fachadas frontal y posterior tendrán, como mínimo, 10 metros.

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, y la mínima del 80%. 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 permitirán retranqueos superiores a 3 metros en la fachada frontal o principal, que será siempre la recayente a las grandes playas de aparcamientos

Artículo III.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se ajustarán a los lindes de la parcela, prohibiéndose expresamente la separación de las mismas a los lindes medianeros de las parcelas. En cambio, en las fachadas, podrán producirse retranqueos, siempre y cuando se traten como fachadas las medianeras que queden a la vista. En la fachada principal los retranqueos se limitarán a 3 metros como máximo.

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, entendiéndose que los metros cuadrados de techo (m²t) equivalen a los metros cuadrados construidos (m²), son los siguientes:

- 1,60 m²t./m²s. para el Bloque A;
- 1,24 m²t./m²s. para los Bloques B, C, F y G;
- 1,32 m²t./m²s. para los Bloques D y E.

El Proyecto de Reparcelación podrá asignar a cada parcela un índice de edificabilidad neta igual o distinto del índice del Bloque del que la parcela forma parte, y siempre que la diferencia, en más o en menos, no exceda del 15% y no se aumente la edificabilidad neta total.

Del mismo modo, el Proyecto de Reparcelación podrá modificar los índices de edificabilidad neta y la propia edificabilidad neta máxima de cada Bloque, siempre que tales modificaciones no superen un 15% al alza o a la baja sobre los inicialmente previstos en el Plan Parcial y siempre que no se aumente la edificabilidad neta total.

No computará, a estos efectos, la edificabilidad que se pueda destinar a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos, que es libre.

Artículo III.7.- Alturas Edificables.

El número máximo de plantas edificables permitidas es de tres, con una altura máxima de cornisa de 9 metros, y una altura de coronación de 10,50 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 metro 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.

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 3% 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 95% del techo total edificable en cada Bloque o parcela (el restante 5% se destinará a otros Usos terciarios). En consecuencia, si se pretendiese destinar a Uso Comercial una superficie de techo superior al 95% 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 95% .

Artículo III.11.- Espacios libres privados.

La superficie de suelo destinada a área de servicio (tal y como se describe en el art. 9 precedente) constituye 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 contenedores de residuos sólidos y/o a funciones de servicio similares.

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.

SECCIÓN IV. Ordenanza Particular “W” de Edificaciones Terciarias.

Regula los “Volúmenes Específicos denominados Bloques J, K, L y M

Artículo IV.1.- Condiciones de Uso.

El Uso principal que se asigna a esta zona es el de Terciario. Admite Oficinas, Despachos, Hoteles, Residencias Colectivas, Apartoteles y Apartamentos Turísticos, Clínicas o Consultorios Médicos, Guarderías, Gimnasios, Academias, “Lofts” (Despachos o Estudios Uniprofesionales) y cualquier otro uso terciario en general.

Como Usos Secundarios Compatibles se establecen el Cultural para todas las plantas en general y sólo para las plantas baja y primera, los de Ocio y Esparcimiento, el Comercial minorista en situación 2ª, el de Hostelería-Restauración y el Recreativo y de Espectáculos

Como Usos Prohibidos en general, se establecen el Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos, los de Discoteca, Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares y los de Talleres y Almacenes no vinculados al Uso Principal.

Artículo IV.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 dos de sus fachadas (una testera y una lateral) y la vía pública a la que dan frente o el Bloque A colindante, de anchura variable por los dos frentes de fachada, que es un elemento común del Bloque y no tiene asignada edificabilidad alguna, y que será destinada a construir una o más rampas de acceso al sótano-garaje, en su caso, a emplazamiento de escaleras de emergencia exteriores a los edificios, 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, y/o a funciones de servicio similares.

Excepcionalmente dichas áreas de servicio podrán ocuparse por edificaciones, distintas de las necesarias para satisfacer su función, hasta un máximo de un 75% de su superficie, pero para ello, además del consentimiento expreso de los propietarios de todas las parcelas del Bloque al que el área de servicio está adscrita, 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 no rebase 2 alturas (planta baja y primera) y se distinga claramente del Bloque principal, a fin de respetar los elementos generales definitorios del mismo.

Artículo IV.3.- Condiciones de Parcela.

Todos los “Volúmenes Específicos” regulados por esta Ordenanza Particular, denominados como Bloques J, K, L y M, pueden dividirse en parcelas independientes, tanto en el momento de la Reparcelación como posteriormente y dichas parcelas independientes, a su vez, 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 aquella en la que se pueda inscribir un rectángulo de 8x12 metros, cuya superficie mínima sea de 216 m², que tenga al menos dos fachadas, con sendos frentes mínimos de 8 y 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.

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 IV.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima prevista para la edificación será del 100% de la superficie de la parcela. Ello no obstante, podrá ocuparse una superficie menor y autorizarse retranqueos, siempre que se traten como fachadas las medianeras que queden vistas. Se entenderá por edificación cualquier construcción cubierta, esté o no cerrada. No se consideraran como edificaciones a estos efectos las pérgolas y elementos auxiliares.

Cuando se desee reordenar los volúmenes de edificación previstos en este Plan Parcial buscando un resultado radicalmente distinto del previsto y ello no sea factible con un simple Proyecto de Parcelación, podrán formularse para ello Estudios de Detalle.

Artículo IV.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se ajustarán normalmente a los lindes de la parcela, pero podrán introducirse retranqueos con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Artículo IV.6.- Edificabilidad.

El Plan Parcial asigna, en principio, a cada uno de los Bloques J, K, L, y M un índice de edificabilidad neta de 8,90 m²t./m²s y unas edificabilidades netas máximas respectivas de 6.517,47 m²t (J), 6.924,20 m²t (K), 6.372,40 m²t (L) y 5.818,02 m²t (M).

El Proyecto de Reparcelación podrá asignar a cada parcela un índice de edificabilidad neta igual o distinto del índice del Bloque, siempre que la diferencia, en más o en menos, no exceda del 15% y no se aumente la edificabilidad neta total del Bloque. En su caso, el Proyecto de Reparcelación también podrá efectuar divisiones horizontales, y adjudicar el producto de las mismas, en lugar de adjudicar parcelas de suelo.

De igual modo, el Proyecto de Reparcelación podrá modificar el índice de edificabilidad neta y la propia edificabilidad neta máxima de cualquiera de los Bloques, siempre que tales modificaciones no superen un 15% al alza o a la baja sobre los inicialmente previstos en el Plan Parcial y siempre que no se aumente la edificabilidad neta total de la actuación.

No computará, a estos efectos, la edificabilidad que se pueda destinar a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos, que es libre.

Artículo IV.7.- Alturas Edificables.

El número máximo de plantas edificables permitidas es de ocho, con una altura máxima de cornisa de 25 metros, y una altura de coronación de 26,50 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 1 metro 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.

No se autorizará la construcción de áticos, pero sí se podrán construir y utilizar los espacios habitables bajo cubiertas inclinadas como accesorios de la planta inferior, no como fincas independientes, y computando su edificabilidad. A estos efectos, se considerarán espacios habitables aquellos con una altura libre superior a 1,50 metros.

Se autorizará la construcción de sótanos y semisótanos.

En lo referente a la altura libre entre plantas se establece un mínimo de tres metros para la planta baja y de 2,50 m. para las plantas altas, que podrá reducirse a un mínimo de 2,10 m. en descuelgues puntuales de vigas o elementos de las instalaciones y de 2,20 m. en dependencias auxiliares de servicio como aseos, vestuarios, pasillos y similares. Cuando un local tenga distintas alturas libres por situarse bajo una cubierta inclinada o por contener altillos o similares, la altura media, a efectos de cumplimiento de esta condición, se obtendrá calculando la media ponderada de las distintas superficies por sus alturas libres. El resultado será la altura media de todo el local, que deberá ser igual o superior a 2,50 m.

Artículo IV.8.- Cuerpos Volados.

Cuerpos volados: se permite cualquier tipo de cuerpos volados, ya sean balconadas, balcones, terrazas, miradores o verdaderos 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 IV.9.- Cubiertas.

Se admiten indistintamente cubiertas planas o inclinadas con una pendiente máxima del 35%. También podrán autorizarse cualquier otro tipo de cubiertas con las formas que se desee (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 IV.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones del Plan Parcial, todos los "Volúmenes Específicos" regulados por esta Ordenanza Particular, o sea, los Bloques J, K, L y M, 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.

Artículo IV.11.- Espacios libres privados.

Las superficies de suelo destinadas a áreas de servicio (tal y como se describe en el art. 9 precedente) constituyen un espacio libre privado ligado a las construcciones, y serán destinadas a la construcción de rampas de acceso y/salida a eventuales sótano-garaje, en su caso, al emplazamiento de escaleras de emergencia exteriores a los edificios, a área de acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a la carga y descarga de mercancías, al alojamiento de hornacinas o de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos, y/o a funciones de servicio similares.

En el caso particular de las dos áreas de servicio rectangulares, de 3,5 m. de anchura por toda la longitud del Bloque, situadas una entre los Bloques A y K, y la otra entre los Bloques A y L, el vuelo de las mismas, por encima de la planta baja, se adjudicará a los Bloques Terciarios (K y L), mientras que la planta baja y el subsuelo (imprescindibles para ubicar en ellos rampas de acceso y/o de salida de eventuales aparcamientos, bajo cualquiera de los Bloques) serán compartidos y podrán ser utilizados indistintamente por cualquiera de los dos Bloques titulares por separado o por ambos en conjunto.

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 permitirá la utilización de tipos de vallado ni materiales que puedan resultar peligrosos para las personas o para los animales.

SECCIÓN V. Ordenanza Particular "X" de la Zona de Hostelería - Restauración.

Regula el "Volumen Específico" denominado Bloque I

Artículo V.1.- Condiciones de Uso.

El Uso Principal Obligatorio que se asigna a esta zona es el de Hostelería-Restauración. Admite Bares, Cafés, Restaurantes, Cafeterías, Cocineras, Pubs, Bocaterías, Enotecas y similares.

Como Usos Secundarios Compatibles se establecen los de Ocio y Esparcimiento, el Comercial minorista, el Cultural, el Recreativo y de Espectáculos y los de Oficina y Almacén estrictamente relacionados con el Uso principal.

Como Usos Prohibidos en general, se establecen el Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos, el Deportivo, los de Discoteca, Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y los de Talleres y Almacenes no vinculados al Uso Principal.

Artículo V.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.

En esta zona, y dadas las especiales características y necesidades del uso Hostelero, podrán formularse Estudios de Detalle cuando se desee reordenar los volúmenes de edificación previstos buscando un resultado radicalmente distinto del previsto

Artículo V.3.- Condiciones de Parcela.

El "Volumen Específico" regulado por esta Ordenanza Particular, denominado Bloque I es susceptible 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, aquella en la que se pueda inscribir un rectángulo de 6x30 metros, cuya superficie mínima sea de 180 m², tenga una longitud mínima de fachada de 6 metros, cuyos límites medianeros formen con las alineaciones oficiales un ángulo superior a 60° y cuenten con un acceso rodado desde una vía de uso público.

En los testeros del 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 5x30, la superficie de la parcela mínima será de 150 m² y los frentes de fachadas frontal y posterior tendrán, como mínimo, 5 metros.

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 V.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima prevista para la edificación será del 100% de la superficie de la parcela. Ello no obstante, podrá ocuparse una superficie menor y autorizarse retranqueos, siempre que se traten como fachadas las medianeras que queden vistas. Se entenderá por edificación cualquier construcción cubierta, esté o no cerrada. No se consideraran como edificaciones a estos efectos las pérgolas y elementos auxiliares.

Cuando se desee reordenar los volúmenes de edificación previstos buscando un resultado radicalmente distinto del previsto y ello no sea factible con un simple Proyecto de Parcelación, podrán formularse para ello Estudios de Detalle.

Artículo V.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se ajustarán normalmente a los lindes de la parcela, pero podrán introducirse retranqueos con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Artículo V.6.- Edificabilidad.

El Plan Parcial asigna, en principio, al Bloque I un índice de edificabilidad neta de 1,50 m²t./m²s y una edificabilidad neta máxima de 2.700.- m².

El Proyecto de Reparcelación podrá asignar a cada parcela un índice de edificabilidad neta igual o distinto del índice del Bloque, siempre que la diferencia, en más o en menos, no exceda del 15% y no se aumente la edificabilidad neta total.

De igual modo, el Proyecto de Reparcelación podrá modificar el índice de edificabilidad neta y la propia edificabilidad neta máxima del Bloque I, siempre que tales modificaciones no superen un 15% al alza o a la baja sobre los inicialmente previstos en el Plan Parcial y siempre que no se aumente la edificabilidad neta total de la actuación.

No computará, a estos efectos, la edificabilidad que se pueda destinar a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos, que es libre.

Artículo V.7.- Alturas Edificables.

El número máximo de plantas edificables permitidas es de dos, con una altura máxima de cornisa de 7 metros, y una altura de coronación de 8 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 metro 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.

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

En lo referente a la altura libre entre plantas se establece un mínimo de 2,50 metros, que podrá reducirse a 2,20 m. en descuelgues puntuales de vigas o elementos de las instalaciones y en dependencias auxiliares de servicio como aseos, vestuarios, pasillos y similares.

Artículo V.8.- Cuerpos Volados.

Cuerpos volados: se permite cualquier tipo de cuerpos volados, ya sean balconadas, balcones, terrazas, miradores o verdaderos 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 V.9.- Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente planas y con peto, con pendientes entre el 3% 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 V.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones del Plan Parcial, el “Volumen Específico” regulado por esta Ordenanza Particular, o sea, el Bloques I, tiene ya cumplidas sus reservas exigibles de aparcamiento en parcela privada (calculadas en función de los usos e intensidades que tiene asignados) con las reservas constituidas en el propio Plan Parcial.

Artículo V.11.- Espacios libres privados.

No están previstos en esta zona. Si se creasen, se regirían por lo dispuesto en el artículo III.11. de estas Ordenanzas.

SECCIÓN VI. Ordenanza Particular “Y” de la Parcela de la Alquería.

Artículo VI.1.- Condiciones de Uso.

El Uso Principal será cualquiera que sea compatible con la protección arquitectónica debida al edificio y que garantice mejor su mantenimiento y conservación, aunque no figure en la relación que se acompaña a continuación.

Se estiman en principio compatibles, con una preferencia de más a menos, el Uso de Hostelería-Restauración, el Comercial minorista en situación 3ª, el de Ocio y Esparcimiento, el Recreativo y de Espectáculos, el Cultural y Sociocultural y el de Discoteca.

También se estiman compatibles el Uso Residencial, el Hotelero y el Escolar, si bien tales usos tienen el inconveniente, por sus propias características, de limitar el acceso futuro al edificio a sus titulares y al necesariamente restringido número de sus usuarios habituales, cosa que no ocurre en los Usos compatibles señalados como preferentes en el párrafo anterior.

La mayor o menor compatibilidad del uso, fuera de los expresamente prohibidos que se relacionan a continuación, dependerá esencialmente del proyecto arquitectónico concreto que se plantee, de forma que, si existiesen alternativas, tendrá preferencia el uso cuyo proyecto arquitectónico sea más neutro, más respetuoso y menos agresivo con las preexistencias.

Como Usos prohibidos en general, se establecen el Industrial, el Pirotécnico, las Salas de Juegos de azar, máquinas tragaperras y similares y los de Talleres y Almacenes.

Artículo VI.2.- Tipología.

Técnicamente, y en términos urbanísticos, la tipología de la edificación existente, que ha de protegerse mediante su restauración y conservación, es la de “Bloque Exento”.

En términos arquitectónicos, el edificio responde a la tipología propia de las alquerías de la huerta, tiene planta rectangular, se cubre con cubierta inclinada de teja árabe a dos aguas y se desarrolla en dos plantas: la baja, que estaba destinada a habitación, y la alta, destinada a cambra-almacén de productos hortícolas. El corral posterior, en buena parte cubierto, alojaba a los animales y los aperos de labranza.

Artículo VI.3.- Condiciones de Parcela.

La Parcela de la Alquería, o Bloque H, se constituye como parcela única e indivisible, con una superficie de 1.201,41 m². En ella no podrán efectuarse parcelaciones ni segregaciones, ya que ha sido así diseñada, entre otras razones, para mantener el carácter original aislado del edificio de la Alquería.

Artículo VI.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima permitida para la edificación será del 70% 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.

Artículo VI.5.- Separación a lindes.

No se exige ninguna separación a lindes. El edificio de la Alquería existente mantendrá las separaciones a los lindes más próximos creadas con el propio diseño de la parcela en este Plan Parcial. Se podrán construir “ex novo” cualquier clase de edificaciones de carácter auxiliar o complementario del edificio existente de la Alquería y del uso o actividad que en él se pueda desarrollar, siempre que tal(es) edificación(es) sean estéticamente compatibles con la protección debida al edificio, debiendo separarse de ella, en todo caso, una distancia mínima de 5 metros.

Artículo VI.6.- Edificabilidad. La edificabilidad neta máxima que se le asigna a esta parcela es de 660,78 metros cuadrados de techo (m²t), equivalentes, en principio, a los metros cuadrados construidos (m²), resultado de aplicar a su superficie un índice de edificabilidad de 0,55 m²t./m²s. La edificabilidad consumida por el edificio existente se descontará de la máxima establecida para calcular la edificabilidad disponible para eventuales construcciones auxiliares o complementarias.

No computará, a estos efectos, la edificabilidad que se pueda destinar a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos, que es libre.

Artículo VI.7.- Alturas Edificables.

Se mantendrá la altura del edificio principal, así como su número de plantas. El corral podrá cubrirse siempre que la altura de cornisa de la cubierta no rebase la altura del muro existente en más de 1,20 m.

Si se construyese cualquiera de las edificaciones permitidas de carácter auxiliar o complementario del edificio existente de la Alquería y del uso o actividad que en él se pueda desarrollar, tal edificación no rebasará una altura de cornisa de 3 metros, ni una altura de coronación de 4,20 metros.

Artículo VI.8.- Cuerpos Volados.

Se permitirá cualquier tipo de cuerpos volados, marquesinas, pérgolas y similares, pero sólo en las edificaciones auxiliares o complementarias que pudiesen construirse junto a la Alquería, quedando prohibidos en ésta. El vuelo máximo será de 1,00 m.

Artículo VI.9.- Cubiertas.

El cuerpo principal del edificio existente de la Alquería mantendrá sus cubiertas inclinadas a dos aguas con las pendientes actuales y los mismos materiales que las conforman, o con otros similares si aquellos fuesen irrecuperables.

La cubierta del patio posterior del edificio de la Alquería (la actual, de simple chapa metálica de escasa calidad, no es apropiada) podrá ser plana o inclinada, pero en éste último caso la pendiente no podrá superar el 15%.

Las mismas condiciones regirán para la(s) cubierta(s) de cualquier edificación complementaria que pudiera construirse

Artículo VI.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones de este Plan Parcial, esta Parcela está obligada a reservar, dentro de su ámbito, un mínimo de 13 plazas de aparcamiento.

Artículo VI.11.- Espacios libres privados.

La superficie de parcela no ocupada por el edificio de la Alquería y por edificación(es) auxiliares o complementarias del mismo constituye el espacio libre ligado a las construcciones, que se destinará a aparcamientos, itinerarios peatonales, ajardinamientos y similares. Se podrán ubicar en él elementos auxiliares, como transformadores de energía eléctrica, paneles de captación de energía solar, contenedores de residuos sólidos, hornacinas o similares.

El vallado de la parcela podrá ser opaco hasta una altura máxima de 2 metros 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.

SECCIÓN VII. Ordenanza Particular "Z" de la Zona de Viario y Aparcamiento Privado.

Artículo VII.1.- Condiciones de Uso.

El Uso Principal Obligatorio que se asigna a esta zona es el Viario y Aparcamiento Privado, ya que en ella se da cumplimiento a la reserva obligatoria de aparcamientos en parcelas privadas exigida por la normativa urbanística.

Esta Zona tiene la condición jurídico-urbanística de espacio dotacional libre, de uso público y dominio privado; y estará vinculada al resto de las parcelas del Parque Comercial (excepto la Parcela Especial y la de la Alquería), de las que será inseparable

Como Usos Secundarios Compatibles se establecen los de Ocio y Esparcimiento, el Comercial minorista, el Cultural, el Recreativo y de Espectáculos, todos ellos con carácter temporal; y con carácter permanente los de Almacén y/o Cuartos Técnicos relacionados con el servicio público o con el Uso principal, y cualquiera de los autorizables temporalmente cuando ocupe una superficie inferior a 45 m².

Como Usos Prohibidos en general, se establecen todos los demás.

Artículo VII.2.- Tipología.

La tipología de la(s) eventual(es) edificación(es) a construir es la de "Bloque Exento", es decir, la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo VII.3.- Condiciones de Parcela.

La Zona de Viario y Aparcamiento Privado consta de dos parcelas no contiguas entre sí, en las que se disponen tres áreas destinadas exclusivamente al aparcamiento de vehículos de todo tipo, denominadas PV1(en la 1ª parcela), PV2 y PV3 (ambas en la 2ª parcela), dos viales de tráfico rodado, el V7 y el V8 (los dos también en la 2ª parcela), y espacios complementarios destinados al uso peatonal desde los que se accede a las puertas principales de todos los edificios de las Zonas V y W (Medianas Superficies y Usos Terciarios).

Esta Zona se constituirá en la Reparcelación bien como una parcela única e indivisible, con una superficie total de 54.351,06 m², o bien como dos, tres, cuatro o hasta un máximo de cinco parcelas, cada una de ellas, a su vez, única e indivisible, de 5.524,78 m²(PV1), 21.607,02 m² (PV2), 6.011,92 m²(V7), 20.148,98 m²(PV3) y 1.058,35 m²(V8) respectivamente, parcela(s) que, en todo caso, estará(n) vinculada(s) al resto de las parcelas del Parque Comercial (excepto la Parcela Especial y la de la Alquería), de las que será(n) inseparable(s).

En esta Zona no podrán efectuarse parcelaciones ni segregaciones, con las únicas excepciones de segregaciones que tengan por exclusivo objeto, o bien su división en parcelas de las mismas características (hasta que exista en total un máximo de cinco), o bien la creación de subparcelas destinadas bien a su cesión al Ayuntamiento para uso público, o bien a compañías suministradoras de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones o gas que así lo exijan, para la ubicación, en ellas, de instalaciones relacionadas con el servicio público que prestan.

Artículo VII.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación del suelo de la Zona por los distintos usos previstos, aparcamiento, vial de tráfico rodado y viales o espacios peatonales se respetará al máximo. La modificación en más de un 5% de las superficies destinadas inicialmente a cualquiera de dichos usos requerirá una autorización especial del Ayuntamiento, que sólo la otorgará por razones de interés público.

Artículo VII.5.- Separación a lindes.

Las pequeñas edificaciones permanentes y las construcciones temporales que pudieran autorizarse al amparo del artículo Z.1. de estas Ordenanzas se separarán al menos 5 metros de los lindes con las fachadas de los edificios, y al menos 3 metros de las calles de la Red Viaria, pública o privada y de los viales peatonales o de las Zonas Verdes. Las distancias de separación se medirán desde el elemento de la edificación más cercano al linde o alineación, excluyéndose a estos efectos los aleros o voladizos que no rebasen 0,60 metros de vuelo.

Los soportales, pasajes cubiertos, pérgolas o similares a que se hace mención en el artículo siguiente no están sujetos a ninguna separación a lindes obligatoria.

La eventual construcción de edificios destinados a aparcamientos suplementarios en el subsuelo de esta Zona deberá separarse, al menos 5 metros de los lindes con las fachadas de los edificios. Si dichos edificios se construyeran sobre rasante y/o en altura, la separación mínima a las fachadas de los edificios será de 30 metros. En ninguno de ambos casos será preceptiva la separación a otros lindes, como las de aceras, viales públicos o privados, zonas verdes, etc.

Artículo VII.6.- Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima que se le asigna a esta parcela es de 136,67 metros cuadrados de techo (m²t) equivalentes a los metros cuadrados construidos (m²). Dicha edificabilidad se usará, en su caso, por las pequeñas construcciones permanentes que pudieran autorizarse al amparo del artículo Z.1 de estas Ordenanzas, como quioscos, chiringuitos, cabinas de vigilancia o similares.

No computará en ningún caso la edificabilidad que se pueda destinarse a la construcción de aparcamientos, ya sean éstos cubiertos o descubiertos, subterráneos o sobre rasante y en altura, conforme a lo dispuesto en la LUV y en el ROGTU. Tampoco computará (conforme a lo dispuesto en el art. 35 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) la edificabilidad que pueda consumirse en la construcción de soportales, pasajes cubiertos, pérgolas o similares adosados, anejos o próximos a las fachadas de los edificios comerciales, para proteger a los clientes de las inclemencias del tiempo.

El suelo incluido en esta Zona es, en definitiva un Suelo Dotacional Privado que, en principio no es edificable por naturaleza. Ello no obstante, y siempre que no se limite su normal utilización pública, se admitirá sobre el mismo la colocación de carteles, señales, postes, e incluso grandes monopostes, todo ello de señalética publicitaria, así como de depósitos de carritos de compra, farolas, señales, postes, carteles, semáforos y elementos similares al servicio del buen orden del tráfico rodado y peatonal. También podrá admitirse la colocación o construcción de

transformadores, hornacinas, casetas de contadores, cuartos técnicos, arquetas enterradas o emergentes de empalme, registro y distribución de canalizaciones de instalaciones, etc., cuya edificabilidad no computará por razón de sus características.

Artículo VII.7.- Alturas Edificables.

La altura máxima de coronación de las pequeñas construcciones permanentes que puedan autorizarse al amparo del artículo Z1 de estas Ordenanzas será de 4 metros, en una sola planta. No se autorizará la construcción de áticos ni buhardillas, pero si la de sótanos o semisótanos. En el caso de construcciones temporales no se limita la altura máxima.

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 cocinas, aseos, vestuarios, pasillos y similares.

Artículo VII.8.- Cuerpos Volados.

Se permite cualquier tipo de cuerpos volados, marquesinas, pérgolas y similares, con un vuelo máximo de 0,60 m. La altura libre mínima de los vuelos en planta baja será de 3 metros.

Artículo VII.9.- Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas, con pendientes entre 3% y 5%, o inclinadas con una pendiente máxima del 35%, o revestir cualquier forma que se desee (curvas, elípticas, esféricas, etc.), siempre que el punto más alto de la cubierta no rebase la altura máxima de coronación.

Artículo VII.10.- Vallados.

Las dos parcelas integrantes de esta Zona se proyectan inicialmente sin vallado, por estimarse hoy innecesario. Si en el futuro, y por razones de seguridad, de limpieza e higiene, de funcionamiento o cualesquiera otras fuese aconsejable su vallado, éste coincidirá con las alineaciones oficiales, y 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 permitirá la utilización de tipos de vallado ni materiales que puedan ser peligrosos para personas, animales o vehículos. Se colocarán las puertas necesarias para el normal funcionamiento del Parque, que deberán abrirse y cerrarse en coincidencia con los horarios de apertura al público de las tiendas.

CAPÍTULO IV. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo III.1.- Facultades de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán redistribuir los aprovechamientos, fijar usos de entre los permitidos, efectuar parcelaciones urbanísticas dentro de su ámbito, establecer nuevos espacios de dominio y uso público, viarios o no, prever o reajustar alineaciones y rasantes completando y adaptando las ya señaladas y ordenar volúmenes de acuerdo con el Plan, y a tales efectos podrán incluso incorporar las ordenanzas particulares pertinentes, así como cualquier determinación que les sea propia conforme a la LUV y al ROGTU.

Artículo III.2.- Estudios de Detalle. Casos de innecesidad

De entrada, este Plan Parcial está concebido para que, en principio, sea innecesario su desarrollo a través de Estudios de Detalle, de forma que para la tramitación y obtención de cualquier Licencia de Obras baste y sobre con el correspondiente Proyecto Técnico Básico; y que para iniciar las obras sea suficiente la presentación previa del Proyecto de Ejecución.

Serán innecesarios los Estudios de Detalle en los casos de agrupación o de segregación de parcelas, en los que regirá lo dispuesto en el artículo 6 de estas Ordenanzas.

También serán innecesarios los Estudios de Detalle en los casos de interferencia de edificabilidad, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 8 de estas Ordenanzas.

Artículo III.3.- Posibilidad de formulación de Estudios de Detalle.

Sólo podrán formularse Estudios de Detalle cuando se refieran a uno o más Bloques o "Volúmenes Específicos" completos y su(s) área(s) de servicio anexa(s), si dispone de ella(s). En todo caso, pues, el ámbito mínimo del Estudio de Detalle será el del "Volumen Específico" sobre el que se formule y su área de servicio anexa.

En los "Bloques Exentos" (Parcela especial y Parcela H) no está prevista, en principio, la necesidad de formular de Estudios de Detalle, como tampoco lo está en los "Volúmenes Específicos" de los distintos Bloques proyectados, salvo que el Ayuntamiento lo exija porque el carácter y/o envergadura de la actuación pretendidas puedan afectar a terceros y sea aconsejable (además de la exigencia de una aprobación reservada a un acuerdo plenario) garantizar la publicidad de las mismas mediante el trámite preceptivo de la exposición pública.

En cambio, sí que está prevista la posibilidad de formular Estudios de Detalle en los casos concretos de los Bloque I, J, K, L y M, destinados, el primero al uso de Hostelería-Restauración y los otros cuatro a Usos Terciarios, cuando se desee reordenar los volúmenes de edificación establecidos en este Plan Parcial buscando un resultado radicalmente distinto del previsto.

Artículo III.4.- Obligatoriedad de los Estudios de Detalle.

Resultará preceptiva la redacción, tramitación y aprobación de Estudios de Detalle únicamente en los siguientes casos:

- Para poder edificar, aún con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas, en las áreas de servicio anexas a cada Bloque (o "Volumen Específico")

- Cuando se deseen crear nuevos viales y/o nuevos suelos dotacionales públicos distintos de los previstos en el Plan y adicionales a ellos, para dar mejor servicio a la correspondiente remodelación tipológica o morfológica de la parcelación o volumen ordenados.

Artículo Final. Resumen de Ordenanzas.

En las páginas siguientes se adjuntan cinco Fichas - Resumen de las Ordenanzas de este Plan, las correspondientes a las Zonas de Ordenanza U, V, W, X e Y. La Zona Z no la necesita.

Valencia, Marzo de 2010.—El Arquitecto, Antonio M^a Inglés Musoles.

Clasificación:	Suelo Urbanizable No Programado		Ordenanza:	Sector IAB (1A+1B)		
Zona:	Sector IAB (1A +1B). ALFAFAR.					
Zona de Ordenación U: Parcela Especial.						
Parcelación:	Superficie de Parcela:	45.253,11 m ²				
	Angulo mínimo medianeras:	No hay				
Ocupación de suelo	Uso comercial : “Gran superficie”	70 % de la superficie de la parcela				
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	5 metros a Red Viaria / 3 metros a viales peatonales y Z. Verdes.				
	Coefficiente:	Uso Comercial	0,7734			
	Número máximo de plantas	Uso Comercial	VI			
	Alturas edificables:	Uso Comercial	25 m-26 m-26,50 m			
	Altura mínima entre forjados:				3,00 m. – 2,50 m.	
	Volumen Edificable:	Buhardillas:	No			
		Semisótanos	Si			
		Sótanos	Si			
Tipología de Cubierta:	Plana:	Si	Inclinada:	Si , < 35 %		
Espacios libres privados:	Sólo se permiten elementos auxiliares					
Vallado:	Opcional	Opaco h máx. 1 m. Diáfano hasta 2.50 m.				
Aparcamientos:	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada				
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: Total mínimo = 1.850 plazas Suelo Dotacional: 1plaza c/100m ² (ya cumplido PP)				
Usos:	Principal y Obligatorio:	Comercial en “Gran Superficie” (≥ 9.000 m ²) y Aparcamiento. (mínimo 1.850 plazas)				
	Secundarios o Compatibles:	Hostelería – Restauración, Oficinas, Deportivo-Cultural, Ocio y Esparcimiento, Almacén y Taller estrictamente relacionados con Uso Principal.				
	Prohibidos:	En general:	Residencial, Escolar, Industrial, Pirotécnico, Agrícola y Ganadero, Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares, y Talleres y Almacenes no vinculados con Uso Pral.			

Clasificación: Zona:	Suelo Urbanizable No Programado Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.	Ordenanza: Sector 1AB (1A+1B)	
Zona de Ordenación V: Medianas Superficies.			
Parcelación en esquina:	Superficie mínima de Parcela:	600 m ² . Inscribible rectángulo 10 x 50 m.	
	Longitud mínima de fachada:	10 ml	
	Angulo mínimo medianeras:	60°	
Parcelación entre medianeras:	Superficie mínima de Parcela:	720 m ² . Inscribible rectángulo 12 x 50 m.	
	Longitud mínima de fachada:	12 ml	
	Angulo mínimo medianeras:	60°	
Ocupación del suelo:	Uso comercial	Mínima: 80 % superficie parcela Máxima: 100 % superficie parcela	
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	Ajuste a los lindes de la parcela. Fachadas: Prohibidos retranqueos superiores a 3 m	
Coeficiente:	Número máximo de plantas	V.1: Uso Comercial	1,60
		V.2: Uso Comercial	1,24
		V.3: Uso Comercial	1,32
	Alturas edificables:	V.1: Uso Comercial	III
		V.2: Uso Comercial	III
		V.3: Uso Comercial	III
	Altura mínima entre forjados:	V.1: Uso Comercial V.2: Uso Comercial V.3: Uso Comercial	9 m -10 m -10,5 m 9 m -10 m -10,5 m 9 m -10 m -10,5 m
Volumen Edificable:	Buhardillas:	3,00 m – 2,50 m.	
Tipología de Cubierta:	Semisótanos	No	
	Sótanos	Si	
Plana:	Si	Inclinada:	Si , < 10 %
Espacios libres privados:	Sólo se permiten elementos auxiliares		
Vallado:	Obligatorio en zonas de servicio.	Opaco h máx. 1 m. Diáfano hasta 2.50 m.	
Aparcamientos:	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada	
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: 1 plaza c/40m ² (ya cumplido PP) Total en el PP = 3.814 plazas dibujadas	
		Suelo Dotacional: 1 plaza c/100m ² (ya cumplido PP)	
Usos:	Principal y Obligatorio: Compatible alternativo:	Comercial en “Mediana Superficie” (600 - 9.000 m ²) 1 bloque de Factory Outlet/Centro de Oportunidades	
	Secundarios Compatibles:	Hostelería - Restauración, Ocio y Esparcimiento, Cultural y los de Oficina, Almacén y taller estrictamente relacionados con Uso Principal.	
	Prohibidos:	En general:	Residencial, Escolar, Industrial, Piro-técnico, Agrícola y Ganadero, Deportivo, Discoteca, Salas de Juegos de azar y similares, y Talleres y Almacenes no vinculados con Uso Pral.

Clasificación: Suelo Urbanizable No Programado Zona: Sector 1AB (1A+1B). ALFAFAR.		Ordenanza: Sector 1AB (1A+1B)		
Zona de Ordenación W: Edificaciones Terciarias				
Parcelación:	Superficie mínima de Parcela:	216 m2 Inscribible rectángulo 8 x 12 m.		
	Angulo mínimo medianeras:	60°		
Ocupación de suelo	Uso terciario	Máxima: 100 % superficie parcela		
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	Ajuste a los lindes de la parcela. Podrán producirse retranqueos.		
Coficiente:	Uso Terciario	8,90		
	Número máximo de plantas	IX		
	Altura de cornisa:	25 m -26 m -26,5 m		
	Altura entre plantas (forjados):	Planta Baja:	3,00 m – 2,50 m	
		Plantas Altas:	2,50 m - 2,20 m - 2,10m	
		Áticos:	No	
	Espacios bajo cubierta	Si		
	Sótanos y semisótanos	Si		
Tipología de Cubierta:	Plana:	Si	Inclinada: Si , < 35 %	
Cuerpos volados:	Vuelo máximo:	1 metro		
	Ocupación máxima:	70 % del ancho de fachada.		
Espacios libres privados:		Sólo se permiten elementos auxiliares		
Vallado:	Opcional.	Opaco h máx. 1 m. Diáfano hasta 2.50 m.		
Aparcamientos:	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada		
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: 1 plaza c/40m ² (ya cumplido PP) Total en el PP = 3.814 plazas dibujadas		
		Suelo Dotacional: 1 plaza c/100m ² (ya cumplido PP)		
Usos:	Principal:	Terciario: Oficinas, Despachos, Hoteles y Hostales Residencias Colectivas, Apartotel y Apartamentos Turísticos, Clínicas o Consultorios Médicos, Guarderías, Gimnasios, Academias, “Lofts”, etc.		
	Secundarios Compatibles:	General: Cultural. Planta Baja y 1ª: Ocio y Esparcimiento, Comercial minorista de 2ª clase, Hostelería-Restauración, Recreativo y Espectáculos.		
	Prohibidos:	En general:	Residencial, Escolar, Industrial, Pirotécnico, Agrícola y Ganadero, Discotecas, Salas de Juegos de Azar y similares, Talleres y Almacenes no vinculados al Uso Principal.	

Clasificación: Suelo Urbanizable No Programado Zona: Sector 1AB (1A+1B). ALFAFAR.		Ordenanza: Sector 1AB (1A+1B)		
Zona de Ordenación X: Restauración.				
Parcelación en esquina:	Superficie mínima de Parcela:	150 m ² . Inscribible rectángulo 5 x 30 m.		
	Longitud mínima de fachada:	5 ml		
	Angulo mínimo medianeras:	60°		
Parcelación entre medianeras:	Superficie mínima de Parcela:	180 m ² . Inscribible rectángulo 6 x 30 m.		
	Longitud mínima de fachada:	6 ml		
	Angulo mínimo medianeras:	60°		
Ocupación de suelo	Uso restauración	Máxima: 100 % superficie parcela		
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	Ajuste a los lindes de la parcela. Podrán producirse retranqueos.		
Coficiente:	Uso restauración	1,50		
	Número máximo de plantas	Uso restauración		
	Alturas edificables:	Uso restauración		
	Altura mínima entre forjados:	2,50 m		
	Volumen Edificable:	Buhardillas:	No	
		Semisótanos	Si	
		Sótanos	Si	
Tipología de Cubierta:	Plana:	Si	Inclinada: Si, < 10 %	
Espacios libres privados:	No están previstos.			
Aparcamientos:	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada		
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: 1 plaza c/40m ² (ya cumplido PP) Total en el PP = 3.814 plazas dibujadas		
		Suelo Dotacional: 1 plaza c/100m ² (ya cumplido PP)		
Usos:	Principal y Obligatorio:	Hostelería-Restauración. Admite Bares, Cafés, Restaurantes, Cafeterías, Coctelerías, Pubs, Bocaterías, Enotecas y similares		
	Secundarios Compatibles:	Ocio y Esparcimiento, el Comercial minorista, el Cultural, el Recreativo y de Espectáculos y los de Oficina y Almacén vinculados al Uso principal.		
	Prohibidos:	En general:	Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos, el Deportivo, los de Discoteca, Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares y Talleres y Almacenes no vinculados al Uso Principal.	

Clasificación:	Suelo Urbanizable No Programado		Ordenanza:
Zona:	Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.		Sector 1AB (1A+1B)
Zona de Ordenación Y: Alquilería.			
Parcelación:	Superficie de Parcela:	1.201,41 m ²	
Ocupación de suelo	Máxima: 70 % superficie parcela		
Alineaciones:	Separación a lindes:	No se exige.	
	Coefficiente:		0,55
	Número máximo de plantas		Propias Alquilería.
	Alturas edificables:		Propias Alquilería.
	Altura mínima entre forjados:		Propias Alquilería.
	Tipología de Cubierta:		Propias Alquilería.
		Patio Posterior	Plana o Inclinada < 15 %
Espacios libres privados:	Sólo se permiten elementos auxiliares.		
Aparcamientos:	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada	
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: Reserva mínima: 13 plazas Suelo Dotacional: 1plaza c/100m ² (ya cumplido PP)	
Usos:	Preferente:	Cualquiera que sea compatible con la protección arquitectónica debida al edificio y que garantice mejor su mantenimiento y conservación.	
	Compatibles:	Usos de Hostelería-Restauración, Comercial minorista en situación 3ª, Ocio y Esparcimiento, Recre-ativo y de Espectáculos, Cultural y Sociocultural, Discoteca, el Residencial, el Hotelero y el Escolar.	
	Prohibidos:	En general:	Industrial, el Pirotécnico, las Salas de Juegos de azar, máquinas tragaperras y similares y los de Talleres y almacenes

Ayuntamiento de Alfajar

Anuncio del Ayuntamiento de Alfajar sobre publicación de la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector 1AB de Alfajar.

ANUNCIO

Publicación de la Aprobación definitiva de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector 1AB de Alfajar.

Habiéndose aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 15 de julio de 2014 y ejecutada la publicación de la información pública en el BOP N.º 174, de 24 de julio de 2014, siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 49 de la LrBRL 7/85, redacción dada por la Ley 11/99, sin que se hayan presentado reclamaciones una vez transcurrido el plazo mínimo de treinta días, según certificado de la Secretaría General, se procede a entender aprobada definitivamente la citada modificación de Ordenanza y a efectuar su publicación de conformidad con el Art. 70.2 del referido texto legal, siendo su contenido literal, el siguiente:

**NORMAS URBANÍSTICAS (TEXTO REFUNDIDO) DEL
PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 1AB (1A+1B) DEL P.G.O.U. DE ALFAFAR**

DOCUMENTO A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO

1.a) CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO, DELIMITACIÓN, LINDES, CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS E HIDROLÓGICAS.

Delimitación.-

Los Sectores 1A y 1B calificados en el Plan General de Alfajar como SUNP (Suelo Urbanizable No Programado), lindan por el Norte, el **sector 1B**, con un vial urbanizado, concretamente la calle de Pérez Llácer, que lo separa de un Suelo ya urbanizado, de uso comercial, denominado Polígono de Rabisancho (clasificado en el PGOU vigente como Suelo Urbanizable Programado Comercial); y el **sector 1A**, mediante un vial en proyecto, con una bolsa de suelo calificada como Suelo Urbano. El límite Sur de ambos Sectores es un vial en proyecto, de 20 m. de anchura, que forma parte de la Red Primaria del Plan, y que transcurre paralelo a la actual CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, que a su vez separa el término municipal de Alfajar del colindante de Massanassa. El extremo Este del conjunto de ambos sectores linda, mediante la calle del Alcalde José Puertes, ya urbanizada, con el Polígono "B" del Suelo Urbano Industrial/Terciario del PGOU de Alfajar, donde se ha desarrollado una Zona Comercial. Al Oeste, el conjunto linda primero con un vial que conduce, desde una rotonda de la CV-412, al Cementerio de Alfajar y luego con

una bolsa de suelo prevista por el Plan General como Espacio Libre - Parque Urbano de la Red Primaria.

Ambos Sectores, 1A y 1B, tanto si se considera separadamente como en conjunto, están delimitados por viales grafiados en el PGOU, dos de ellos ya ejecutados y otro en proyecto, con excepción del linde Oeste del Sector 1A, en el que la delimitación del sector con el Parque Urbano de la Red Primaria colindante es, según el PGOU, una simple línea y no un vial. Por ello, este Plan de Actuación Integrada (en adelante PAI) y todos los documentos que lo integran propone la modificación de dicho linde, creando un nuevo vial que, prolongando hacia el norte el inicio del vial ya existente que luego se desvía hacia el Cementerio, cierre el sector y lo separe del Espacio Libre - Parque Urbano previsto de la Red Primaria, dando continuidad vial a la conexión entre la rotonda de la CV-412 hoy Avenida de la Generalitat, y la Avenida de los Reyes Católicos, que discurre al Norte, en paralelo al vial en proyecto que constituye el linde Norte del sector 1A. Éste vial, que el PGOU grafía como externo al sector, se incorpora al mismo, ya que pertenece al Suelo Urbano y ni está ejecutado ni prevista por el Ayuntamiento su pronta ejecución.

Así pues, la zona de la actuación está delimitada por:

- Norte: Casco urbano de Alfafar (consolidado) y Sector o Polígono de Rabisancho (Suelo Urbanizable Comercial ya urbanizado y en proceso de edificación).

La franja de Suelo Urbano sita en la parte Oeste del linde Norte del conjunto (desde la calle de Pep de l'Horta hacia el Oeste), que es el linde Norte del sector 1A, sita en paralelo e inmediatamente al sur de la Avenida de los Reyes Católicos, aloja áreas residenciales que prácticamente completan los solares existentes con dicho uso en esa zona. La calle en proyecto que separa dichos solares del linde norte del sector 1A se incluye dentro de la actuación. Por su parte, la franja de Suelo Urbano sita en la parte Este del linde Norte del conjunto (desde la calle de Pep de l'Horta hacia el Este), y que constituye el límite Norte del sector 1B, según el PGOU, es el Polígono de Rabisancho, de uso comercial. El límite norte del área en esta zona es la calle de Pérez Llácer, ya urbanizada, perteneciente a ese Polígono

- Este: Casco Urbano de Alfafar (consolidado), primero el Polígono de Rabisancho y luego el Polígono "B", de Uso Comercial el primero e Industrial/Terciario el segundo, y que en la práctica se ha consolidado como Zona de uso predominante Comercial.

El referido Polígono "B" se ha desarrollado en una franja de suelo paralela al trazado de la autovía N-332. Está urbanizado y consolidado por edificaciones casi en su totalidad, con una clara función como polo de desarrollo comercial de extrarradio causado por las necesidades de la ciudad de Valencia y del sur de su área metropolitana. Actúa como límite la calle Alcalde José Puertes, que pertenece al referido Polígono "B" y está totalmente urbanizada, con la única excepción de su acera Oeste, en la que sólo existe el bordillo. El linde de la zona de actuación se establece en coincidencia con dicha línea de bordillo

- Sur: Suelo Urbano de Massanassa (consolidado), de uso industrial y comercial, totalmente urbanizado, y con sus solares en proceso de edificación, carretera en medio.

Actúa como límite la carretera CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, que comunica transversalmente la autovía N-332 (Pista de Silla) con el antiguo Camí Real de Madrid, y sirve como nuevo acceso conjunto a Alfafar y Massanassa. Dicha carretera ha pasado a constituirse como vía urbana, tras su cesión a los Ayuntamientos de Alfafar y Massanassa por la Conselleria

- Oeste: Cementerio Municipal y Zona de Reserva Dotacional de la Red Primaria del PGOU de Alfafar.

En la parte Sur de dicho linde, la más próxima a la CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, se encuentra el Cementerio de Alfafar y su ampliación; al Norte del Cementerio el PGOU reserva una zona para Espacio Libre - Parque Urbano de la Red Primaria, todavía por desarrollar al día de hoy.

A nivel catastral, los Sectores 1A y 1B están incluidos en partes de los Polígonos 1 y 12 del Catastro de Rústica de Alfafar.

Lindes según Planeamiento.-

El **SECTOR 1A**, según el Plan General de Alfafar, linda por tres de los cuatro puntos cardinales con viales públicos, todos ellos de la red viaria prevista por el propio Plan; el linde Oeste está grafiado en el Plan General como una simple línea, que separa al sector 1A del suelo destinado a Espacio Libre - Parque Urbano de la Red Primaria.

Linde Norte: El límite Norte es un vial en proyecto. No está abierto ni urbanizado, y separa el Sector 1A de Suelo Urbanizable No Programado del Suelo Urbano. El PGOU grafió dicho vial como externo al Sector, pero al no estar urbanizado ni prevista por el Ayuntamiento su pronta ejecución, se ha optado por incluirlo dentro de la actuación

Linde Sur: El vial del límite Sur, en proyecto, forma parte de la Ordenación Estructural del Plan General, que lo incluye dentro del sector. Su trazado es recto y transcurre paralelo a la actual CV-412 o Avenida de la Generalitat. Se encuentra sin urbanizar. Su urbanización se incluirá en ésta actuación.

Linde Este: El linde Este del Sector 1A es la ya existente calle de Pep de l'Horta, de 20 m. de ancho, urbanizada, que lo separa del Polígono de Rabisancho, y otro vial en proyecto, de la misma anchura, y que es prolongación sur del anterior, que lo separa del Sector 1B.

Linde Oeste: Está grafiado en el Plan General como una simple línea, que separa al sector 1A del suelo destinado por el PGOU a Espacio Libre - Parque Urbano (Red Primaria) En la actualidad, tal linde está constituido, en su parte sur, por un vial ya ejecutado que, saliendo de la rotonda existente en la CV-412 hoy Avenida de la Generalitat, hacia el Norte, bordea el Cementerio Municipal y su ampliación, girando luego hacia el Oeste hasta conectar con la calle Orba. El resto del linde hacia el norte no existe físicamente al día de hoy. Parece razonable crear como límite Oeste, en el ámbito de esta actuación, un nuevo vial, en prolongación hacia el Norte del vial ya existente, hasta su conexión con una calle perpendicular a la Avenida de los Reyes Católicos, que separe ésta actuación del Suelo Dotacional colindante.

El **SECTOR 1B** linda por los cuatro puntos cardinales, según el Plan General de Alfafar vigente, con cuatro viales públicos, de 20 metros de anchura cada uno, todos ellos de la Red Viaria prevista por el propio Plan.

Linde Norte: La calle Pérez Llácer que delimita el Sector 1A por el Norte, de trazado recto y con un ancho de 20 metros, está totalmente urbanizada, aceras incluidas, y está incluida por el PGOU en el Polígono de Rabisancho colindante, fuera del sector. Dispone de los siguientes servicios urbanísticos: alcantarillado de aguas fecales (localizado en la acera norte, opuesta a la ordenación), alcantarillado de pluviales (que discurre por el eje de la calle), servicios de agua potable (por ambos lados de la calle), conducciones de energía eléctrica, alumbrado público, alcorques y arbolado en línea sobre las aceras.

Linde Sur: El linde de este Sector por el Sur, es el mismo que el del Sector 1A. Se trata de un vial en proyecto que forma parte de la Ordenación Estructural del Plan General. Su trazado es recto y transcurre paralelo a la actual CV-412 o Avenida de la Generalitat. Se encuentra sin urbanizar. Su urbanización se incluirá en ésta actuación.

Linde Este: En el límite Este del Sector, está la calle Alcalde José Puertes. Este vial, también de trazado recto, tiene un ancho total de 20 metros y está urbanizado con excepción de su acera Oeste, precisamente la colindante con el sector, de la que sólo está ejecutado el bordillo. Está incluida por el PGOU en el Polígono colindante, fuera de este sector. Dispone de todos los servicios urbanísticos: alcantarillado separativo de aguas fecales y pluviales, agua potable, conducciones de energía eléctrica, conducciones de gas ciudad, de telefonía y alumbrado público. Carece de alcorques y de arbolado.

Linde Oeste: El vial cuyo linde constituye el linde Oeste del sector 1A, y que lo separa del sector 1B, es otro vial en proyecto que, al igual que el linde Sur, forma parte de la Ordenación Estructural del Plan General. Es continuación hacia el Sur de la calle de Pep de l'Horta, que conecta la calle de Pérez Llácer con la Avenida de los Reyes Católicos. Su trazado es recto y perpendicular al linde Sur del Sector.

Superficie.-

El PGOU de Alfafar establece en su documentación gráfica (Plano de Clasificación y Calificación del Suelo) la cifra de 193.593 m² como superficie del Suelo clasificado como Urbanizable No Programado Comercial en los sectores 1A y 1B. Los planos carecen de cotas. En la documentación escrita del PGOU no se indica superficie alguna para este suelo.

Una vez rectificadas el linde Norte (incorporando el vial de borde, hoy sin urbanizar) y el linde Oeste (con la prolongación hacia el Norte del vial que procede de la rotonda de la CV-412), ambos del sector 1A; y el linde Este del sector 1B (incorporando la acera no urbanizada de la calle Alcalde José Puertes, que en su día no se incluyó en el Polígono "B") de forma que el conjunto tenga lindes coincidentes con viales, la superficie total ordenada quedará en 223.200 m², superficie que establece como definitiva este Plan Parcial.

Topografía.-

Los terrenos incluidos en el conjunto de los dos sectores son sustancialmente planos, presentando una sucesión de plataformas planas abancaladas, con diferencias mínimas de cota topográfica entre ellas, y con pendientes generales muy suaves. Tales pendientes tienen una doble dirección, de Oeste (más alto) a Este (más bajo) y de Norte (más alto) a Sur (más bajo), son prácticamente uniformes y se inclinan hacia la Albufera.

El borde Oeste del conjunto de ambos Sectores tiene una altura topográfica que oscila de 6,71 m. sobre el nivel del mar en la parte más alta y 5,95 m. en la más baja, mientras que el borde Este tiene unas cotas situadas entre 4,54 y 3,62 metros. El borde Norte comienza, en su extremo Oeste, con una altura de 6,71 m. y desciende hasta los 4,54 m. Por último, el borde Sur comienza con una cota de 5,95 m. y termina descendiendo hasta la cota de 3,62 m

La topografía descrita resulta especialmente positiva para el desarrollo de una actuación como la pretendida, ya que las suaves pendientes existentes harán innecesarios grandes desmontes o terraplenes, que tendrían una incidencia importante sobre el paisaje y encarecerían la urbanización. Por otro lado, las diferencias de cotas existentes son suficientes para facilitar sin mayores problemas la evacuación de aguas por gravedad, tanto las fecales como las pluviales.

Características geológicas del terreno.-

Desde un punto de vista geológico, los suelos sobre los que se proyecta esta actuación son aluviales y coluviales, del tipo fluvisol calcáreo, originados en el período Holoceno del Cuaternario. Se han formado por acumulación histórica de sedimentos, fundamentalmente finos, aportados por el Turia y por barrancos que vierten a la Albufera sobre una zona inicialmente lacustre y de humedales, la antigua Albufera o pre-Albufera. No se ha detectado en el subsuelo de la zona ninguna capa de gravas de importancia en perforaciones efectuadas hasta 40 metros de profundidad, lo que resulta lógico, ya que dichas capas son más típicas en sedimentos sobre lechos directos de ríos o barrancos.

El perfil del terreno es, pues, sensiblemente uniforme en profundidad, y está compuesto por una mezcla de limos, arenas, nódulos calcáreos y arcillas, con un máximo del 2% de materia orgánica en capas profundas, porcentaje que aumenta en las capas más superficiales. El espesor de la "tierra vegetal" final oscila entre 30 y 90 cm., según los resultados de la campaña efectuada.

La profundidad del nivel freático se sitúa en torno a los 2-3 metros desde la cara superior actual del suelo. El agua freática no presenta salinidad ni agresividad (sulfitos y sulfatos), pero sí contiene en general concentraciones de nitritos superiores a lo normal, como consecuencia de los abonos agrícolas, todo ello según se desprende del estudio de sondeos y penetraciones efectuados en la zona.

La profundidad de la capa freática experimenta variaciones en el tiempo, derivadas tanto del régimen hídrico de precipitaciones como de los aportes artificiales de agua (riegos), extracciones próximas (bombeos), etc., con una especial incidencia en este caso del riego por inundación propio del cultivo del

arroz, que se produce unos 700 metros aguas abajo, lo que hace que, contrariamente a lo habitual, los niveles máximos del nivel freático tengan lugar en primavera y verano, no en otoño e invierno. En cualquier caso, la distancia a los campos de arroz inundados, y la existencia de la autopista N-332 a mitad de ella (cuyo terraplén disminuye la fluidez de las corrientes subterráneas) minimiza las alteraciones del nivel freático, que puede considerarse casi como estable.

Climatología. Hidrología. Vientos.-

Los terrenos incluidos en esta actuación se encuentran en una zona geográfica de climatología mediterránea muy conocida, del tipo "I" de temperaturas agradables durante casi todo el año, que oscilan normalmente entre los 5 y los 35 grados de mínima y máxima, con inviernos cortos, suaves y lluviosos, veranos secos y calurosos, alta humedad relativa durante todo el año y presencia casi constante de brisas.

La pluviometría es relativamente escasa (entorno a los 550 l./m²/año de media, con un máximo de 700 y un mínimo de 300) y muy mal repartida a lo largo del año, con máximos en otoño, frecuentemente en forma de tormentas de gran aparato e intensidad. No son habituales las heladas, aunque sí las hay ocasionalmente.

Los terrenos incluidos en esta actuación no figuran dentro de los que el PATRICOVA señala como inundables. La evacuación de las aguas pluviales se realiza en la actualidad por gravedad, tras la decantación correspondiente producida en los bancales de cultivo, funcionando las acequias existentes como colectores finales de aguas pluviales.

El régimen habitual de vientos dominantes durante el día es de Levante, formados por brisas suaves procedentes del mar, de alta humedad relativa. Menos frecuentes pero también habituales son los vientos de Poniente, también suaves pero mucho más secos. Son ocasionales en cambio, los vientos de componente Norte, que al contrario, suelen ser de mayor intensidad, y muy raros los de componente Sur.

1.b) USOS ACTUALMENTE PRESENTES EN EL SUELO. VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Usos actuales. Vegetación. Riegos -

Los terrenos incluidos en el ámbito de esta actuación han estado dedicados tradicionalmente a cultivos de huerta de regadío. En los años 70-90 del pasado siglo algunas parcelas se convirtieron al cultivo de cítricos. Aún así, el área destinada al

día de hoy a cultivos hortícolas supera a la de cítricos. Carece de vegetación digna de mención distinta de la vinculada a los cultivos, hortícolas o de cítricos. A lo sumo, cabe reseñar algún ejemplar arbóreo aislado de álamo-chopo, olivo, ciprés, etc.

El área está servida por dos ramales de la Acequia de Favara, las acequias de la Fila y de l'Orba, que luego se denomina de la Mànega y que, con sus distintos ramales, alcanzan a toda la superficie de ambos sectores, de dos maneras: la totalidad del sector 1A y una pequeña porción (la situada al Oeste) del sector 1B gozan de derechos de riego históricos, mientras que la mayor parte del sector 1B está constituye lo que se denominaba "huerta extremal", que sólo tenía derecho a regar con los sobrantes que circularan por la acequia. En definitiva, los últimos tramos de acequia constituyen en realidad un desagüe más que una acequia. Es por ello por lo que la mayor parte del sector 1B disponía de un suministro alternativo de agua de riego, a través del Pozo y Motor de Nra. Sra. del Don, ubicado en una rotonda de la calle Pérez-Llácer, construido en los primeros años 40 del pasado siglo. Los riegos se realizan "a manta", no existiendo ninguna instalación por goteo o aspersión. Los cauces de las acequias son, por tramos, de obra de fábrica de ladrillo cerámico o de bloque de hormigón, o bien de simple tierra apisonada, con motas en forma de grandes caballones, casi al 50%.

En el pasado estas tierras formaron parte de la Albufera, o de los humedales próximos a la misma. El lago fue más extenso, pero por una parte la tendencia a colmatarse y por otra el fuerte impulso que adquirieron los cultivos de arroz a finales del siglo XIX y principios del XX, fueron con el tiempo restándole superficie. De otro lado, en los años 70/90 del siglo pasado se produjo un doble fenómeno: de un lado la paulatina modificación de los cultivos de huerta hasta entonces predominantes a cultivos de cítricos, como antes se ha dicho; de otro lado la, también paulatina transformación del suelo rústico en urbano, con dos frentes de crecimiento: el de tipo fundamentalmente residencial de los suelos más próximos al casco histórico de Alfafar; y el de tipo industrial y/o comercial de los suelos más próximos a la nueva "Pista de Silla", que se proyectó para sustituir al antiguo "Camí Real de Madrid" y para sacar el creciente tráfico de carretera fuera de los cascos urbanos que aquél atravesaba. Tres actuaciones territoriales tuvieron una influencia fundamental en el inicio del reseñado proceso de urbanización: la construcción de la "Pista de Silla" y su definitiva conversión en autopista; la implantación de la gran superficie comercial de "Continente", hoy "Carrefour", una de las primeras de España, al borde de la autopista; y en tercer lugar, la apertura de la Avenida de la Albufera, de la Avenida de los Reyes Católicos y del paso inferior a la vía del ferrocarril en prolongación de la última, ambas en sentido perpendicular al Camí Real de Madrid y a la Pista de Silla y en tangencia con el casco urbano de Alfafar. Todo ello se tradujo en el planeamiento urbanístico con la aprobación del PGOU de Alfafar en el año 91, que ordenó y facilitó el desarrollo urbano entre el casco antiguo de Alfafar y la Pista de Silla

En la actualidad es la "Pista de Silla" (N-332) la que actúa de auténtica barrera entre el suelo urbano y el rústico, propiciando un desarrollo desigual a cada uno de los lados de la misma: al Oeste se han consolidado usos industriales y/o comerciales, mientras que al este de la carretera aún subsiste una franja de huerta, protegida como pre-parque del Parque Natural de la Albufera, que se extiende en paralelo a ella en unos 300-400 metros, hasta una gran acequia que delimita el inicio de los campos de arroz.

La porción de suelo ámbito de la actuación se encuentra dentro de una extensión de huerta aislada residual, delimitada, o mejor rodeada, por suelo urbano consolidado de carácter fundamentalmente comercial y/o industrial por el Norte, el Sur y el Este, con un pequeño contacto con suelo dotacional y residencial en su extremo Noroeste, y con el Cementerio Municipal de Alfafar en su extremo Suroeste. Un emplazamiento tan antropomorfizado, que conlleva la existencia de vertidos incontrolados de escombros y de residuos sólidos y el frecuente robo de cosechas, junto con la crisis de la agricultura tradicional, hace que muchas parcelas de huerta estén abandonadas y la mayoría de las de cítricos en precario estado.

Edificaciones e Infraestructuras existentes.-

En el ámbito ordenado, y en lo que se refiere a edificaciones, solo cabe reseñar la existencia de una antigua alquería, como edificación de mayor relevancia, y de los restos de una caseta de aperos de labranza (sin techo, sólo quedan tres de las cuatro paredes), que carece de interés arquitectónico alguno

La alquería, aunque abandonada y en desuso, se encuentra en un aceptable estado de conservación y es perfectamente susceptible de recuperación y reutilización. Se trata de un edificio exento con un gran corral anexo posterior cerrado por una potente valla. El edificio responde a la tipología propia de las alquerías de la huerta, tiene planta rectangular, se cubre con cubierta inclinada de teja árabe a dos aguas y se desarrolla en dos plantas: la baja, que estaba destinada a habitación, y la alta, destinada a cambra-almacén de productos hortícolas. El gran corral posterior, en buena parte cubierto, alojaba a los animales y los aperos de labranza. Se estima su construcción a principios del siglo XIX. El Ayuntamiento de Alfafar impone su protección y conservación en las Bases Particulares que regulan el PAI.

Además de las dos edificaciones citadas, sólo cabe reseñar como infraestructuras existentes una línea eléctrica aérea de media tensión sobre postes metálicos, que atraviesa ambos sectores en sentido Este-Oeste, en paralelo a la calle de Pérez Llácer, y que tiene continuidad a ambos lados de los límites este y oeste del conjunto, y los dos ramales de la Acequia de Favara (Acequias de l'Orba y de la Fila) que han estado prestando el doble servicio de riego y de desagüe a las parcelas agrícolas. Las infraestructuras físicas existentes de las acequias (cajeros y partidores) son de ínfima calidad material y carecen de interés cultural alguno. Al día de hoy no subsiste ninguna cenia, ni resto alguno de ellas, aunque en el plano catastral de los años 20 del pasado siglo aún se dibujaban.

Las dos infraestructuras citadas (línea eléctrica y acequias) son incompatibles, en su trazado y estado actuales, con la ordenación propuesta en este Plan Parcial, pero ninguna de ellas puede eliminarse, ya que ambas tienen continuidad y dan servicio a terceros fuera del ámbito de planeamiento. En consecuencia, se prevé su reposición, en ambos casos por el subsuelo, desde sus entradas al sector por su linde oeste hasta sus salidas por sus lindes sur (uno de los ramales de la acequia) y oeste (la línea eléctrica y el otro ramal de la acequia)

1.c) APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO (Agrícola, Ganadero, Cinegético, Minero, Forestal, etc.)

El suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial constituye en realidad una bolsa aislada de suelo rústico residual, rodeada de suelo urbano por todos sus lados. De hecho, y tal y como se describe en el estudio de Paisaje, 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.

Las circunstancias descritas hacen descartar de entada una serie de aprovechamientos potenciales del terreno (como por ejemplo, los agrícolas, ganaderos, cinegéticos, mineros o forestales), que eventualmente podrían existir en una extensión de suelo como la que nos ocupa si estuviera inmersa en un auténtico medio rural y no en un medio urbano. La inmediata proximidad a este último convierte en imposibles los aprovechamientos potenciales citados, casi todos por manifiesta incompatibilidad y todos por antieconómicos. 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.

De otro lado, en lo que atañe a los futuros usos urbanísticos del territorio, desde un punto de vista racional y de sentido común, e independientemente de lo que establece el PGOU, hay que descartar de entrada los usos residenciales, por radicalmente incompatibles con el entorno industrial y comercial existente en los sectores inmediatamente colindantes. Respecto a los usos industriales, parecen claramente desaconsejables por la proximidad del área a sectores residenciales con los que se crearían problemas funcionales de convivencia. Todo ello sin contar con que las colindancias por el norte y el este (Polígono de Rabisancho y Polígono "B"), originariamente pensados y ordenados como industriales, han derivado en la práctica en polígonos comerciales (el "B") o logístico-comerciales (Rabisancho). También el polígono colindante por el sur, incluido en el término municipal de Massanassa, está calificado como de uso industrial, pero está de hecho alojando, de forma creciente, actividades comerciales (Leroy Merlin, Día, etc.)

2. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

2.a) CONDICIONES DE LOS DOS SECTORES OBJETO DE ESTE PLAN PARCIAL, DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar vigente, se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el día 10 de Diciembre de 1991, a excepción del Suelo Urbanizable No Programado situado al Este de la Pista de Silla, debiendo clasificarse por el Ayuntamiento de Alfafar como Suelo No Urbanizable. Según informe técnico favorable de los Servicios Territoriales de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial se ratifica la subsanación de deficiencias con fecha de 13 de Febrero de 1992, siendo publicada la aprobación definitiva en el B.O.P. n.º 53 de 3 de Marzo de 1992 y publicándose las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del citado Plan General en el B.O.P. n.º 112 de 12 de Mayo de 1992.

Las Normas Urbanísticas del PGOU regulan en detalle el Suelo Urbanizable No Programado Comercial en la Sección 2ª del Capítulo II (Suelo Urbanizable No Programado) del Título III (Régimen del Suelo Urbanizable). Dicha Sección 2ª contiene 5 artículos, con los números 188, 189, 190, 191 y 192.

A continuación analizaremos en detalle las determinaciones más relevantes del PGOU que afectan al área de actuación.

Delimitación.-

En los planos del Plan General vigente figuran claramente delimitados los llamados Sectores 1A y 1B, que abarcan una única clase de suelo, clasificado como Suelo Urbanizable No Programado Terciario de Uso Predominante Comercial. Es precisamente el suelo incluido en estos Sectores el que es objeto de esta Propuesta de Planeamiento.

El PGOU de Alfafar establece el límite conjunto de los Sectores 1A y 1B, de forma que incluye dentro del mismo el vial de la Red Primaria que delimita el conjunto por el Sur, excluyendo el resto de viales, también de la Red Primaria, que delimitan el conjunto por el Norte y por el Este. Dichos viales se incluyen dentro de los perímetros respectivos de los Polígonos colindantes (Rabisancho y "B"). En el límite Oeste el PGOU no grafía ningún vial, dibujando sólo una línea que separa al sector 1A del suelo colindante, destinado a Suelo Dotacional (Espacio Libre - Parque Urbano y Cementerio)

Art. 188.- Desarrollo del Plan. Programación.-

En el artículo 188 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alfafar, y de forma literal, se establece: "En desarrollo del Plan General se redactará un único Programa de Actuación Urbanística comprensivo de la totalidad del suelo clasificado como Urbanizable No Programado de uso dominante Comercial dividido, en dos sectores 1a y 1b, tal y como señala el plano de clasificación y calificación del suelo a escala 1/10.000"

Arts. 189 y 190.- Usos e intensidades dominantes. Usos compatibles.-

El PGOU de Alfafar establece en todos sus documentos para los Sectores 1A y 1B un mismo **carácter Terciario con un Uso Global predominante Comercial**. En las Normas Urbanísticas, y concretamente en su artículo 189, se establece como **Uso Principal el Comercial** de la clase primera y segunda y las denominadas actividades artesanas del sector secundario. Además de tal Uso Principal, el artículo 190 establece los siguientes **Usos Compatibles**:

- Sector secundario: Talleres.
- Comercial: Clase tercera y cuarta.
- Residencial.
- Oficinas.
- Garajes.
- Hostelería: En edificio independiente.

Arts. 191 y 192.- Nivel de equipamientos. Protección de Infraestructuras.-

El artículo 191 se remite, en lo que se refiere a “reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales”, al Reglamento de Planeamiento entonces vigente, que las cifraba en un 20%. Entendemos que la determinación fundamental del Plan es la remisión al Reglamento vigente, por lo que, en este Plan Parcial se está a lo que establece el Reglamento vigente al día de hoy, con lo que sus resultados superan ampliamente aquel 20%.

El artículo 192 prohíbe: ...“el acceso directo a la carretera de enlace Massanassa con N-340, debiendo realizarse una vía de servicio”. Tal precepto se traslada en el propio PGOU a los planos de proyecto estableciendo una vía de servicio paralela a la actual CV-412, e incluyendo dicha vía de servicio dentro del ámbito de los dos sectores, 1A y 1B, como linde Sur de los mismos. Este Plan Parcial respeta la prohibición establecida y no sólo incluye, sino que amplía, la vía de servicio señalada.

Aprovechamiento y Edificabilidad.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar establece en su Artículo 186.1 que los Programas de Actuación Urbanística determinarán el régimen de ejecución de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado. Las condiciones particulares de ejecución y cargas urbanísticas que vengan a imponer dichos programas, al ser aplicadas a los usos e intensidades previstos en ellos y en el Plan, no podrán determinar, en ningún caso, mayor rendimiento patrimonial para la propiedad del Suelo Urbanizable No Programado que el resultante del 90% del Aprovechamiento Medio establecido para la totalidad del Suelo Urbanizable Programado. En el Artículo 168.2 de dicho Plan determina que el Aprovechamiento de la totalidad del Suelo Urbanizable Programado es de 1,16657 U.A./m².

Al no establecer el PGOU en ninguno de sus documentos el Aprovechamiento del Suelo Urbanizable No Programado, hemos de deducir, y así lo estima el mismo Ayuntamiento, que ha de ser el mismo que el del Suelo Urbanizable Programado, es decir, el de 1,16657 U.A./ m²., que es el máximo posible para cumplir lo preceptuado en el mencionado art. 186.1, ya que, con tal aprovechamiento, el

rendimiento patrimonial de los propietarios es del 90% del Aprovechamiento Medio del S.U.P.

En consecuencia, y en la terminología establecida en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), el índice de edificabilidad en el PGOU de Alfajar vigente es IEB = 1,16657.

Normas y Ordenanzas de Edificación.-

En cuanto al resto de Normas y Ordenanzas, el Plan asimila las de los sectores 1A y 1B de Suelo Urbanizable No Programado Comercial con las aplicadas a los usos e intensidades previstos en el Programado Comercial. El Artículo 177 del PGOU, correspondiente a dicha clasificación y uso, determina que el Plan Parcial podrá ordenar el volumen en detalle o establecer la edificabilidad de cada parcela privada.

Otras determinaciones del PGOU. Aparcamientos.-

Además de las expuestas hasta ahora, el PGOU de Alfajar establece para el Suelo Urbanizable Programado Comercial un mínimo de 2.000 plazas de aparcamiento, a ubicar en superficie o sótano. En cuanto al Suelo Urbanizable No Programado Comercial de los sectores 1A y 1B, nada establece, por lo que, en principio, y al igual que en los puntos anteriores, deberíamos entender que habría que considerar una exigencia no menor que aquella. Respecto a los aparcamientos en Suelo Dotacional, el PGOU tampoco concreta ningún estándar.

2.b) CONDICIONES INSTITUCIONALES DE LOS DOS SECTORES OBJETO DE ESTE PLAN PARCIAL, DERIVADAS DE LA APROBACIÓN MUNICIPAL DE LAS BASES PARTICULARES REGULADORAS DE LA GESTIÓN INDIRECTA DEL PAI PARA LOS SECTORES 1A Y 1B DEL SUELO URBANIZABLE COMERCIAL

Las Bases Particulares Reguladoras de la Gestión Indirecta del PAI para los sectores 1A y 1B del Suelo Urbanizable, aprobadas por el Ayuntamiento de Alfajar en sesión plenaria celebrada el 2 de Mayo de 2.006, y publicadas en el D.O.C.E. con fecha de 20 de Mayo de 2.006, establecen una serie de condiciones adicionales a las establecidas en el PGOU y/o que matizan éstas últimas. De todas ellas reseñaremos a continuación las que, a nuestro juicio, tienen mayor relevancia como condiciones institucionales específicas para la redacción del Plan Parcial.

En cuanto a Usos, la Base a) ratifica los previstos en el Plan General, si bien la Base d.2.4ª) matiza a la anterior pronunciándose a favor de la creación de un parque de "medianas superficies" que disponga de una gran parcela especial, de carácter indivisible, destinada a una "gran superficie comercial", con ordenanza y parámetros especiales.

En cuanto al Aprovechamiento Urbanístico, la Base d.2.3ª) se pronuncia por una disminución sobre las previsiones del PGOU (1,16657), primando en el baremo para la adjudicación la mayor disminución que se realice.

La Base d.2.7ª) impone la protección arquitectónica de la antigua alquería existente.

La Base d.2.2ª) prima la creación del máximo posible de plazas de aparcamiento, y su disposición en superficie.

En la Base h.3), que regula las características de la urbanización y de los elementos que la componen, se establece como anchura de las calles de doble sentido la de 20 metros, y como anchura mínima de las aceras la de 2,50 metros.

Finalmente, y ya a nivel no técnico, sino de gestión, la Base b) valora la adhesión al PAI del mayor número posible de los propietarios afectados, primando luego en el baremo establecido para la adjudicación el mayor porcentaje de apoyo que se consiga.

2.c) CONDICIONES DE LOS DOS SECTORES OBJETO DE ESTE PLAN PARCIAL, DERIVADAS DE LA LUV Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

La reciente entrada en vigor de la LUV y del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística que la desarrolla (en adelante ROGTU) tiene una influencia capital en este Plan Parcial, y en el PAI del que forma parte, desde los aspectos legales que conforman su génesis, procedimiento, tramitación y desarrollo, hasta las normas de detalle contenidas en los estándares urbanísticos de aplicación, en las condiciones de calidad exigibles a las zonas verdes y en las condiciones funcionales y dimensiones exigibles a los elementos integrantes de la red viaria.

Para evitar redundancias, sólo destacaremos a continuación las normas de detalle más relevantes para este concreto Plan Parcial, que son las siguientes:

Zonas Verdes.-

El ROGTU establece, para las actuaciones de uso dominante terciario como la que nos ocupa, en su Art. 209.2, la reserva de una superficie mínima del 10% de la superficie computable del sector. En lo que se refiere a dimensiones, el art. 127 establece unas superficies mínimas respectivas de 200 y de 1.000 m² para Áreas de Juego (AL) y Jardines (JL), y unos diámetros mínimos inscribibles de 12 y 25 m., respectivamente.

En consecuencia, la superficie total mínima de las Zonas Verdes ha de ser de 22.320 m²

Aparcamientos.-

El ROGTU establece, para las actuaciones de uso dominante terciario como la que nos ocupa, en su Art. 209.3 y 4, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas, que se concreta en 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción; y los módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en las mismas:

- a) Para Usos Comerciales o Recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.
- b) Para Usos Hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- c) Para Usos Hoteleros y similares, 1 plaza por cada 150 m² construidos.
- d) Para Usos Terciarios distintos de los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- e) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

En consecuencia, la reserva de aparcamiento público exigible será, como mínimo:

- Reserva de aparcamiento en Suelo Dotacional Público
(223.200 m²s x 0,55 m²t/m²s / 100 m²t) = **1.228 plazas**

En cuanto a la reserva exigible de aparcamiento en parcela privada, aplicando el epígrafe e) anterior, será, como mínimo:

- Reserva de aparcamiento en Parcela Privada
(223.200 m²s x 0,55 m²t/m²s / 40 m²t) = **3.069 plazas**

Otros. Viales y Aceras.-

El ROGTU de la Comunidad Valenciana no establece, fuera de los expuestos, ningún otro estándar de porcentaje superficial aplicable a las actuaciones de uso dominante terciario, por lo que debemos entender que el suelo dotacional viario, por ejemplo, deberá tener la superficie que simplemente sea necesaria, aunque, eso sí, los elementos que lo componen, aceras, calzadas, plazas de aparcamiento, etc., deberán tener las dimensiones mínimas que establece el artículo 131.

El art. 131 del ROGTU establece las dimensiones mínimas de anchura de viales (para suelos terciarios: 16 metros para los de sentido único y 20 metros para los de doble sentido); las de anchura mínima de aceras y de carriles-bici (2 metros); de implantación de arbolado de alineación (obligatorio para aceras de más de 3 metros); de anchura de calzadas (con mínimos de 4,50 m. para las de un solo sentido y de 6 m. para las de dos); de anchura de itinerarios peatonales (5 m.) y de dimensiones de plazas de aparcamiento (mínimas de 2,20 x 4,50 en cordón y de 2,40 x 4,50 en batería).

2.d) OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES PÚBLICAS QUE PUEDAN INFLUIR EN EL DESARROLLO DE ESTE PLAN PARCIAL.

Al día de hoy no se conoce la existencia de programación de Obra Pública alguna ni previsión, a nivel general ni sectorial, de ninguna política específica de inversiones en infraestructuras, por parte de ninguna de las Administraciones Públicas, en el ámbito de este Plan Parcial ni en sus entornos inmediato y próximo que pudieran influir en su desarrollo.

2.e) AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.

La primera cuestión que debe hacerse constar al respecto, ya que es particularmente relevante de cara a este Plan Parcial, es el hecho de la cesión, a los Ayuntamientos de Alfafar y de Massanassa, por parte de la Generalitat Valenciana, a través de la Direcció General de Carreteras de la Conselleria de Infraestructures i Transport, de la explotación, gestión y mantenimiento de la hasta ahora carretera autonómica CV-412 (antes Nuevo Acceso a Alfafar-Massanassa desde la N-332), que es tangente al área de actuación de este Plan Parcial, que pasa a constituirse en vía urbana. A estos efectos hay que reseñar que ya se produjo la oferta de cesión por parte del órgano citado, así como la aceptación de la misma por los plenarios respectivos de los dos Ayuntamientos, habiéndose suscrito el Acta efectiva de la cesión.

Dicha cesión, tal y como explicitaba la mencionada Dirección General de Carreteras en la oferta que hizo a los Ayuntamientos, lleva aparejada la conversión de dicha carretera en una vía urbana más, con la consiguiente desaparición de las servidumbres de dominio, uso y afección propias de las carreteras.

De otro lado, ya el PGOU de Alfafar había establecido, como antes se ha mencionado, que las afecciones de dicho vial no eran las comunes a las carreteras, sino que consistía en la prohibición de acceder directamente a ella y en la obligación de prever una vía de servicio paralela a la misma, con una anchura total de 10 metros.

Por todo ello, y dado que, además, cuando se presentó la proposición del PAI que incorpora a este Plan Parcial, la cesión ya se había efectuado, no se incluye ninguna servidumbre de carreteras en el Plano de Información que refleje las afecciones físicas y jurídicas que afectan a esta actuación.

La cercanía del ámbito ordenado con el existente Cementerio de Alfafar y su ampliación conlleva otra afección jurídica, derivada del Decreto 39/2005 de policía sanitaria-mortuoria, que impone la prohibición de proyectar/realizar cualquier tipo de edificaciones en una franja de suelo de protección entre los muros exteriores del Cementerio y/o la línea límite de su ampliación y una línea paralela sita a una distancia de 25 metros. Dicha afección se respeta, grafiándola en los planos del Plan Parcial

Fuera de las carreteras y del cementerio, las únicas afecciones físicas y jurídicas que afectan a esta actuación son las que se han citado al describir las infraestructuras existentes, que se reflejan en el Plano de Información correspondiente, que consisten, sustancialmente, en la existencia actual, por un lado, de una línea eléctrica aérea de media tensión sobre postes metálicos, que atraviesa ambos sectores en sentido Este-Oeste, en paralelo a la calle de Pérez Llácer, y que tiene continuidad a ambos lados de los límites este y oeste del conjunto; y por otro, de los dos ramales de la Acequia de Favara (Acequias de l'Orba y de la Fila) que han prestado hasta ahora el doble servicio de riego y de desagüe a las parcelas agrícolas.

Las dos infraestructuras citadas (línea eléctrica y acequias) son incompatibles, en su trazado y estado actuales, con la ordenación propuesta en este Plan Parcial, pero ninguna de ellas puede eliminarse, ya que ambas tienen continuidad y dan servicio a terceros fuera del ámbito de planeamiento. En consecuencia, se prevé su reposición, en ambos casos por el subsuelo, desde sus entradas al sector por su linde oeste hasta sus salidas por sus lindes sur (uno de los ramales de la acequia) y oeste (la línea eléctrica y el otro ramal de la acequia)

Por último, cabe citar como una última afección, por así llamarlo, la obligación de amparar con una protección arquitectónica el edificio de la antigua alquería existente, que establece la Base Particular d.2.7ª) de las aprobadas por el Ayuntamiento.

2.f) OTRAS CONDICIONES INSTITUCIONALES. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

En el caso particular de este Plan Parcial es de una especial relevancia la cuestión de la propiedad de los terrenos, ya que el PAI de los sectores 1A y 1B, del que este Plan Parcial forma parte, se promueve y se presenta por parte de la Agrupación de Interés Urbanístico "Alfajar Parc" como Proposición al Concurso anunciado por el Ayuntamiento de Alfajar para su adjudicación, con la vocación de constituirse en Agente Urbanizador.

A estos efectos, cabe destacar que la Agrupación cuenta entre sus miembros con una amplísima mayoría de los propietarios afectados, que son titulares del 98,4% de la total superficie que han de aportar los propietarios. En concreto, sólo restan por adherirse 3 parcelas que pertenecen a tres propietarios distintos, de las que sólo una parcela es completa y tiene una superficie de 2.400 m². Los otros dos propietarios son titulares respectivos de pequeñas porciones de suelo (de unos 60 y unos 400 m²) pertenecientes a parcelas mayores cuya mayor parte queda fuera de la actuación, y que por su escasa superficie, no tendrán derecho a una adjudicación igual o superior a la parcela mínima.

Por todo ello es importante destacar varios acuerdos adoptados por los propietarios miembros de la Agrupación y por ésta misma, para el caso, y sólo para él, de que la AIU "Alfajar Parc" resulte adjudicataria del Concurso y que constituyen condiciones a cumplir:

- La Agrupación aprobó en Asamblea General y sin ningún voto en contra, renunciar al Aprovechamiento Urbanístico otorgado por el PGOU de Alfajar a los sectores 1A y 1B del SUNP, de 1,16657 m²/m²s, y proponer en este Plan Parcial y en el PAI del que forma parte, un Aprovechamiento de 0,55 m²/m²s, todo ello en beneficio de la calidad del resultado final de la actuación, y de que la gran mayoría de los aparcamientos se construyan en superficie y no en el subsuelo, requisito éste vital para el correcto funcionamiento de un parque de medianas superficies en el extrarradio de una gran ciudad, como es el caso que nos ocupa.
- Los propietarios miembros de la Agrupación han acordado la agrupación de todas, o de la gran mayoría de las reservas de aparcamiento exigibles sobre las parcelas privadas en uno o más grandes aparcamientos comunes, de

forma que, tras la aprobación del PAI y de la reparcelación correspondiente, se adjudique a cada titular con derecho a ello una parcela-solar directamente edificable junto con una parte alícuota del (de los) gran(des) aparcamiento(s) privado(s) común(es), partes alícuotas que estarán vinculadas a las parcelas-solares edificables y no podrán enajenarse separadamente de ellas.

- El acuerdo anterior lleva aparejada, necesariamente, la constitución de un instrumento jurídico adecuado para asegurar las vinculaciones reseñadas y el buen gobierno futuro de los elementos comunes creados. Tal instrumento jurídico, que puede ser cualquiera de los admitidos en derecho (Constitución de un Complejo Inmobiliario Privado, Constitución de una Propiedad Horizontal tumbada, Vinculaciones "ob rem" o similares) deberá sustanciarse simultáneamente con la Reparcelación.

- También se ha acordado por los propietarios ejecutar la urbanización privada (aparcamientos, carril-bici y espacios peatonales comunes) simultáneamente con la ejecución de la urbanización pública. Dicha urbanización privada contará, además, con una instalación común contra incendios capaz de suministrar agua a alta presión para sprinklers y BIEs.

- El pago de los gastos de urbanización por parte de los propietarios se realizará necesariamente en suelo y no en dinero, y ello tanto en lo que se refiere a la urbanización pública, que es obligatoria, como a la privada, que es voluntaria

- Para todo ello, se acordó la adjudicación a la AIU "Alfajar Parc", en el trámite de la Reparcelación, de una gran parcela, de forma que su enajenación a un tercero proporcione fondos suficientes para el pago, tanto de la Urbanización Pública Obligatoria como de la urbanización privada voluntaria (a la que en adelante, y para distinguirla claramente de la Urbanización Pública, llamaremos "Infraestructuras Urbanísticas Privadas").

- De igual modo se acordó llevar a cabo una Precomercialización conjunta de todo el Parque Comercial, de forma que se puedan conocer las necesidades concretas de los futuros usuarios finales, en la medida de lo posible, antes del momento de redactar, tramitar y aprobar la Reparcelación, y facilitar el éxito de ésta intentando casar la oferta con la demanda real del mercado.

2.g) CONDICIONES DE LOS DOS SECTORES OBJETO DE ESTE PLAN PARCIAL, DERIVADAS DE LAS EXIGENCIAS DEL ACUERDO DE LA CTU. DE VALENCIA DE 31 DE JULIO DE 2.009.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adoptó, en sesión celebrada el 31 de Julio de 2.009, y en el marco de la tramitación autonómica de la Aprobación Definitiva de este Plan Parcial, el acuerdo de "*Suspender la Aprobación Definitiva del Documento de Justificación de la Integración Territorial y del Plan Parcial del Sector 1AB de Alfajar hasta la subsanación de lo indicado en el fundamento jurídico primero y cuarto y a la obtención del dictamen previo del Consejo Jurídico Consultivo*"

Este Texto Refundido subsana los reparos señalados en el mencionado acuerdo, como a continuación se justifica, punto por punto:

1.- Tráfico.-

1.1.- Se ha grafiado en los Planos de Ordenación del PP la solución de accesos informada favorablemente por la Demarcación de Carreteras, distinguiendo las obras de Infraestructuras ya existentes de las nuevas que se tendrán que realizar que, en resumen, son las siguientes:

- a) Construcción de un paso elevado de tres carriles sobre la Rotonda existente en el cruce de la Calle Alcalde José Puertes con la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat. Dicha obra conlleva la adecuación de los accesos y salidas de la Rotonda a la nueva ordenación del tráfico.
- b) Construcción de un paso elevado de un carril en la vía de servicio de la V-31, de planta curva, desde la propia vía de servicio hasta su conexión con el paso elevado citado en el punto anterior.
- c) Construcción de una vía colectora-distribuidora de dos carriles paralelos a la V-31 en su margen derecha que una los enlaces de la V-31 con la CV-412 y con la Avda. dels Reis Catòlics, conectando todos los ramales de los enlaces y el acceso del Camí de Castellar a dicha vía colectora-distribuidora.
- d) Construcción de un paso elevado de dos carriles, de planta curva, junto a la Rotonda existente frente al cementerio de Alfafar, entre la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, y la calle de nueva creación que constituye el límite Oeste del ámbito del Plan Parcial.
- e) Remodelación de la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, para que pase a disponer de tres carriles en dirección Este-Oeste y dos en dirección Oeste-Este, manteniendo, además, los dos carriles de la vía de servicio existente en el término municipal de Massanassa

1.2.- La ejecución de las obras citadas en el párrafo anterior no precisa la adquisición de terrenos de titularidad privada, con la única excepción de la obra señalada bajo el epígrafe c), en la que, aunque más del 90% de los terrenos a ocupar son de titularidad pública, se deberá adquirir la pequeña superficie restante necesaria para la ejecución, de unos 1.950 m² (pertenecientes a 7 propietarios diferentes). Teniendo en cuenta la lejanía de dichos terrenos del ámbito del Plan Parcial, su escasa entidad relativa, el hecho de que ninguno de los propietarios afectados tendría derecho a parcela mínima y el problema que supondría su adscripción al sector como Red Primaria adscrita (lo que supondría un complejo reajuste general de todas las magnitudes del proyecto, sin beneficio para nadie), y tras consultar con el Ayuntamiento, se determina que su adquisición se efectuará por el procedimiento de expropiación forzosa.

1.3.- Se han incorporado a la Ficha de Planeamiento y Gestión de este Plan Parcial (Punto 8 del Capítulo siguiente) los condicionantes del Informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, sin olvidar la última y más importante de ellas, a saber: *"Todas las condiciones precedentes están, a su vez,*

condicionadas a lo que resulte del trámite indicado en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras, y a la Resolución que adopte el Director General de Carreteras del Ministerio de Fomento, órgano competente para autorizar modificaciones de accesos en la Red de Carreteras del Estado”

El coste de las Infraestructuras de Tráfico reseñadas, habida cuenta que traen causa no sólo de ésta actuación urbanística sobre el sector 1AB, sino de los problemas de tráfico ya existentes en el resto de la Zona Comercial del Término Municipal, y a la vista del contenido del Estudio de Tráfico Refundido, se repartirá entre el Ayuntamiento como Administración actuante y los Propietarios de terrenos del Sector que, a tal efecto, suscribirán el correspondiente Contrato o Convenio de financiación conjunta de la actuación, en la que la aportación municipal en ningún caso superará la valoración de los terrenos que recibe en el sector con aprovechamiento lucrativo.

1.4.- En el Punto Tercero, Subapartado 4 del Acuerdo plenario municipal de 28/09/2009 citado en el párrafo anterior, “ *El Ayuntamiento de Alfafar acepta de forma expresa la eliminación de alguno de los accesos existentes en la margen izquierda de la V-31, siempre y cuando dicha supresión vaya acompañada de un estudio de tráfico que garantice unas condiciones de accesibilidad al municipio y a la zona comercial de Alfafar, adecuadas.*”

1.5.- Se adjunta a este Texto Refundido, en documento independiente, el Refundido del Estudio de Tráfico, suscrito por sus autores, los Ingenieros de Caminos D. José Manuel Campoy, de la U.P.V. y D. Jordi Singla, de ALG (Grupo Indra). En dicho Refundido se han modificado los extremos señalados en el Informe de la Demarcación de Carreteras.

2.- El Estudio de Integración Paisajística se ha modificado, de conformidad con lo indicado en el informe emitido por la D. G. de Paisaje, habiéndose presentado ante ella el pasado día 08/03/2010.

3.- Perímetro de Protección del Cementerio de Alfafar. Se ha grafiado en los planos del Plan Parcial el perímetro de protección de 25 metros de anchura alrededor del Cementerio de Alfafar, en el que no cabe autorizar edificación alguna, según establece el Decreto 39/2005 de Policía Sanitaria Mortuoria. Con fecha de 08/03/2010 se solicitó informe al respecto a la Consellería de Sanitat

4.- La ficha de Planeamiento y Gestión de este Texto Refundido recoge los condicionantes exigidos por la Dirección General de Patrimonio Valenciano, así como los de la Declaración de Impacto Ambiental y los del informe de la EPSAR.

5.- Tanto en los planos de este Texto Refundido del Plan Parcial como en el Estudio de Integración Paisajística se incluye un nuevo diseño del carril-bici inicialmente proyectado, que contempla su conexión por los cuatro puntos cardinales con el casco urbano de Alfafar y con los sectores colindantes.

6.- La acreditación de que el municipio de Alfafar cumple con los estándares de Zonas Verdes, a pesar de la reducción habida en el Espacio Libre-Parque Urbano de la Red Primaria del PGOU por la Redelimitación incluida en el lince Oeste de este Plan Parcial, fue presentada en la Consellería de Medio Ambiente, Agua,

Urbanismo y Vivienda el pasado día 11 de Febrero del corriente, junto con el dictamen favorable emitido por el Consell Jurídic Consultiu en su sesión plenaria de 30/12/2009, y junto con la justificación de que todas y cada una de las zonas verdes del Plan Parcial cumplen con las dimensiones mínimas exigidas en la normativa vigente.

También se han subsanado en este Texto Refundido todas las alusiones vertidas en la anterior Memoria relativas a que en el proyecto no se producía ninguna recalificación de terrenos, así como la denominación del Espacio Libre-Parque Urbano como tal y no como Espacio Libre Deportivo.

7.-En la Ficha de Planeamiento y Gestión de este Texto Refundido se incluye la obligación municipal de prestar especial atención a la zona en el tema de ruido ya que, en el caso de que en ella se superen en más de 10 dB(A) los objetivos de calidad acústica, se deberá elaborar un Plan Acústico Municipal de Ámbito Zonal. Obligación aceptada expresamente por el Ayuntamiento en acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 28/09/2009.

8.- En la Ficha de Planeamiento y Gestión de este Texto Refundido se incluye el condicionante exigido en el informe de Espacios Naturales para el caso en que alguna de las infraestructuras necesarias para dar acceso al sector quede incluida en el ámbito del PORN de la Albufera

9.- También se incluyen en la mencionada Ficha los condicionantes del informe de la D. G. de Comercio, si bien acomodándolos a la reciente modificación liberalizadora de la Legislación sobre Comercio (Ley 12/2009, de 23 de Diciembre de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana), que trae causa de los nuevos criterios que recoge la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12/12/06, relativa a los servicios en el mercado interior (DOUE nº L 376/36, de 27 de Diciembre), que literalmente dice:

“1.- Con carácter general la instalación de establecimientos no estará sujeta a autorización comercial

2.- Con carácter excepcional, se establece un régimen de autorización para establecimientos comerciales minoristas, individuales o colectivos, que tengan una superficie destinada a la venta igual o superior a 2.500 m².

3.- El régimen de autorización establecido en el párrafo anterior queda justificado por razones imperiosas de interés general relacionadas con la distribución comercial, en tanto la implantación de dichos establecimientos, atendiendo a la localización en el territorio y a la dimensión en términos de superficie comercial, tienen incidencia en la protección del medio ambiente y del entorno urbano, en la ordenación del territorio y en la conservación del patrimonio histórico y artístico.”

Como consecuencia de dicha nueva normativa, sólo estarán sujetos a licencia comercial (o “segunda licencia”) los establecimientos con salas de ventas superiores a 2.500 m² (en lugar de los 600 m² de antes), y ésta sólo puede denegarse por razones de protección del medio ambiente, del entorno urbano o del patrimonio histórico-artístico, o por razones urbanísticas (de ordenación del territorio), nunca por razones comerciales.

Por todo ello, y en el ámbito de este Plan Parcial, que dispone de informe favorable de la Consellería de Cultura y de Declaración Positiva de Impacto Ambiental, la única de las razones tasadas para denegar una licencia comercial sería el incumplimiento de la normativa urbanística de aplicación (de ordenación del territorio)

A.2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

0. ANTECEDENTES

Con fecha de 20 de Octubre de 2004 se constituyó mediante Escritura Pública la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO (en adelante A.I.U.) autodenominada "ALFAFAR PARC". En dicha Escritura, además de protocolizarse sus Estatutos, de relacionar los componentes de la Agrupación y las fincas que les corresponden, de manifestar expresamente el poder dispositivo sobre los terrenos aportados por sus propietarios con que cuenta la Agrupación (pudiendo garantizar con ellos las obligaciones sociales) y de reconocer el derecho de adhesión a quien acredite traer causa a la misma, se manifestó el objeto de la Agrupación, que no es otro que el de competir por la adjudicación de un P.A.I. a desarrollar sobre la suma de los sectores 1A y 1B del Suelo Urbanizable No Programado, de Uso Predominante Comercial, del PGOU de Alfafar, de colaborar con el Urbanizador legal en su caso, de subrogarse en el programa presentado por tercera persona, también en su caso, y de realizar todos aquellos trabajos o acciones principales y complementarias, necesarias para la gestión y urbanización integral de la citada unidad de actuación.

Con fecha de 4 de Enero de 2.005 se solicitó de la Consellería de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana la inscripción de la Agrupación en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico correspondiente, y con fecha de 9 de Mayo de 2.005 el Jefe del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de la referida Consellería comunicó su inscripción con el número 26/05.

Con fecha de 31 de Enero de 2.006 se solicitó del M. I. Ayuntamiento de Alfafar el Inicio del Procedimiento de Concurso para la Adjudicación por Gestión Indirecta de un PAI a desarrollar sobre los Sectores 1A y 1B del PGOU de Alfafar

Con fecha de 22 de Febrero de 2.006 el Ayuntamiento Pleno acordó la Gestión Indirecta para el referido PAI, y aprobó las Bases Generales Municipales Reguladoras de la Gestión Indirecta de los Programas de Actuación Integrada y Aislada para el Término Municipal de Alfafar, sometiéndolas a exposición pública por plazo de 30 días, lo que se publicó en el BOP de 15 de Marzo de 2.006.

Con fecha de 2 de Mayo de 2.006, el Ayuntamiento Pleno, una vez transcurrido el plazo de exposición pública sin alegaciones, elevó a definitiva la aprobación de las referidas Bases Generales y aprobó las Bases Particulares Reguladoras de la Gestión Indirecta del PAI para los Sectores 1A y 1B del Suelo Urbanizable, publicándose tales acuerdos en el BOP de 12 de Mayo de 2.006.

Con fecha de 18 de mayo de 2006 se remitió por el Ayuntamiento de Alfafar al Diario Oficial de la Comunidad Europea el Anuncio del Concurso para la Selección de Agente Urbanizador del PAI de los Sectores 1A y 1B del Suelo Urbanizable de Alfafar, estableciendo un plazo de 3 meses para la presentación de propuestas. Dicho anuncio fue publicado en el DOUE con fecha de 20 de Mayo de 2.006.

Con fecha de 18 de Septiembre de 2.006 la AIU "Alfafar Parc" presentó en el Ayuntamiento de Alfafar su propuesta de PAI del Sector 1AB (1A+1B), integrada por

los sobres 1 (Capacidad para Contratar), 2 (Alternativa Técnica) y 3 (Proposición Jurídico-Económica). La Alternativa Técnica se acompañó de la acreditación de haberse practicado las notificaciones preceptivas según ley y de haber sido sometida a exposición pública.

Con fecha de 30 de Noviembre el Ayuntamiento Pleno acordó el reconocimiento de la capacidad y solvencia de la Agrupación solicitante para concursar, así como la Aprobación Provisional de los documentos integrantes de la Alternativa Técnica presentada (Plan Parcial, Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje, de Impacto Acústico y de Tráfico, y Proyecto de Urbanización), si bien sometiéndolos todos a la condición de proceder a su modificación para subsanar reparos, corregir errores, introducir sugerencias, etc., señalados (as) en detalle en el acuerdo municipal y obligando a la Agrupación a presentar un Texto Refundido que recoja todas las modificaciones efectuadas.

Presentado el Texto Refundido a que se hace referencia en el párrafo anterior ante el Ayuntamiento de Alfafar, éste acordó, en sesión plenaria celebrada el 10 de Mayo de 2.007, la Aprobación Provisional de dicho Texto Refundido y de los documentos integrantes de la Proposición Jurídico-Económica presentada, así como la Adjudicación de la condición de Agente Urbanizador, mediante Gestión Indirecta, a favor de la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) "Alfafar Parc", remitiendo luego todo el expediente a la CTU (Comisión Territorial de Urbanismo) de Valencia, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, órgano competente para su Aprobación Definitiva.

Presentado por el Ayuntamiento de Alfafar el expediente ante la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda para la tramitación autonómica de la Aprobación Definitiva de este Plan Parcial, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adoptó, en sesión celebrada el 31 de Julio de 2.009, el acuerdo de "*Suspender la Aprobación Definitiva del Documento de Justificación de la Integración Territorial y del Plan Parcial del Sector 1AB de Alfafar hasta la subsanación de lo indicado en el fundamento jurídico primero y cuarto y a la obtención del dictamen previo del Consejo Jurídico Consultivo*". Este Texto Refundido subsana los reparos señalados en el mencionado acuerdo, como se ha justificado, punto por punto, en el punto 2.g) de esta Memoria

1. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PLAN PARCIAL) A DESARROLLAR EN EL SECTOR 1AB (SUMA DE LOS SECTORES 1A Y 1B).

Los objetivos de la A.I.U. "Alfafar Parc" para el desarrollo y ejecución de este Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) sobre los terrenos propiedad de sus agrupados, que constituyen el nuevo Sector 1AB (suma de los sectores 1A y 1B) del Suelo Urbanizable No Programado Terciario de Uso predominante Comercial del PGOU de Alfafar son, sucintamente, los siguientes:

- En primer lugar, desarrollar un único Programa de Actuación Urbanística, siguiendo así una determinación del PGOU de Alfafar vigente, que delimita ambos sectores y señala su preferencia por la gestión conjunta de ambos, y que establece, dentro de la calificación genérica de Terciario, el Uso "predominante" Comercial.

- Completar, en el término municipal de Alfafar, el desarrollo de la exitosa Zona Comercial hoy existente junto a la Pista de Silla, que se ha ido creando sobre una zona inicialmente concebida como de Uso Industrial con tolerancia comercial, y que se ha extendido hasta abarcar parte de zonas industriales de los términos municipales colindantes, Sedaví y Massanassa.

- La transformación, por parte de sus propietarios, agrupados en la A.I.U., de sus actuales fincas rústicas minifundistas, hoy dedicadas a una agricultura antieconómica en declive, en fincas urbanas, con una clara vocación comercial. Para ello desean ayudar a promover, o mejor aún, promover por sí mismos y sobre sus terrenos, un Polígono Terciario de Uso Predominante Comercial, conforme con las previsiones del planeamiento urbanístico municipal vigente, y todo ello no sólo en interés propio, sino también general, de la población y Ayuntamiento de Alfafar, que se verán favorecidos y beneficiados por la creación de empleo y de riqueza, ambos de carácter estable y no temporal, que el nuevo uso de dicho suelo va a generar.

- Dotar a la actual Zona Comercial de Alfafar, la más antigua y exitosa de las Zonas o Centros Comerciales del Área Metropolitana de Valencia sitios fuera de la capital, que nació por generación espontánea y sin una previa planificación detallada, de un nuevo Polígono Comercial moderno, que respondiendo a las necesidades actuales, sea autónomo y autosuficiente, pero que, situado junto al existente, aproveche las sinergias del mismo, para completarlo y mejorarlo hasta constituir, junto con él, uno de los mejores y mayores Centros Comerciales del Área Metropolitana de Valencia.

Por último, y a nivel técnico, compositivo y formal, el objetivo de este PAI es la consecución de un planeamiento y de una posterior urbanización perfectamente adaptados al terreno, con niveles de diseño, calidades y acabados iguales o mejores a los que ya disponen los suelos colindantes, con soluciones claras, sencillas, sólidas y completas, que cumplan en todo caso con las normativas técnicas y legales de aplicación vigentes de toda clase.

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

A la vista de la Memoria y de los Planos de Información que anteceden; teniendo en cuenta los condicionantes geográficos e institucionales a que se ha hecho referencia en la Memoria Informativa que antecede; a la vista de la Normativa Urbanística de aplicación (PGOU vigente, de 10/12/91 (BOP de 03/03/92); Ley 16/2.005 Urbanística Valenciana; Reglamento de Ordenación y Gestión Urbanística (DOGV de 23/05/06); Bases Generales Municipales Reguladoras de la Gestión Indirecta de los PAIs para el término municipal de Alfafar (BOP de 12/04/06) y Bases Particulares Reguladoras de la Gestión Indirecta del PAI para los sectores 1A y 1B de Alfafar (BOP de 12/04/06)); a la vista de los condicionantes de orden económico y comercial y de los objetivos de la propia Entidad Promotora expresados en el punto 1 precedente de esta Memoria, se ha elaborado la Ordenación Pormenorizada contenida en este Plan Parcial y grafiada en los Planos de Proyecto que se acompañan, que se podría describir, en resumen, de la siguiente forma:

1. En primer lugar, se ha respetado casi escrupulosamente el esquema viario establecido en el Plan General para ambos sectores. Únicamente se procede a completar el viario con tres calles complementarias, dos de titularidad pública y una de titularidad privada, para dejar delimitada con viales la totalidad del área ordenada, para poder dar servicio a la totalidad de las parcelas, para evitar un excesivo tamaño de las manzanas y para cumplir con los estándares urbanísticos de aplicación. Dos de ellas son de dirección Norte-Sur, paralelas a la calle Alcalde José Puertes y la tercera de dirección Este-Oeste, en prolongación hacia el Oeste de la existente calle de Pérez Llácer.

Como resultado de dicha vialidad, el área ordenada queda delimitada en todos sus lindes por viales, y a nivel interno, queda finalmente dividida en tres manzanas, una muy grande, la segunda de tamaño intermedio y la tercera menor. La mayor y la intermedia ocupan prácticamente la totalidad del conjunto de los dos Sectores, que se destinarán al Uso Comercial predominante (la mayor a un parque de “medianas superficies” y la intermedia a una “gran superficie comercial”), mientras que la menor, sita en el extremo Noroeste del ámbito ordenado, se destinará mayoritariamente a Usos Terciarios.

2. En segundo lugar, y a la vista de que la superficie exigida lo permite, se ha optado por distribuir el Suelo Dotacional Público No Viario (las Zonas Verdes) en varias piezas, que se reparten por todo el ámbito de la actuación, en esquinas situadas en torno a los cruces viarios más relevantes. La mayor de ellas se configura como zona de transición del Área Comercial al Área Terciaria del Sector. El resto del Suelo Dotacional, Viales y Aparcamientos, se distribuye proporcionalmente en todo el ámbito superficial del Plan.
3. Al tratarse de un Plan Parcial de carácter Terciario, pero con un Uso predominante Comercial, se ha optado por crear una parcelación que permita la agrupación espacial de los distintos Usos, Comercial y Terciario, de forma que los Usos Comerciales, que se desarrollan esencialmente en superficie y en planta baja, ocupen las manzanas más grandes, y que los Usos Terciarios, que se desarrollan en altura, se distribuyan en la última manzana, junto al límite norte con el suelo urbano residencial consolidado. Con ello, la manzana destinada mayoritariamente a Usos Terciarios se constituye en un espacio de transición, a modo de charnela, que articula, conectando y al mismo tiempo separando, la zona comercial con la zona residencial externa al área ordenada e inmediatamente colindante con ella por el Noroeste.
4. De conformidad con la voluntad de los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico (en adelante AIU) promotora de este Plan Parcial y del PAI del que forma parte, y que ha sido adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador, como ya se ha manifestado en la Memoria Informativa que antecede, y a la vista de la importancia cualitativa y cuantitativa de las reservas de aparcamiento a crear en el interior de las parcelas privadas, se ha optado, en primer lugar, por agrupar la totalidad de dichas reservas en dos áreas: una gran superficie central en la gran manzana, dividida luego en dos zonas por un vial transversal de titularidad privada; y otra superficie en la manzana menor; y adjudicar después a los propietarios parcelas-solares directamente edificables, con los estándares de aparcamiento cumplidos “ab initio”, optimizando y racionalizando así tanto el

diseño como el funcionamiento de las grandes áreas de aparcamiento exigidas y necesarias.

De dicha agrupación de aparcamientos privados y creación de solares autónomos edificables se excepciona la manzana intermedia, sita al oeste de la actuación, que en adelante llamaremos "Parcela Especial", y que se destinará a alojar una "gran superficie comercial" (edificación de uso comercial, de una superficie superior a 9.000 m²), conforme a lo establecido en las Bases Particulares aprobadas por el Ayuntamiento, y de acuerdo con la voluntad de la propia Agrupación. Dicha manzana intermedia se proyecta como una parcela independiente, y se le asigna, además de un aprovechamiento y unas ordenanzas particulares especiales, la obligación de crear en su propio ámbito un mínimo de plazas de aparcamiento privado. Parte de la parcela será destinada a su edificación y parte a aparcamiento. Luego se creará una servidumbre mutua de acceso y uso entre el aparcamiento privado de esa manzana y los de las otras dos, de forma que quede garantizado el correcto funcionamiento del conjunto.

También se excepciona de la agrupación de aparcamientos privados, por sus especiales características, la parcela que aloja a la alquería protegida existente, que, como en el caso anterior, tendrá la obligación de reservar dentro de su ámbito un número mínimo de plazas de aparcamiento, en este caso las que le sean exigibles y para uso propio

5. Las dos manzanas de Uso Comercial formarán, en consecuencia, una gran plaza central, dotada de tres grandes playas de aparcamiento, a la que vuelcan las fachadas principales de todas las edificaciones. Dentro del Uso Comercial global, la tipología elegida en la gran manzana es la de un conjunto ordenado de Bloques de edificación, concebidos como Volúmenes Específicos, en los términos del art. 72 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (DOGV 3488, de 05/05/99 y DOGV 3494, de 13/05/99) que alojarán lo que, en términos comerciales se denomina "medianas superficies", edificaciones de uso comercial, de una superficie comprendida entre los 600 y los 9.000 m², que se desarrollan básicamente en planta baja y que a veces cuentan con un altillo, normalmente dedicado a usos complementarios del comercial, como salas de reuniones, oficinas, aseos, vestuarios y servicios de personal, etc.
Todos los Bloques (que serán subdivisibles en parcelas "entremedianeras") tendrán, además de la fachada principal recayente a la gran plaza, una fachada trasera, en la zona de servicio de la propia tienda, donde suele alojarse el almacén, y donde se ubicarán las áreas de servicio, carga y descarga, casetas de instalaciones, cuartos de basura, etc.
6. La cuarta manzana, la menor, alojará 5 Bloques de edificación, uno Comercial, que se desarrolla entre una y dos alturas, y cuatro de Uso Terciario, configurados como cuatro bloques de edificación exenta en altura, de 8 alturas y de 16 m. de anchura cada uno. En el frente de la manzana se crea igualmente un aparcamiento privado que también desarrollado en superficie, con una dimensión proporcionada al tamaño de la manzana.

7. Junto a todos los Bloques de edificación diseñados se proyectan sus respectivas áreas de servicio, traseras o laterales, concebidas como espacios libres de titularidad privada, ubicados entre la fachada (trasera o lateral) del Bloque y la vía pública más próxima, destinados a facilitar el acceso y salida de vehículos de transporte a cada una de las futuras tiendas, al alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de los conocidos como “de propiedad de abonado”, a zonas de carga y descarga, a la ubicación de contenedores de basura y a funciones de servicio similares. Cada área de servicio se constituirá jurídicamente como “elemento común” del Bloque al que sirve.

8. En lo que se refiere a la edificabilidad, se han asignado coeficientes de edificabilidad neta distintos a cada parcela en función del consumo de superficies que requiere cada tipología, pero no tan distintos como para que impidan en el futuro un cambio de opción sobre la tipología elegida y/o un aumento o disminución de la intensidad de la misma, para lo que, en las ordenanzas del Plan, se arbitra un sistema que permite transferencias internas de aprovechamiento urbanístico.

Así, dentro del Uso Comercial, se asigna el menor coeficiente $0'7734 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ sobre el suelo bruto de la parcela) a la totalidad de la Parcela Especial, espacio destinado a albergar una “gran superficie”. A las parcelas-solares destinadas a alojar “medianas superficies” se les asignan coeficientes de $1'24$, $1'32$ y $1'60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, según su situación. Al Uso Terciario se le asigna un coeficiente de $9'00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Al Uso Hostelero, $1'40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ en una pequeña parcela-solar situada en la plaza comercial, y $0'55 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ a la parcela que contiene la Alquería.

9. De acuerdo con las prescripciones de la LUV y del ROGTU, y al tratarse de un Plan de carácter Terciario, no se computará en ningún caso como edificabilidad consumida la que se destine a aparcamientos sobre rasante.

10. En lo que atañe a la Reserva de Aparcamientos a situar dentro de las Parcelas Privadas se ha optado, como antes se ha indicado, por cumplir con los estándares legalmente exigidos a nivel global del Sector pero situándolos, tal y como se ha mencionado en los puntos anteriores y con las excepciones citadas, dentro de la gran plaza central que constituye este Parque Comercial y en la manzana de Uso Terciario. Ésta Reserva de Aparcamientos en Suelo Dotacional Privado se completa, como puede observarse en los planos, con aparcamientos adicionales específicos para motocicletas y bicicletas, de reserva no obligatoria.

11. La agrupación, en dos grandes áreas, de la gran mayoría de las reservas de aparcamiento exigibles en parcela privada en todo el ámbito de actuación, y la necesaria vinculación de estas grandes áreas con las parcelas-solar que se adjudiquen a los derechohabientes lleva aparejada, necesariamente, la constitución de un instrumento jurídico adecuado para asegurar las vinculaciones reseñadas y el buen gobierno futuro de los elementos comunes creados. Tal instrumento jurídico, que puede ser cualquiera de los admitidos en derecho (Constitución de un Complejo Inmobiliario Privado, Constitución de una Propiedad Horizontal tumbada, Vinculaciones “ob rem” o similares) se sustanciará simultáneamente con la Reparcelación.

De igual modo, y por las mismas razones y al mismo tiempo, habrá de resolverse toda la problemática que se derive de la creación de las áreas de servicio vinculadas a cada Bloque a que se hace referencia en el punto 7 anterior.

12. En cuanto a la Reserva de Aparcamientos Públicos en Suelo Dotacional, se ha optado por ubicarla a lo largo de todos los viales del Sector, concentrando algunas masas de aparcamiento en el límite Sur de la actuación, buscando con todo ello una distribución lo más uniforme y equilibrada posible, al tiempo que su máxima funcionalidad.

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CUADROS-RESUMEN DE DATOS NUMÉRICOS.

Como Resumen y Conclusión, y de forma seguramente más expresiva que en cuanto antecede, en los cuadros que siguen se expresan con total precisión los índices, superficies, edificabilidades, aprovechamientos, densidades y demás datos necesarios sobre todas y cada una de las parcelas y sobre las distintas clases de suelo integrantes del Suelo Dotacional.

CUADRO I: RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	REGLAMENTO LUV		PROPUESTA		DIFERENCIA
	I.E.B. = 0,55 m ² t / m ² s				
SUPERFICIE DEL SECTOR	223.200,00 m²s				
SUP. DOTACIONAL PÚBLICO					
<i>SUP. ZONAS VERDES (ZV)</i>	10,00%	22.320,00 m ² s	10,00%	22.325,76 m ² s	5,76 m ² s
<i>SUP. VIALES (RV + AV)</i>			19,79%	44.177,43 m ² s	
SUP. PRIVADA TERCARIO					
<i>SUP. EDIFICABLES</i>			45,85%	102.345,75 m ² s	
<i>SUP. VIALES Y APARC. PRIVADOS VINCULADOS</i>			24,35%	54.351,06 m ² s	
		22.320,00 m ² s		223.200,00 m ² s	5,76 m ² s

CUADRO II: TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m2s)					IEB (m2t/m2s)	TECHO MÁXIMO (m2t)
	223200.00					0.55	122.760,00
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m2s)	AREAS SERV. (m2s)	SUP.TOTAL SUELO (m2s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF.ED. NETA (m2t/m2s)	TECHO MÁXIMO (m2t)
BLOQUE A	4.059,00	521,96	4.580,96	Comercial	III	1,50000	6.088,50
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	III	1,12000	9.434,95
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	III	1,12000	8.931,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	III	1,21000	5.197,56
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	1,12000	4.810,46
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	1,12000	9.423,37
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	1,12000	9.022,43
PARCELA H PARC. ESPECIAL	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
BLOQUE I	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE J	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,75000	3.150,00
BLOQUE K	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,10000	5.199,33
BLOQUE L	778,00	286,02	1.064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE M	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5.083,60
PV1+PV2 +PV3+V7	653,71	197,73	851,44	Terciario Parking privado	VIII	7,20000	4.706,71
			54.351,06		-	0,01023	555,95
TOTALES	96.652,58	5.783,98	156.787,62				122.760,00

CUADRO III: RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTOS

RESERVA DE APARCAMIENTOS					
			Nº PLAZAS PROYECTADAS	Nº PLAZAS EXIGIBLES	
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)			3.690	3.626	
R.A. PÚBLICO (En Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado): 1 pz/100 m ² = (718+510) (*)			1.228	1.228	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	ED.TOTAL (m²t)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE SD. PÚBLICO	APARC. EXIGIBLE Ud. TOTALES
BLOQUE A	4.059,00	6.088,50	225	61	286
BLOQUE B	8.424,06	9.434,95	349	94	443
BLOQUE C	7.974,98	8.931,98	330	89	420
BLOQUE D	4.295,50	5.197,56	192	52	244
BLOQUE E	4.295,05	4.810,46	178	48	226
BLOQUE F	8.413,72	9.423,37	349	94	443
BLOQUE G	8.055,74	9.022,43	334	90	424
PARCELA H	1.201,41	631,38	13	6	19
PARC. ESPECIAL	21.658,00	45.000,00	1330	450	1780
BLOQUE I	1.800,00	3.150,00	63	32	95
BLOQUE J	732,30	5.199,33	63	52	115
BLOQUE K	778,00	5.523,80	67	55	122
BLOQUE L	716,00	5.083,60	62	51	112
BLOQUE M	653,71	4.706,71	57	47	104
PV1+PV2+PV3+V7	54.351,06	555,95	14	6	19
TOTALES		122.760,00	3626	1.228	4.854

NOTA *: La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas se completará con plazas de aparcamiento de uso público en parcela privada, según el Art. 209.3 del ROGTU.

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PONDERADAS Y ESCOGIDAS.

A la vista de las Condiciones tanto Geográficas como Institucionales que determinan la ordenación del conjunto de los dos Sectores objeto de este Plan Parcial, y especialmente de las últimas, que se derivan básicamente de las determinaciones contenidas en el PGOU vigente de Alfafar (Delimitación, Uso y Red viaria Primaria de Plan General), así como en las Bases Particulares Reguladoras de la Gestión Indirecta del PAI para los Sectores 1A y 1B del Suelo Urbanizable, aprobadas por el Ayuntamiento y publicadas en el BOP de 12/05/06, no caben en este caso alternativas globales válidas que se distingan sustancialmente de la Solución adoptada.

En efecto, la determinación en el Plan General de una Red Viaria Primaria tan detallada como en estos dos Sectores impone de entrada una ordenación básica de los mismos que no puede diferenciarse sustancialmente de la propuesta. De hecho, la vialidad contenida en el PGOU estructura ya el área ordenada en dos grandes manzanas, que se corresponden con la delimitación de cada Sector.

El Proyecto se limita a incluir dentro de su ámbito un vial proyectado por el Plan General en el linde Norte del sector y otro de nueva creación para que sirva de límite Oeste del mismo, y a crear un vial interno complementario que divide una de esas dos grandes manzanas en dos. Se da lugar con ello a la creación de las tres manzanas, grande, intermedia y menor, antes descritas. El diseño también contempla la previsión de un vial privado que divide la gran manzana en dos porciones de tamaño más adecuado. Tal vialidad complementaria proyectada, además, no hace otra cosa que prolongar viarios ya existentes, pertenecientes tanto a la Ordenación Estructural como a la Pormenorizada, y se reduce, en la práctica, a solventar y/o a mejorar la accesibilidad de los pocos espacios que no tenían la accesibilidad solucionada con la Red Primaria del Plan General.

Donde sí cabrían alternativas de ordenación es en dos cuestiones relevantes: la elección del aprovechamiento global del PAI y el diseño y organización de las parcelas privadas.

En cuanto al primer punto, se ha optado por un aprovechamiento de 0,55 m²t./m²s. en lugar del establecido en el PGOU, de 1,67 m²t./m²s., ya que cualquier aprovechamiento superior al elegido, combinado con las normas reglamentarias sobre la reserva exigible de suelo destinado a aparcamientos, hubiera conllevado la proyección de todos, o al menos de la mayoría de ellos, como subterráneos y/o en altura, tipologías éstas radicalmente desaconsejables en un suelo comercial de medianas superficies ubicado en el extrarradio, donde el aparcamiento, para que un Parque Comercial simplemente funcione, ha de preverse mayoritariamente en superficie.

En cuanto al segundo punto, del diseño y organización de las parcelas privadas, la solución adoptada parte del principio de la agrupación en tres grandes espacios de toda la reserva exigible de aparcamiento en las parcelas privadas distintas de la Parcela Especial, lo que trae como consecuencia la transformación de las parcelas privadas en parcelas-solares directamente edificables, y su concentración en unos pocos bloques compactos. Con ello la ordenación pormenorizada global final resulta arquitectónicamente mucho más determinante, pero al mismo tiempo mucho más ordenada y funcional que en una parcelación comercial convencional, como la existente en los Polígonos colindantes, tanto en el término municipal de Alfafar como en el de Massanassa. Dicha parcelación convencional, bien conocida y experimentada, se ha demostrado desaconsejable e inadecuada, y por ello se ha rechazado, en aras de la optimización conjunta del uso del suelo y de su correcta funcionalidad, tanto del suelo comercial como, sobre todo, del suelo destinado a aparcamientos.

5. ACREDITACIÓN DE QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES. SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS DE TRÁFICO.

La solución proyectada constituye una unidad funcional independiente, que resuelve dentro de sí misma todas sus necesidades urbanísticas y que por otro lado se integra y conecta perfectamente con las áreas colindantes. No en vano el ámbito de la actuación es una bolsa de suelo en forma de isla, rodeada por tres de sus puntos cardinales (más de un 80% de su perímetro) por suelo urbano consolidado totalmente urbanizado. Es, en efecto, una Solución que además de ser tangente con los suelos urbanos colindantes con el mismo uso comercial predominante o con usos perfectamente compatibles, como el logístico, se conecta con ellos mediante cinco viales, y mantiene sustancialmente, salvo pequeñas modificaciones, los usos, tipologías, intensidades e incluso las ordenanzas, pero, eso sí, mejorándolo todo, tráfico, funcionalidad, dotaciones, y sobre todo aparcamiento.

En cuanto a las distintas conexiones con las redes de Infraestructuras de Servicio, las soluciones adoptadas son las siguientes:

La red de suministro de agua potable existente en el momento de iniciar las obras discurría por las dos aceras de la calle Pérez Llácer (norte y sur), por la calle Pep de L'Horta (también en sus dos aceras), y por la acera este de la calle Alcalde José Puertes. En todos los casos, las canalizaciones se disponen enterradas y bajo la acera. La nueva red de distribución de agua potable e hidrantes contra incendios de la urbanización se ha proyectado y construido de acuerdo con la empresa concesionaria de este servicio en el municipio de Alfafar. La nueva red mallada tiene forma de "ocho", y está integrada por dos anillos, con cuatro puntos de conexión a la red existente: 1) en la acera oeste de la Calle Pep de L'Horta, en el límite por el norte de este vial dentro del Sector 1AB (los técnicos de la empresa suministradora descartaron cruzar la Calle Pep de l'Horta para conectar también con la tubería existente en la acera este), 2) en la Calle Pérez Llácer, muy próximo a su confluencia con el extremo sur de la Calle Pep de L'Horta, 3) en la Calle Pérez Llácer, junto al cruce con Alcalde José Puertes, y 4) en el extremo sureste del sector, concretamente en la Calle Alcalde José Puertes, muy cerca de su confluencia con la Avda. de la Generalitat Valenciana (antigua CV-412). El primer anillo está formado por tuberías de fundición dúctil de 200 mm, y se traza por los Viales 2, 1 y 4 y la Calle Pep de l'Horta, conectándose a la red existente en los puntos de interconexión primero y segundo indicados anteriormente. (abastece a los bloques A, J, K, L y M). El segundo anillo está formado por las tuberías que transcurren por los Viales 5 y 6 y las Calles Pérez Llácer y Alcalde José Puertes, conectándose a la red existente en los puntos de interconexión segundo, tercero y cuarto (abastece a los bloques B, C, D, E, F, G, H, I y a la Parcela Especial). Toda la red se ha construido con tubería de fundición dúctil (espesor K=9), acorde a lo indicado por la empresa suministradora y por las Bases Particulares para el desarrollo de este Sector, con diámetros adecuados según el caudal a transportar. Se han dispuesto un total de 17 hidrantes contra incendios, 11 bocas de riego, 6 ventosas de triple función y 4 desagües. Las obras de urbanización han integrado (por vial público) la tubería de 200 mm perteneciente a la denominada "Nueva conducción de transporte con agua de EMIMET hasta el depósito ubicado en la carretera de Alfafar – El Saler y acondicionamiento / reequipación del Pozo Castañera", adaptando su trazado, y coordinando con el Ayuntamiento de Alfafar la instalación de esta conducción dentro del ámbito del Sector 1AB, de manera que discurre bajo las aceras sur de los viales 3 y 4 (Calle Pérez Llácer), y finalmente cruza a la acera norte de Pérez Llácer y luego a la acera este de José Puertes.

La red de saneamiento construida en la urbanización del Sector 1AB es separativa, es decir, el agua residual y la pluvial se conducen por dos redes distintas: 1) Las aguas pluviales provenientes de tejados y patios de parcelas privadas se conducen hasta los pozos de registro de la red de colectores a través de acometidas canalizadas, sin discurrir por la superficie de los viales públicos, mientras que la escorrentía en los viales es interceptada por una red de imbornales que se encargan de conducir las a los pozos mediante las acometidas independientes a las domiciliarias, y 2) Las aguas residuales producidas se recogen mediante acometidas situadas en cada una de las parcelas, donde se encuentran cada uno de los bloques definidos en la ordenación del Sector 1AB. Las dos redes se han ejecutado de tratando de minimizar la excavación total, pero a una profundidad suficiente para no interferir con los restantes servicios. Las dos redes proyectadas conectan a instalaciones de saneamiento ya existentes en la zona. Por último indicar que se ha ejecutado el desvío de la Acequia de l'Orba (discurría por el interior del Sector 1AB) mediante conducciones de PVC helicoidal de diámetro nominal 1200 mm (en su estado inicial, esta acequia hacía las funciones de colectores de evacuación de pluviales de las zonas de alrededor, y una vez dentro del sector se usaban como acequias de riego y el agua sobrante se conducía hasta los colectores existentes en los límites del ámbito de actuación). En cuanto a las Acequias, también se ha actuado sobre la Acequia de la Mola (que se ha prolongado por la Calle Pérez Llácer con un diámetro 1200 mm), y la Acequia de la Fila (brazo de la acequia de la Mola que cruzaba desde Pérez Llácer hasta José Puertes atravesando el ámbito del sector, y que ahora se ha quedado sin aportes aguas arriba del punto de conexión de los nuevos colectores de pluviales IV y V.

La nueva red pública de evacuación de aguas pluviales consta de nueve colectores denominados Colector I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX. Finalmente, se han ejecutado los colectores de 500 y 600 mm de diámetro, y algunos de los de 800 mm, con tuberías de PE corrugado, y el resto de tuberías de diámetro 800 mm y las de 1000 y 1200 mm con tubos de PVC helicoidal hormigonados. Se han construido un total de 130 nuevos pozos de registro para la red de pluviales, e imbornales uniformemente repartidos por los viales públicos con una separación media entre ellos del orden de 30 m. A través de los cálculos hidrológico - hidráulicos realizados se han obtenido los caudales en cada tramo de los colectores de la nueva red de pluviales del Sector 1AB, y también en los 3 puntos de vertido a la red existente:

- Vertido a colector Ø1000 mm – Acequia de la Mola, en esquina de las Calles Pérez Llácer y José Puertes, junto a la esquina de MN4 (con flujo en dirección este): 2,32 m³/seg para T = 25 años, y 1,56 m³/seg para T = 10 años.
- Vertido a colector Ø1200 mm – Brazo de la Acequia de la Fila, en esquina de la Calle José Puertes y Avda. Generalitat Valenciana, junto al Hotel Ibis (con flujo en dirección este): 2,82 m³/seg para T = 25 años, y 1,92 m³/seg para T = 10 años.
- Vertido a colector Ø1200 mm – Acequia de l'Orba (con flujo en dirección sureste), junto a la Alquería antes del cruce bajo la antigua carretera CV-412 (Avda de la G. Valenciana): 2,75 m³/seg para T = 25 años, y 1,86 m³/seg para T = 10 años.

En resumen, para un periodo de retorno de 25 años, el caudal de cálculo de aguas pluviales a evacuar por la nueva urbanización del Sector 1AB de Alfafar es de 7,895 m³/seg. Este caudal se vierte a tres acequias existentes (La Mola, La Fila y l'Orba). Esta red es totalmente independiente de la de recogida y evacuación de aguas residuales.

La nueva red pública de evacuación de aguas residuales consta de cuatro colectores, designados como Colectores I (el de mayor recorrido), II, III y IV. Para su construcción, se han utilizado tuberías de diámetro 315 mm y 400 mm, de PE corrugado de doble pared color teja, con rigidez nominal de 8 kN/m². Las tuberías de 400 mm se han empleado en los colectores generales (tramos 1 y 2 del Colector I), mientras que las de DN 315 mm se han usado únicamente en las acometidas desde los colectores privados que discurren por los viales traseros de los Bloques B-C-D-E-F-G. Consta de 46 nuevos pozos. La nueva red de aguas residuales conecta a un mismo colector existente de diámetro 700 mm, que discurre por la Calle Alcalde José Puertes en sentido norte - sur. Se ha calculado un caudal máximo de aguas residuales de todo el Sector 1AB de 22,61 l/seg, que se ha usado para comprobar la suficiencia de la red de evacuación de aguas residuales (la nueva red vierte en tres puntos al colector existente de 700 mm de diámetro a lo largo de la Calle Alcalde José Puertes, en un tramo en el que esta infraestructura tiene capacidad para transportar 556 l/seg).

En cuanto a la red de energía eléctrica, se ha enterrado la línea aérea de media tensión que atravesaba el ámbito del Sector 1AB, desviando su trazado por las Calles 3 – 4 – Pérez Llácer y José Puertes. Además de la línea desviada, la nueva red de media tensión cuenta con una nueva línea subterránea en forma de anillo, que tiene entrada y salida en el Centro de Reparto (CTR1), y pasa por los 3 nuevos Centros de Transformación de Compañía. Además, se ha instalado un nuevo alimentador (otra línea de media tensión) desde la Subestación de Massanassa hasta el CTR1 (que dispone en su interior de las celdas de reparto para las diferentes líneas de media tensión). Las canalizaciones de la línea subterránea de media tensión se disponen por terrenos de dominio público, y en zonas perfectamente delimitadas. El trazado se ha construido lo más rectilíneo posible y en paralelo a referencias fijas como líneas en fachada y bordillos. En cuanto a la red de baja tensión, se han construido unas instalaciones de extensión atendiendo a las necesidades de las nuevas parcelas resultantes de la nueva urbanización. Los proyectos específicos para la legalización y ejecución, se han desarrollado y tramitado en coordinación con la compañía eléctrica suministradora de la zona, IBERDROLA S.A., y atendiendo a los contenidos mínimos establecidos por la Consellería de Industria.

Para el suministro de gas a la urbanización Gas Natural ha realizado una conexión mediante una tubería de PE 160 mm desde la red existente en la C/ Camí del Fus (en el término municipal de Massanassa) hasta la nueva red de la urbanización Alfafar Parc, en el extremo sureste del Sector (junto a la Zona Verde 5). A partir de dicho punto, la red de distribución de gas de la nueva urbanización es del tipo ramificado. La arteria principal consiste en una tubería de PE de 160 mm de diámetro que discurre enterrada por las Calles Alcalde José Puertes (en dirección sur -norte), Calle Pérez Llácer, Pep de l'Horta, Vial 2 y Vial 1 hasta la nueva glorieta. A partir de la tubería principal de distribución se conectan tuberías secundarias (con

diámetro 90 mm), que recorren el Vial 6 (entre la ZV5 y el Vial 5), el Vial 5 (frente de fachada del Bloque I destinado a cafeterías) y el Vial 3 (entre la glorieta y la acometida a la Parcela Especial). Se han construido cruces de la nueva instalación de gas al lado oeste del ámbito y al lado norte de la calzada del vial 2. Todas las tuberías se han ejecutado enterradas y por debajo de los aparcamientos, a excepción de los cruces o en algún tramo de las Calles Pérez Llácer y José Puertes en los que se ha instalado bajo calzada, y de algún tramo en el que se ha dejado bajo la acera. Las nuevas tuberías son de polietileno (10 atmósferas), tipo SDR-11.

En cuanto a la red de telecomunicaciones, antes del inicio de las obras, la compañía Telefónica de España SA (Telefónica) disponía de infraestructura (canalizaciones para líneas subterráneas, arquetas y armarios de distribución de acometidas) en el entorno del Sector 1AB. Concretamente, su red se localizaba en las calles Pérez Llácer (acera norte), Pep de L'Horta (en las dos aceras), Alcalde José Puertes (acera este). Además, la empresa Cableuropa SAU (ONO) tiene instalaciones cercanas al nuevo sector (a lo largo de la Avda. Reyes Católicos, y en la calle Alcalde José Puertes, en la zona próxima a la glorieta de la antigua carretera CV-412). En cuanto al interés por introducir su infraestructura en la nueva urbanización, Telefónica contestó en sentido afirmativo (en febrero de 2013 se firmó un convenio entre la sociedad Telefónica y la AIU Alfajar Parc para la ejecución de obras de infraestructuras de telecomunicaciones), y ONO manifestó que no tiene planificado ningún proyecto de despliegue en el municipio de Alfajar (ni a corto ni a medio plazo). La nueva red de la urbanización ha sido revisada por los técnicos de esta compañía, que precisaban un prisma de 4 tubos de 110 mm y 3 tubos de 40 mm, disponiendo la nueva canalización de la urbanización de una reserva a las necesidades de Telefónica formada por dos tubos adicionales de 110 mm y un tubo adicional de 40 mm. De esta manera, se materializa la idea de dejar unos tubos de reserva adicionales, previstos para las futuras necesidades de otros operadores que muestren su interés en establecerse en la zona.

Por otro lado, en el diseño se han tenido muy en cuenta las recomendaciones de los Estudios de Tráfico efectuados, que desaconsejaban la previsión de cualquier acceso directo al sector desde la CV-412 o desde cualquiera de las rotondas existentes en la misma, de forma que la accesibilidad a este sector no menoscabe la de los sectores colindantes. A estos efectos de funcionalidad, integración y conexión, el gran número de aparcamientos en superficie previstos en este Plan Parcial servirá en la práctica, incluso, para descongestionar los sectores vecinos, muy deficitarios en este aspecto.

TRÁFICO.- En el transcurso de la tramitación, tanto municipal como autonómica, del expediente de este Plan Parcial, para su aprobación definitiva, se han producido hechos significativos referentes al tema de Tráfico, que a continuación reseñamos:

- a) En el año 2005, y al tiempo que se diseñaba y redactaba este Plan Parcial, se realizó un primer Estudio de Tráfico, realizado por la Universidad Politécnica, que se acompañó a la documentación presentada al Ayuntamiento de Alfajar en Septiembre de 2.006 para su aprobación provisional. El Ayuntamiento, tras estudiar el expediente, impuso, en el acuerdo plenario por el que se aprobaba la Alternativa Técnica del PAI y en materia de tráfico, la obligación de prever la

construcción de un paso elevado sobre la rotonda existente en el cruce entre la C/ Alcalde José Puertes y la CV-412 para evitar el colapso de la misma, ya muy sobrecargada, con el nuevo tráfico que ésta actuación iba a generar. Dicha condición fue aceptada por la AIU "Alfajar Parc" e incorporada al primer Texto Refundido de este PAI, que se aprobó por el Ayuntamiento simultáneamente con la Aprobación de la Proposición Jurídico-Económica y la adjudicación a la AIU "Alfajar Parc" de la condición de Agente Urbanizador.

- b) Remitido el citado Estudio de Tráfico a la Demarcación de Carreteras para su informe, ésta lo consideró desfasado en sus previsiones y solicitó su actualización. Realizada dicha actualización y presentada al Ayuntamiento, éste decidió recabar una segunda opinión y encargó la revisión del Estudio y la ampliación del mismo a toda la Zona Comercial del término municipal, encargando dicho trabajo a la empresa Indra. Elaborado el nuevo Estudio de Movilidad de toda la Zona Comercial del Municipio con metodología distinta de la del Estudio de la UPV, las conclusiones finales de ambos Estudios resultaron muy similares, en especial en lo que atañe a las infraestructuras a realizar. A la vista de ello, y a petición de la propia Demarcación de Carreteras, se recabó de los redactores de ambos Estudios la casación de ambos, elaborando un Texto Refundido de ambos, para aunarlos en uno sólo.
- c) Elaborado el Texto Refundido de ambos Estudios, se presentó tanto ante la Demarcación de Carreteras como ante la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Dicho Texto Refundido es el que sirvió de base para el Informe emitido por la Demarcación de Carreteras en sentido favorable, si bien sometido a una serie de condiciones de tipo técnico y jurídico. Dichas condiciones se han incorporado, tanto en planos como en la Ficha de Planeamiento y Gestión, en este Texto Refundido del Plan Parcial.

Como ya se ha indicado en el punto 2.g) 1.- Tráfico precedente de esta Memoria, se ha grafiado en los Planos de Ordenación del PP la solución de accesos informada favorablemente por la Demarcación de Carreteras, distinguiendo las obras de Infraestructuras ya existentes de las nuevas que se tendrán que realizar que, en resumen, son las siguientes:

- a) Construcción de un paso elevado de tres carriles sobre la Rotonda existente en el cruce de la Calle Alcalde José Puertes con la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat. Dicha obra conlleva la adecuación de los accesos y salidas de la Rotonda a la nueva ordenación del tráfico.
- b) Construcción de un paso elevado de un carril en la vía de servicio de la V-31, de planta curva, desde la propia vía de servicio hasta su conexión con el paso elevado citado en el punto anterior.
- c) Construcción de una vía colectora-distribuidora de dos carriles paralelos a la V-31 en su margen derecha que una los enlaces de la V-31 con la CV-412 y con la Avda. dels Reis Catòlics, conectando todos los ramales de los enlaces y el acceso del Camí de Castellar a dicha vía colectora-distribuidora.
- d) Construcción de un paso elevado de dos carriles, de planta curva, junto a la Rotonda existente frente al cementerio de Alfajar, entre la antigua CV-412,

hoy Avenida de la Generalitat, y la calle de nueva creación que constituye el límite Oeste del ámbito del Plan Parcial.

- e) Remodelación de la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, para que pase a disponer de tres carriles en dirección Este-Oeste y dos en dirección Oeste-Este, manteniendo, además, los dos carriles de la vía de servicio existente en el término municipal de Massanassa

6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y NORMATIVA.

Este Plan Parcial cumple y respeta en lo fundamental las determinaciones urbanísticas más relevantes contenidas en el Plan General para el conjunto de los Sectores 1A y 1B y, en especial, la Ordenación Estructural y Normativa en él establecidas, si bien introduciendo pequeñas modificaciones de ajuste o de detalle, que continuación se explicitan una por una.

En cuanto a la delimitación del conjunto ordenado, la ordenación contenida en este PP respeto escrupulosamente los lindes Norte, Este y Sur establecidos en el PGOU, si bien introduce una pequeña modificación de detalle en el extremo Noroeste del linde Norte, consistente en la inclusión dentro del ámbito de la Ordenación de un vial que delimita el área ordenada por el Norte, que se encuentra sin urbanizar y que no es susceptible de inclusión en ninguna otra actuación, toda vez que el sector en que se encuentra es suelo urbano, está ya muy consolidado por edificaciones y no es previsible en el mismo ninguna actuación aislada.

En cuanto al límite Oeste, este PP introduce una segunda modificación también de orden menor o de detalle, al proponer la creación de un nuevo vial en sustitución de la simple línea que dibuja, como linde del sector, el Plan General.

Para diseñar dicho nuevo vial se ha procedido primero, a prolongar en recto hacia el Sur un vial existente grafiado en el PGOU hasta su encuentro con la prolongación Oeste de la calle de Pérez Llácer. Desde esa intersección (en la que se crea una rotonda, para optimizar la funcionalidad del cruce y para facilitar una eventual conexión futura hacia el Oeste de la prolongación de la calle Pérez Llácer) hay que empalmar, hacia el sur, con la rotonda de la CV-412 existente en el extremo sudoeste del ámbito ordenado. Nada mejor que hacerlo utilizando como base el ramal de carretera que, desde esa rotonda, se dirige hacia el norte bordeando el Cementerio Municipal, y prolongándolo luego hacia el norte, lo que conlleva un diseño final en planta en forma de curva suave que cierra, a nuestro juicio satisfactoriamente, el límite Oeste del sector y del área ordenada.

La Redelimitación del Linde Oeste que conlleva el diseño del nuevo vial descrito en el párrafo anterior comporta una ligera recalificación del suelo, al incorporar al ámbito de este Plan Parcial una pequeña parte (12.817.- m²) del suelo destinado por el PGOU a Espacio Libre – Parque Urbano. Dicha Redelimitación ha sido dictaminada favorablemente por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana en sesión plenaria celebrada con fecha de 30/12/2009, habiéndose acreditado por el Ayuntamiento que, una vez deducida la mencionada superficie de Zona Verde del Plan General, el Municipio de Alfafar, con 12,00 m²/hab. CUMPLE sobradamente con el estándar global mínimo de 10 m²/hab. establecido tanto en el artículo 8.1.c) de la Ley 4/2004, de 30 de Junio, de Ordenación del Territorio y

Protección del Paisaje, como en el artículo 206 del ROGTU (Certificación Municipal del 09/02/2010, registrada de salida en el Ayuntamiento con el nº 1043 el 10/02/10 y de entrada en la Consellería el 11/02/2010)

Las dos pequeñas modificaciones citadas permiten acabar de delimitar el ámbito global de la actuación con viales completos, ya que en todos los demás límites, el ámbito de esta actuación linda siempre con viales completos, todos ellos de la Red Primaria del PGOU.

En cuanto a vialidad, este PP también introduce una tercera modificación, de menor relevancia, incluso, que las dos anteriores, consistente en un mínimo giro de la dirección de la alineación de uno de los viales de la Red Primaria, la prolongación Sur de la calle de Pep de l'Horta, que es la que separa los dos sectores entre sí, para hacerlo perpendicular y paralelo, respectivamente, tanto al sistema viario ya ejecutado existente, como al proyectado complementario de aquél.

El Uso Global asignado por el PP coincide exactamente con el establecido en el Plan General (Suelo Urbanizable No Programado Terciario con Uso Predominante Comercial), si bien se modifica su intensidad. En efecto, la cuarta modificación que se introduce respecto de lo previsto en el PGOU consiste en el Aprovechamiento Urbanístico Global del conjunto de los dos sectores ordenados, que este Plan Parcial fija en 0,55 m²t./m²s, disminuyendo las previsiones del PGOU (de 1,16657 m²t./m²s) que resultan de casi imposible cumplimiento si se desea un aparcamiento mayoritariamente en superficie y si se hacen operar al tiempo el aprovechamiento previsto y los estándares reglamentarios correspondientes, especialmente el de las reservas de aparcamiento, tanto públicas como en parcela privada.

De otro lado, también el Ayuntamiento es favorable a una disminución del aprovechamiento, a tenor de lo dispuesto en las aprobadas Bases Particulares Reguladoras de la gestión indirecta del PAI de los sectores 1A y 1B (véanse las Bases d.2.2^a) y d.2.5^a)).

Esta modificación del aprovechamiento urbanístico a la baja podría dar lugar, en otras circunstancias, a una fuerte oposición por parte de los propietarios, pero en este caso no va a tener mayor trascendencia, ya que se realiza voluntariamente y con el acuerdo favorable del 96% de los propietarios afectados que ostentan la titularidad del 98,4% del suelo ordenado.

La Solución proyectada no altera pues, de forma sustancial, la Ordenación Estructural prevista por el Plan General, pues, aunque la modifica puntualmente, los cambios que se introducen son de mero ajuste o de detalle, incluso la pequeña recalificación de suelo derivada de la Redelimitación del Linde Oeste que, al afectar a una Zona Verde de Plan General, ha sido informada favorablemente por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, órgano competente en la materia.

En consecuencia, y aunque inicialmente se estimó innecesaria la tramitación simultánea de un Documento de Justificación de la Integración Territorial, se ha procedido a su redacción y aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándose a este Plan Parcial en Documento independiente, en el que se procede un estudio

comparativo de los puntos de la Ordenación Estructural que resultan modificados por el PAI

Los Sectores ordenados mediante este PAI tienen totalmente resueltas sus conexiones y acometidas a todos los servicios urbanísticos necesarios, desde el suministro de agua potable hasta los alcantarillados, tanto de fecales como de pluviales, pasando por el suministro de energía eléctrica, el de telefonía e incluso el de gas-ciudad, por no mencionar las conexiones propiamente viarias. De hecho, conducciones de todos esos servicios discurren por los viales ya urbanizados que delimitan el área de actuación.

La importancia relativa del conjunto de los sectores ordenados en relación con el suelo colindante no supone tampoco la necesidad de reforzar ninguno de los Sistemas Generales existentes, salvo las nuevas infraestructuras necesarias para solucionar los problemas de tráfico citadas en esta Memoria, ni da lugar a ningún riesgo de saturación de cualquiera del resto de los elementos actuales de la Red Primaria.

Por otro lado, de su mera observación se desprende como obvio que la Solución proyectada es absolutamente neutra, técnica y urbanísticamente, respecto a otras posibles actuaciones en suelos colindantes, a los que ni condiciona ni hipoteca, por lo que no se requiere la programación previa ni simultánea de otras áreas limítrofes.

El propio hecho de la Programación en este momento del conjunto de los Sectores 1A y 1B por la iniciativa privada no hace más que corroborar las propias previsiones estratégicas del Plan General vigente, que ya en su día apuntó tanto explícita como implícitamente una estrategia para el normal desarrollo de la zona Comercial e Industrial hacia el Este, junto a la Autovía V-31. La programación conjunta, en lugar de separada, de ambos sectores se ha debido a la preferencia establecida expresamente en el PGOU de que se redactase un único Programa de Actuación Urbanística que incluyese la totalidad del suelo calificado como Urbanizable No Programado de uso dominante Comercial.

7. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (en adelante DEUT) son determinaciones dimanantes de los criterios y objetivos perseguidos en la elaboración de un Plan General, que no podrán ser alteradas a causa de modificaciones posteriores o del planeamiento de desarrollo del Plan General.

Las DEUT diagnostican los principales problemas y formulan los objetivos territoriales prioritarios de la ordenación urbanística. No es propia de ellas la regulación directa del uso de terrenos y construcciones y las determinaciones de detalle. Las DEUT se ciñen a los aspectos más relevantes de la estructura territorial, se formulan atendiendo a las particulares características del término municipal y, en particular, dejan constancia de la finalidad que se persigue con la clasificación del suelo como urbanizable o no urbanizable en sus distintas categorías y áreas

territoriales, y valoran, limitan y encauzan los eventuales cambios de planeamiento tendentes a reclasificar suelo que puedan sobrevenir.

Es obvio que el PGOU de Alfafar, redactado y aprobado al amparo de la antigua Ley del Suelo estatal, antes incluso, de la entrada en vigor de la ya derogada LRAU, no contiene en sus determinaciones ninguna DEUT expresa, ni Fichas de Planeamiento ni de Gestión a las que pudiéramos hacer ahora referencia para justificar la adecuación de la ordenación pormenorizada contenida en este Plan Parcial.

El hecho de no contener DEUT expresas no implica que de la documentación que conforma el vigente PGOU de Alfafar no pudieran deducirse algunas de las Directrices que informaron su redacción que, a nuestro juicio, pudieron ser las siguientes:

- Trazado de la Red Viaria Estructural.- La red viaria estructural queda definida en los planos de Clasificación y Calificación del Suelo. Su objetivo fundamental es la interrelación entre las distintas zonas de ordenación y, de éstas con la red básica de dotaciones. No pueden suprimirse, pero sí modificarse siempre que se mantenga la posición y su carácter ordenador y estructurante.
- Criterios de clasificación del Suelo No Urbanizable.- En el término municipal de Alfafar, y en lo que atañe al Suelo No Urbanizable, es absolutamente determinante la existencia del Parque Natural de la Albufera, que afecta a varios municipios de la comarca, y que tiene el carácter de suelo protegido. Como protección del propio Parque se estableció una zona-colchón de Pre-parque, que se sitúa entre la Pista de Silla y el propio Parque.
Así pues, y aunque el proyecto de PGOU clasificaba inicialmente la parte de dicho suelo más próxima a la Pista de Silla como SUNP (clasificación que, en la terminología de entonces sería casi equivalente a la del SNU común actual. No olvidemos que, entonces, era inviable la reclasificación del SNU mediante Planeamiento de desarrollo, por lo que se clasificaban como SUNP suelos que manteniendo su carácter rústico, podían (no preceptivamente) desarrollarse en el futuro con la aprobación de un Programa), la propia resolución aprobatoria del PGOU excluía expresamente de dicha aprobación a "todo el SUNP sito al Este de la Pista de Silla".
Por ello, debemos considerar que todo el suelo del término municipal situado al Este de la Pista de Silla es protegido. Como, por otro lado, todo el suelo del término municipal sito al Oeste de la Pista de Silla se clasifica por el PGOU como Urbano o como Urbanizable (en parte programado y en parte no programado), hay que concluir que no existe Suelo No Urbanizable Común.
- Criterios de clasificación del Suelo Urbanizable.- El PGOU de Alfafar clasifica como Suelo Urbano tres grandes zonas: el Barrio de Orba (antes "Parque Alcosa") en el extremo Oeste del término municipal; el Casco histórico y su ensanche; y toda una franja de suelo sita al oeste de la Pista de Silla y colindante con ella. Las dos primeras zonas son de Uso residencial, mientras que la última es de Uso Industrial-Terciario.
Con dichos antecedentes, y a la vista del plano del término municipal, sólo restaban dos bolsas de suelo no urbano para la previsión de Suelo

Urbanizable, necesario, por otra parte, para atender las previsiones de crecimiento entonces calculadas. Dichas bolsas de suelo, sitas una al Oeste y otra al Este de la vía del FFCC Valencia-Albacete-Madrid, tenían una superficie total conjunta del orden de un tercio de la superficie del Suelo clasificado como Urbano, y estaban destinadas a cultivos de huerta minifundista. Seguramente por ello, a la vista de la necesidad de prever un crecimiento normal, a la vista del precario futuro agrícola de ese suelo y de la ausencia de alternativas, por no existir más suelo disponible, el Plan General clasificó ambas bolsas como Suelo Urbanizable, distinguiendo en ellas unos Suelos Programados y otros No Programados.

Además de las DEUT “virtuales” que hemos deducido del análisis de la documentación del antiguo, aunque vigente PGOU de Alfafar, de la propia filosofía de la reciente Ley y de su Reglamento cabría deducir, casi como una norma de aplicación directa, un conjunto de principios que constituirían una auténtica cuarta Directriz, que sería:

- Ordenación del territorio con criterios ambientales y protección y mejora del paisaje
Todas las actuaciones urbanísticas, planes, programas, obras públicas y privadas a realizar en Alfafar deberán tener como objetivos:
 - La mejora de la calidad de vida de los ciudadanos con criterios de desarrollo sostenible, mediante la aplicación de la mejor tecnología disponible, económica y técnicamente viable, y cumpliendo la normativa ambiental de aplicación.
 - La mejora del entorno urbano, y la reducción al mínimo posible del impacto sobre el paisaje y el medio ambiente con la inclusión de medidas correctoras.
 - La plena accesibilidad del ciudadano en todo el entorno urbano, prestando especial atención a personas discapacitadas o con minusvalías físicas.
 - Posibilitar, e incluso fomentar el uso de transportes alternativos al automóvil: itinerarios peatonales, bicicleta, transporte público.
 - Optimizar el uso racional de los recursos naturales, potenciando el uso de energías renovables y/o incluso su generación in situ, incluyendo en la edificación criterios constructivos de bioclimatismo y minimizando la producción de residuos facilitando su recogida selectiva y reciclaje.

Este Plan Parcial cumple y respeta las DEUT “virtuales”, ya que no existen reales, citadas en los párrafos anteriores. En efecto:

- Completa la Red Viaria Estructural, o Red Primaria del Plan General prolongando hacia el Oeste un vial estructural, hasta su cruce con otro nuevo vial de dirección Norte-Sur, que cierra el Sector por el Oeste y que por sus características sería también de la Red Primaria.

- No reclasifica suelo, aunque sí introduce una pequeña recalificación, dentro del Suelo Urbanizable, por meras razones técnicas, derivada de la Redelimitación del Linde Oeste del ámbito ordenado, que incorpora al ámbito del Plan una pequeña porción de suelo destinado por el PGOU a Espacio Libre-Parque Urbano, y que ha sido dictaminada favorablemente por el órgano competente, el Consell Jurídic Consultiu. El Plan Parcial procede simplemente a programar un Suelo ya

Urbanizable, respetando los Usos previstos en el Plan General. No así su intensidad, que se disminuye a más de la mitad de la prevista, en beneficio de una mejor calidad, conforme a la voluntad municipal y con el acuerdo de los propietarios afectados.

- La fuerte disminución de la edificabilidad y la ordenación elegida redundan en menor densificación, mejor ratio de aparcamiento en superficie, menor presión del tráfico, mejor accesibilidad para todos, facilidades para peatones, bicicletas y motocicletas, compatibilidad con instalaciones de captación de energías solar sobre las cubiertas de los edificios, y en definitiva, sostenibilidad y mayor calidad de vida y de funcionamiento.

- En lo que atañe a la accesibilidad y adaptabilidad, ésta actuación duplica sobradamente el estándar mínimo exigido por la normativa en vigor (número de plazas adaptadas), cumpliendo además, el resto de estándares dimensionales y de diseño. En lo que se refiere a supresión de barreras arquitectónicas, se han eliminado en todos los recorridos principales

8. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

Aprovechamiento. Edificabilidad.-

Tal y como se ha indicado en la Memoria Informativa (Condiciones Institucionales) el PGOU de Alfajar en vigor establece sobre los referidos Sectores 1A y 1B, además de un Uso dominante Comercial, un Aprovechamiento bruto final de 1,16657 m²t./m²s. Tales determinaciones se modifican en este Plan Parcial por las razones expuestas a lo largo de esta Memoria, estableciendo para el ámbito ordenado **un Aprovechamiento Bruto Total de 0,55 m²t./m²s.** Además, al prohibirse expresamente los usos residencial e industrial en el área ordenada (véanse art. 176, 189 y 190 de las NN UU del PGOU y la Base Particular d.2.4^a.a)) la Edificabilidad Bruta (EB) y su índice (IEB) coincidirán respectivamente, en este caso, con la Edificabilidad Terciaria (ET) y su índice (IET). En consecuencia, y en la terminología establecida en el art. 198 del ROGTU, los índices de edificabilidad, que en el PGOU de Alfajar vigente eran de IEB = 1,16657, resultan en este Plan Parcial:

$$\text{IEB} = \text{IET} = 0,55 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

$$\text{EB} = \text{ET} = 223.200 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 122.760 \text{ m}^2\text{de techo}$$

Zonas Verdes.-

En cuanto a Zonas Verdes, el ROGTU establece, para las actuaciones de uso dominante terciario como la que nos ocupa, en su Art. 209.2, la reserva de una superficie mínima del 10% de la superficie computable del sector. En lo que se refiere a dimensiones, el art. 127 establece unas superficies mínimas respectivas de 200 y de 1.000 m² para Áreas de Juego (AL) y Jardines (JL), y unos diámetros mínimos inscribibles de 12 y 25 m., respectivamente

En consecuencia, la **superficie mínima total conjunta de las Zonas Verdes** será de:

$$223.200 \text{ m}^2 \times 0,10 = 22.320 \text{ m}^2.$$

Este Plan Parcial cumple con dicho estándar al proyectar seis Zonas Verdes con una superficie total conjunta de 22.325,76 m²

Aparcamientos.-

Como ya se indicaba en la Memoria Informativa (Condiciones Institucionales), por un lado el PGOU de Alfafar establece para el Suelo Urbanizable Programado Comercial un mínimo de 2.000 plazas de aparcamiento, a ubicar en superficie o sótano. En cuanto al Suelo Urbanizable No Programado Comercial de los sectores 1A y 1B, nada establece, por lo que, en principio, y por asimilación, deberíamos entender que habría que considerar una exigencia no menor que aquella. Respecto a los aparcamientos en Suelo Dotacional, el PGOU tampoco concreta ningún estándar. Por otro lado, el ROGTU de la Comunidad Valenciana establece, para las actuaciones de uso dominante terciario como la que nos ocupa, en su Art. 209.3 y 4, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas, que se concreta en 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción; y los módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en las mismas, a saber:

- a) Para Usos Comerciales o Recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.
- b) Para Usos Hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- c) Para Usos Hoteleros y similares, 1 plaza por cada 150 m² construidos.
- d) Para Usos Terciarios distintos de los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- e) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

En consecuencia, la **reserva de aparcamiento público exigible** será, como mínimo, de:

$$223.200 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{s} = 1.228 \text{ plazas}$$

Dicho estándar se cumple en este Plan Parcial con la reserva de 1.228 plazas de aparcamiento público (718 plazas en el Suelo Dotacional Viario y de 510 plazas más en Suelo Viario Privado)

A continuación, y para calcular la reserva exigible de aparcamiento en parcela privada, hay dos formas de calcularla, en función de que se apliquen los estándares de los epígrafes a), b), c) y d) del art. 209.4, para lo que hay que tener una seguridad absoluta del exacto uso concreto a que se van a destinar cada uno de los locales, dentro del Uso Terciario Global previsto, lo que resulta, si no imposible, ciertamente aventurado; o en función de aplicar directamente el epígrafe e) del art. 209.4.

En este último caso, aplicando el art. 29.4e), **la reserva exigible de aparcamientos en parcela privada** ha de ser, como mínimo, de:

$$223.200 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}/40 \text{ m}^2\text{s}) = 3.069 \text{ plazas}$$

Veamos qué ocurre si se aplican al conjunto todos los epígrafes a), b), c), d) y e) del art. 209.4. Para ello, hemos de tener en cuenta, con carácter previo, que en los Bloques destinados a medianas superficies, además del uso comercial de la propia Sala de Ventas, se suelen construir espacios destinados a otros usos terciarios, como el almacén, oficinas, salas de reunión, aseos y servicios públicos y específicos de los trabajadores, cuartos técnicos y similares que, aunque están vinculados al uso comercial principal son distintos del mismo. Tales usos suelen ocupar entre un 10 y un 20% de la total superficie construida pero, para el cálculo de aparcamientos, y en una hipótesis conservadora, vamos a estimar en un 5% dicho porcentaje. Con tales premisas, el cálculo sería el siguiente:

- Uso Comercial: 75618,31 m ² / 25 m ² /plaza =	3.025
plazas	
- Uso Hostelería-Restauración: 7781,38 m ² / 50 m ² /plaza =	156
plazas	
- Usos Terciarios dist. de los anteriores: 35924,36 m ² / 100 m ² /plaza =	
359 plazas	
- Usos Polivalentes (P ^a bajas bloques terciarios): 3435,96 m ² / 40 m ² /plaza =	86
<u>plazas</u>	
Total reserva de aparcamientos en parcelas privadas =	3.626 plazas

En consecuencia, aplicando todos los epígrafes del art. 29.4, **la Total Reserva exigible de Aparcamientos en Parcelas Privadas** será, como mínimo de: **3.626 plazas**

Dicho estándar se cumple de sobra en este Plan Parcial, tanto si se calcula de una u otra forma, con la reserva de 3.690 plazas de aparcamientos en parcela privada en el Suelo Viario Privado

Conocidos los estándares mínimos de aplicación, a continuación se adjunta un Cuadro-Resumen numérico comparativo de los estándares exigibles y de los proyectados, del que se deduce el estricto cumplimiento de aquéllos por éstos últimos.

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CÁLCULO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO. Dicho Cuadro no tiene vinculación urbanística ni condiciona los usos de cada una de las parcelas para las futuras licencias.

PARCELA	APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR		AREAS (m2s) ■ ■ ■	SUP.SUELO (m2s)	COEF.ED. META (m2/m2s) s/ ■	TECHO MÁX. (m2t)	SUP. COMERCIAL		SUP. TERCARIO		SUP. HOSTELERO		SUP. POLIVALENTE		
	SUP.BLOQUES (m2s) ■						%	(m2t)	%	(m2t)	%	(m2t)	%	(m2t)	
BLOQUE A	4059,00		521,96	4580,96	1,50000	6088,50	90,00	5479,65	10,00	608,85					
BLOQUE B	8424,06		841,76	9265,82	1,12000	9434,95	90,00	8491,45	10,00	943,49					
BLOQUE C	7974,98		801,40	8776,38	1,12000	8931,98	90,00	8038,78	10,00	893,20					
BLOQUE D	4295,50		454,56	4750,06	1,21000	5197,56	90,00	4677,80	10,00	519,76					
BLOQUE E	4295,05		433,43	4728,48	1,12000	4810,46	90,00	4329,41	10,00	481,05					
BLOQUE F	8413,72		803,63	9217,35	1,12000	9423,37	90,00	8481,03	10,00	942,34					
BLOQUE G	8055,74		843,00	8898,74	1,12000	9022,43	90,00	8120,19	10,00	902,24					
PARCELA H	1110,71			1110,71	0,56845	631,38					631,38				
PARC. ESPECIAL	45253,00			45253,00	0,99441	45000,00	62,22%	28000,00	28,89%	13000,00	100,00	4000,00			
BLOQUE I	1800,00			1800,00	1,75000	3150,00					3150,00				
BLOQUE J	732,30		325,63	1057,93	7,10000	5199,33			P. Altas	4467,03			P. Baja	732,30	
BLOQUE K	778,00		286,02	1064,02	7,10000	5523,80			P. Altas	4745,80			P. Baja	778,00	
BLOQUE L	716,00		274,86	990,86	7,10000	5083,60			P. Altas	4367,60			P. Baja	716,00	
BLOQUE M	653,71		197,73	851,44	7,20000	4706,71			P. Altas	4053,00			P. Baja	653,71	
PV1+PV2+PV3+V7				54351,06	0,01023	555,95								1,02%	555,95
TOTALES	96561,77		5783,98	156696,81		122760,00		75618,31		35924,36		7781,38			3435,96

NOTA ■ ■ : Las zonas de servicio anejas a los bloques no tienen asignada edificabilidad alguna. En caso de edificación, con arreglo a ordenanzas, la edificabilidad procederá del bloque al que sirven.

CUADRO COMPARATIVO DE ESTÁNDARES EXIGIBLES Y
PROYECTADOS

	REGLAMENTO LUV		PROPUESTA		DIFERENCIA
	I.E.B. = 0,55 m ² t / m ² s				
SUPERFICIE DEL SECTOR	223.200,00 m²s				
SUP. DOTACIONAL PÚBLICO					
SUP. ZONAS VERDES (ZV)	10,00%	22.320,00 m ² s	10,00%	22.325,76 m ² s	5,76 m ² s
SUP. VIALES (RV + AV)			19,79%	44.177,43 m ² s	
SUP. PRIVADA TERCARIO					
SUP. EDIFICABLES			45,85%	102.345,75 m ² s	
SUP. VIALES Y APARC. PRIVADOS VINCULADOS			24,35%	54.351,06 m ² s	
		22.320,00 m ² s		223.200,00 m ² s	5,76 m ² s

9. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS.

Este Plan Parcial establece para su gestión una Unidad de Ejecución única, cuya delimitación coincide, obviamente, con la del conjunto de los dos Sectores y con la del Plan. El tamaño relativo de la superficie a urbanizar, las condiciones geográficas del territorio y la propia economía y facilidad de gestión aconsejan de todo punto tal decisión. Una división en dos unidades (la autonomía técnica exigible a cada unidad no permitiría una subdivisión mayor) sería más engorrosa, más cara y absolutamente inconveniente para la posterior sistemática de construcción y apertura de las tiendas, por lo que resulta desaconsejable.

El establecimiento de una Unidad de Ejecución única, coincidente en su delimitación con las del Plan y del conjunto de los dos Sectores, hace que el cumplimiento por parte de dicha Unidad de las reglas y condiciones legales y reglamentarias de aplicación sea automática. Así, tal y como exige el artículo 58 de la Ley Urbanística Valenciana:

- La Unidad de Ejecución es una superficie acotada de terrenos que delimita el ámbito completo de una Actuación Integrada.
- Incluye la totalidad de las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la Actuación y la totalidad de las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

10. DELIMITACIÓN DE LAS AREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

De entrada, este Plan Parcial está concebido para que, en principio, sea innecesario su desarrollo a través de Estudios de Detalle, de forma que para la tramitación y obtención de cualquier Licencia de Obras baste y sobre con el correspondiente Proyecto Técnico Básico; y que para iniciar las obras sea suficiente la presentación previa del Proyecto de Ejecución. Todo ello de acuerdo con la filosofía del Reglamento de Planeamiento.

No olvidemos que la nueva Ley Urbanística Valenciana restringe la utilización de la figura de los Estudios de Detalle mucho más que lo que lo estaba anteriormente. Así, prevé su utilización exclusivamente para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes, y delimita su ámbito de aplicación al que expresamente señalen los Planes, recomendando como mínimo el correspondiente a manzanas o unidades equivalentes completas.

Cuando se establezca en estas Ordenanzas la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle. Dicha necesidad se deriva esencialmente de garantizar la participación pública.

La casuística más frecuente que ha dado lugar a la exigencia o necesidad de los Estudios de Detalle nace de la problemática derivada de la ejecución de proyectos que no pueden ajustarse a la parcelación prevista en el Plan, bien por necesitar la previa agrupación y/o segregación de parcelas existentes con edificabilidades distintas entre sí, o bien por concentrar la edificabilidad en sólo parte de una parcela, queriendo luego enajenar el resto y determinar la edificabilidad correspondiente.

Tal y como se ha indicado en el apartado de esta Memoria que trata de la Descripción de la Solución Adoptada, y tal y como se refleja en los Planos, este Plan Parcial establece dentro de su ámbito seis Zonas de Ordenación, designadas con los epígrafes I, II, III, IV, V y VI, que se corresponden con las siguientes:

- Zona de Ordenanza U.- Parcela Especial.
- Zona de Ordenanza V.- Uso principal Comercial - Medianas Superficies.
- Zona de Ordenanza W.- Uso principal Terciario.
- Zona de Ordenanza X.- Uso principal Hostelería - Restauración..
- Zona de Ordenanza Y.- Parcela de la Alquería.
- Zona de Ordenanza Z.- Uso principal Viario y Aparcamientos Privados.

Sentados estos precedentes, este Plan considera innecesarios los Estudios de Detalle en los casos de agrupación o de segregación de parcelas, tanto cuando las parcelas iniciales y/o resultantes tengan la misma edificabilidad como si la tuviesen diferente. Para dichas operaciones será suficiente la figura de la Licencia de Parcelación, que normalmente debería incorporar en su expediente la distribución y asignación a la(s) parcela(s) resultante(s) de la edificabilidad y las correlativas reservas de aparcamiento correspondientes. Si no lo incorporase, se entenderá que dichos estándares se mantendrán directamente proporcionales a las superficies resultantes.

Tampoco serán necesarios los Estudios de Detalle para los casos de transferencias internas de edificabilidad que este Plan contempla, tanto dentro de cada bloque como entre bloques distintos, y que, en aras de la economía administrativa y procedimental, deberán resolverse entre particulares, pero sólo tendrán consecuencias ante el Ayuntamiento previa notificación al mismo de la transferencia acordada y tras la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, siempre que en el plazo de 15 días hábiles el Ayuntamiento no se hubiese pronunciado en contra.

Este Plan Parcial establece, en la ordenación pormenorizada, dos tipologías edificatorias distintas dentro de su ámbito, según la definición de tal término contenida en el Capítulo II, artículos 67 a 73 (ambos incluidos) del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (DOGV 3488, de 05/05/99 y DOGV 3494, de 13/05/99), a saber: Bloque Exento (art. 70), que afecta a las denominadas Parcela Especial y Parcela H, y Volumen Específico (art. 72), que afecta a los denominados Bloques A, B, C, D, E, F, G, I, J, K y M. Dependiendo de los usos a los que se destinen algunas de las parcelas que constituyen un Volumen Específico puede darse el caso que éste último se convierta en Volumen Contenedor (art. 73). En consecuencia, no existen "manzanas" según la definición de las mismas que establecen los artículos 68 y 69 del Reglamento de Zonas.

Sólo podrán formularse Estudios de Detalle cuando se refieran a uno o más Bloques o "Volúmenes Específicos" completos y su(s) área(s) de servicio anexa(s), si dispone de ella(s). En todo caso, pues, el ámbito mínimo del Estudio de Detalle será el del "Volumen Específico" sobre el que se formule y su área de servicio anexa.

En los "Bloques Exentos" (Parcela especial y Parcela H) no está prevista, en principio, la necesidad de formular de Estudios de Detalle, como tampoco lo está en los "Volúmenes Específicos" de los distintos Bloques proyectados, salvo que el Ayuntamiento lo exija porque el carácter y/o envergadura de la actuación pretendidas puedan afectar a terceros y sea aconsejable (además de la exigencia de una aprobación reservada a un acuerdo plenario) garantizar la publicidad de las mismas mediante el trámite de la exposición pública.

Sí está prevista la posibilidad de formular Estudios de Detalle en los casos concretos de los Bloque I, J, K, L y M destinados, el primero al uso de Hostelería–Restauración y los otros cuatro a Usos Terciarios, cuando se desee reordenar los volúmenes de edificación establecidos en este Plan Parcial buscando un resultado radicalmente distinto del previsto.

Resultará preceptiva la redacción, tramitación y aprobación de Estudios de Detalle únicamente en los siguientes casos:

- Para poder edificar, aún con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas, en las áreas de servicio anexas a cada Bloque (o "Volumen Específico")
- Cuando se deseen crear nuevos viales y/o nuevos suelos dotacionales públicos distintos de los previstos en el Plan y adicionales a ellos, para dar mejor servicio a la correspondiente remodelación tipológica o morfológica de la parcelación o volumen ordenados.

DOCUMENTO B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR

SECTOR	1AB = CONJUNTO SECTORES 1A + 1B
--------	---------------------------------

UNIDAD EJECUCIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN UNICA
------------------	---------------------------

SUPERFICIE	22,32 Has.
------------	------------

PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION	
USO GLOBAL	Terciario con Uso Dominante Comercial.
MODO DE ORDENACIÓN	Indistinto. Alineación de Vial/Edific. Aislada
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Ocho (8)

USOS Y APROVECHAMIENTO			
COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD	DE	MAXIMA	Zona Ordenación U: 0,99441 m2t/m2s. Zona Ordenación V.1: 1,50 m2t/m2s. Zona Ordenación V.2: 1,21 m2t/m2s. Zona Ordenación V.3: 1,12 m2t/m2s. Zona Ordenación W.1: 7,10 m2t/m2s. Zona Ordenación W.2: 7,20 m2t/m2s. Zona Ordenación X: 1,75 m2t/m2s. Zona Ordenación Y: 0,56845 m2t/m2s. Zona Ordenación Z: 0,01023 m2t/m2s.
AREA DE REPARTO APROVECHAMIENTO TIPO	DE	Y	Área de Reparto I = Área Ordenada Aprovechamiento Tipo = 0,55 m2t/m2s
TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACIÓN	12 Volúmenes Específicos. 2 Bloques Aislados.		

USOS INCOMPATIBLES	PORMENORIZADOS	Residencial-Viviendas, Escolar, Industrial, Pirotécnico, Agrícola y Ganadero, Discoteca Salas de Juegos de Azar y similares, Talleres no vinculados al Uso Preferente.
--------------------	----------------	--

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO	
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES SITOS DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN QUE SE DOTARÁN PREVIA Ó SIMULTÁNEAMENTE A LA PROGRAMACIÓN DEL SECTOR	<p>RED ESTRUCTURAL VIARIA: La programación de este sector requiere la prolongación Oeste de la C/ Pérez Llácer y la creación de un nuevo vial en el linde Oeste, en dirección N-S, que unirá la Avda. Reyes Católicos con la C/ Pérez Llácer y a ésta con la rotonda de la CV-412.</p> <p>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES La conexión de la red de evacuación de pluviales requerirá la canalización de las Acequia de L'Orba y de la Fila.</p>

OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y DE LA GESTION

- Ancho mínimo de viales interiores = 16,00 m.(sentido único) y 20 m.(doble sentido)
- Se adscriben, incorporándolas al Sector como parte del mismo, además del Vial Oeste que une la Avda. Reyes Católicos con la C/ Pérez Llácer y a ésta con la rotonda de la CV-412, el Vial Norte sin urbanizar linde Norte del Sector 1A, y la superficie correspondiente a la acera sin urbanizar de la calle Alcalde José Puertes.
- Agrupación obligatoria de Reserva de Aparcamientos en parcela privada. Gestión de ella mediante constitución de Complejo Inmobiliario Privado o Propiedad Horizontal tumbada.
- Ejecución de las Infraestructuras Urbanísticas Privadas simultánea con la Urbanización.
- No podrá autorizarse ninguna edificación en una franja de protección de 25 m. alrededor del Cementerio
- Al ejecutar cualquier tipo de obras será obligatorio comunicar inmediatamente a la administración competente en materia de Cultura cualquier hallazgo que se pudiese hacer de índole arqueológica o etnológica

CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA EPSAR

- El Sector 1AB de Alfafar se ajustará a lo dispuesto en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de Octubre, del Consell de la G.V.
- En su día, el Urbanizador deberá realizar la correspondiente solicitud de conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.
- En cualquier caso, el vertido generado por el Sector deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas para preservar la integridad del sistema y la calidad del efluente. Para ello, el Urbanizador deberá disponer, antes del punto de conexión, una arqueta de registro del tipo señalado en el referido Modelo de Ordenanza de Vertidos.
- Para que pueda realizarse la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR se deberán ejecutar las actuaciones de ampliación de la planta necesarias para adecuarla al tratamiento del nuevo caudal generado.
- Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 128.359,63 euros. Este importe deberá hacerse efectivo cuando se requiera expresamente para ello, en el expediente que se tramite para la autorización de la conexión.

CONDICIONES DERIVADAS DE LAS EXIGENCIAS DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DE VALENCIA DEL MINISTERIO DE FOMENTO

- El Ayuntamiento de Alfafar acepta de forma expresa la eliminación de alguno de los accesos existentes en la margen izquierda de la V-31, siempre y cuando dicha supresión vaya acompañada de un estudio de tráfico que garantice unas condiciones de accesibilidad al municipio y a la zona comercial de Alfafar, adecuadas, (Acuerdo municipal adoptado en sesión plenaria de 28/09/09)

- Las Infraestructuras de Tráfico a realizar son.

- a) Construcción de un paso elevado de tres carriles sobre la Rotonda existente en el cruce de la Calle Alcalde José Puertes con la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat. Dicha obra conlleva la adecuación de los accesos y salidas de la Rotonda a la nueva ordenación del tráfico.

- b) Construcción de un paso elevado de un carril en la vía de servicio de la V-31, de planta curva, desde la propia vía de servicio hasta su conexión con el paso elevado citado en el punto anterior

- c) Construcción de una vía colectora-distribuidora de dos carriles paralelos a la V-31 en su margen derecha que una los enlaces de la V-31 con la CV-412 y con la Avda. dels Reis Catòlics, conectando todos los ramales de los enlaces y el acceso del Camí de Castellar a dicha vía colectora-distribuidora.

- d) Construcción de un paso elevado de dos carriles, de planta curva, junto a la Rotonda existente frente al cementerio de Alfafar, entre la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, y la calle de nueva creación que constituye el límite Oeste del ámbito del Plan Parcial.

- e) Remodelación de la antigua CV-412, hoy Avenida de la Generalitat, para que pase a disponer de tres carriles en dirección Este-Oeste y dos en dirección Oeste-Este, manteniendo, además, los dos carriles de la vía de servicio existente en el término municipal de Massanassa

- El coste de dichas Infraestructuras de Tráfico será el siguiente: el 30,40% del total correrá a cargo de la AIU "Alfafar Parc", y el restante 69,60% del total correrá a cargo del Ayuntamiento de Alfafar. (Acuerdo municipal adoptado en sesión plenaria de 28/09/09)

- Todas las obras públicas que inciden en el ámbito de servidumbre y afección de la V-31, serán ejecutadas, siguiendo el Programa de actuación aprobado y sobre la base de los Proyectos de Ejecución que autorice la Demarcación de Carreteras de Valencia. Estas obras deberán estar concluidas de forma integral en un período no superior a 5 años, desde la aprobación de iniciación de la actuación urbanística. Dicha ejecución se fijará en un "plan de actuación", que aprueben el Ayuntamiento y la Demarcación de Carreteras de Valencia, que garantice su ejecución coordinada.

El Ayuntamiento de Alfafar, en tanto no estén ejecutados las obras públicas que inciden en el ámbito de servidumbre y afección de la V-31 y con carácter previo al otorgamiento de licencia de actividad al área comercial, conferirá al Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras de Valencia, plazo de audiencia en las solicitudes que se produzcan, para que éste pueda mostrar su posición al respecto.

- Todas las condiciones precedentes están, a su vez, condicionadas a lo que resulte del trámite indicado en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras, y a la Resolución que adopte el Director General de Carreteras del Ministerio de Fomento, órgano competente para autorizar modificaciones de accesos en la Red de Carreteras del Estado

CONDICIONES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- El Ayuntamiento de Alfafar deberá velar para que el vertido generado siga cumpliendo con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas para preservar la integridad del sistema y la calidad del efluente
- El Ayuntamiento de Alfafar velará para que el consumo de recursos hídricos siga teniendo la disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de no afectar a otros usos existentes legalmente implantados
- El Ayuntamiento de Alfafar velará para que el Urbanizador solucione, de acuerdo con las determinaciones que establezcan los informes de las administraciones afectadas, los problemas de tráfico en los accesos y en las zonas adyacentes afectadas por el Plan Parcial
- Serán nulos de pleno derecho las resoluciones o los acuerdos de autorización o aprobación de cualquier proyecto, plan o programa que se adopten sin observar, total o absolutamente, los procedimientos de evaluación ambiental que regula la Ley

CONDICIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO, Y DE ESPACIOS NATURALES

- El Ayuntamiento de Alfafar prestará especial atención a la zona en el tema de ruido, ya que, en el caso de que en ella se superen en más de 10 dB(A) los objetivos de calidad acústica, se deberá elaborar un Plan Acústico Municipal de Ámbito Zonal. Ésta obligación fue aceptada expresamente por el Ayuntamiento en acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 28/09/2009).
- En el caso en que alguna de las infraestructuras necesarias para dar acceso al sector quede incluida en el ámbito del PORN de la Albufera, el proyecto de ejecución deberá respetar la normativa del mismo, en especial las normas y directrices de aplicación directa del artículo 5 y ss. Del Decreto 96/1995 por el que se aprueba el citado PORN, debiendo solicitarse informe al S.T. Medio Ambiente (Espacios Naturales)

CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA D. G. DE COMERCIO

- Según establece la Ley 12/2009, de 23/12, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, que trae causa de los nuevos criterios que recoge la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12/12/06, relativa a los servicios en el mercado interior (DOUE nº L 376/36, de 27 de Diciembre):
- 1.- Con carácter general la instalación de establecimientos no estará sujeta a autorización comercial.
 - 2.- Con carácter excepcional, se establece un régimen de autorización para establecimientos comerciales minoristas, individuales o colectivos, que tengan una superficie destinada a la venta igual o superior a 2.500 m².
 - 3.- El régimen de autorización establecido en el párrafo anterior queda justificado por razones imperiosas de interés general relacionadas con la distribución comercial, en tanto la implantación de dichos establecimientos atendiendo a la localización en el territorio y a la dimensión en términos de superficie comercial, tiene incidencia en la protección del medio ambiente y del entorno urbano, en la ordenación del territorio y en la conservación del patrimonio histórico y artístico.”

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el ámbito del Sector 1AB (suma de los sectores 1A y 1B) del término municipal de Alfafar.

Artículo 2. Objeto.

El objeto de estas Ordenanzas es completar, junto con la Memoria y los Planos del Plan Parcial, la definición de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable del conjunto de los sectores 1A y 1B, siguiendo los criterios y directrices que al efecto haya establecido el Plan General, tal y como se establece en el Artículo 65 de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 3. Terminología.

Estas Ordenanzas adoptan la Terminología y los conceptos urbanísticos generales que se establecen en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en adelante RZOU (DOGV 3488, de 05/05/99, y DOGV 3493, de 13/05/99), así como la Terminología de las Normas y Ordenanzas del vigente PGOU de Alfafar, publicadas en el BOP nº 112, de 12 de Mayo de 1992, en lo que no se opongan a las anteriores.

Artículo 4. Carácter de estas Ordenanzas. Vigencia de las Normas y Ordenanzas del PGOU

Estas Ordenanzas están concebidas como Ordenanzas de Zona, que desarrollan y matizan las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del Plan General teniendo en cuenta las particularidades de la Zona ordenada y las necesidades derivadas del Uso Global dominante asignado a la misma.

Por otro lado hay que hacer constar que la normativa urbanística básica en la que se basó el Plan General (Ley del Suelo y sus Reglamentos) ha perdido su vigencia, siendo sustituida por la LUV (Ley Urbanística Valenciana) y por el ROGTU (Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

En consecuencia, en caso de contradicción entre los preceptos de las Ordenanzas o las NN.UU. del Plan General y los de las Ordenanzas de Zona aquí establecidas, prevalecerán éstas últimas sobre aquellas. En el caso de contradicción entre preceptos y/o conceptos de unas u otras con las determinaciones de la LUV y/o del ROGTU, prevalecerán las de la Ley y el Reglamento.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN REFERIDOS A LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las Ordenanzas de este Plan Parcial, que tienen el carácter de Ordenanzas de Zona respecto del Plan General, se han estructurado, a su vez, en unas Disposiciones de carácter general para todo el ámbito ordenado, y en Ordenanzas de Zona específicas para cada una de las seis Zonas de Ordenanza en que se ha dividido el Sector.

SECCIÓN I. Ordenanzas de carácter general.

Artículo 5.- Condiciones de Uso.

Este Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones del Plan General vigente, establece para la totalidad de su ámbito un Uso Global Terciario con Uso Dominante Comercial.

Se establecen como Usos Obligatorios en el Suelo Dotacional Público los que este Plan asigna a dichos Suelos (Varios, Reserva Obligatoria de Aparcamientos y Zonas Verdes).

A los efectos previstos en estas Ordenanzas, y cuando para una Zona, Bloque o Parcela se establecen unos Usos Preferentes y otros Usos Compatibles, se entenderá que el Plan se pronuncia con preferencia por los primeros sobre los segundos, pero que, si por cualquier razón los primeros no pudieran establecerse, en toda o en parte de su superficie, podrán establecerse los segundos sin limitación alguna.

Artículo 6.- Parcelación.

En cada una de las Ordenanzas de zona que se detallan tras éstas Ordenanzas de carácter general se establecen, en función de sus características específicas, los parámetros de Parcela Mínima, Anchura Mínima de Parcela y Dimensiones mínimas del rectángulo o diámetro inscribible en cualquier parcela.

La Reparcelación que desarrolla este Plan Parcial establece en sus Planos de Proyecto una parcelación determinada, en la que cada parcela tiene asignadas cuatro magnitudes que son: su índice de edificabilidad neto, su edificabilidad máxima, sus alturas máximas (de cornisa y de coronación) y la cuota de propiedad sobre la parcela PV, que contiene las plazas de aparcamiento ya creadas y reservadas en suelo privado que le corresponden, cuota que estará vinculada "ob rem" con cada parcela.

Se autorizará cualquier operación de segregación y/o agrupación de parcelas, modificando las existentes que resultan del Proyecto de Reparcelación, si se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la segregación y/o agrupación no dé lugar, como resultado, a la creación de cualquier parcela que incumpla las condiciones de Parcela Mínima.
- Que se elabore un Proyecto de Parcelación en el que consten claramente expresadas, gráficamente y por escrito, tanto para la(s) parcela(s) inicial(es) como para la(s) parcela(s) resultante(s), las cuatro magnitudes citadas en el primer párrafo de este artículo, además de las referencias registral y catastral de la(s) parcela(s) inicial(es).
- Que dicho Proyecto de Parcelación no dé lugar en ningún caso a la asignación, al conjunto de la(s) parcela(s) resultante(s), de una edificabilidad ni de unas alturas máximas mayores que las que tenía(n) el conjunto de la(s) parcela(s) inicial(es).

Artículo 7. Edificabilidad.

A nivel Global, este Plan Parcial establece un Índice de Edificabilidad Bruta (**IEB**) de **0,55 m² de techo por cada m² de suelo**, lo que, para una superficie total del ámbito ordenado de 223.200 m², supone una Edificabilidad Bruta Total (**EB**) de **122.760 m² de techo**

En el Plan Parcial, que establece seis zonas de Ordenanza, se asignan 9 edificabilidades o índices de edificabilidad netos distintos, de forma que cada zona de Ordenanza tiene una edificabilidad o un índice neto concreto, con excepción de la Zona V – Medianas Superficies, que comprende 7 Bloques, en la que se establecen tres índices de edificabilidad netos distintos, uno para el Bloque A, otro para los Bloques B, C, E, F y G, y otro para el Bloque D, en función de sus características específicas. En la Zona W también se establecen dos índices de edificabilidad neta distintos, uno para los Bloques J, K y L y otro para el Bloque M. Todo ello se detalla en cada una de las Ordenanzas de zona.

Se entenderá que los metros cuadrados de techo (m²t.) equivalen a los metros cuadrados contruidos (m²). Como metros cuadrados contruidos computarán todas las superficies edificadas cubiertas y cerradas, cualesquiera sea el uso al que se destinen. De acuerdo con los art. 35 y 36 del RZOU no computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso; pero sí computarán las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro por paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el 50% de su superficie. En cuanto a los aprovechamientos bajo cubierta (inclinada) computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros.

Las superficies descubiertas no computarán, como tampoco lo harán las pérgolas, ni los aleros ni cornisas que no rebasen de 0,60 m. de vuelo. Tampoco computarán los sótanos y semisótanos, ni las edificaciones destinadas a aparcamientos, tanto bajo rasante como en superficie o en plantas altas (art. 209.5 del ROGTU).

Se entiende por semisótano, aquellos espacios contruidos que no superan la altura libre media sobre la rasante oficial de 2 metros, según las definición del art. 85 del PGOU. Estos espacios no computarán a efectos de edificabilidad.

En el Cuadro siguiente que se adjunta se expresan pormenorizadamente, parcela por parcela, su edificabilidad y techo máximo.

TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)					IEB (m ² t/m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ² t)
	223200,00					0,55	122.760,00
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m ² s)	AREAS SERV. (m ² s)	SUP.TOTAL SUELO (m ² s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF.ED. NETA (m ² t/m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ² t)
BLOQUE A	4.059,00	521,96	4.580,96	Comercial	III	1,50000	6.088,50
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	III	1,12000	9.434,95
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	III	1,12000	8.931,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	III	1,21000	5.197,56
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	1,12000	4.810,46
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	1,12000	9.423,37
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	1,12000	9.022,43
PARCELA H PARC. ESPECIAL	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
BLOQUE I	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE J	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,75000	3.150,00
BLOQUE K	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,10000	5.199,33
BLOQUE L	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE M	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5.083,60
PV1+PV2 +PV3+V7	653,71	197,73	851,44	Terciario Parking privado	VIII - -	7,20000 0,01023	4.706,71 555,95
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

Artículo 8.- Transferencias de edificabilidad.

Dentro del ámbito ordenado, con carácter voluntario, en cualquier momento y con las excepciones que luego se indican, cualquier parcela podrá ceder a cualquier otra parcela parte de la edificabilidad que tiene asignada. Bastará para ello el acuerdo de los propietarios interesados y la inscripción de tal cesión en el Registro de la Propiedad, previa autorización del Ayuntamiento, que se entenderá otorgada por silencio positivo transcurrido un mes desde su solicitud, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El aumento o disminución de edificabilidad por parte de cualquier parcela debido a un proceso de transferencia no dará lugar, en ningún

caso, a la modificación al alza ni a la baja de las alturas máximas que le corresponden por aplicación de estas Ordenanzas.

- Las parcelas integradas en "Volúmenes Específicos" (todas menos la Parcela Especial y la Parcela H) no podrán ver reducido su índice de edificabilidad neto por debajo de 1,00 m²/m²s como consecuencia de un proceso de transferencia. Si la parcela cedente ya estuviese construida, no podrá transferir la edificabilidad que ya tuviese consumida.

- La reserva de aparcamientos en parcela privada que cada parcela tiene asignada y cumplida en la Reparcelación es inseparable de la edificabilidad y del uso, de forma que toda transferencia de edificabilidad llevará aparejada automáticamente la transferencia de la parte de reserva de aparcamientos en parcela privada que le corresponda. No podrán realizarse transferencias que den lugar a que la parcela cedente incumpla, a causa de ellas, con su ratio de reserva de aparcamientos en parcela privada.

- No podrán adquirirse derechos en contra de lo establecido en los 3 párrafos anteriores, y en general, en estas Ordenanzas, basándose en el silencio positivo.

Artículo 9.- Reparcelación.-

Una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial, se redactó, tramitó y aprobó la pertinente Reparcelación, cuyo fin último es la justa y equitativa distribución de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento. El proceso reparcelatorio se rigió por lo dispuesto en la LUV (Art. 169 y siguientes) y en el ROGTU (art. 394 y siguientes) y, además, por las reglas que en su día se establecieron y que a continuación se recuerdan:

- El Proyecto de Reparcelación redactado estableció coeficientes correctores del valor, tanto de las fincas aportadas como de las adjudicadas. En las fincas aportadas se ponderó en todo caso su situación geográfica y el hecho de que las parcelas originales dieran frente o no a calles abiertas y urbanizadas. En las fincas resultantes ponderó, también en todo caso y además de los factores anteriores, los Usos Obligatorios o Preferentes asignados y la parte de edificabilidad asignada en planta baja y en planta(s) alta(s). Independientemente de los factores expuestos, el Proyecto de Reparcelación adicionó otros factores y coeficientes de ponderación, que pueden consultarse en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

- Simultáneamente a la Reparcelación, y dado que el Plan Parcial impone, por un lado, la agrupación de la mayoría de las reservas exigibles de aparcamiento privado en dos grandes áreas vinculadas a las parcelas-solares resultantes, y por otro lado, la creación de áreas de servicio vinculadas a cada Bloque o "Volumen Específico", se procedió a la constitución del(los) instrumento(s) jurídico(s) adecuado(s) para asegurar las vinculaciones reseñadas y el buen gobierno futuro de los

elementos comunes creados. Para ello, se creó una gran finca registral destinada a aparcamientos privados, que se denominó Parcela PV (compuesta por dos zonas sitas en dos manzanas distintas). Esta finca registral quedó vinculada "ob rem" a todas las parcelas de resultado (con excepción de la Parcela Especial (Ikea) y de la Parcela H (la antigua Alquería Nova). De otro lado se crearon también, como parcelas independientes denominadas parcelas 0 (A0; B0; C0; etc.), las áreas de servicio, carga y descarga de las que disponen todos los Bloques excepto la parcela Especial, la parcela H y el Bloque I, igualmente vinculadas "ob rem" a todas y cada una de las parcelas de resultado de cada Bloque a las que prestan servicio.

- La Reparcelación respetó, para la adjudicación de parcelas, las reglas y criterios legales (art. 174 de la LUV y art.406 del ROGTU).
- El Proyecto de Reparcelación asignó a cada parcela un índice de edificabilidad neta igual al índice del Bloque del que la parcela forma parte, excepto en el caso de la parcela D1, a la que se le asignó una edificabilidad mayor que la del Bloque D, y de las parcelas D2; D3 y D4, a las que se asignó una edificabilidad mayor que la del Bloque D. Ello no supuso aumento de la edificabilidad neta total. Del mismo modo, el Proyecto de Reparcelación modificó ligeramente al alza, por razones técnicas, el índice de edificabilidad neta y la propia edificabilidad neta máxima del Bloque M, sin aumentar la edificabilidad neta total.

Artículo 10. Condiciones Estéticas.

Las nuevas edificaciones se expresarán en el lenguaje arquitectónico de su tiempo y con respeto al entorno, las preexistencias y las colidancias, cuidando su impacto en la escena urbana.

A nivel de volumen, se establece la preferencia por volúmenes simples, claros y sencillos con la menor ornamentación posible sobre los complejos, troceados y con ornamentación excesiva.

Las cubiertas de los edificios que se integren en los Bloques de Uso Comercial (A, B, C, D, E, F y G) y en el Bloque I, de Hostelería, serán preferentemente planas y con peto, de modo que se igualen al máximo las alturas de cornisa y, sobre todo, las de peto y coronación.

Las fachadas serán preferentemente planas, armonizándose su altura con la de las fachadas de los edificios colindantes, con las que no deberían diferenciarse en más de 1 metro. A tal efecto, e independientemente de la altura interior de cada edificio, se procurará agotar la altura autorizada de la fachada, para igualar la de los colindantes.

En todo caso los acabados exteriores de los edificios se realizarán con materiales nobles, propios de fachada, y se establece como mínimo que los paramentos queden enlucidos y pintados o se les dé tratamiento equivalente. Los huecos deberán equiparse con cerramientos adecuados que aislen suficientemente el interior del exterior. No se permitirán en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente. Los muros de separación con parcelas

colindantes tendrán un tratamiento digno coherente con el tratamiento de la fachada principal, considerando ésta la recayente a la plaza de aparcamiento. Se admitirán carteles y rótulos publicitarios y/o identificativos de las tiendas y comercios usuarios del Parque Comercial, con diseños y dimensiones proporcionados y ajustados a la estética general del Parque, y que respeten el derecho de todos, dándose preferencia a pocos rótulo/carteles grandes sobre muchos y pequeños. Unos y otros se configurarán como elementos independientes de las fachadas, adosados y/o superpuestos a las mismas, de forma que su instalación sea reversible.

Queda prohibida la utilización de las fachadas como fondo o marco publicitario mediante el pintado masivo de las mismas.

Artículo 11. Régimen Urbanístico del Suelo Dotacional Público.

El Suelo Dotacional Público Viario, como las Zonas Verdes, no es edificable por naturaleza. Ello no obstante, y siempre que no se limite su utilización pública, se admitirá sobre el mismo la colocación de carteles, señales, postes, e incluso grandes monopostes, todo ello de señalética publicitaria, así como de farolas, señales, postes, carteles, semáforos y elementos similares al servicio del buen orden del tráfico rodado y peatonal. También podrá admitirse la colocación o construcción de transformadores, hornacinas, casetas de contadores, arquetas enterradas o emergentes de empalme, registro y distribución de canalizaciones de instalaciones.

En las zonas verdes pueden admitirse también, con la misma condición de no limitar su utilización pública, usos deportivos y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total (art. 128.c) del ROGTU), tanto de carácter fijo y permanente como de carácter temporal.

La efectiva implantación de cualesquiera de los citados elementos admisibles será de carácter gratuito para los relacionados con el tráfico y las instalaciones, mientras que la de los relacionados con la publicidad o con la explotación de actividades lucrativas (como quioscos y chiringuitos) que supongan la utilización y disfrute temporal de suelo público por parte de particulares será de carácter oneroso y se estará a lo que disponga la legislación relativa a las concesiones administrativas.

A los efectos previstos en el artículo 125.3 del ROGTU, la ordenación pormenorizada contenida en este Plan Parcial declara expresamente que la afección demanial del suelo dotacional público se limita al suelo y al vuelo, con exclusión de todas las partes del subsuelo que no estén ocupadas por canalizaciones de instalaciones.

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

REGLAMENTO LUV		PROPUESTA		DIFERENCIA	
I.E.B. = 0,55 m ² t / m ² s					
SUPERFICIE DEL SECTOR	223.200,00 m²s				
SUP. DOTACIONAL PÚBLICO					
SUP. ZONAS VERDES (ZV)	10,00%	22.320,00 m ² s	10,00%	22.325,76 m ² s	5,76 m ² s
SUP. VIALES (RV + AV)			19,79%	44.177,43 m ² s	
SUP. PRIVADA TERCIARIO					
SUP. EDIFICABLES			45,85%	102.345,75 m ² s	
SUP. VIALES Y APARC. PRIVADOS VINCULADOS			24,35%	54.351,06 m ² s	
		22.320,00 m ² s		223.200,00 m ² s	5,76 m ² s

Artículo 12. Reservas Obligatorias de Aparcamiento.

El ROGTU exige, para los Planes Parciales, unas Reservas Mínimas de Aparcamiento tanto en el Suelo Dotacional Público como en parcelas privadas, como se indica con detalle en el epígrafe 8 de la Memoria Justificativa de este Plan Parcial. De acuerdo con lo expuesto en dichos epígrafe y para este Plan Parcial, la **Reserva de Aparcamiento Público exigible es de 1.228 plazas**, como mínimo, mientras que la **Reserva exigible de Aparcamiento en Parcelas Privadas es de 3.626 plazas**, también como mínimo. En total, **4.854 plazas**.

A continuación se inserta un Cuadro explicativo de las reservas mínimas exigibles de aparcamiento, tanto público como privado, para cada Bloque o parcela de los que conforman este Plan Parcial, en función de los Usos e intensidades de cada una de las edificaciones previstas. Tras el Cuadro, se justificará el cumplimiento de dichos estándares

RESERVAS OBLIGATORIAS DE APARCAMIENTO

RESERVA DE APARCAMIENTOS						
			Nº PLAZAS PROYECTADAS	Nº PLAZAS EXIGIBLES		
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)			3.690	3.626		
R.A. PÚBLICO (En Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado): 1 pz/100 m ² = (718+510) (*)			1.228	1.228		
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR						
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	ED.TOTAL (m ² t)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE SD. PÚBLICO	APARC. EXIGIBLE Ud. TOTALES	
BLOQUE A	4.059,00	6.088,50	225	61	286	
BLOQUE B	8.424,06	9.434,95	349	94	443	
BLOQUE C	7.974,98	8.931,98	330	89	420	
BLOQUE D	4.295,50	5.197,56	192	52	244	
BLOQUE E	4.295,05	4.810,46	178	48	226	
BLOQUE F	8.413,72	9.423,37	349	94	443	
BLOQUE G	8.055,74	9.022,43	334	90	424	
PARCELA H	1.110,71	631,38	13	6	19	
PARC. ESPECIAL	45.253,00	45.000,00	1330	450	1780	
BLOQUE I	1.800,00	3.150,00	63	32	95	
BLOQUE J	732,30	5.199,33	63	52	115	
BLOQUE K	778,00	5.523,80	67	55	122	
BLOQUE L	716,00	5.083,60	62	51	112	
BLOQUE M	653,71	4.706,71	57	47	104	
PV1+PV2+PV3+V7	54.351,06	555,95	14	6	19	
TOTALES		122.760,00	3626	1.228	4.854	

NOTA *: La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas se completará con plazas de aparcamiento en parcela privada de uso público, según el Art. 209.3 del ROGTU.

Aparcamiento Público.- Este Plan Parcial establece una reserva de aparcamiento en el Viario Público de 718 plazas, que se completan con 510 plazas en viario privado, de las cuales 362 plazas proceden del cómputo total de aparcamiento en parcela privada (Parcela Especial, incluidas en las 1900 de reserva obligatoria) y 148 se asumen en la Parcela Especial, espacio abierto exterior, como resultado de la eliminación de plazas de aparcamiento públicas en el Vial 5 y 6 con la finalidad de mejorar el tráfico. Con ello se reserva un total 1.228 plazas públicas (718 + 510 = 1.228). De dichas plazas, 10 son adaptadas para minusválidos.

Aparcamiento en parcelas privadas.- En los planos del Plan Parcial puede constatarse la reserva dibujada de 210 plazas de aparcamiento en la PV1; de 916 plazas en la PV2; de 802 plazas en la PV3; de 13 plazas en el

pequeño vial privado perpendicular a la C/ Alcalde José Puertes, de 198 plazas en el vial privado que se encuentra entre la PV1 y la PV2, así como de 13 plazas en la parcela de la Alquería, lo que hace un total de 2.152 plazas dibujadas ($210 + 916 + 802 + 13 + 198 + 13 = 2.152$). Además de ellas, el Plan Parcial establece la obligatoriedad de construir un mínimo de 1.900 plazas dentro de la Parcela Especial con lo que el total de plazas privadas previstas es de 4.052 ($2.152 + 1.900$), de las cuales 362 plazas completan el estándar de plazas de aparcamiento público, siendo finalmente 3690 el número de plazas exigibles de acuerdo a la explicación que aparece en la tabla.

Sumando ambos estándares, resulta que, frente a una exigencia mínima conjunta de 4.854 plazas de aparcamiento (público + privado), el Plan Parcial prevé 4.918 plazas, o sea, 64 plazas más de las exigibles.

Además de las plazas de aparcamiento para coches, el Plan Parcial establece unas reservas dibujadas de 196 plazas de aparcamiento para bicicletas y de 100 plazas de aparcamiento para motos.

Como consecuencia de todo ello, el Plan Parcial en su conjunto tiene ya cumplida toda la reserva exigible de aparcamientos públicos; y todos los Bloques o "Volúmenes Específicos" previstos en este Plan Parcial tienen también ya cumplidas las respectivas reservas exigibles de aparcamiento en parcelas privadas, en función de los usos e intensidades respectivos previstos. Por su parte, tanto la Parcela Especial como la Parcela H deberán reservar obligatoriamente, dentro de sus respectivos ámbitos, un mínimo de 1.900 plazas de aparcamiento la primera, y de 13 plazas la segunda.

Artículo 13. - Ordenación y Gestión de los Residuos Sólidos.

Todos los edificios que se construyan en el ámbito de este Plan Parcial deberán tener prevista la gestión de los residuos sólidos que vayan a producir las actividades que en ellos se alojen. Dicha gestión podrá ser individual (de cada edificio) o colectiva (mancomunándose con otro(s) edificio(s) de la misma parcela, manzana, Bloque o Volumen específico.

Para obtener la Licencia Municipal de Obras, los Proyectos Técnicos de Edificación deberán prever, grafiar y reservar, dentro del ámbito del solar objeto del proyecto, los espacios o zonas reservados para la instalación, en su caso, de los sistemas de recogida y almacenamiento de los residuos sólidos que puedan producir las actividades que en ellos se vayan a alojar.

La concreción en detalle del tipo de residuos que se vaya a generar y de los sistemas de recogida y de almacenamiento de los mismos deberá realizarse dentro del Proyecto de Actividad o de Licencia Ambiental correspondiente. En edificios, o partes de edificios, que vayan a alojar actividades no calificadas y/o que no requieran para su uso proyectos ni licencias ambientales (como oficinas y despachos), la concreción en detalle del tipo de residuos previstos y los sistemas de recogida y almacenamiento de los mismos se realizará en el Proyecto de Ejecución.

En los planos de ordenación de este Plan Parcial se han previsto espacios o áreas de servicio privados, vinculados a todos los Bloques o Volúmenes específicos (excepto el Bloque I) que se destinarán a alojar contenedores de residuos sólidos, al acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, carga y descarga de mercancías, alojamiento de C.T.s de energía eléctrica de propiedad de abonado y/o a funciones de servicio similares. Como consecuencia de lo establecido en estas Ordenanzas se autoriza la construcción de alguna edificación, la edificabilidad de ésta procederá del edificio principal o en su caso de una transferencia de edificabilidades realizada al amparo del Art. 8 de estas Ordenanzas.

SECCIÓN II. Ordenanza Particular “U” de la Parcela Especial.

Artículo II.1.- Condiciones de Uso.

Los Usos Principales y Obligatorios que se asignan a esta zona de la Parcela Especial son el Comercial en Gran Superficie y el de Aparcamiento.

Como Usos secundarios compatibles se establecen el de Hostelería-Restauración, el de Oficinas, el Deportivo-Cultural, el de Ocio y Esparcimiento y los de Almacén y Taller estrictamente relacionados con el Uso principal

Como Usos prohibidos en general, se establecen el Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos, los de Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares y los de Talleres y Almacenes no vinculados al Uso Principal.

Artículo II.2.- Tipología.

La tipología de la(s) edificación(es) a construir es la de “Bloque Exento”, es decir, la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo II.3.- Condiciones de Parcela.

La Parcela Especial se constituye como parcela única e indivisible, con una superficie de 45.253,11 m². En ella no podrán efectuarse parcelaciones ni segregaciones, con la única excepción de segregaciones que tengan por exclusivo objeto la creación de subparcelas destinadas a su cesión al Ayuntamiento o a compañías suministradoras de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones o gas que así lo exijan, para la ubicación, en ellas, de instalaciones relacionadas con el servicio público que prestan.

Artículo II.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima permitida para la edificación será del 70% de la superficie de la parcela. Se entenderá por edificación cualquier construcción cubierta, esté o no cerrada. No se considerarán como edificaciones a estos efectos los aparcamientos, las pérgolas y los elementos auxiliares.

Artículo II.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se separaran al menos 5 metros de los lindes con las calles de la Red Viaria y al menos 3 metros de los viales peatonales o de las Zonas Verdes. Las distancias de separación se medirán desde el elemento de la edificación más cercano al linde o alineación, excluyéndose a estos efectos los aleros o voladizos que no rebasen 0,60 metros de vuelo.

Artículo II.6.- Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima que se le asigna a esta parcela es de Cuarenta y Cinco Mil metros cuadrados de techo (45.000.- m²t), equivalentes, en principio, a los metros cuadrados construidos (m²). No computará, a estos efectos, la edificabilidad que se destine a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos, que es libre. Tampoco computará la que se destine a zonas de carga y descarga, sus accesos y salidas.

Artículo II.7.- Alturas Edificables.

El número máximo de plantas edificables permitidas es de seis, con una altura máxima de cornisa de 25 metros y una altura máxima de coronación de 26,50 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 metro 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.

No se autoriza la construcción de áticos ni buhardillas, pero si 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. En aparcamientos, la altura libre mínima será de 2,20 metros.

Artículo II.8.- Cuerpos Volados.

Se permiten cualquier tipo de cuerpos volados, marquesinas, pérgolas y similares, con un vuelo máximo de 1,00 m. La altura libre mínima de los vuelos en planta baja será de 3 m.

Artículo II.9.- Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas, con pendientes entre 3% y 5%, o inclinadas con una pendiente máxima del 35%, o revestir cualquiera de las formas que se desee (curvas, elípticas, esféricas, etc.), siempre que el punto más alto de la cubierta no rebase la altura máxima de coronación.

Artículo II.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones de este Plan Parcial, esta Parcela está obligada a reservar, dentro de su ámbito, un mínimo de 1.900 plazas de aparcamiento de titularidad privada. Éste estándar sólo podrá reducirse si no se consumiesen efectivamente los 45.000 m²t edificables disponibles. La eventual reducción, en su caso, será proporcional a la edificabilidad no consumida

Artículo II.10.- Espacios libres privados.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación constituye el espacio libre ligado a las construcciones, que se destinará a aparcamientos, itinerarios peatonales, ajardinamientos y similares. En su ámbito no se permite ningún tipo de edificación, sólo la construcción de pequeños elementos secundarios que no generen volumen. También se podrán ubicar en ellos elementos auxiliares, como postes de señalética y/o propaganda, transformadores de energía eléctrica, contenedores de residuos sólidos o líquidos, hornacinas o similares.

Cuando estos espacios libres privados o parte de ellos recaiga sobre una alineación oficial, dicha alineación podrán 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.

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 en Mediana Superficie.

Tal Uso Preferente general será perfectamente compatible, con el destino de uno cualquiera de los Bloques previstos, o de una parte importante del mismo, a albergar un “Factory Outlet” o Centro de Oportunidades, consistente en un gran espacio único construido, subdividido luego en pequeñas tiendas individuales que comparten servicios comunes, como accesos, pasillos, salidas, instalaciones, almacén, etc.

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, los de Discoteca, Salas de Juegos de azar y similares 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, y/o a funciones de servicio similares.

Excepcionalmente dichas áreas de servicio podrán ocuparse por edificaciones hasta un máximo de un 75% de su superficie, pero para ello, además del consentimiento expreso de los propietarios de todas las parcelas del Bloque al que el área de servicio está adscrita, 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 secundaria proyectada, que tendrá, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a las del Bloque principal, se distinga volumétricamente 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 60º 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 (m^2t) equivalen a los metros cuadrados contruidos (m^2), son los siguientes:

- 1,50 $m^2t./m^2s.$ para el Bloque A;
- 1,12 $m^2t./m^2s.$ para los Bloques B, C, E, F y G;
- 1,21 $m^2t./m^2s.$ 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.

La alturas edificables de todos los edificios se medirán en sus fachadas principales, entendiéndose por tales las recayentes a los dos grandes espacios de aparcamiento (Parcela PV), independientemente de que tengan fachadas recayentes a otros viales públicos o privados. En las parcelas que no tengan frente a la parcela PV, las alturas edificables se medirán respecto del nivel de las aceras de los viales a los que den frente

No se autoriza la construcción de áticos ni buhardillas, pero si 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.

La superficie de suelo destinada a área de servicio (tal y como se describe en el art. III.2 precedente) constituye 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 contenedores de residuos sólidos y/o a funciones de servicio similares.

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.

SECCIÓN IV. Ordenanza Particular "W" de Edificaciones Terciarias. **Regula los "Volúmenes Específicos denominados Bloques J, K, L y M**

Artículo IV.1.- Condiciones de Uso.

El Uso Preferente que se asigna a esta zona es el de Terciario. Admite Oficinas, Despachos, Hoteles, Residencias Colectivas, Aparthoteles y Apartamentos Turísticos, Clínicas o Consultorios Médicos o Veterinarios, Guarderías, Gimnasios, Academias, "Lofts" (Despachos o Estudios Profesionales) y cualquier otro uso terciario en general.

Como Usos Compatibles se establecen el Cultural para todas las plantas en general y sólo para las plantas baja y primera, los de Ocio y Esparcimiento, el Comercial minorista en situación 2ª de acuerdo con el PGOU, el de Hostelería-Restauración y el Recreativo y de Espectáculos.

Se admitirán como Uso Provisionales, según la definición de la legislación urbanística valenciana, entre otros, los Almacenes, Gasolineras, Instalaciones de venta y colocación de componentes 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 dificultase, los accesos y salidas se habrán de practicar desde la Parcela PV.

Como Usos Prohibidos en general, se establecen el Residencial, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos, los de Discoteca, Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares y los de Talleres no vinculados al Uso Preferente.

Artículo IV.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 dos de sus fachadas (una testera y una lateral) y la vía pública a la que dan frente o el Bloque A colindante, de anchura variable por los dos frentes de fachada, que es un elemento común del Bloque y no tiene asignada edificabilidad alguna, y que será destinada a construir una o más rampas de acceso al sótano-garaje, en su caso, a emplazamiento de escaleras de emergencia exteriores a los edificios, 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, y/o a funciones de servicio similares.

Excepcionalmente dichas áreas de servicio podrán ocuparse por edificaciones, distintas de las necesarias para satisfacer su función, hasta un máximo de un 75% de su superficie, pero para ello, además del consentimiento expreso de los propietarios de todas las parcelas del Bloque al que el área de servicio está adscrita, 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 no rebase 2 alturas (planta baja y primera) y se distinga claramente del Bloque principal, a fin de respetar los elementos generales definitorios del mismo. 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 IV.3.- Condiciones de Parcela.

Todos los “Volúmenes Específicos” regulados por esta Ordenanza Particular, denominados como Bloques J, K, L y M, pueden dividirse en parcelas independientes, tanto en el momento de la Reparcelación como posteriormente y dichas parcelas independientes, a su vez, 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 aquella en la que se pueda inscribir un rectángulo de 8x12 metros, cuya superficie mínima sea de 216 m², que tenga al menos dos fachadas, con sendos frentes mínimos de 8 y 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.

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 IV.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima prevista para la edificación será del 100% de la superficie de la parcela. Ello no obstante, podrá ocuparse una superficie menor y autorizarse retranqueos, siempre que se traten como fachadas las medianeras que queden vistas. Se entenderá por edificación cualquier construcción cubierta, esté o no cerrada. No se consideraran como edificaciones a estos efectos las pérgolas y elementos auxiliares.

Cuando se desee reordenar los volúmenes de edificación previstos en este Plan Parcial buscando un resultado radicalmente distinto del previsto y ello no sea factible con un simple Proyecto de Parcelación, podrán formularse para ello Estudios de Detalle.

Artículo IV.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se ajustarán normalmente a los lindes de la parcela, pero podrán introducirse retranqueos con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Artículo IV.6.- Edificabilidad.

El Plan Parcial asigna, en principio, a cada uno de los Bloques J, K y L un índice de edificabilidad neta de 7,10 m²t./m²s, y al bloque M un índice de edificabilidad neta de 7,20 m²t./m²s y unas edificabilidades netas máximas respectivas de 5.199,33 m²t (J), 5.523,80 m²t (K), 5.083,60 m²t (L) y 4.706,71 m²t (M).

No computará, a estos efectos, la edificabilidad que se pueda destinar a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos, que es libre.

Artículo IV.7.- Alturas Edificables.

El número máximo de plantas edificables permitidas es de VIII, con una altura máxima de cornisa de 26 metros, y una altura de coronación de 27,50

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, antenas y barandillas o elementos de seguridad permeables al aire. No se establece ningún mínimo de altura edificable ni de plantas a edificar, salvo lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo IV.8 siguiente

La alturas edificables de todos los edificios se medirán en su fachada principal, entendiéndose por tal las recayentes al gran espacio de aparcamiento (Parcela PV), independientemente de que tengan fachadas recayentes a otros viales públicos o privados. En las parcelas que no tengan frente a la parcela PV, las alturas edificables se medirán respecto del nivel de las aceras de los viales a los que den frente

No se autorizará la construcción de áticos, pero sí se podrán construir y utilizar los espacios habitables bajo cubiertas inclinadas como accesorios de la planta inferior, no como fincas independientes, y computando su edificabilidad. A estos efectos, se considerarán espacios habitables aquellos con una altura libre superior a 1,50 metros.

Se autorizará la construcción de sótanos y semisótanos.

En lo referente a la altura libre entre plantas se establece un mínimo de tres metros para la planta baja y de 2,50 m. para las plantas altas, que podrá reducirse a un mínimo de 2,10 m. en descuelgues puntuales de vigas o elementos de las instalaciones y de 2,20 m. en dependencias auxiliares de servicio como aseos, vestuarios, pasillos y similares. Cuando un local tenga distintas alturas libres por situarse bajo una cubierta inclinada o por contener altillos o similares, la altura media, a efectos de cumplimiento de esta condición, se obtendrá calculando la media ponderada de las distintas superficies por sus alturas libres. El resultado será la altura media de todo el local, que deberá ser igual o superior a 2,50 m.

Artículo IV.8.- Cuerpos Volados.

Cuerpos volados: se permite cualquier tipo de cuerpos volados, ya sean balconadas, balcones, terrazas, miradores o verdaderos 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 3,50 metros en todos los casos.

Artículo IV.9.- Cubiertas.

Se admiten indistintamente cubiertas planas o inclinadas con una pendiente máxima del 35%. También podrán autorizarse cualquier otro tipo de cubiertas con las formas que se desee (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 IV.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones del Plan Parcial, todos los "Volúmenes Específicos" regulados por esta Ordenanza Particular, o sea, los Bloques J, K, L y M, 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.

Artículo IV.11.- Espacios libres privados.

Las superficies de suelo destinadas a áreas de servicio (tal y como se describe en el art. IV.2 precedente) constituyen un espacio libre privado ligado a las construcciones, y serán destinadas a la construcción de rampas de acceso y/o desalida a eventuales sótano-garaje, en su caso, al emplazamiento de escaleras de emergencia exteriores a los edificios, a área de acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a la carga y descarga de mercancías, al alojamiento de hornacinas o de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos, y/o a funciones de servicio similares.

En el caso particular de las dos áreas de servicio rectangulares, de 3,5 m. de anchura por toda la longitud del Bloque, situadas una entre los Bloques A y K, y la otra entre los Bloques A y L, el vuelo de las mismas, por encima de la planta baja, se adjudicará a los Bloques Terciarios (K y L), mientras que la planta baja y el subsuelo (imprescindibles para ubicar en ellos rampas de acceso y/o de salida de eventuales aparcamientos, bajo cualquiera de los Bloques) serán compartidos y podrán ser utilizados indistintamente por cualquiera de los dos Bloques titulares por separado o por ambos en conjunto.

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 permitirá la utilización de tipos de vallado ni materiales que puedan resultar peligrosos para las personas o para los animales.

**SECCIÓN V. Ordenanza Particular “X” de la Zona de Hostelería -
Restauración.**
Regula el “Volumen Específico” denominado Bloque I

Artículo V.1.- Condiciones de Uso.

El Uso Preferente que se asigna a esta zona es el de Hostelería-Restauración. Admite Bares, Cafés, Restaurantes, Cafeterías, Coctelerías, Pubs, Bocaterías, Enotecas y similares.

Como Usos Compatibles se establecen los de Ocio y Esparcimiento, el Comercial minorista, el Cultural, el Recreativo y de Espectáculos y los de Gimnasio, Oficina y Almacén

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

Artículo V.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.

En esta zona, y dadas las especiales características y necesidades del uso Hostelero, podrán formularse Estudios de Detalle cuando se desee reordenar los volúmenes de edificación previstos buscando un resultado radicalmente distinto del previsto

Artículo V.3.- Condiciones de Parcela.

El “Volumen Específico” regulado por esta Ordenanza Particular, denominado Bloque I es susceptible 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, aquella en la que se pueda inscribir un rectángulo de 6x30 metros, cuya superficie mínima sea de 180 m², tenga una longitud mínima de fachada de 6 metros, cuyos límites medianeros formen con las alineaciones oficiales un ángulo superior a 60º y cuenten con un acceso rodado desde una vía de uso público.

En los testeros del 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 5x30, la superficie de la parcela mínima será de 150 m² y los frentes de fachadas frontal y posterior tendrán, como mínimo, 5 metros.

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 V.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima prevista para la edificación será del 100% de la superficie de la parcela. Ello no obstante, podrá ocuparse una superficie menor y autorizarse retranqueos, siempre que se traten como fachadas las medianeras que queden vistas. Se entenderá por edificación cualquier construcción cubierta, esté o no cerrada. No se consideraran como edificaciones a estos efectos las pérgolas y elementos auxiliares.

Cuando se desee reordenar los volúmenes de edificación previstos buscando un resultado radicalmente distinto del previsto y ello no sea factible con un simple Proyecto de Parcelación, podrán formularse para ello Estudios de Detalle.

Artículo V.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se ajustarán normalmente a los lindes de la parcela, pero podrán introducirse retranqueos con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Artículo V.6.- Edificabilidad.

El Plan Parcial asigna, en principio, al Bloque I un índice de edificabilidad neta de 1,75 m²t./m²s y una edificabilidad neta máxima de 3.150.- m².

No computará, a estos efectos, la edificabilidad que se pueda destinar a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos, que es libre.

El Proyecto de Reparcelación asignó a cada parcela un índice de edificabilidad neta igual al del índice del Bloque.

Artículo V.7.- Alturas Edificables.

El número máximo de plantas edificables permitidas es de dos, con una altura máxima de cornisa de 8 metros, y una altura de coronación de 9,50 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.

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

En lo referente a la altura libre entre plantas se establece un mínimo de 2,50 metros, que podrá reducirse a 2,20 m. en descuelgues puntuales de vigas o elementos de las instalaciones y en dependencias auxiliares de servicio como aseos, vestuarios, pasillos y similares.

Artículo V.8.- Cuerpos Volados.

Cuerpos volados: se permite cualquier tipo de cuerpos volados, ya sean balconadas, balcones, terrazas, miradores o verdaderos 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 V.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 V.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones del Plan Parcial, el "Volumen Específico" regulado por esta Ordenanza Particular, o sea, el Bloques I, tiene ya cumplidas sus reservas exigibles de aparcamiento en parcela privada (calculadas en función de los usos e intensidades que tiene asignados) con las reservas constituidas en el propio Plan Parcial.

Artículo V.11.- Espacios libres privados.

No están previstos en esta zona. Si se creasen, se registrarían por lo dispuesto en el artículo III..11. de estas Ordenanzas.

SECCIÓN VI. Ordenanza Particular "Y" de la Parcela de la Alquería.

Artículo VI.1.- Condiciones de Uso.

El Uso Preferente será cualquiera que sea compatible con la protección arquitectónica debida al edificio y que garantice mejor su mantenimiento y conservación, aunque no figure en la relación que se acompaña a continuación.

Se estiman en principio compatibles, con una preferencia de más a menos, el Uso de Hostelería-Restauración, el Comercial minorista en situación 3ª de acuerdo con el PGOU, el de Ocio y Esparcimiento, el Recreativo y de Espectáculos, el Cultural y Sociocultural y el de Discoteca, Hotelero, Escolar y Residencial.

La mayor o menor compatibilidad del uso, fuera de los expresamente prohibidos que se relacionan a continuación, dependerá esencialmente del proyecto arquitectónico concreto que se plantee, de forma que, si existiesen alternativas, tendrá preferencia el uso cuyo proyecto arquitectónico sea más neutro, más respetuoso y menos agresivo con las preexistencias.

Como Usos prohibidos en general, se establecen el Industrial, el Piro-técnico, las Salas de Juegos de azar, máquinas tragaperras y similares y los de Talleres y Almacenes.

Artículo VI.2.- Tipología.

Técnicamente, y en términos urbanísticos, la tipología de la edificación existente, que ha de protegerse mediante su restauración y conservación, es la de "Bloque Exento".

En términos arquitectónicos, el edificio responde a la tipología propia de las alquerías de la huerta, tiene planta rectangular, se cubre con cubierta inclinada de teja árabe a dos aguas y se desarrolla en dos plantas: la baja, que estaba destinada a habitación, y la alta, destinada a cambrá-almacén de productos hortícolas. El corral posterior, en buena parte cubierto, alojaba a los animales y los aperos de labranza.

Artículo VI.3.- Condiciones de Parcela.

La Parcela de la Alquería, o Bloque H, se constituye como parcela única e indivisible, con una superficie de 1.110,71 m². En ella no podrán efectuarse parcelaciones ni segregaciones, ya que ha sido así diseñada, entre otras razones, para mantener el carácter original aislado del edificio de la Alquería.

Artículo VI.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima permitida para la edificación será del 70% 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.

Artículo VI.5.- Separación a lindes.

No se exige ninguna separación a lindes. El edificio de la Alquería existente mantendrá las separaciones a los lindes más próximos creadas con el propio diseño de la parcela en este Plan Parcial. Se podrán construir "ex novo" cualquier clase de edificaciones de carácter auxiliar o complementario del edificio existente de la Alquería y del uso o actividad que en él se pueda desarrollar, siempre que tal(es) edificación(es) sean estéticamente compatibles con la protección debida al edificio. En todo caso, y frente a la fachada principal de la alquería, cualquier construcción deberá separarse de ella, una distancia mínima de 5 metros.

Artículo VI.6.- Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima que se le asigna a esta parcela es de 631,38 metros cuadrados de techo (m²t), equivalentes, en principio, a los metros cuadrados construidos (m²), resultado de aplicar a su superficie un índice de edificabilidad de 0,55 m²t./m²s. La edificabilidad consumida por el edificio existente se descontará de la máxima establecida para calcular la edificabilidad disponible para eventuales construcciones auxiliares o complementarias.

No computará, a estos efectos, la edificabilidad que se pueda destinar a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos, que es libre.

Artículo VI.7.- Alturas Edificables.

Se mantendrá la altura del edificio principal, así como su número de plantas. El corral podrá cubrirse siempre que la altura de cornisa de la cubierta no rebase la altura del muro existente en más de 2 m.

Si se construyese cualquiera de las edificaciones permitidas de carácter auxiliar o complementario del edificio existente de la Alquería y del uso o actividad que en él se pueda desarrollar, tal edificación no rebasará una altura de cornisa de 3,50 metros, ni una altura de coronación de 5 metros.

Artículo VI.8.- Cuerpos Volados.

Se permitirá cualquier tipo de cuerpos volados, marquesinas, pérgolas y similares, pero sólo en las edificaciones auxiliares o complementarias que pudiesen construirse junto a la Alquería, quedando prohibidos en ésta. El vuelo máximo será de 1,00 m.

Artículo VI.9.- Cubiertas.

El cuerpo principal del edificio existente de la Alquería mantendrá sus cubiertas inclinadas a dos aguas con las pendientes actuales y los mismos materiales que las conforman, o con otros similares si aquellos fuesen irreuperables.

La cubierta del patio posterior del edificio de la Alquería (la actual, de simple chapa metálica de escasa calidad, no es apropiada) podrá ser plana o inclinada, pero en éste último caso la pendiente no podrá superar el 15%.

Las mismas condiciones regirán para la(s) cubierta(s) de cualquier edificación complementaria que pudiera construirse

Artículo VI.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones de este Plan Parcial, esta Parcela está obligada a reservar, dentro de su ámbito, un mínimo de 13 plazas de aparcamiento.

Artículo VI.11.- Espacios libres privados.

La superficie de parcela no ocupada por el edificio de la Alquería y por edificación(es) auxiliares o complementarias del mismo constituye el espacio libre ligado a las construcciones, que se destinará a aparcamientos, itinerarios peatonales, ajardinamientos y similares. Se podrán ubicar en él elementos auxiliares, como transformadores de energía eléctrica, paneles de captación de energía solar, contenedores de residuos sólidos, hornacinas o similares.

El vallado de la parcela podrá ser opaco hasta una altura máxima de 2 metros 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.

SECCIÓN VII. Ordenanza Particular "Z" de la Zona de Viario y Aparcamiento Privado.

Artículo VII.1.- Condiciones de Uso.

El Uso Preferente que se asigna a esta zona es el Viario y Aparcamiento Privado, ya que en ella se da cumplimiento a la reserva obligatoria de aparcamientos en parcelas privadas exigida por la normativa urbanística.

Esta Zona tiene la condición jurídico-urbanística de espacio dotacional libre, de uso público y dominio privado; y está vinculada "ob rem" al resto de las parcelas del Parque Comercial (excepto la Parcela Especial y la de la Alquilería), de las que es inseparable

Como Compatibles se establecen los de Ocio y Esparcimiento, el Comercial minorista, el Cultural, el Recreativo y de Espectáculos, todos ellos con carácter temporal; y con carácter permanente los de quiosco, pequeños dispensarios de helados, yogures, chucherías, churros o similares; lavadero de coches; almacén y/o cuartos técnicos relacionados con el servicio público o con el Uso principal, y cualquiera de los autorizables temporalmente cuando ocupe una superficie inferior a 45 m².

Se admitirá también, sin más restricciones que las que imponga La Comunidad de Propietarios de la Parcela PV, la instalación de toda clase de carteles publicitarios, señales, postes y monopostes, siempre que quede asegurada de forma fehaciente, la estabilidad de los mismos y se respete el Uso preferente de viario y aparcamiento privados.

Como Usos Prohibidos en general, se establecen todos los demás.

Artículo VII.2.- Tipología.

La tipología de la(s) eventual(es) edificación(es) a construir es la de "Bloque Exento", es decir, la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo VII.3.- Condiciones de Parcela.

La Zona de Viario y Aparcamiento Privado consta de dos parcelas no contiguas entre sí, en las que se disponen tres áreas destinadas exclusivamente al aparcamiento de vehículos de todo tipo, denominadas PV1(en la 1ª parcela), PV2 y PV3 (ambas en la 2ª parcela), dos viales de tráfico rodado, el V7 y el V8 (los dos también en la 2ª parcela), y espacios complementarios destinados al uso peatonal desde los que se accede a las puertas principales de todos los edificios de las Zonas V y W (Medianas Superficies y Usos Terciarios).

Esta Zona se constituirá en la Reparcelación bien como una parcela única e indivisible, con una superficie total de 54.351,06 m², o bien como dos, tres, cuatro o hasta un máximo de cinco parcelas, cada una de ellas, a su vez, única e indivisible, de 5.524,78 m²(PV1), 21.607,02 m² (PV2), 6.011,92 m²(V7), 20.148,98 m²(PV3) y 1.058,35 m²(V8) respectivamente, parcela(s) que, en todo caso, estará(n) vinculada(s) al resto de las parcelas del Parque Comercial (excepto la Parcela Especial y la de la Alquilería), de las que será(n) inseparable(s).

En esta Zona no podrán efectuarse parcelaciones ni segregaciones, con las únicas excepciones de segregaciones que tengan por exclusivo objeto, o bien su división en parcelas de las mismas características (hasta que exista en total un máximo de cinco), o bien la creación de subparcelas destinadas bien a

su cesión al Ayuntamiento para uso público, o bien a compañías suministradoras de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones o gas que así lo exijan, para la ubicación, en ellas, de instalaciones relacionadas con el servicio público que prestan.

Artículo VII.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación del suelo de la Zona por los distintos usos previstos, aparcamiento, vial de tráfico rodado y viales o espacios peatonales se respetará al máximo. La modificación en más de un 5% de las superficies destinadas inicialmente a cualquiera de dichos usos requerirá una autorización especial del Ayuntamiento, que sólo la otorgará por razones de interés público.

Artículo VII.5.- Separación a lindes.

Las pequeñas edificaciones permanentes y las construcciones temporales que pudieran autorizarse al amparo del artículo VII.1. de estas Ordenanzas se separarán al menos 5 metros de los lindes con las fachadas de los edificios. Las distancias de separación se medirán desde el elemento de la edificación más cercano al linde o alineación, excluyéndose a estos efectos los aleros o voladizos que no rebasen 0,60 metros de vuelo.

Podrán autorizarse, previa conformidad expresa de la Comunidad de Propietarios de la parcela PV y tras la aprobación de un Estudio de Detalle edificaciones que sirvan para conectar en planta baja dos Bloques colindantes, siempre que no interfiera con el tráfico rodado. Si así lo hiciese, la conexión deberá realizarse por el subsuelo o en altura. Tales autorizaciones tendrán carácter temporal, coincidiendo su plazo de vigencia con el de la presencia en el Parque de la actividad para la que se hayan autorizado.

Los soportales, pasajes cubiertos, pérgolas o similares a que se hace mención en el artículo siguiente no están sujetos a ninguna separación a lindes obligatoria.

La eventual construcción de edificios destinados a aparcamientos suplementarios en el subsuelo de esta Zona deberá separarse, al menos 5 metros de los lindes con las fachadas de los edificios. Si dichos edificios se construyeran sobre rasante y/o en altura, la separación mínima a las fachadas de los edificios será de 30 metros. En ninguno de ambos casos será preceptiva la separación a otros lindes, como las de aceras, viales públicos o privados, zonas verdes, etc.

Artículo VII.6.- Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima que se le asigna a esta parcela es de 555,95 metros cuadrados de techo (m^2t) equivalentes a los metros cuadrados construidos (m^2). Dicha edificabilidad se usará, en su caso, por las pequeñas construcciones permanentes que pudieran autorizarse al amparo del artículo VII.1 de estas Ordenanzas, como quioscos, chiringuitos, cabinas de vigilancia o similares.

No computará en ningún caso la edificabilidad que se pueda destinarse a la construcción de aparcamientos, ya sean éstos cubiertos o descubiertos, subterráneos o sobre rasante y en altura, conforme a lo dispuesto en la LUV y en el ROGTU. Tampoco computará (conforme a lo dispuesto en el art. 35 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) la edificabilidad que pueda consumirse en la construcción de soportales, pasajes cubiertos, pérgolas o similares adosados, anejos o próximos a las fachadas de los edificios comerciales, para proteger a los clientes de las inclemencias del tiempo.

El suelo incluido en esta Zona es, en definitiva un Suelo Dotacional Privado que, en principio no es edificable por naturaleza. Ello no obstante, y siempre que no se limite su normal utilización pública, se admitirá sobre el mismo la colocación de carteles, señales, postes, e incluso grandes monopostes, todo ello de señalética publicitaria, así como de depósitos de carritos de compra, farolas, señales, postes, carteles, semáforos y elementos similares al servicio del buen orden del tráfico rodado y peatonal. También podrá admitirse la colocación o construcción de transformadores, hornacinas, casetas de contadores, cuartos técnicos, arquetas enterradas o emergentes de empalme, registro y distribución de canalizaciones de instalaciones, etc., cuya edificabilidad no computará por razón de sus características.

Artículo VII.7.- Alturas Edificables.

La altura máxima de coronación de las pequeñas construcciones permanentes que puedan autorizarse al amparo del artículo VII.1 de estas Ordenanzas será de 4 metros, en una sola planta. No se autorizará la construcción de áticos ni buhardillas, pero sí la de sótanos o semisótanos. En el caso de construcciones temporales no se limita la altura máxima.

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 cocinas, aseos, vestuarios, pasillos y similares.

Artículo VII.8.- Cuerpos Volados.

Se permite cualquier tipo de cuerpos volados, marquesinas, pérgolas y similares, con un vuelo máximo de 0,60 m. La altura libre mínima de los vuelos en planta baja será de 3 metros.

Artículo VII.9.- Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas, con pendientes entre 2% y 5%, o inclinadas con una pendiente máxima del 35%, o revestir cualquier forma que se desee (curvas, elípticas, esféricas, etc.), siempre que el punto más alto de la cubierta no rebase la altura máxima de coronación.

Artículo VII.10.- Vallados.

Las dos parcelas integrantes de esta Zona se proyectan inicialmente sin vallado, por estimarse hoy innecesario. Si en el futuro, y por razones de seguridad, de limpieza e higiene, de funcionamiento o cualesquiera otras fuese aconsejable su vallado, éste coincidirá con las alineaciones oficiales, y 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 permitirá la utilización de tipos de vallado ni materiales que puedan ser peligrosos para personas, animales o vehículos. Se colocarán las puertas necesarias para el normal funcionamiento del Parque, que deberán abrirse y cerrarse en coincidencia con los horarios de apertura al público de las tiendas.

ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo III.1.- Facultades de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán redistribuir los aprovechamientos, fijar usos de entre los permitidos, efectuar parcelaciones urbanísticas dentro de su ámbito, establecer nuevos espacios de dominio y uso público, viarios o no, prever o reajustar alineaciones y rasantes completando y adaptando las ya señaladas y ordenar volúmenes de acuerdo con el Plan, y a tales efectos podrán incluso incorporar las ordenanzas particulares pertinentes, así como cualquier determinación que les sea propia conforme a la LUV y al ROGTU.

Cuando se establezca en estas Ordenanzas la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle. Dicha necesidad se deriva esencialmente de garantizar la participación pública.

Artículo III.2.- Estudios de Detalle. Casos de innecesidad

De entrada, este Plan Parcial está concebido para que, en principio, sea innecesario su desarrollo a través de Estudios de Detalle, de forma que para la tramitación y obtención de cualquier Licencia de Obras baste y sobre con el correspondiente Proyecto Técnico Básico; y que para iniciar las obras sea suficiente la presentación previa del Proyecto de Ejecución.

Serán innecesarios los Estudios de Detalle en los casos de agrupación o de segregación de parcelas, en los que regirá lo dispuesto en el artículo 6 de estas Ordenanzas.

También serán innecesarios los Estudios de Detalle en los casos de transferencia de edificabilidad, que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 8 de estas Ordenanzas.

Artículo III.3.- Posibilidad de formulación de Estudios de Detalle.

Sólo podrán formularse Estudios de Detalle cuando se refieran a uno o más Bloques o "Volúmenes Específicos" completos y su(s) área(s) de servicio anexa(s), si dispone de ella(s). En todo caso, pues, el ámbito mínimo del Estudio de Detalle será el del "Volumen Específico" sobre el que se formule y su área de servicio anexa.

En los "Bloques Exentos" (Parcela especial y Parcela H) no está prevista, en principio, la necesidad de formular de Estudios de Detalle, como tampoco lo está en los "Volúmenes Específicos" de los distintos Bloques proyectados, salvo que el Ayuntamiento lo exija porque el carácter y/o envergadura de la actuación pretendidas puedan afectar a terceros y sea aconsejable (además de la exigencia de una aprobación reservada a un acuerdo plenario) garantizar la publicidad de las mismas mediante el trámite preceptivo de la exposición pública.

En cambio, sí que está prevista la posibilidad de formular Estudios de Detalle en los casos concretos de los Bloque I, J, K, L y M, destinados, el primero al uso de Hostelería–Restauración y los otros cuatro a Usos Terciarios, cuando se desee reordenar los volúmenes de edificación establecidos en este Plan Parcial buscando una resultado radicalmente distinto del previsto.

Artículo III.4.- Obligatoriedad de los Estudios de Detalle.

Resultará preceptiva la redacción, tramitación y aprobación de Estudios de Detalle únicamente en los siguientes casos:

- Para poder edificar, aún con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas, en las áreas de servicio anejas a cada Bloque (o "Volumen Específico")
- Cuando se deseen crear nuevos viales y/o nuevos suelos dotacionales públicos distintos de los previstos en el Plan y adicionales a ellos, para dar mejor servicio a la correspondiente remodelación tipológica o morfológica de la parcelación o volumen ordenados.

Resumen de Ordenanzas.

En las páginas siguientes se adjuntan cinco Fichas - Resumen de las Ordenanzas de este Plan, las correspondientes a las Zonas de Ordenanza U, V, W, X e Y. La Zona Z no la necesita.

Clasificación:	Suelo Urbanizable No Programado	Ordenanza:
Zona:	Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.	Sector 1AB (1A+1B)
Zona de Ordenación U: Parcela Especial.		

Parcelación:	Superficie de Parcela:	45.253,00 m ²		
	Angulo mínimo medianeras:	No hay		
Ocupación de suelo	Uso comercial : "Gran superficie"	70 % de la superficie de la parcela		
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	5 metros a Red Viaria / 3 metros a viales peatonales y Z. Verdes.		
	Coeficiente:	Uso Comercial	0,99441	
	Número máximo de plantas	Uso Comercial	VI	
	Alturas edificables:	Uso Comercial	25 m-26 m-26,50 m	
	Altura mínima entre forjados:		3,00 m. – 2,50 m.	
Volumen Edificable:	Buhardillas:	No		
	Semisótanos	Si		
	Sótanos	Si		
Tipología de Cubierta:	Plan a:	Si	Inclinada:	Si , < 35 %

Espacios libres privados:	Sólo se permiten elementos auxiliares
---------------------------	---------------------------------------

Vallado:	Opcional	Opaco h máx. 1 m. Diáfano hasta 2.50 m.
----------	----------	--

Aparcamientos :	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: Total mínimo = 1.900 plazas
		Suelo Dotacional: 1plaza c/100m ² (ya cumplido PP)

Usos:	Principal y Obligatorio:	Comercial en "Gran Superficie" (≥ 9.000 m ²) y Aparcamiento.(mínimo 1.900 plazas)
	Secundarios o Compatibles:	Hostelería – Restauración, Oficinas, Deportivo-Cultural, Ocio y Esparcimiento, Almacén y Taller estrictamente relacionados con Uso Principal.

	Prohibidos:	En general: Residencial, Escolar, Industrial, Pirotécnico, Agrícola y Ganadero, Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares, y Talleres y Almacenes no vinculados con Uso Preferente.
--	-------------	---

Clasificación: Suelo Urbanizable No Programado		Ordenanza:	
Zona: Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.		Sector 1AB (1A+1B)	
Zona de Ordenación V: Medianas Superficies.			
Parcelación en esquina y Bloque A:	Superficie mínima de Parcela:	600 m ² . Inscribible rectángulo 10 x 45 m.	
	Longitud mínima de fachada:	10 ml	
	Angulo mínimo medianeras:	60°	
Parcelación entre medianeras:	Superficie mínima de Parcela:	720 m ² . Inscribible rectángulo 12 x 45 m.	
	Longitud mínima de fachada:	12 ml	
	Angulo mínimo medianeras:	60°	
Ocupación del suelo:	Uso comercial	Máxima: 100 % superficie parcela	
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	Ajuste a los lindes de la parcela.	
	Coeficiente:	V.1: Uso Comercial	1,50
		V.2: Uso Comercial	1,21
		V.3: Uso Comercial	1,12
	Número máximo de plantas	V.1: Uso Comercial	III
		V.2: Uso Comercial	III
		V.3: Uso Comercial	III
	Alturas edificables:	V.1: Uso Comercial	10 m -- 11,5 m
		V.2: Uso Comercial	10 m -- 11,5 m
		V.3: Uso Comercial	10 m -- 11,5 m
	Altura mínima entre forjados:		3,00 m – 2,50 m.
Volumen Edificable:	Buhardillas:	No	
	Semisótanos	Si	
	Sótanos	Si	
Tipología de Cubierta:	Plan	Si	Inclinada: Si, < 10 %
Espacios libres privados:	Sólo se permiten elementos auxiliares		
Vallado:	Obligatorio en zonas de servicio.	Opaco h máx. 1 m. Diáfano hasta 2.50 m.	
Aparcamientos:	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada	
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: 1 plaza c/25m ² (ya cumplido PP) Total en el PP = 3.690 plazas dibujadas Suelo Dotacional: 1 plaza c/100m ² (ya cumplido PP)	
Usos:	Preferentes:	Comercial en "Mediana Superficie" (600 - 9.000 m ²) 1 bloque de Factory Outlet/Centro de Oportunidades	
	Compatibles:	Hostelería – Restauración, Ocio y Esparcimiento, Consultorios Médicos o Veterinarios, Cultural, y los de Oficina, Almacén y Taller estrictamente relacionados con Uso Principal. Deportivo, Gasolineras, Material de automóvil, Drive-In.	
	Prohibidos:	En general:	Residencial, Escolar, Industrial, Piro-técnico, Agrícola y Ganadero, Discoteca, Salas de Juegos de azar y similares, y Talleres no vinculados con Uso Preferente.

Clasificación:	Suelo Urbanizable No Programado	Ordenanza:
Zona:	Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.	Sector 1AB (1A+1B)
Zona de Ordenación W: Edificaciones Terciarias		

Parcelación:	Superficie mínima de Parcela:	216 m2 Inscribible rectángulo 8 x 12 m.		
	Angulo mínimo medianeras:	60º		
Ocupación de suelo	Uso terciario	Máxima: 100 % superficie parcela		
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	Ajuste a los lindes de la parcela. Podrán producirse retranqueos.		
	Coefficiente:	W.1: Uso Terciario	7,10	
		W.2: Uso Terciario	7,20	
	Número máximo de plantas	W.1: Uso Terciario	VIII	
		W.2: Uso Terciario	VIII	
	Altura de cornisa:	Uso Terciario	26 m -27,5 m	
	Altura entre plantas (forjados):	Planta Baja:	3,00 m – 2,50 m	
		Plantas Altas:	2,50 m - 2,20 m - 2,10m	
		Áticos:	No	
	Espacios bajo cubierta	Si		
	Sótanos y semisótanos	Si		
Tipología de Cubierta:	Plan a:	Si	Inclinad a: Si , < 35 %	
Cuerpos volados:	Vuelo máximo:	1 metro		
	Ocupación máxima:	70 % del ancho de fachada.		
Espacios libres privados:		Sólo se permiten elementos auxiliares		
Vallado:	Opcional.	Opaco h máx. 1 m. Diáfano hasta 2.50 m.		
Aparcamientos :	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada		
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada:1plaza c/100m ² (ya cumplido PP) Total en el PP = 3.697 plazas dibujadas		
		Suelo Dotacional: 1plaza c/100m ² (ya cumplido PP)		
Usos:	Preferentes:	Terciario: Oficinas, Despachos, Hoteles Residencias Colectivas, Aparthotel y Apartamentos Turísticos, Clínicas o Consultorios Médicos o Veterinarios, Guarderías, Gimnasios, Academias, "Lofts", etc.		

	Compatibles:	General: Cultural. Planta Baja y 1ª: Ocio y Esparcimiento, Comercial minorista de 2ª, clase, Hostelería-Restauración, Recreativo y Espectáculos. Usos provisionales	
	Prohibidos:	En general:	Residencial, , Industrial, Pirotécnico, Agrícola y Ganadero, Discotecas, Salas de Juegos de Azar y similares, Talleres no vinculados al Uso Preferente.

Clasificación:	Suelo Urbanizable No Programado	Ordenanza:
Zona:	Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.	Sector 1AB (1A+1B)
Zona de Ordenación X: Restauración.		

Parcelación en esquina:	Superficie mínima de Parcela:	150 m ² . Inscribible rectángulo 5 x 30 m.
	Longitud mínima de fachada:	5 ml
	Angulo mínimo medianeras:	60°
Parcelación entre medianeras:	Superficie mínima de Parcela:	180 m ² . Inscribible rectángulo 6 x 30 m.
	Longitud mínima de fachada:	6 ml
	Angulo mínimo medianeras:	60°

Ocupación de suelo	Uso restauración		Máxima: 100 % superficie parcela		
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	Ajuste a los lindes de la parcela. Podrán producirse retranqueos.			
	Coeficiente:	Uso restauración	1,75		
	Número máximo de plantas	Uso restauración	II		
	Alturas edificables:	Uso restauración	8-9,50 m.		
	Altura mínima entre forjados:		2,50 m		
	Volumen Edificable:	Buhardillas:	No		
		Semisótanos	Si		
Sótanos		Si			
Tipología de Cubierta:	Plan a:	Si	Inclinada:	Si , < 10 %	
Espacios libres privados:	No están previstos.				
Aparcamientos :	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada			
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: 1 plaza c/50m ² (ya cumplido PP) Total en el PP = 3.690 plazas dibujadas			
		Suelo Dotacional: 1 plaza c/100m ² (ya cumplido PP)			
Usos:	Preferente:	Hostelería-Restauración. Admite Bares, Cafés, Restaurantes, Cafeterías, Coctelerías, Pubs, Bocaterías, Enotecas y similares			
	Compatible:	Ocio y Esparcimiento, el Comercial minorista, el Cultural, el Recreativo y de Espectáculos y los de Gimnasio. Oficina y Almacén.			
	Prohibidos:	En general:	Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos los de Discoteca, Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares y Talleres no vinculados al Uso Preferente.		

Clasificación:	Suelo Urbanizable No Programado	Ordenanza:
Zona:	Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.	Sector 1AB (1A+1B)

Zona de Ordenación Y: **Alquería.**

Parcelación:	Superficie de Parcela:	1.110,71 m ²
--------------	------------------------	-------------------------

Ocupación de suelo		Máxima: 70 % superficie parcela
--------------------	--	---------------------------------

Alineaciones:	Separación a lindes:	No se exige.
---------------	----------------------	--------------

	Coefficiente:		0,56845
	Número máximo de plantas		Propias Alquería.
	Alturas edificables:		Propias Alquería.
	Altura mínima entre forjados:		Propias Alquería.
	Tipología de Cubierta:		Propias Alquería.
		Patio Posterior	Plana o Inclinada < 15 %

Espacios libres privados:	Sólo se permiten elementos auxiliares.
---------------------------	--

Aparcamientos :	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: Reserva mínima: 13 plazas
		Suelo Dotacional: 1plaza c/100m ² (ya cumplido PP)

Usos:	Preferente:	Cualquiera que sea compatible con la protección arquitectónica debida al edificio y que garantice mejor su mantenimiento y conservación.	
	Compatibles:	Usos de Hostelería-Restauración, Comercial minorista en situación 3ª, Ocio y Esparcimiento, Recreativo y de Espectáculos, Cultural y Sociocultural, Discoteca, el Hotelero, el Escolar y el Residencial.	
	Prohibidos:	En general:	Industrial, el Pirotécnico, las Salas de Juegos de azar, máquinas tragaperras y similares y los de Talleres y almacenes

ANEXO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Tal y como se ha hecho constar en la Memoria Informativa, y en el resto de documentos de este Plan Parcial, en el ámbito ordenado sólo existe un solo y único elemento a proteger: el conjunto edilicio denominado l'Alquería Nova.

El Estudio de Impacto Ambiental no impone, pero sí recomienda, la conservación, previo trasplante si es necesario, de tres árboles aislados de entre los existentes que destacan, no por su rareza, clase o especie, sino por su gran porte: un chopo junto a la alquería, un olivo y un olmo, ambos junto a la acequia de L'Orba. El chopo se conservará junto a la Alquería. Los otros dos, olivo y olmo, si una vez realizado el replanteo previo de las obras de urbanización se revelasen incompatibles con ella, se trasplantarán a la zona verde más próxima a su actual emplazamiento. Entendemos que no es necesaria la confección de una Ficha de Catálogo para su conservación.

En consecuencia, se acompaña la única Ficha de este Catálogo, correspondiente a l'Alquería Nova.

FICHA ÚNICA DE CATÁLOGO.- L'ALQUERÍA NOVA

DATOS IDENTIFICATIVOS	
DENOMINACIÓN	L'ALQUERÍA NOVA
SITUACIÓN:	Aislada. Parcela 52 del Polígono 12 del Catastro de Rústica de Alfafar.
CRONOLOGIA:	Origen indeterminado. Posiblemente data de la segunda mitad del XIX, aunque tiene aspectos tipológicos de finales del XVIII. Eso no quiere decir que se construyese necesariamente en esa época.
DESCRIPCIÓN:	<p>Es un pequeño conjunto edilicio exento y aislado en el medio rural, compuesto por dos elementos sustantivos: el edificio principal, y un gran corral anexo posterior cerrado por una potente valla, que es continuación de los muros testers del cuerpo principal.</p> <p>Responde a la tipología propia de las alquerías de la huerta; el edificio principal, orientado a levante, tiene una planta rectangular, dos crujías de profundidad, se cubre con cubierta inclinada de teja árabe a dos aguas y se desarrolla en dos plantas: la baja, que estaba destinada a habitación, y la alta, que se destinaba a cambra-almacén de productos hortícolas. El gran corral posterior, que en buena parte estaba cubierto, alojaba a los animales domésticos y los aperos de labranza.</p> <p>Dimensiones: 15,40 metros de frente en la fachada principal, y la misma dimensión en la posterior; 10,80 metros de fondo en el cuerpo principal, espesor de muros incluido. Corral con muros laterales de unos 19 metros, y muro de fondo de 15,60 metros, medidas exteriores. Las superficies construidas aproximadas son de unos 160 m² cada una de las dos plantas del edificio principal y unos 300 m² el corral, lo que hace un total de 620 m².</p> <p>El frente de la fachada principal presenta cuatro huecos (ventanas) en la planta alta y tres huecos en la baja: el central, que es la entrada principal, y dos laterales (ventanas). No existe alineación vertical entre los huecos de las dos plantas, pero tanto unos como otros se disponen centrados respecto del ancho de fachada. La puerta principal está enmarcada con un arco de medio punto de fábrica de ladrillo macizo</p> <p>La fachada trasera tiene el mismo esquema: cuatro huecos-ventanas en la planta alta y tres en la baja, el central un portalón, el lateral derecho una ventana (hoy cegada) y el lateral izquierdo, con una pequeña puerta de paso y un ventanuco sobre ella. El portalón central trasero está también enmarcado, como la puerta principal, con un arco de medio punto de ladrillo macizo</p> <p>El testero derecho es casi ciego, con una única ventana a nivel de planta baja, mientras que el testero izquierdo presenta tres ventanas en planta alta (la central cegada) y otras dos en la baja.</p> <p>En el interior no se conserva tabiquería alguna, ni en planta baja, que la tuvo (quedan algunas huellas), ni en planta alta, donde seguramente nunca hubo. La distribución interior era la típica de una casa "a dos mans": acceso central enfrente al portalón trasero de</p>

acceso al corral, y sendos espacios o habitaciones a derecha e izquierda en primera y en segunda crujía. La situada a la derecha en la 2ª crujía era la cocina, de la que restan hogar y chimenea. Las dos crujías en profundidad están divididas, en planta baja, por un muro de carga, perforado por dos grandes arcadas de tosca ejecución (en el centro y en la izquierda) y por una puerta de paso que comunica, a la derecha, la cocina con la primera crujía. Entre el carril central de paso y la cocina se encuentra la escalera de acceso a la planta alta, que no es más que una pequeña "escaleta" estrecha y empinada, meramente utilitaria y sin ninguna pretensión estética ni representativa, como corresponde a una planta alta meramente auxiliar y secundaria.

El forjado que cubre la planta baja es tradicional, compuesto por viguetas de madera y revoltones de ladrillo cerámico enlucidos de yeso. Intereje y escuadría de viguetas son mayores de lo habitual.

La planta alta, menos alterada que la baja, tiene mayor interés, ya que en ella pueden observarse elementos originales que permiten datar y entender el edificio. Así, en ella se constata que tres de los muros que conforman el cuerpo principal son de tapial, técnica constructiva de tradición, primero romana y luego árabe que se vino utilizando normalmente hasta fines del XVIII, y que, a la vista de ejemplos como este edificio, parece que continuó utilizándose puntualmente hasta mediados o incluso finales del XIX. El cuarto muro, el recayente a Norte, es de factura posterior, seguramente porque el original se desplomó. De hecho, el actual muro presenta un ligero pero apreciable desplome y algunas grietas indicativas de una patología no corregida en la cimentación, productora de asentamientos, sin duda la misma que originó el colapso del muro original.

El segundo elemento de interés es la presencia de pequeños huecos, a modo de ventanucos, sobre los huecos de las ventanas recayentes a levante y al mediodía, hoy cegados hacia fuera y abiertos hacia el interior, que estaban destinados a la cría de gusanos de seda, actividad típica en la huerta desde finales del XVIII hasta principios del XX.

El tercer elemento interesante, más que la materialidad de las losetas que lo componen, es el original despiece del pavimento de la planta alta, muy sencillo y humilde, a base de "primas" (ladrillo macizo de 25x12x4). El pavimento presenta una ligera pendiente hacia el centro, donde se puede observar la existencia de un agujero con un tapón, que servía para cargar con grano los carros, emplazados en el centro de la planta baja, desde la planta alta en la que aquél se almacenaba. Finalmente cabe destacar, ya que no la originalidad, sí la correcta factura de la cubierta, de menor interés que los otros elementos citados por ser más común, pero bien resuelta y ejecutada con oficio.

El gran corral trasero se cubre hoy totalmente con una cubierta de chapa metálica plegada de segunda mano y escasa calidad, sustentada sobre una estructura metálica precaria, todo ello impropio. En él no se han podido observar huellas de las antiguas construcciones que debió contener (establos, cobertizos, gallinero, etc.)

REGIMEN DE OCUPACIÓN Y USO

USO ACTUAL:	<p>El estado de conservación del inmueble no es bueno, pero sí aceptable. Presenta numerosas patologías, achacables a su abandono y falta de conservación, pero no amenaza ruina y es susceptible de recuperación con intervenciones no necesariamente complejas ni sofisticadas.</p> <p>Las patologías más importantes, en un listado no exhaustivo, son: el mal estado del muro testero norte del cuerpo principal, con asientos, grietas y un ligero desplome; la destrucción parcial de la mitad del alero de la cubierta de la fachada trasera; la rotura de algunas viguetas de madera de la cubierta inclinada, que ha producido algunos asientos en las correas y la rotura del tablero cerámico que se apoya en ellas; la práctica desaparición de las carpinterías de ventanas, que deja al edificio sin resguardo contra las inclemencias del tiempo; y la gran cantidad de pequeñas intervenciones en desafortunadas reparaciones y chapuzas habidas a lo largo del tiempo.</p>
--------------------	---

NIVEL DE PROTECCIÓN

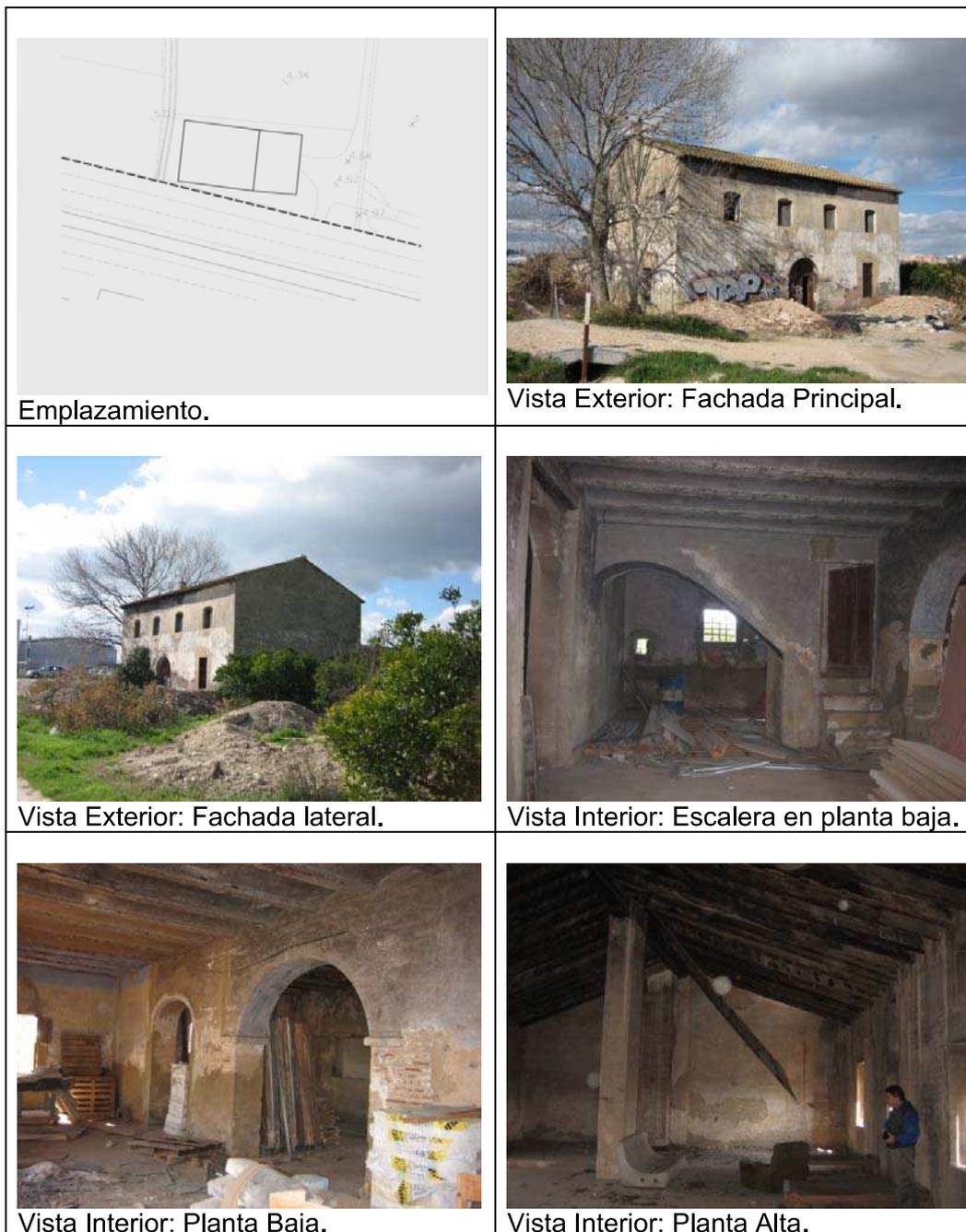
NIVEL:	<p>El más adecuado y proporcionado a las características y valores propios del edificio es el <u>grado 3</u>, es decir, la llamada <u>protección ambiental</u>, que es el más bajo. Ello no obstante, al tratarse de una de las dos únicas alquerías aisladas subsistentes en el término de Alfafar, cabría elevar algo el nivel para tratar de procurar, al menos, una conservación que no conlleve un exceso de sustituciones.</p>
---------------	--

ELEMENTOS SINGULARES A PROTEGER Y GRADO DE INTERVENCIÓN

ELEMENTOS SINGULARES:	<ul style="list-style-type: none"> -En primer lugar, la envolvente o volumen propio del edificio: cubiertas, fachadas, testeros y muros del corral. -Los acabados interiores de los tres muros de tapial de la planta alta. -Los huecos sobre las ventanas de la planta alta que atestiguan su antiguo destino a la cría de gusanos de seda. -El despiece de pavimento de la planta alta. -El tamaño, ritmo y proporciones de los huecos. -La tipología estructural y constructiva de la cubierta inclinada.
GRADO DE INTERVENCIÓN:	<ul style="list-style-type: none"> -La restauración/rehabilitación del edificio y su posterior conservación implican necesariamente su reutilización con usos compatibles con su protección, tales como los señalados en la Ordenanza "Y" específica de la zona. -Cualquier reutilización del edificio implicará necesariamente, además de operaciones restauratorias y de consolidación estructural, abordar intervenciones de cierta envergadura, como la construcción, ex novo, de una o dos escaleras para el correcto acceso a la planta alta; la habilitación de espacios con destino a cocina(s), aseos, servicios y/u otras dependencias; la implantación de instalaciones de ventilación y climatización, que requerirán el

tendido de conductos y la presencia de máquinas; el tendido de instalaciones eléctricas y de agua fría y caliente por todo el edificio; la cobertura del corral con una cubierta nueva más apropiada que la actual; la dotación de los huecos con nuevas carpinterías y la disposición de nuevos pavimentos.

-Todas las operaciones descritas son perfectamente compatibles con la protección del edificio, siempre que se ejecuten con sensibilidad y con criterio. A tal efecto, donde haya que restaurar se procurará utilizar materiales o piezas originales; pero cuando no se conozca con certeza la solución original, o la restauración no sea posible, las piezas y elementos de nueva creación deberán distinguirse claramente de las preexistencias, utilizando materiales y técnicas actuales y no tratando de imitar las antiguas. Se procurará mantener la materialidad de las preexistencias y superponer las novedades, de forma que se diferencien claramente unas de otras. Será preferible, por ejemplo, disponer instalaciones y conductos a la vista a pretender ocultarlos empotrándolos en muros protegidos, como los tapiales, dañando su materialidad.



La presente modificación de la Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Ayuntamiento y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la LrBRL 7/85, de 2 de abril, todo ello en los términos regulados en el Art. 70.2 del citado texto legal.

Lo que se hace público a los efectos del Art. 49, 59.4 y 70 de la LrBRL 7/85, modificada por la Ley 11/99, entrando en vigor la presente Ordenanza Municipal según lo preceptuado en la Disposición Final.

Alfajar, 5 de septiembre de 2014.—El alcalde, Juan Ramón Adsuaa Monlleó.