

1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

ÍNDICE

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



1.1 INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

1.2 LOCALIZACIÓN

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

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

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

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

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

El censo de población en 2.014 era de 21.305 habitantes.

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

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

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

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

- Norte: casco urbano de Alfafar (consolidado).
- Este: zona comercial, hipermercado, hoteles y oficinas (consolidado).
- Sur: zona comercial predominante, con usos complementarios de tipo terciario, industrial y dotacional (en desarrollo, consolidada al 50%).
- Oeste: zona de reservas dotacionales: cementerio, polideportivo, alquería, parque urbano y la propia carretera CV-400.

El ámbito específico del Estudio de Detalle corresponde a las fincas F0, F1, F2. Todas ellas incluidas en el Sector 1AB de Alfafar.

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



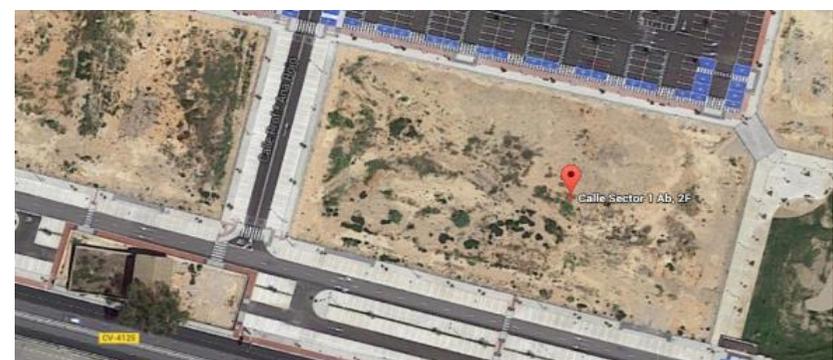
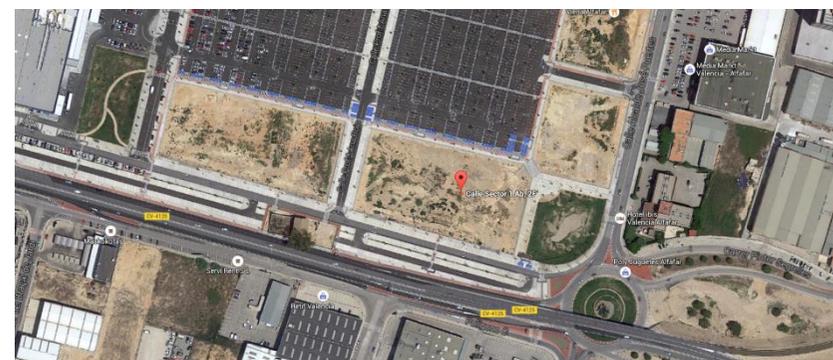
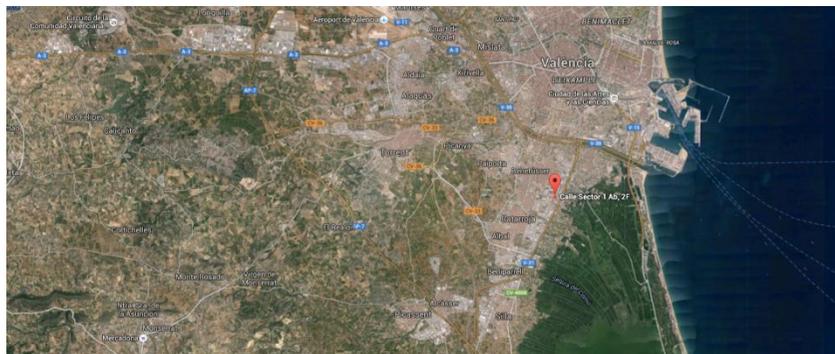
Localización de Alfafar en la provincia de Valencia

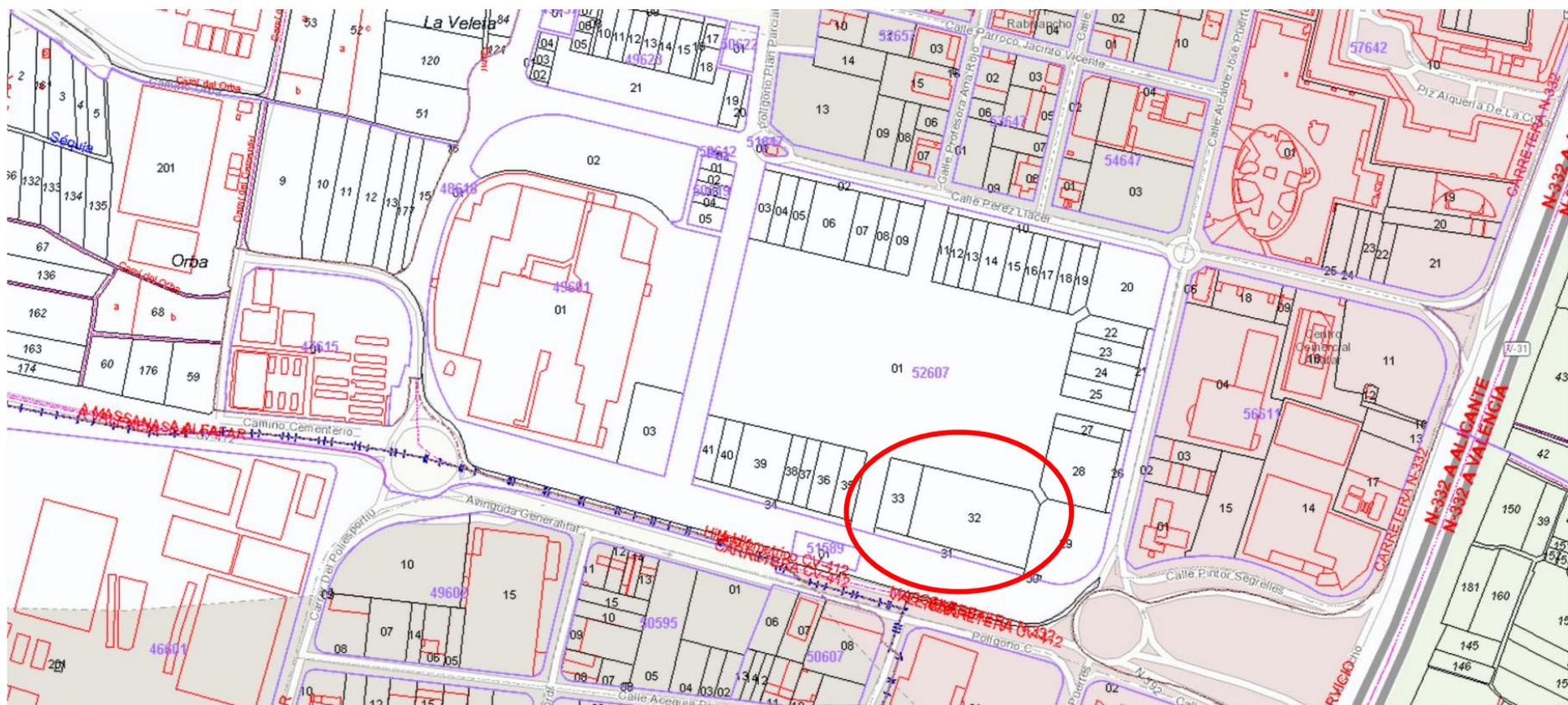


Localización de Alfafar en la comarca de L'Horta Sud

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

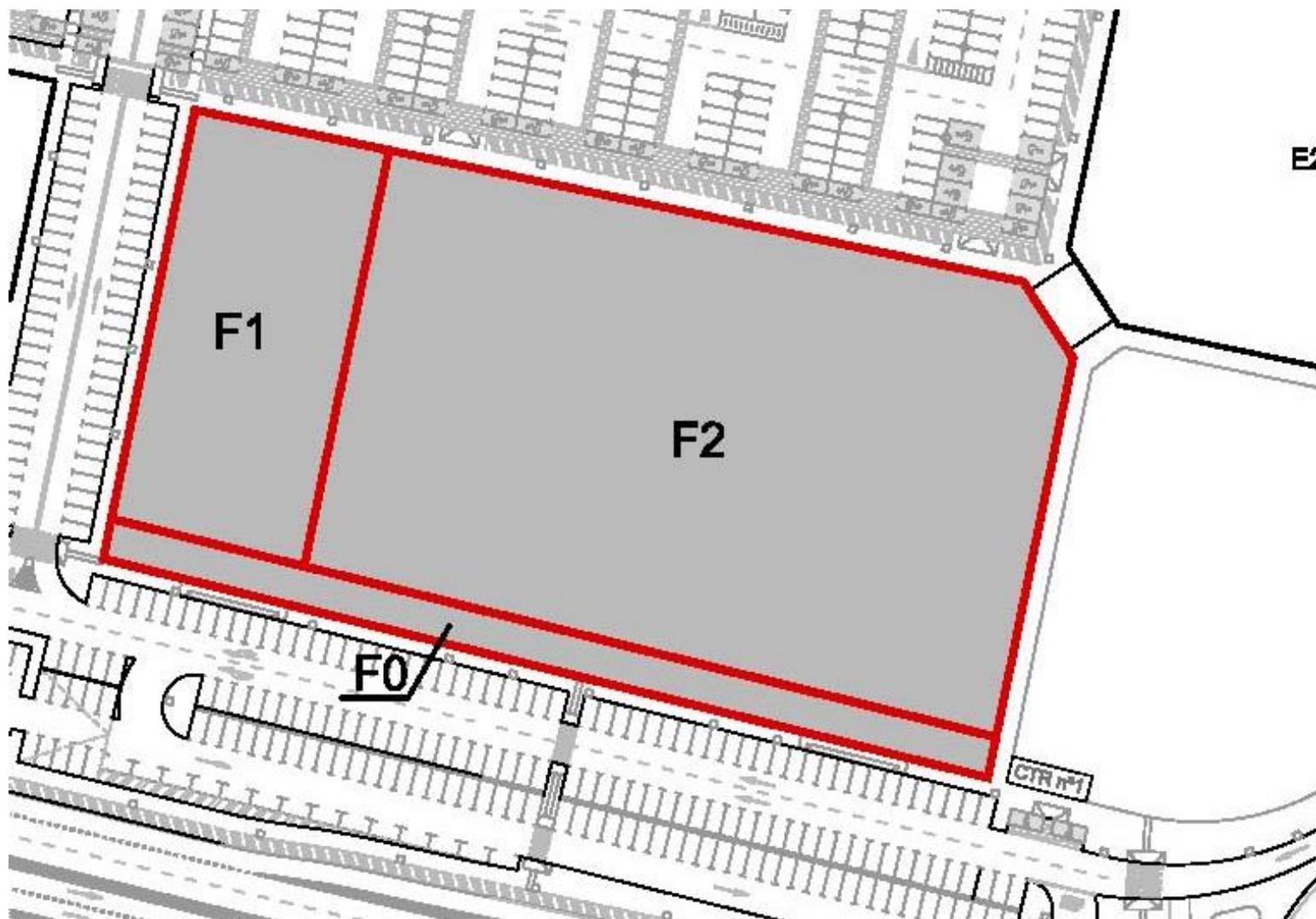






Ámbito general de la zona de estudio y parcelas catastrales





Localización de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle





Vista aérea del conjunto ocupado por las instalaciones de Bauhaus, a la izquierda zona de afección de este Estudio de Detalle



Vista aérea del conjunto ocupado por las instalaciones de Bauhaus, arriba zona de afección del Estudio de Detalle



1.3 CUENCA VISUAL

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

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

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

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

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

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

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

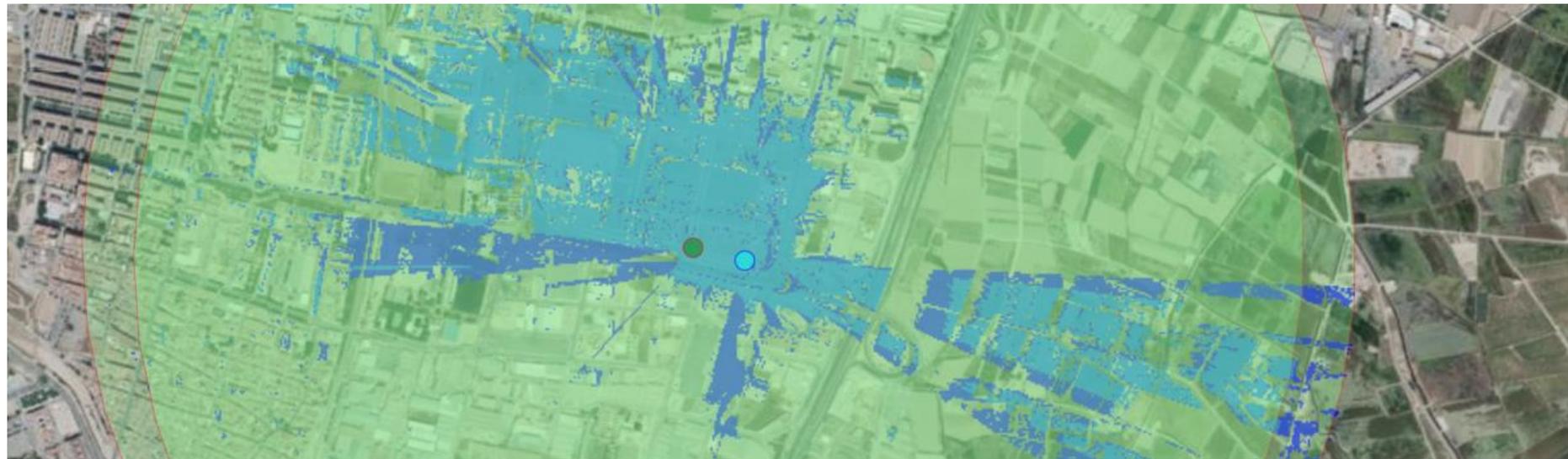
Por ello, se analiza 1 punto de observación principal, situado en el punto más alto de la carretera de acceso a Alfafar desde la autovía N-332 Valencia-Alicante, a una altura aproximada de 10,50m sobre el nivel del mar (s.n.m.).

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

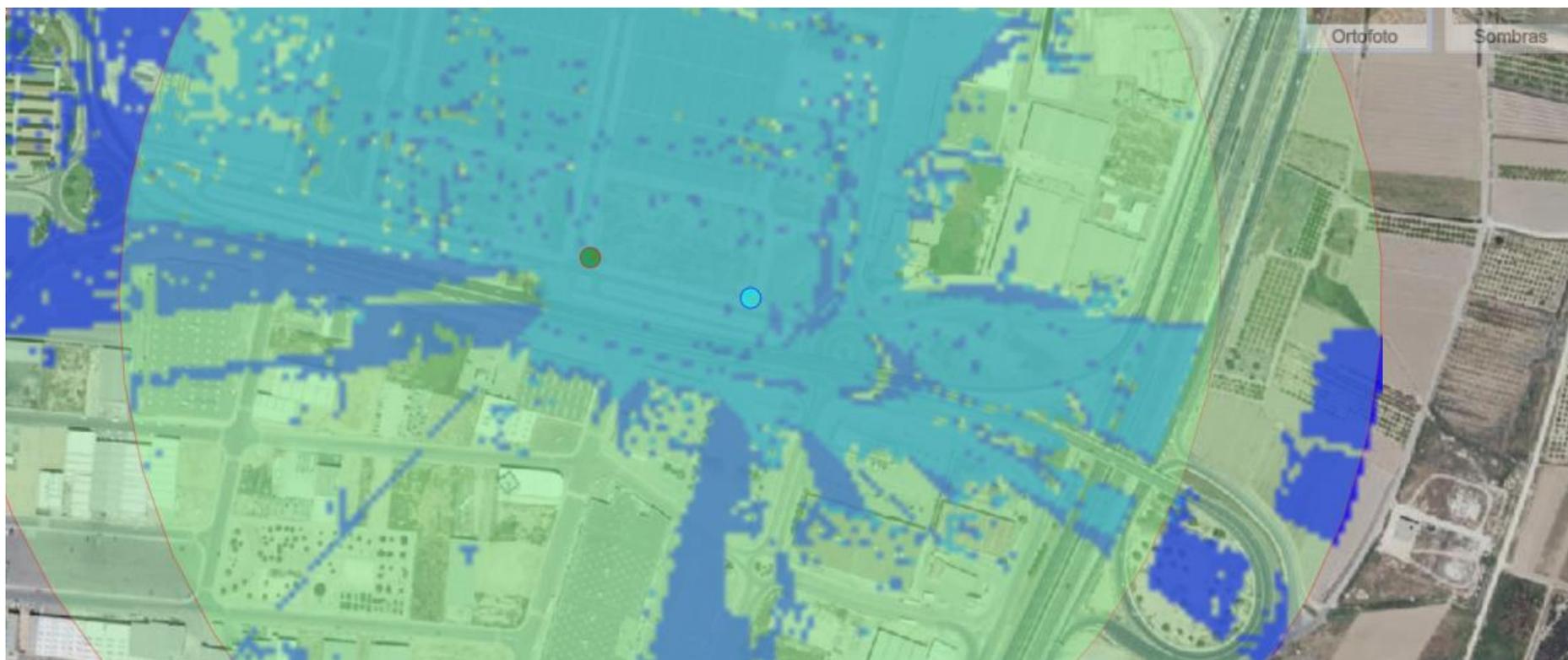
Se han analizado otros puntos de observación, con carácter secundario. A continuación se recoge la información gráfica de las cuencas visuales obtenidas.



Cuenca visual para umbral de nitidez de 3.500m de distancia



Cuenca visual para umbral de nitidez de 1.500m de distancia. Alcanza mayor visibilidad desde la carretera con paso elevado CV-4125. Hacia la zona comercial no hay visibilidad, estaría oculta por el propio edificio de Bauhaus



Cuenca visual para umbral de nitidez de 500m de distancia

Se aprecia con mayor detalle el alcance de mayor visibilidad desde la carretera con paso elevado CV-4125.

Hacia la zona comercial no hay visibilidad, estaría oculta por el propio edificio de Bauhaus

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

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

La necesidad de este Estudio de Detalle surge de unas pautas de organización muy concretas que implican la ocupación y/o cubrición de parte de la zona de servicio del Bloque.

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

Las parcelas F0, F1 y F2 están incluidas en el Bloque F, éste presenta una forma trapezoidal y una de sus esquinas está achaflanada, en concreto en el vértice noreste.

La parcela linde al norte con la Plaça Consolat del Mar, al sur con la zona de servicio de dicho Bloque, al este con una Zona Verde y al Oeste con el vial que conecta la Plaça Consolat del Mar con la calle Les Fonts.

El Bloque F objeto de este Estudio de Detalle se desarrolla actividad comercial ocupada por las instalaciones de Bauhaus. A su vez estas instalaciones también ocupan el Bloque E, cuya actuación conjunta ya fue objeto de Estudio de Detalle anterior (septiembre 2015).

En cuanto al estado de urbanización y dotación de servicios, las calles circundantes y su urbanización son muy recientes y cuenta con todos los servicios urbanos.

La necesidad de cubrición de una parte de la zona de servicio implica que se altere la volumetría de la edificación.

Dado que en la zona de servicio existen dos zonas ocupadas que ya fueron objeto de un primer Estudio de Detalle cuyo porcentaje de ocupación ascendía a 36,56%, la nueva zona ocupada tiene que tener un porcentaje de ocupación igual o menor al 38,44% para poder justificar que ambos porcentajes son inferiores al 75 % máximo de ocupación de esta Zona de Servicio, tal y como indica el Art. III.2 de las Ordenanzas del Sector 1AB.

Dicha reordenación de volúmenes, no implica un aumento de edificabilidad, ya que se mantiene la adjudicada a cada uno de los Bloques.

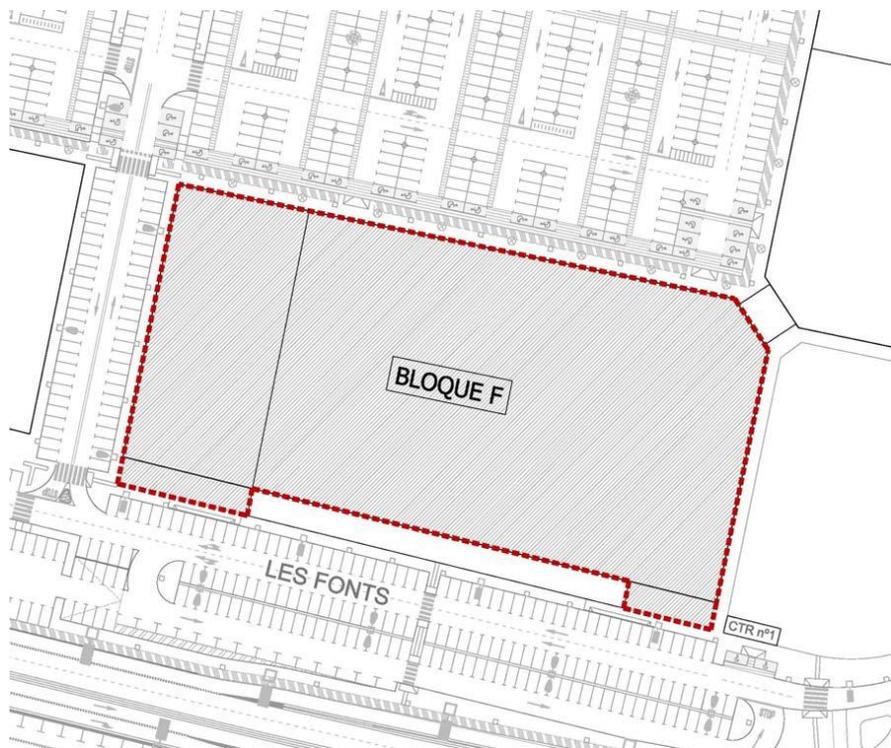
En el primer Estudio de Detalle, la edificabilidad procedente de las Parcelas F1 y F2 ascendía a 300,00 m²t y la superficie ejecutada realmente en la edificación ascendía a 293,18 m²s, y en este Estudio de Detalle nº2, la edificabilidad procedente de la Parcela F2 asciende a 303,00 m²t y la volumetría que se pretende construir ocupa 309,10 m²s. Finalmente, la superficie ocupada en planta dentro de la Parcela F0 asciende a 602,28 m²s (293,18 m²s + 309,10 m²s), un 74,94 % de la zona de servicio, porcentaje inferior al 75 % máximo de ocupación de esta Zona de Servicio.

Volumétricamente, la ocupación de la Zona de Servicio se proyecta con un aspecto diferenciado respecto a la volumetría principal, es decir, con unas alturas máximas de altura de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a la del Bloque Principal.

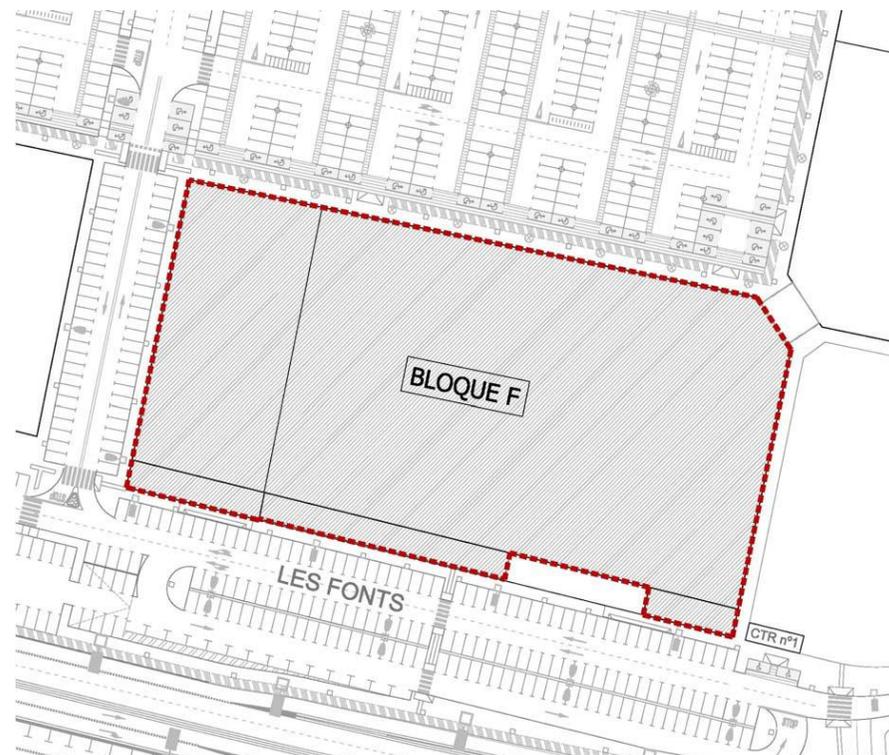
De esta forma, la edificabilidad que se le asigna a la “Parcela F0” asciende a un total de 603,00 m²t, de los cuales 300,00 m²t provienen del primer Estudio de Detalle y 303,00 m²t provienen de este segundo Estudio de Detalle. En concreto, estos últimos proceden de la “Parcela F2”.

Por ello, este Estudio de Detalle no modifica la Edificabilidad asignada por el Plan Parcial al Bloque F, únicamente tiene previsto la modificación de su volumetría ocupando parte de la superficie destinada a zona de servicio, tal y como puede observarse a continuación, en el siguiente Cuadro – Resumen Final de la cesión de las edificabilidades realizadas hasta el momento en los distintos Estudios de Detalle que afectan al “Bloque F”:

PARCELA	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL	CESION EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL TRAS ESTUDIOS DE DETALLE
F1	2000,35 m2t	176,00 m2t	1824,35 m2t
F2	7423,00 m2t	427,00 m2t	6996,00 m2t
F0	0,00 m2t	0,00 m2t	603,00 m2t
	9423,35 m2t	603,00 m2t	9423,35 m2t



Ordenación del Plan Parcial



Ordenación de la propuesta



1.5 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

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

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

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

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

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

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

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

1.6 ANÁLISIS VISUAL

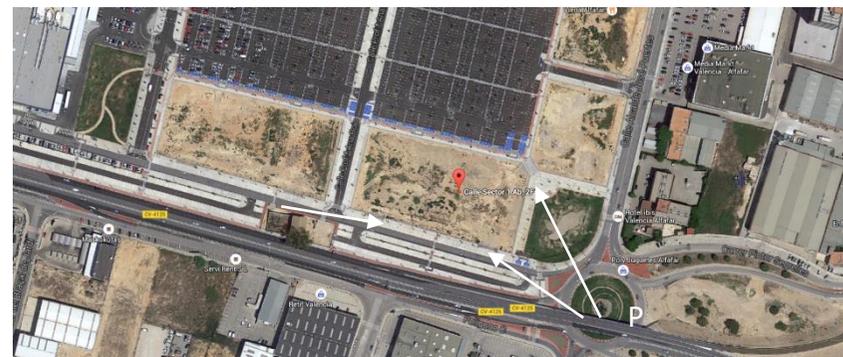
Para llevar a cabo el análisis visual del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, se ha procedido a establecer una serie de puntos de observación que aborden el estudio de la calidad escénica del área objeto de análisis.

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

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

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

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



Representación de los puntos de observación



Vistas panorámicas desde punto de observación principal situado en el puente de la CV-4125



Vista panorámica desde punto de observación situado en la rotonda, situada bajo el puente de la CV-4125



Vista panorámica desde la vía de servicio hacia el oeste



Vista panorámica desde la vía de servicio hacia el oeste, detalle de Alquería protegida



Vista panorámica desde punto de observación principal situado en el puente de la CV-4125, hacia el suroeste



Vista de detalle de la zona de servicio situada en la fachada sur



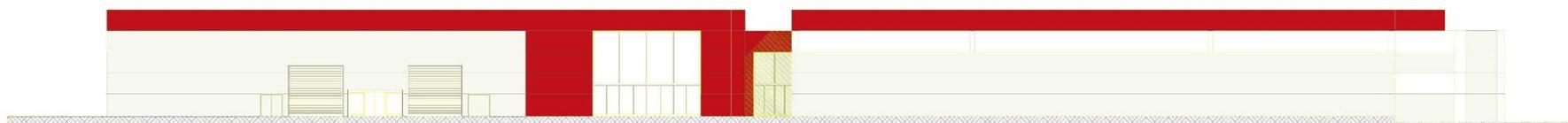
Detalle de zona de muelles y espacio para contenedores en la zona de servicio, hacia el oeste



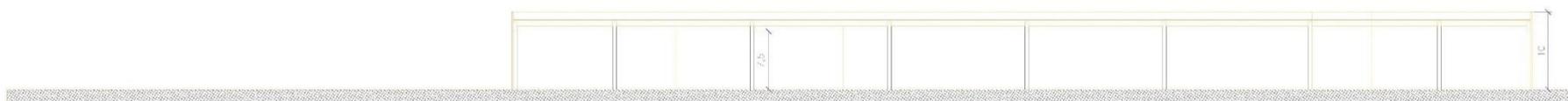
Detalle de zona de muelles y espacio para contenedores en la zona de servicio, hacia el este



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



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

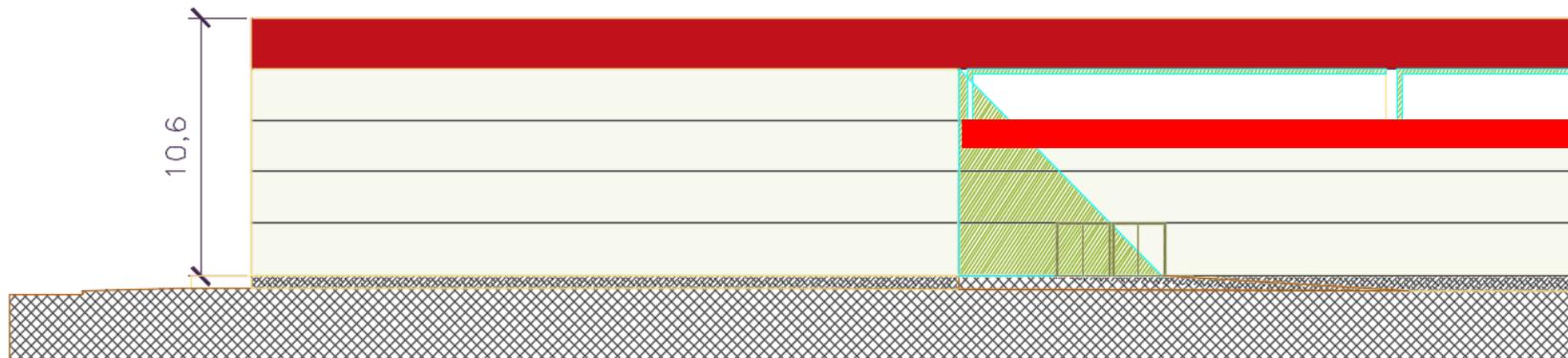


Sección del bloque F, hacia el sur

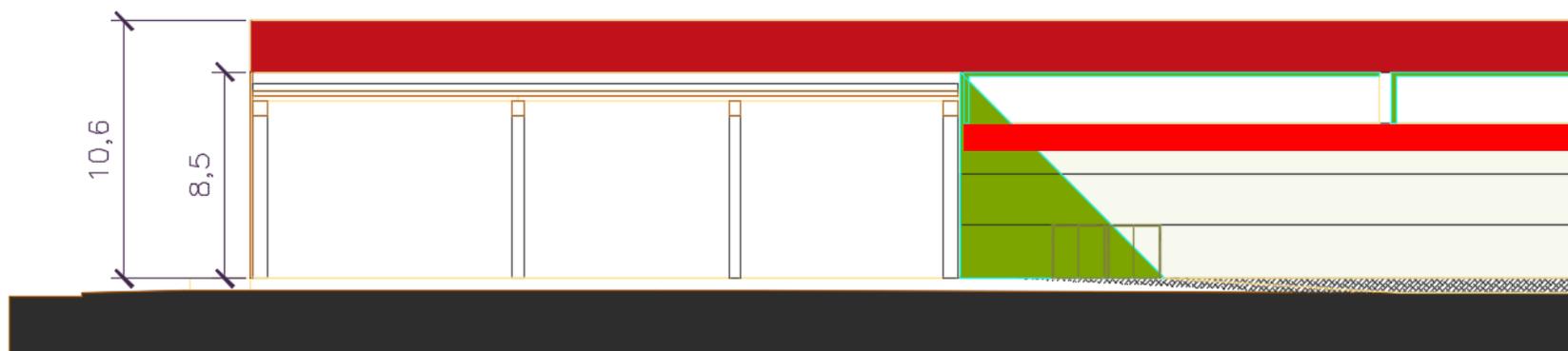


Sección del conjunto, hacia el sur

Detalles de la marquesina proyectada



Detalle de alzado de uno de los bloques, la altura del peto, es inferior a lo indicado en las Normas Urbanísticas, 10m +1,20m



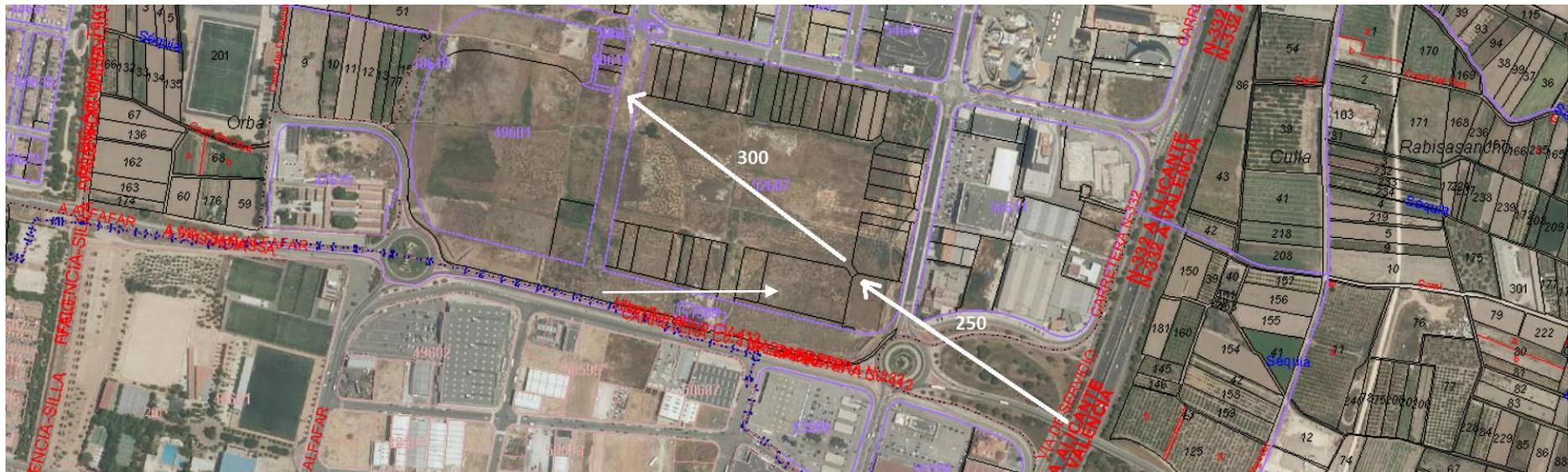
Detalle de sección de uno de los bloques en la zona de servicio, se tratará con un máximo de alturas de cornisa, peto y coronación, 2m inferiores a la altura de los bloques.

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

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

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

El tratamiento de los volúmenes y paramentos es adecuado al entorno comercial, con colores neutros predominantes. Además se ha procurado la máxima transparencia en el volumen de conexión de los bloques E y F, que favorece la precepción de la cuenca visual diagonal hacia el noroeste.



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

1.7 FOTOMONTAJE



Vista de la ordenación general



Vista de la ordenación general, con simulación de la marquesina

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ÍNDICE

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



2.1 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN

2.1.a Medidas a aplicar en las nuevas construcciones

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

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

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

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

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

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

2.1.b Medidas a aplicar para mejorar el paisaje urbano

Se cuidarán las condiciones estéticas e higiénicas del espacio público.

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

2.1.c Medidas a aplicar durante las obras

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

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

2.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS

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

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

Artículo III.1.- Condiciones de Uso.

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

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

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

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

Artículo III.2.- Tipología.

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

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

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

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

Artículo III.3.- Condiciones de Parcela.

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

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

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

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



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

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

Artículo III.4.- Ocupación del Suelo.

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

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

Artículo III.5.- Separación a lindes.

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

Artículo III.6.- Edificabilidad.

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

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

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

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

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

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

Artículo III.7.- Alturas Edificables.

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

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

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

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

Artículo III.8.- Cuerpos Volados.

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



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

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

Artículo III.9.- Cubiertas.

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

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

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

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

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

Artículo III.10.- Aparcamientos.

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

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

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

Artículo III.11.- Espacios libres privados.

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

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

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

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



2.3 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

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

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

En Valencia, mayo de 2.017

El arquitecto



José Miguel Ferrer Gisbert

Colegiado nº 7.058