

# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

## PARA LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL SECTOR 1AB (1A + 1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

EMPLAZAMIENTO: SECTOR 1AB (1A + 1B) del P.G.O.U. de ALFAFAR

PROMOTOR: IKEA IBERICA, S.A.  
C.I.F.: A28812618  
Avda. Matapiñonera, nº9.  
CP 28703 Sna Sebastián de los Reyes (Madrid).

ASISTENCIA TECNICA: M<sup>a</sup> JOSÉ VANACLOCHA AROCAS  
Arquitecto  
Avda. Antonio Almela, nº53, 30<sup>a</sup>.  
CP 46250 L'Alcúdia (Valencia)

GUSTAVO FONTE GARCIA  
Arquitecto  
C/ Santos Justo y Pastor, nº 149 D, 6A.  
CP 46022 Valencia

ASESORIA JURIDICA: MIREIA DEL POZO NIUBO  
Abogado, Urbanista  
Avda. Diagonal, nº616-618, 5<sup>o</sup>A.  
CP 08021 Barcelona

Los Arquitectos que suscriben, D<sup>o</sup>. M<sup>a</sup> José VANACLOCHA AROCAS, colegiada con el número 8.080 en el COACV y D. Gustavo FONTE GARCIA, colegiado con el número 10.779 en el COACV, han redactado este **Documento Inicial Estratégico** para la propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial de los Sectores 1AB (1A+1B) del PGOU de Alfafar, todo ello por encargo de IKEA IBERICA, S.A., en el emplazamiento de referencia.

## INDICE GENERAL

- 1.1. Información previa
- 1.2. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- 1.3. Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- 1.4. Desarrollo previsible del plan o programa.
- 1.5. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- 1.6. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- 1.7. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

## JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

- 2.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- 2.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 2.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- 2.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

## **1.1. INFORMACIÓN PREVIA**

### **ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA**

El Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar aprobado en el año 1992 calificaba los Sectores 1A y 1B, donde en la actualidad se ubica la parcela objeto de esta Propuesta de Modificación Puntual del Plan Parcial, como Suelo Urbanizable No Programado.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de mayo de 2010, acordó aprobar definitivamente, por unanimidad, el Documento de Justificación de la Integración Territorial y el Plan Parcial del Sector 1AB de Alfafar. Dichas aprobaciones fueron publicadas en el BOP nº 177, de 28 de julio de 2.010.

El 14 de Febrero de 2013 se inician las obras de la Urbanización de dicho Sector y el 22 de Enero de 2015 se procede a su Recepción definitiva por el Ayuntamiento de Alfafar.

Actualmente está en vigor una modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1AB, publicada en el BOP, de 27 de Abril de 2.016, cuyo texto se adjunta en el Anexo I.

### **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

- ***NORMATIVA ESTATAL:***

- REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento. BOE 31/10/2015.  
Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento. BOE 09/11/2011.  
Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

- ***NORMATIVA AUTONOMICA:***

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021. 18/06/2021. Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. DOGV 16/07/2021.  
Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP).

- ***NORMATIVA LOCAL:***

- Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar. BOP 03/03/1992.
- Plan Parcial Sector 1AB (1A+1B). BOP 28/07/2010.
- Modificación de Ordenanzas Plan Parcial Sector 1AB (1A+1B). BOP 27/04/2016.

## **1.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.**

El objeto de la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial que se plantea es fundamentalmente es:

- Ajustar la previsión de Usos que se hizo en Planeamiento de la Edificación, pendiente de construir en la “Parcela Especial”, a la Realidad Física de la Tienda que finalmente se ejecutó.
- Ajustar los Usos de la Edificabilidad, pendiente de materializar, hasta agotar su edificabilidad máxima.
- Ajustar la dotación de Aparcamiento exigible, conforme al anterior ajuste de Usos.

La nueva exigencia de los Estándares del Plan Parcial, afectaría únicamente al Aparcamiento exigible en Parcela Privada de la Parcela Especial, al ajustarse los Usos de la tienda correspondientes a su Edificabilidad máxima, respetando las plazas exigibles en Vial Publico del Plan Parcial vigente.

Dichos ajustes implican la modificación de los Estándares del Plan Parcial en cuanto a la exigencia de Plazas de Aparcamiento en Parcela Privada del ámbito del Plan Parcial, quedando dichos Estándares de la siguiente manera:

#### CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CALCULO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR													
PARCELA	SUP.BLOQUES (m2s) ■	AREAS (m2s) ■ ■	SUP.SUELO (m2s)	COEF.ED. NETA (m2t/m2s) s/ ■	TECHO MÁX. (m2t)	SUP. COMERCIAL		SUP. TERCARIO		SUP. HOSTELERO		SUP. POLIVALENTE	
						%	(m2t)	%	(m2t)	%	(m2t)	%	(m2t)
BLOQUE A	4059,00	706,40	4765,40	1,5000	6088,50	90,00	5479,65	10,00	608,85				
BLOQUE B	8424,06	841,76	9265,82	1,1200	9434,95	90,00	8491,45	10,00	943,49				
BLOQUE C	7974,98	801,40	8776,38	1,1200	8931,98	90,00	8038,78	10,00	893,20				
BLOQUE D	4295,50	454,56	4750,06	1,2100	5197,56	90,00	4677,80	10,00	519,76				
BLOQUE E	4295,05	433,43	4728,48	1,1200	4810,46	90,00	4329,41	10,00	481,05				
BLOQUE F	8413,72	803,63	9217,35	1,1200	9423,37	90,00	8481,03	10,00	942,34				
BLOQUE G	8055,74	843,00	8898,74	1,1200	9022,43	90,00	8120,19	10,00	902,24				
PARCELA H	1201,41		1201,41	0,5685	631,38					100,00	631,38		
PARC. ESPECIAL	45253,11		45253,11	0,9944	45000,00	53,00%	23850,00	40,87%	18390,00	6,13%	2760,00		
BLOQUE I	1800,00		1800,00	1,7500	3150,00					100,00	3150,00		
BLOQUE J	732,30	325,63	1057,93	7,1000	5199,33			P.Altas	4467,03			P.Baja	732,30
BLOQUE K	778,00	190,90	968,90	7,1000	5523,80			P.Altas	4745,80			P.Baja	778,00
BLOQUE L	716,00	185,54	901,54	7,1000	5083,60			P.Altas	4367,60			P.Baja	716,00
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	7,2000	4706,71			P.Altas	4053,00			P.Baja	653,71
PV1+PV2+PV3+V7			54351,06	0,0102	555,95							1,02%	555,95
<b>TOTALES</b>	<b>96652,58</b>	<b>5783,98</b>	<b>156787,62</b>		<b>122760,00</b>		<b>71468,31</b>		<b>41314,35</b>		<b>6541,38</b>		<b>3435,96</b>

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 DE RESERVAS OBLIGATORIAS DE APARCAMIENTO

RESERVA DE APARCAMIENTOS				Nº PLAZAS PROYECTADAS	Nº PLAZAS EXIGIBLES
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)				<b>3526</b>	<b>3489</b>
R.A. EN Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado (1 pz / 100 m <sup>2</sup> ) = 718+510 (■)				<b>1228</b>	<b>1228</b>
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE ( m <sup>2</sup> s )	ED.TOTAL ( m <sup>2</sup> t)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE SD. PÚBLICO	APARC. EXIGIBLE Ud. TOTALES
BLOQUE A	4059,00	6088,50	225	61	286
BLOQUE B	8424,06	9434,95	349	94	443
BLOQUE C	7974,98	8931,98	330	89	420
BLOQUE D	4295,50	5197,56	192	52	244
BLOQUE E	4295,05	4810,46	178	48	226
BLOQUE F	8413,72	9423,37	349	94	443
BLOQUE G	8055,74	9022,43	334	90	424
PARCELA H	1201,41	631,38	13	6	19
<b>PARC. ESPECIAL</b>	<b>45253,11</b>	<b>45000,00</b>	<b>1193</b>	<b>450</b>	<b>1643</b>
BLOQUE I	1800,00	3150,00	63	32	95
BLOQUE J	732,30	5199,33	63	52	115
BLOQUE K	778,00	5523,80	67	55	122
BLOQUE L	716,00	5083,60	62	51	113
BLOQUE M	653,71	4706,71	57	47	104
PV1+PV2+PV3+V7	54351,06	555,95	14	6	20
<b>TOTALES</b>		<b>122760</b>	<b>3489</b>	<b>1228</b>	<b>4717</b>

NOTA ■ : La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas se completará con plazas de aparcamiento en parcela privada de uso público, según el punto 5 del Anexo IV del TRLOTUP.

Así pues, el objetivo del presente Documento Inicial Estratégico, según se recoge en el Artículo 52 de la LOTUP es solicitar al órgano sustantivo el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica con la finalidad de proceder a la tramitación y aprobación de la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial.

### 1.3. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

Dado que esta documentación constituye el Documento inicial estratégico de la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial, el alcance de dicho Plan será el contenido en el Artículo 40 de la LOTUP. *Planes Parciales y Planes de Reforma Interior: función, ámbito y documentación.*

*Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.*

1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y este texto refundido; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

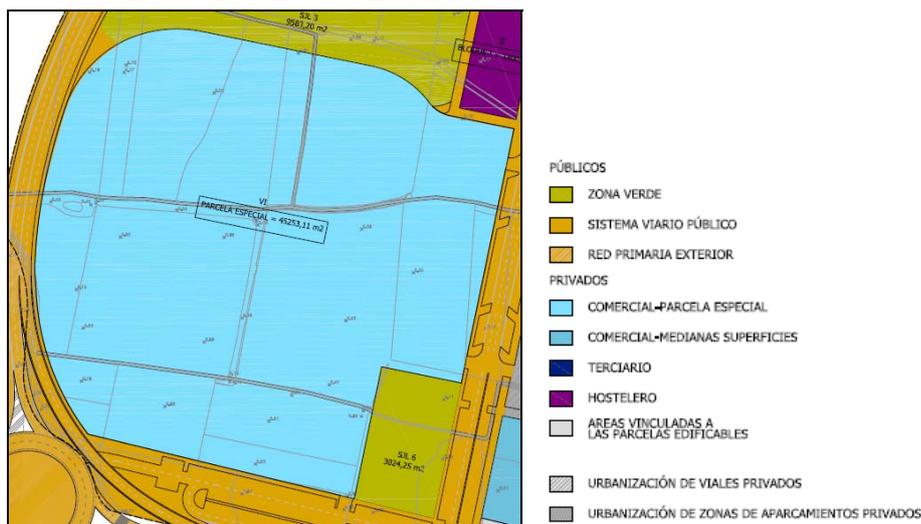
b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

El ámbito de esta Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial, coincide con la parcela denominada en el Plan Parcial como "Parcela Especial". Dicha parcela, de Uso Comercial, tiene una superficie de 45.253, 11m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 45.000 m<sup>2</sup>.



El análisis de alternativas trata de establecer diversas actuaciones propuestas para la ordenación del área objeto de estudio con la intención de poder justificar cuál de estas resultaría más sostenible para el entorno.

En el caso que nos ocupa, existen dos alternativas posibles:

-Alternativa nº0. No Actuación.

- Alternativa nº1. Aplicación de los requisitos presentes en la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcia.

No se contemplan más alternativas a esta Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial ya que la finalidad de ésta es, la de ajustar la previsión de Usos que se hizo en la fase de Planeamiento a la Realidad Física de la Edificación ejecutada y finalmente, la de ajustar los Usos de la Edificabilidad, pendiente de materializar, hasta agotar la Edificabilidad máxima. Es por ello, que la alternativa elegida es la Alternativa nº1.

#### 1.4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

En el caso que nos atiende, el desarrollo del plan estará ligado a la necesidad de crecimiento de la Edificación hasta agotar la máxima edificabilidad permitida por el Plan, y por tanto la aplicación de las Ordenanzas se prevé que se realice en base a esta necesidad.

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

El Sector 1AB de Alfafar está ya urbanizado, y es de carácter Terciario con Uso predominante Comercial. Completa en el término municipal de Alfafar, el desarrollo de una zona comercial ya existente junto a la pista de Silla. Esta zona se ha ido generando de manera espontánea, y lo que al principio era una zona concebida inicialmente como Uso Industrial con tolerancia comercial, se ha convertido en una zona comercial que se ha extendido hasta abarcar parte de los términos municipales colindantes. Es por ello, que la calidad del medio ambiente en esta zona del territorio es baja, ya que no existe ninguna bolsa de suelo en sus alrededores por desarrollar.

## **1.6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

Es evidente que este Plan supone el desarrollo de un Sector aprobado y, tal y como hemos comentado anteriormente, ya ejecutado. La Parcela objeto de esta Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial ya se encuentra edificada y el Plan previsto no modifica los parámetros urbanísticos aplicables a dicha parcela y por tanto no se prevén efectos urbanísticos territoriales distintos a los previstos en el desarrollo del Sector 1AB.

Es por todo ello que, debido al área en la que se enclava este Sector, una zona ya consolidada, entendemos que la actuación a realizar no tiene ningún efecto previsible sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.

## **1.7. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.**

Dado que el ámbito del Sector que nos ocupa se localiza en una zona ya programada y urbanizada, entendemos que este Plan no tiene incidencia en ningún Instrumento de la Planificación Territorial o Sectorial.

# JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

## **2.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

Para evaluar si un Plan debe someterse a Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica ordinaria se tendrán en consideración los criterios del Anexo VIII de la LOTUP.

### ANEXO VIII

*Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial*

#### ESTRATÉGICA ORDINARIA

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:
  - a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
  - b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
  - c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
  - d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
  - e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
  - f) La incidencia en el modelo territorial.
2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:
  - a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
  - b) El carácter acumulativo de los efectos.
  - c) El carácter transfronterizo de los efectos.
  - d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
  - e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
  - f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
    - 1.º Las características naturales especiales.
    - 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.
    - 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
    - 4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.
    - 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.
    - 6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

No existe ninguna de las características anteriormente desarrolladas en la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial que se pretende, por lo que entendemos se debe aplicar el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

## **2.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

El análisis de alternativas trata de establecer diversas actuaciones propuestas para la ordenación del área objeto de estudio con la intención de poder justificar cuál de estas resultaría más sostenible para el entorno.

En el caso que nos ocupa, entendemos que la única alternativa viable es la Alternativa 1, ya que es la única que permite introducir las modificaciones propuestas, cuyo contenido desde el punto de vista de la sostenibilidad para el entorno no supone ningún impacto visual diferente al ya existente en la zona.

## **2.3. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.**

La materialización de la máxima edificabilidad prevista en la Parcela Especial, puede provocar algunos efectos sobre el medio ambiente, como son la producción de determinados tipos de residuos urbanos durante la ejecución de las obras y posterior explotación de la actividad comercial ampliada.

Los residuos procedentes de la ejecución de las obras se tendrán en cuenta en el Estudio de Gestión de Residuos que acompañará a toda la documentación necesaria para que el Proyecto de Ampliación de dicha Edificación pueda obtener las licencias urbanísticas correspondientes.

En cuanto a lo que respecta a los residuos urbanos inherentes a la actividad comercial, la Edificación ya cuenta con contenedores, compactadoras de papel y toda clase de servicios que el operador comercial necesita para desarrollar con normalidad su actividad.

Para mitigar las incidencias que dicha edificación pueda ocasionar sobre el cambio climático, en cuanto a emisiones de CO<sub>2</sub> se refiere, el proyecto de ampliación de dicha edificación deberá cumplir las prescripciones técnicas contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

## **2.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**

Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas en el Plan.

Alfajar, Octubre de 2022

Los arquitectos,

M<sup>a</sup> José VANACLOCHA AROCAS  
Colegiado 8080 en el COACV

Gustavo FONTE GARCIA  
Colegiado 10779 en el COACV

**ANEXO I**

## **ANEXO I**

**Ayuntamiento de Alfajar**

*Anuncio del Ayuntamiento de Alfajar sobre aprobación definitiva modificación de Ordenanzas Plan Parcial Sector 1A y B  
aprobación definitiva de la Modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial Sector 1A y B.*

ANUNCIO

En virtud del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 14 de abril de 2016, se aprueba con carácter definitivo la modificación de las ordenanzas del Plan Parcial Sector 1A y B y se procede a su publicación de conformidad con el art. 70.2 de la LrBRL 7/85, redacción dada por la Ley 11/99, siendo su contenido literal, el siguiente:

**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 grafió 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 Consellería

- 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 grafía 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 “T” 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./m<sup>2</sup>/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 reconvirtieron 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 circulasen 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. nº 53 de 3 de Marzo de 1992 y publicándose las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del citado Plan General en el B.O.P. nº 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 Alfajar 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./m<sup>2</sup>.

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./m<sup>2</sup>., 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup> construidos.
- b) Para Usos Hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
- c) Para Usos Hoteleros y similares, 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
- d) Para Usos Terciarios distintos de los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>s x 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s / 100 m<sup>2</sup>t) = **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 m<sup>2</sup>s x 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s / 40 m<sup>2</sup>t) = **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 Dirección General de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras 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 m<sup>2</sup>. Los otros dos propietarios son titulares respectivos de pequeñas porciones de suelo (de unos 60 y unos 400 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y proponer en este Plan Parcial y en el PAI del que forma parte, un Aprovechamiento de 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, 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 IAB 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 m<sup>2</sup> (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 IAB, 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 linde 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 m<sup>2</sup>.*

*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 m<sup>2</sup> (en lugar de los 600 m<sup>2</sup> 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 Alfajar 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 Alfajar.

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 Alfajar, 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 Alfajar 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 Alfajar, 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 “Alfajar Parc” presentó en el Ayuntamiento de Alfajar 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 Alfajar, 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) “Alfajar 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 Alfajar 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 viabilidad, 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 linde 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 exceptiona 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 m<sup>2</sup>), 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 exceptiona 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 m<sup>2</sup>, 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 o zonas de servicio, carga y descarga, casetas de instalaciones, cuartos de basura, etc.

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.

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 o zonas 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. 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.

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 Reservas 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 o zonas 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 <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s		

<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>223.200,00 m<sup>2</sup>s</b>		
------------------------------	----------------------------------	--	--

SUP. DOTACIONAL PÚBLICO					
SUP. ZONAS VERDES (ZV)	10,00%	22.320,00 m <sup>2</sup> s	10,00%	22.325,76 m <sup>2</sup> s	5,76 m <sup>2</sup> s
SUP. VIALES (RV + AV)			19,79%	44.177,43 m <sup>2</sup> s	
SUP. PRIVADA Terciario					
SUP. EDIFICABLES			45,85%	102.345,75 m <sup>2</sup> s	
SUP. VIALES Y APARC. PRIVADOS VINCULADOS			24,35%	54.351,06 m <sup>2</sup> s	

		22.320,00 m <sup>2</sup> s		223.200,00 m <sup>2</sup> s	5,76 m <sup>2</sup> s
--	--	----------------------------	--	-----------------------------	-----------------------

## CUADRO II: TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m2s)					IEB (m2t/m2s)	TECHO MÁXIMO (m2t)
	<b>223200.00</b>					<b>0.55</b>	<b>122.760,00</b>
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	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
PARC. ESPECIAL	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,75000	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,10000	5.199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5.083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,20000	4.706,71
PV1+PV2 +PV3+V7			54.351,06	Parking privado	-	0,01023	555,95
<b>TOTALES</b>	<b>96.652,58</b>	<b>5.783,98</b>	<b>156.787,62</b>				<b>122.760,00</b>

## CUADRO III: RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTOS

<b>RESERVA DE APARCAMIENTOS</b>		
	<b>Nº PLAZAS PROYECTADAS</b>	<b>Nº PLAZAS EXIGIBLES</b>
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)	<b>3.690</b>	<b>3.626</b>
R.A. PÚBLICO (En Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado): 1 plz/100 m <sup>2</sup> = (718+510) (*)	<b>1.228</b>	<b>1.228</b>

**APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR**

NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE ( m <sup>2</sup> s )	ED.TOTAL ( m <sup>2</sup> 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	1.201,41	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

<b>TOTALES</b>	122.760,00	<b>3626</b>	<b>1.228</b>	<b>4.854</b>
----------------	------------	-------------	--------------	--------------

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 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s. en lugar del establecido en el PGOU, de 1,67 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s., 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 AREAS 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 m<sup>3</sup>/seg para T = 25 años, y 1,56 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/seg para T = 25 años, y 1,92 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/seg para T = 25 años, y 1,86 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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/m<sup>2</sup>. 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 Alfafar 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 Alfafar (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 Alfafar 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 “Alfafar 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 “Alfafar 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 Consellería 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

Católicos, 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.

## **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.- m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>/hab. CUMPLE sobradamente con el estándar global mínimo de 10 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s, disminuyendo las previsiones del PGOU (de 1,16657 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s) 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<sup>a</sup>) y d.2.5<sup>a</sup>)).

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 Alfafar en vigor establece sobre los referidos Sectores 1A y 1B, además de un Uso dominante Comercial, un Aprovechamiento bruto final de 1,16657 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s. 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 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s.** 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.2.4ª.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 Alfafar 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 0,10 = 22.320 m<sup>2</sup>.**

**Este Plan Parcial cumple con dicho estándar al proyectar seis Zonas Verdes con una superficie total conjunta de 22.325,76 m<sup>2</sup>**

### 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 m<sup>2</sup> construidos.
- b) Para Usos Hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
- c) Para Usos Hoteleros y similares, 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
- d) Para Usos Terciarios distintos de los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> 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:

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

**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:

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

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 <sup>2</sup> / 25 m <sup>2</sup> /plaza =	3.025 plazas
- Uso Hostelería-Restauración: 7781,38 m <sup>2</sup> / 50 m <sup>2</sup> /plaza =	156 plazas
- Usos Terciarios dist. de los anteriores: 35924,36 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> /plaza =	359 plazas
- Usos Polivalentes (P <sup>3</sup> bajas bloques terciarios): 3435,96 m <sup>2</sup> / 40 m <sup>2</sup> /plaza =	86 plazas
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.

A continuación se adjunta un 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	A PROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR		SUP. BLOQUES (m2s)	AREAS (m2s)	SUP. SUELO (m2s)	COEF. ED. NETA (m2y/m2s) s/ ■	TECHO MÁX. (m2t)	SUP. COMERCIAL		SUP. TERCARIO		SUP. HOSTELERO		SUP. POLIVALENTE	
	%	(m2t)						%	(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				100,00			631,38			
PARC. ESPECIAL	45253,00		45253,00	0,99441	45000,00	62,22%	28000,00	28,89%	13000,00			4000,00			
BLOQUE I	1800,00		1800,00	1,75000	3150,00				100,00			3150,00			
BLOQUE J	732,30	325,63	1057,93	7,10000	5199,33				P.Altas					P.Baja	732,30
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	7,10000	5523,80				P.Altas					P.Baja	778,00
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	7,10000	5083,60				P.Altas					P.Baja	716,00
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	7,20000	4706,71				P.Altas					P.Baja	653,71
PV1+PV2+PV3+V7			54351,06	0,01023	555,95									1,02%	555,95
<b>TOTA LES</b>	<b>96561,77</b>	<b>5783,98</b>	<b>156696,81</b>		<b>122760,00</b>		<b>75618,31</b>		<b>35924,36</b>			<b>7781,38</b>			<b>3435,96</b>

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 <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s		

<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>223.200,00 m<sup>2</sup>s</b>	
------------------------------	----------------------------------	--

SUP. DOTACIONAL PÚBLICO					
SUP. ZONAS VERDES (ZV)	10,00%	22.320,00 m <sup>2</sup> s	10,00%	22.325,76 m <sup>2</sup> s	5,76 m <sup>2</sup> s
SUP. VIALES (RV + AV)			19,79%	44.177,43 m <sup>2</sup> s	
SUP. PRIVADA TERCARIO					
SUP. EDIFICABLES SUP.			45,85%	102.345,75 m <sup>2</sup> s	
VIALES Y APARC. PRIVADOS VINCULADOS			24,35%	54.351,06 m <sup>2</sup> s	

		22.320,00 m <sup>2</sup> s		223.200,00 m <sup>2</sup> s	5,76 m <sup>2</sup> 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 Alquilería.
- 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 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.

## DOCUMENTO B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

## FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION DEL SECTOR

<b>SECTOR</b>	<b>1AB = CONJUNTO SECTORES 1A + 1B</b>
<b>UNIDAD EJECUCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN UNICA</b>
<b>SUPERFICIE</b>	<b>22,32 Has.</b>
<b>PARAMETROS TIPOLOGICOS BASICOS DE LA EDIFICACION</b>	
<b>USO GLOBAL</b>	Terciario con Uso Dominante Comercial.
<b>MODO DE ORDENACIÓN</b>	Indistinto. Alineación de Vial/Edific. Aislada
<b>NUMERO MAXIMO DE PLANTAS</b>	Ocho (8)
<b>USOS Y APROVECHAMIENTO</b>	
<b>COEFICIENTES DE MAXIMA EDIFICABILIDAD</b>	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.
<b>AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO</b>	Área de Reparto I = Área Ordenada Aprovechamiento Tipo = 0,55 m2t/m2s
<b>TIPOLOGIAS DOMINANTES DE LA EDIFICACIÓN</b>	12 Volúmenes Específicos. 2 Bloques Aislados.
<b>USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES</b>	Residencial-Viviendas, Escolar, Industrial, Pirotecnico, Agrícola y Ganadero, Discoteca Salas de Juegos de Azar y similares, Talleres no vinculados al Uso Preferente.
<b>CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO</b>	
<b>ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES SITOS DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN QUE SE DOTARÁN PREVIA Ó SIMULTÁNEAMENTE A LA PROGRAMACIÓN DEL SECTOR</b>	<b>RED ESTRUCTURAL VIARIA:</b> 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.
	<b>RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES</b> 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 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 m<sup>2</sup>.
- 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 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 y este Plan Parcial (Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como la Ley Urbanística Valenciana y su Reglamento) ha perdido su vigencia, siendo sustituida por la LOTUP (Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

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 Ley Urbanística vigente en la Comunidad Valenciana, prevalecerá esta última.

## **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.

Como principio general, y para los casos en que el Uso al que se pretenda destinar cualquier parcela no figure entre los Usos Preferentes o Compatibles establecidos para cada Zona de Ordenanza, se entenderá que son autorizables todos los usos que sean similares o asimilables a los anteriormente citados o que no impidan el normal desarrollo de los mismos, de manera suficientemente motivada a fin de recabar la conformidad previa municipal.

#### **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.

Dentro de cualquier parcela se podrán constituir divisiones horizontales que den lugar a la creación de espacios susceptibles de usos y dominios independientes entre sí, con las únicas limitaciones de que los usos sólo podrán ser los autorizables en estas Ordenanzas; de que el conjunto de la parcela mantendrá un tratamiento volumétrico, estético y formal unitario; y de que tal división horizontal no podrá en ningún caso dar lugar a la necesidad de crear acometidas ni conexiones a ninguna instalación distintas de las previstas y otorgadas en el Proyecto de Urbanización a favor de la parcela total. Las acometidas y conexiones a

instalaciones que sean necesarias para el servicio de los espacios constitutivos de la división horizontal deberán, pues, ser resueltos dentro del ámbito de la parcela, sin afectar a la urbanización pública

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. Altura máxima edificable.**

A nivel Global, este Plan Parcial establece un Índice de Edificabilidad Bruta (**IEB**) de **0,55 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo**, lo que, para una superficie total del ámbito ordenado de 223.200 m<sup>2</sup>, supone una Edificabilidad Bruta Total (**EB**) de **122.760 m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup>t.) equivalen a los metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup>). 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).

Se entiende por semisótano, aquellos espacios construidos 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 <sup>2</sup> s)					IEB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> t)
	<b>223200.00</b>					<b>0.55</b>	<b>122.760,00</b>
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m <sup>2</sup> s)	AREAS SERV. (m <sup>2</sup> s)	SUP.TOTAL SUELO (m <sup>2</sup> s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF.ED. NETA (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> 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	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
PARC. ESPECIAL	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,75000	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,10000	5.199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5.083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,20000	4.706,71
PV1+PV2 +PV3+V7			54.351,06	Parking privado	-	0,01023	555,95
<b>TOTALES</b>	<b>96.561,77</b>	<b>5.783,98</b>	<b>156.696,81</b>				<b>122.760,00</b>

Las alturas máximas 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 o de los espacios peatonales a los que den frente.

#### 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s 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 o zonas 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*

	<b>REGLAMENTO LUV</b>		<b>PROPUESTA</b>		<b>DIFERENCIA</b>
	<b>I.E.B. = 0,55 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s</b>				
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>223.200,00 m<sup>2</sup>s</b>				
<b>SUP. DOTACIONAL PÚBLICO</b>					
SUP. ZONAS VERDES (ZV)	10.00%	22.320,00 m <sup>2</sup> s	10,00%	22.325,76 m <sup>2</sup> s	5,76 m <sup>2</sup> s
SUP. VIALES (RV + AV)			19,79%	44.177,43 m <sup>2</sup> s	
<b>SUP. PRIVADA TERCARIO</b>					
SUP. EDIFICABLES			45,85%	102.345,75 m <sup>2</sup> s	
SUP. VIALES Y APARC. PRIVADOS VINCULADOS			24,35%	54.351,06 m <sup>2</sup> s	
		22.320,00 m <sup>2</sup> s		223.200,00 m <sup>2</sup> s	5,76 m <sup>2</sup> 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

<b>RESERVA DE APARCAMIENTOS</b>		
	<b>Nº PLAZAS PROYECTADAS</b>	<b>Nº PLAZAS EXIGIBLES</b>
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)	<b>3.690</b>	<b>3.626</b>
R.A. PÚBLICO (En Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado): 1 plz/100 m <sup>2</sup> = (718+510) (*)	<b>1.228</b>	<b>1.228</b>

## APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR

NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE ( m <sup>2</sup> s )	ED.TOTAL ( m <sup>2</sup> 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

<b>TOTALES</b>	122.760,00	<b>362</b>	<b>1.228</b>	<b>4.85</b>
----------------	------------	------------	--------------	-------------

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. De las 2.152 plazas dibujadas, 103 son adaptadas.

**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. Del total de plazas reservadas, 113 son adaptadas, 70 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 1.900 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, graficar 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. 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.

Como consecuencia de lo establecido en estas Ordenanzas se autoriza la construcción de alguna edificación, la edificabilidad de ésta procedería del edificio principal o en su caso de una transferencia de edificabilidades realizada al amparo del Art. 8 de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 14. - Ordenación y Gestión de los Elementos Señaléticos y Publicitarios.**

Se permite en la totalidad del suelo ordenado, la colocación de anuncios, carteles, monopostes y elementos publicitarios de todo tipo en todo el ámbito del Plan Parcial y en todas sus Zonas de Ordenanza sin ninguna limitación, tanto en los suelos de titularidad privada como en los suelos dotacionales públicos (viarios y zonas verdes), sin más condición que la de que sus titulares soliciten y obtengan la pertinente licencia municipal que garantice su estabilidad estructural y la ausencia de peligro para las personas y bienes. La gestión económica de dichos elementos corresponderá al titular del suelo sobre el que se coloquen. Si dichos elementos no fuesen indicativos de la propia marca comercial, se estará a lo que establezca la Ordenanza municipal específica correspondiente.

Estos elementos no computarán a efectos de edificabilidad, ni precisarán transferencia de la misma desde la parcela privativa donde se ubiquen. Cuando las dimensiones del elemento proyectado invadan el vuelo sobre el dominio público, precisará la autorización demanial del Ayuntamiento, con la correspondiente contraprestación, respecto de la superficie del vuelo proyectado sobre el vial público conforme a la normativa de aplicación.

#### **Artículo 15.-**

“Las parcelas están afectadas por riesgo de inundación, por lo que las edificaciones deberá adecuarse a los artículos 25 a 28 del PATRICOVA.

El Ayuntamiento exigirá a los propietarios-promotores, en base a los artículos 24 y 36 de la citada normativa, adoptar medidas paliativas frente al riesgo de inundación, entre

las que se plantea la de incentivar, o en su caso exigir, una política de seguro frente a las inundaciones.

En la ejecución del Estudio de Detalle deberá de efectuar la correspondiente integración en el paisaje urbano de la actuación, se comprobará la adopción de medidas en relación con la integración del volumen de ampliación proyectado. La competencia para el informe de comprobación de la documentación relativa a la integración paisajística elaborada para la valoración de las medidas de integración propuestas será municipal, dado que únicamente afecta a la ordenación pormenorizada”.

## **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 m<sup>2</sup>. 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.- m<sup>2</sup>t), equivalentes, en principio, a los metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup>). 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 misótanos.

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 m<sup>2</sup>t 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

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 las edificaciones 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 m<sup>2</sup>, 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 testereros 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 m<sup>2</sup> 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 construidos ( $m^2$ ), 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, 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 m<sup>2</sup> construidos de uso comercial por encima del 90% .A

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

### **Artículo III.11.- Espacios libres privados.**

Las superficies de suelo destinadas a áreas de servicio (tal y como se describe en el art. III.2 precedente) denominadas parcelas “0” (A0; B0, C0, etc.) constituyen un espacio libre privado ligado a las construcciones, y será destinada al acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a carga y descarga de mercancías, al alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar en superficie contenedores de residuos sólidos y en su subsuelo las acometidas de los distintos servicios urbanísticos, así como señales, carteles, monopostes y elementos publicitarios y/o a funciones de servicio similares, pudiéndose destinarse también al Uso Principal o Compatible en el caso regulado en el art. III.2 precedente.

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

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

## **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, 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, así como 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. La tramitación de cualquier Estudio de Detalle a estos efectos requerirá el acuerdo favorable previo de una mayoría igual o superior al 50% de las cuotas de propiedad del Bloque correspondiente.

#### **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 m<sup>2</sup>, 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 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.

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 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s, y al bloque M un índice de edificabilidad neta de

7,20 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s y unas edificabilidades netas máximas respectivas de 5.199,33 m<sup>2</sup>t (J), 5.523,80 m<sup>2</sup>t (K), 5.083,60 m<sup>2</sup>t (L) y 4.706,71 m<sup>2</sup>t (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 así como casetones de escalera y/o ascensor siempre que quede garantizada su correcta integración estética y volumétrica. 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.

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 de 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, así como señales, carteles, monopostes y elementos publicitarios y/o a funciones de servicio similares.

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.

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, 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 una 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 una 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 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s y una edificabilidad neta máxima de 3.150.- m<sup>2</sup>.

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 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 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 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 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 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 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 m<sup>2</sup>. 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 (m<sup>2</sup>t), equivalentes, en principio, a los metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup>), resultado de aplicar a su superficie un índice de edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s. 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 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, terrazas, itinerarios peatonales, ajardinamientos y similares. Se podrán ubicar en él elementos auxiliares, como transformadores de energía eléctrica, paneles de captación de energía solar, componentes de las instalaciones, contenedores de residuos sólidos, hornacinas o similares, así como señales, carteles, monopostes y elementos publicitarios.

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 Alquería), 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>(PV1), 21.607,02 m<sup>2</sup> (PV2), 6.011,92 m<sup>2</sup>(V7), 20.148,98 m<sup>2</sup>(PV3) y 1.058,35 m<sup>2</sup>(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 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, de acuerdo con la aprobación del Plan Parcial. 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.

### **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 LOTUP o legislación urbanística vigente.

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 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 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.

### 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.

Clasificación: Suelo Urbanizable No Programado	Ordenanza:
Zona: Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.	Sector 1AB (1A+1B)
<b>Zona de Ordenación U: Parcela Especial.</b>	

Parcelación:	Superficie de Parcela:	45.253,00 m <sup>2</sup>		
	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	0,99441	
	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:	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 = <b>1.900 plazas</b>
		Suelo Dotacional: 1plaza c/100m <sup>2</sup> (ya cumplido PP)

Usos:	Principal y Obligatorio:	Comercial en “Gran Superficie” (≥ 9.000 m <sup>2</sup> ) 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:	<b>En general:</b> 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 <b>V: Medianas Superficies.</b>	

Parcelación en esquina y Bloque A:	Superficie mínima de Parcela:	600 m². Inscribible rectángulo 10 x 45 m.		
	Longitud mínima de fachada:	10 ml		
	Angulo mínimo medianeras:	60°		
Parcelación entre medianeras:	Superficie mínima de Parcela:	720 m². 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:	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: 1plaza c/25m² (ya cumplido PP) Total en el PP = 3.690 plazas dibujadas		
		Suelo Dotacional: 1plaza c/100m² (ya cumplido PP)		
Usos:	Preferentes:	Comercial en "Mediana Superficie" (600 - 9.000 m²) 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:	<b>En general:</b>	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)		
<b>Zona de Ordenación W: Edificaciones Terciarias</b>				
Parcelación:	Superficie mínima de Parcela:	216 m <sup>2</sup> 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.		
	Coeficiente:	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:	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: 1plaza c/100m <sup>2</sup> (ya cumplido PP) Total en el PP = 3.697 plazas dibujadas		
		Suelo Dotacional: 1plaza c/100m <sup>2</sup> (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 2ªclase, Hostelería-Restauración, Recreativo y Espectáculos. Usos provisionales		
	Prohibidos:	<b>En general:</b>	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)
<b>Zona de Ordenación X: Restauración.</b>	

Parcelación en esquina:	Superficie mínima de Parcela:	150 m². Inscribible rectángulo 5 x 30 m.
	Longitud mínima de fachada:	5 ml
	Angulo mínimo medianeras:	60°
Parcelación entre medianeras:	Superficie mínima de Parcela:	180 m². 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	1,75	
	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:	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: 1plaza c/50m² (ya cumplido PP) Total en el PP = 3.690 plazas dibujadas		
		Suelo Dotacional: 1plaza c/100m² (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:	<b>En general:</b>	Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotecnico, 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 <b>Y: Alquilería.</b>
--

Parcelación:	Superficie de Parcela:	1.110,71 m <sup>2</sup>
--------------	------------------------	-------------------------

Ocupación de suelo	Máxima: 70 % superficie parcela
--------------------	---------------------------------

Alineaciones:	Separación a lindes:	No se exige.
---------------	----------------------	--------------

	Coefficiente:	0,56845
	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 <sup>2</sup> (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:	<b>En general:</b>	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**

<b>DATOS IDENTIFICATIVOS</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	L'ALQUERÍA NOVA
<b>SITUACIÓN:</b>	Aislada. Parcela 52 del Polígono 12 del Catastro de Rústica de Alfafar.
<b>CRONOLOGIA:</b>	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.
<b>DESCRIPCIÓN:</b>	<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 testeros 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 enfrentado al portalón trasero de 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.</p> <p>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.</p> <p>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 asentos, sin duda la misma que originó el colapso del muro original.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.)</p>

<b>REGIMEN DE OCUPACIÓN Y USO</b>	
<b>USO ACTUAL:</b>	<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>

<b>NIVEL DE PROTECCIÓN</b>	
<b>NIVEL:</b>	<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>

<b>ELEMENTOS SINGULARES A PROTEGER Y GRADO DE INTERVENCIÓN</b>	
<b>ELEMENTOS SINGULARES:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-En primer lugar, la envolvente o volumen propio del edificio: cubiertas, fachadas, testeros y muros del corral.</li> <li>-Los acabados interiores de los tres muros de tapial de la planta alta.</li> <li>-Los huecos sobre las ventanas de la planta alta que atestiguan su antiguo destino a la cría de gusanos de seda.</li> <li>-El despiece de pavimento de la planta alta.</li> <li>-El tamaño, ritmo y proporciones de los huecos.</li> <li>-La tipología estructural y constructiva de la cubierta inclinada.</li> </ul>
<b>GRADO DE INTERVENCIÓN:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-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.</li> <li>-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.</li> <li>-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.</li> </ul>



Emplazamiento.



Vista Exterior: Fachada Principal.



Vista Exterior: Fachada lateral.



Vista Interior: Escalera en planta baja.



Vista Interior: Planta Baja.



Vista Interior: Planta Alta.

La presente modificación de la Ordenanza entrará en vigor una vez 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 artículo 70.2 del citado texto legal.

Lo que se hace público a los efectos del Art. 49, y 70 de la LrBRL 7/85, modificada por la Ley 11/99.

Alfajar, 15 de abril de 2016.—El Alcalde, Juan Ramón Adsuara Monlleó.