

MUNICIPIS

Ajuntament d'Alfatar

2023/07233 Anunci de l'Ajuntament d'Alfatar sobre l'aprovació definitiva de la modificació puntual de les ordenances del pla parcial, sector 1A i B.

ANUNCI

Per acord de l'Ajuntament Ple, de data 30 de març de 2023, es va aprovar definitivament la modificació puntual de les ordenances del pla parcial, Sector 1A i B i es procedeix a efectuar la seua publicació de conformitat amb l'art. 70.2 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases del règim local, sent el seu contingut, el següent:

VEURE ANNEX

Alfatar, a 22 de maig de 2023. —L'alcalde, Juan Ramón Adsuara Monlleó.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL SECTOR 1AB (1A+1B) DEL PGOU D'ALFAFAR

DOCUMENT B.- PART AMB EFICÀCIA NORMATIVA

*B.1.-NOVA EXIGÈNCIA DELS *ESTANDARES DEL PLA PARCIAL DESPRÉS
DE
L'APROVACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL.*

L'aprovació de la Modificació Puntual del Pla Parcial, afecta únicament a l'Aparcament exigible en Parcel·la Privada de la Parcel·la Especial, en ajustar-se els Usos de la botiga a la seua realitat física i a la seua previsió de creixement fins a esgotar l'edificabilitat màxima, respectant les places exigibles en Vial Pública del Pla Parcial vigent.

La revisió d'aquests Estàndards implica l'actualització de l'Epígraf 8 de la Memòria Justificativa de l'Ordenació Detallada, l'Article 12 de la Secció I. Ordenances de Caràcter General i l'Article 11.10 de la Secció II. Ordenança Particular "U" de la Parcel·la Especial:

L'epígraf 8. Aparcaments inclòs en l'apartat de *DEFINICION, COMPUTE I JUSTIFICACIÓ DELS ESTANDARES I ELEMENTS PROPIS DE LA XARXA SECUNDÀRIA de la Memòria Justificativa de l'Ordenació Detallada, queda redactat de la següent manera:

8. Aparcaments

Com ja s'indica en la Memòria Informativa (Condicions Institucionals), d'una banda el PGOU d'Alfàfar estableix per al Sòl Urbanitzable Programat Comercial un mínim de 2.000 places d'aparcament, a situar en superfície o soterrani. Quant al Sòl Urbanitzable No Programat Comercial dels sectors 1A i 1B, res estableix, per la qual cosa, en principi, i per assimilació, hauríem d'entendre que caldria considerar una exigència no menor que aquella. Respecte als aparcaments en Sòl Dotacional, el PGOU tampoc concreta cap estàndard. D'altra banda, el *ROGTU (normativa ja derogada a la Comunitat Valenciana) establia, per a les actuacions d'ús dominant terciari com la que ens ocupa, en el seu Art. 209.3 i 4, la reserva mínima de places d'aparcament públiques, que es concreta en 1 plaça per cada 100 metres quadrats construïts o fracció, coincidint aquesta reserva amb el punt 5 de l'Annex IV del *TRLOTUP (normativa vigent a la Comunitat Valenciana en el moment de la redacció d'aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial); coincidint, així mateix en els mòduls mínims de reserva obligatòria d'aparcament en parcel·la privada, a complir en funció de l'ús concret proposat en aquestes, a saber:

a) Per a Usos Comercials o Recreatius, 1 plaça per cada 25 m² construïts.

■ Plaça de l'Ajuntament, núm. 1 ■ 46910 Alfàfar (València) ■ Tel. 96 318 21 26 ■ Fax. 96 318 21 57
■ CIF: P-4602200 J ■ Apt. Corr. 204 ■ www.alfafar.com ■ alfafar@alfafar.com



- b) Per a Usos Hostalers i similars, 1 plaça per cada 50 m² construïts.
- c) Per a Usos Terciaris diferents dels anteriorment regulats, 1 plaça per cada 100 m² construïts.
- d) En complexos terciaris que ocupen pomes completes, en els quals no siga possible determinar de manera exacta les diferents proporcions d'usos per tractar-se de locals polivalents, la reserva exigible serà d'una plaça d'aparcament per cada 40 metres quadrats construïts.

En conseqüència, la reserva d'aparcament públic exigible serà, com a mínim, de:

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

Aquest estàndard es compleix en aquest Pla Parcial amb la reserva de 1.228 places d'aparcament públic (718 places en el Sòl Dotacional Viari i de 510 places més en Sòl Viari Privat)

A continuació, i per a calcular la reserva exigible d'aparcament en parcel·la privada, hi ha dues maneres de calcular-la, en funció que s'apliquen els estàndards dels epígrafs a), b) c) i d), per al que cal tindre una seguretat absoluta de l'exacte ús concret a què es es destinaran cadascun dels locals, dins de l'Ús Terciari Global previst, la qual cosa resulta, si no impossible, certament aventurat; o en funció d'aplicar directament l'epígraf d).

En aquest últim cas, **la reserva exigible d'aparcaments en parcel·la privada** ha de ser, com a mínim, de:

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

Per a realitzar el càlcul tenint en compte el ràtio indicat en els epígrafs a), b) i c) en el Pla Parcial es té en compte, amb caràcter previ, que en els Blocs destinats a mitjanes superfícies, a més de l'ús comercial de la mateixa Sala de Vendes, se solen construir espais destinats a altres usos terciaris, com el magatzem, oficines, sales de reunió, lavabos i serveis públics i específics dels treballadors, quarts tècnics i similars que, encara que estan vinculats a l'ús comercial principal són diferents d'aquest. Tals usos solen ocupar entre un 10 i un 20% de la total superfície construïda però, per al càlcul d'aparcaments, i en una hipòtesi conservadora, s'estima en un 5% aquest percentatge.

En el cas de la Parcel·la Especial, sobre la base de l'estudi realitzat en aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial, de la Realitat Física de la botiga i a la seua previsió de creixement fins a esgotar l'edificabilitat màxima, es prenen les següents superfícies:

- Ús Comercial: 23.850 m²
- Ús Terciari: 18.390 m²
- Ús Hostaler: 2.760 m²

Amb tals premisses, el càlcul seria el següent:

- Ús Comercial: 71.468,31 m² / 25 m²/plaça = 2.859 places
 - Ús Hostaler: 6.541,38 m² / 50 m²/plaça = 131 places
 - Usos Terciaris dist. dels anteriors: 41.314,35 m² / 100 m²/plaça = 413 places
 - Usos Polivalents (P^a baixes blocs terciaris): 3435,96 m² / 40 m²/plaça = 86 places
- Total reserva d'aparcaments en parcel·les privades = 3.489 places

En conseqüència, aplicant tots els epígrafs, la **Total Reserva exigible d'Aparcaments en Parcel·les Privades** serà, com a mínim de: **3.489 places**.

Aquest estàndard es compleixen en aquest Pla Parcial, tant si es calcula de l'una o l'altra forma, amb la reserva de 3.489 places d'aparcaments en parcel·la

Plaça de l'Ajuntament, núm. 1 ■ 46910 Alfafar (València) ■ Tel. 96 318 21 26 ■ Fax. 96 318 21 57
CIF: P-4602200 J ■ Apt. Corr. 204 ■ www.alfafar.com ■ alfafar@alfafar.com



privada en el Sòl Viari Privat.

Coneguts els estàndards mínims d'aplicació, a continuació s'adjunta un Quadre-resum numèric comparatiu dels estàndards exigibles i dels projectats, del qual es dedueix l'èstricte compliment d'aquells per aquests últims. Així com el Quadre de Reserva Obligatòria d'Aparcaments:

QUADRE JUSTIFICATIU DEL *CALCULO DE PLACES D'APARCAMENT

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR												
PARCELA	SUP.BLOQUES (m2s) ■	AREAS (m2s) ■	SUP.SUELO (m2s)	COEF.ED. NETA (m2/m2s) s/ ■	TECHO MÁX. (m2)	SUP. COMERCIAL		SUP. TERCARIO		SUP. HOSTELERO	SUP. POLIVALENTE	
						%	(m2)	%	(m2)	%	(m2)	
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	
TOTALES	96652,58	5783,98	156787,62		122760,00		71468,31		41314,35		6541,38	3435,96

NOTA ■ ■ : Las zonas de servicio anejas a los bloques no tienen asignada edificabilidad alguna. En caso de edificación, con arreglo a ordenanzas, la edificabilidad procederá del bloque al que sirven.

2. L'Article 12. Reserves Obligatòries d'Aparcament inclòs en la SECCIÓ I. ORDENANCES DE CARÀCTER GENERAL del Capítol III. Condicions de l'Edificació referits a les Zones d'Ordenança del Document B. Part Amb Eficàcia Normativa del Pla Parcial, queda redactat de la següent manera:

Article 12. Reserves Obligatòries d'Aparcament.

Les Reserves Mínimes d'Aparcament, tant en el Sòl Dotacional Públic com en parcel·les privades, com s'indica amb detall en l'epígraf 8 de la Memòria Justificativa d'aquest Pla Parcial. D'acord amb l'exposat en aquest epígraf i per a aquest Pla Parcial, la **Reserva d'Aparcament Públic exigible és de 1.228 places**, com a mínim, mentre que la **Reserva exigible d'Aparcament en Parcel·les Privades és de 3.489 places**, també com a mínim. En total, **4.717 places**.

A continuació s'insereix un Quadre explicatiu de les reserves mínimes exigibles d'aparcament, tant públic com privat, per a cada Bloc o parcel·la dels quals conformen aquest Pla Parcial, després de l'aprovació de la Modificació Puntual del Pla Parcial, en funció dels Usos i intensitats de cadascuna de les edificacions previstes. Després del Quadre, es justificarà el compliment d'aquests estàndard

RESERVES OBLIGATÒRIES D'APARCAMENT

RESERVA DE APARCAMIENTOS					
				Nº PLAZAS PROYECTADAS	Nº PLAZAS EXIGIBLES
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)				3526	3489
R.A. EN Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado(1 pz / 100 m2) =718+510 (■)				1228	1228
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	ED.TOTAL (m²t)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE SD. PÚBLICO	APARC. EXIGIBLE Uti. 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
PARC. ESPECIAL	45253,11	45000,00	1193	450	1643
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
TOTALES		122760	3489	1228	4717

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 TRL0TUP.



Aparcament Públic.- Aquest Pla Parcial estableix una reserva d'aparcament en el Viari Públic de 718 places, que es completen amb 510 places en viari privat, de les quals 362 places procedeixen del còmput total d'aparcament en parcel·la privada (Parcel·la Especial, incloses en les 1.703 de reserva obligatòria) i 148 s'assumeixen en la Parcel·la Especial, espai obert exterior, com a resultat de l'eliminació de places d'aparcament públiques en el Vial 5 i 6 amb la finalitat de millorar el trànsit. Amb això es reserva un total 1.228 places públiques (718 + 510 = 1.228). D'aquestes places, 10 són adaptades per a minusvàlids.

Aparcament en parcel·les privades.- En els plans del Pla Parcial pot constatar-se la reserva dibuixada de 210 places d'aparcament en la PV1; de 916 places en la PV2; de 802 places en la PV3; de 13 places en el xicotet vial privat perpendicular a la C/ Alcalde José *Puertes, de 198 places en el vial privat que es troba entre la PV1 i la PV2, així com de 13 places en la parcel·la de l'Alqueria, la qual cosa fa un total de 2.152 places dibuixades (210 + 916 + 802 + 13 + 198 + 13 = 2.152). A més d'elles, la Parcel·la Especial té una previsió de 1.736 places projectades en aquesta parcel·la, per la qual cosa el nombre de places privades previst és de 3.888 (2.152 + 1.736), de les quals 362 places completen l'estàndard de places d'aparcament públic, sent finalment 3.526 el nombre de places projectades d'acord amb l'explicació que apareix en la taula. De les 1.736 places previstes en la Parcel·la Especial, el Pla Parcial estableix l'obligatorietat de construir un mínim de 1.703 places dins d'aquesta parcel·la. De les 2.152 places dibuixades, 103 són adaptades.

Sumant tots dos estàndards, resulta que, enfront d'una exigència mínima conjunta de 4.717 places d'aparcament (públic + privat), el Pla Parcial preveu 4.754 places, és a dir, 37 places més de les exigibles. Del total de places reservades, 113 són adaptades, 70 més que el mínim exigible (43 places adaptades).

A més de les places d'aparcament per a cotxes, el Pla Parcial estableix unes reserves dibuixades de 196 places d'aparcament per a bicicletes i de 100 places d'aparcament per a motos.

A conseqüència de tot això, el Pla Parcial en el seu conjunt té ja complida tota la reserva exigible d'aparcaments públics; i tots els Blocs o "Volums Específics" previstos en aquest Pla Parcial tenen també ja complides les respectives reserves exigibles d'aparcament en parcel·les privades, en funció dels usos i intensitats respectius previstos.

Per part seua, tant la Parcel·la Especial com la Parcel·la H hauran de reservar obligatòriament, dins dels seus respectius àmbits, un mínim de 1.703 places d'aparcament la primera, i de 13 places la segona.

3. L'Article II.10.- Aparcaments inclòs en la SECCIÓ II. ORDENANÇA PARTICULAR "U" DE LA PARCEL·LA ESPECIAL del Capítol III. Condicions de l'Edificació referits a les Zones d'Ordenança del Document B. Part Amb Eficàcia Normativa del Pla Parcial, queda redactat de la següent manera:

Article II.10.- Aparcaments

En virtut de les determinacions d'aquesta Modificació de Pla Parcial, aquesta Parcel·la està obligada a reservar, per a una Edificabilitat Màxima de 45.000 m², un total de 1.703 places d'aparcament en parcel·la privada, de les quals 510 places (362+148) són necessàries per a complir l'estàndard d'aparcament en vial públic i les 1.193 places restants serien les destinades a complir l'exigència d'aparcament en parcel·la privada.

A continuació s'adjunta la Fitxa - Resum de la Zona d'Ordenança "U" actualitzada:

■ Plaça de l'Ajuntament, núm. 1 ■ 46910 Alfafar (València) ■ Tel. 96 318 21 26 ■ Fax. 96 318 21 57
■ CIF: P-4602200 J ■ Apt. Corr. 204 ■ www.alfafar.com ■ alfafar@alfafar.com



Clasificación: Suelo Urbanizable No Programado		Ordenanza:	
Zona: Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.		Sector 1AB (1A+1B)	
Zona de Ordenación U: Parcela Especial.			
Parcelación:	Superficie de Parcela:	45.253,00 m ²	
	Angulo mínimo medianeras:	No hay	
Ocupación de suelo	Uso comercial: "Gran superficie" 70 % de la superficie de la parcela		
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	5 metros a Red Viaria / 3 metros a viales peatonales y Z. Verdes.	
	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 = 1.703 plazas	
		Suelo Dotacional: 1plaza c/100m ² (ya cumplido PP)	
Usos:	Principal y Obligatorio:	Comercial en "Gran Superficie" (≥ 9.000 m ²) y Aparcamiento (mínimo 1.703 plazas)	
	Secundarios o Compatibles:	Hostelería – Restauración, Oficinas, Deportivo-Cultural, Ocio y Esparcimiento, Almacén y Taller estrictamente relacionados con Uso Principal.	
	Prohibidos:	En general:	Residencial, Escolar, Industrial, Pirotécnico, Agrícola y Ganadero, Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares, y Talleres y Almacenes no vinculados con Uso Preferente.

El que es fa públic a l'efecte de l'art. 70 de la LrBRL 7/1985, de 2 d'abril.

