

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Alfafar

*2023/07233 Anuncio del Ayuntamiento de Alfafar sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual de las ordenanzas del plan parcial, sector 1A y B.*

#### ANUNCIO

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 30 de marzo de 2023, se aprobó definitivamente la modificación puntual de las ordenanzas del plan parcial, Sector 1A y B y se procede a efectuar su publicación de conformidad con el art. 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del régimen local, siendo su contenido, el siguiente:

VER ANEXO

Alfafar, a 22 de mayo de 2023. —El alcalde, Juan Ramón Adsuara Monlleó.



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

DOCUMENTO B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.-NUEVA EXIGENCIA DE LOS ESTANDARES DEL PLAN PARCIAL TRAS LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL.

La aprobación de la Modificación Puntual del Plan Parcial, afecta únicamente al Aparcamiento exigible en Parcela Privada de la Parcela Especial, al ajustarse los Usos de la tienda a su realidad física y a su previsión de crecimiento hasta agotar la edificabilidad máxima, respetando las plazas exigibles en Vial Publico del Plan Parcial vigente.

La revisión de dichos Estándares implica la actualización del Epígrafe 8 de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada, el Artículo 12 de la Sección I. Ordenanzas de Carácter General y el Artículo II.10 de la Sección II. Ordenanza Particular "U" de la Parcela Especial:

1. El **epígrafe 8. Aparcamientos** incluido en el apartado de DEFINICION, COMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada, queda redactado de la siguiente manera:

### 8. 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 (normativa ya derogada en la Comunidad Valenciana) establecía, 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, coincidiendo dicha reserva con el punto 5 del Anexo IV del TRLOTUP (normativa vigente en la Comunidad Valenciana en el momento de la redacción de esta Modificación Puntual de Plan Parcial); coincidiendo, así mismo en 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 Terciarios distintos de los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- d) 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), para lo que hay que tener una seguridad absoluta del exacto uso concreto a que se van a destinarse 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 d).

En este último caso, la reserva exigible de aparcamientos en parcela privada ha de ser, como mínimo, de:

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

Para realizar el cálculo teniendo en cuenta el ratio indicado en los epígrafes a), b) y c) en el Plan Parcial se tiene 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, se estima en un 5% dicho porcentaje.

En el caso de la Parcela Especial, en base al estudio realizado en esta Modificación Puntual de Plan Parcial, de la Realidad Física de la tienda y a su previsión de crecimiento hasta agotar la edificabilidad máxima, se toman las siguientes superficies:

- Uso Comercial: 23.850 m<sup>2</sup>
- Uso Terciario: 18.390 m<sup>2</sup>
- Uso Hostelerero: 2.760 m<sup>2</sup>

Con tales premisas, el cálculo sería el siguiente:

- Uso Comercial: 71.468,31 m<sup>2</sup> / 25 m<sup>2</sup>/plaza = 2.859 plazas
- Uso Hostelerero: 6.541,38 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup>/plaza = 131 plazas
- Usos Terciarios dist. de los anteriores: 41.314,35 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup>/plaza = 413 plazas
- Usos Polivalentes (P<sup>a</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 = 3.489 plazas

En consecuencia, aplicando todos los epígrafes, **la Total Reserva exigible de Aparcamientos en Parcelas Privadas** será, como mínimo de: **3.489 plazas**

**Dicho estándar se cumplen en este Plan Parcial, tanto si se calcula de una u otra forma, con la reserva de 3.489 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. Así como el Cuadro de Reserva Obligatoria de Aparcamientos:

**CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CALCULO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO**



APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR												
PARCELA	SUP. BLOQUES (m2s) ■	AREAS (m2s) ■ ■	SUP. SUELO (m2s)	COEF. ED. NETA (m2/m2s) s/ ■	TECHO MÁX. (m2t)	SUP. COMERCIAL		SUP. TERCARIO		SUP. HOSTELERO	SUP. POLIVALENTE	
						%	(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%	
<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>3435,90</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.

2.El **Artículo 12. Reservas Obligatorias de Aparcamiento** incluido en la SECCIÓN I. ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL del Capítulo III. Condiciones de la Edificación referidos a las Zonas de Ordenanza del Documento B. Parte Con Eficacia Normativa del Plan Parcial, queda redactado de la siguiente manera:

**Artículo 12. Reservas Obligatorias de Aparcamiento.**

Las 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 dicho 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 3.489 plazas**, también como mínimo. En total, **4.717 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, tras la aprobación de la Modificación Puntual del Plan Parcial, en función de los Usos e intensidades de cada una de las edificaciones previstas. Tras el Cuadro, se justificará el cumplimiento de dichos estándares

**RESERVAS OBLIGATORIAS DE APARCAMIENTO**

RESERVA DE APARCAMIENTOS				Nº PLAZAS	
				PROYECTADAS	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
<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 TRL0TUP.

**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 1.703 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, la Parcela Especial tiene una previsión de 1.736 plazas proyectadas en dicha parcela, por lo que el número de plazas privadas previsto es de 3.888 (2.152 + 1.736), de las cuales 362 plazas completan el estándar de plazas de aparcamiento público, siendo finalmente 3.526 el número de plazas proyectadas de acuerdo a la explicación que aparece en la tabla. De las 1.736 plazas previstas en la Parcela Especial, el Plan Parcial establece la obligatoriedad de construir un mínimo de 1.703 plazas dentro de esta parcela. De las 2.152 plazas dibujadas, 103 son adaptadas.

**Sumando ambos estándares, resulta que, frente a una exigencia mínima conjunta de 4.717 plazas de aparcamiento (público + privado), el Plan Parcial prevé 4.754 plazas, o sea, 37 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 1.703 plazas de aparcamiento la primera, y de 13 plazas la segunda.

El **Artículo II.10.- Aparcamientos** incluido en la SECCIÓN II. ORDENANZA PARTICULAR "U" DE LA PARCELA ESPECIAL del Capítulo III. Condiciones de la Edificación referidos a las Zonas de Ordenanza del Documento B. Parte Con Eficacia Normativa del Plan Parcial, queda redactado de la siguiente manera:

**Artículo II.10.- Aparcamientos**

En virtud de las determinaciones de esta Modificación de Plan Parcial, esta Parcela está obligada a reservar, para una Edificabilidad Máxima de 45.000 m<sup>2</sup>, un total de 1.703 plazas de aparcamiento en parcela privada, de las cuales 510 plazas (362+148) son necesarias para cumplir el estándar de aparcamiento en vial público y las 1.193 plazas restantes serían las destinadas a cumplir la exigencia de aparcamiento en parcela privada.

A continuación, se adjunta la Ficha - Resumen de la Zona de Ordenanza "U" actualizada:



Clasificación: Suelo Urbanizable No Programado		Ordenanza:	
Zona: Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.		Sector 1AB (1A+1B)	
Zona de Ordenación U: <b>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>1.703 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 1.703 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.

Lo que se hace público a los efectos del art. 70 de la LrBRL 7/1985, de 2 de abril.

