

DOCUMENTACIÓN RELATIVA A PAISAJE

ESTUDIO DE DETALLE BLOQUE B (PARCELA B0), DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1AB(1A+1B) DE ALFAFAR (VALENCIA).

fecha: Mayo de 2015

EQUIPO DE TRABAJO



promotor: HEDELMAT 2015, S.L.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

ESTUDIO DE DETALLE BLOQUE B (parcela B0), DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR 1AB(1A+1B) DE ALFAFAR
(VALENCIA).

PAISAJE

fecha: Mayo de 2015

EQUIPO DE TRABAJO



promotor: HEDELMAT 2015, S.L.

INDICE GENERAL

- [01]. INTRODUCCIÓN.
- [02]. LOCALIZACIÓN.
- [03]. CUENCA VISUAL.
- [04]. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- [05]. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.
- [06]. ANÁLISIS VISUAL.
- [07]. FOTOMONTAJE.

1. INTRODUCCIÓN.

La LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Establece con referencia a paisaje en el artículo 41 (Estudios de detalle), apartado 4, que "Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano".

En cumplimiento de estas disposiciones se redacta por parte GEDITEC, la presente documentación, que acompaña a la SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

2. LOCALIZACIÓN.

Alfafar pertenece a la comarca de la Huerta Sur. Tiene un término municipal de unos 10 km² de superficie llana y fértil, mayoritariamente dedicada a regadíos entre los que predomina el arroz. Su núcleo urbano edificado ocupa aproximadamente el 13% del término, quedando una buena parte del restante dentro del Parque Natural de la Albufera. El clima es templado.

El municipio de Alfafar dispone de una situación privilegiada puesto que su sistema de comunicaciones permite la accesibilidad al mismo por varias vías:

Por el término de Alfafar circulan las siguientes carreteras:

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

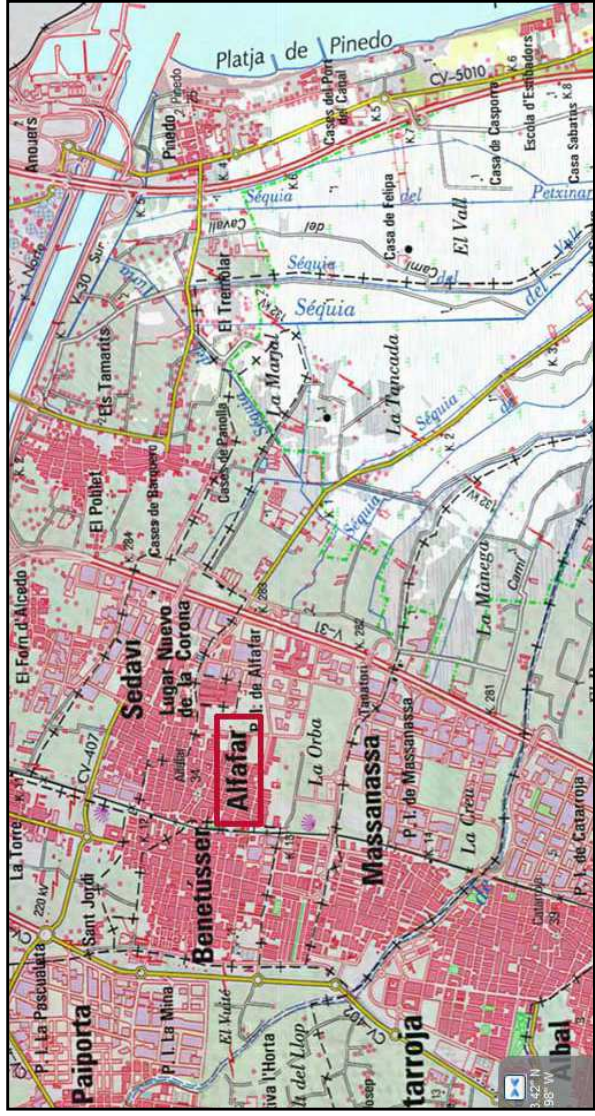
La zona de actuación se sitúa hacia el sureste del casco urbano de Alfafar. En la zona comercial, concretamente en la Calle José Pérez Llacer.

El ámbito de actuación del 'ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS B1, B2, B3, B4 Y B5 SECTOR 1AB' se encuentra delimitado por elementos infraestructurales básicos de la estructura territorial y de usos de la zona.

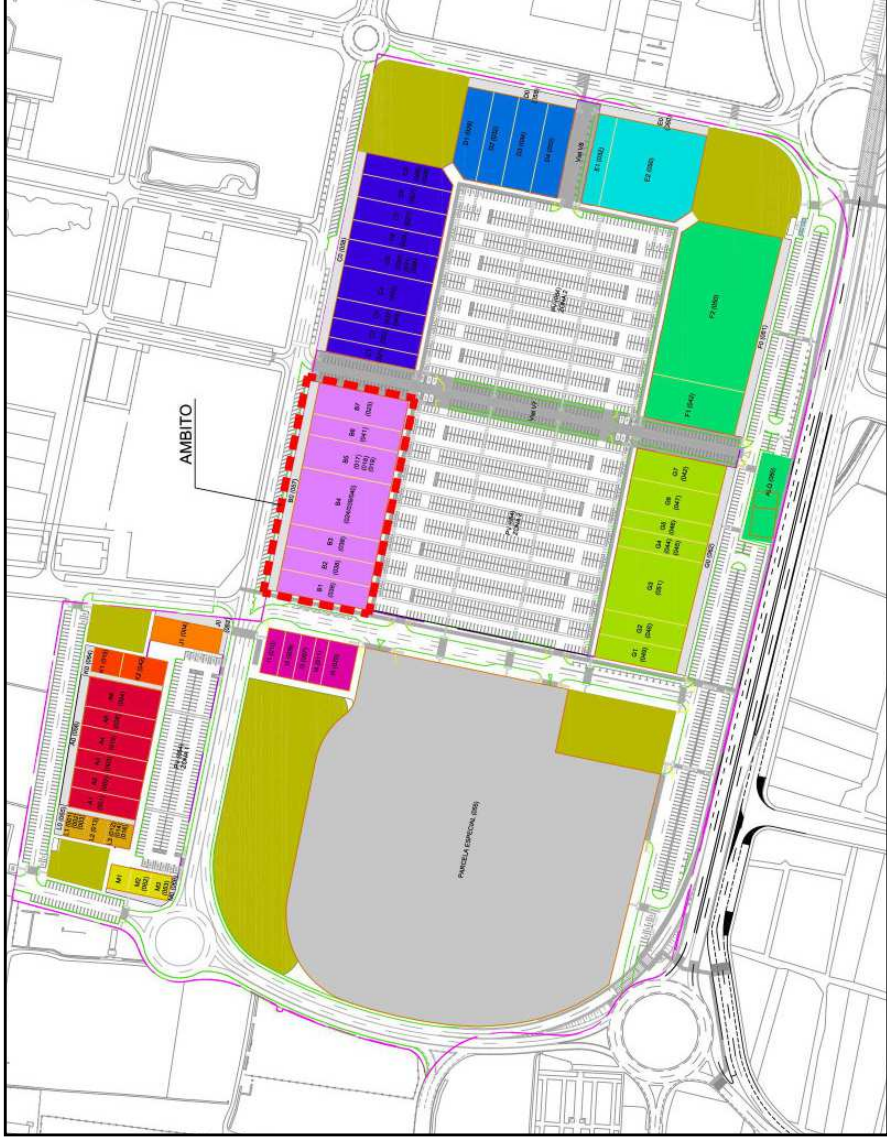
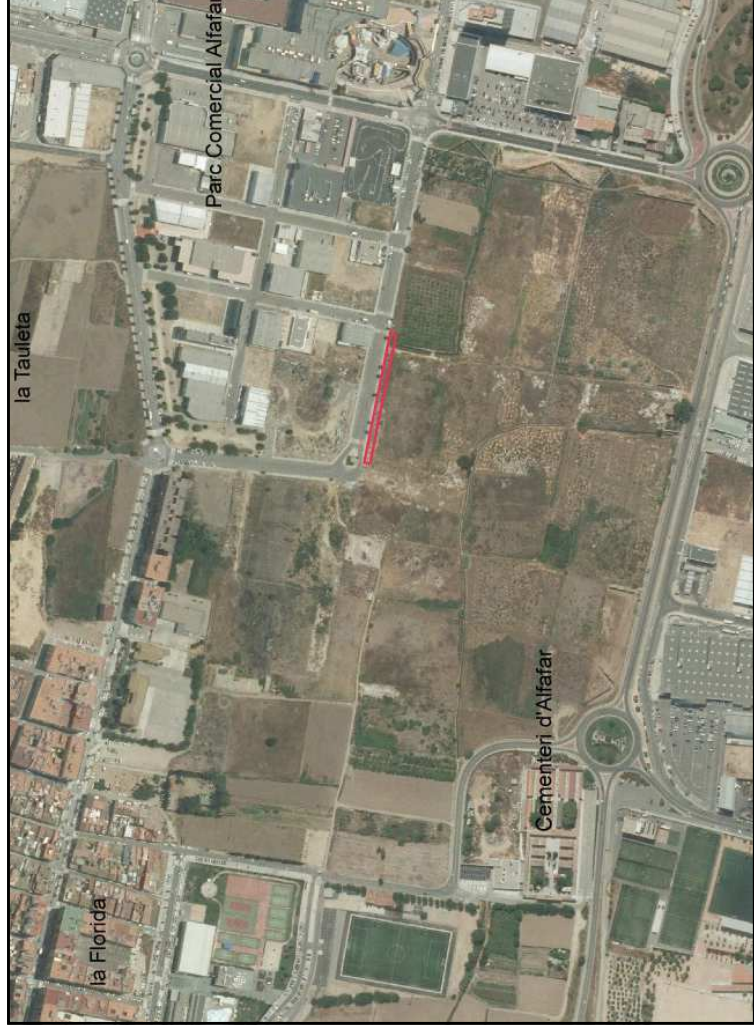
Desde Valencia se accede a través de la calle Alcalde José Puertes y calle Jose Perez Llacer.

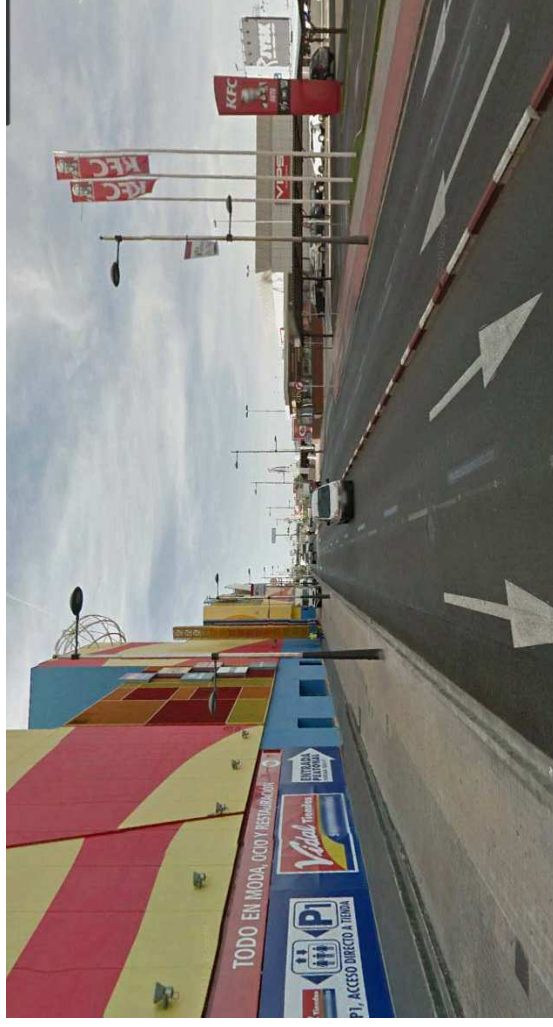


Localización de Alfafar. Comunidad Valenciana

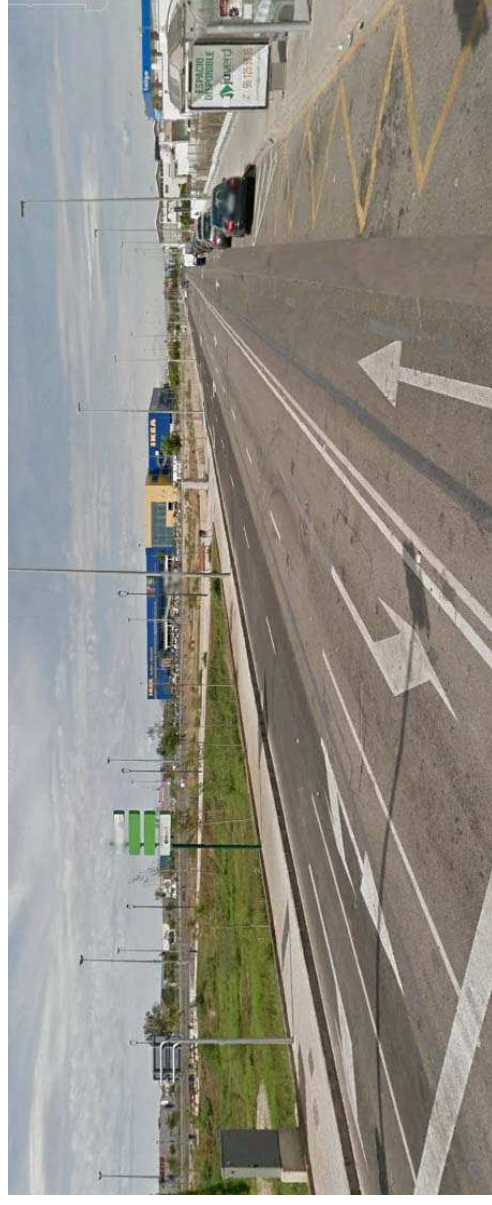


Localización del municipio de Alfafar.

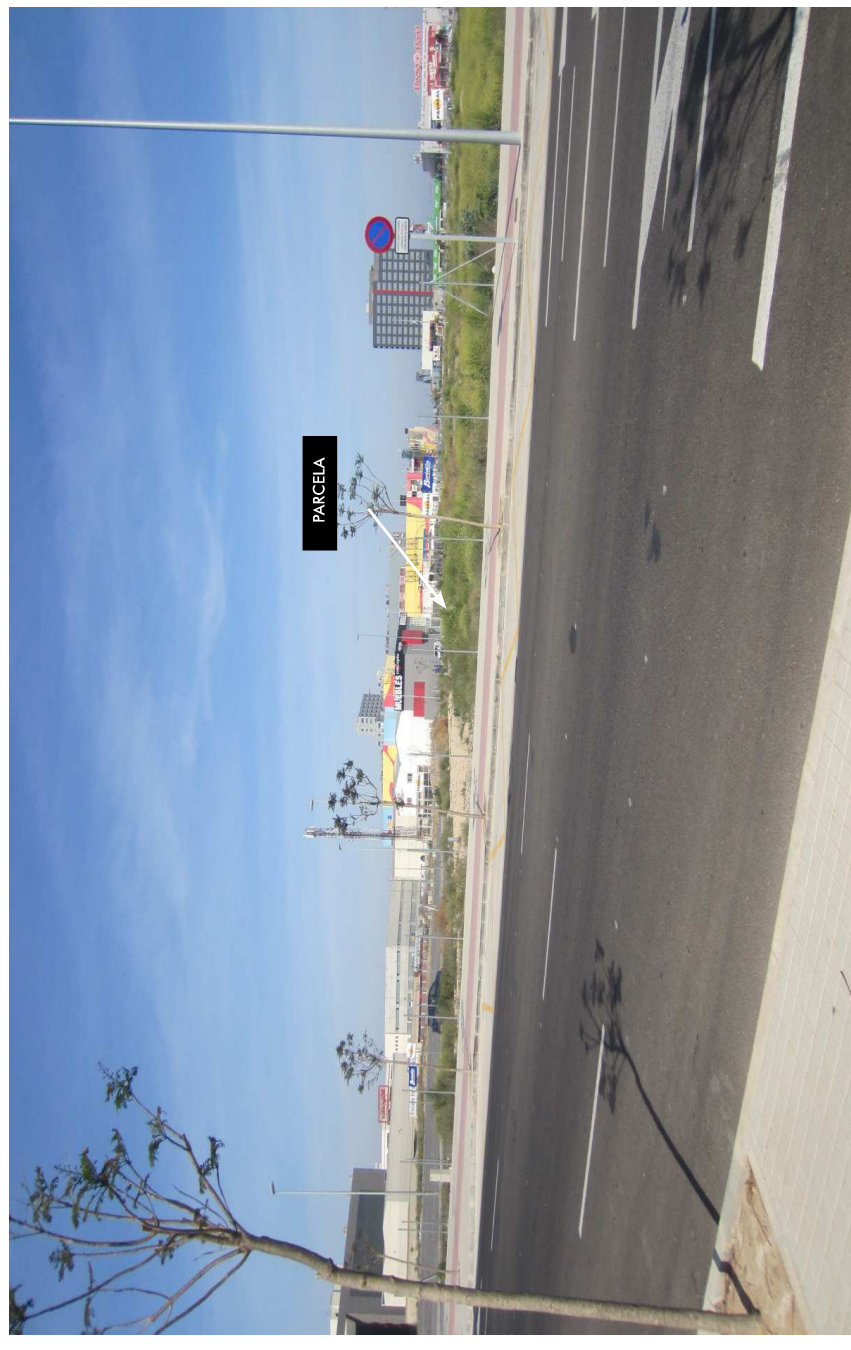
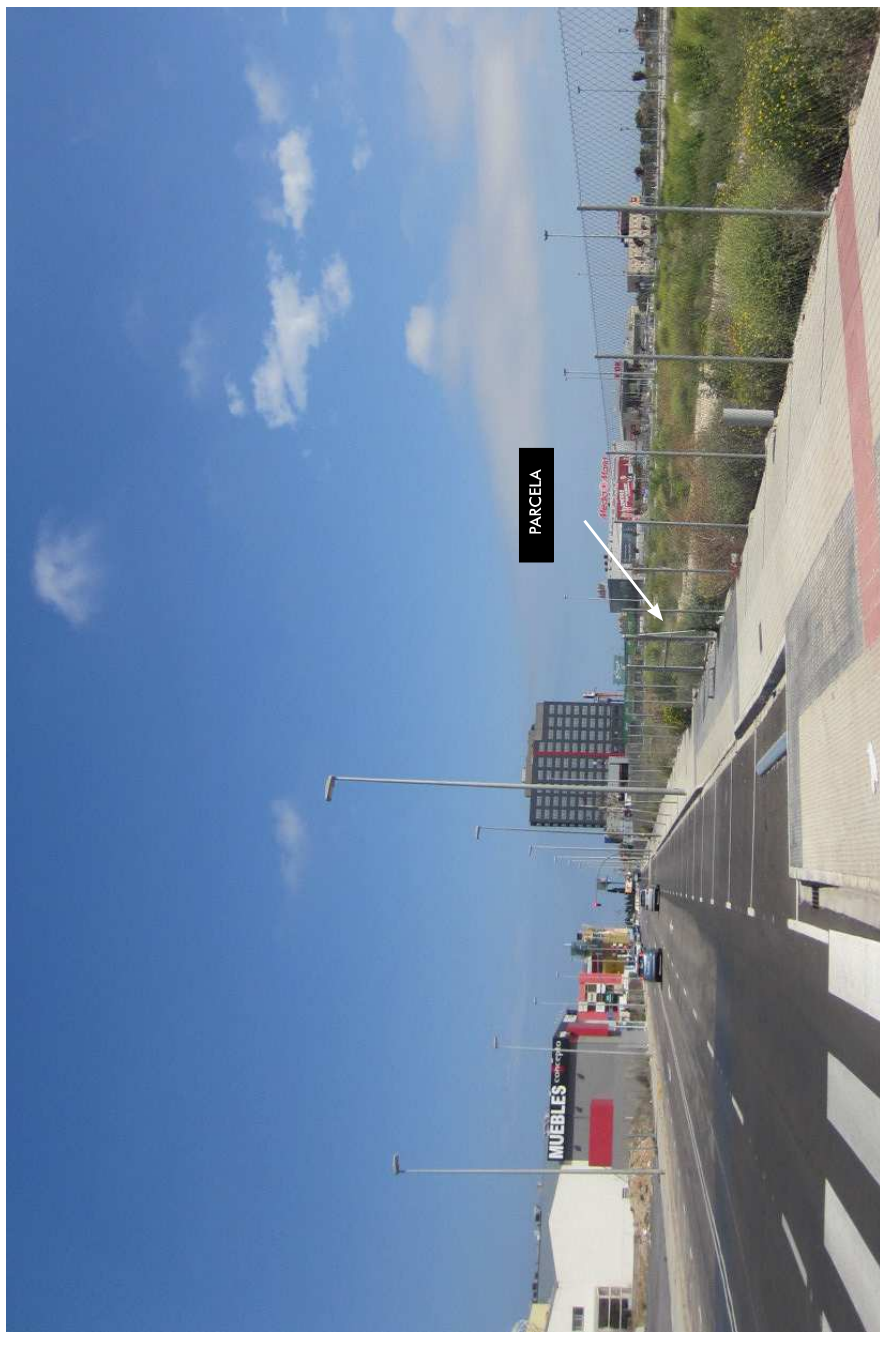




Acceso por calle Alcalde José Puertes.



Acceso por calle Jose Perez Llacer.



3. CUENCA VISUAL.

La importancia del impacto se obtiene mediante la confrontación de la integridad visual con la sensibilidad cada punto de observación siguiendo las pautas establecidas en la tabla inferior.

Se define como ámbito de estudio la cuenca visual potencial incluida en un radio de 3.500 metros medido desde el perímetro externo del área de actuación.

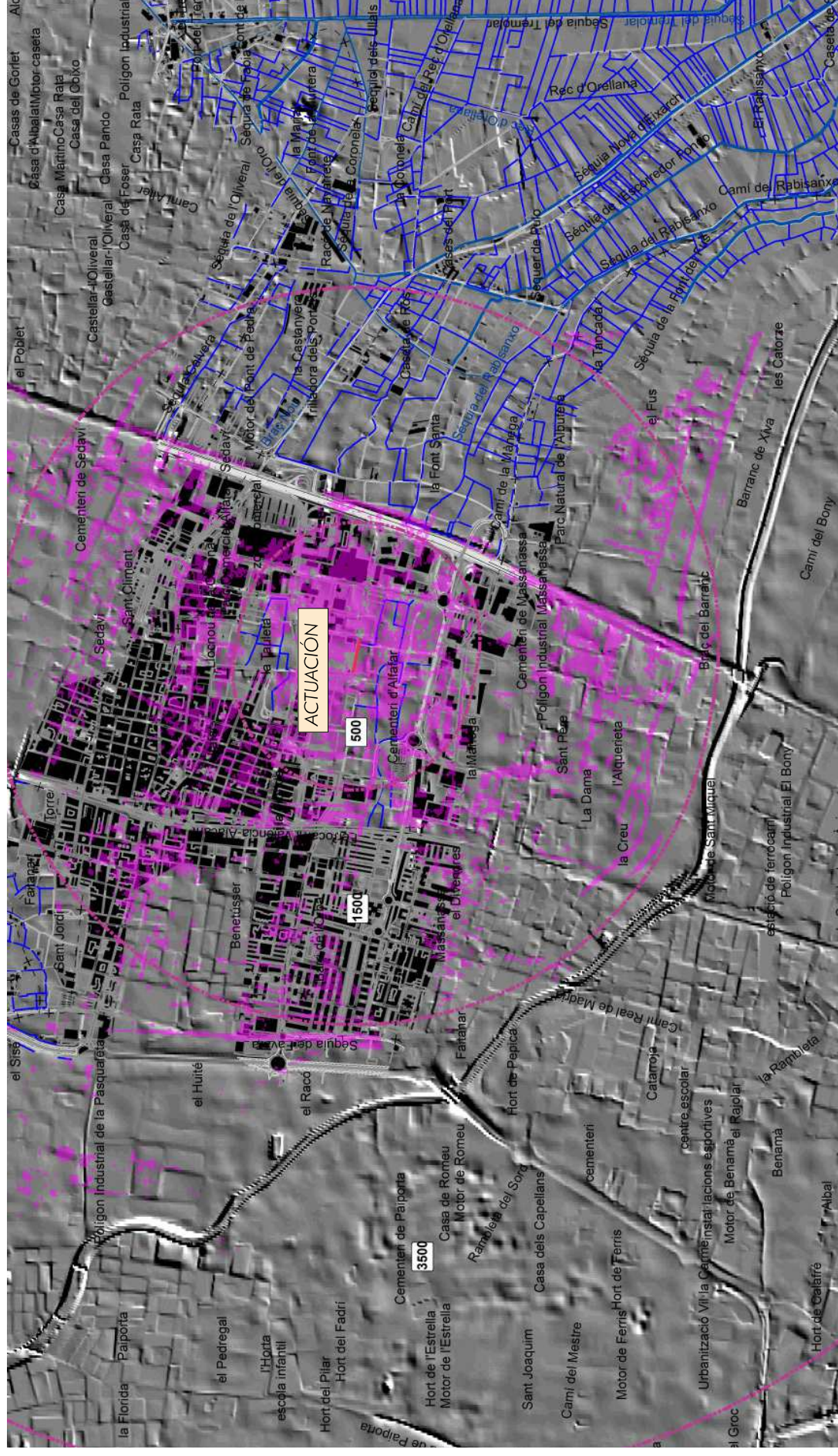
La cuenca visual potencial se ha delimitado mediante automatismo incluido en herramienta SIG aplicado sobre un modelo digital del terreno obtenido por transposición de curvas de nivel y cotas a partir del plano topográfico a escala 1:10.000 del Instituto Cartográfico Valenciano.

Para la generación de la cuenca visual se ha utilizado como punto de observación el perímetro de la zona destinada a la infraestructura propuesta.

La visualización potencial no considera obstáculos a la visión de tipo no estructural tales como vegetación, edificaciones, taludes de vías de comunicación y otros, por lo que la cuenca visual establecida bajo este criterio es más amplia e incluye en su totalidad a la cuenca visual real.

Trabajos de campo realizados tras la definición de la cuenca visual potencial no han permitido identificar puntos de observación situados fuera de ella que permitan la visualización del área de actuación.

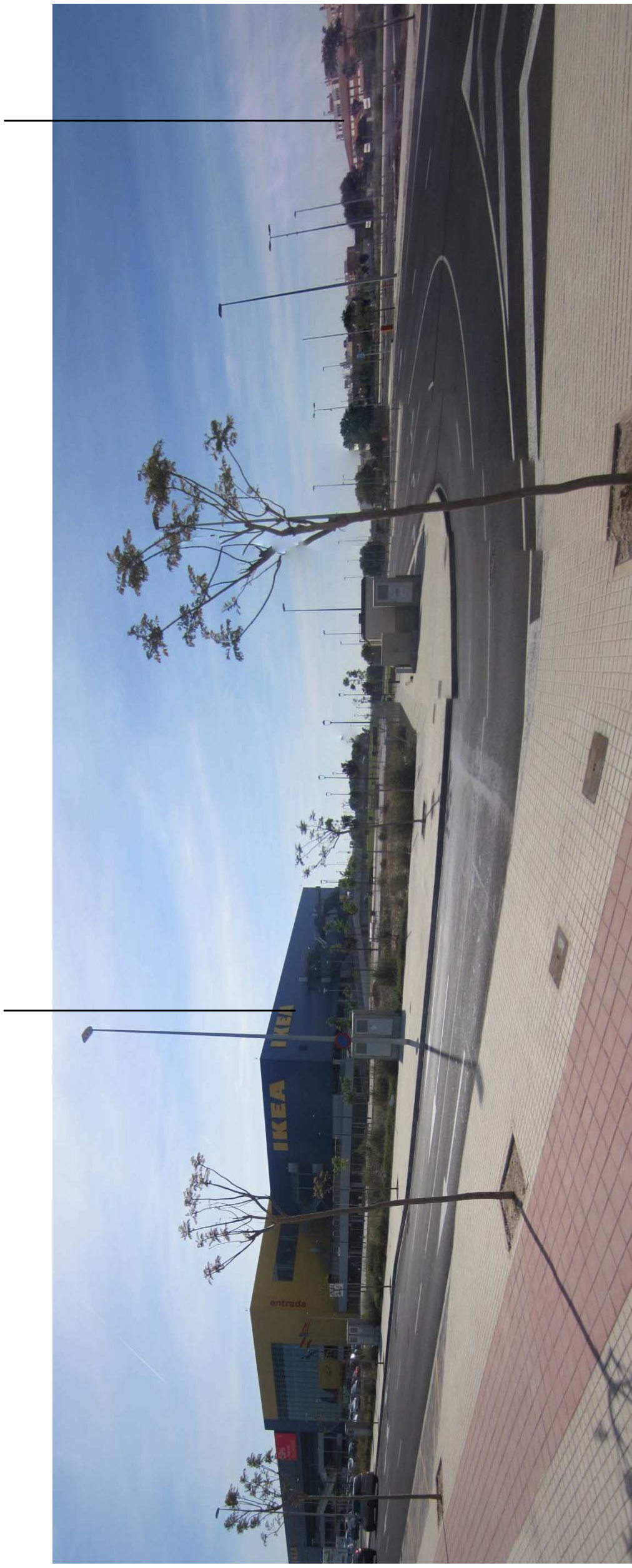
Se adjunta plano de delimitación de la cuenca visual desde la futura actuación propuesta, así como fotografías desde el área de actuación donde se reflejan los límites visuales así como las unidades de paisaje contenidas en la misma cuenca.



1 Cuenca visual desde la actuación. Sin Escala

Límite visual. Fondo escénico. Unidad paisaje urbano
Casco urbano de Alfafar

Zona comercial IKEA



Panorámica de la cuenca visual desde límite Oeste.

Unidad paisaje urbano
Suelo urbanizable terciario

Límite visual. Fondo escénico. Unidad Paisaje Urbano
Casco urbano de Alfafar

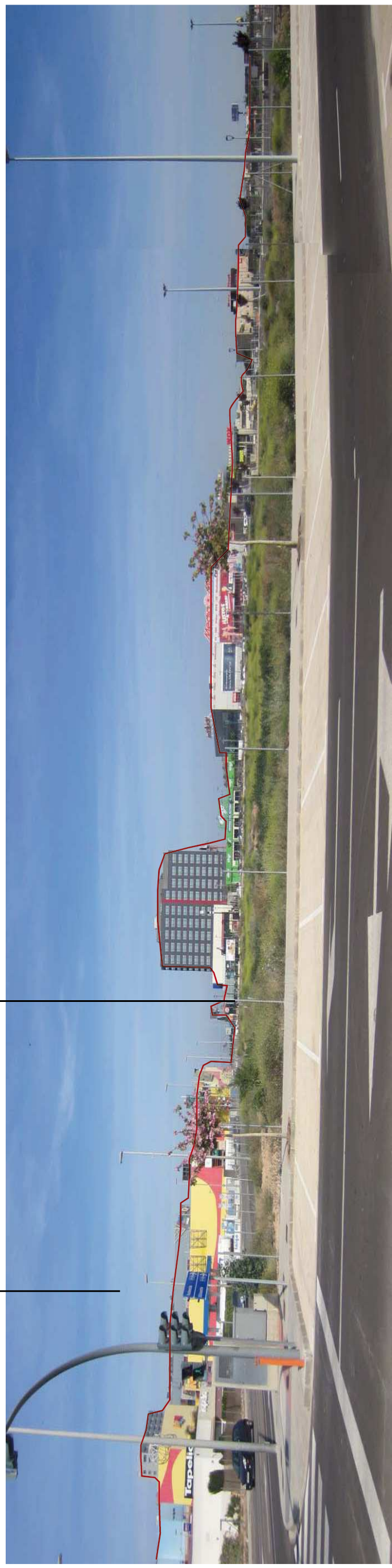


Panorámica de la cuenca visual desde límite Norte.



Panorámica de la cuenca visual desde límite Sur.

Limite visual. Fondo escénico. Unidad Paisaje Urbano
Zona comercial/Alfajar



Panorámica de la cuenca visual desde límite Este.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

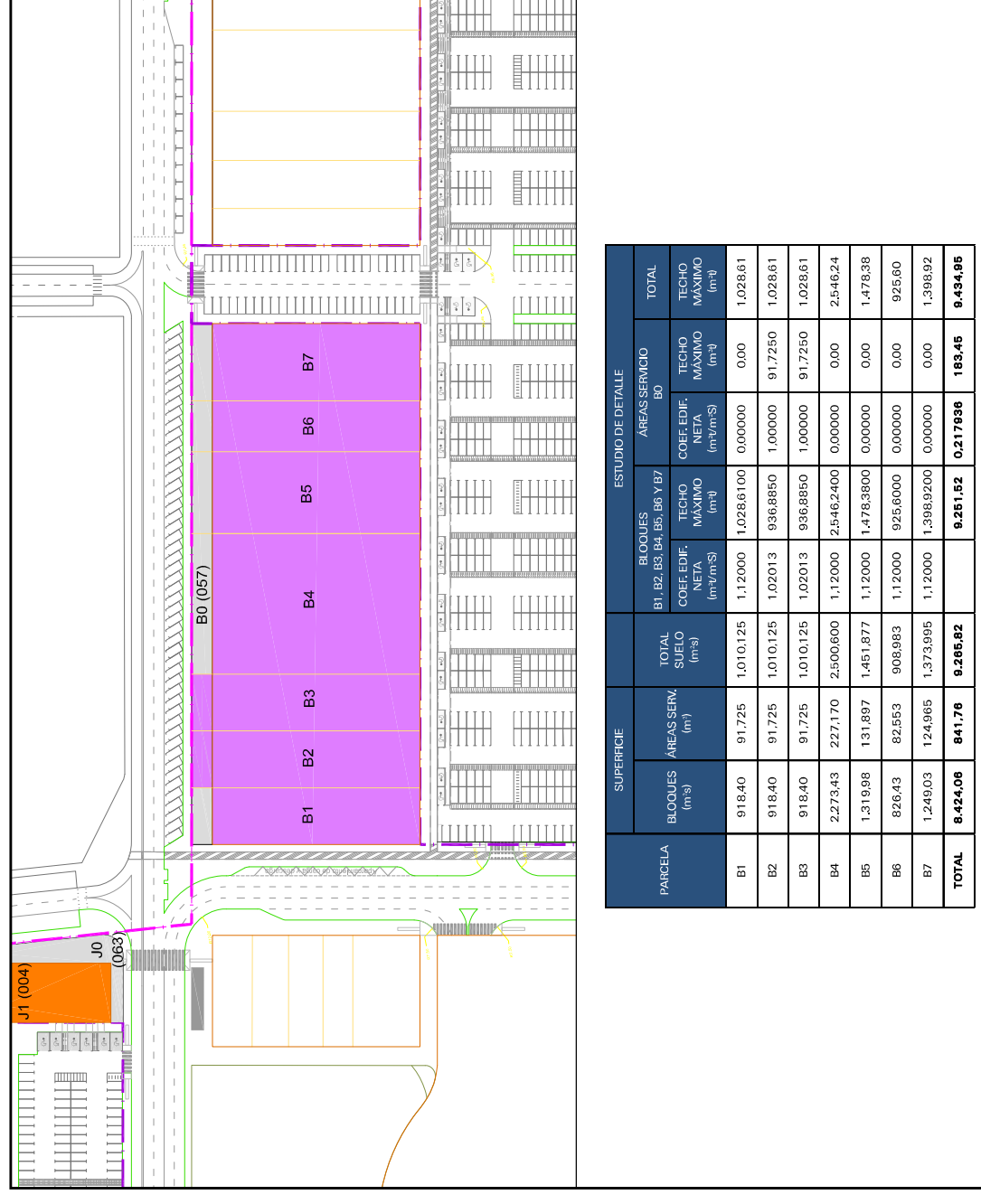
El objeto del Estudio de Detalle es definir la ocupación de la franja de servicios que se proyecta, determinar el volumen edificado, la edificabilidad consumida en la franja, su procedencia y la edificabilidad restante en cada parcela de la manzana Bloque B.

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

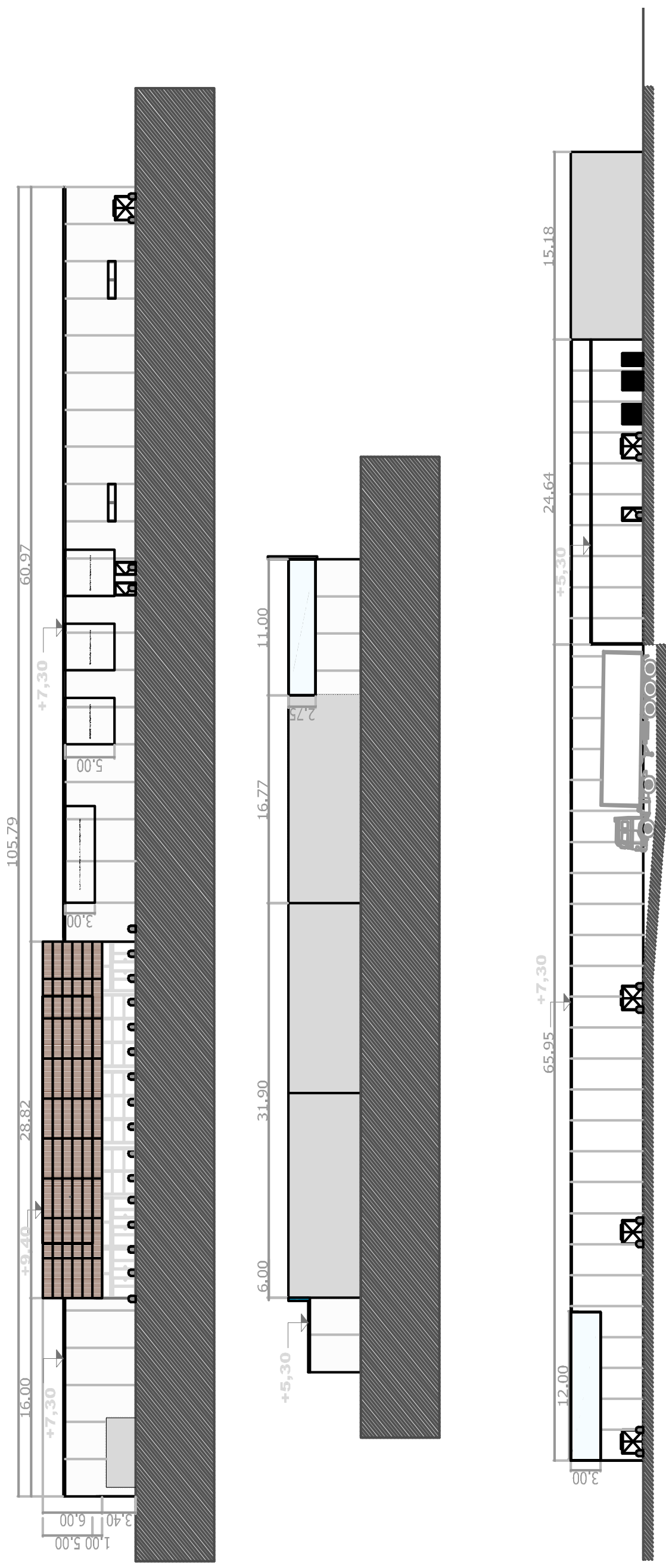
La solución adoptada consiste en mantener la edificación de las parcelas B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 y transferir parte de la edificabilidad de las parcelas B2 y B3 a sus correspondientes franjas de servicios, manteniendo libre de edificación la franja del resto de parcelas.

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

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



Ordenación propuesta.



Plantas y Alzados de la edificación de la parcela B0.
SIN ESCALA

5. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.

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

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

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

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

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

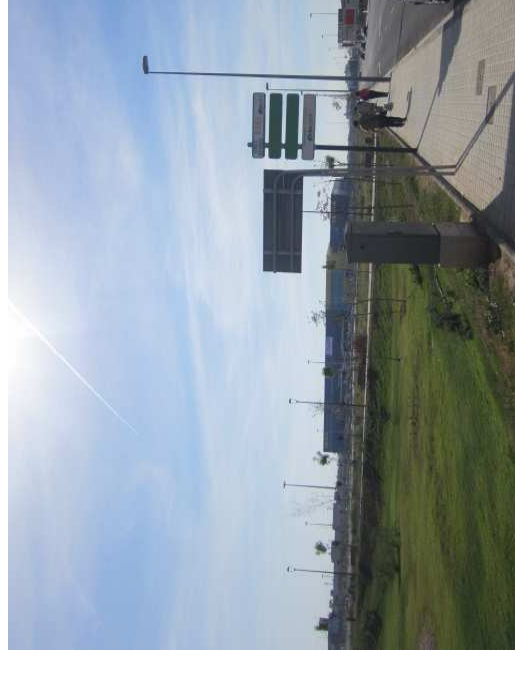
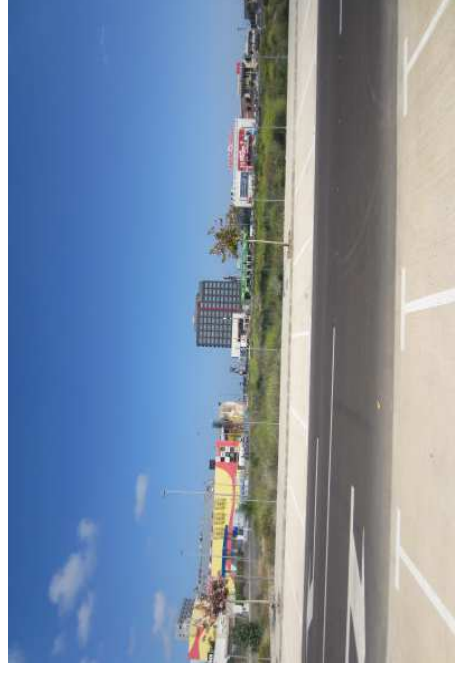
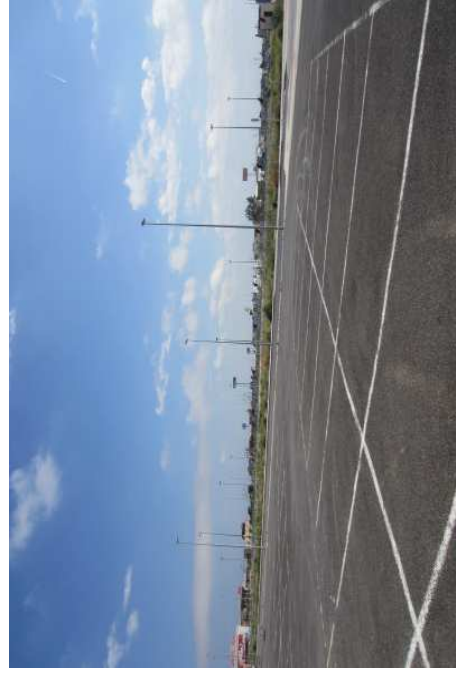
Tras la breve descripción de las unidades de paisaje, se debe concluir que las áreas al Este de la Pista de Silla son las de mejor calidad estética del municipio y disponen de cualidades únicas que deben ser preservadas a toda costa ya que representan una estructura agrícola tradicional de la huerta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

La zona de estudio debido a la alta antropización y elevada presencia de infraestructuras, carece de especial interés a nivel estético.

El entorno de la zona de actuación se corresponde con un entorno urbanizado, compuesto por naves comerciales, grandes viales y amplias superficies pavimentadas. La parcela de actuación está compuesta por un terreno abandonado donde han proliferado una gran cantidad de vegetación espontánea.

Las cuencas visuales desde la zona de estudio son reducidas debido a la presencia de edificaciones industriales de gran tamaño. Por otro lado, no se localizan recursos paisajísticos de interés ecológico, cultural y visual en la zona de estudio presenta una calidad paisajística se considera **BAJA**.

Paisaje totalmente urbanizado, la presencia de superficies pavimentadas y edificaciones comerciales en el ámbito de estudio es evidente, la vegetación arbolada se corresponde con especies ornamentales de las zonas verdes, existen parcelas abandonadas con una gran cantidad de vegetación espontánea.

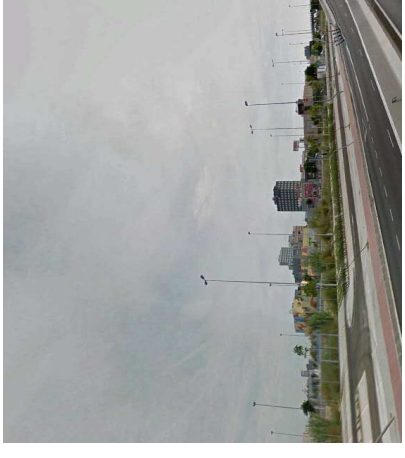
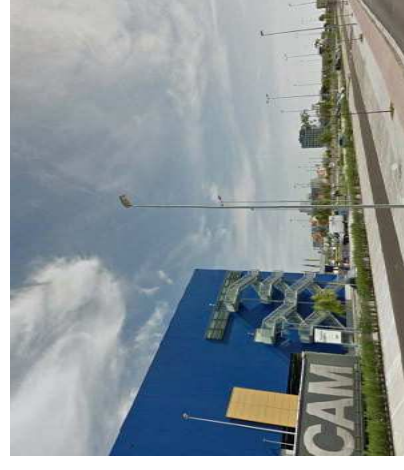
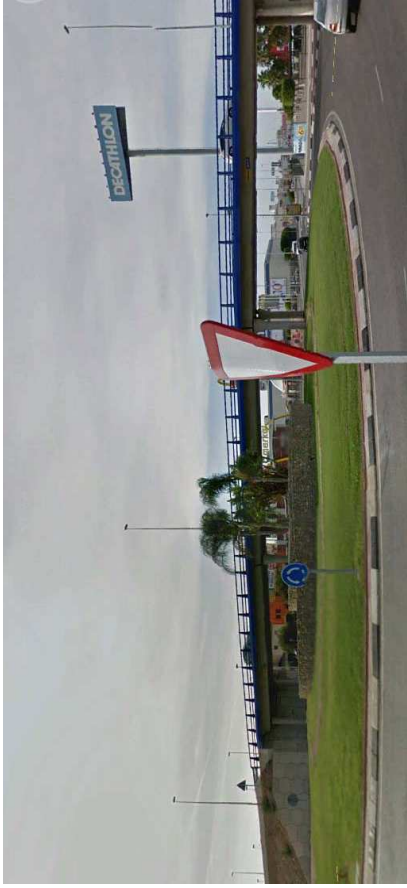


6. ANÁLISIS VISUAL .

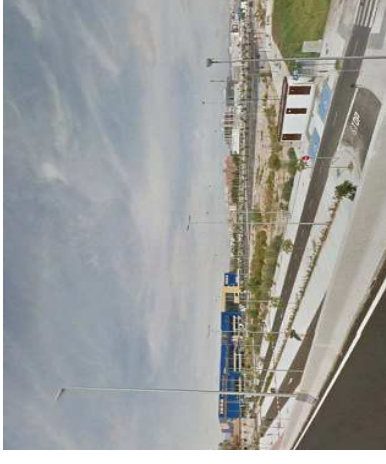
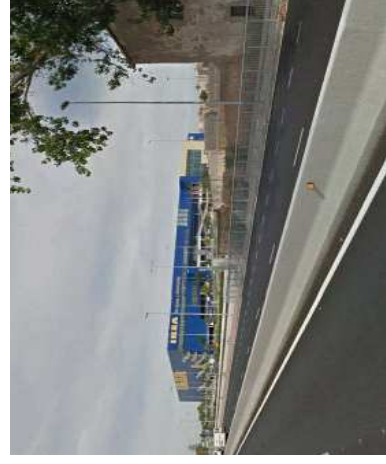
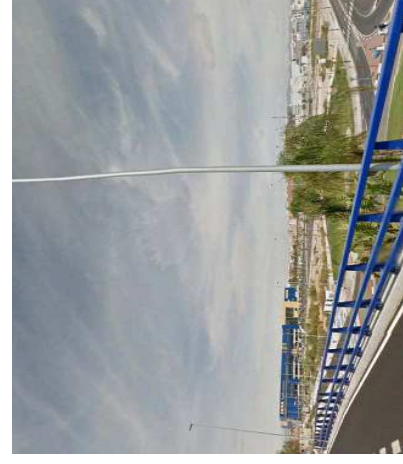
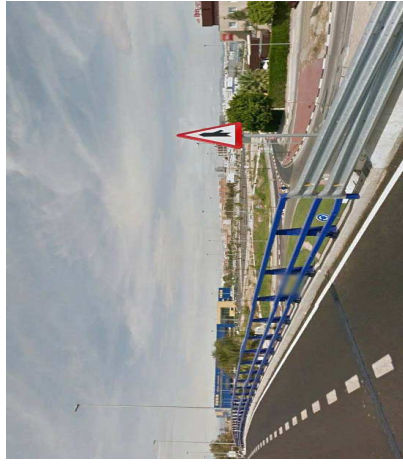
Para conocer la afección visual de la actuación en el ámbito de estudio se ha llevado a cabo un análisis visual desde algunos puntos del entorno próximo.

Uno de los puntos elegidos se corresponde con el puente del vial CV-4125. Representa un punto de observación principal por ser considerado un vial de gran afluencia, se localiza a una distancia media con respecto al área de actuación (umbral 300-1500 metros).

A continuación se refleja un recorrido fotográfico dese dicho vial en ambas direcciones y se llevan a cabo visuales hacia la zona de estudio.



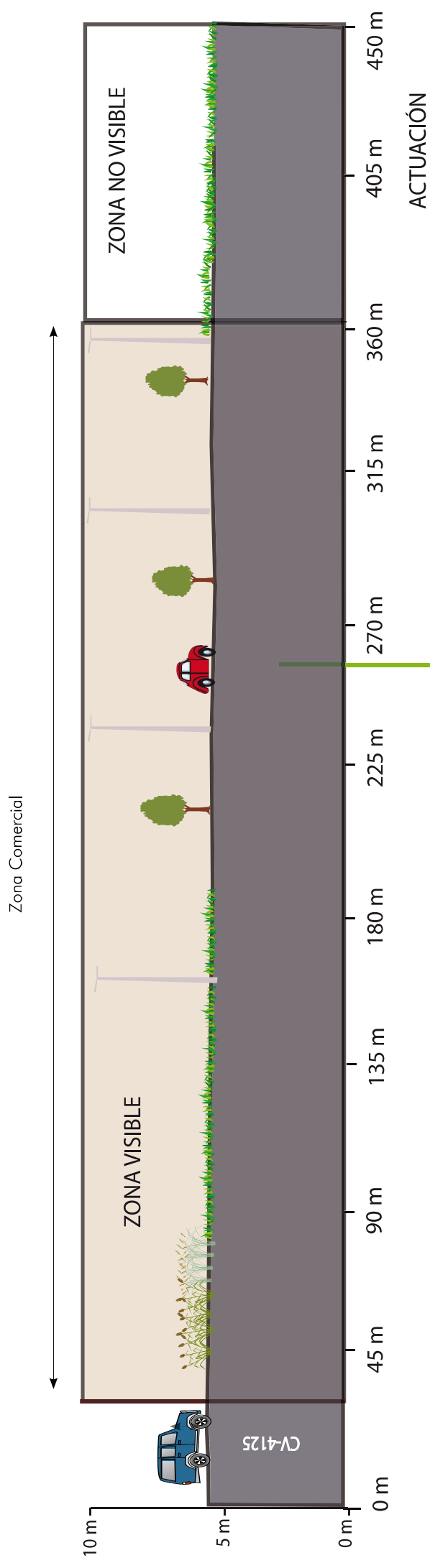
Paisaje urbano donde predomina la presencia de edificaciones destinadas a la actividad comercial. La cuenca visual es amplia, la actuación de divisa de manera muy difusa siendo prácticamente diferenciable desde este punto de observación. La edificación quedaría totalmente integrada en el espacio comercial de ámbito de estudio.



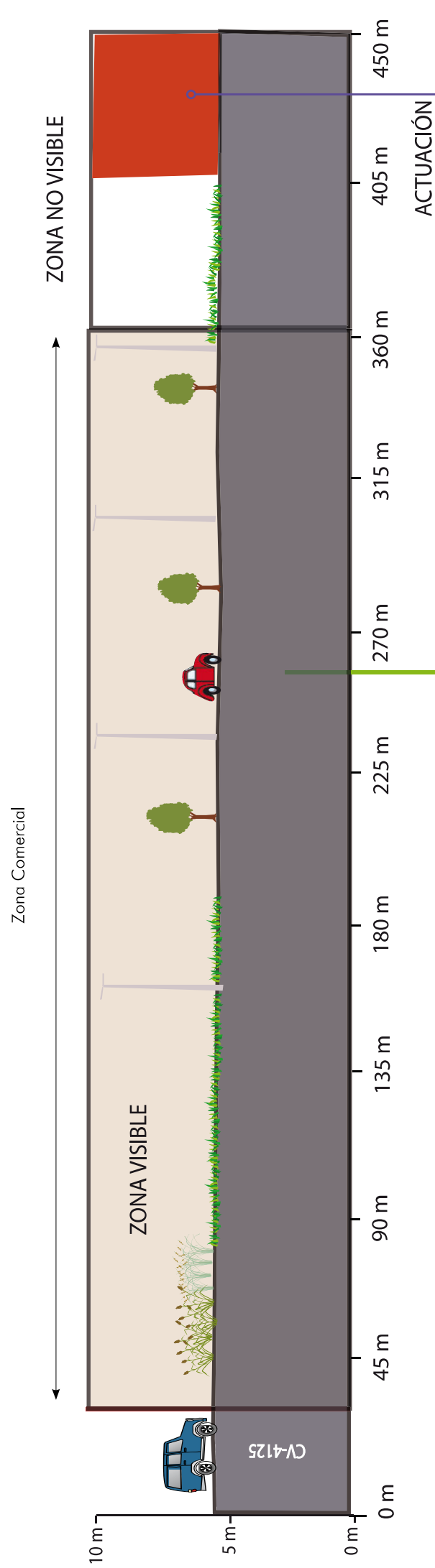
Sección representativa

Afección visual de la actuación propuesta - visibilidad del impacto de la actuación.

SITUACIÓN ACTUAL. Esquema sección representativa



SITUACIÓN PREVISTA (SIN medidas de integración aplicadas). Esquema sección representativa

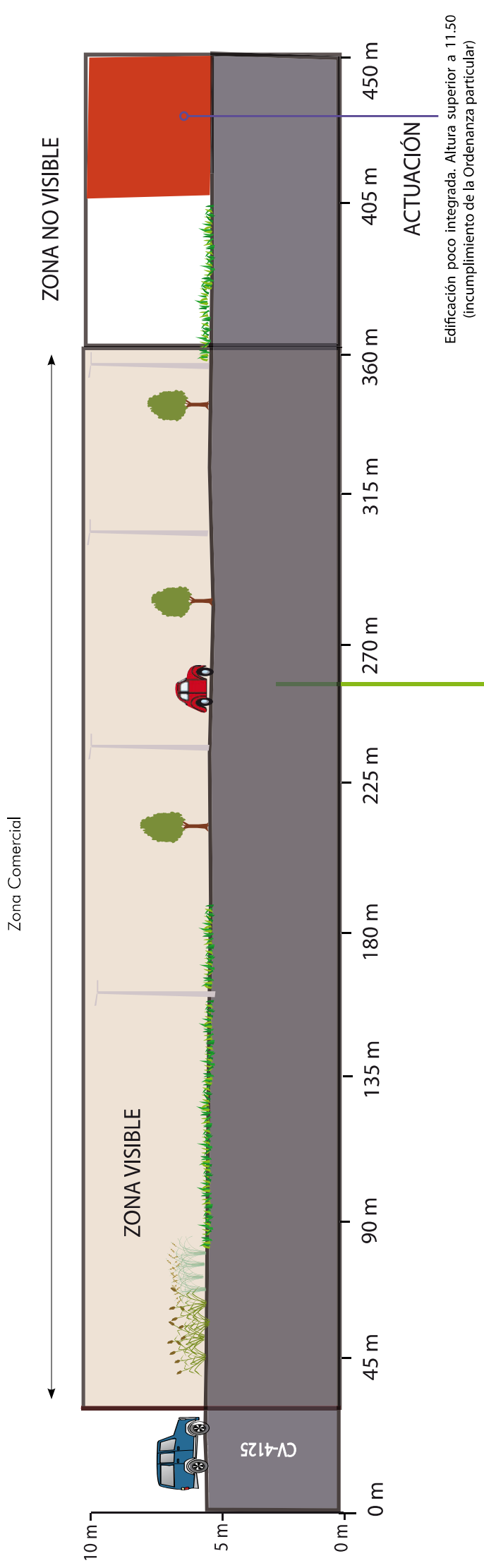


Edificación poco integrada. Altura superior a 11.50 (incumplimiento de la Ordenanza particular)

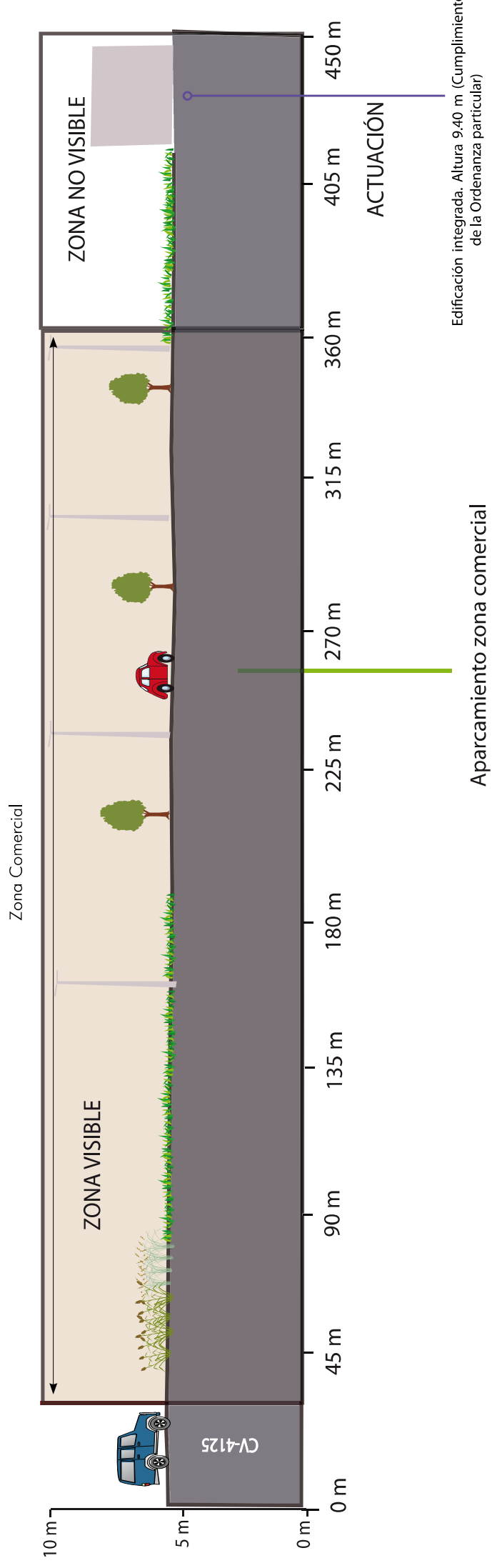
Afección visual de la actuación propuesta - visibilidad del impacto de la actuación.

SITUACIÓN PREVISTA (SIN medidas de integración aplicadas). Esquema sección representativa

Sección representativa

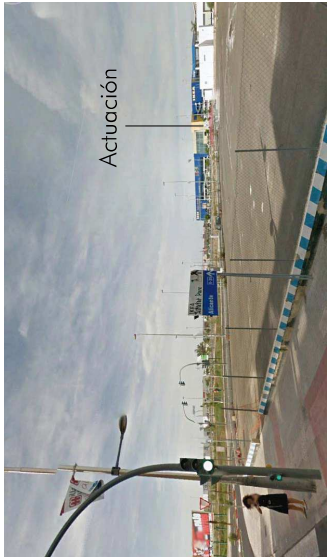


SITUACIÓN PREVISTA (CON medidas de integración aplicadas). Esquema sección representativa



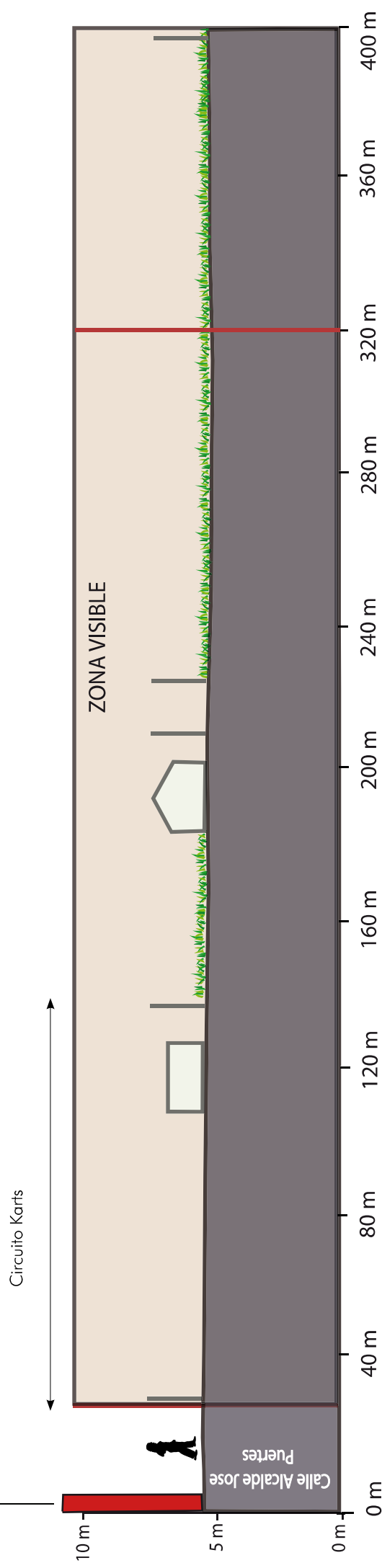
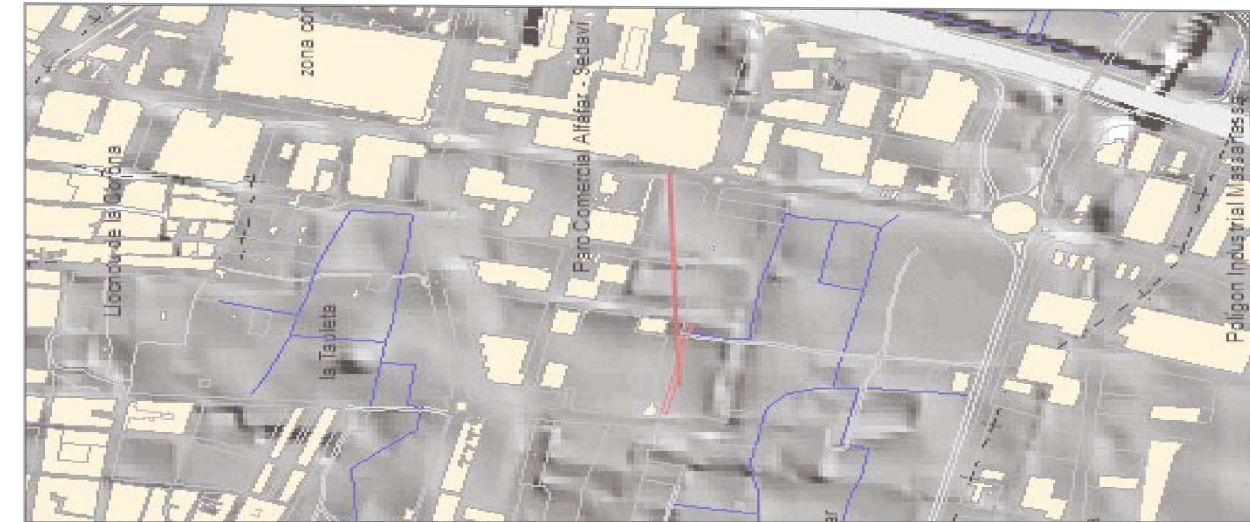
A continuación se llevan a cabo visuales desde los viales próximos como la calle Alcade Jose Puertes y la calle Jose Perez Llacer.

VISUAL CALLE ALCALDE JOSE PUERTES



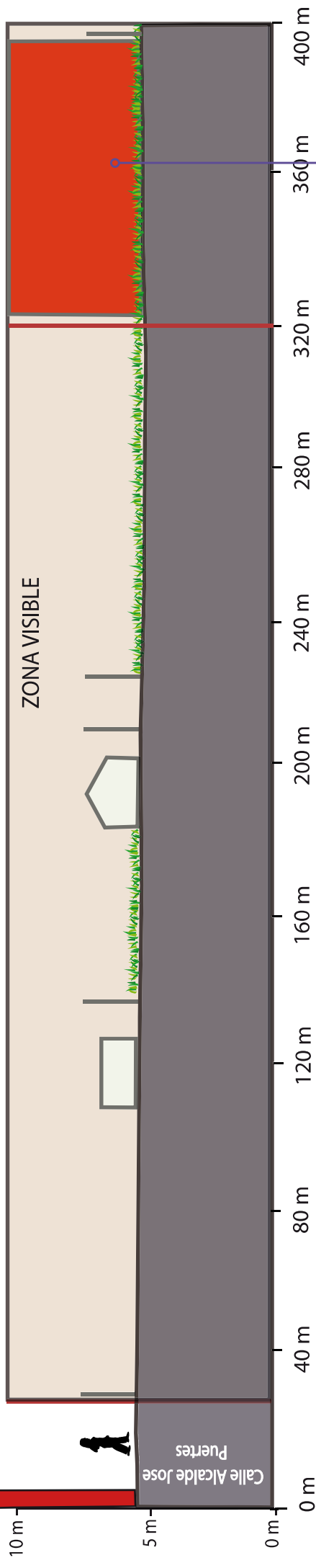
SITUACIÓN ACTUAL. Esquema sección representativa

Centro comercial MN4



SITUACIÓN PREVISTA (SIN medidas de integración aplicadas). Esquema sección representativa

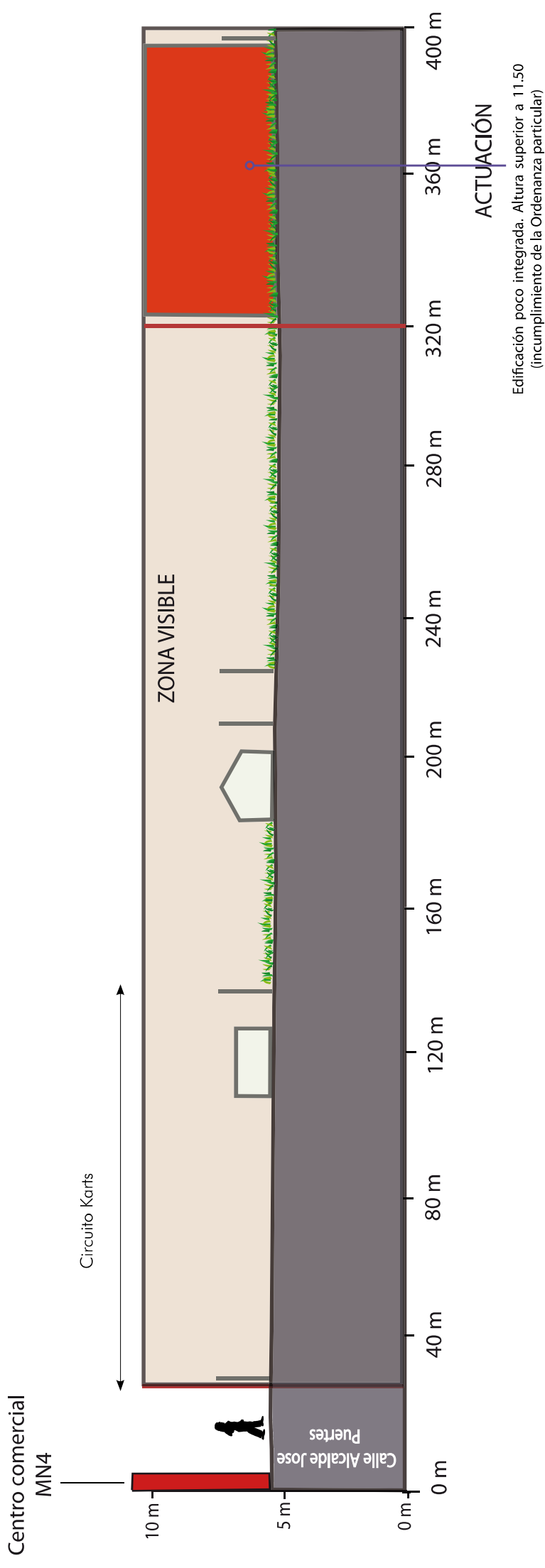
Centro comercial MN4



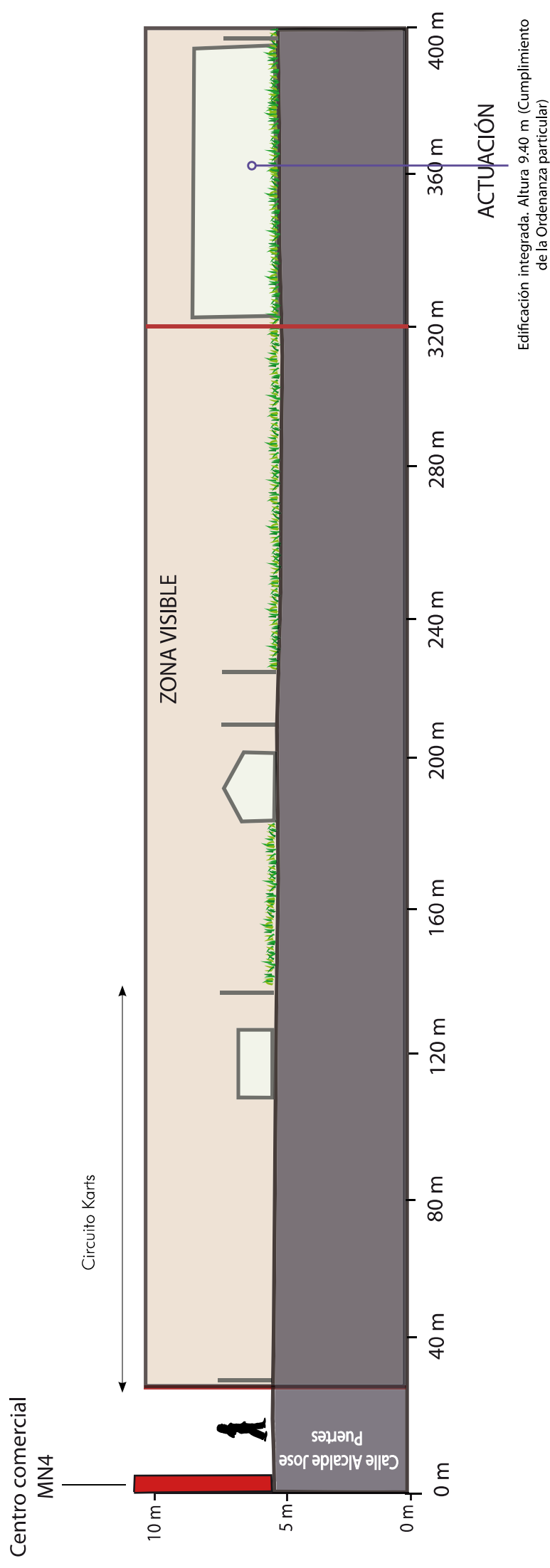
ACTUACIÓN
Edificación poco integrada. Altura superior a 11.50
(incumplimiento de la Ordenanza particular)

Afección visual de la actuación propuesta - visibilidad del impacto de la actuación.

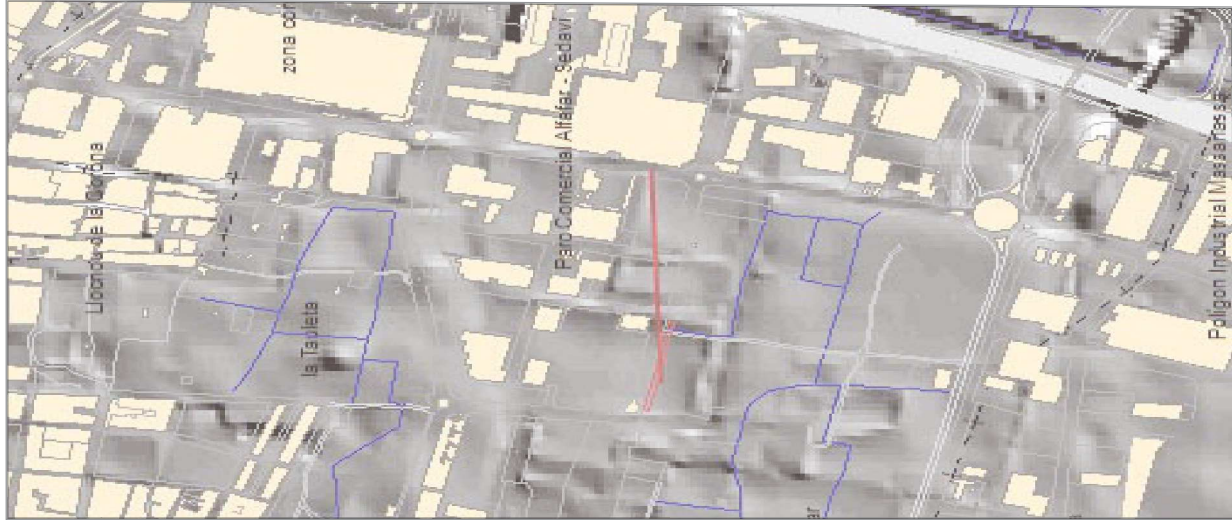
SITUACIÓN PREVISTA (SIN medidas de integración aplicadas). Esquema sección representativa



SITUACIÓN PREVISTA (CON medidas de integración aplicadas). Esquema sección representativa

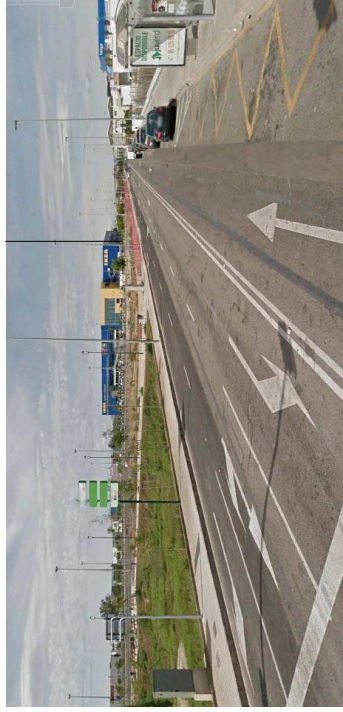


Sección representativa



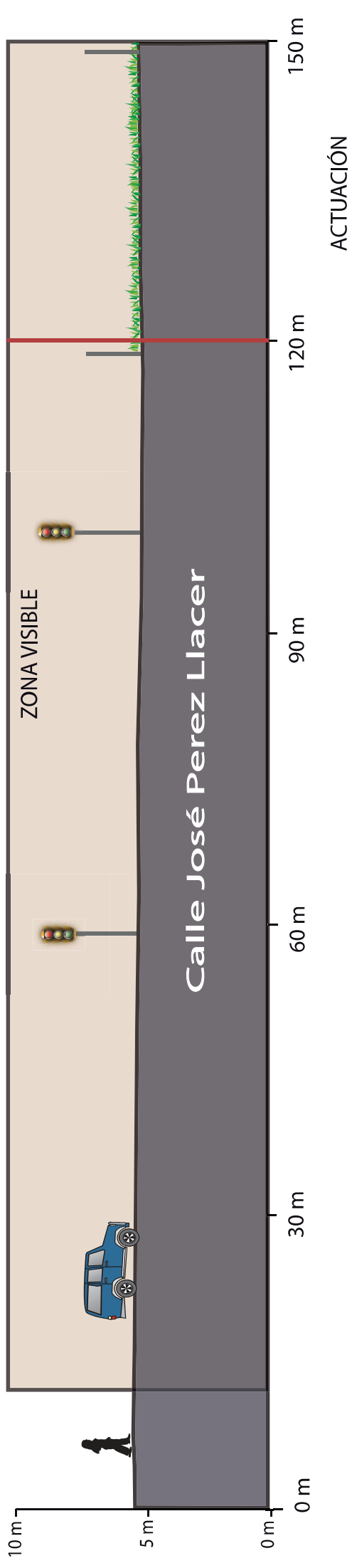
VISUAL CALLE JOSÉ PEREZ LLACER

Actuación

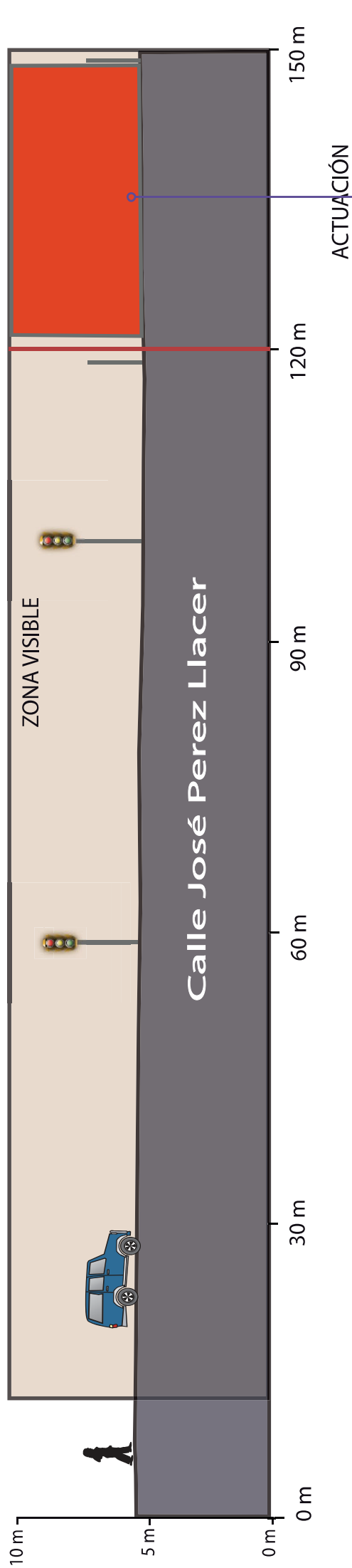


Afección visual de la actuación propuesta - visibilidad del impacto de la actuación.

SITUACIÓN ACTUAL. Esquema sección representativa



SITUACIÓN PREVISTA (SIN medidas de integración aplicadas). Esquema sección representativa



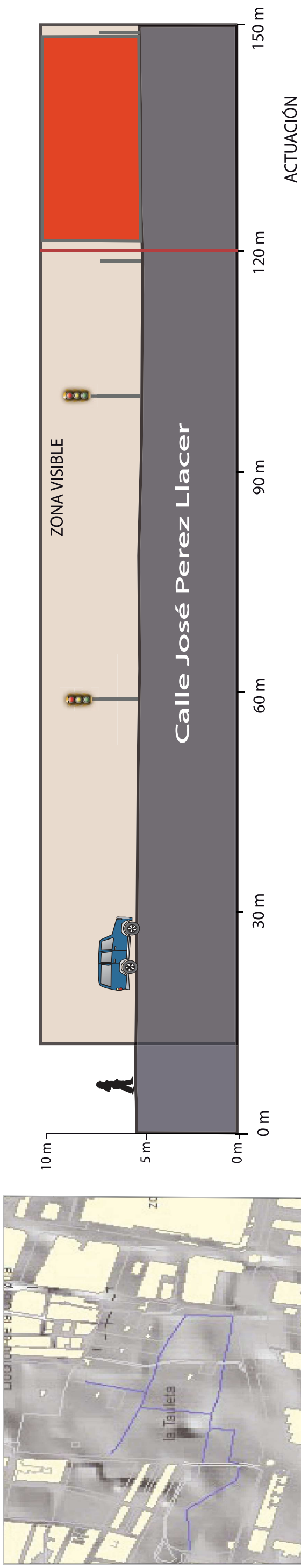
Edificación poco integrada. Altura superior a 11,50
(incumplimiento de la Ordenanza particular)



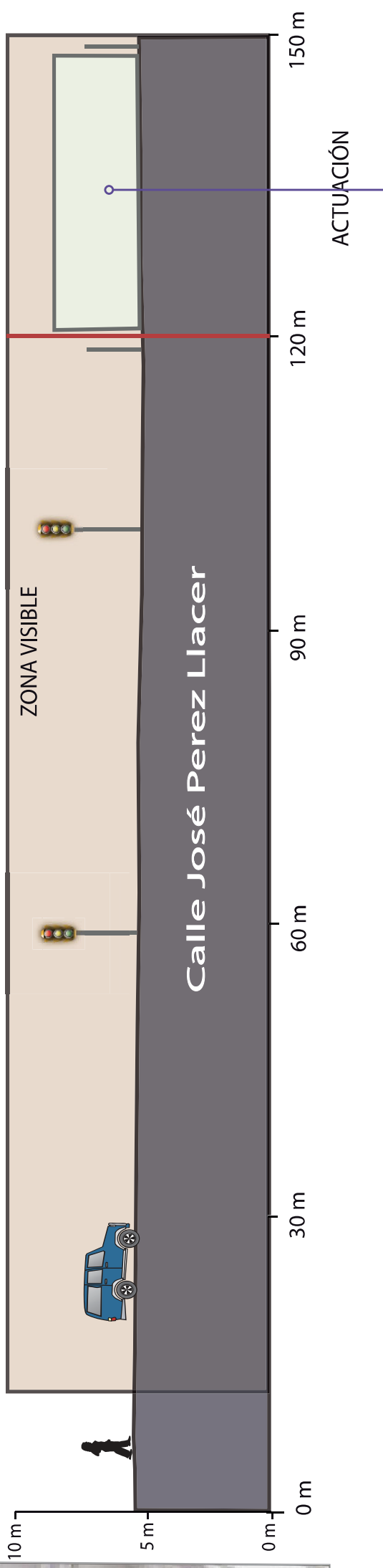
Afección visual de la actuación propuesta - visibilidad del impacto de la actuación.

SITUACIÓN PREVISTA (SIN medidas de integración aplicadas). Esquema sección representativa

Sección representativa

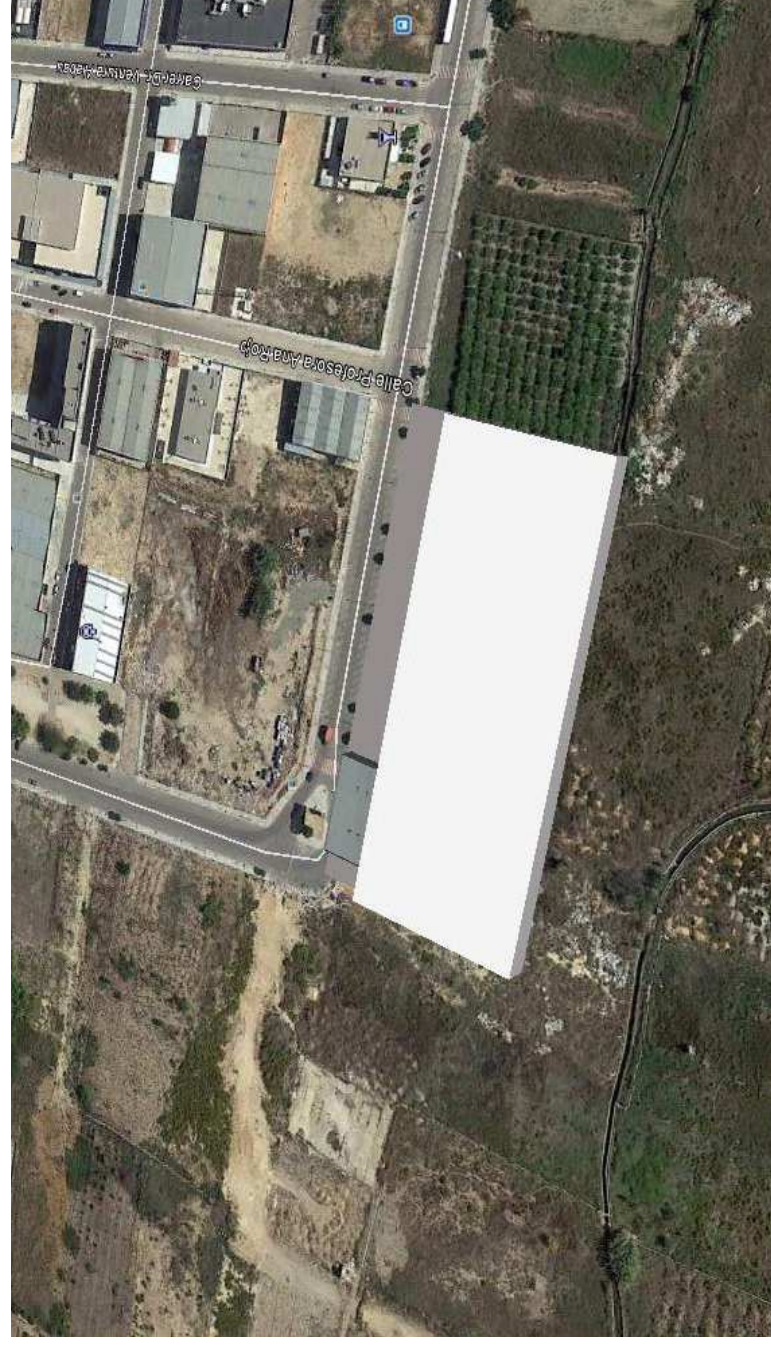


SITUACIÓN PREVISTA (CON medidas de integración aplicadas). Esquema sección representativa

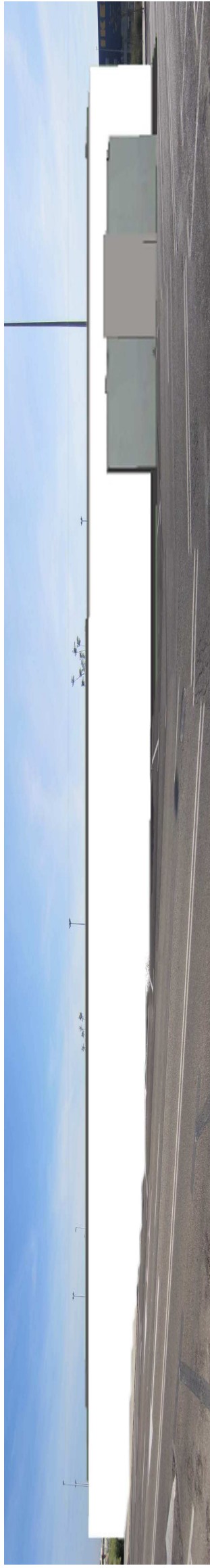


Edificación integrada. Altura 9.40 m (Cumplimiento de la Ordenanza particular)

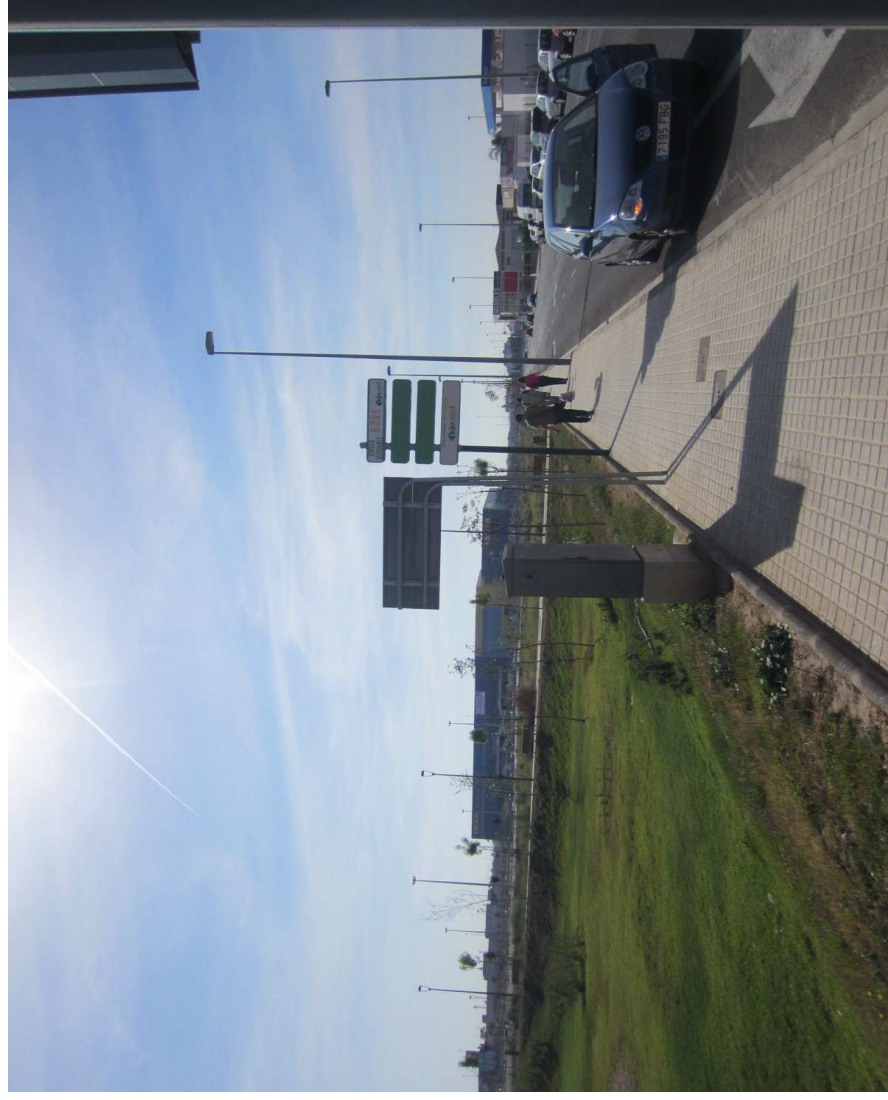
7. FOTOMONTAJE .



VISTA CALLE JOSÉ PEREZ LLACER

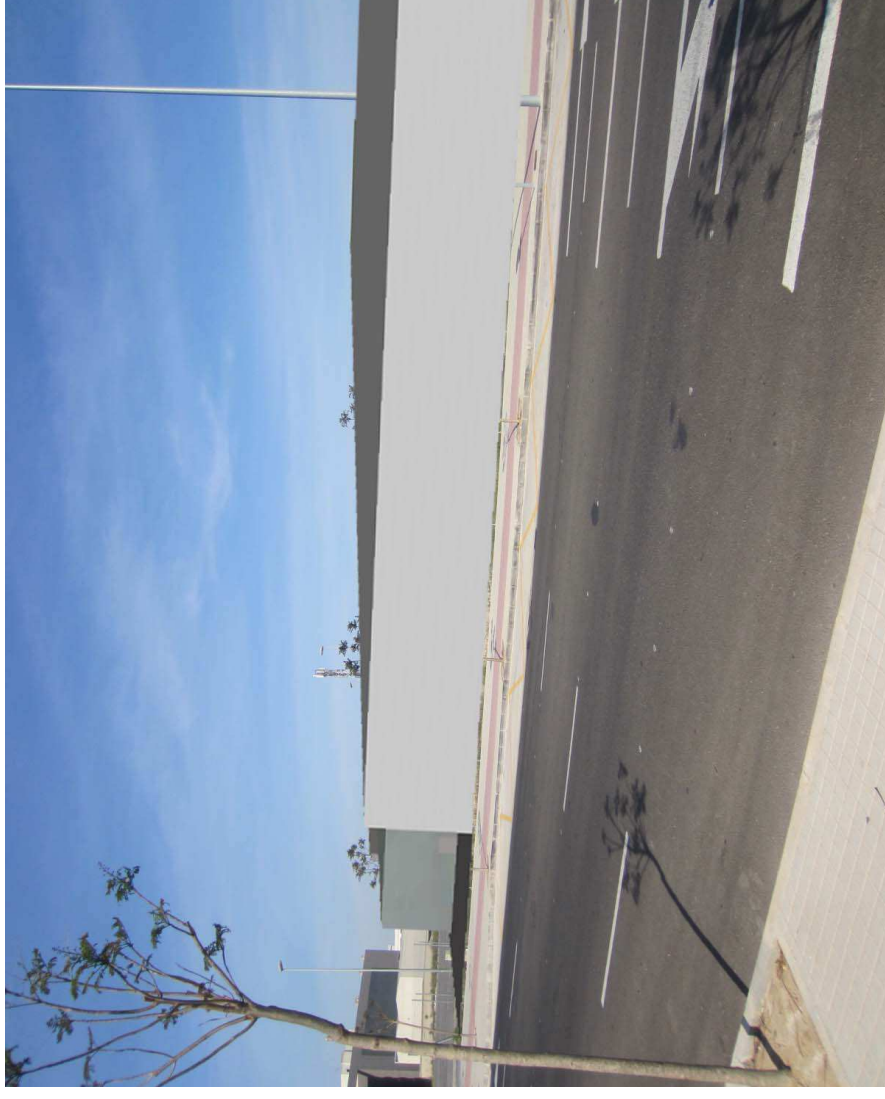
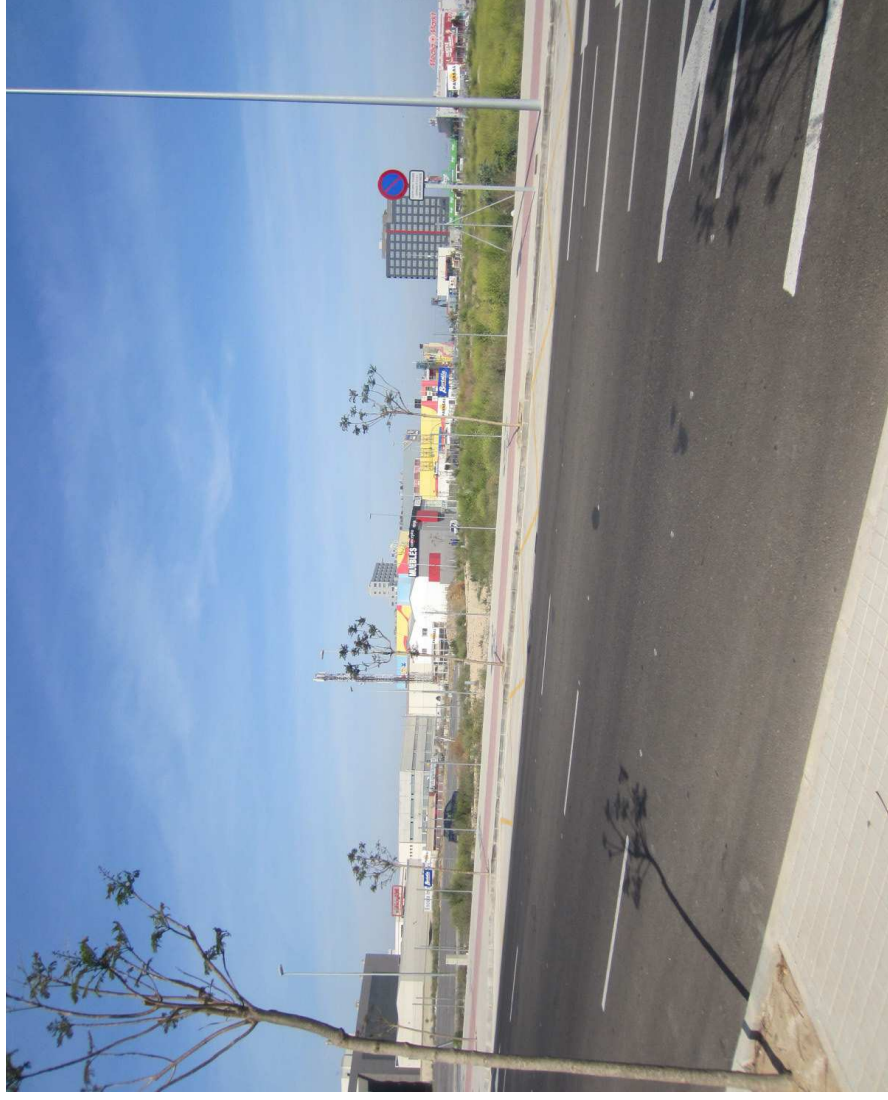


VISTA CALLE JOSÉ PEREZ LLACER





VISTA APARCAMIENTO IKEA



MISLATA, MAYO 2.015
FDC. JAVIER SOLIER ARNEDO

ARQUITECTO
COLEGIADO Nº: 3.651

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ESTUDIO DE DETALLE BLOQUE B (parcela B0), DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR 1AB(1A+1B) DE ALFAFAR
(VALENCIA).

PAISAJE

fecha:

Mayo de 2015

EQUIPO DE TRABAJO



promotor: HEDELMAT 2015, S.L.

INDICE GENERAL

1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
2. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN.
3. CONDICIONES URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL SECTOR AB (1A + 1B) DE ALFAFAR.

2. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN

Medidas a aplicar en la construcción de la nueva edificación

1. La edificación se adaptará al medio urbano en el que se ubica. Las medidas de integración paisajística que se aplicarán en la construcción de la edificación van a ser las siguientes:
 - Se utilizan materiales similares a los existentes en el entorno: revestimientos continuos en tonos de colores que no desentonan con el entorno.
 - Las características de la edificación se ha aproximado, en la medida de lo posible, a los parámetros estéticos de las edificaciones localizadas en el ámbito de estudio.
 - La nueva edificación cumplirá con los establecido en la Ordenanza Particular "V" de la Zona Comercial – Medianas Superficies. Regula los "Volúmenes Específicos denominados Bloques A, B, C, D, E, F y G
 - Las nuevas superficies pavimentadas generadas será de texturas y características similares a las del entorno.
- En definitiva, la nueva edificación no romperá estéticamente con las existentes en la actualidad, se mantendrá la continuidad de la zona comercial en cuanto a tipología de construcciones y escala cromática.
2. Se respetará la topografía existente en la actualidad, por lo que no se ejecutarán terraplenados y desmontes.

Medidas a aplicar para mejorar el paisaje urbano.

- Se cuidarán las condiciones higiénicas del espacio público.

Nivel de orden y limpieza en la obra y en las inmediaciones (cuenca visual).

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

2. CONDICIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 AB (1A + 1B) DE ALFAFAR:

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

Artículo III.1.- Condiciones de Uso.

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

Tal Uso Preferente general será perfectamente compatible, con el destino de uno cualquiera de los Bloques previstos, o de una parte importante del mismo, a albergar un "Factory Outlet" o Centro de Oportunidades,

consistente en un gran espacio único construido, subdividido luego en pequeñas tiendas individuales que comparten servicios comunes, como accesos, pasillos, salidas, instalaciones, almacén, etc.

Como Usos Compatibles se establecen los de Hostelería-Restauración, Ocio y Esparcimiento, Clínicas o Consultorios Médicos o Veterinarios, el Cultural y los de Oficina, Almacén y Taller, éste último sólo cuando esté estrictamente relacionado con el Uso Preferente. Son también compatibles el Uso Deportivo (incluyendo Gimnasios), Gasolineras, Instalaciones de venta y colocación de elementos del automóvil, así como de actividades no industriales que requieran un "drive-in" (que los automóviles tengan acceso y salida de y a las parcelas), siempre y cuando todo ello no dificulte el tráfico rodado en las vías públicas. Si lo dificultasen, los accesos y salidas se resolverán desde la Parcela PV.

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

Artículo III.2.- Tipología.

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

Todos los Bloques o "Volúmenes Específicos" de esta zona disponen, como anexo, de una franja de suelo, de titularidad privada, sita entre sus fachadas traseras (o laterales) y la vía pública a la que dan frente, de 6 m. de anchura por todo el frente de fachada del Bloque, que es un elemento común del Bloque, que no tiene asignada edificabilidad alguna y que será destinada a área de acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a carga y descarga de mercancías, al alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos, y/o a funciones de servicio similares.

Excepcionalmente dichas áreas de servicio podrán ocuparse por edificaciones hasta un máximo de un 75% de su superficie, pero para ello, además del consentimiento expreso de los propietarios de todas las parcelas del Bloque al que el área de servicio está adscrita, será preceptiva la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, en el que deberá quedar garantizado, por un lado, que todas las funciones para las que el área de servicio fue creada se resuelven de forma satisfactoria dentro de la(s) edificación(es) proyectada(s) sin afectar a la vía pública a la que da frente, y por otro lado, que la edificación secundaria proyectada, que tendrá, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación 2 metros interiores a las del Bloque principal, se distinga volumétricamente del mismo, a fin de respetar los elementos generales que lo definen. . La edificabilidad consumida por dichas edificaciones secundarias procederá del Bloque principal o de una transferencia de edificabilidad realizada al amparo de lo establecido en el Art. 8 de estas Ordenanzas ya que el área de servicio carece de edificabilidad propia.

Artículo III.3.- Condiciones de Parcela.

Todos los "Volúmenes Específicos" regulados por esta Ordenanza Particular, denominados como Bloques A, B, C, D, E, F y G, son susceptibles de división en parcelas independientes, tanto en el momento de la Reparcelación como posteriormente y, a su vez, dichas parcelas independientes podrán agruparse con otra u otras colindantes para formar otras mayores, siempre que cumplan con las condiciones mínimas aquí establecidas.

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

En los testeros de cada Bloque se podrán configurar parcelas con tres fachadas, la frontal, la trasera y una lateral, reduciéndose en tal caso ligeramente las condiciones mínimas anteriores. Así, el rectángulo inscribible será de 10x45, la superficie de la parcela mínima será de 600 m² y los frentes de fachadas frontal y posterior tendrán, como mínimo, 10 metros. Las mismas dimensiones mínimas regirán para las parcelas incluidas en el Bloque A.

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

Artículo III.4.- Ocupación del Suelo.

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

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

Artículo III.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se ajustarán normalmente a los lindes de la parcela.

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

Artículo III.6.- Edificabilidad.

El Plan Parcial asigna, en principio, un índice de edificabilidad neta y una edificabilidad neta máxima a cada "Volumen Específico" o Bloque. Los índices de edificabilidad neta, entendiendo que los metros cuadrados de techo (m^{2t}) equivalen a los metros cuadrados construidos (m²), son los siguientes:

- 1,50 m^{2t}./m²s. para el Bloque A;
- 1,12 m^{2t}./m²s. para los Bloques B, C, E, F y G;
- 1,21 m^{2t}./m²s. para el Bloque D.

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

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

En el caso de aprobarse un Estudio de Detalle con la finalidad de ocupar parte de la zona de servicio asignada a uno de los Bloques, la edificabilidad que se asigne a dicha parte de la zona de servicio procederá del Bloque principal o de una transferencia de edificabilidad realizada al amparo de lo establecido en el Art. 8 de estas Ordenanzas.

Artículo III.7.- Alturas Edificables.

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

Las alturas edificables de todos los edificios se medirán en sus fachadas principales, entendiéndose por tales las recayentes a los dos grandes espacios de aparcamiento (Parcela PV), independientemente de que tengan fachadas recayentes a otros viales públicos o privados. En las parcelas que no tengan frente a la parcela PV, las alturas edificables se medirán respecto del nivel de las aceras de los viales a los que den frente.

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

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

oficinas y despachos, cocinas, aseos, vestuarios, pasillos y similares.

Artículo III.8.- Cuerpos Volados.

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

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

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

Artículo III.9.- Cubiertas.

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

Ello no obstante, podrán autorizarse cualquier otro tipo de cubiertas con las formas que se desee (inclinadas con mayor pendiente, curvas, elípticas, esféricas, etc.), siempre que el punto más alto de la cubierta no rebase la altura máxima de coronación, y siempre que se garantice satisfactoriamente, a nivel estético y funcional, la solución de los problemas de engarce y continuidad del edificio proyectado con los edificios

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

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

Artículo III.10.- Aparcamientos.

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

Ello no obstante, dicha reserva cubre el destino a Uso Comercial de un máximo del 90% del techo total edificable en cada Bloque o parcela (el restante 10% se destinará a otros Usos terciarios). En consecuencia, si se pretendiese destinar a Uso Comercial una superficie de techo superior al 90% de la asignada, deberá complementarse, dentro de la parcela la reserva suplementaria de aparcamiento en parcela privada, a razón de una plaza adicional por cada 25 m² construidos de uso comercial por encima del 90%. A estos efectos computará como superficie destinada a uso comercial la destinada a lo que habitualmente se denomina "Sala de Ventas", y como superficie destinada a otros Usos Terciarios, la destinada a oficinas, aseos, servicios, almacenes, zonas de descanso, espacios destinados al personal, vestuarios, vestíbulo principal (espacio entre línea de cajas y acceso/salida del edificio) y similares.

Artículo III.11.- Espacios libres privados.

La superficie de suelo destinada a área de servicio (tal y como se describe en el art. III.2 precedente) constituye un espacio libre privado ligado a las construcciones, y será destinada al acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a carga y descarga de mercancías, al alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos y/o a funciones de servicio similares.

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

3. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Dada las características de la actuación y su perfecta integración en el entorno tanto de la edificación y de las superficies generadas, así como su adecuación al conjunto estético imperante en la zona, **no se considera necesario la aplicación de ningún programa de implementación.**

MISLATA, MAYO 2.015
FDC. JAVIER SOLER ARNEDO

ARQUITECTO
COLEGIADO Nº: 3.651