

ESTUDIO DE DETALLE

BLOQUES E y F SECTOR 1AB ALFAFAR

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO



SEPTIEMBRE de 2015

1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

ÍNDICE

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



1.1 INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

1.2 LOCALIZACIÓN

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

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

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

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

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

El censo de población en 2.014 era de 21.305 habitantes.

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

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

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

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

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

El ámbito específico del Estudio de Detalle corresponde a las fincas E0, E1, E2, F0, F1, F2 y PV. Todas ellas incluidas en el Sector 1AB de Alfafar.

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



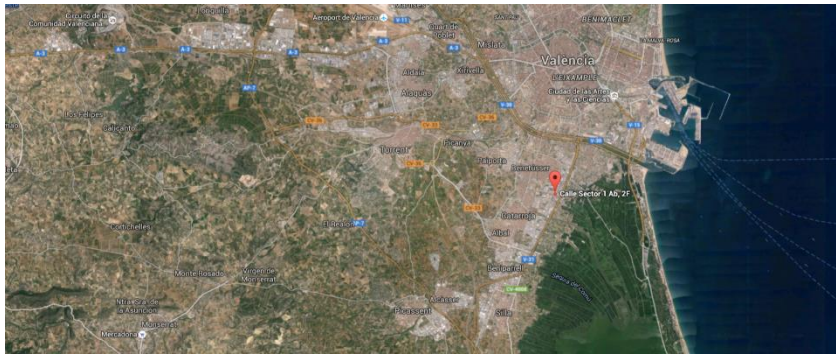
Localización de Alfafar en la provincia de Valencia

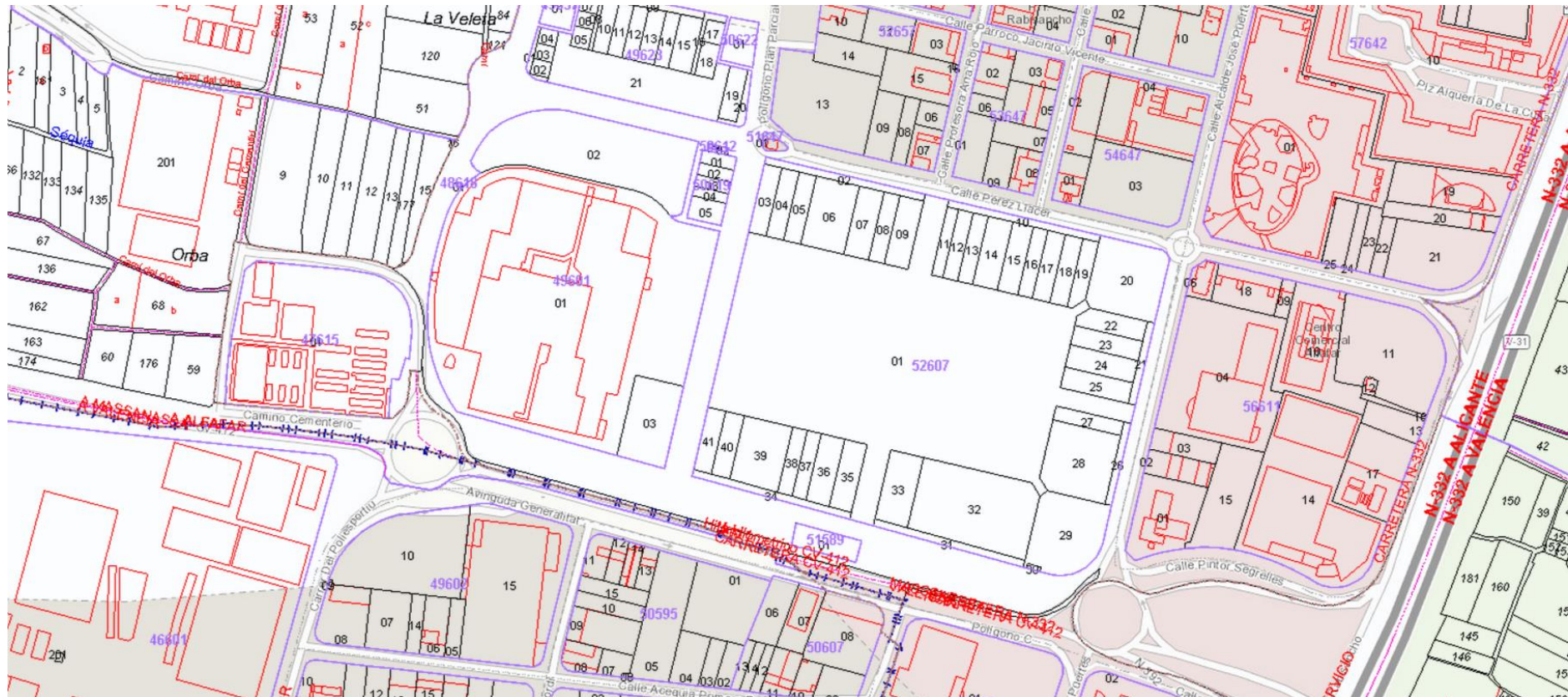


Localización de Alfafar en la comarca de L'Horta Sud

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

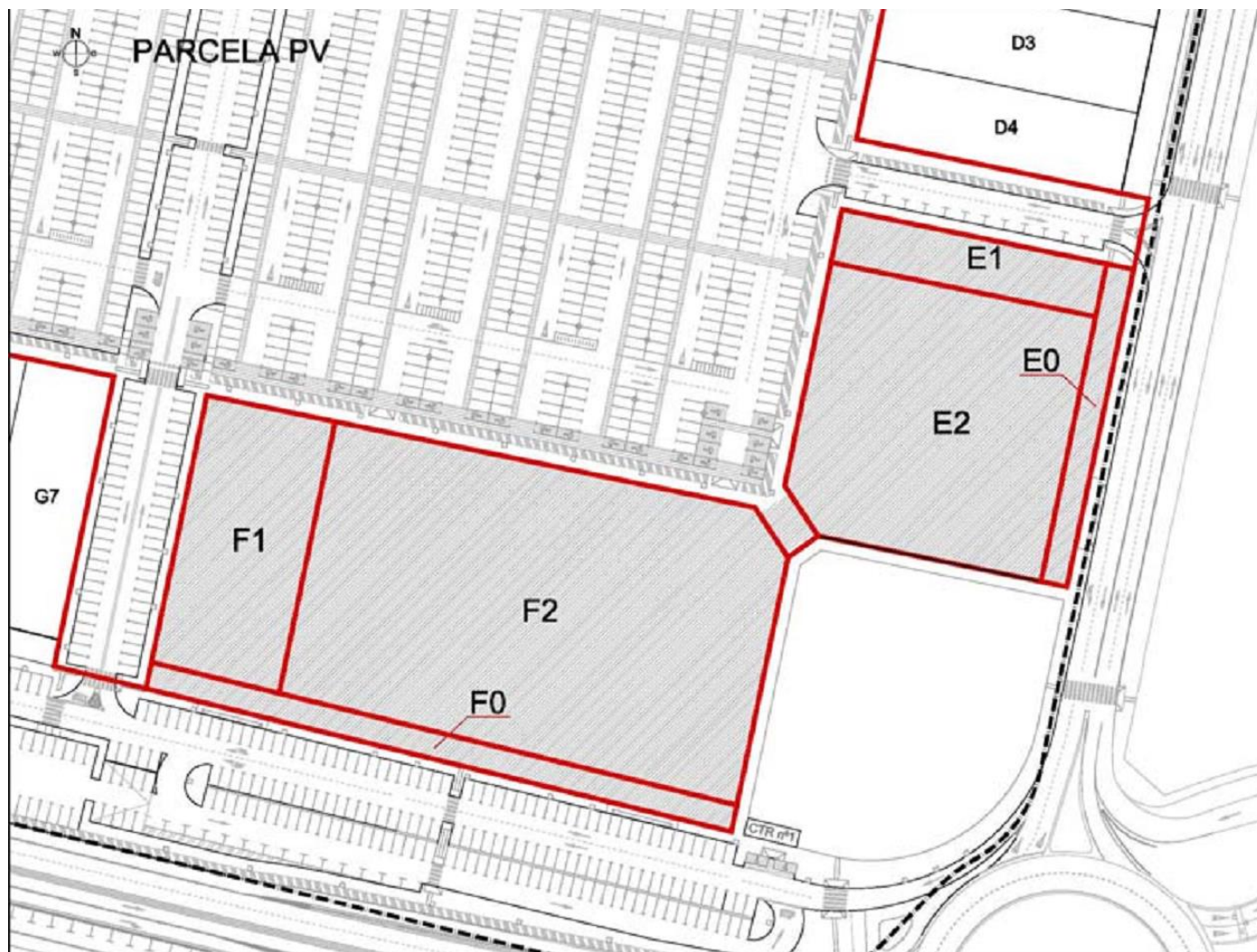






Ámbito general de la zona de estudio y parcelas catastrales





Localización de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle







Ubicación del ámbito de actuación del Estudio de Detalle

1.3 CUENCA VISUAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



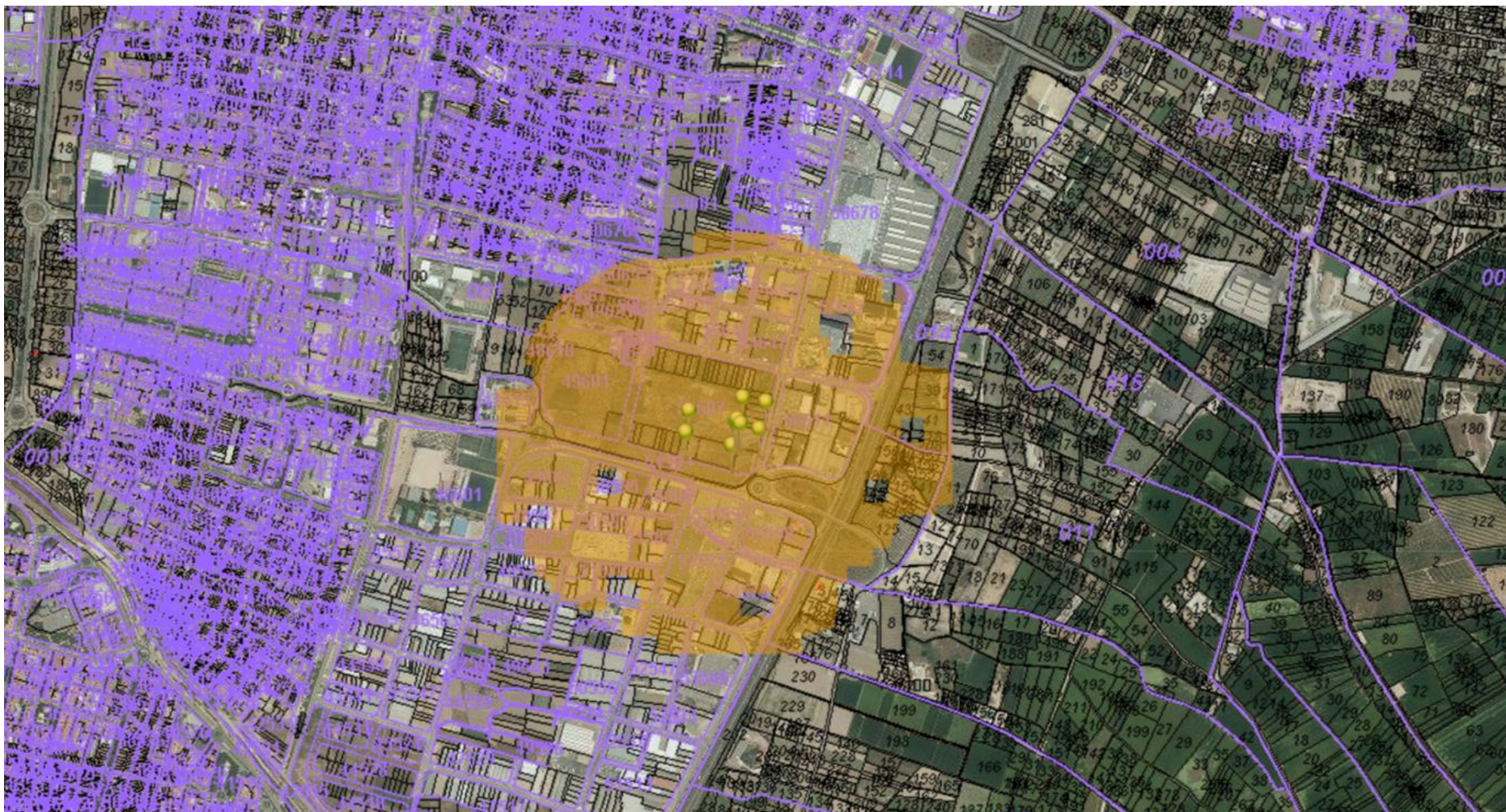
Cuenca visual para umbral de nitidez de 3.500m de distancia

Nótese que no se consideran las edificaciones ni infraestructuras existentes, por lo que la cuenca visual real es mucho menor



Cuenca visual para umbral de nitidez de 1.500m de distancia

Aunque el umbral de visibilidad es menor, se mantiene una cuenca visual mayor que la real



Cuenca visual para umbral de nitidez de 500m de distancia

Esta cuenca visual si ofrece un ámbito de afección visual acorde a la realidad comprobada en el entorno comercial existente



1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El objeto de este Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes en los Bloque E y F del Sector 1AB de Alfafar.

En concreto, el Estudio de Detalle contempla tanto la distribución del volumen edificable de ambos bloques como la conexión entre ellos.

La necesidad de este Estudio de Detalle surge de la instalación en ambos bloques de un mismo operador comercial, con unas necesidades de organización muy concretas que implican tanto la ocupación de parte de las zonas de servicio de los bloques como la unión entre ellos, para el mejor funcionamiento de la superficie comercial.

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a las fincas E0, E1, E2, F0, F1, F2 y PV, todas ellas incluidas en el Sector 1AB de Alfafar.

Las parcelas E0, E1 y E2 constituyen el Bloque E del Parque Comercial, éste tiene una forma geométrica sensiblemente rectangular y presenta una esquina achaflanada en el vértice suroeste.

La parcela linda al norte con un vial que comunica la Plaça Consolat del Mar con la calle Alcalde José Puertes, al sur con una Zona Verde, al Este con la zona de servicio de dicho Bloque y al Oeste con la Plaça Consolat del Mar.

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

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

La Parcela PV consta de dos zonas, la Zona 1 situada frente al Bloque A y, la Zona 2 situada entre los bloques B, C, D, E, F, G y la Parcela Especial.

Dicha Parcela es de titularidad privada y está vinculada “Ob Rem” con la Totalidad de Fincas Resultantes del Proyecto de Reparcelación, excepción hecha de la Parcela Especial y la Alquería.

En los Bloques E y F objeto de este Estudio de Detalle no se desarrolla actividad alguna. Se trata de dos solares urbanos sin ningún tipo de edificación.

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

En cuanto a la modificación de la volumetría de ambos Bloques pasa por la ocupación de las respectivas Zonas de Servicio, en concreto en el Bloque E se ocuparía el 16,05 % de esta y, el Bloque F el 36,56 %.

Ambos porcentajes inferiores al 75 % máximo de ocupación de esta Zona de Servicio, tal y como indica el Art. III.2 de las Ordenanzas del Sector 1AB.

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

La necesidad de conexión entre los Bloques implica que se ocupe una porción de suelo que pertenece a la Parcela PV

y se haga uso de una bolsa de edificabilidad que se le asigna a esta parcela en el Proyecto de Reparcelación del Sector 1AB.

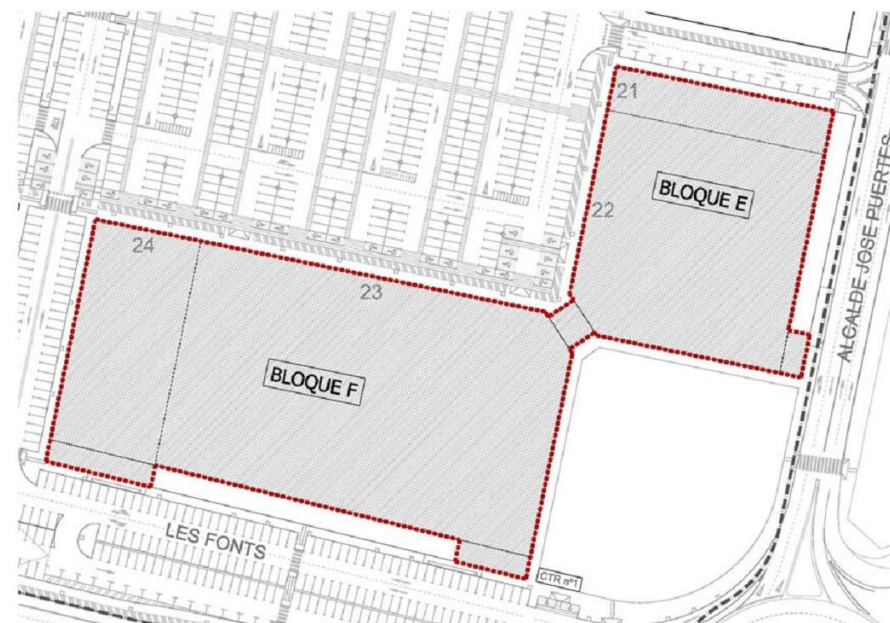
Volumétricamente, tanto la ocupación de las Zonas de Servicio como la conexión entre ambos Bloques se proyectan con un aspecto diferenciado respecto a la volumetría principal, es decir, con unas alturas máximas de altura de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a la de los Bloques Principales.

La unión de ambos Bloques afecta a una pequeña porción de suelo incluida en la Parcela PV. La edificabilidad que se le asigne a esta zona se le descontará de la edificabilidad asignada a la Parcela PV en el Proyecto de Reparcelación del Sector 1AB.

Dicha unión se tratara como la edificación secundaria, es decir, con un máximo de alturas de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a la altura de los Bloques.



Ordenación del Plan Parcial



Ordenación de la propuesta



Este Estudio de Detalle no modifica la Edificabilidad asignada por el Plan Parcial a los Bloques E y F, únicamente tiene previsto la modificación de su volumetría ocupando parte de la superficie destinada a zona de servicio.

En cambio, sí se consume edificabilidad de la Parcela PV para poder unir ambos Bloque, como puede observarse en el siguiente Cuadro-Comparativo de Edificabilidades.

ESTADO DE LA EDIFICABILIDAD - PLAN PARCIAL				ESTADO DE LA EDIFICABILIDAD - ESTUDIO DETALLE			
BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
E	E1	721,52 m2s	808,10 m2t	E	E1	721,52 m2s	808,10 m2t
E	E2	3573,53 m2s	4002,35 m2t	E	E2	3573,53 m2s	3932,35 m2t
E	E0	433,43 m2s	---	E	E0	433,43 m2s	70,00 m2t
		4728,48 m2s	4810,45 m2t			4728,48 m2s	4810,45 m2t
BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
F	F1	1786,03 m2s	2000,35 m2t	F	F1	1786,03 m2s	1824,35 m2t
F	F2	6627,68 m2s	7423,00 m2t	F	F2	6627,68 m2s	7299,00 m2t
F	F0	803,63 m2s	---	F	F0	803,63 m2s	300,00 m2t
		9217,34 m2s	9423,35 m2t			9217,34 m2s	9423,35 m2t
BLOQUE	PARCELA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA	BLOQUE	PARCELA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA
	PV	555,95 m2t	0,00 m2t		PV	555,95 m2t	86,00 m2t
		555,95 m2t	0,00 m2t			555,95 m2t	86,00 m2t

De esta forma, la edificabilidad que se le asigna en este Estudio de Detalle a la “Parcela E0” es de 70,00m²t, procedentes de la “Parcela E2”.

La edificabilidad que se le asigna a la “Parcela F0” asciende a un total de 300,00 m²t , de los cuales 176,00 m²t proceden de la “Parcela F1” y 124,00 m²t proceden de la “Parcela F2”.

Finalmente, la ocupación que se va a realizar de la “Parcela PV” es de 86,00 m² de suelo, con un coeficiente de edificabilidad de 1’00, por lo tanto un techo máximo de 86,00 m²t.

PARCELA	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL	CESSION EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL TRAS ESTUDIO DE DETALLE
E1	808,10 m2t	0,00 m2t	808,10 m2t
E2	4002,35 m2t	70,00 m2t	3932,35 m2t
E0	0,00 m2t	0,00 m2t	70,00 m2t
F1	2000,35 m2t	176,00 m2t	1824,35 m2t
F2	7423,00 m2t	124,00 m2t	7299,00 m2t
F0	0,00 m2t	0,00 m2t	300,00 m2t
PV	555,95 m2t	86,00 m2t	469,95 m2t
	14789,75 m2t	456,00 m2t	14703,75 m2t



1.5 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

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

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

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

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

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

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

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

1.6 ANÁLISIS VISUAL

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

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

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

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

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



Representación de los puntos de observación



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



Vista panorámica desde el punto de observación principal hacia el lado opuesto (al sur) zona comercial consolidada



Vista panorámica desde vía de acceso a zona comercial e industrial, al sur del área de actuación, visible bajo el puente



Vista desde la rotonda de acceso a la zona comercial



Vista desde salida de la zona comercial hacia Valencia y Alicante



Vista desde la C/ Alcalde José Puertes, hacia el norte



Vista de la zona verde, en la esquina próxima al área de actuación



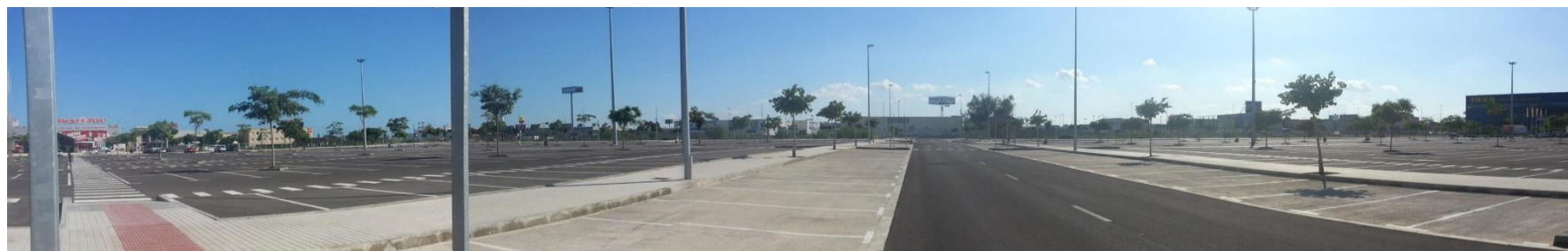
Vista desde la esquina del área de actuación, hacia el noreste



Vista desde la esquina del área de actuación, hacia el suroeste



Vista desde la zona de aparcamiento hacia el este



Vista desde la zona de aparcamiento hacia el sureste



Vista desde la zona de aparcamiento hacia el sur



Vista desde vial de servicio de acceso a zona comercial, hacia el este, alquería a la derecha



Vista desde la zona de aparcamiento hacia el oeste, zona comercial, al fondo derecha, borde urbano residencial de Alfafar



Vista panorámica desde la CV-4125, hacia el norte, área de actuación del PAI



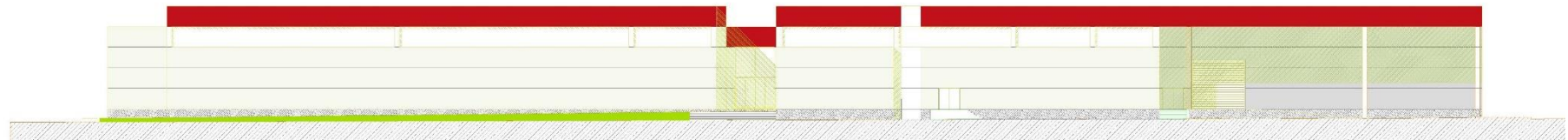
Vista desde conexión de la rotonda con la CV-4125, hacia el norte



Vista desde vial de servicio, detalle de paso peatonal inferior, bajo el puente de la CV-4125



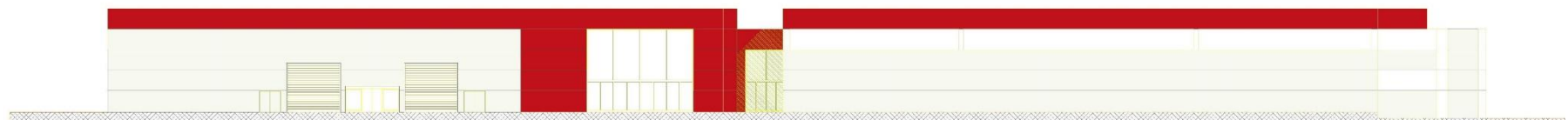
Alzado conjunto de las edificaciones objeto del Estudio de Detalle, hacia el sur



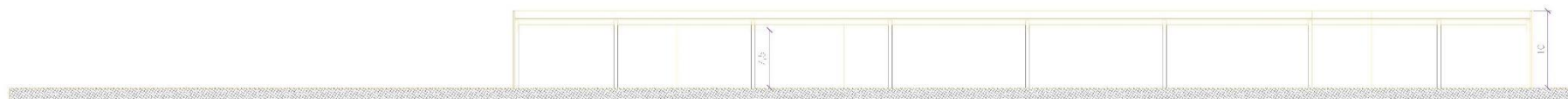
Alzado conjunto de las edificaciones objeto del Estudio de Detalle, hacia el oeste



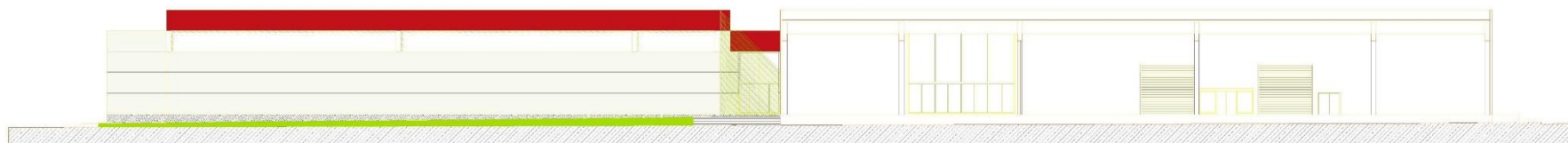
Alzado conjunto de las edificaciones objeto del Estudio de Detalle, hacia el norte



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



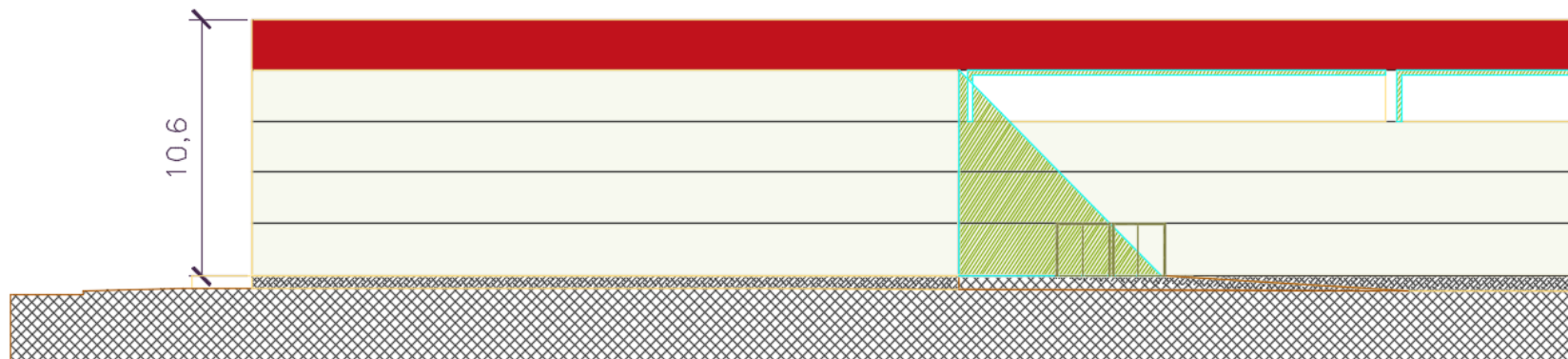
Sección del bloque F, hacia el sur



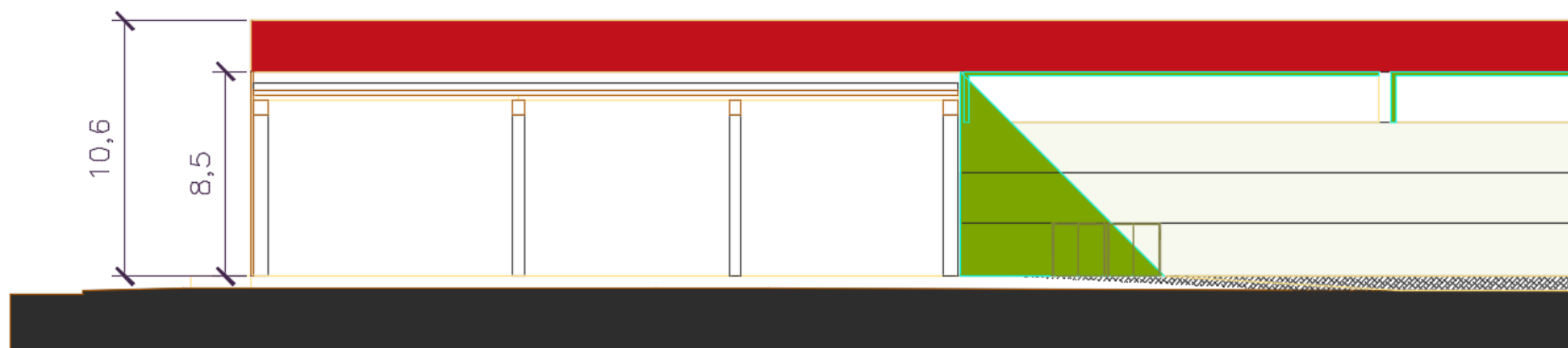
Sección del conjunto, hacia el oeste



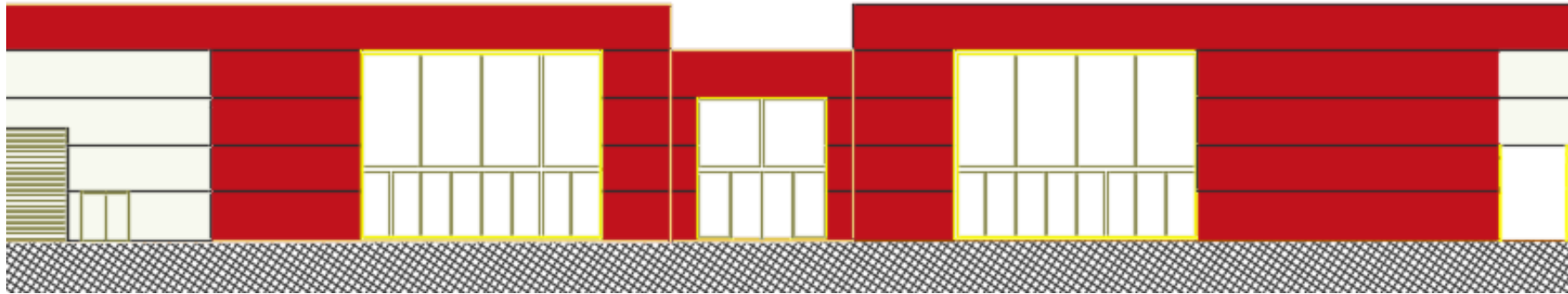
Sección del conjunto, hacia el sur



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



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



Detalle del volumen de conexión entre los bloques E y F. Se tratará como la edificación secundaria, es decir, con un máximo de alturas de cornisa, peto y coronación, 2m inferiores a la altura de los bloques. Además se procura la máxima transparencia para favorecer la vista de la cuenca visual en diagonal hacia el noroeste.



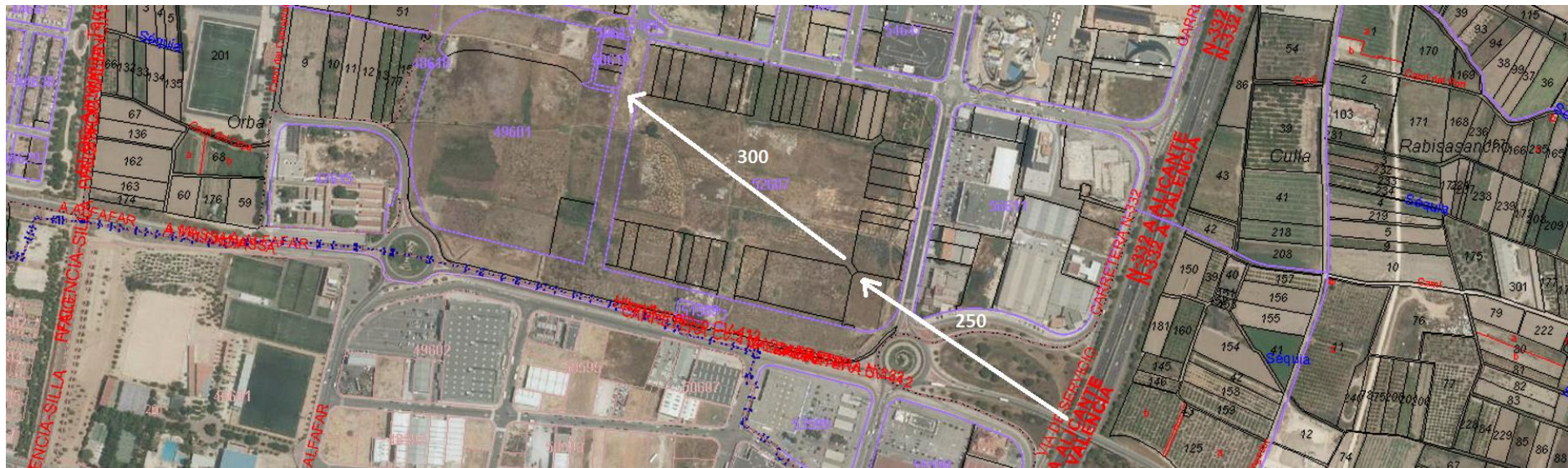
Detalle en planta de la propuesta de edificación, nótese que se procura la máxima transparencia para favorecer la vista de la cuenca visual en diagonal hacia el noroeste.

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

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

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

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



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



1.7 FOTOMONTAJE



Vista de la ordenación general con volúmenes simples



Vista de integración de los volúmenes contemplados en el Estudio de Detalle

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ÍNDICE

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



2.1 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN

2.1.a Medidas a aplicar en las nuevas construcciones

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

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

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

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

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

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

2.1.b Medidas a aplicar para mejorar el paisaje urbano

Se cuidarán las condiciones estéticas e higiénicas del espacio público.

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

2.1.c Medidas a aplicar durante las obras

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

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

2.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS

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

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

Artículo III.1.- Condiciones de Uso.

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

La altura edificable de todos los edificios se medirá 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.

2.3 PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

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

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

En Valencia, septiembre de 2.015

El arquitecto



José Miguel Ferrer Gisbert

Colegiado nº 7.058