

**DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE INTEGRACION
PAISAJISTICA**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

SECTOR 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

PROMOTOR:

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

ASISTENCIA TECNICA:

M^a JOSÉ VANACLOCHA AROCAS
Arquitecto
Avda. Antonio Almela, nº53, 30^a.
CP 46250 L'Alcúdia (Valencia)

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

INDICE

1.- INTRODUCCION	3
2.- OBJETO DEL DOCUMENTO	4
3.- ANTECEDENTES.....	4
4.- EXTRACTO DE DOCUMENTACION DEL ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA DEL SECTOR 1AB DE ALFAFAR.....	5
5.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA	6
6.- CONCLUSION	8

1.- INTRODUCCION

El texto refundido de la Ley de de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de 18 de Junio de 2021, en el *Artículo 40. Planes Parciales y Planes de Reforma Interior: función, ámbito y documentación*, establece que los Planes Parciales deberán contener un Estudio de Integración Paisajística e incluir en las Ordenanzas particulares de la Edificación, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda, tal y como se indica en el articulado:

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

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

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

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

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

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

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

4.º Inventario de edificaciones existentes.

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

b) Documentos con eficacia normativa:

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

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

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

El Estudio de Integración Paisajística correspondiente al Plan Parcial del Sector 1AB de Alfajar, ya se aprobó, junto al resto de documentación integrante de dicho Plan Parcial, por el Ayuntamiento de Alfajar, con fecha de 25 de marzo de 2010.

El presente documento justifica las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística del Sector 1AB de Alfajar en la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial que se pretende.

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Por lo anteriormente expuesto, se redacta el presente documento, con eficacia normativa, justificativo de las Determinaciones del Estudio de Integración Paisajística del Sector 1AB de Alfafar en la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial que se pretende.

3.- ANTECEDENTES

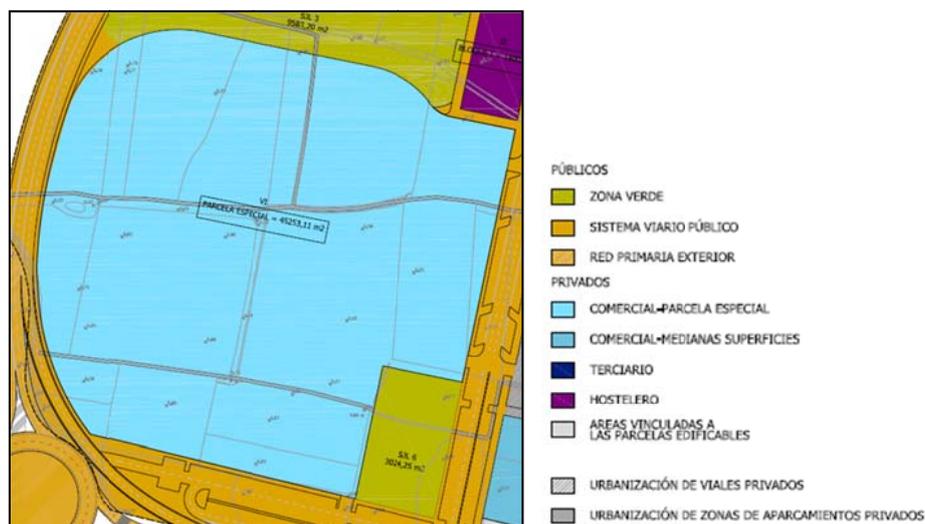
El Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar aprobado en el año 1992 calificaba los Sectores 1A y 1B, como Suelo Urbanizable No Programado. Con fecha de 31 de Enero de 2.006 se solicitó del M. I. Ayuntamiento de Alfafar el Inicio del Procedimiento de Concurso para la Adjudicación por Gestión Indirecta de un PAI a desarrollar sobre los Sectores 1A y 1B del PGOU de Alfafar y, tras una larga gestión finalmente con fecha de 25 de marzo de 2010, el Ayuntamiento de Alfafar adoptó en sesión plenaria, entre otros, el acuerdo de Aprobación Definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial, del Texto Refundido del Documento de Justificación de la Integración Territorial, del Texto Refundido del Estudio de Tráfico, del **Estudio de Integración Paisajística** y del Texto Refundido del Estudio de Impacto Ambiental; cumpliendo así íntegramente el requerimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de 30 de julio de 2009; y solicitando el levantamiento de la suspensión de la Aprobación definitiva del **Plan Parcial del Sector 1AB del Suelo Urbanizable de Alfafar**.

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

Actualmente está en vigor una modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1AB, publicada en el BOP, de 27 de Abril de 2.016.

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

El ámbito de esta Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial, coincide con la parcela denominada en el Plan Parcial como "Parcela Especial". Dicha parcela, de Uso Comercial, tiene una superficie de 45.253, 11m² y una edificabilidad de 45.000 m².



El objeto de la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial que se plantea es fundamentalmente, el ajuste de la previsión de Usos que se hizo en la fase de Planeamiento a la Realidad Física de la Edificación ejecutada y finalmente, el ajuste de los Usos de la Edificabilidad, pendiente de materializar, hasta agotar la Edificabilidad máxima.

4.- EXTRACTO DE DOCUMENTACION DEL ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA DEL SECTOR 1AB DE ALFAFAR

El Estudio de Integración Paisajística se redactó como parte de la documentación con eficacia normativa del Plan Parcial del Sector 1AB de Alfafar y fue aprobado por el Ayuntamiento de Alfafar con fecha 25 de marzo de 2010.

Teniendo en consideración los antecedentes expuestos en los puntos anteriores, a continuación se relacionan los aspectos extraídos del Estudio de Integración Paisajística, que son relevantes para justificar las determinaciones sobre la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial que se plantea:

- DOCUMENTACION CON CARACTER NORMATIVO

10.- MEDIDAS DE INTEGRACION PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACION

En este apartado se describirán las medidas de integración paisajística complementarias, de aplicación en la zona de estudio que a continuación se refieren:

Como se ha estudiado anteriormente, la calidad global de la unidad de paisaje es baja, con 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 casi todas direcciones con respecto al que es objeto de estudio.

Así pues se extrae de este análisis la conveniencia del desarrollo urbanístico en la zona, si bien se debería poner especial atención en algunos aspectos y medidas correctoras que a criterio del equipo multidisciplinar que realiza el presente estudio se enumeran a continuación y que serán desarrolladas tanto en la fase de ejecución del planeamiento como en la fase de funcionamiento, centrándose esta última en las tareas de mantenimiento oportunas.

.-Reserva de zonas sin edificar, localizadas en el ángulo sureste preferentemente, coincidiendo con las zonas de fragilidad media y en la parte central del área para permitir visuales largas en el paisaje que permitan reconocer los límites del casco urbano residencial de aquellas zonas de desarrollo urbanístico dotacional o comercial.

.-De la misma manera será conveniente alejar la edificación de otras construcciones existentes en la zona, tanto por la proximidad a la carretera como para posibilitar la intervisibilidad de edificios con interés histórico-artístico como la alquería y el cementerio, localizados al sur o el motor de Nuestra Señora del Don, al norte de la zona de estudio.

.-De lo enunciado anteriormente se procede a continuación a la adecuada localización de espacios libres y zonas verdes, así se insiste en la bondad de un esquema con localización de espacios libres en las esquinas que posibiliten la intervisibilidad del paisaje urbano, con especial interés en el eje sureste-noroeste.

.-En relación con lo anterior para lograr el objetivo de intervisibilidad se establece la conveniencia de ubicar una zona libre en la parte central de la zona de estudio. Por último en zonas próximas a la carretera CV-412, al sur, con un doble objetivo, corregir el impacto visual y acústico de la carretera y permitir la intervisibilidad de algunos edificios históricos existentes, realizando su valor.

.-Una vez localizadas las áreas potencialmente edificables y aquellas que es preferible reservar como zonas libres, se deberá incidir en la adecuada distribución de usos, con carácter predominante terciario y distribución continuista por analogía con los entornos urbanizados próximos.

.-En cuanto al tipo de edificación a construir, se hace mención en que la volumetría debería ajustarse a las alturas medias existentes en el entorno próximo, tanto para las zonas comerciales (entre 2 y 4 alturas), las zonas próximas a edificios residenciales (7 alturas) y aquellas cercanas a entornos dotacionales (entre 1 y 3 alturas).

.-Por otra parte se deberá incidir en la adecuación del acabado de las fachadas, materiales de calidad y escasez de colores vivos, para evitar intrusismos excesivos o impactos fuertes en el paisaje urbano del ámbito estudiado.

.-El carácter agrícola de la zona habrá desaparecido, por lo que las zonas verdes se ajardinarán de forma acorde a la climatología, uso y características de la futura urbanización.

.-Se deberá cuidar con atención, la proliferación de elementos de mobiliario urbano disperso, como vallas publicitarias, bancos, papeleras, alumbrado público y de los centros, señalización y distinción de pavimentos. Para ello se deberá establecer un criterio adecuado a la urbanización propuesta, en cuanto a la elección de los materiales y al diseño de los diferentes elementos de mobiliario urbano.

5.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

A continuación se relacionan las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística del Plan Parcial del Sector 1AB de Alfafar, ya aprobadas y se justifica la coherencia e integración la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial que se plantea con estas determinaciones.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el objeto de la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial que se plantea es fundamentalmente, el ajuste de la previsión de Usos que se hizo en la fase de Planeamiento a la Realidad Física de la Edificación ejecutada y finalmente, el ajuste de los Usos de la Edificabilidad, pendiente de materializar, hasta agotar la Edificabilidad máxima.

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

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA.
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DE ALFAFAR

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CALCULO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

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

CUADRO DE RESERVAS OBLIGATORIAS DE APARCAMIENTO

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

A PROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	ED. TOTAL (m ² t)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE SD. PÚBLICO	APARC. EXIGIBLE Ud. TOTALES
BLOQUE A	4059,00	6088,50	225	61	286
BLOQUE B	8424,06	9434,95	349	94	443
BLOQUE C	7974,98	8931,98	330	89	420
BLOQUE D	4295,50	5197,56	192	52	244
BLOQUE E	4295,05	4810,46	178	48	226
BLOQUE F	8413,72	9423,37	349	94	443
BLOQUE G	8055,74	9022,43	334	90	424
PARCELA H	1201,41	631,38	13	6	19
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 TRLOTUP.

Esta Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial no altera la configuración de la Parcela Especial en cuanto a sus parámetros urbanísticos se refiere y lo único que pretende es ajustar los Usos reales de la Edificación y su posterior revisión de cálculo de plazas de aparcamiento. Es por ello, que esta aclaración resulta acorde con las medidas de Integración del Estudio de Integración Paisajística del PAI del Sector 1AB.

6.- CONCLUSION

De todo lo expuesto anteriormente se concluye que Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial planteada resulta acorde con las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística planteado.

Alfajar, Octubre de 2022

Los arquitectos,

M^a José VANACLOCHA AROCAS
Colegiado 8080 en el COACV

Gustavo FONTE GARCIA
Colegiado 10779 en el COACV