ALFARA
del PATRIARCA
AJUNTAMENT

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

MODIFICACIÓN Nº 1-2019

DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "SAN DIEGO"
ALFARA DEL PATRIARCA
(Valencia)

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Antecedentes y objeto de la modificación

1.2.- Planeamiento vigente

1.3.- Normativa vigente reguladora.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Objeto de la modificación.

2.2.- Descripción y Justificación de la propuesta.

2.3.- Justificación de innecesariedad de Estudio de Integración Paisajística.

2.4.- Justificación de la innecesariedad de estudio de movilidad.

2.5.- Justificación de la innecesariedad de estudio acústico. Referencia al estudio acústico redactado en la tramitación del PRIM de S. Diego.

3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

3.1. Documento que se modifica.

3.2. Rango de la modificación.

4. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5. PLANOS

6. ANEXO ESTUDIO ACÚSTICO PRIM S. DIEGO

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Antecedentes

El Ayuntamiento de Alfara del Patriarca y la compañía mercantil Inversiones Montelimar S.L., suscribieron el 27 de septiembre de 2005 un Convenio Urbanístico por el que se establecieron las bases para la formulación del Programa de Actuación Integrada del Sector San Diego del PGOU y se asumieron diversos compromisos.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31 de enero de 2006, aprobó el Programa de Actuación Integrada del Sector del Plan de Reforma Interior de Mejora "San Diego", la gestión indirecta y la selección como agente urbanizador a la mercantil Inversiones Montelimar S.L.

La ordenación pormenorizada de Plan de Reforma Interior de Mejora "San Diego" desarrolla la fachada suroeste del casco urbano de Alfara del Patriarca, lindando al Sur con la huerta y Este con el sector residencial desarrollado y parcialmente consolidado PPR2 (Puntarró).

Desde el acceso principal un vial central atraviesa el sector de norte a sur, que junto con los transversales Este-Oeste estructuran la urbanización, generando un total de seis manzanas edificables con diferentes usos y configuraciones en cada una de ellas. Tres de ellas se destinan a uso residencial y tres a uso terciario, concentrándose las zonas verdes alrededor de los equipamientos públicos.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 18 de abril de 2007, acordó aprobar el Plan de Reforma Interior de Mejora supeditado a determinadas cuestiones, y la Directora General de Ordenación del Territorio, en fecha 2 de agosto de 2007, resolvió considerar cumplimentado el referido acuerdo de la CTU y declarar definitivamente aprobado el Plan de Reforma Interior de Mejora. La publicación de la aprobación definitiva, con el texto íntegro del acuerdo y de las normas urbanísticas, apareció insertada en el BOP de Valencia del día 7 de septiembre de 2007.

Mediante Resolución de 7 de noviembre de 2007, la Alcaldía aprobó el Proyecto de Reparcelación de propietario único, el propio urbanizador, practicándose después la preceptiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

En julio de 2011, por el Urbanizador, Inversiones Montelimar S.L., se presentó Estudio de Detalle (E.D.) de la Parcela F7 (TER) y F10 (TER) Centro de Transformación, para su adecuación a los requerimientos de la empresa suministradora de energía eléctrica, por emplazamiento y mejora del trazado de líneas en la urbanización, modificando el E.D. el emplazamiento y superficie de la parcela destinada a C.T. El Pleno de la Corporación de 6 de octubre de 2011, acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

El 26 de septiembre de 2012 se suscribió el acta de recepción de las obras de urbanización. Asimismo por el Urbanizador fueron satisfechos los costes y cargas correspondientes, sin que sobre este particular exista deuda alguna pendiente, lo que queda acreditado ante el Ayuntamiento por la empresa contratista y por el propio Urbanizador que tiene presentada en estas dependencias la documentación justificativa a que se refiere el art. 442.2 ROGTU.

1.2.- Planeamiento vigente

La ordenación urbanística vigente del Sector "San Diego" se contiene en el Plan de Reforma Interior de Mejora aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo mediante acuerdo de fecha 18 de abril de 2007. Asimismo, afecta a la modificación que se está tramitando el Estudio de Detalle aprobado por Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 6 de octubre de 2011, que afectaba a la Parcela F7 (TER) y F10 (TER) Centro de Transformación.

1.3.- Normativa vigente reguladora.

La normativa de aplicación para la tramitación de la modificación del Plan de Reforma Interior de Mejora "San Diego" de Alfara del Patriarca es la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, (LOTUP), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero.

El artículo 63.1 de la LOTUP, modificado por la Ley 1/2019, establece que: *"1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica."*

El procedimiento para la aprobación de los planes y programas viene regulado en el artículo 46 de la LOTUP, modificado por la Ley 1/2019. La modificación propuesta del Plan de Reforma Interior de Mejora "San Diego", es una modificación menor ya que solo afecta a dos determinaciones de su ordenación pormenorizada, por lo que la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica debe realizarse por el procedimiento simplificado, en aplicación del apartado a) del artículo 46.3 de la LOTUP

El artículo 40 de la LOTUP regula la función, ámbito y documentación de los planes de reforma interior:

> ***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 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

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 esta ley; 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:*

Documentos sin eficacia normativa*:*

1. *Memoria informativa y justificativa.*

2. *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 esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.*

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

4. *Inventario de edificaciones existentes.*

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

Documentos con eficacia normativa*:*

1. *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. *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. *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.*

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Objeto de la modificación.

La modificación del Plan de Reforma Interior de Mejora "San Diego" tiene como objetivo, por una parte posibilitar la transferencia de aprovechamiento de la parcela de propiedad municipal MT2-F8 a las parcelas MT1-F7 y MT3-F9. La parcela de propiedad municipal MT2-F8, es un suelo patrimonial público, con aprovechamiento lucrativo, obtenido en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, según el convenio urbanístico suscrito en su momento, que cedería su edificabilidad, quedando establecida como Reserva de Aprovechamiento para el adquiriente previa compensación a la Administración de su valor económico, en los términos contemplados en el artículo 79 de la (LOTUP), modificado por la Ley 1/2019.

Por otra parte, se propone modificar las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Mejora "San Diego", estableciendo el uso dominante Terciario de categoría Tco.2, eliminando la limitación máxima de 1.500 m^2 de superficie de ventas, exclusivamente, en edificación abierta o manzana cerrada. Con ello se permitiría materializar en superficie de ventas, una superficie más acorde con el aprovechamiento de uso terciario asignado a estas parcelas.

2.2.- Descripción y Justificación de la propuesta.

1. Posibilitar la transferencia de aprovechamiento de la parcela de titularidad pública municipal MT2-F8 a las parcelas MT1-F7 y MT3-F9.

Los parámetros urbanísticos referentes a la edificabilidad del sector Plan de Reforma Interior de Mejora "San Diego" son los siguientes:

(a)	Superficie del Sector	33.658	m^2s
(b)	Máxima Edificabilidad residencial	30.292	m^2t
(c)	Máxima Edificabilidad terciaria	3.366	m2t
(d)	Aprovechamiento terciario	0.1	m^2t/ m^2s
(e)	Aprovechamiento residencial	0,89	m^2t/ m^2s

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

Las parcelas de uso terciario en el Sector MT1, MT2 y MT3, resultantes de la Reparcelación tenían las siguientes superficies y edificabilidades:

PARCELA	MT1 - F7	MT2 - F8	MT3 - F9	F10
USO	Terciario TER			
SUPERFICIE m^2	2.750,80	815,00	1.735,20	54,00
EDIFICABILIDAD m^{2t}	2.205,30	733,50	409,00	18,00
Coef. edificabilidad	0,8019	0,9	0,2357	0,3333

El Estudio de Detalle aprobado por el Pleno de la Corporación de 6 de octubre de 2011, modificó las Parcelas F7 (TER) y F10 (TER) Centro de transformación, para su adecuación a los requerimientos de la empresa suministradora de energía eléctrica, por emplazamiento y mejora del trazado de líneas en la urbanización del siguiente modo:

PARCELA	MT1 - F7	MT2 - F8	MT3 - F9	F10
USO	Terciario TER			
SUPERFICIE m^2	2.777,48	815,00	1.735,20	27,32
EDIFICABILIDAD m^{2t}	2.195,98	733,50	409,00	27,32
Coef. edificabilidad	0,7906	0,9	0,2357	1,00

La edificabilidad de techo terciario total de las parcelas F7 y F10 es de 2.223,30 m^{2t}, de los que 27,32 m^{2t} correspondientes al CT, que ya están materializados tras la finalización de la urbanización y su cesión de uso a la compañía suministradora de energía eléctrica, quedando 2.195,98 m^{2t} por consolidar.

La edificabilidad de la parcela MT3-F9 colindante a la MT1-F7, es de 409 m^{2t}, por lo que la suma de edificabilidad de ambas es de 2.604,98 m^{2t} y la de la superficie conjunta de 4.512,68 $m^{2,}$ suponiendo un coeficiente de edificabilidad neta de 0,5773.

La edificabilidad de la parcela MT2-F8 es de 733,50 m^{2t}, por lo que transferidos a las parcelas MT1-F7 y MT3-F9, supondría un total de **3.338,48** m^{2t}, materializados estas últimas supondrían un coeficiente de edificabilidad de 0,7398, inferior al de edificabilidad neta de la parcela MT2-F8 (0,9).

El aprovechamiento subjetivo de las parcelas MT1-F7 y MT3-F9 es inferior al tipo del sector del orden de $1m^t/m^s$.

Aplicando el coeficiente de homogeneización del PGOU, por Uso/Tipología (memoria Justificativa pág. 24) de ***1,25*** Terciario/ACA, tras la transferencia de aprovechamiento:

0,7398 $1m^t/m^s$ x ***1,25*** = 0,9247 $1m^t/m^s$ < 0,99 $1m^t/m^s$ del Sector.

Desde el cumplimiento de la normativa de zonificación Terciaria (TER) del Plan de Reforma Interior de Mejora “San Diego”, no se observa incompatibilidad, contemplándose explícitamente en ella la posibilidad de redactar Estudios de Detalle, figura adecuada para la

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

ordenación conjunta de la parcela MT1-F7 y MT3-F9 (actual gasolinera) ya que estando consolidada la instalación de la gasolinera a la redacción del PRIM, éste reflejó la realidad construida sin contemplar mayor precisión sobre la ordenación pormenorizada (línea máxima de edificación, retiro, etc.).

Por lo anteriormente expuesto y aunque en un proceso ciertamente inverso al contemplado en el artículo 78 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la C.V. (LOTUP), donde se contemplan las transferencias de aprovechamiento, como técnica operativa de gestión de suelo, para la obtención de dotaciones públicas.

En este caso se trata de un suelo patrimonial público, con aprovechamiento lucrativo, obtenido en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, según el convenio urbanístico suscrito en su momento, que cedería su edificabilidad, quedando establecida como Reserva de Aprovechamiento para el adquiriente previa compensación a la Administración de su valor económico, en los términos contemplados en el artículo 79 de la (LOTUP), modificado por la Ley 1/2019.

Si finalmente se estableciera la transferencia del aprovechamiento lucrativo de la parcela municipal, concentrándola en la parcela terciaria del PRIM, la parcela desprovista de edificabilidad sería destinada a suelo dotacional público como espacio libre.

2. Modificar en el Uso Dominante Tco.1 vigente al Tco.2.

Las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Mejora “San Diego”, establece en el artículo 2, como Uso dominante el Tco.1, con la limitación máxima de 1.500 m^2 de superficie de ventas, exclusivamente, en edificación abierta o manzana cerrada:

ZONIFICACIÓN TER, AMBITO DEL PRIM. “SAN DIEGO”

1. Ámbito

Corresponde a las manzanas que se destinan a un uso específico terciario (MT1), y a la parcela mixta terciaria-residencial con tipología edificatoria de Edificación Abierta (EDA)

La zona de Terciario está constituida por las manzanas que se grafían en los Planos de Ordenación y cuyo código de identificación es TER.

2. Asignación de usos

A) USO DOMINANTE:

T: Terciario de categoría Tco.1, con limitación máxima de 1.500 m^2 de superficie de ventas, exclusivamente, en edificación abierta o manzana cerrada.

B) USOS COMPATIBLES:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Rco.- Residencial de uso comunitario

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

Se permiten la ubicación de edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

b2) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado
Sólo se admitirá en sus categorías 1a y 1c.

b3) D.- Dotacionales.
Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce, y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o usos de fuerzas de seguridad.

C) USOS PROHIBIDOS:
Se consideran expresamente prohibidos los usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

El Título Sexto, Sección Segunda de la Normas Urbanísticas del PGOU, clasifica los usos por su función estableciendo los siguientes tipos y grados para el terciario en el artículo 6.5.

Art. 6.5.- (T) - Uso Terciario.
1. Es aquel que desarrolla actividades relacionadas con servicios de tipo comercial hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas y similares.
2. Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

***Tco.- Uso Comercial.** Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares.*

Se distinguen los siguientes usos comerciales:
***- Tco.1**.- Uso Comercial de Grado 1. Compatible con la vivienda. Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación.*
Se distinguen las siguientes categorías:
*· **Tco.1a.-** Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m2.*
*· **Tco.1b**.- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 800 m2. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros.*
*· **Tco.1c**.- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m2 y no superior a 1.500 m2. Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.*

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

***- Tco.2**.- Uso Comercial de Grado 2. De compatibilidad limitada en zonas residenciales. Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m2 e inferior a 3.000 m2 calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del nomenclátor. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros.*

***- Tco.3.-** Uso Comercial de grado 3. Zonas de uso dominante terciario. Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m2, calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del nomenclátor. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros.*

Como se ha indicado, la edificabilidad de las parcelas MT1-F7 y MT3-F9 colindantes y situadas en la manzana de uso exclusivo terciario, es de 2.604,98 m^{2t}, estableciéndose por el contrario la limitación del referido artículo, lo que no permite materializar una superficie de ventas acorde a la edificabilidad.

El planteamiento urbanístico por el que se contempla por encima de un umbral de edificabilidad terciaria, la idoneidad de su zonificación en manzana exclusiva para dicho uso, evitando la colindancia con el uso residencial, se muestra como solución más adecuada, evitando afecciones e interferencias funcionales que siempre se pueden producir con el uso residencial.

Teniendo en cuenta que se trata de un único uso dominante Terciario, la amplitud del margen establecido para el Tco.2 (*superficie de venta mayor de 1.500 m2 e inferior a 3.000 m2)* con límite por encima de la máxima edificabilidad de las parcelas, lo que con estimaciones proporcionales de la relación superficie de ventas/edificabilidad, como máximo se podía estar superando ligeramente los 1.500 m^2, quedando en el entorno de los 2.000 m^2, la reformulación de esta limitación y su ampliación al Tco.2 se considera justificada.

2.3.- Justificación de Innecesariedad de Estudio de Integración Paisajística

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 apartado 4 b) según redacción de la Ley 1/2019, de 5 de febrero de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tienen incidencia en el paisaje no es exigible estudio de integración paisajística, cuando así se determine por el órgano ambiental y territorial estratégico así como un informe del departamento de paisaje:

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

4. Los instrumentos de paisaje serán:

a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley. Son los adecuados para los planes de acción territorial, planes generales estructurales, el plan de ordenación pormenorizada y pueden serlo para planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial.

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley. ***En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y territorial estratégico así como un informe del departamento con las competencias de paisaje****.*

c) Los programas de paisaje, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de esta ley.

La modificación del Plan de Reforma Interior de Mejora “San Diego” que se propone tiene como objetivo, por una parte posibilitar la transferencia de aprovechamiento de la parcela de propiedad municipal MT2-F8 a las parcelas MT1-F7 y MT3-F9, y por otra parte, modificar las normas urbanísticas estableciendo el uso dominante Terciario de categoría Tco.2, eliminando la limitación máxima de 1.500 m^2 de superficie de ventas. Ninguna de las dos modificaciones propuestas se considera con incidencia en el paisaje, no suponiendo un crecimiento urbano, ni una modificación de las condiciones de edificación o volumen previstas inicialmente en el PRIM que se modifica.

Además de ello, la evaluación ambiental y territorial estratégica se va a tramitar por el procedimiento simplificado en aplicación del apartado a) del artículo 46.3 de la LOTUP, modificado por la Ley 1/2019, dado que la modificación propuesta del Plan de Reforma Interior de Mejora “San Diego” es una modificación menor que solo afecta a dos determinaciones de su ordenación pormenorizada.

2.4.- Justificación de la innecesariedad de estudio de movilidad

La Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, regula en el artículo 8 los planes municipales de movilidad estableciendo que deberán redactarse con motivo de la formulación o revisión del Plan General, o cuando se introduzcan modificaciones relevantes en relación con la demanda de desplazamientos.

La modificación del Plan de Reforma Interior de Mejora “San Diego” que se propone, no introduce ninguna modificación relevante que pueda tener incidencia en la movilidad ya que no supone ni un incremento de la población prevista ni un incremento del tráfico rodado o peatonal, manteniéndose inalterable la edificabilidad terciaria y residencial del PRIM,

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

contemplando la posibilidad de separar ambos usos, evitando su colindancia en una misma manzana y concentrando el uso terciario en parcela única.

2.5.- Justificación de la innecesariedad de estudio acústico.

El artículo 25 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, establece que en los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidos en los planes acústicos municipales. Y en defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.

El municipio de Alfara del Patriarca no cuenta en la actualidad con el plan acústico municipal, ni por tanto la información y propuestas del mismo no se ha recogido en el plan general vigente, ni contiene un estudio acústico.

En cumplimiento de lo dispuesto en la ley El7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, el PRIM “San Diego” cuenta con el correspondiente Estudio Acústico, redactado por Martí-Gasent Ingenieros, C.B., redactado en febrero de 2006, como documento integrante de integrante del PRIM en su día aprobado.

Adjuntándose dicho documento como anexo del presente borrador de modificación.

En cuanto a la modificación del PRIM “San Diego” que se tramita debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 40.3 a) 2º de la LOTUP que determina que se incorporarán los estudios previstos en el artículo 34 en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones, siendo en este caso innecesario el estudio acústico por cuanto las modificaciones propuestas no suponen ninguna incidencia en las actividades generadoras de ruido, ni en la regulación del tráfico rodado.

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

3.1. Documento que se modifica

Se modifican las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de Mejora "San Diego" en la regulación de la Zonificación TER, en concreto en su artículo 2, quedando redactado de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN TER, AMBITO DEL PRIM. "SAN DIEGO"

1. Ámbito

Corresponde a las manzanas que se destinan a un uso específico terciario (MT1), y a la parcela mixta terciaria-residencial con tipología edificatoria de Edificación Abierta (EDA)

La zona de Terciario está constituida por las manzanas que se grafían en los Planos de Ordenación y cuyo código de identificación es TER.

2. Asignación de usos

A) USO DOMINANTE:

***T: Terciario en categoría Tco.2**, con superficie de venta **mayor de 1.500 m2 e inferior a 3.000 m2,** en edificio exclusivo de uso comercial, en edificación abierta o manzana cerrada.*

B) USOS COMPATIBLES:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Rco.- Residencial de uso comunitario

Se permiten la ubicación de edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

b2) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado

Sólo se admitirá en sus categorías 1a y 1c.

b3) D.- Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce, y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o usos de fuerzas de seguridad.

C) USOS PROHIBIDOS:

Se consideran expresamente prohibidos los usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

3.2. Rango de la modificación

3.2.1. Determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural

La presente modificación no afecta a determinaciones de la Ordenación Estructural.

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

3.2.2. Determinaciones correspondientes a la Ordenación Pormenorizada

Todas las regulaciones contenidas en la presente modificación afectan a determinaciones de la Ordenación pormenorizada.

4. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 40 de la LOTUP establece como parte de la documentación integrante de los planes parciales y los planes de reforma interior, la siguiente:

> *"Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural."*

La Ley de Suelo, obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que se implanten como consecuencia de la aprobación definitiva del PRIM "San Diego".

La totalidad del ámbito de actuación se encuentra urbanizado en la actualidad y dotado de las infraestructuras básicas, viales, espacios libre o zonas verdes. Y la modificación que se propone no va a suponer la implantación de nuevos servicios urbanísticos o dotaciones por lo que su aprobación no va a tener ninguna incidencia en la hacienda pública municipal.

Debe analizarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, que supone fundamentalmente la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente. Se trata de estudiar si la ordenación contempla una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades económicas generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial previsto, en aras de favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano.

La modificación del PRIM "San Diego" no propone cambios de clasificación o calificación de suelo, se trata de un ámbito urbanizado cuyo uso predominante es el residencial y en el que se desarrollan actividades económicas diversificadas. No se trata de una zona de nueva ordenación que deba integrarse con tejido productivo preexistente.

Alfara del Patriarca, abril de 2020.

Plaça San Juan de Ribera 4
Alfara del Patriarca
46115 Valencia
C.I.F. P-4602500C
Telf. [+34] 961 391 946
Fax [+34] 961 395 661
info@alfaradelpatriarca.es
www.alfaradelpatriarca.es

5. PLANOS

Ámbito de la Modificación

MODIFICACIÓN Nº1-2019 PRIM SAN DIEGO

Entidad Promotora:
Ayuntamiento de Alfara del Patriarca — Alfara del Patriarca - Valencia

Arquitectos:
Vicente Romaní Solaz

Marzo 2019

Plano
1

EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN

Escala 1/14000-1/1500

B1 : 110.59 m2

B1	RESTO RESERVA DE APROVECHAMIENTO EXTERNA AL SECTOR 110.59 m2
1	INVERSIONES MONTELIMAR S. L.
2	INVERSIONES MONTELIMAR S. L.
3	INVERSIONES MONTELIMAR S. L.
4	INVERSIONES MONTELIMAR S. L.
5	INVERSIONES MONTELIMAR S. L.
6	INVERSIONES MONTELIMAR S. L.
7	INVERSIONES MONTELIMAR S. L.
8	AYUNTAMIENTO DE ALFARA DEL PATRIARCA
9	INVERSIONES MONTELIMAR S. L. (ÁREA ESTACIÓN DE SERVICIO)
10	INVERSIONES MONTELIMAR S. L. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
11	AYUNTAMIENTO DE ALFARA DEL PATRIARCA (ESCUELA DE MÚSICA)
12	AYUNTAMIENTO DE ALFARA DEL PATRIARCA (IGLESIA Y CLAUSTRO)
13	AYUNTAMIENTO DE ALFARA DEL PATRIARCA
14	AYUNTAMIENTO DE ALFARA DEL PATRIARCA
15	AYUNTAMIENTO DE ALFARA DEL PATRIARCA
16	AYUNTAMIENTO DE ALFARA DEL PATRIARCA

Ámbito de la Modificación

ESCALA

0 10 20 30

MODIFICACIÓN Nº1-2019 PRIM SAN DIEGO

Entidad Promotora:
Ayuntamiento de Alfara del Patriarca — Alfara del Patriarca - Valencia

Arquitectos:
Vicente Romaní Solaz

Marzo 2019

Plano 2

ÁMBITO MODIFICACIÓN PRIM SAN DIEGO

Escala 1/500-1/5000