TEXTO REFUNDIDO DE
ESTUDIO DE DETALLE

DEL BLOQUE "C"
DEL SECTOR 1AB DE ALFAFAR

EMPLAZAMIENTO: Bloque C del Sector 1AB.
Plaça Consolat del Mar, nº 8-16. Alfafar Parc.
46910 – Alfafar

PROMOTOR: Comunidad de Propietarios del Bloque "C".

ARQUITECTO: Antonio Mª Inglés Musoles
C/ Correos nº 4, pta 5. 46002 - Valencia
DNI: 19.814.536 - J
Tfno: 96 376 83 53.
e.mail: estudio@antonioingles.es

El Arquitecto que suscribe, Antonio Mª Inglés Musoles, colegiado con el nº 1.294 en la Demarcación de Valencia del M. I. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, ha redactado este **Estudio de Detalle del Bloque C** del Sector 1AB de Alfafar, para su tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Alfafar. Dada la poca entidad del ámbito del Estudio de Detalle respecto a la totalidad del Plan, la documentación que se acompaña a la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica no es un Borrador del Plan si no el Estudio de Detalle completo.

Este Estudio de Detalle consta de esta Memoria, de Planos de Información y de Planos de Ordenación.

INDICE GENERAL

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MEMORIA INFORMATIVA:

- **1.1. Identificación del solicitante.**
- **1.2. Objeto del Estudio de Detalle.**
- **1.3. Ámbito del Estudio de Detalle.**
- **1.4. Normativa de aplicación.**
- **1.5. Justificación de la Normativa Urbanística.**
- **1.6. Afecciones legales.**
- **1.7. Propuesta de Estudio de Detalle.**

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- **2.1. Justificación de la solución adoptada y de su adecuación a las previsiones del Plan que lo regule o autorice.**
- **2.2. Justificación de la edificabilidad asignada por el Plan**

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

1. PLANOS DE INFORMACIÓN:

- **I.1. Situación y Emplazamiento.**
- **I.2. Ordenación Pormenorizada. Calificación del Suelo.**
- **I.3. Ámbito del Estudio de Detalle.**
- **I.4. Detalle de la Ordenación Actual.**
- **I.5. Estado Actual. Perspectiva de la manzana.**

2. PLANOS DE ORDENACIÓN:

- **O.1. Ordenación Pormenorizada. Calificación del Suelo.**
- **O.2. Detalle de la Ordenación Propuesta.**
- **O.3. Estado de la Propuesta. Perspectiva de la manzana.**

MEMORIA INFORMATIVA

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Este Estudio de Detalle está promovido por la totalidad de propietarios del Bloque C que se detallan a continuación:

BLOQUE	PARCELA	PROPIEDAD
C	C1	Enrique Farrés Reig
C	C2	Promociones Company Puchades Bayona, SL (*)
C	C3	Promociones Company Puchades Bayona, SL(*)
C	C4	1º_Josefa Baixauli Raga, 2º_José Baixauli Baixauli, 3º_Josefa Baixauli Baixauli,
C	C5	1º_Mª Cruz Giner Sanchis, 2º_Amparo Candel Baixauli, 3º_Vicente Baixauli Baixauli,
C	C6	1º_Manuel Pascual Ribes 2º_Teresa Alambra March
C	C7	Union Capitales Inmobiliarios, SL
C	C8	Union Capitales Inmobiliarios, SL
C	C9	1º_Vicente Enrique Olmos Romeu, 2º_Eugenio Olmos Romeu, 3º_Antonia Dasí Vila.
C	C0	Propietarios parcelas C1_C2_C3_C4_C5_C6_C7_C8_C9
(*) Propiedad transmitida con posterioridad a la Reparcelación del Sector.		

Dado que la iniciativa de este Plan es privada, se delega la potestad de la tramitación de este Estudio de Detalle al Órgano sustantivo, ambiental y territorial como Órgano Promotor de acuerdo con el Artículo 48 de la LOTUP y el Artículo 115 de la Ley 10/2015 que modifica el apartado c del Art.48. de la Ley 5/2014.

Artículo 48. Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas

En la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas participan las siguientes personas e instituciones:

a) Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

b) Órgano sustantivo: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa.

CAPÍTULO XXVI

De la modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje

Artículo 115

Se modifica el apartado *c* del artículo 48 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que queda redactado de la siguiente manera:

c) Órgano ambiental y territorial

Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

1. En els instruments de planejament urbanístic que afecte únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en la present llei.

2. En els instruments de planejament urbanístic que, en el desenvolupament de planejament avaluat ambientalment, afecte únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbanitzable definida en la llei present.

3. En els instruments de planejament urbanístic que afecten únicament i exclusiva a l'ordenació estructural del sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics efectivament implantats, sense modificar l'ús dominant de la zona establerta en l'ordenació estructural.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle es la ordenación del volumen edificable en el Bloque C del Sector 1AB de Alfafar.

La necesidad de este Estudio de Detalle surge de la instalación en dicho Bloque de varios operadores comerciales, con unas necesidades de organización muy concretas que implican la ocupación y/o cubrición de parte de la zona de servicio del Bloque.

1.3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a las fincas C0, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 y C9 todas ellas incluidas en el Sector 1AB de Alfafar, y cuyas referencias catastrales son las siguientes:

- Parcela C0: 5260710YJ2656S0001YJ
- Parcela C1: 5260711YJ2656S0001GJ
- Parcela C2: 5260712YJ2656S0001QJ
- Parcela C3: 5260713YJ2656S0001PJ

- Parcela C4: 5260714YJ2656S0001LJ
- Parcela C5: 5260715YJ2656S0001TJ
- Parcela C6: 5260716YJ2656S0001FJ
- Parcela C7: 5260717YG2656S0001MJ
- Parcela C8: 5260718YJ2656S0001OJ
- Parcela C9: 5260719YJ2656S0001KJ

La titularidad de éstas parcelas corresponde a las siguientes propiedades en las proporciones que se señalan a continuación, todo ello en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector 1AB de Alfafar aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alfafar el día 12 de Noviembre de 2012, y publicado en el BOP el día 6 de Diciembre de 2012.

BLOQUE	PARCELA	PROPIEDAD
C	C1	Enrique Farrés Reig
C	C2	Promociones Company Puchades Bayona, SL (*)
C	C3	Promociones Company Puchades Bayona, SL(*)
C	C4	1º_Josefa Baixauli Raga, 2º_José Baixauli Baixauli, 3º_Josefa Baixauli Baixauli,
C	C5	1º_Mª Cruz Giner Sanchis, 2º_Amparo Candel Baixauli, 3º_Vicente Baixauli Baixauli,
C	C6	1º_Manuel Pascual Ribes 2º_Teresa Alambra March
C	C7	Union Capitales Inmobiliarios, SL
C	C8	Union Capitales Inmobiliarios, SL
C	C9	1º_Vicente Enrique Olmos Romeu, 2º_Eugenio Olmos Romeu, 3º_Antonia Dasí Vila.
C	C0	Propietarios parcelas C1_C2_C3_C4_C5_C6_C7_C8_C9
(*) Propiedad transmitida con posterioridad a la Reparcelación del Sector.		

Las parcelas C0, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 y C9 constituyen el Bloque C del Parque Comercial, éste tiene una forma geométrica sensiblemente rectangular y presenta una esquina achaflanada en el vértice sureste. El Bloque linda al norte con la calle Pérez Llacer, al sur con la Plaça Consolat del Mar, al este con una Zona Verde y al Oeste con el vial que conecta la calle Pérez Llacer con la calle Les Fonts.

En el Bloque C objeto de este Estudio de Detalle no se desarrolla actividad alguna. Se trata de un solar urbano sin ningún tipo de edificación. En cuanto al estado de la urbanización y dotación de servicios, las calles circundantes y su urbanización son muy recientes y cuenta con todos los servicios urbanos.

Imagen 1. Localización de las parcelas afectadas

1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

1. NORMATIVA ESTATAL

- REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento
Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

- DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento.
Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2. NORMATIVA AUTONÓMICA

- LEY 5/2014. 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana
De Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana LOTUP.

Modificaciones:

LEY 10/2015. 29/12/2015. Presidencia de la Generalidad Valenciana
De medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

A nivel urbanístico, son de aplicación las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1AB de Alfafar, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de mayo de 2010 y publicadas en el BOP el 28 de julio de 2010. Posteriormente se produjeron dos modificaciones, la última de ellas fue aprobada por el pleno del Ayuntamiento el 14 de abril de 2016 y publicada en el BOP el 27 de abril de 2016.

La zona de Ordenanza donde se incluye el Bloque objeto de este Estudio de Detalle es la ***"Zona "V"- Medianas Superficies"*** y dicho Bloque está incluido dentro de la tipología edificatoria de "Volumen Específico", es decir, aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado, tal y como especifica el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Los parámetros volumétricos que afectan a dicha Zona de Ordenación son los siguientes:

Clasificación: Suelo Urbanizable No Programado Zona: Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.				Ordenanza: Sector 1AB (1A+1B)
Zona de Ordenación **V: Medianas Superficies.**				
Parcelación en esquina y Bloque A:	Superficie mínima de Parcela:			600 m². Inscribible rectángulo 10 x 45 m.
	Longitud mínima de fachada:			10 ml
	Angulo mínimo medianeras:			60º
Parcelación entre medianeras:	Superficie mínima de Parcela:			720 m². Inscribible rectángulo 12 x 45 m.
	Longitud mínima de fachada:			12 ml
	Angulo mínimo medianeras:			60º
Ocupación del suelo:	Uso comercial			Máxima:100 % superficie parcela
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	Ajuste a los lindes de la parcela.		
	Coeficiente:	**V.1**: Uso Comercial **V.2**: Uso Comercial **V.3**: Uso Comercial		1,50 1,21 1,12
	Número máximo de plantas	**V.1**: Uso Comercial **V.2**: Uso Comercial **V.3**: Uso Comercial		III III III
	Alturas edificables:	**V.1**: Uso Comercial **V.2**: Uso Comercial **V.3**: Uso Comercial		10 m - -11,5 m 10 m --11,5 m 10 m - -11,5 m
	Altura mínima entre forjados:			3,00 m – 2,50 m.
	Volumen Edificable:	Buhardillas:	No	
		Semisótanos	Si	
		Sótanos	Si	
	Tipología de Cubierta:	Plana: Si	Inclinada:	Si , < 10 %

1.6. AFECCIONES LEGALES

Se trata de una manzana que constituye un volúmen específico, en la actualidad sin edificar, en un ámbito con Uso Global Terciario con Uso Dominante Comercial. Dicho suelo no tiene ningún tipo de afección legal ni sectorial.

1.7. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La solución propuesta supone la ordenación de volúmenes en el Bloque C. En concreto, el Estudio de Detalle contempla la distribución del volumen edificable, en aplicación del Capítulo IV del Documento B de las Ordenanzas del Plan Parcial de los Sectores 1AB.

En cuanto a la modificación de la volumetría de dicho Bloque pasa por la ocupación de distintas zonas de la Parcela C0. Volumétricamente, la ocupación de la Zona de Servicio se proyecta 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 del Bloque Principal.

Imagen 2. Ordenación del Plan Parcial

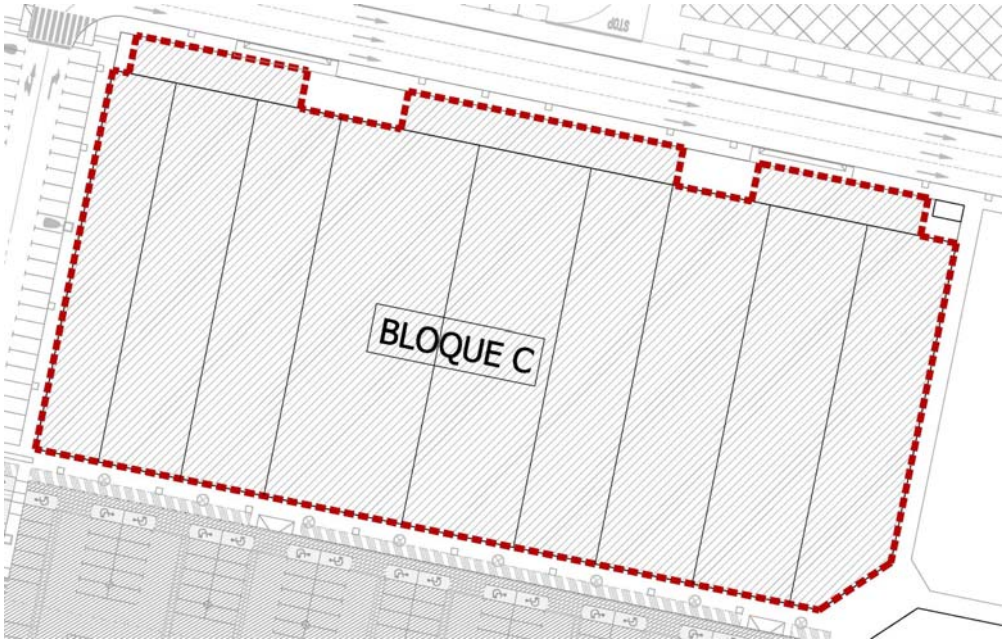


Imagen 3. Ordenación de la propuesta

Dado que el Bloque va a alojar a tres operadores distintos, se ha realizado un estudio del espacio a ocupar en el área de servicio diferenciado para cada uno de dichos operadores, tal y como se muestra en la siguiente imagen. De modo que, dentro del ámbito de la proyección de la propiedad en el área de servicio, cada uno de los operadores puede realizar una ocupación de ésta como máximo del 75 % 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.

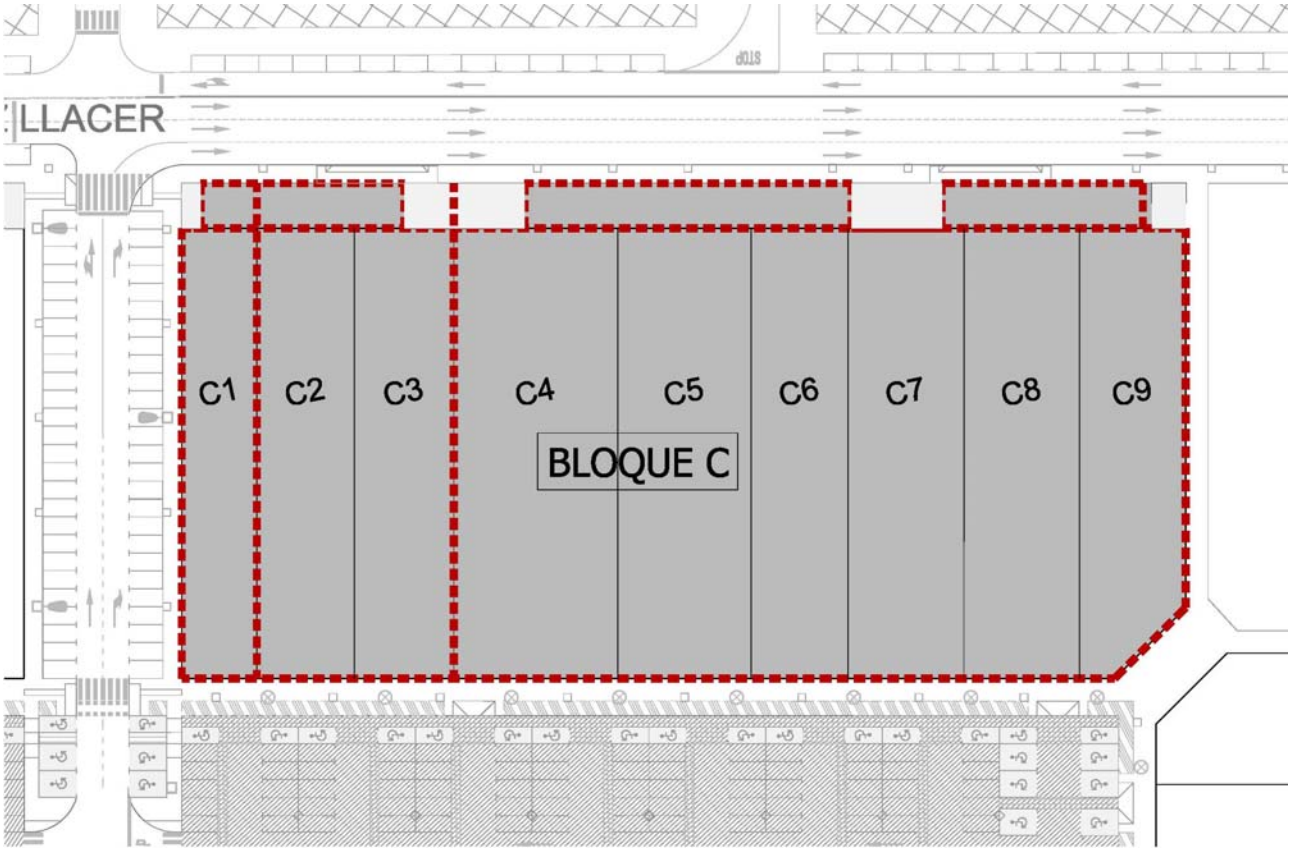


Imagen 4. Ordenación de la propuesta

Es por ello que, para el ámbito del área de servicio que corresponde a la Parcela C1, la superficie máxima de ocupación asciende a 44,97 m2s y la edificabilidad máxima a consumir a 22,49 m2t. Del mismo modo, para el ámbito del área de servicio que corresponde a la Parcela C2 y C3, la superficie máxima de ocupación asciende a 117,90 m2s y la edificabilidad máxima a consumir a 58,95 m2t. Finalmente, para el ámbito del área de servicio que corresponde a la Parcela C4, C5, C6, C7, C8 y C9, la superficie máxima de ocupación asciende a 423,37 m2s y la edificabilidad máxima a consumir a 240,27 m2t.

A continuación se adjunta un Cuadro – Resumen del estado de la "Parcela C0" en cada una de las correspondientes proyecciones de las respectivas parcelas:

	PARCELA C0			
PARCELA	Superficie Z.Servicio	Superf. Ocupada Z.Servicio		Edificabilidad Z.Servicio
C1	59,96 m2s	44,97 m2s	75,00%	22,49 m2t
C2_C3	157,20 m2s	117,90 m2s	75,00%	58,95 m2t
C4_C9	584,24 m2s	423,37 m2s	72,46%	240,27 m2t
C0	801,40 m2s	586,24 m2s	73,15%	321,71 m2t

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE SU ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN QUE LO REGULE O AUTORICE.

El Estudio de Detalle para los Bloques E y F del Sector 1AB se redacta para el caso previsto en el Capítulo IV del Plan Parcial del Sector 1AB de Alfafar.

El Estudio de Detalle afecta a un "Volúmen Específico" completo previsto en la Ordenación Pormenorizada definida por el Plan Parcial sin introducir ni modificar los usos previstos en éste.

El Plan Parcial establece en el punto 10 de la Memoria Informativa del Documento A, las áreas que puedan ser objeto de Ordenación mediante Estudios de Detalle, y entre ellas, establece que dentro de ***la Zona de Ordenanza V*** (Uso principal Comercial - Medianas Superficies) resultará preceptiva la redacción, tramitación y aprobación de Estudios de Detalle, la ocupación por edificación de las áreas de servicio anejas a cada Bloque o Volumen Especifico, siempre y cuando el ámbito mínimo del Estudio de Detalle sea el del "Volumen especifico" sobre el que se formule y su área de servicio anexa.

La modificación del volúmen de dicho Bloque responde a la necesidad de ocupación de parte del área de servicio anexa al Bloque, atendiendo al cumplimiento del Art. III.2. de dichas Ordenanzas que incluye las siguientes condiciones:

- *Excepcionalmente dichas áreas de servicio podrán ocuparse por edificaciones hasta un máximo de un 75%.*
- *Todas las funciones para las que el área de servicio fue creada se resuelven de manera satisfactoria dentro de la edificación proyectada sin afectar a la vía pública.*
- *La edificación secundaria proyectada tendrá como máximo alturas de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores al 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.*

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL PLAN

Tal y como se ha comentado en apartados anteriores, este Estudio de Detalle no modifica la Edificabilidad asignada por el Plan Parcial al Bloques C, únicamente tiene previsto la modificación de su volumetría ocupando parte de la superficie destinada a zona de servicio, como puede observarse en el siguiente Cuadro-Comparativo de Edificabilidades.

ESTADO DE LA EDIFICABILIDAD - PLAN PARCIAL				
BLOQUE	PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
C	C1	718,00 UA	600,00 m2s	672,00 m2t
C	C2	850,07 UA	777,50 m2s	870,80 m2t
C	C3	869,72 UA	795,48 m2s	890,94 m2t
C	C4	1432,53 UA	1310,23 m2s	1467,46 m2t
C	C5	1163,55 UA	1064,23 m2s	1191,94 m2t
C	C6	849,27 UA	776,77 m2s	869,98 m2t
C	C7	1010,65 UA	924,37 m2s	1035,29 m2t
C	C8	1010,65 UA	924,37 m2s	1035,29 m2t
C	C9	940,51 UA	802,03 m2s	898,27 m2t
C	C0	---	801,40 m2s	---
		8844,95 UA	8776,38 m2s	8931,97 m2t

ESTADO DE LA EDIFICABILIDAD - ESTUDIO DE DETALLE				
BLOQUE	PARCELA	APROVECHAMIENT	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
C	C1	718,00 UA	600,00 m2s	649,52 m2t
C	C2	850,07 UA	777,50 m2s	841,66 m2t
C	C3	869,72 UA	795,48 m2s	861,13 m2t
C	C4	1432,53 UA	1310,23 m2s	1413,20 m2t
C	C5	1163,55 UA	1064,23 m2s	1147,87 m2t
C	C6	849,27 UA	776,77 m2s	837,81 m2t
C	C7	1010,65 UA	924,37 m2s	997,01 m2t
C	C8	1010,65 UA	924,37 m2s	997,01 m2t
C	C9	940,51 UA	802,03 m2s	865,06 m2t
C	C0	---	801,40 m2s	321,71 m2t
		8844,95 UA	8776,38 m2s	8931,97 m2t

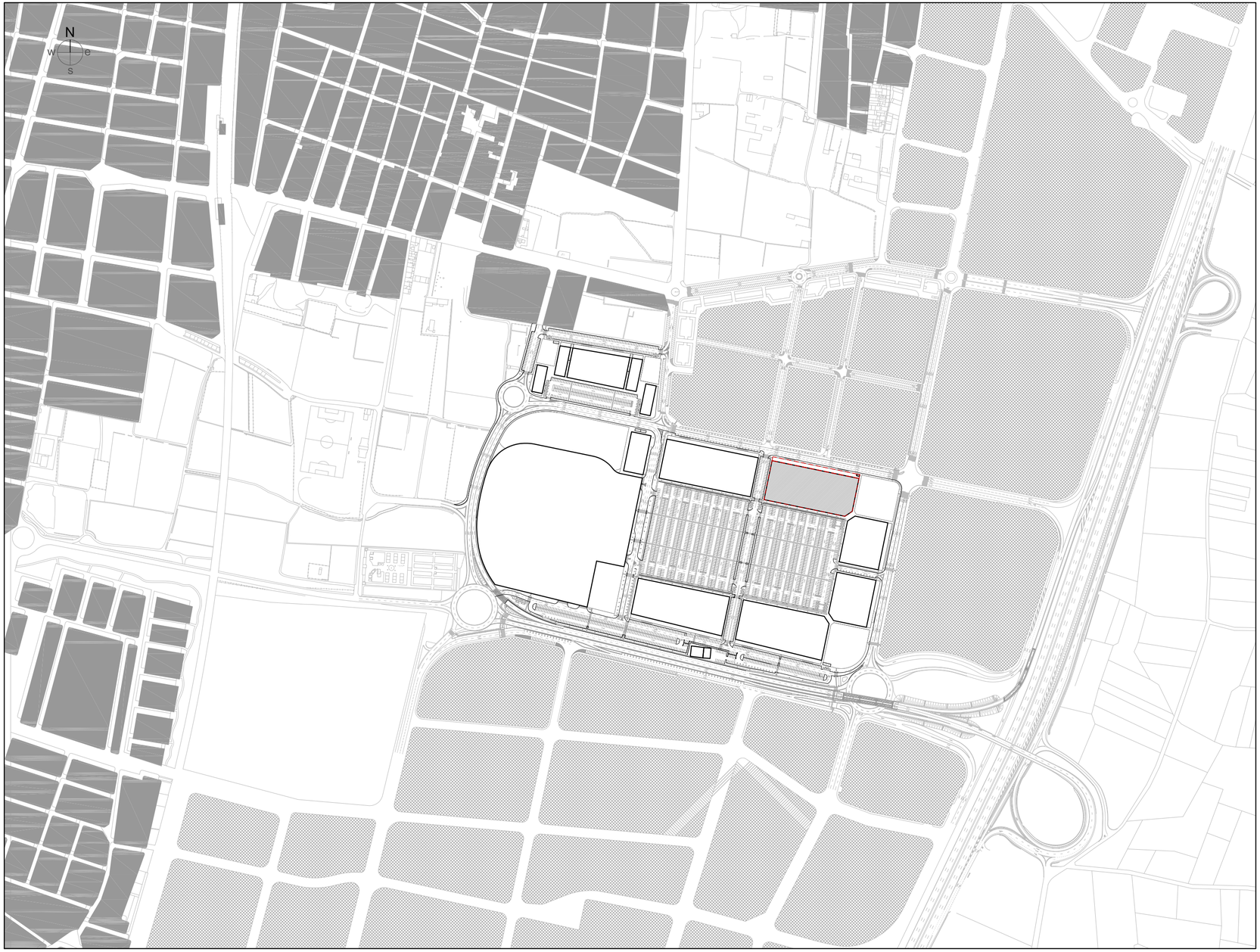
De esta forma, la edificabilidad que se le asigna en este Estudio de Detalle a la “Parcela C0” es de 321,71 m^2t, procedentes del Bloque “C”, de los cuales 22,49 m^2t proceden de la “Parcela C1”, 29,14 m^2t proceden de la “Parcela C2”, 29,81 m^2t proceden de la “Parcela C3”, 54,26 m^2t proceden de la “Parcela C4”, 44,07 m^2t proceden de la “Parcela C5”, 32,17 m^2t proceden de la “Parcela C6”, 38,28 m^2t proceden de la “Parcela C7”, 38,28 m^2t proceden de la “Parcela C8”, y 33,21 m^2t proceden de la “Parcela C9”.

A continuación se adjunta un Cuadro – Resumen de la cesión de las edificabilidades realizadas en este Estudio de Detalle:

PARCELA	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL	CESION EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL
C1	672,00 m2t	22,49 m2t	649,52 m2t
C2	870,80 m2t	29,14 m2t	841,66 m2t
C3	890,94 m2t	29,81 m2t	861,13 m2t
C4	1467,46 m2t	54,26 m2t	1413,20 m2t
C5	1191,94 m2t	44,07 m2t	1147,87 m2t
C6	869,98 m2t	32,17 m2t	837,81 m2t
C7	1035,29 m2t	38,28 m2t	997,01 m2t
C8	1035,29 m2t	38,28 m2t	997,01 m2t
C9	898,27 m2t	33,21 m2t	865,06 m2t
C0	---		321,71 m2t
	8931,97 m2t	321,71 m2t	8931,97 m2t

Valencia, agosto de 2017
El arquitecto,

Antonio Mª Inglés Musoles
Colegiado nº 1.294



NUCLEO URBANO

ZONA INDUSTRIAL - COMERCIAL

BLOQUES E y F

ARQUITECTO:
ANTONIO Mª INGLES MUSOLES

C/Correos 4, 5ª
CP:46002 - Valencia
Tfno: 96 376 83 53

FECHA:
Agosto 2017

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE:
BLOQUE "C" DEL SECTOR 1AB.

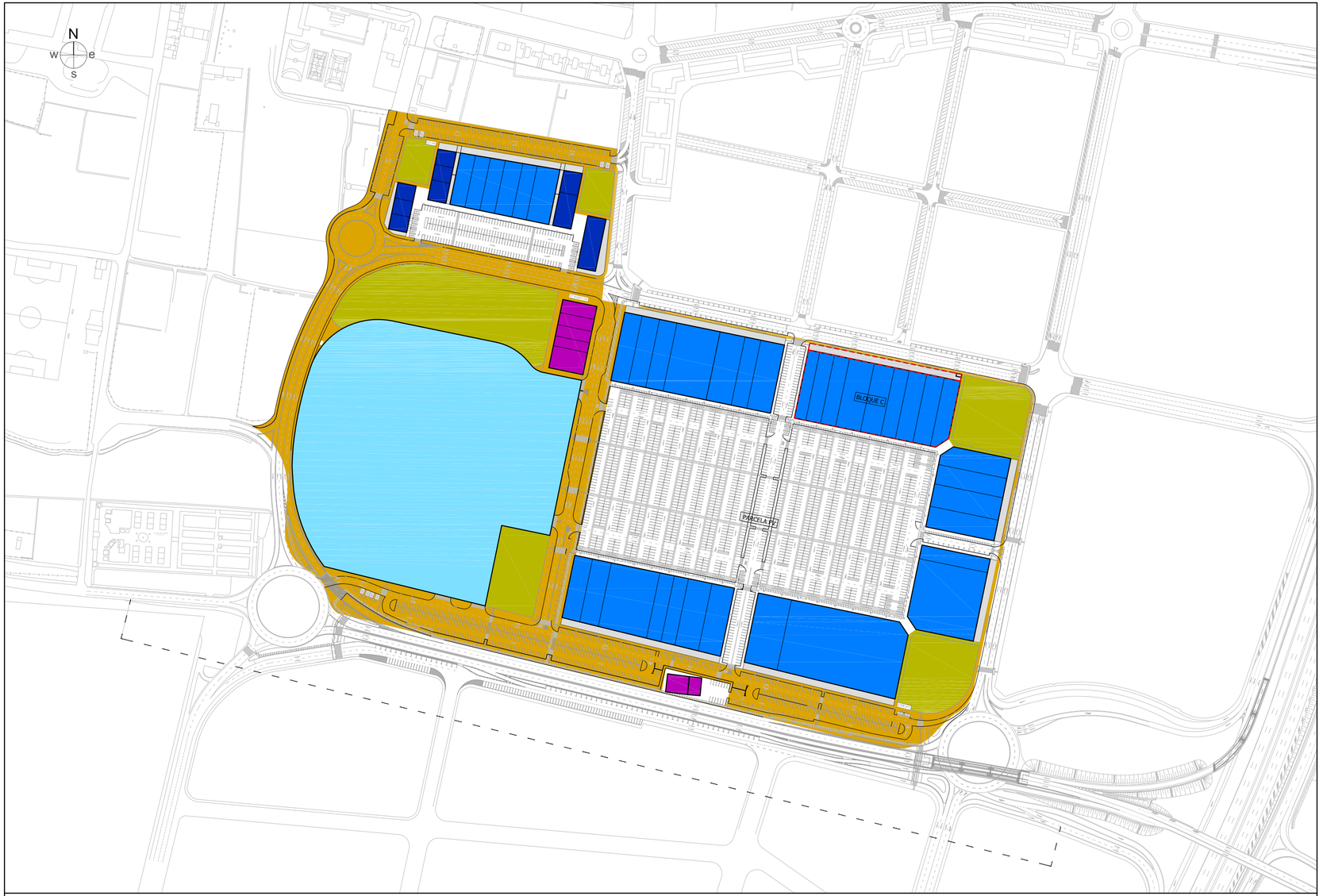
PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE C

SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 8-16, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar

PLANO:
SITUACION

ESCALA:
1/5000

Nº PLANO
I.1



ALZADO DEL CONJUNTO

TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR

SECTOR	SUPERFICIE (m^2s)					IEB (m^2t/m^2s)	TECHO MÁXIMO (m^2t)
	223200.00					0.55	122.760,00

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR

PARCELA	SUP. BLOQUES (m^2s)	AREAS SERV. (m^2s)	SUP.TOTAL SUELO (m^2s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF.ED. NETA (m^2t/m^2s)	TECHO MÁXIMO (m^2t)
BLOQUE A	4.059,00	521,96	4.580,96	Comercial	III	1,50000	6.088,50
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	III	1,12000	9.434,95
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	III	1,12000	8.931,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	III	1,21000	5.197,56
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	1,12000	4.810,46
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	1,12000	9.423,37
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	1,12000	9.022,43
PARCELA H	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
PARC. ESPECIAL	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,75000	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,10000	5.199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5.083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,20000	4.706,71
PV1+PV2 +PV3+V7			54.351,06	Parking privado	-	0,01023	555,95
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

NOTA: La edificabilidad asignada a la parcela PV1 + PV2 + PV3 + V7se ha visto reducida en 86,00m2t tras Estudio de Detalle tramitado en las parcelas E y F, quedando una edificabilidad disponible de 469,95 m2t .

PRIVADOS
- COMERCIAL-PARCELA ESPECIAL
- COMERCIAL-MEDIANAS SUPERFICIES
- TERCIARIO
- HOSTELERO
- AREAS VINCULADAS A LAS PARCELAS EDIFICABLES

PÚBLICOS
- ZONA VERDE
- SISTEMA VIARIO PÚBLICO

ARQUITECTO:
ANTONIO Mª INGLES MUSOLES

C/Correos 4, 5ª
CP:46002 - Valencia
Tfno: 96 376 83 53

FECHA:
Agosto 2017

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE:
BLOQUE "C" DEL SECTOR 1AB.

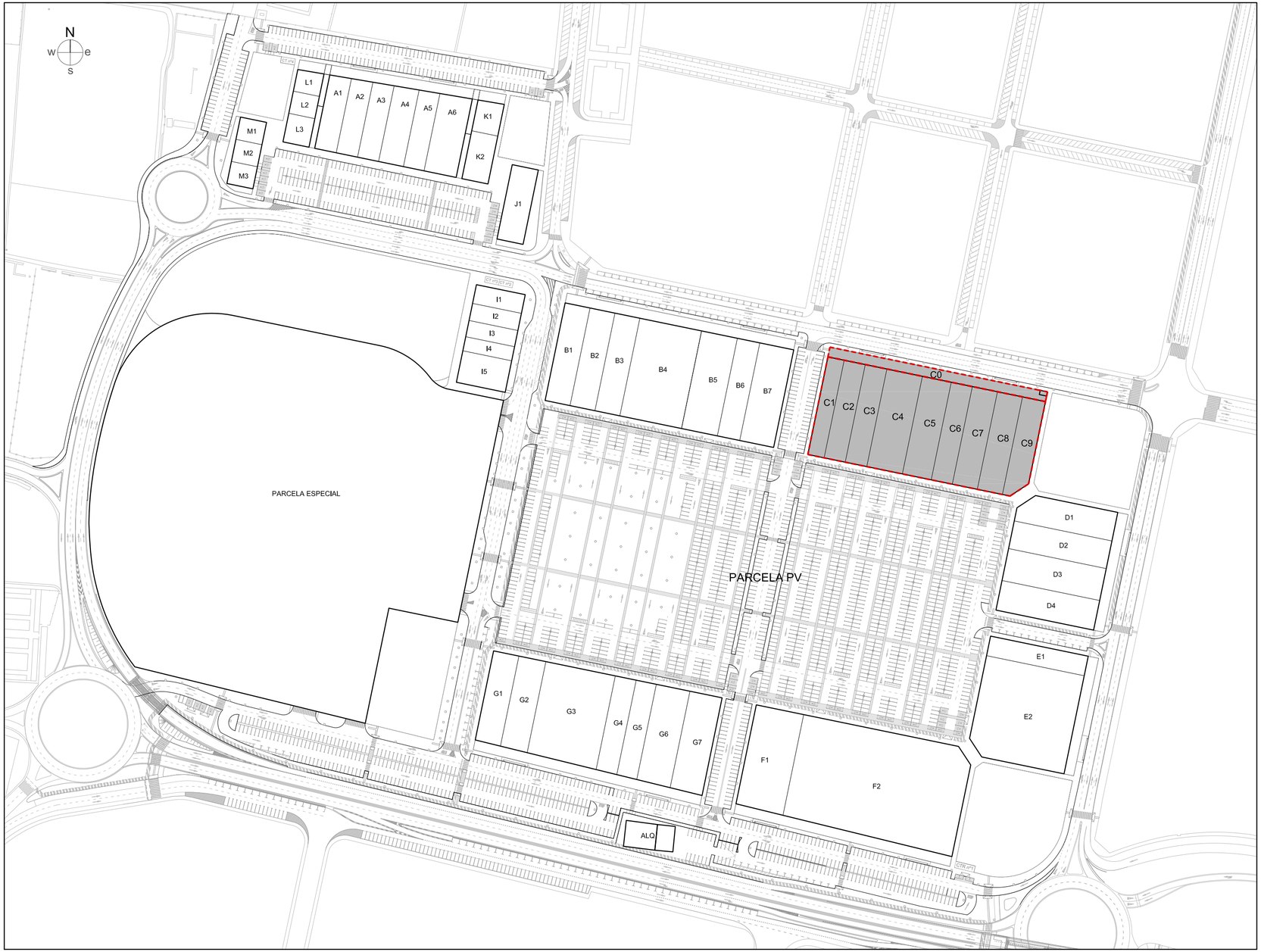
PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE C

SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 8-16, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar

PLANO:
ORDENACION PORMENORIZADA.
CALIFICACION DEL SUELO

ESCALA:
1/3000

Nº PLANO
I.2



PARCELAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTO:
ANTONIO Mª INGLES MUSOLES

C/Correos 4, 5ª
CP:46002 - Valencia
Tfno: 96 376 83 53

FECHA:
Agosto 2017

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE:
BLOQUE "C" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE C

SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 8-16, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar

PLANO:
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA:
1/2000

Nº PLANO
I.3

ESTADO DE LA EDIFICABILIDAD_PLAN PARCIAL

BLOQUE	PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
C	C1	718,00 UA	600,00 m2s	672,00 m2t
C	C2	850,07 UA	777,50 m2s	870,80 m2t
C	C3	869,72 UA	795,48 m2s	890,94 m2t
C	C4	1432,53 UA	1310,23 m2s	1467,46 m2t
C	C5	1163,55 UA	1064,23 m2s	1191,94 m2t
C	C6	849,27 UA	776,77 m2s	869,98 m2t
C	C7	1010,65 UA	924,37 m2s	1035,29 m2t
C	C8	1010,65 UA	924,37 m2s	1035,29 m2t
C	C9	940,51 UA	802,03 m2s	898,27 m2t
C	C0	---	801,40 m2s	---
		8844,95 UA	8776,38 m2s	8931,97 m2t

TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR

SECTOR	SUPERFICIE (m^2s)					IEB (m^2t/m^2s)	TECHO MÁXIMO (m^2t)
	223200.00					0.55	122.760,00

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR

PARCELA	SUP. BLOQUES (m^2s)	AREAS SERV. (m^2s)	SUP.TOTAL SUELO (m^2s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF.ED. NETA (m^2t/m^2s)	TECHO MÁXIMO (m^2t)
BLOQUE A	4.059,00	521,96	4.580,96	Comercial	III	1,50000	6.088,50
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	III	1,12000	9.434,95
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	III	1,12000	8.931,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	III	1,21000	5.197,56
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	1,12000	4.810,46
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	1,12000	9.423,37
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	1,12000	9.022,43
PARCELA H	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
PARC. ESPECIAL	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,75000	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,10000	5.199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5.083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,20000	4.706,71
PV1+PV2 +PV3+V7			54.351,06	Parking privado	-	0,01023	555,95
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

NOTA: La edificabilidad asignada a la parcela PV1 + PV2 + PV3 + V7se ha visto reducida en 86,00m2t tras Estudio de Detalle tramitado en las parcelas E y F, quedando una edificabilidad disponible de 469,95 m2t .

ARQUITECTO:
ANTONIO Mª INGLES MUSOLES

C/Correos 4, 5ª
CP:46002 - Valencia
Tfno: 96 376 83 53

FECHA:
Agosto 2017

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE:
BLOQUE "C" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE C

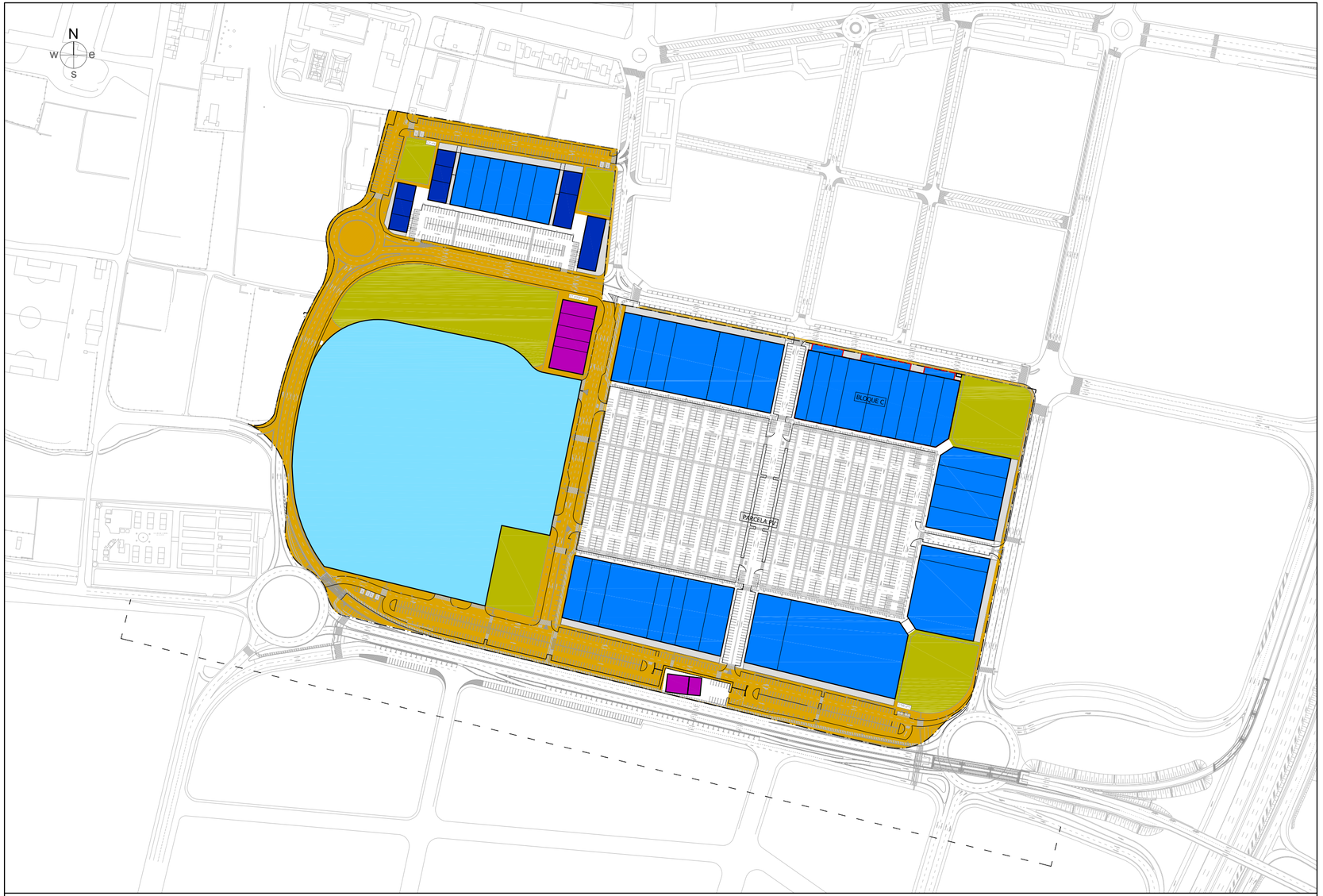
SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 8-16, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar

PLANO:
DETALLE DE LA ORDENACION ACTUAL

ESCALA:
1/500

Nº PLANO
I.4

ARQUITECTO: ANTONIO Mª INGLES MUSOLES	TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE: BLOQUE "C" DEL SECTOR 1AB.
	PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE C
	SITUACIÓN: C/ Plaça del Consolat del Mar nº 8-16, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar
	PLANO: ESTADO ACTUAL PERSPECTIVA DE LA MANZANA
C/Correos 4, 5ª CP:46002 - Valencia Tfno: 96 376 83 53	ESCALA: S/E
FECHA: Agosto 2017	Nº PLANO I.5



ALZADO DEL CONJUNTO

TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR

SECTOR	SUPERFICIE (m^2s)					IEB (m^2t/m^2s)	TECHO MÁXIMO (m^2t)
	223200.00					0.55	122.760,00

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR

PARCELA	SUP. BLOQUES (m^2s)	AREAS SERV. (m^2s)	SUP.TOTAL SUELO (m^2s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF.ED. NETA (m^2t/m^2s)	TECHO MÁXIMO (m^2t)
BLOQUE A	4.059,00	521,96	4.580,96	Comercial	III	1,50000	6.088,50
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	III	1,12000	9.434,95
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	III	1,12000	8.931,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	III	1,21000	5.197,56
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	1,12000	4.810,46
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	1,12000	9.423,37
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	1,12000	9.022,43
PARCELA H	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
PARC. ESPECIAL	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,75000	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,10000	5.199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5.083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,20000	4.706,71
PV1+PV2 +PV3+V7			54.351,06	Parking privado	-	0,01023	555,95
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

NOTA: La edificabilidad asignada a la parcela PV1 + PV2 + PV3 + V7se ha visto reducida en 86,00m2t tras Estudio de Detalle tramitado en las parcelas E y F, quedando una edificabilidad disponible de 469,95 m2t .

PRIVADOS
- COMERCIAL-PARCELA ESPECIAL
- COMERCIAL-MEDIANAS SUPERFICIES
- TERCIARIO
- HOSTELERO
- AREAS VINCULADAS A LAS PARCELAS EDIFICABLES

PÚBLICOS
- ZONA VERDE
- SISTEMA VIARIO PÚBLICO

ARQUITECTO:
ANTONIO Mª INGLES MUSOLES

C/Correos 4, 5ª
CP:46002 - Valencia
Tfno: 96 376 83 53

FECHA:
Agosto 2017

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE:
BLOQUE "C" DEL SECTOR 1AB.

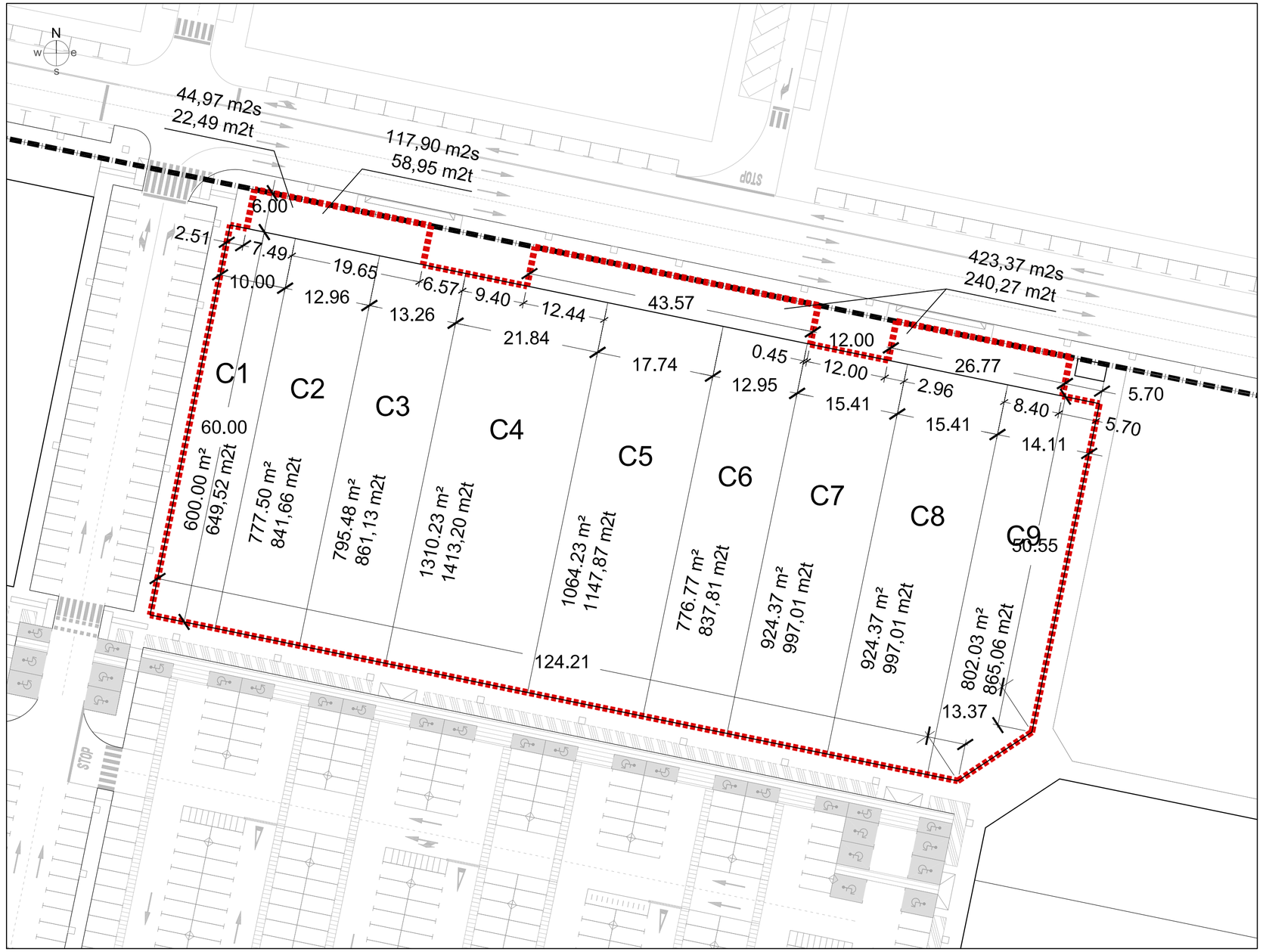
PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE C

SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 8-16, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar

PLANO:
ORDENACION PORMENORIZADA.
CALIFICACION DEL SUELO

ESCALA:
1/3000

Nº PLANO
O.1



TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m^2s)					IEB (m^2t/m^2s)	TECHO MAXIMO (m^2t)
	223200.00					0.55	122.760,00

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m^2s)	AREAS SERV. (m^2s)	SUP.TOTAL SUELO (m^2s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF.ED. NETA (m^2t/m^2s)	TECHO MÁXIMO (m^2t)
BLOQUE A	4.059,00	531,96	4.580,96	Comercial	III	1,50000	6.088,50
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	III	1,12000	9.434,95
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	III	1,12000	8.931,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	III	1,21000	5.197,56
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	1,12000	4.810,46
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	1,12000	9.423,37
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	1,12000	9.022,43
PARCELA H	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
PARC. ESPECIAL	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,75000	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,10000	5.199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5.083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,20000	4.706,71
PV1+PV2 +PV3+V7			54.351,06	Parking privado	-	0,01023	555,95
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

NOTA: La edificabilidad asignada a la parcela PV1 + PV2 + PV3 + V7se ha visto reducida en 86,00m2t tras Estudio de Detalle tramitado en las parcelas E y F, quedando una edificabilidad disponible de 469,95 m2t .

PARCELA	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL	CESION EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL
C1	672,00 m2t	22,49 m2t	649,52 m2t
C2	870,80 m2t	29,14 m2t	841,66 m2t
C3	890,94 m2t	29,81 m2t	861,13 m2t
C4	1467,46 m2t	54,26 m2t	1413,20 m2t
C5	1191,94 m2t	44,07 m2t	1147,87 m2t
C6	869,98 m2t	32,17 m2t	837,81 m2t
C7	1035,29 m2t	38,28 m2t	997,01 m2t
C8	1035,29 m2t	38,28 m2t	997,01 m2t
C9	898,27 m2t	33,21 m2t	865,06 m2t
C0	---		321,71 m2t
	8931,97 m2t	321,71 m2t	8931,97 m2t

ARQUITECTO:
ANTONIO Mª INGLES MUSOLES

C/Correos 4, 5ª
CP:46002 - Valencia
Tfno: 96 376 83 53

FECHA:
Agosto 2017

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE:
BLOQUE "C" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE C

SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 8-16, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar

PLANO:
DETALLE DE LA ORDENACION PROPUESTA

ESCALA:
1/750

Nº PLANO
O.2

ARQUITECTO:
ANTONIO Mª INGLES MUSOLES

C/Correos 4, 5ª
CP:46002 - Valencia
Tfno: 96 376 83 53

FECHA:
Agosto 2017

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE:
BLOQUE "C" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BLOQUE C

SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 8-16, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar

PLANO:
ESTADO DE LA PROPUESTA
PERSPECTIVA DE LA MANZANA

ESCALA:
S/E

Nº PLANO
O.3