

# **ESTUDIO DE DETALLE**

## **DE LOS BLOQUES E Y F DEL SECTOR 1AB DE ALFAFAR**

EMPLAZAMIENTO: Bloques E y F del Sector 1AB.  
Plaça Consolat del Mar, nº 21-22-23 y 24. Alfafar Parc.  
46910 – Alfafar

PROMOTOR: “Alquería Nova de la Manega, SL”  
C/ Félix Pizcueta, 3-4B. 46004 - Valencia  
CIF: B96761242

“Inversiones Épsilon, SL”  
C/ Cánovas del Castillo, 8. 46910 – Alfafar. Valencia  
NIF: B46464004

ARQUITECTO: Antonio M<sup>a</sup> Inglés Musoles  
C/ Correos nº 4, pta 5. 46002 - Valencia  
DNI: 19.814.536 - J  
Tfno: 96 353 36 22.  
e.mail: estudio@antonioingles.es

El Arquitecto que suscribe, Antonio M<sup>a</sup> 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 de los Bloques E y F** 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**

Los promotores de este Estudio de Detalle son las sociedades “Alquería Nova de la Mànega, SL” e “Inversiones Épsilon, SL”, cuyos datos son los siguientes:

“Alquería Nova de la Mànega, SL”  
C/ Félix Pizcueta, 3-4B. 46004 - Valencia  
CIF: B96761242

“Inversiones Épsilon, SL”  
C/ Cánovas del Castillo, 8. 46910 – Alfafar. Valencia  
NIF: B46464004

Dado que la iniciativa de este Plan es privada, se delega la potestad de la tramitación de este Estudio de Detalle al Órgano sustantivo, como Órgano Promotor de acuerdo con el Artículo 48 de la LOTUP. *Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.*

*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.

## **1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

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.

## **1.3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

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

- Parcela E1: 5260727YJ2656S0001JJ
- Parcela E2: 5260728YJ2656S0001EJ
- Parcela E0: 5260726YJ2656S0001IJ
- Parcela F1: 5260733YJ2656S0001ZJ

- Parcela F2: 5260732YJ2656S0001SJ
- Parcela F0: 5260731YJ2656S0001EJ
- Parcela PV: 5260701YJ2656S0001ZJ

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
E	E1	Manuel Fco. Ferrer Paredes
E	E2	Alquería Nova de la Mánega, SL
E	E0	Parcelas E1 y E2
BLOQUE	PARCELA	PROPIEDAD
F	F1	Inversiones Épsilon, SL
F	F2	Alquería Nova de la Mánega, SL
F	F0	Parcelas F1 y F2
PARCELA	PROPIEDAD	
PV	Totalidad de las fincas resultantes como titularidad "Ob rem", excepción hecha de la Parcela Especial, Alquería y acreedores netos.	

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.

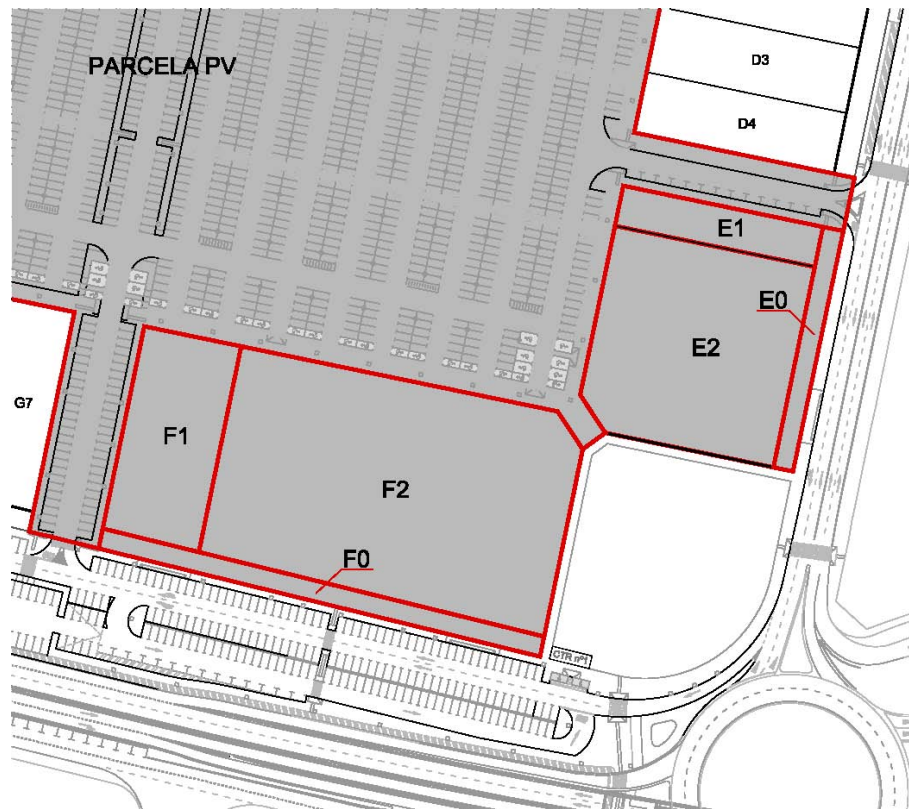


Imagen 1. Localización de las parcelas afectadas

## 1.4. **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

### 1. NORMATIVA ESTATAL

LEY 8/2013. 26/06/2013. Jefatura del Estado.

**De rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.** BOE 27/06/2013

REAL DECRETO LEY 2/2008. 20/06/2008. Ministerio de la Vivienda.

**Texto refundido de la Ley de Suelo y sus modificaciones.** BOE 26/06/2008

DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento.

**Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.** BOE 09/11/2011. Corrección de errores BOE 16/03/2012

### 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.** DOCV 31/07/2014

## 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 produjo una modificación de las mismas que fue aprobada por el pleno del Ayuntamiento el 15 de julio de 2014 y publicada en el BOP el 16 de Septiembre de 2014.

La zona de Ordenanza donde se incluyen los Bloques objeto de este Estudio de Detalle es la "**Zona "V"-Medianas Superficies**" y dichos Bloques están incluidos 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	Ordenanza:	
Zona:	Sector IAB (1A +1B). ALFAFAR.	Sector IAB (1A+1B)	
Zona de Ordenación V: <b>Medianas Superficies.</b>			
Parcelación en esquina y Bloque A:	Superficie mínima de Parcela:	600 m <sup>2</sup> . Inscribible rectángulo 10 x 45 m.	
	Longitud mínima de fachada:	10 ml	
	Angulo mínimo medianeras:	60°	
Parcelación entre medianeras:	Superficie mínima de Parcela:	720 m <sup>2</sup> . Inscribible rectángulo 12 x 45 m.	
	Longitud mínima de fachada:	12 ml	
	Angulo mínimo medianeras:	60°	
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	1,50
		V.2: Uso Comercial	1,21
		V.3: Uso Comercial	1,12
	Número máximo de plantas	V.1: Uso Comercial	III
		V.2: Uso Comercial	III
		V.3: Uso Comercial	III
	Alturas edificables:	V.1: Uso Comercial	10 m - -11,5 m
		V.2: Uso Comercial	10 m - -11,5 m
		V.3: Uso Comercial	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 dos manzanas que constituyen dos volúmenes específicos, 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 los Bloque E y F. En concreto, el Estudio de Detalle contempla tanto la distribución del volumen edificable de ambos Bloques como la conexión entre ellos, 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 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.

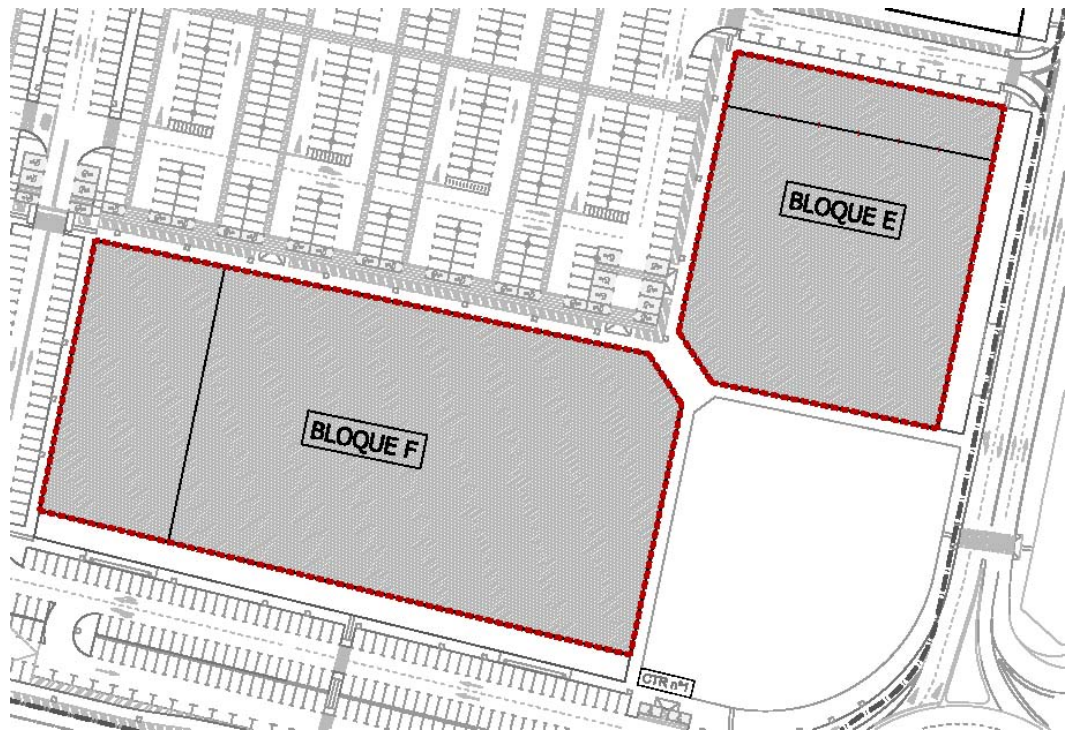


Imagen 2. Ordenación del Plan Parcial

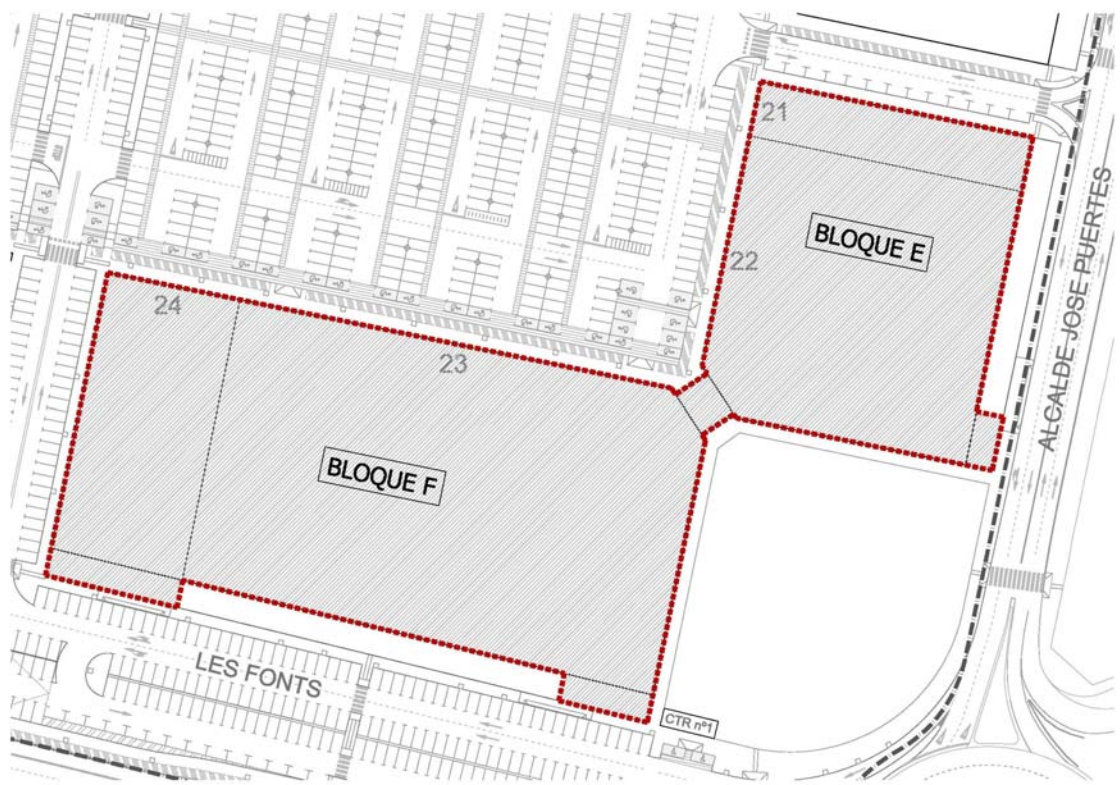


Imagen 3. Ordenación de la propuesta

## **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 Alfajar.

El Estudio de Detalle afecta a dos "Volúmenes Específicos" completos previstos 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 específico" sobre el que se formule y su área de servicio anexa.

La modificación de los volúmenes de dichos Bloques responde a la necesidad de ocupación de parte de las áreas de servicio anexas a los Bloques y la conexión de éstos últimos en planta, 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.*

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 materializará de la misma forma que la edificación secundaria, es decir, con un máximo de alturas de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a la altura de los Bloques.



## 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 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

BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
E	E1	721,52 m2s	808,10 m2t
E	E2	3573,53 m2s	4002,35 m2t
E	E0	433,43 m2s	---
		4728,48 m2s	4810,45 m2t

BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
F	F1	1786,03 m2s	2000,35 m2t
F	F2	6627,68 m2s	7423,00 m2t
F	F0	803,63 m2s	---
		9217,34 m2s	9423,35 m2t

BLOQUE	PARCELA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA
	PV	555,95 m2t	0,00 m2t
		555,95 m2t	0,00 m2t

### ESTADO DE LA EDIFICABILIDAD - ESTUDIO DETALLE

BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
E	E1	721,52 m2s	808,10 m2t
E	E2	3573,53 m2s	3932,35 m2t
E	E0	433,43 m2s	70,00 m2t
		4728,48 m2s	4810,45 m2t

BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
F	F1	1786,03 m2s	1824,35 m2t
F	F2	6627,68 m2s	7299,00 m2t
F	F0	803,63 m2s	300,00 m2t
		9217,34 m2s	9423,35 m2t

BLOQUE	PARCELA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA
	PV	555,95 m2t	86,00 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 70,00 m<sup>2</sup>t, procedentes de la “Parcela E2”. La edificabilidad que se le asigna a la “Parcela F0” asciende a un total de 300,00 m<sup>2</sup>t, de los cuales 176,00 m<sup>2</sup>t proceden de la “Parcela F1” y 124,00 m<sup>2</sup>t proceden de la “Parcela F2”. Finalmente, la ocupación que se va a realizar de la “Parcela PV” es de 86,00 m<sup>2</sup> de suelo, con un coeficiente de edificabilidad de 1’00, por lo tanto un techo máximo de 86,00 m<sup>2</sup>t.

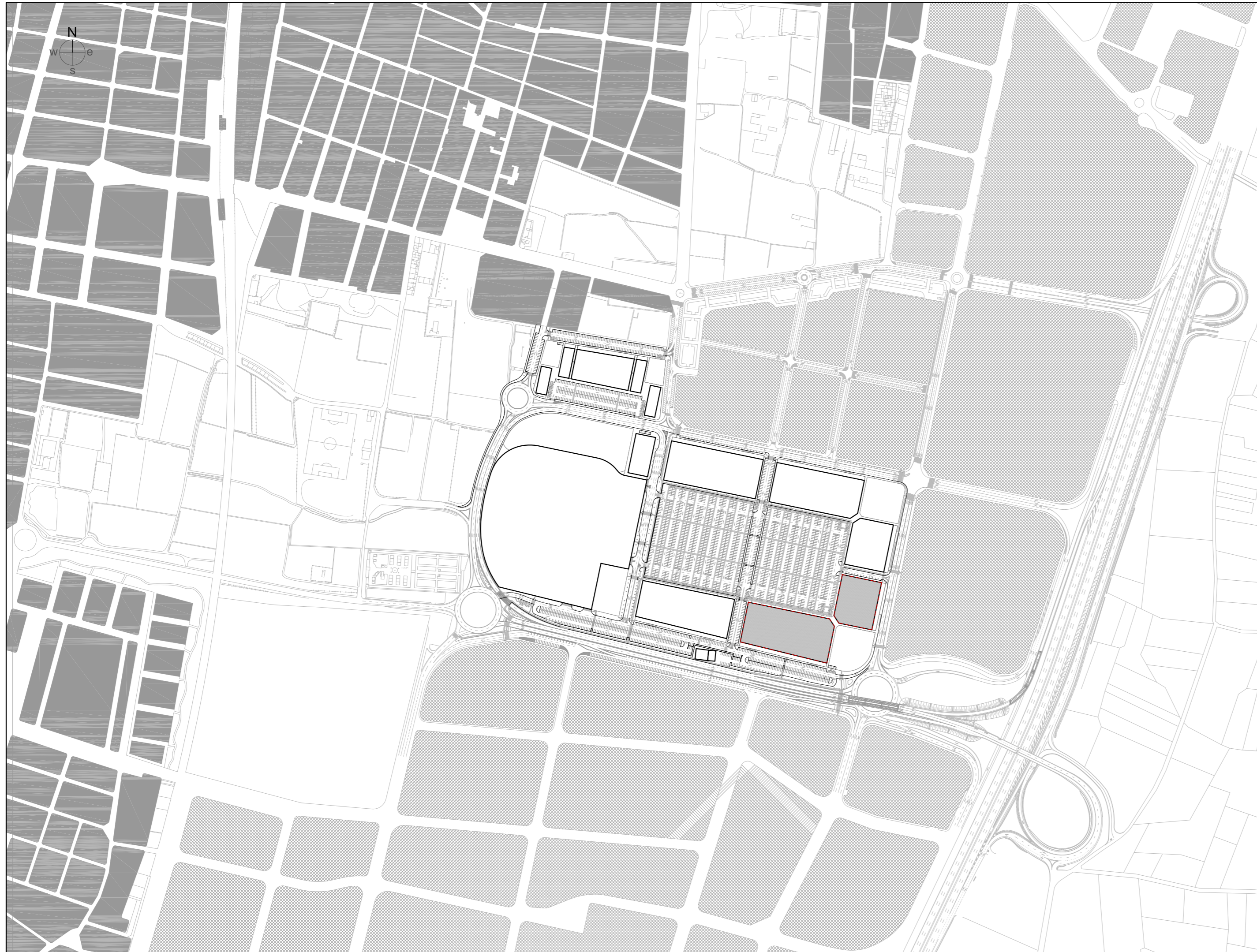
A continuación se adjunta un Cuadro – Resumen de la cesión de las edificabilidades realizadas en este Estudio de Detalle:

PARCELA	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL	CESION EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL 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

Valencia, octubre de 2015

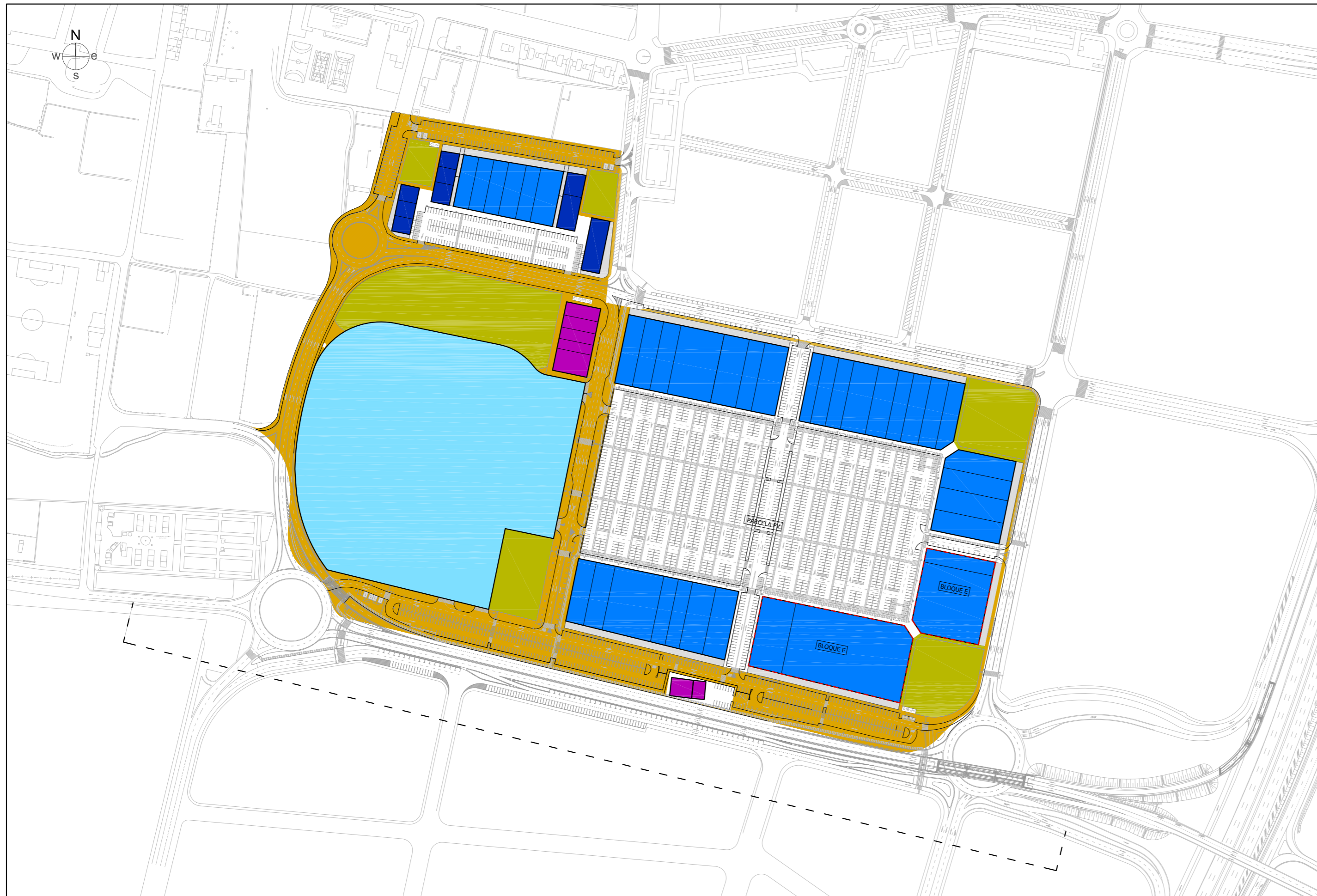
El arquitecto,

Antonio M<sup>a</sup> Inglés Musoles  
Colegiado n<sup>o</sup> 1.294



- NUCLEO URBANO
- ▨ ZONA INDUSTRIAL - COMERCIAL
- ▨ BLOQUES E y F

<b>ARQUITECTO:</b> ANTONIO M <sup>o</sup> INGLES MUSOLES	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE:</b> <b>BLOQUES "E" Y "F" DEL SECTOR 1AB.</b>	
	<b>PROMOTOR:</b> ALQUERIA NOVA DE LA MANEGA, SL. INVERSIONES EPSILON, SL.	
C/Correos 4, 5 <sup>a</sup> CP:46002 - Valencia Tfno: 96 353 36 22	<b>SITUACIÓN:</b> C/ Plaça del Consolat del Mar n <sup>o</sup> 21-24, Parque Comercial Alfajar Parc, 46910 Alfajar	
	<b>PLANO:</b>	<b>ESCALA:</b> 1/5000
<b>FECHA:</b> Octubre 2015	<b>SITUACION</b>	
		<b>N<sup>o</sup> PLANO</b>  <b>1.1</b>

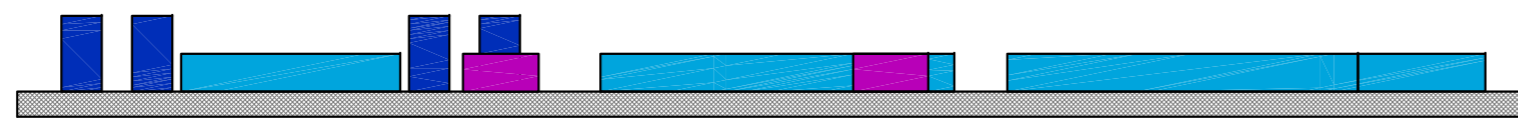


TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)				IEB (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> )	
	223200,00				0,55	122.760,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m <sup>2</sup> s)	AREAS SERV. (m <sup>2</sup> s)	SUP.TOTAL SUELO (m <sup>2</sup> s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF.ED. NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> )
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	1.064,02	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
<b>TOTALES</b>	<b>96.561,77</b>	<b>5.783,98</b>	<b>156.696,81</b>				<b>122.760,00</b>

- PRIVADOS
- COMERCIAL-PARCELA ESPECIAL
  - COMERCIAL-MEDIANAS SUPERFICIES
  - Terciario
  - HOSTELERO
  - AREAS VINCULADAS A LAS PARCELAS EDIFICABLES
- PÚBLICOS
- ZONA VERDE
  - SISTEMA VIARIO PÚBLICO

ALZADO DEL CONJUNTO



ARQUITECTO:  
ANTONIO Mº INGLES MUSOLES

ESTUDIO DE DETALLE DE:  
BLOQUES "E" Y "F" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:  
ALQUERIA NOVA DE LA MANEGA, SL. INVERSIONES EPSILON, SL.

SITUACIÓN:  
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 21-24, Parque Comercial Alfapar Parc, 46910 Alfapar

PLANO:  
ORDENACION PORMENORIZADA.  
CALIFICACION DEL SUELO

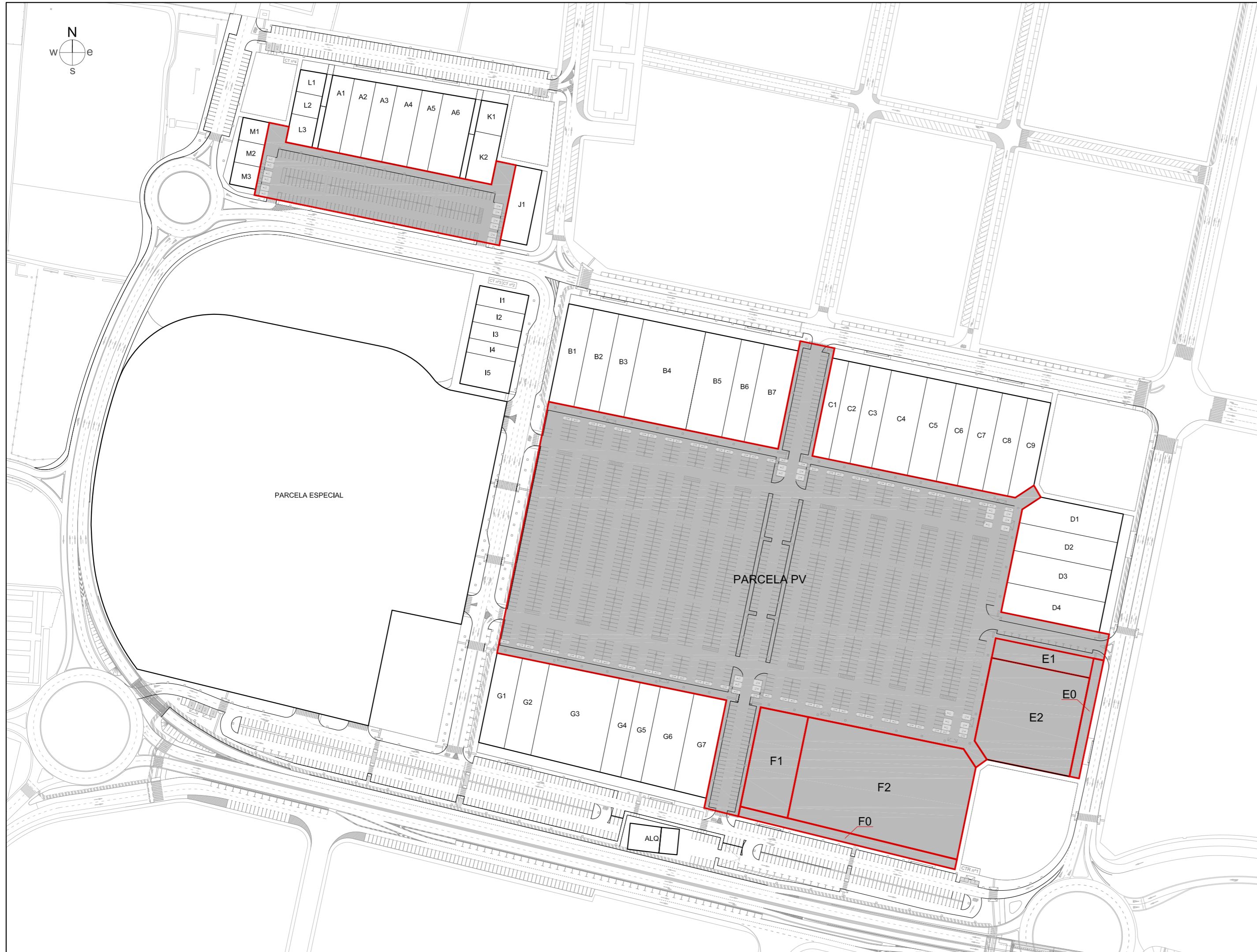
ESCALA:  
1/3000

Nº PLANO

1.2

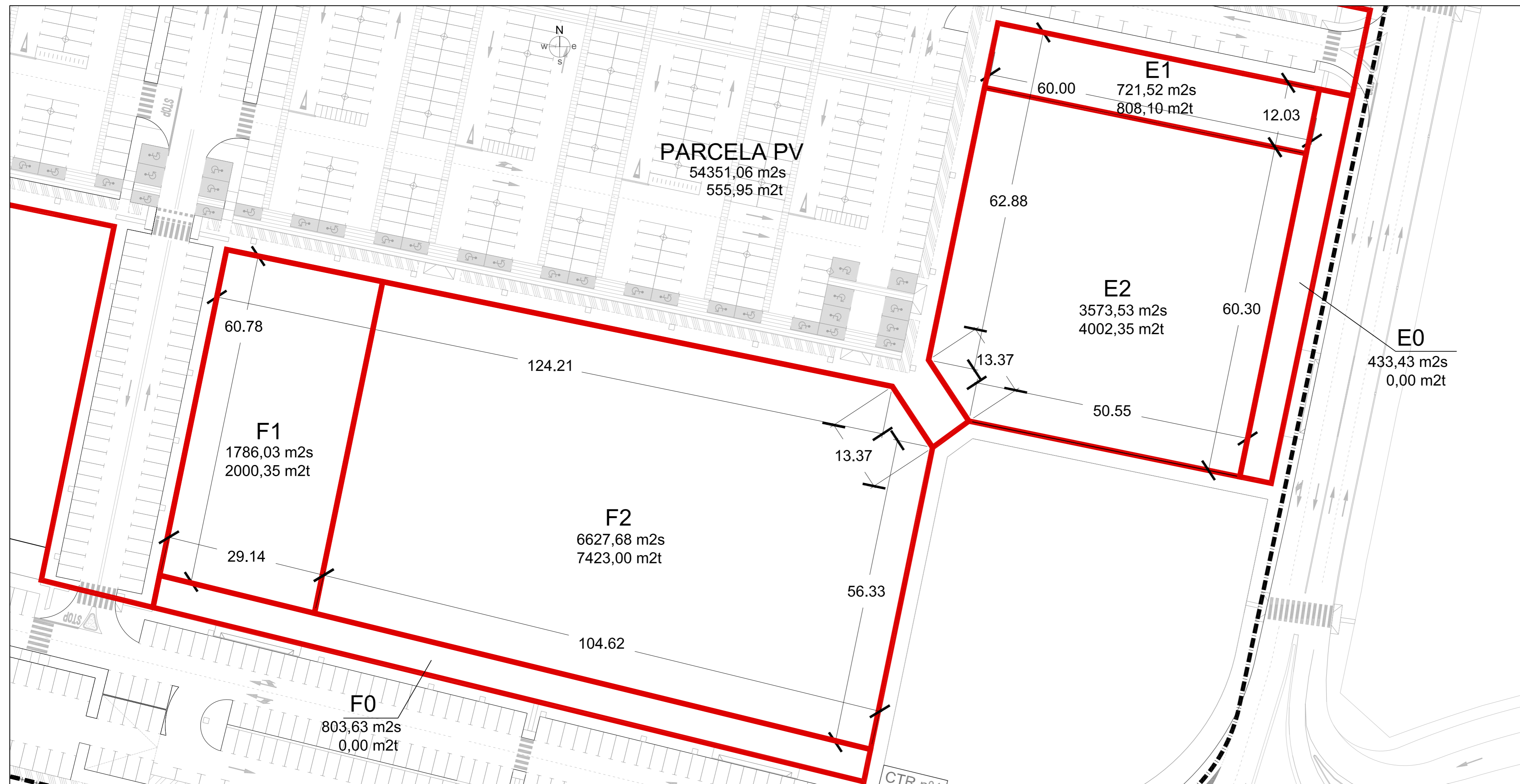
C/Correos 4, 5º  
CP:46002 - Valencia  
Tfno: 96 353 36 22

FECHA:  
Octubre 2015



■ PARCELAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

<b>ARQUITECTO:</b> ANTONIO M <sup>o</sup> INGLES MUSOLES	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE:</b> BLOQUES "E" Y "F" DEL SECTOR 1AB.	
	<b>PROMOTOR:</b> ALQUERIA NOVA DE LA MANEGA, SL. INVERSIONES EPSILON, SL.	
C/Correos 4, 5 <sup>a</sup> CP:46002 - Valencia Tfno: 96 353 36 22	<b>SITUACIÓN:</b> C/ Plaça del Consolat del Mar n <sup>o</sup> 21-24, Parque Comercial Alfajar Parc, 46910 Alfajar	
	<b>PLANO:</b>	<b>ESCALA:</b> 1/2000
<b>FECHA:</b> Octubre 2015	<b>AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>	
	<b>N<sup>o</sup> PLANO</b> <b>1.3</b>	



TIPOLOGÍAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)				IEB (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> t)	
223200.00					0.55	122.760,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m <sup>2</sup> s)	ÁREAS SERV. (m <sup>2</sup> s)	SUP. TOTAL SUELO (m <sup>2</sup> s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF. ED. NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> t)
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	8.413,71	803,63	9.217,35	Comercial	III	1.12000	9.433,37
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	1.064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE L	716,00	274,06	990,06	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
<b>TOTALES</b>	96.561,77	5.783,98	102.345,75				122.760,00

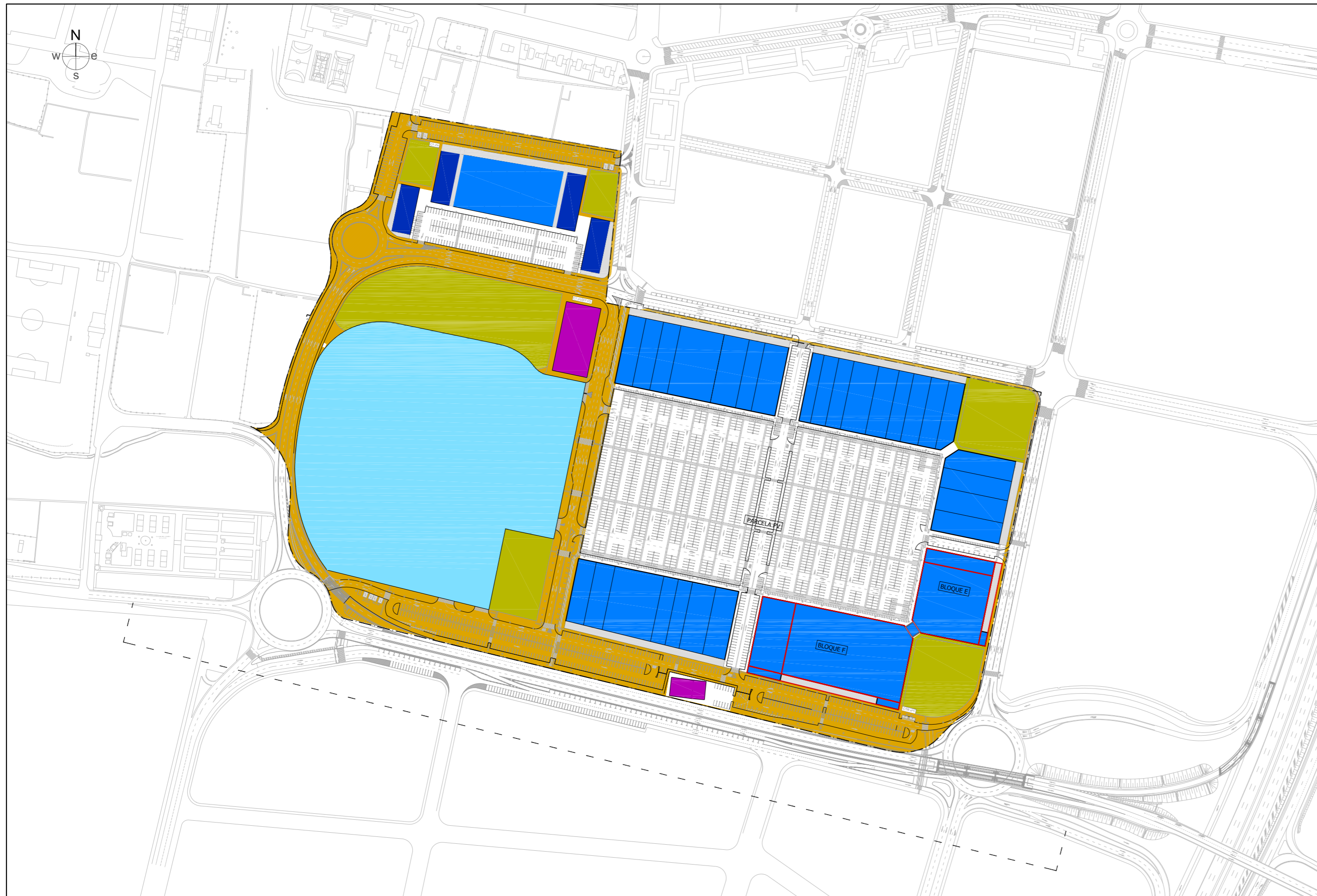
CUADRO DE SUPERFICIES

BLOQUE	PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
E	E1	929,00 UA	721,52 m <sup>2</sup> s	808,10 m <sup>2</sup> t
E	E2	4338,98 UA	3573,53 m <sup>2</sup> s	4002,35 m <sup>2</sup> t
E	E0	---	433,43 m <sup>2</sup> s	---
		5267,98 UA	4728,48 m <sup>2</sup> s	4810,45 m <sup>2</sup> t
BLOQUE	PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
F	F1	2044,60 UA	1786,03 m <sup>2</sup> s	2000,35 m <sup>2</sup> t
F	F2	7403,29 UA	6627,68 m <sup>2</sup> s	7423,00 m <sup>2</sup> t
F	F0	---	803,63 m <sup>2</sup> s	---
		9447,89 UA	9217,34 m <sup>2</sup> s	9423,35 m <sup>2</sup> t
BLOQUE	PARCELA	APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
	PV	342,39 UA	54351,06 m <sup>2</sup> s	555,95 m <sup>2</sup> t

ARQUITECTO: ANTONIO M <sup>o</sup> INGLES MUSOLES	ESTUDIO DE DETALLE DE: <b>BLOQUES "E" Y "F" DEL SECTOR 1AB.</b>
	PROMOTOR: ALQUERIA NOVA DE LA MANEGA, SL. INVERSIONES EPSILON, SL.
	SITUACIÓN: C/ Plaça del Consolat del Mar n <sup>o</sup> 21-24, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar
	PLANO: <b>DETALLE DE LA ORDENACION ACTUAL</b>
C/Correos 4. 5 <sup>a</sup> CP:46002 - Valencia Tfno: 96 353 36 22	ESCALA: 1/500
FECHA: Octubre 2015	N <sup>o</sup> PLANO <b>1.4</b>



<b>ARQUITECTO:</b> ANTONIO M <sup>o</sup> INGLES MUSOLES	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE:</b> BLOQUES "E" Y "F" DEL SECTOR 1AB.	
	<b>PROMOTOR:</b> ALQUERIA NOVA DE LA MANEGA, SL. INVERSIONES EPSILON, SL.	
	<b>SITUACIÓN:</b> C/ Plaça del Consolat del Mar n <sup>o</sup> 21-24, Parque Comercial Alfajar Parc, 46910 Alfajar	
C/Correos 4, 5 <sup>a</sup> CP:46002 - Valencia Tfno: 96 353 36 22	<b>ESTADO ACTUAL</b> <b>PERSPECTIVA DE LA MANZANA</b>	<b>ESCALA:</b> S/E
<b>FECHA:</b> Octubre 2015		<b>N<sup>o</sup> PLANO</b> <b>1.5</b>

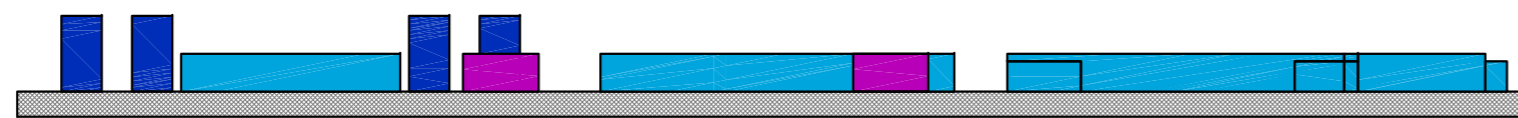


TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)				IEB (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> )	
	223200,00				0,55	122.760,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m <sup>2</sup> s)	AREAS SERV. (m <sup>2</sup> s)	SUP. TOTAL SUELO (m <sup>2</sup> s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF. ED. NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> )
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	1.064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,60
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
<b>TOTALES</b>	<b>96.561,77</b>	<b>5.783,98</b>	<b>156.696,81</b>				<b>122.760,00</b>

- PRIVADOS
- COMERCIAL-PARCELA ESPECIAL
  - COMERCIAL-MEDIANAS SUPERFICIES
  - TERCIARIO
  - HOSTELERO
  - AREAS VINCULADAS A LAS PARCELAS EDIFICABLES
- PÚBLICOS
- ZONA VERDE
  - SISTEMA VIARIO PÚBLICO

ALZADO DEL CONJUNTO



ARQUITECTO:  
ANTONIO M<sup>o</sup> INGLES MUSOLES

ESTUDIO DE DETALLE DE:  
BLOQUES "E" Y "F" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:  
ALQUERIA NOVA DE LA MANEGA, SL. INVERSIONES EPSILON, SL.

SITUACIÓN:  
C/ Plaça del Consolat del Mar n<sup>o</sup> 21-24, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar

PLANO:  
ORDENACION PORMENORIZADA.  
CALIFICACION DEL SUELO

ESCALA:  
1/3000

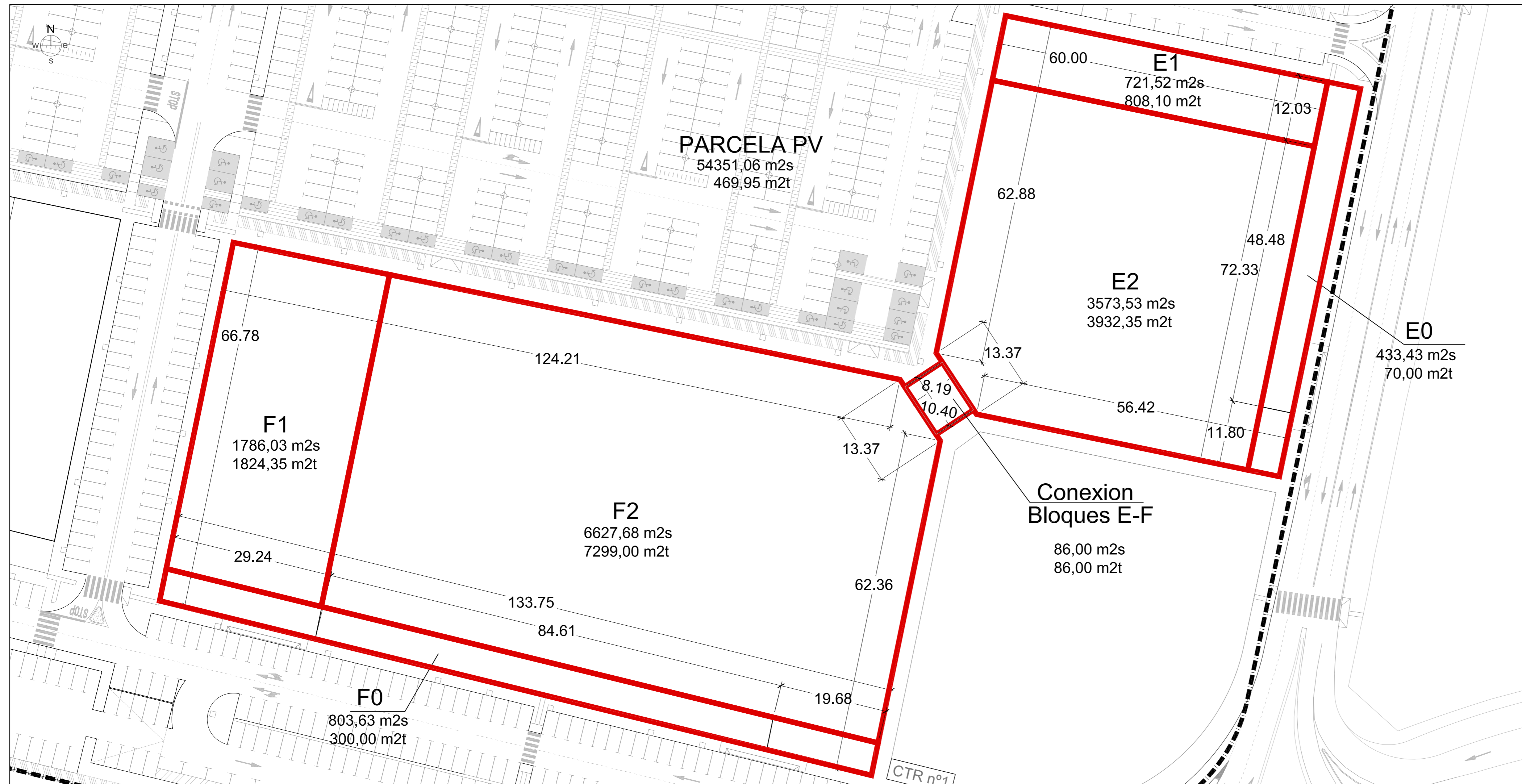
N<sup>o</sup> PLANO

0.1

C/Correos 4, 5<sup>a</sup>  
CP:46002 - Valencia  
Tfno: 96 353 36 22

FECHA:  
Octubre 2015





TIPOLOGÍAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR						
SECTOR	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	AREAS SERV. (m <sup>2</sup> s)	SUP.TOTAL SUELO (m <sup>2</sup> s)	USO PPAL.	ALTURAS	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> t)
223200.00						122.760,00
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR						
PARCELA	SUP. BLOQUES (m <sup>2</sup> s)	AREAS SERV. (m <sup>2</sup> s)	SUP.TOTAL SUELO (m <sup>2</sup> s)	USO PPAL.	ALTURAS	TECHO MÁXIMO (m <sup>2</sup> t)
BLOQUE A	4.059,00	521,96	4.580,96	Comercial	III	6.008,50
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	III	9.434,95
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	III	8.931,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	III	5.197,56
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	4.810,46
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	9.433,27
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	9.022,43
PARCELA H	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	631,38
PARC. ESPECIAL	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00	1.057,93	2.857,93	Hostelero	II	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	5.199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1.064,02	Terciario	VIII	5.523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	5.083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	4.706,71
PV1+PV2 +PV3+V7		54.351,06		Parking privado	-	555,95
<b>TOTALES</b>	96.561,77	5.783,98	102.345,75			122.760,00

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL	CESION EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL TRAS ESTUDIO DE DETALLE
E1	808,10 m <sup>2</sup> t	0,00 m <sup>2</sup> t	808,10 m <sup>2</sup> t
E2	4002,35 m <sup>2</sup> t	70,00 m <sup>2</sup> t	3932,35 m <sup>2</sup> t
E0	0,00 m <sup>2</sup> t	0,00 m <sup>2</sup> t	70,00 m <sup>2</sup> t
F1	2000,35 m <sup>2</sup> t	176,00 m <sup>2</sup> t	1824,35 m <sup>2</sup> t
F2	7423,00 m <sup>2</sup> t	124,00 m <sup>2</sup> t	7299,00 m <sup>2</sup> t
F0	0,00 m <sup>2</sup> t	0,00 m <sup>2</sup> t	300,00 m <sup>2</sup> t
PV	555,95 m <sup>2</sup> t	86,00 m <sup>2</sup> t	469,95 m <sup>2</sup> t

ARQUITECTO: ANTONIO Mº INGLÉS MUSOLES	ESTUDIO DE DETALLE DE: <b>BLOQUES "E" Y "F" DEL SECTOR 1AB.</b>
	PROMOTOR: ALQUERIA NOVA DE LA MANEGA, SL. INVERSIONES EPSILON, SL.
	SITUACIÓN: C/ Plaça del Consolat del Mar nº 21-24, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar
	PLANO: <b>DETALLE DE LA ORDENACION PROPUESTA</b>
C/Correos 4, 5º CP:46002 - Valencia Tfno: 96 353 36 22	ESCALA: 1/750
FECHA: Octubre 2015	Nº PLANO <b>0.2</b>



<b>ARQUITECTO:</b> ANTONIO M <sup>o</sup> INGLES MUSOLES	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE:</b> BLOQUES "E" Y "F" DEL SECTOR 1AB.	
	<b>PROMOTOR:</b> ALQUERIA NOVA DE LA MANEGA, SL. INVERSIONES EPSILON, SL.	
	<b>SITUACIÓN:</b> C/ Plaça del Consolat del Mar n <sup>o</sup> 21-24, Parque Comercial Alfajar Parc, 46910 Alfajar	
<b>FECHA:</b> Octubre 2015	<b>PLANO:</b> ESTADO DE LA PROPUESTA PERSPECTIVA DE LA MANZANA	<b>ESCALA:</b> S/E
		<b>N<sup>o</sup> PLANO</b> 0.3