



visado estatutario 03/08/15

03651 FRANCISCO JAVIER SOLER ARNEDO

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS B1, B2, B3, B4 Y B5 SECTOR 1AB

ÍNDICE



visado estatutario 03/08/15

03651 FRANCISCO JAVIER SOLER ARNEDO

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS B1, B2, B3, B4 Y B5 SECTOR 1AB

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES.....	4
1.2. NORMATIVA LEGAL APLICABLE.....	4
1.3. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	5
1.4. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN.....	5
1.5. SOLUCIÓN ADOPTADA.....	6
1.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD OBTENIDA Y LA PREVISTA POR EL PLAN PARCIAL.....	6
1.7. CONDICIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS.....	7

PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS B1, B2, B3, B4 Y B5 SECTOR 1AB

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia

E:15-02229-290 P:3 de 11 D: 15-0007646-001-04599



visado estatutario 03/08/15

03651 FRANCISCO JAVIER SOLER ARNEDO

MEMORIA

Contratista del proyecto:



Memoria Pág. 3



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector 1 AB (1A+1B) de Suelo Urbanizable Programado de Alfafar establece, anexa a los Bloques A, B, C, D, E, F y G, una franja de suelo, de titularidad privada, sita entre sus fachadas traseras (o laterales) y la vía pública a la que dan frente, de 6 m. de anchura por todo el frente de fachada del Bloque, que es un elemento común del Bloque, que no tiene asignada edificabilidad alguna y que será destinada a área de acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a carga y descarga de mercancías, al alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos, y/o a funciones de servicio similares.

Excepcionalmente dichas áreas de servicio pueden ocuparse por edificaciones hasta un máximo de un 75% de su superficie, pero para ello, además del consentimiento expreso de los propietarios de todas las parcelas del Bloque al que el área de servicio está adscrita, es preceptiva la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, en el que debe quedar garantizado, por un lado, que todas las funciones para las que el área de servicio fue creada se resuelven de forma satisfactoria dentro de la(s) edificación(es) proyectada(s) sin afectar a la vía pública a la que da frente, y por otro lado, que la edificación secundaria proyectada, que tendrá, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a las del Bloque principal, se distinga volumétricamente del mismo, a fin de respetar los elementos generales que lo definen. La edificabilidad consumida por dichas edificaciones secundarias procederá del Bloque principal o de una transferencia de edificabilidad realizada al amparo de lo establecido en el Art. 8 de esas mismas Ordenanzas ya que el área de servicio carece de edificabilidad propia.

El presente Estudio de Detalle se redacta en virtud del artículo III.2 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1 AB (1A+1B) de Suelo Urbanizable Programado de Alfafar, para definir y justificar la construcción de edificación auxiliar en el área de servicio correspondiente a la manzana formada por las parcelas B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7.

1.2. NORMATIVA LEGAL APLICABLE

El Estudio de Detalle debe regirse por la siguiente normativa legal:

- Ley 5/2014 de la Presidencia de la Generalitat Valenciana de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).
- Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada de día 10 de diciembre de 1.991, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el 3 de marzo de 1992.



- Plan Parcial del Sector 1 AB (1A + 1B) de Suelo Urbanizable No Programado de Alfafar, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2010, publicada en el B.O.P. el día 28 de julio de 2010.
- Modificación del Plan Parcial del Sector 1AB (1A + 1B), aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de julio de 2014, publicada por el B.O.P el día 16 de septiembre de 2014.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones recogidas en los artículos 41, 49 y 50 Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

Artículo 41. Estudios de detalle

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

1.3. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle, por estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, se tramitará siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de la Ley 5/2014 de la Presidencia de la Generalitat Valenciana de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

1.4. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN

El objeto de este Estudio de Detalle es definir la ocupación de la franja de servicios que se proyecta realizar, el volumen edificado, la edificabilidad consumida en la franja, su procedencia y la edificabilidad restante en cada parcela de la manzana Bloque B.

En consecuencia, la redacción del Estudio de Detalle es procedente, en virtud del artículo 41 de la LOTUP.



1.5. SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada consiste en mantener la edificación de las parcelas B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 y transferir parte de la edificabilidad de las parcelas B2 y B3 a sus correspondientes franjas de servicios, manteniendo libre de edificación la franja del resto de parcelas.

El uso al que se destinará esta construcción será, de acuerdo con el Plan Parcial, para descarga de mercancía delicada, alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos, y/o a funciones de servicio similares.

Esta edificación se ejecutará con estructura independiente a la del bloque, tendrá dos metros menos de altura, y su volumen se diferenciará del bloque comercial por la utilización de material o color distinto.

1.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD OBTENIDA Y LA PREVISTA POR EL PLAN PARCIAL

En la tabla siguiente se refleja la edificabilidad obtenida por esta distribución de volúmenes y su comparación con la prevista por el Plan Parcial:

PARCELA	SUPERFICIE			PLAN PARCIAL (SOLO BLOQUE)	
	BLOQUES B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 (m ² s)	ÁREAS SERV. B0 (m ²)	TOTAL SUELO (m ² s)	COEF. EDIF. NETA (m ² /m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ²)
B1	918,40	91,7250	1.010,1250	1,12000	1.028,61
B2	918,40	91,7250	1.010,1250	1,12000	1.028,61
B3	918,40	91,7250	1.010,1250	1,12000	1.028,61
B4	2.273,43	227,1704	2.500,6004	1,12000	2.546,24
B5	1.319,98	131,8966	1.451,8766	1,12000	1.478,38
B6	826,43	82,5525	908,9825	1,12000	925,60
B7	1.249,03	124,9655	1.373,9955	1,12000	1.398,92
TOTAL	8.424,06	841,7600	9.265,8300		9.434,95



PARCELA	SUPERFICIE		TOTAL SUELO (m ² s)	ESTUDIO DE DETALLE				
	BLOQUES (m ² s)	ÁREAS SERV. (m ²)		BLOQUES B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7		ÁREAS SERVICIO B0		TOTAL
				COEF. EDIF. NETA (m ² t/m ² S)	TECHO MÁXIMO (m ² t)	COEF. EDIF. NETA (m ² t/m ² S)	TECHO MÁXIMO (m ² t)	TECHO MÁXIMO (m ² t)
B1	918,40	91,725	1.010,125	1,12000	1.028,610	0,00000	0,00	1.028,61
B2	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,885	1,00000	91,7250	1.028,61
B3	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,885	1,00000	91,7250	1.028,61
B4	2.273,43	227,170	2.500,600	1,12000	2.546,240	0,00000	0,00	2.546,24
B5	1.319,98	131,897	1.451,877	1,12000	1.478,380	0,00000	0,00	1.478,38
B6	826,43	82,553	908,983	1,12000	925,600	0,00000	0,00	925,60
B7	1.249,03	124,965	1.373,995	1,12000	1.398,920	0,00000	0,00	1.398,92
TOTAL	8.424,06	841,76	9.265,82		9.251,52	0,217936	183,45	9.434,95

1.7. CONDICIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS

Las condiciones urbanísticas contempladas en el Estudio de Detalle son las contenidas en el Plan Parcial del Sector 1 AB (1A + 1B) de Alfafar:

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

Artículo III.1.- Condiciones de Uso.

El Uso Preferente que se asigna a esta zona es el Comercial en Mediana Superficie.

Tal Uso Preferente general será perfectamente compatible, con el destino de uno cualquiera de los Bloques previstos, o de una parte importante del mismo, a albergar un "Factory Outlet" o Centro de Oportunidades,

consistente en un gran espacio único construido, subdividido luego en pequeñas tiendas individuales que comparten servicios comunes, como accesos, pasillos, salidas, instalaciones, almacén, etc.

Como Usos Compatibles se establecen los de Hostelería-Restauración, Ocio y Esparcimiento, Clínicas o Consultorios Médicos o Veterinarios, el Cultural y los de Oficina, Almacén y Taller, éste último sólo cuando esté estrictamente relacionado con el Uso Preferente. Son también compatibles el Uso Deportivo (incluyendo Gimnasios), Gasolineras, Instalaciones de venta y colocación de elementos del automóvil, así como de actividades no industriales que requieran



un "drive-in" (que los automóviles tengan acceso y salida de y a las parcelas), siempre y cuando todo ello no dificulte el tráfico rodado en las vías públicas. Si lo dificultasen, los accesos y salidas se resolverán desde la Parcela PV.

Como Usos Prohibidos en general, se establecen el Residencial, el Escolar, el Industrial, el Pirotécnico, los Agrícolas y Ganaderos, los de Discoteca, Salas de Juegos de azar y similares y los de Talleres no vinculados al Uso Preferente.

Artículo III.2.- Tipología.

La tipología de la(s) edificación(es) a construir es la de "Bloque Adosado en Volumen Específico", es decir, aquella en que cada edificación, salvo que ocupe la totalidad del Bloque del que forma parte, se adosa a los lindes medianeros de su parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas, hasta conformar, en conjunto, y como "Volumen Específico", el Bloque del que forma parte.

Todos los Bloques o "Volúmenes Específicos" de esta zona disponen, como anexo, de una franja de suelo, de titularidad privada, sita entre sus fachadas traseras (o laterales) y la vía pública a la que dan frente, de 6 m. de anchura por todo el frente de fachada del Bloque, que es un elemento común del Bloque, que no tiene asignada edificabilidad alguna y que será destinada a área de acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a carga y descarga de mercancías, al alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos, y/o a funciones de servicio similares.

Excepcionalmente dichas áreas de servicio podrán ocuparse por edificaciones hasta un máximo de un 75% de su superficie, pero para ello, además del consentimiento expreso de los propietarios de todas las parcelas del Bloque al que el área de servicio está adscrita, será preceptiva la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, en el que deberá quedar garantizado, por un lado, que todas las funciones para las que el área de servicio fue creada se resuelven de forma satisfactoria dentro de la(s) edificación(es) proyectada(s) sin afectar a la vía pública a la que da frente, y por otro lado, que la edificación secundaria proyectada, que tendrá, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a las del Bloque principal, se distinga volumétricamente del mismo, a fin de respetar los elementos generales que lo definen. . La edificabilidad consumida por dichas edificaciones secundarias procederá del Bloque principal o de una transferencia de edificabilidad realizada al amparo de lo establecido en el Art. 8 de estas Ordenanzas ya que el área de servicio carece de edificabilidad propia.

Artículo III.3.- Condiciones de Parcela.

Todos los "Volúmenes Específicos" regulados por esta Ordenanza Particular, denominados como Bloques A, B, C, D, E, F y G, son susceptibles de división en parcelas independientes, tanto en el momento de la

Reparcelación como posteriormente y, a su vez, dichas parcelas independientes podrán agruparse con otra u otras colindantes para formar otras mayores, siempre que cumplan con las condiciones mínimas aquí establecidas.

Se establece como Parcela Mínima Edificable entre Medianeras, a excepción del Bloque A, aquella en la que se pueda inscribir un rectángulo de 12x45 metros, cuya superficie mínima sea de 720 m², que tenga dos fachadas, una frontal y otra posterior, con sendos frentes mínimos de 12 metros, cuyos límites medianeros formen con las alineaciones oficiales un ángulo superior a 60º y siempre que cuenten con un acceso rodado desde una vía de uso público, aunque sea a través de la zona de servicio descrita en el párrafo 2º del artículo anterior.

En los testeros de cada Bloque se podrán configurar parcelas con tres fachadas, la frontal, la trasera y una lateral, reduciéndose en tal caso ligeramente las condiciones mínimas anteriores. Así, el rectángulo inscribible será de 10x45, la superficie de la parcela mínima será de 600 m²



y los frentes de fachadas frontal y posterior tendrán, como mínimo, 10 metros. Las mismas dimensiones mínimas regirán para las parcelas incluidas en el Bloque A.

Se entenderán como fachadas a todos los efectos las alineaciones o límites de las parcelas con Suelo Dotacional, sea éste de la clase que sea, y ya sea de dominio público o de dominio privado.

Artículo III.4.- Ocupación del Suelo.

La Ocupación máxima permitida para la edificación será del 100% de la superficie de la parcela. Se entenderá por edificación cualquier construcción cubierta, esté o no cerrada. No se consideraran como edificaciones a estos efectos las pérgolas y elementos auxiliares.

No se establece ocupación mínima obligatoria para la edificación, pero si ésta fuese inferior al 80% de la superficie de la parcela, se garantizará que los lindes y/o muros de separación con parcelas o edificios colindantes tengan un tratamiento constructivo de semejantes características a las que de la propia construcción de la parcela.

Artículo III.5.- Separación a lindes.

Las edificaciones se ajustarán normalmente a los lindes de la parcela.

Cuando no lo hiciesen, se garantizará que los lindes y/o muros de separación con parcelas o edificios colindantes tengan un tratamiento constructivo de semejantes características a las que de la propia construcción de la parcela.

Artículo III.6.- Edificabilidad.

El Plan Parcial asigna, en principio, un índice de edificabilidad neta y una edificabilidad neta máxima a cada "Volumen Específico" o Bloque. Los índices de edificabilidad neta, entendiendo que los metros cuadrados de techo (m^2t) equivalen a los metros cuadrados construidos (m^2), son los siguientes:

- 1,50 m^2t/m^2s . para el Bloque A;*
- 1,12 m^2t/m^2s . para los Bloques B, C, E, F y G;*
- 1,21 m^2t/m^2s . para el Bloque D.*

Nunca computará, a estos efectos, la edificabilidad que se pueda destinar a la construcción de aparcamientos, ya sean cubiertos o descubiertos.

El Proyecto de Reparcelación aprobado asignó a todas las parcelas de resultado un índice de edificabilidad neta igual al del índice del Bloque del que cada parcela forma parte, con una única excepción (la parcela D1) que no supone aumento de la edificabilidad neta total del Bloque.

En el caso de aprobarse un Estudio de Detalle con la finalidad de ocupar parte de la zona de servicio asignada a uno de los Bloques, la edificabilidad que se asigne a dicha parte de la zona de servicio procederá del Bloque principal o de una transferencia de edificabilidad realizada al amparo de lo establecido en el Art. 8 de estas Ordenanzas.

Artículo III.7.- Alturas Edificables.

El número máximo de plantas edificables permitidas es de tres, con una altura máxima de cornisa de 10 metros, y una altura de coronación de 11,50 metros. Por encima de la altura de cornisa, y sólo en el caso de cubiertas planas (hasta el 5% de pendiente máxima) se permitirá la construcción de un peto macizo de un máximo de 1,20 metros de altura. Por encima de las alturas máximas de peto y de coronación sólo podrán construirse elementos técnicos de las instalaciones, rótulos identificativos y barandillas o elementos de seguridad permeables al aire.

Las alturas edificables de todos los edificios se medirán en sus fachadas principales, entendiéndose por tales las recayentes a los dos grandes espacios de aparcamiento (Parcela PV), independientemente de que tengan fachadas recayentes a otros viales públicos o privados.



En las parcelas que no tengan frente a la parcela PV, las alturas edificables se medirán respecto del nivel de las aceras de los viales a los que den frente.

No se autoriza la construcción de áticos ni buhardillas, pero sí de sótanos y semisótanos.

En lo referente a la altura libre entre plantas se establece un mínimo de tres metros, que podrá reducirse a 2,50 m. en descuelgues puntuales de vigas o elementos de las instalaciones y en dependencias auxiliares de servicio como

oficinas y despachos, cocinas, aseos, vestuarios, pasillos y similares.

Artículo III.8.- Cuerpos Volados.

Se permiten cualquier tipo de cuerpos volados, marquesinas, pérgolas y similares, con un vuelo máximo de 1,00 m. Todos los voladizos se separarán de las medianeras una distancia igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

La ocupación máxima de cuerpos volados será del 70% del ancho de cada fachada. Podrá, no obstante, ampliarse la anchura total de vuelo (superando por tanto el 70% de la anchura total de fachada) siempre y cuando no se rebase la superficie total de vuelo permitida obtenida mediante la aplicación de las limitaciones anteriores. Esto significará necesariamente una reducción proporcional de la profundidad de vuelo.

La altura libre mínima de los vuelos en planta baja será de 3 metros cuando recaigan a espacios libres, ya sean públicos o privados, distintos de las calles. Cuando recaigan a calles, la altura libre mínima, sobre la rasante de la acera en cualquier punto de fachada será de 3,50 m.

Artículo III.9.- Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente planas y con peto, con pendientes entre el 2% y el 5%, admitiéndose cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 10%.

Ello no obstante, podrán autorizarse cualquier otro tipo de cubiertas con las formas que se desee (inclinadas con mayor pendiente, curvas, elípticas, esféricas, etc.), siempre que el punto más alto de la cubierta no rebase la altura máxima de coronación, y siempre que se garantice satisfactoriamente, a nivel estético y funcional, la solución de los problemas de engarce y continuidad del edificio proyectado con los edificios colindantes. A estos efectos, se deberá recabar la opinión, que será vinculante, del Órgano Gestor de los Elementos Comunes del Parque Comercial.

En todo caso, las cubiertas tendrán la resistencia y las características necesarias para ser capaces de soportar instalaciones de captación de energía solar, ya sean térmicas o fotovoltaicas.

Artículo III.10.- Aparcamientos.

En virtud de las determinaciones del Plan Parcial, todos los "Volúmenes Específicos" regulados por esta Ordenanza Particular, o sea, los Bloques A, B, C, D, E, F y G, tienen ya cumplidas sus respectivas reservas exigibles de aparcamiento en parcela privada (calculadas en función de los usos e intensidades que tienen asignados) con las reservas constituidas en el propio Plan Parcial.

Ello no obstante, dicha reserva cubre el destino a Uso Comercial de un máximo del 90% del techo total edificable en cada Bloque o parcela (el restante 10% se destinará a otros Usos terciarios). En consecuencia, si se pretendiese destinar a Uso Comercial una superficie de techo superior al 90% de la asignada, deberá complementarse, dentro de la parcela la reserva suplementaria de aparcamiento en parcela privada, a razón de una plaza adicional por cada 25 m² construidos de uso comercial por encima del 90%. A estos efectos computará como superficie destinada a uso comercial la destinada a lo que habitualmente se denomina "Sala de Ventas", y como superficie destinada a otros Usos Terciarios, la destinada a oficinas, aseos,



servicios, almacenes, zonas de descanso, espacios destinados al personal, vestuarios, vestíbulo principal (espacio entre línea de cajas y acceso/salida del edificio) y similares.

Artículo III.1 1.- Espacios libres privados.

La superficie de suelo destinada a área de servicio (tal y como se describe en el art. III.2 precedente) constituye un espacio libre privado ligado a las construcciones, y será destinada al acceso y aparcamiento temporal de vehículos de transporte, a carga y descarga de mercancías, al alojamiento de centros de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, a alojar contenedores de residuos sólidos y/o a funciones de servicio similares.

Cuando estos espacios libres privados o parte de ellos recaiga sobre una alineación oficial, dicha alineación deberá vallarse coincidiendo exactamente con ella. El vallado podrá ser opaco hasta una altura máxima de 1 metro y/o construido con material diáfano hasta una altura total máxima de 2'50 metros. No se permite la utilización de tipos de vallado ni materiales que puedan resultar peligrosos para las personas o para los animales.

Mislata, Mayo 2.015
Fdo. Javier Soler Arnedo

Arquitecto
Colegiado nº: 3.651