

ESTUDIO DE DETALLE

DE BLOQUE F

DEL SECTOR 1AB DE ALFAFAR

<u>EMPLAZAMIENTO:</u>	Bloque F del Sector 1AB. Plaça Consolat del Mar, nº 23 y 24. Alfafar Parc. 46910 – Alfafar
<u>PROMOTOR:</u>	“WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple” Pg. Zona Franca, nº137, Bloque 11, Pta 1. 08038 - Barcelona CIF: D59474577
<u>ARQUITECTO:</u>	Antonio M ^a 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 M^a 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 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

El promotor de este Estudio de Detalle es la sociedad “WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple”, cuyos datos son los siguientes:

“WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple”
Pg. Zona Franca, nº137, Bloque 11, Pta 1. 08038 - Barcelona
CIF: D59474577

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 F del Sector 1AB de Alfafar.

La necesidad de este Estudio de Detalle surge de unas pautas 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 F0, F1 y F2, todas ellas incluidas en el Sector 1AB de Alfafar, y cuyas referencias catastrales son las siguientes:

- Parcela F1: 5260733YJ2656S0001ZJ
- Parcela F2: 5260732YJ2656S0001SJ
- Parcela F0: 5260731YJ2656S0001EJ

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.

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.

Tanto el Bloque E como el F alojan a un mismo operador comercial. Ambos Bloques están enclavados en el Parque Comercial de medianas superficies "Alfatar Parc". El inmueble está construido en un solar urbano. 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.

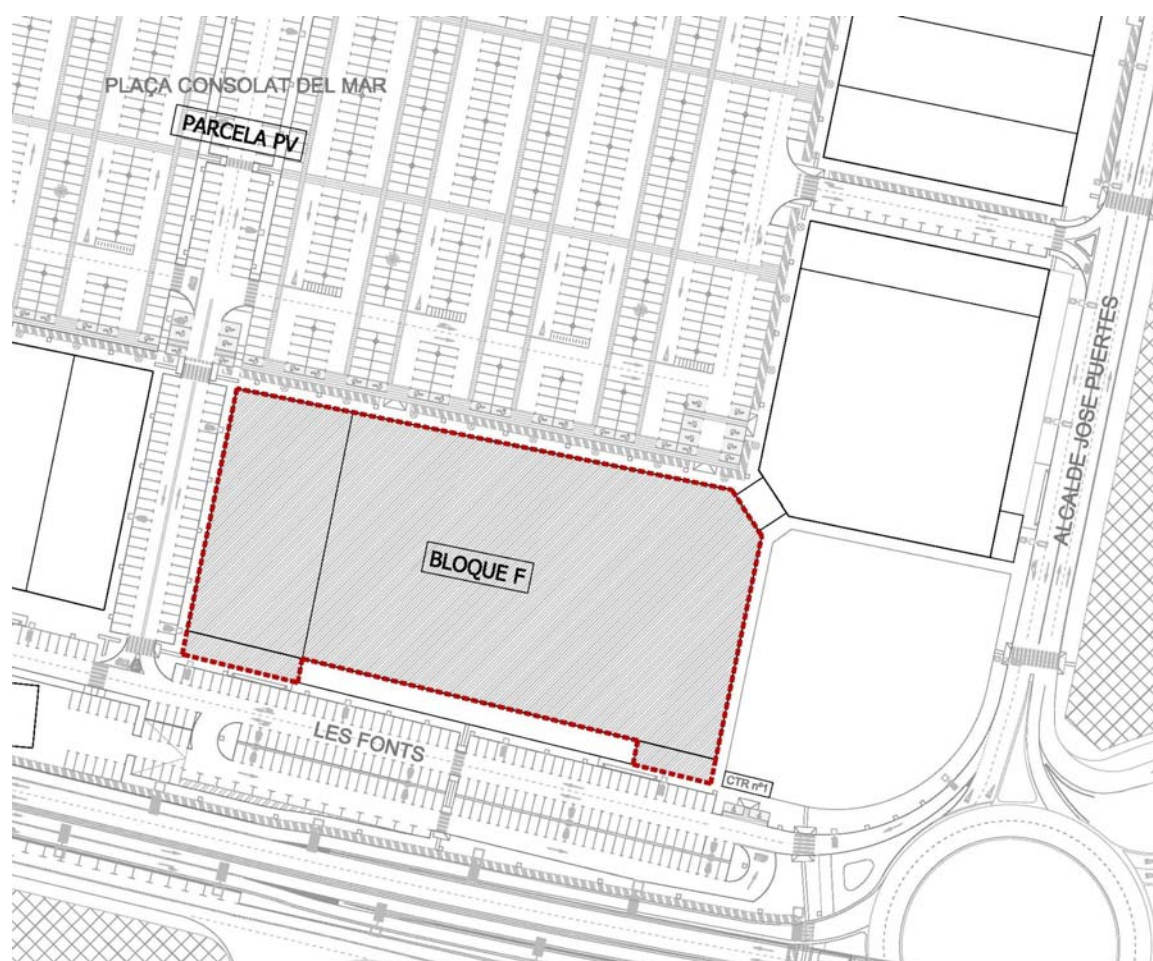


Imagen 1. Localización de las parcelas afectadas

1.4. **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

1. NORMATIVA ESTATAL

- 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 Alfajar, 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 1AB (1A +1B). ALFAFAR.		Sector 1AB (1A+1B)
Zona de Ordenación V: Medianas Superficies.			
Parcelación en esquina y Bloque A:	Superficie mínima de Parcela:	600 m ² . 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 ² . 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 una manzana que constituye un volumen específico, en un ámbito de 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 F. 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.

La necesidad de cubrición de una parte de la zona de servicio implica que se altere la volumetría de la edificación. Dado que en la zona de servicio existen dos zonas ocupadas que ya fueron objeto de un primer Estudio de Detalle cuyo porcentaje de ocupación ascendía a 36,56%, la nueva zona ocupada tiene que tener un porcentaje de ocupación igual o menor al 38,44% para poder justificar que ambos porcentajes son 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.

En el primer Estudio de Detalle, la edificabilidad procedente de las Parcelas F1 y F2 ascendía a 300,00 m²t y la superficie ejecutada realmente en la edificación ascendía a 293,40 m²s, y en este Estudio de Detalle nº2, la edificabilidad procedente de la Parcela F2 asciende a 303,00 m²t y la volumetría que se pretende construir ocupa 309,10 m²s. Finalmente, la superficie ocupada en planta dentro de la Parcela F0 asciende a 602,50 m²s (293,40 m²s + 309,10 m²s), un 74,97 % de la zona de servicio, porcentaje inferior al 75 % máximo de ocupación de esta Zona de Servicio.

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.

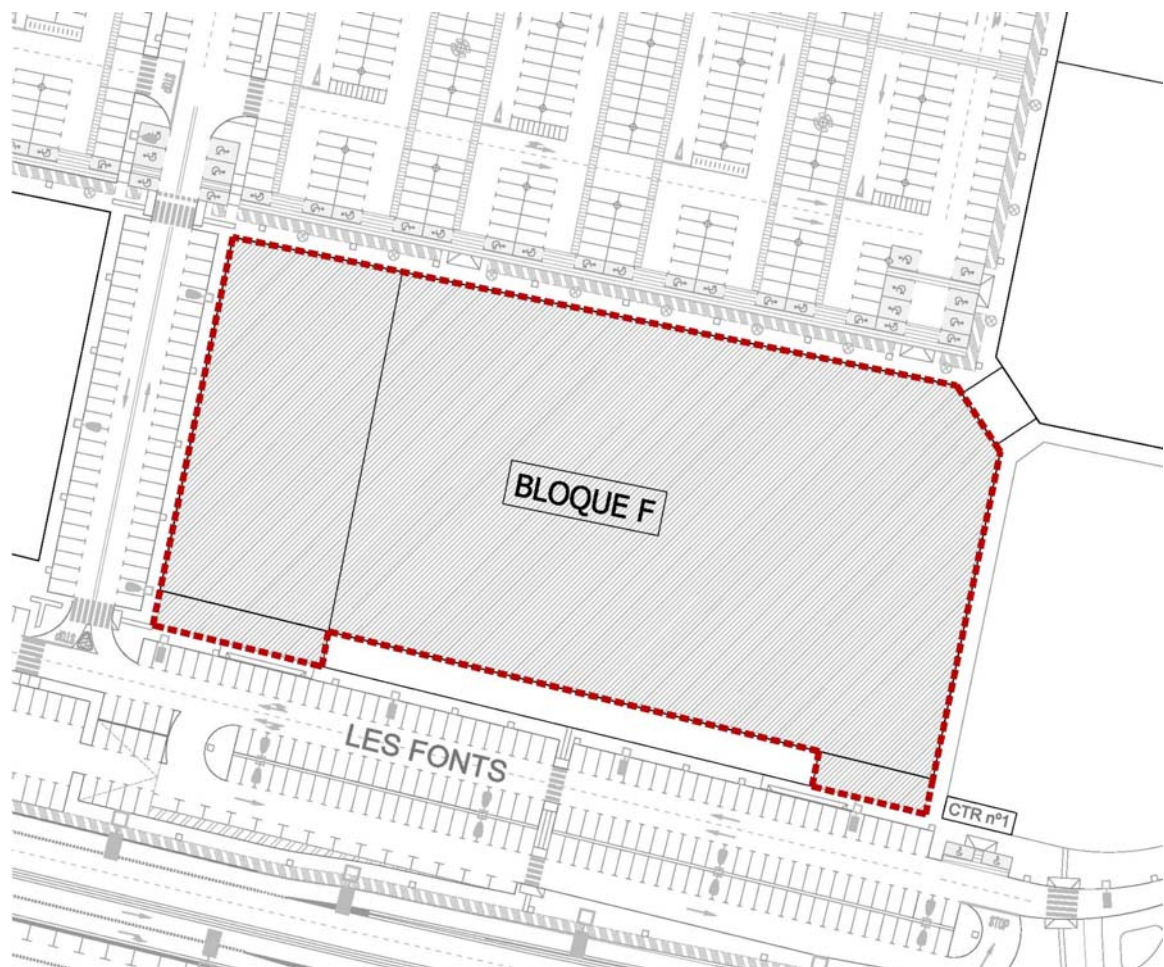


Imagen 2. Ordenación del estado actual del Bloque F

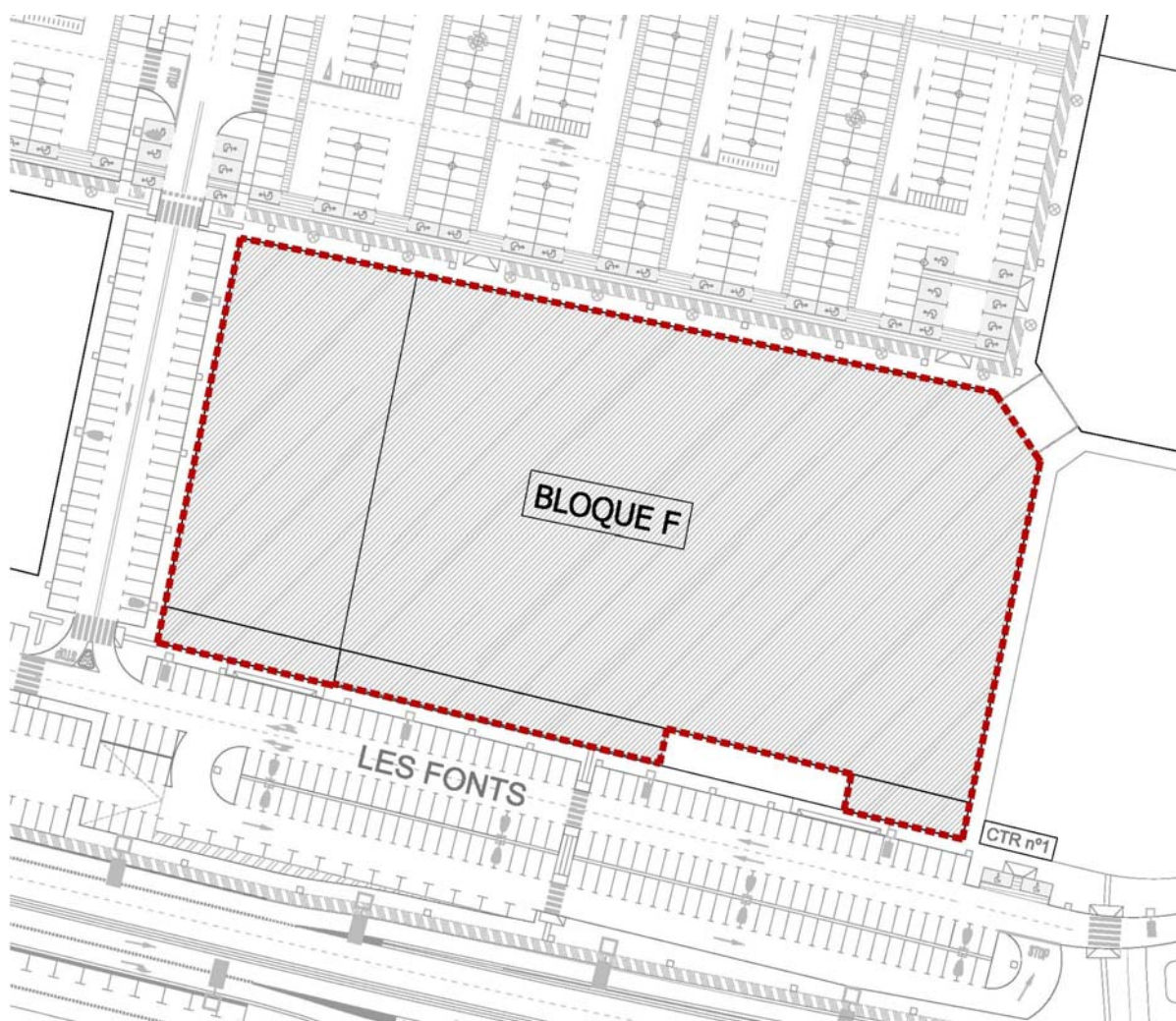


Imagen 3. Ordenación de la propuesta

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 el Bloque 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 un “Volumen 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 específico" sobre el que se formule y su área de servicio anexa.

La modificación del volumen de dicho Bloque responde a la necesidad de ocupación de parte del área de servicio anexa, 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 Bloque F, únicamente tiene previsto la modificación de su volumetría ocupando parte de la superficie destinada a zona de servicio, tal y como puede observarse a continuación, en el siguiente Cuadro-Comparativo de Edificabilidad.

ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL				ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD E.DETALLE Nº1				ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD E.DETALLE Nº2			
BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
F	F1	1786,03 m2s	2000,35 m2t	F	F1	1786,03 m2s	1824,35 m2t	F	F1	1786,03 m2s	1824,35 m2t
F	F2	6627,68 m2s	7423,00 m2t	F	F2	6627,68 m2s	7299,00 m2t	F	F2	6627,68 m2s	6996,00 m2t
F	F0	803,63 m2s		F	F0	803,63 m2s	300,00 m2t	F	F0	803,63 m2s	603,00 m2t
		9217,34 m2s	9423,35 m2t			9217,34 m2s	9423,35 m2t			9217,34 m2s	9423,35 m2t

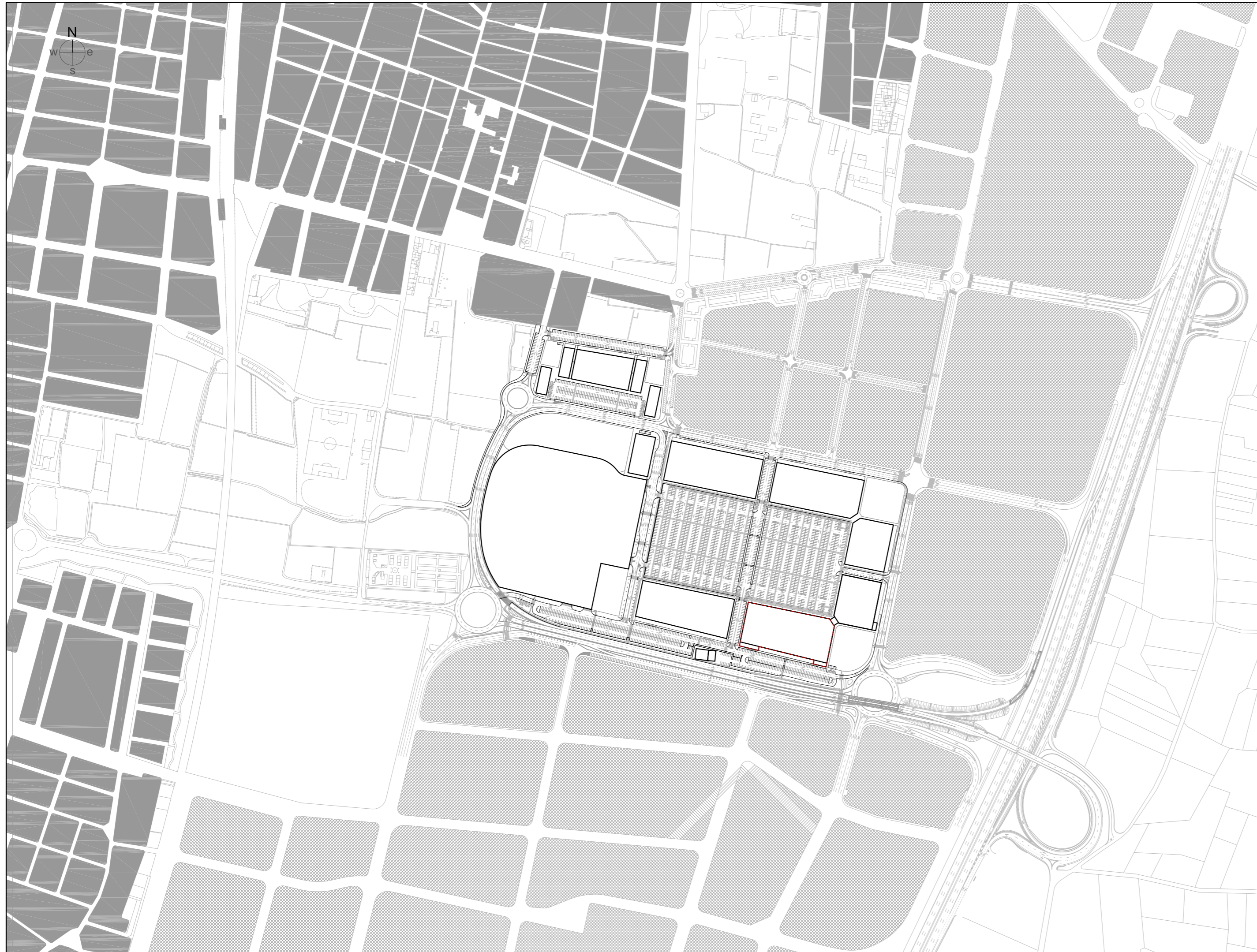
De esta forma, la edificabilidad que se le asigna a la “Parcela F0” asciende a un total de 603,00 m²t, de los cuales 300,00 m²t provienen del primer Estudio de Detalle y 303,00 m²t provienen de este segundo Estudio de Detalle. En concreto, estos últimos proceden de la “Parcela F2”.

A continuación se adjunta un Cuadro – Resumen Final de la cesión de las edificabilidades realizadas hasta el momento en los distintos Estudios de Detalle que afectan al “Bloque F”:

PARCELA	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL	CESION EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL TRAS ESTUDIOS DE DETALLE
F1	2000,35 m2t	176,00 m2t	1824,35 m2t
F2	7423,00 m2t	427,00 m2t	6996,00 m2t
F0	0,00 m2t	0,00 m2t	603,00 m2t
	9423,35 m2t	603,00 m2t	9423,35 m2t

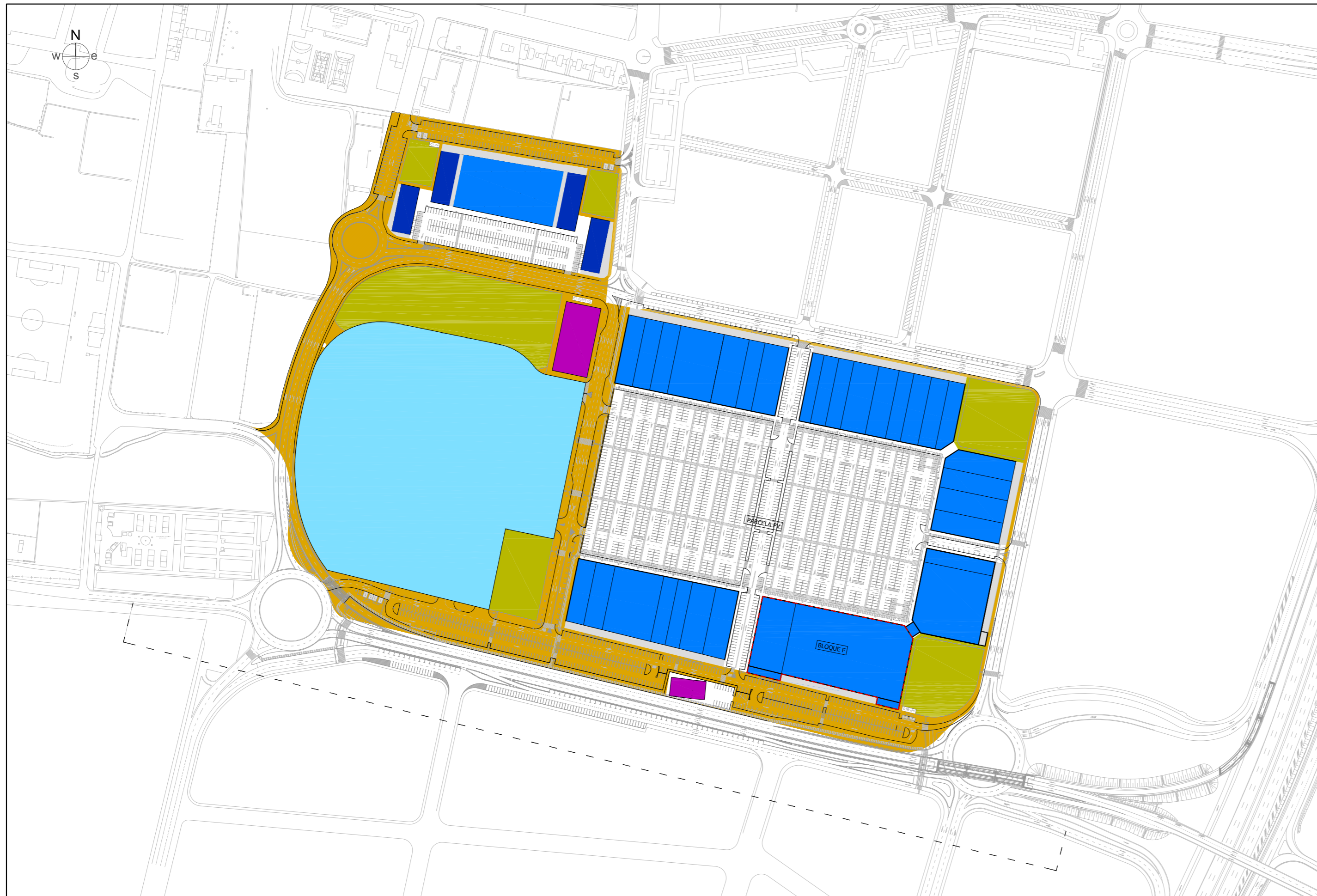
Valencia, junio de 2017
El arquitecto,

Antonio M^a Inglés Musoles
Colegiado n° 1.294



- NUCLEO URBANO
- ▨ ZONA INDUSTRIAL - COMERCIAL
- ▧ BLOQUE F

ARQUITECTO: ANTONIO M ^o INGLES MUSOLES C/Correos 4, 5 ^a CP:46002 - Valencia Tfno: 96 376 83 53 FECHA: Junio 2017	ESTUDIO DE DETALLE Nº2 DE: BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.	
	PROMOTOR: WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple	
SITUACIÓN: C/ Plaça del Consolat del Mar nº 23-24, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar		
PLANO:	ESCALA: 1/5000	
SITUACION		Nº PLANO 1.1

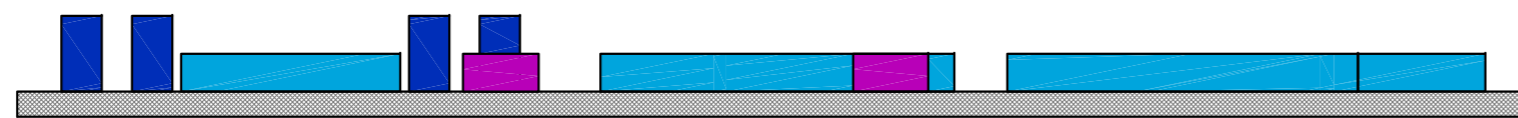


TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

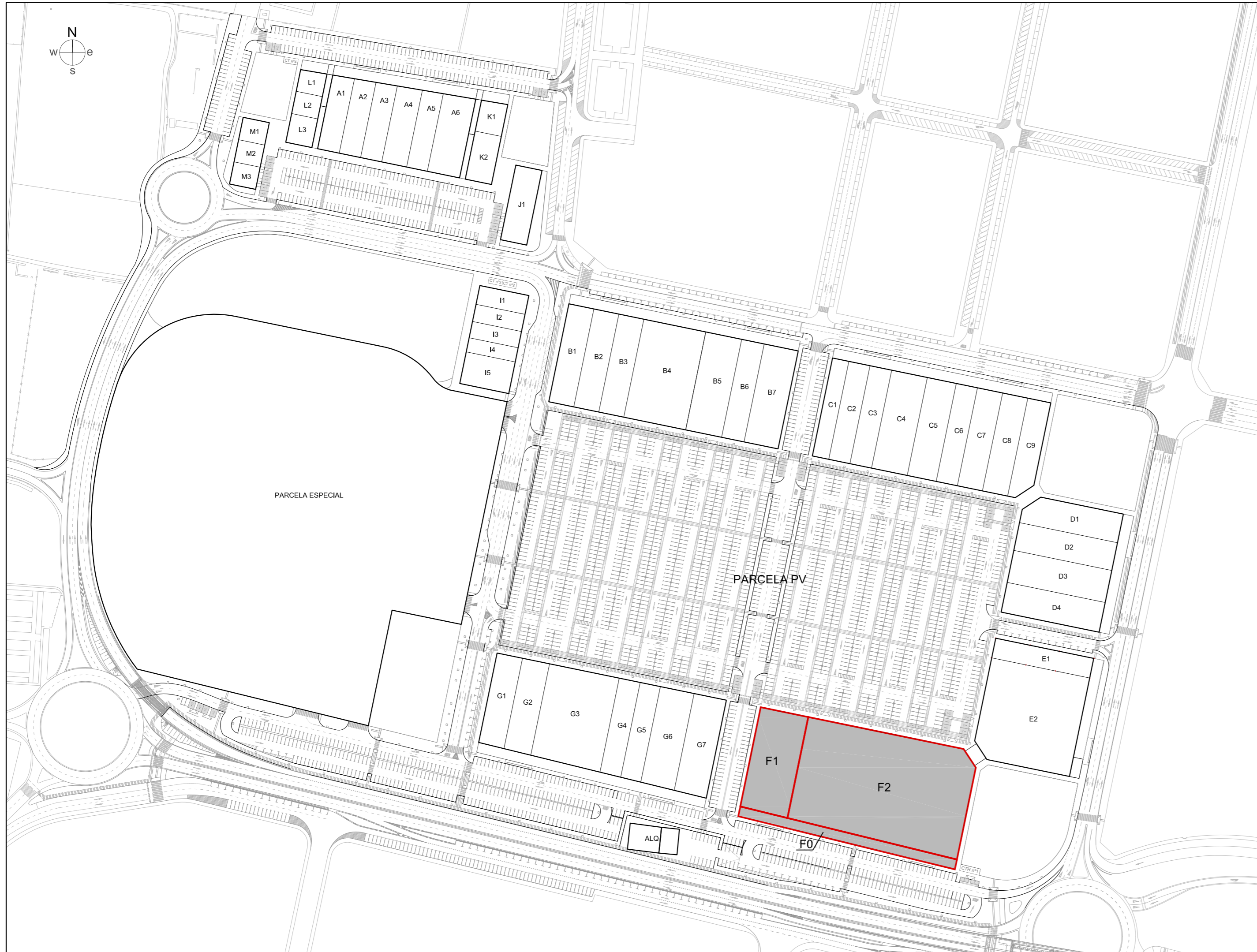
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m ²)				IEB (m ² /m ²)	TECHO MÁXIMO (m ²)	
223200.00					0.55	122.760,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m ²)	AREAS SERV. (m ²)	SUP. TOTAL SUELO (m ²)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF. ED. NETA (m ² /m ²)	TECHO MÁXIMO (m ²)
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
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

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

ALZADO DEL CONJUNTO

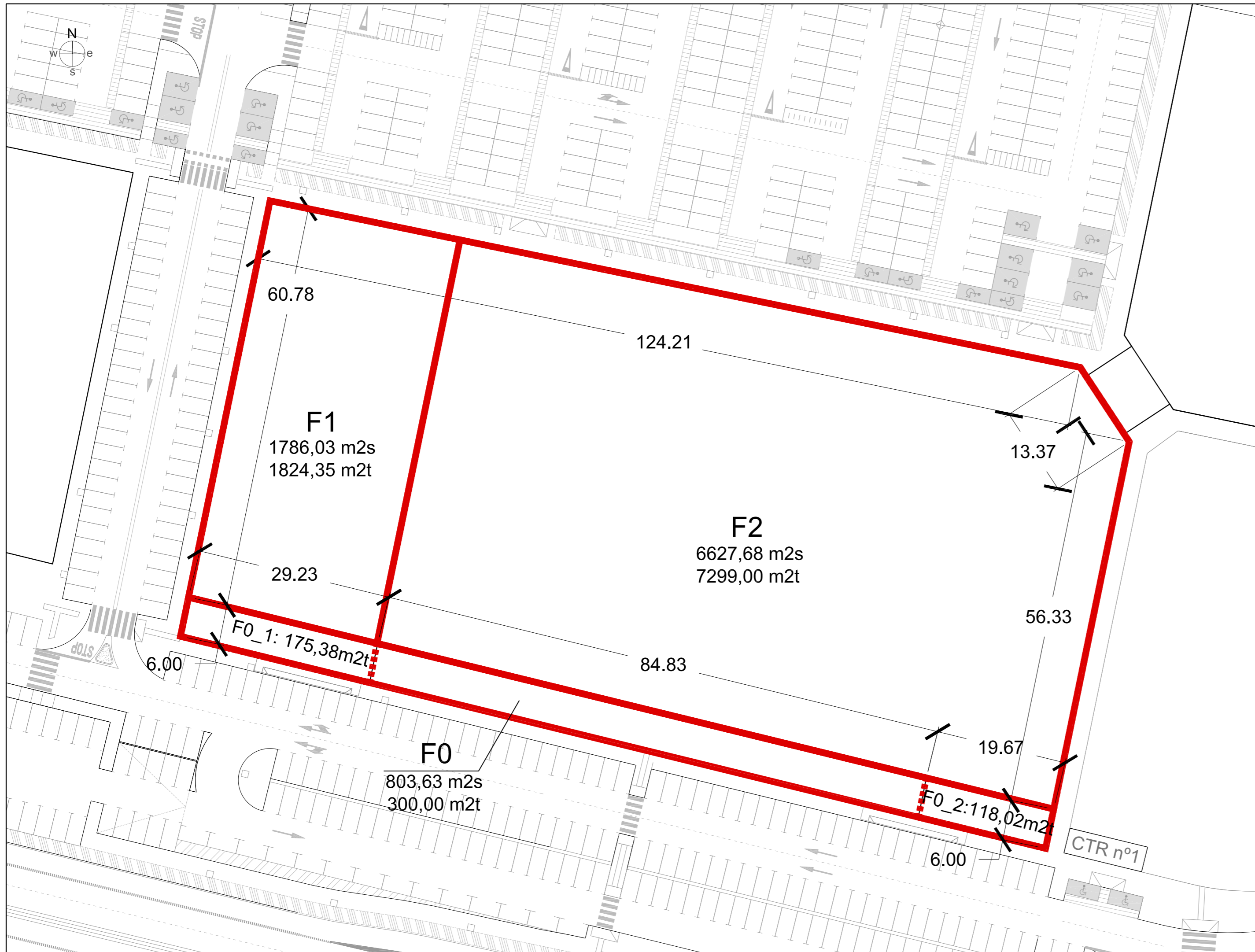


ARQUITECTO: ANTONIO Mº INGLES MUSOLES	ESTUDIO DE DETALLE Nº2 DE: BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.	
	PROMOTOR: WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple	
C/Correos 4, 5º CP:46002 - Valencia Tfno: 96 376 83 53	SITUACIÓN: C/ Plaça del Consolat del Mar nº 23-24, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar	
	PLANO: ORDENACION PORMENORIZADA. CALIFICACION DEL SUELO	ESCALA: 1/3000
	FECHA: Junio 2017	Nº PLANO 1.2



■ PARCELAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTO: ANTONIO M ^o INGLES MUSOLES	ESTUDIO DE DETALLE Nº2 DE: BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.	
	PROMOTOR: WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple	
C/Correos 4, 5 ^a CP:46002 - Valencia Tfno: 96 376 83 53	SITUACIÓN: C/ Plaça del Consolat del Mar nº 23-24, Parque Comercial Alfajar Parc, 46910 Alfajar	
	PLANO:	ESCALA: 1/2000
FECHA: Junio 2017	AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	
	Nº PLANO 1.3	



CUADRO DE SUPERFICIES

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	293,40 m²t
		9217,34 m²s	9416,75 m²t

TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m²s)				IEB (m²t/m²s)	TECHO MÁXIMO (m²t)	
223200.00					0.55	122.760,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m²s)	AREAS SERV. (m²s)	SUP. TOTAL SUELO (m²s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF. ED. NETA (m²t/m²s)	TECHO MÁXIMO (m²t)
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	1,12000	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
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

ARQUITECTO:
ANTONIO Mº INGLÉS MUSOLES

ESTUDIO DE DETALLE Nº2 DE:
BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple

SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 23-24, Parque Comercial Alfapar Parc, 46910 Alfapar

PLANO:
ESCALA:
1/500

DETALLE DE LA
ORDENACION ACTUAL

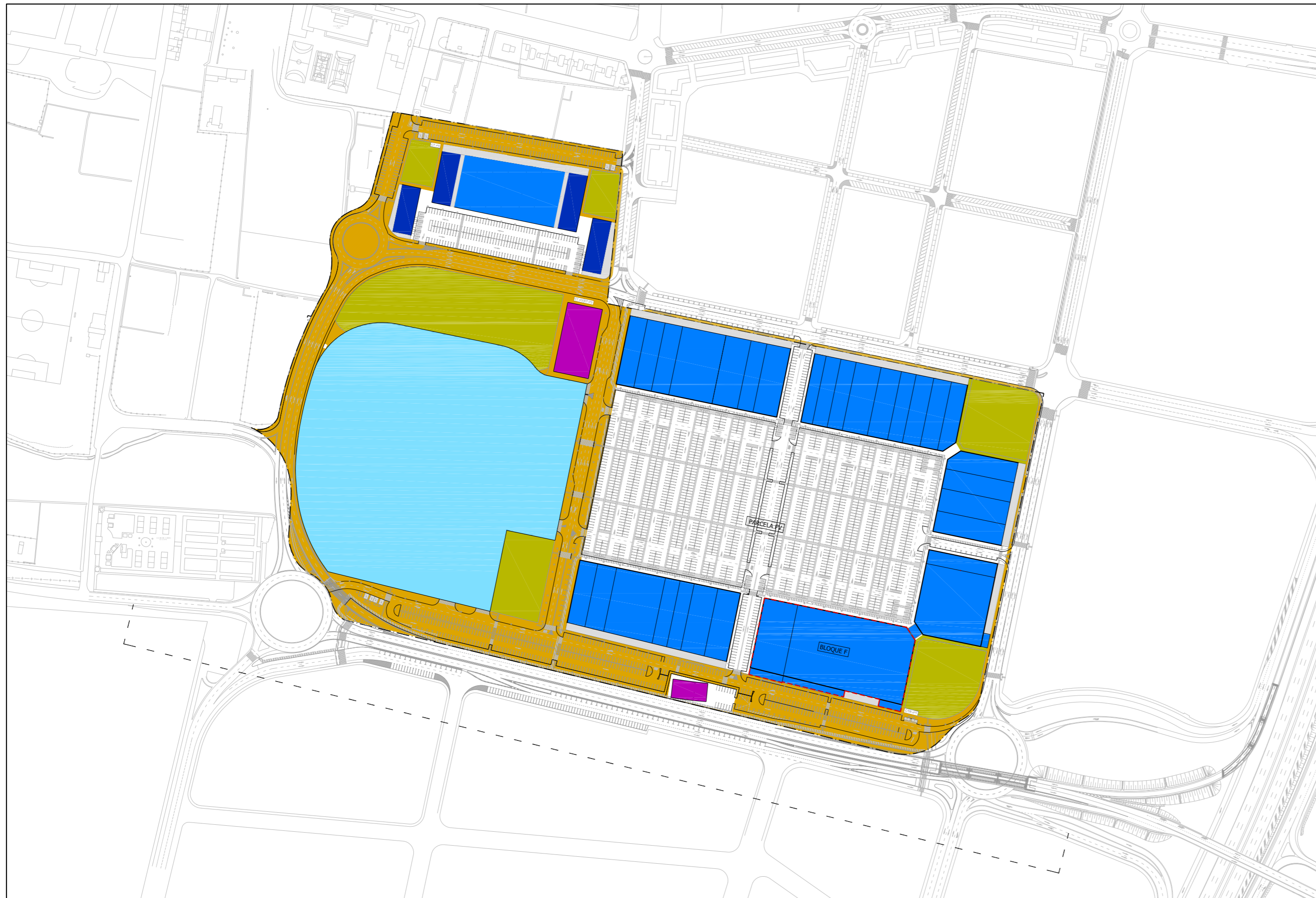
Nº PLANO
1.4

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

FECHA:
Junio 2017



ARQUITECTO: ANTONIO M ^o INGLES MUSOLES	ESTUDIO DE DETALLE N ^o 2 DE: BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.	
	PROMOTOR: WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple	
C/Correos 4, 5 ^a CP:46002 - Valencia Tfno: 96 376 83 53 FECHA: Junio 2017	SITUACIÓN: C/ Plaça del Consolat del Mar n ^o 23-24, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar	
	PLANO: ESTADO ACTUAL PERSPECTIVA DE LA MANZANA	ESCALA: S/E
	N ^o PLANO 1.5	



TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR								
SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)					IEB (m ² /m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ²)	
223200.00							0.55	122.760,00
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR								
PARCELA	SUP. BLOQUES (m ² s)	AREAS SERV. (m ² s)	SUP. TOTAL SUELO (m ² s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF. ED. NETA (m ² /m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ²)	
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	
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00	

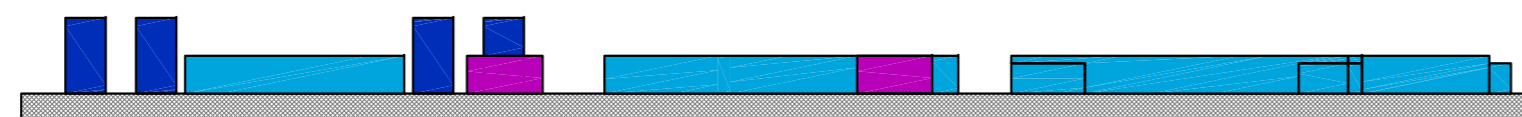
PRIVADOS

- 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 Nº2 DE:
BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple

SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 23-24, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar

PLANO:
**ORDENACION PORMENORIZADA.
CALIFICACION DEL SUELO**

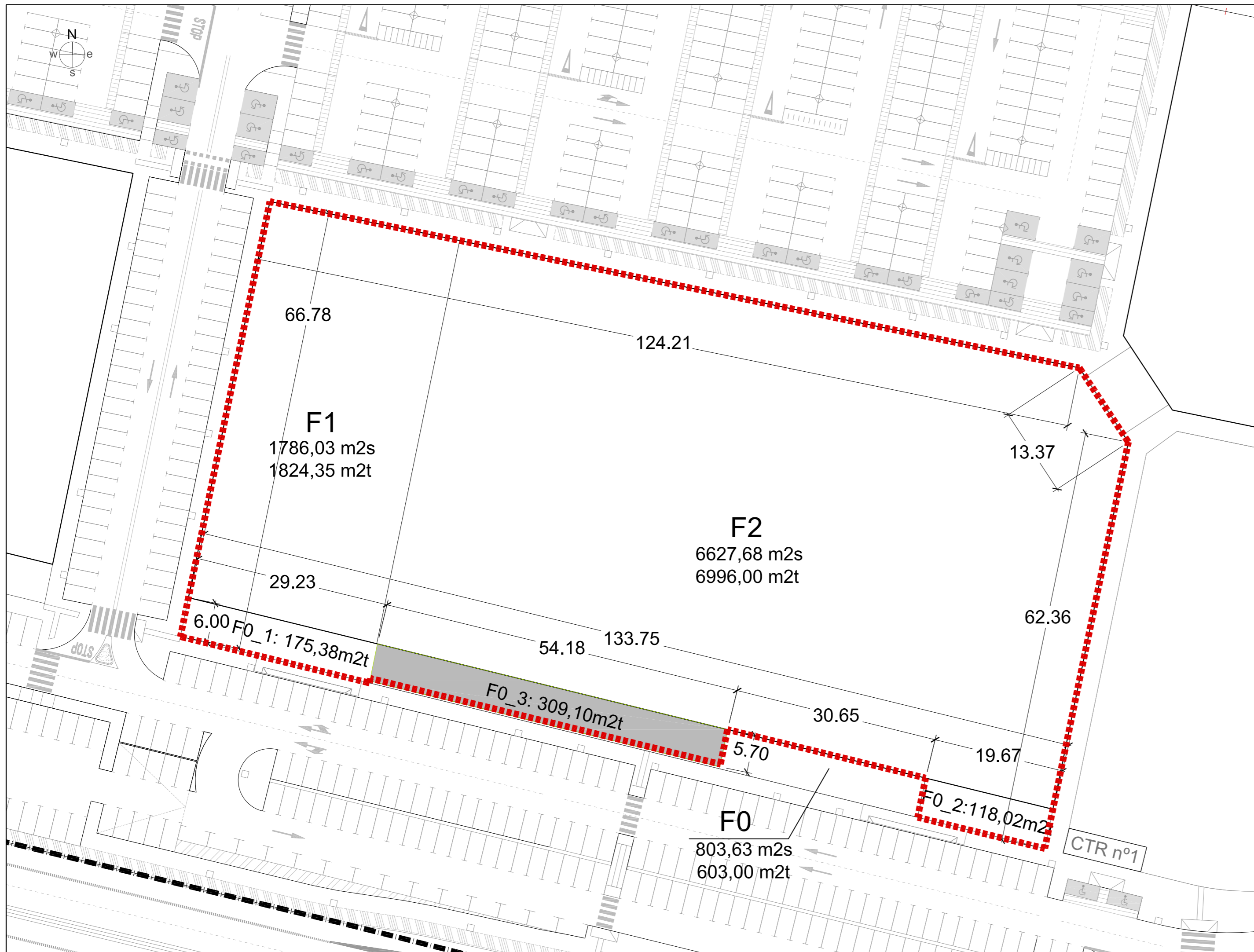
ESCALA:
1/3000

Nº PLANO

0.1

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

FECHA:
Junio 2017



CUADRO DE SUPERFICIES

BLOQUE	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
F	F1	1786,03 m2s	1824,35 m2t
F	F2	6627,68 m2s	6996,00 m2t
F	F0	803,63 m2s	603,00 m2t
		9217,34 m2s	9423,35 m2t

TIPOLOGIAS Y EDIFICABILIDADES

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)				IEB (m ² t/m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ² t)	
223200.00					0.55	122.760,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m ² s)	AREAS SERV. (m ² s)	SUP. TOTAL SUELO (m ² s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF. ED. NETA (m ² t/m ² s)	TECHO MÁXIMO (m ² 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	8.413,72	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
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

ARQUITECTO:
ANTONIO M^o INGLES MUSOLES

ESTUDIO DE DETALLE Nº2 DE:
BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple

SITUACIÓN:
C/ Plaça del Consolat del Mar nº 23-24, Parque Comercial Alfapar Parc, 46910 Alfapar

PLANO:

ESCALA:
1/750

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

DETALLE DE LA
ORDENACION PROPUESTA

Nº PLANO

0.2

FECHA:
Junio 2017



ARQUITECTO: ANTONIO M ^o INGLES MUSOLES	ESTUDIO DE DETALLE N^o 2 DE: BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.	
	PROMOTOR: WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple	
	SITUACIÓN: C/ Plaça del Consolat del Mar n ^o 23-24, Parque Comercial Alfajar Parc, 46910 Alfajar	
FECHA: Junio 2017	ESTADO DE LA PROPUESTA PERSPECTIVA DE LA MANZANA	ESCALA: S/E
		N^o PLANO 0.3