

ESTUDIO DE DETALLE Nº 2

TITULAR: HEDELMAT 2015, S.L
UBICACIÓN: PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1AB(1A+1B) DE ALFAFAR (VALENCIA)
FECHA: MAYO 2016

- MEMORIA -
- PLANOS -

**GEDIttec**
www.gedittec.es
GESTIÓN Y DESARROLLO INTEGRAL DE PROYECTOS

OFICINAS CENTRALES
C/ Mayor Nº48 Bajo
46.920 - Mislata (Valencia)

DELEGACIÓN SUR
C/ Camino real Nº90 1ª izq.
30.510 - Yecla (Murcia)

DELEGACIÓN CENTRO
C/ San Alejandro Nº6 Bajo
28.005 - Madrid (Madrid)

Tel: 96.370.35.72
Fax: 96.383.24.50
e-mail: geditac@geditac.es

ESTUDIO DE DETALLE Nº 2

PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 SECTOR 1AB

CTAV COLEGIO
TERRITORIAL
DE ARQUITECTOS
DE VALENCIA

VISADO 24/11/16
03651 FRANCISCO JAVIER SOLER ARNEDO

E: 15-02229-290 P: 2 de 20 D: 16-0011282-001-00340
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

ÍNDICE

Contratista del proyecto:



Incide Pág. 1

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	4
1.1. ANTECEDENTES.....	4
1.2. NORMATIVA LEGAL APLICABLE.....	5
1.3. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	6
1.4. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN.....	6
1.5. SOLUCIÓN ADOPTADA.....	6
1.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD OBTENIDA Y LA PREVISTA POR EL PLAN PARCIAL Y LA MODIFICADA POR EL ANTERIOR ESTUDIO DE DETALLE.....	7
1.7. CONDICIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS.....	8

PLANOS

MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector 1 AB (1A+1B) de Suelo Urbanizable Programado de Alfafar establecía, 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 tenía asignada edificabilidad alguna y que sería 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 podían 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, era preceptiva la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle, en el que debía quedar garantizado, por un lado, que todas las funciones para las que el área de servicio fue creada se resolvían 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 debía tener, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación 2 metros inferiores a las del Bloque principal, se distinguiera volumétricamente del mismo, a fin de respetar los elementos generales que lo definen. La edificabilidad consumida por dichas edificaciones secundarias procedería 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.

En ese sentido se tramitó un Estudio de Detalle, 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.

El 27 de abril de 2016 se publicó en el B.O.P. de Valencia la aprobación definitiva de la modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1A y B en las que se da una nueva redacción al artículo III.2, de manera que en el área de servicio, además de las construcciones previstas hasta ahora, se pueden ubicar también señales, carteles, monopostes y elementos publicitarios, así como construcciones destinadas al uso principal o a cualquiera de los usos compatibles autorizados por las Ordenanzas. Estas últimas construcciones podrán autorizarse previa 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 edificación proyectada, sin afectar a la vía pública a la que da frente, y por otro lado, que la edificación proyectada tenga, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación dos metros inferiores a las del Bloque principal y se distinga

claramente del mismo, a fin de respetar los elementos generales que lo definen. Además, la edificabilidad consumida por dicha edificación secundaria procederá del Bloque principal o de una transferencia de edificabilidad realizada al amparo de lo establecido en el art. 8 de las 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 destinada al uso principal 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.
- Modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1AB (1A + 1B), aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 14 de abril de 2016, publicada por el B.O.P el día 27 de abril de 2016.

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 la parcela B1 a su correspondientes franja de servicios, como continuación de las construcciones auxiliares aprobadas por el primer Estudio de Detalle, correspondientes a las parcelas B2 y B3, manteniendo sin edificar el resto de la franja. La edificabilidad de la construcción en la franja de servicios correspondiente a la parcela B1 se obtendrá de la edificabilidad de dicha parcela.

El uso al que se destinará esta construcción será, de acuerdo con la modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial, el uso principal a que se destine el resto de la construcción de la parcela B1. La actividad que en ella se planté no necesitará realizar carga y descarga de material o productos en la vía pública, no necesitará alojar centro de transformación de energía eléctrica de propiedad de abonado, porque se la energía eléctrica se le suministrará del Centro de Transformación de Compañía existen en la manzana, ni a alojar contenedores de residuos sólidos, que se guardarán dentro del propio edificio.

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 Y LA MODIFICADA POR EL ANTERIOR ESTUDIO DE DETALLE

En las dos tablas siguientes se refleja la edificabilidad prevista por el Plan Parcial y la obtenida por el anterior Estudio de Detalle.

Plan Parcial:

PARCELA	SUPERFICIE			ESTUDIO DE DETALLE 2				
	BLOQUES B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 (m ² s)	ÁREAS SERV. B0 (m ²)	TOTAL SUELO (m ² s)	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	91,725	1.028,61
B3	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,885	1,00000	91,725	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	925,6
B7	1.249,03	124,965	1.375,995	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

Estudio de Detalle 2:

PARCELA	SUPERFICIE			ESTUDIO DE DETALLE 2				
	BLOQUES B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 (m ² s)	ÁREAS SERV. B0 (m ²)	TOTAL SUELO (m ² s)	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	1,02013	963,885	1,00000	91,725	1.028,61
B2	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,885	1,00000	91,725	1.028,61

B3	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,885	1,00000	91,725	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	1.375,995	1,12000	1.398,920	0,00000	0,00	1.398,92
TOTAL	8.424,06	841,76	9.265,82		9.159,795	0,3269043	275,175	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.

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, el de Discoteca, 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, señales, carteles, monopostes y elementos publicitarios, y/o a funciones de servicio similares.

Si las funciones a las que se refiere el párrafo anterior se cumplen en parte de dichas áreas o zonas de servicio, la superficie sobrante de las mismas podrá ser edificada y destinada al uso principal o a cualquiera de los usos compatibles autorizados por las Ordenanzas, hasta un máximo de un 75% de superficie, pero para ello, 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) sin afectar a la vía pública a la que da frente, y por otro lado, que la edificación proyectada, tenga, como máximo, alturas de cornisa, peto y coronación dos metros inferiores a la del Bloque principal y se distinga claramente del mismo, a fin de respetarlos 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.

Quando 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 (m²t) equivalen a los metros cuadrados construidos (m²), son los siguientes:

- 1,50 m²t./m²s. para el Bloque A;
- 1,12 m²t./m²s. para los Bloques B, C, E, F y G;
- 1,21 m²t./m²s. 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, así como casetones de escalera y/o ascensor. Estos últimos se ubicarán a una distancia mínima de 3 metros medida desde la fachada y su coronación estará por debajo de una línea trazada desde la coronación del peto con un ángulo de 30°. Si esto último no fuera posible se podría autorizar en la línea de fachada siempre que quede garantizada su correcta integración estética y volumétrica.

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.11.- Espacios libres privados.

La superficie de suelo destinada a área de servicio (tal y como se describe en el art. III.2 precedente) denominadas parcelas "O" (AO; BO, CO, etc) 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 en superficie contenedores de residuos sólidos y en subsuelo las acometidas de los distintos servicios urbanísticos, así como señales, carteles, monopostes y elementos publicitarios y/o a funciones de servicio similares, pudiéndose destinarse también al Uso Principal o Compatible en el caso regulado en el art. III.2 precedente. Los estatutos, tanto de la Comunidad de Propietarios de cada parcela "O" como de la Comunidad de Propietarios de la Parcela "PV", establecen que la gestión de la utilización de dichas superficies por los copropietarios de las parcelas a las que sirven no estará sometida a la regla de la unanimidad, sino que deberá efectuarse de forma consensuada, de tal manera que no podrá impedirse a ningún copropietario el acceso a todos los servicios y funciones para las

que se han creado. Si se produjesen Comunidades de Propietarios del Bloque y de todo el Parque Comercial y se estará dispuesto a lo que dirima el Ayuntamiento.

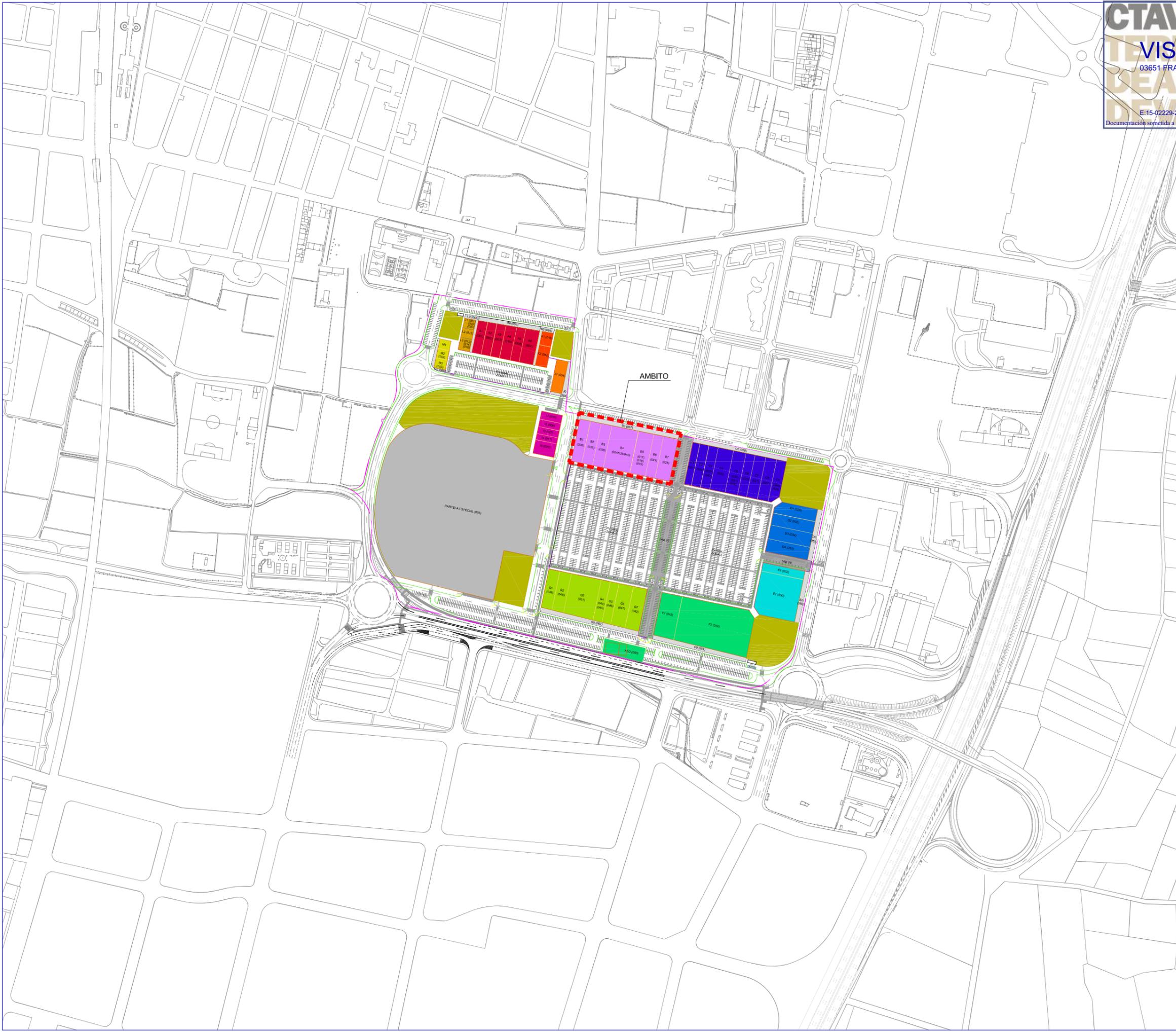
Cuando estos espacios libres privados o parte de ellos recaiga sobre una alineación oficial, dicha alineación deberá vallarse coincidiendo exactamente con ella. El vallado podrá ser opaco hasta una altura máxima de 1 metro y/o construido con material diáfano hasta una altura total máxima de 2'50 metros.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

Mislata, Mayo 2.016
Fdo. Javier Soler Arnedo

Arquitecto
Colegiado nº: 3.651

PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS	
PLANO Nº	DENOMINACIÓN
01	Situación
02	Planeamiento vigente
03	Ordenación inicial
04	Ordenación final
04	Axonometrica



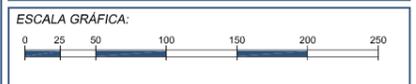
REV.	SUSTITUYE A:	FECHA	MODIFICACION
------	--------------	-------	--------------

PROMOTOR:
HEDELMAT 2015, S.L.

EL ARQUITECTO:
 D. Javier Soler Arnedo
 Col. nº 3651

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE Nº2
ESTUDIO DE DETALLE DEL
BLOQUE B DEL
SECTOR 1AB (1A+1B)
DE ALFAFAR

SITUACIÓN:
PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5,
B6 Y B7 DEL SECTOR 1AB (1A+1B)
DE ALFAFAR (VALENCIA)



FECHA:
MAYO 2016

ESCALA:
1:5000

TIPO TRABAJO:
 ESTUDIO DE DETALLE

DELINEADO POR:
 J.S.A.

DENOMINACIÓN:
SITUACION

ARCHIVO:
 01_SITUACION

Nº PLANO:
01

Nº PROYECTO:
 02_1504004

GEDitec www.geditec.es
 GESTIÓN Y DESARROLLO INTEGRAL DE PROYECTOS

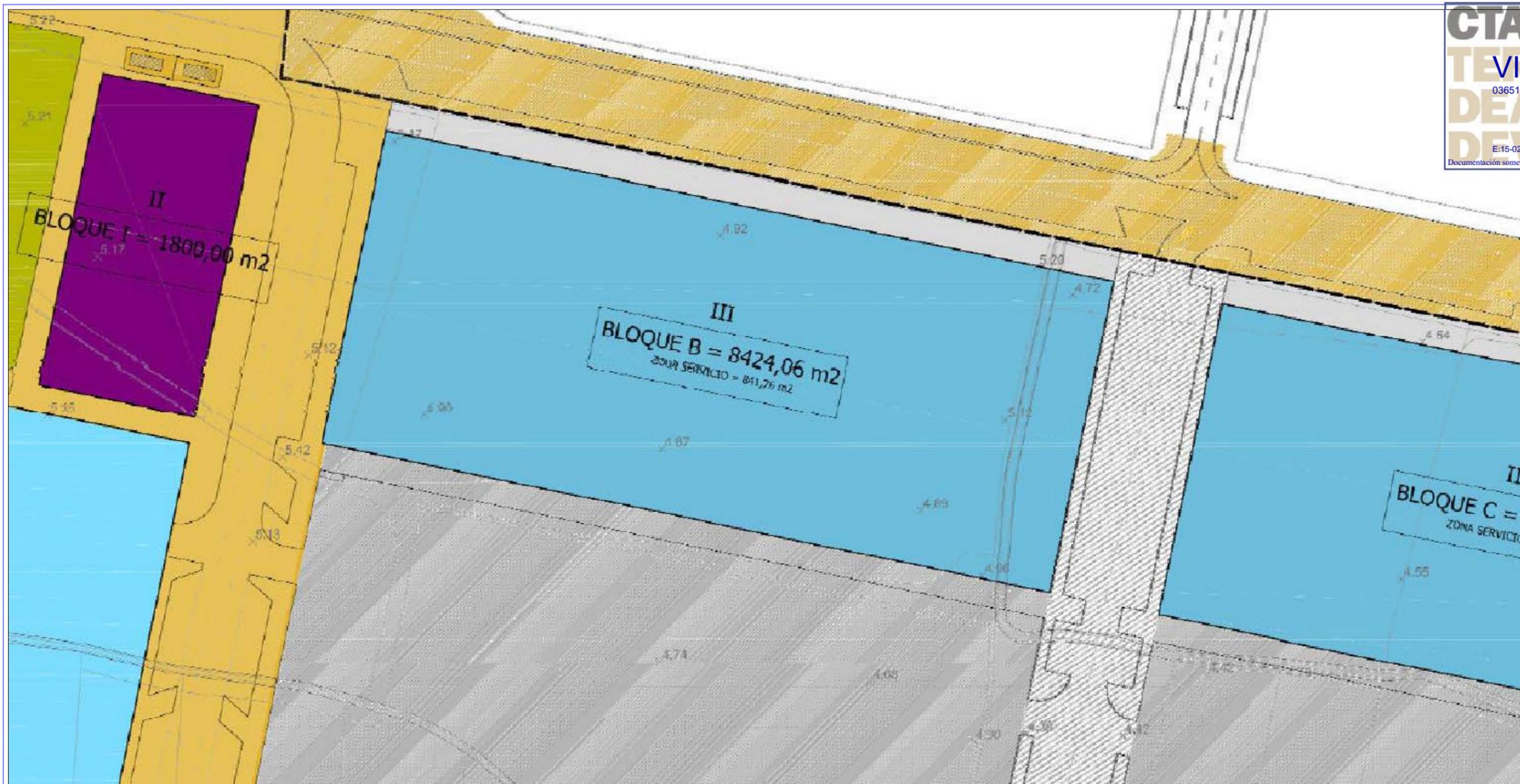
OFICINAS CENTRALES
 C/ Mayor Nº46, Bajo
 46920 Mislata (Valencia)

OFICINAS ZONA SUR
 C/ Camino real Nº90 1º Izq.
 30510 Yecla (Murcia)

OFICINAS ZONA CENTRO
 C/ San Alejandro Nº6 Bajo
 28005 Madrid (Madrid)

Tel: 96 370 85 72
 Fax: 96 383 24 50
 e-mail: geditec@geditec.es

NOTA:
 Este documento es propiedad del autor por lo cual quedan reservados todos los derechos. Queda prohibida la reproducción en forma alguna, total o parcialmente, así como utilizarlo por personas ajenas al equipo redactor a la hora de realizar o ejecutar cualquier tipo de Tramitación, Obra o Instalación sin el consentimiento por escrito de su autor.



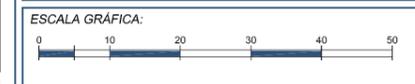
REV.	SUSTITUYE A:	FECHA	MODIFICACION
------	--------------	-------	--------------

PROMOTOR:
HEDELMAT 2015, S.L.

EL ARQUITECTO:
 D. Javier Soler Arnedo
 Col. nº 3651

PROYECTO:
**ESTUDIO DE DETALLE Nº2
 ESTUDIO DE DETALLE DEL
 BLOQUE B DEL
 SECTOR 1AB (1A+1B)
 DE ALFAFAR**

SITUACIÓN:
**PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5,
 B6 Y B7 DEL SECTOR 1AB (1A+1B)
 DE ALFAFAR (VALENCIA)**



FECHA:
MAYO 2016

ESCALA:
1:1000

TIPO TRABAJO:
 ESTUDIO DE DETALLE

DELINEADO POR:
 J.S.A.

DENOMINACIÓN:
PLANEAMIENTO VIGENTE

ARCHIVO:
 02_PLANEAMIENTO

Nº PLANO:
02

Nº PROYECTO:
 02_1504004

GEDitec www.geditec.es
 GESTIÓN Y DESARROLLO INTEGRAL DE PROYECTOS

OFICINAS CENTRALES: C/ Mayor Nº46, Bajo 46920 Mislata (Valencia)
 OFICINAS ZONA SUR: C/ Camino real Nº90 1º Izq. 30510 Yecla (Murcia)
 OFICINAS ZONA CENTRO: C/ San Alejandro Nº6 Bajo 28005 Madrid (Madrid)
 Tel: 96 370 85 72
 Fax: 96 383 24 50
 e-mail: geditec@geditec.es

NOTA:
 Este documento es propiedad del autor por lo cual quedan reservados todos los derechos. Queda prohibida la reproducción en forma alguna, total o parcialmente, así como utilizarlo por personas ajenas al equipo redactor a la hora de realizar o ejecutar cualquier tipo de Tramitación, Obra o Instalación sin el consentimiento por escrito de su autor.

- PÚBLICOS**
- ZONA VERDE
 - SISTEMA VIARIO PÚBLICO
 - RED PRIMARIA EXTERIOR
- PRIVADOS**
- COMERCIAL-PARCELA ESPECIAL
 - COMERCIAL-MEDIANAS SUPERFICIES
 - Terciario
 - HOSTELERO
 - AREAS VINCULADAS A LAS PARCELAS EDIFICABLES
 - URBANIZACIÓN DE VIALES PRIVADOS
 - URBANIZACIÓN DE ZONAS DE APARCAMIENTOS PRIVADOS

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR

SECTOR	SUPERFICIE (m²s)	IEB (m²V/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 (m²V/m²s)	TECHO MÁXIMO (m²t)
BLOQUE A	4.059,00	521,96	4.580,96	Comercial	II	1,5000€	6.088,50
BLOQUE B	8.424,06	841,76	9.265,82	Comercial	II	1,1200€	9.434,95
BLOQUE C	7.974,98	801,40	8.776,38	Comercial	II	1,1200€	8.931,98
BLOQUE D	4.295,50	454,56	4.750,06	Comercial	II	1,2100€	5.197,56
BLOQUE E	4.295,50	433,43	4.728,48	Comercial	II	1,1200€	4.810,43
BLOQUE F	8.413,72	803,53	9.217,35	Comercial	II	1,1200€	9.423,37
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	II	1,1200€	9.022,43
PARCELA H PARC.	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I, II	0,5684€	631,38
ESPECIAL	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	I	1,7500€	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,53	1.057,83	Terciario	VIII	7,1000€	5.199,33
BLOQUE K	773,00	286,02	1.064,02	Terciario	VIII	7,1000€	5.523,80
BLOQUE L	713,0	274,36	990,86	Terciario	VIII	7,1000€	5.093,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,2000€	4.706,71
PV1+PV2 +PV3+V7			54.351,06	Parking privado	-	0,0086€	555,95 (*)

TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00
----------------	-----------	----------	------------	--	--	--	------------

(*) Edificabilidad restante de 46995 m²t, tras la cesión de 86,00 m²t a la unión de los bloques E y F en el Estudio de Detalle de los Bloques E y F del Sector 1AB de Alfafar, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 3 de marzo de 2026.



REV.	SUSTITUYE A:	FECHA	MODIFICACION
PROMOTOR:			
HEDELMAT 2015, S.L.			
EL ARQUITECTO:			
D. Javier Soler Arnedo Col. nº 3651			
PROYECTO:			
ESTUDIO DE DETALLE Nº2 ESTUDIO DE DETALLE DEL BLOQUE B DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFAFAR			
SITUACIÓN:			
PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFAFAR (VALENCIA)			
ESCALA GRÁFICA:			
0 10 20 30 40 50			

PARCELA	SUPERFICIE			ESTUDIO DE DETALLE				
	BLOQUES (m²s)	ÁREAS SERV (m²)	TOTAL SUELO (m²s)	BLOQUES B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7		ÁREAS SERVICIO B0		TOTAL
				COEF. EDIF. NETA (m²/m²S)	TECHO MÁXIMO (m²)	COEF. EDIF. NETA (m²/m²S)	TECHO MÁXIMO (m²)	
B1	918,40	91,725	1.010,125	1,12000	1028,310	0,00000	0,00	1028,31
B2	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,885	1,00000	91,7250	1028,31
B3	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,885	1,00000	91,7250	1028,31
B4	2.273,43	227,170	2.500,600	1,12000	2546,240	0,00000	0,00	2546,24
B5	1.319,98	131,997	1.451,977	1,12000	1478,380	0,00000	0,00	1478,38
B6	826,43	82,653	909,083	1,12000	925,600	0,00000	0,00	925,60
B7	1.249,03	124,965	1.373,995	1,12000	1398,920	0,00000	0,00	1398,92
TOTAL	8.424,06	841,76	9.265,82		9.251,52	0,217936	183,45	9.434,95

FECHA:	ESCALA:
MAYO 2016	1:1000
TIPO TRABAJO:	DELINEADO POR:
ESTUDIO DE DETALLE	J.S.A.
DENOMINACIÓN:	
ORDENACIÓN INICIAL	
ARCHIVO:	Nº PLANO:
03_ORDENACION	03
Nº PROYECTO:	
02_1504004	

GEDitec www.geditec.es
 GESTIÓN Y DESARROLLO INTEGRAL DE PROYECTOS

OFICINAS CENTRALES
 C/ Mayor Nº46, Bajo
 46920 Mislata (Valencia)

OFICINAS ZONA SUR
 C/ Camino real Nº90 1º Izq.
 30510 Yecla (Murcia)

OFICINAS ZONA CENTRO
 C/ San Alejandro Nº6 Bajo
 28005 Madrid (Madrid)

Tel: 96 370 85 72
 Fax: 96 383 24 50
 e-mail: geditec@geditec.es

NOTA:
 Este documento es propiedad del autor por lo cual quedan reservados todos los derechos. Queda prohibida la reproducción en forma alguna, total o parcialmente, así como utilizarlo por personas ajenas al equipo redactor a la hora de realizar o ejecutar cualquier tipo de Tramitación, Obra o Instalación sin el consentimiento por escrito de su autor.



REV.	SUSTITUYE A:	FECHA	MODIFICACIÓN
PROMOTOR:			
HEDELMAT 2015, S.L.			
EL ARQUITECTO:			
D. Javier Soler Arnedo Col. nº 3651			
PROYECTO:			
ESTUDIO DE DETALLE Nº2 ESTUDIO DE DETALLE DEL BLOQUE B DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFAFAR			
SITUACIÓN:			
PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 DEL SECTOR 1AB (1A+1B) DE ALFAFAR (VALENCIA)			
ESCALA GRÁFICA:			

PARCELA	SUPERFICIE			ESTUDIO DE DETALLE 2				
	BLOQUES B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7 (m²s)	ÁREAS SERV B0 (m²)	TOTAL SUELO (m²s)	BLOQUES B1, B2, B3, B4, B5, B6 Y B7		ÁREAS SERVICIO B0		TOTAL
				COEF. EDIF. NETA (m²/m²S)	TECHO MÁXIMO (m²)	COEF. EDIF. NETA (m²/m²S)	TECHO MÁXIMO (m²)	
B1	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	963,885	1,00000	91,725	1.028,61
B2	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,885	1,00000	91,725	1.028,61
B3	918,40	91,725	1.010,125	1,02013	936,885	1,00000	91,725	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	1.375,995	1,12000	1.398,920	0,00000	0,00	1.398,92
TOTAL	8.424,06	841,76	9.265,82		9.159,795	0,3269043	275,175	9.434,95

FECHA:	ESCALA:
MAYO 2016	1:1000
TIPO TRABAJO:	DELINEADO POR:
ESTUDIO DE DETALLE	J.S.A.
DENOMINACIÓN:	
ORDENACIÓN FINAL	
ARCHIVO:	Nº PLANO:
04_ORDENACION	04
Nº PROYECTO:	
02_1504004	

GEDitec www.geditec.es
 GESTIÓN Y DESARROLLO INTEGRAL DE PROYECTOS

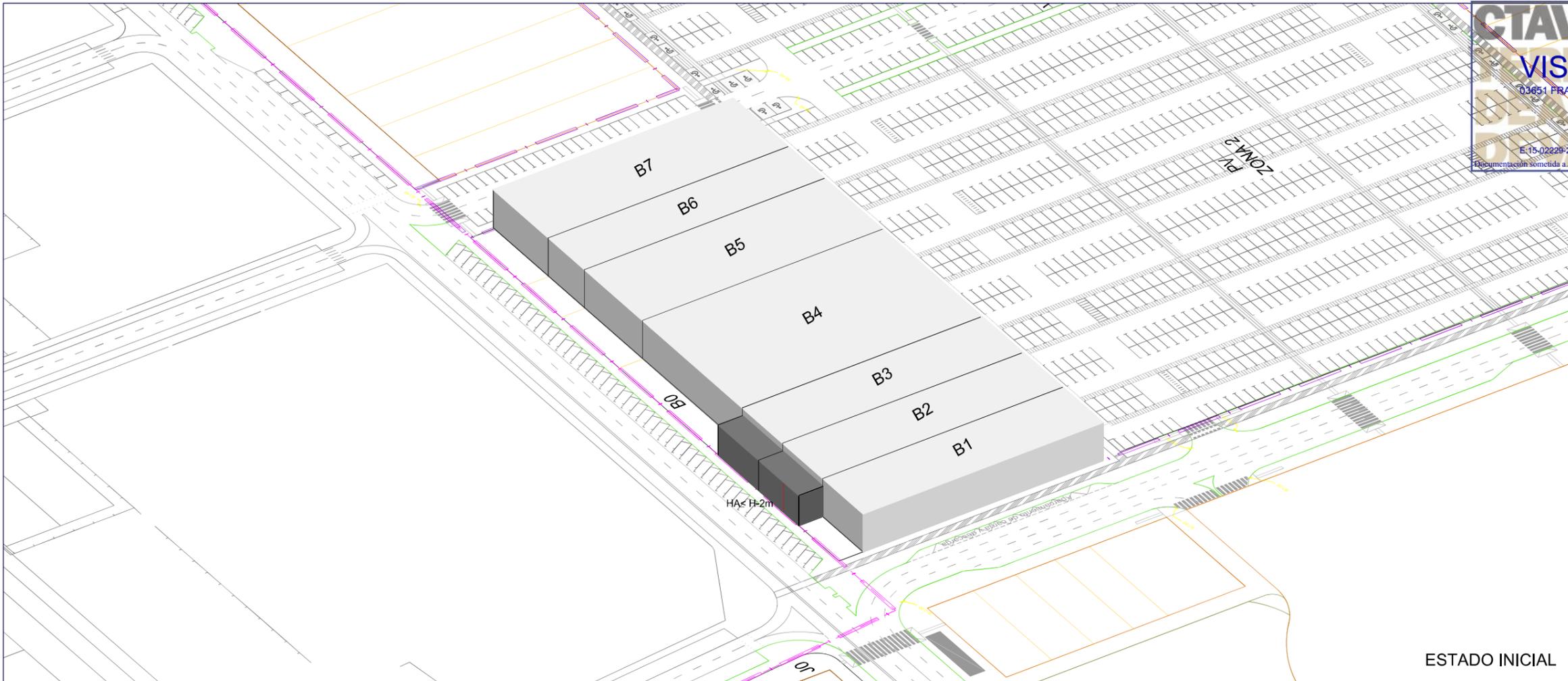
OFICINAS CENTRALES
 C/ Mayor Nº46, Bajo
 46920 Mislata (Valencia)

OFICINAS ZONA SUR
 C/ Camino real Nº90 1º Izq.
 30510 Yeda (Murcia)

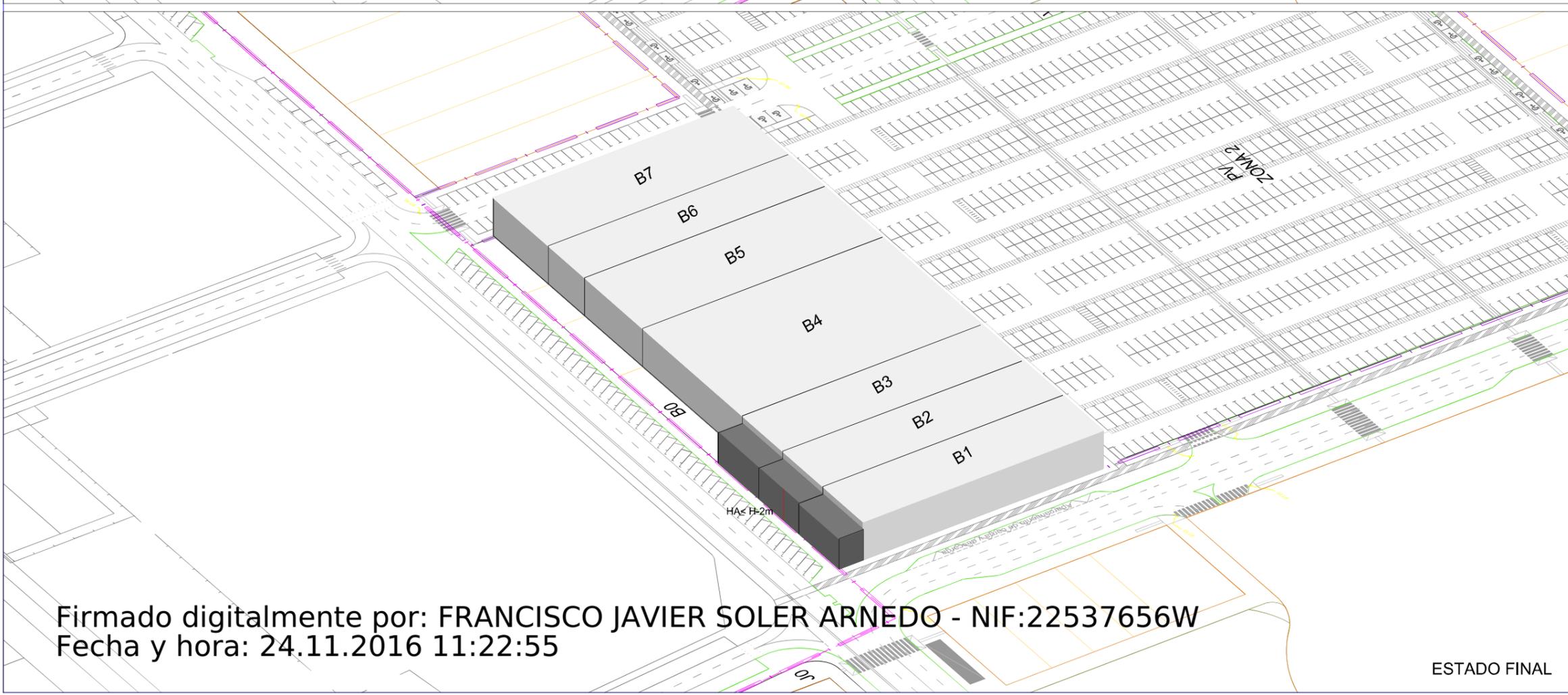
OFICINAS ZONA CENTRO
 C/ San Alejandro Nº6 Bajo
 28005 Madrid (Madrid)

Tel: 96 370 85 72
 Fax: 96 383 24 50
 e-mail: geditec@geditec.es

NOTA:
 Este documento es propiedad del autor por lo cual quedan reservados todos los derechos. Queda prohibida la reproducción en forma alguna, total o parcialmente, así como utilizarlo por personas ajenas al equipo redactor a la hora de realizar o ejecutar cualquier tipo de Tramitación, Obra o Instalación sin el consentimiento por escrito de su autor.



ESTADO INICIAL



ESTADO FINAL

REV.	SUSTITUYE A:	FECHA	MODIFICACIÓN
------	--------------	-------	--------------

PROMOTOR:
HEDELMAT 2015, S.L.

EL ARQUITECTO:
 D. Javier Soler Arnedo
 Col. nº 3651

PROYECTO:
**ESTUDIO DE DETALLE Nº2
 ESTUDIO DE DETALLE DEL
 BLOQUE B DEL
 SECTOR 1AB (1A+1B)
 DE ALFAFAR**

SITUACIÓN:
**PARCELAS B0, B1, B2, B3, B4, B5,
 B6 Y B7 DEL SECTOR 1AB (1A+1B)
 DE ALFAFAR (VALENCIA)**

ESCALA GRÁFICA:

FECHA:
MAYO 2016

ESCALA:
 -

TIPO TRABAJO:
 ESTUDIO DE DETALLE

DELINEADO POR:
 J.S.A.

DENOMINACIÓN:
AXONOMÉTRICA

ARCHIVO:
 05_AXONOMETRICA

Nº PLANO:
05

Nº PROYECTO:
 02_1504004

GEDitec www.geditec.es
 GESTIÓN Y DESARROLLO INTEGRAL DE PROYECTOS

OFICINAS CENTRALES
 C/ Mayor Nº46, Bajo
 46920 Mislata (Valencia)

OFICINAS ZONA SUR
 C/ Camino real Nº90 1º Izq.
 30510 Yecla (Murcia)

OFICINAS ZONA CENTRO
 C/ San Alejandro Nº6 Bajo
 28005 Madrid (Madrid)

Tel: 96 370 85 72
 Fax: 96 383 24 50
 e-mail: geditec@geditec.es

NOTA:
 Este documento es propiedad del autor por lo cual quedan reservados todos los derechos. Queda prohibida la reproducción en forma alguna, total o parcialmente, así como utilizarlo por personas ajenas al equipo redactor a la hora de realizar o ejecutar cualquier tipo de Tramitación, Obra o Instalación sin el consentimiento por escrito de su autor.

Firmado digitalmente por: FRANCISCO JAVIER SOLER ARNEO - NIF:22537656W
 Fecha y hora: 24.11.2016 11:22:55