

Que los folios siguientes, rubricados y sellados, son copia del expediente tramitado ante este Ayuntamiento nº1289/2019, relativo al acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 30/4/ 2020, de aprobación del Estudio de Detalle del Bloque F del Sector 1AB, y que consta del siguiente contenido:

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PARA EL ESTUDIO DE DETALLE DE BLOQUE F DEL SECTOR 1AB DE ALFAR

EMPLAZAMIENTO: Bloque F del Sector 1AB.
Plaça Consolat del Mar, nº 23 y 24. Alfafar Parc.
46910 – Alfafar

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

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

El Arquitecto que suscribe, Antonio Mª Inglés Musoles, colegiado con el nº 1.294 en la Demarcación de Valencia del M. I. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, ha redactado este **Documento Inicial Estratégico** para el Estudio de Detalle del Bloque F del Sector 1AB de Alfafar, todo ello por encargo de la sociedad “WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple” como titular de la actividad que se desarrolla en el emplazamiento de referencia, para su tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Alfafar.

INDICE GENERAL

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

- 1.1. Información previa**
- 1.2. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.**
- 1.3. Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.**
- 1.4. Desarrollo previsible del plan o programa.**
- 1.5. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.**
- 1.6. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.**
- 1.7. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.**

JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

- 2.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**
- 2.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**
- 2.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.**
- 2.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del 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.**

1.1. INFORMACIÓN PREVIA

ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

El Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar aprobado en el año 1992 calificaba los Sectores 1A y 1B, donde en la actualidad se ubican las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, como Suelo Urbanizable No Programado. Con fecha de 31 de Enero de 2.006 se solicitó del M. I. Ayuntamiento de Alfafar el Inicio del Procedimiento de Concurso para la Adjudicación por Gestión Indirecta de un PAI a desarrollar sobre los Sectores 1A y 1B del PGOU de Alfafar y, tras una larga gestión finalmente con fecha de 25 de marzo de 2010, el Ayuntamiento de Alfafar adoptó en sesión plenaria, entre otros, el acuerdo de Aprobación Definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial, del Texto Refundido del Documento de Justificación de la Integración Territorial, del Texto Refundido del Estudio de Tráfico, del Estudio de Integración Paisajística y del Texto Refundido del Estudio de Impacto Ambiental; cumpliendo así íntegramente el requerimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de 30 de julio de 2009; y solicitando el levantamiento de la suspensión de la Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 1AB del Suelo Urbanizable de Alfafar.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de mayo de 2010, acordó aprobar definitivamente, por unanimidad, el Documento de Justificación de la Integración Territorial y el Plan Parcial del Sector 1AB de Alfafar. Dichas aprobaciones fueron publicadas en el BOP nº 177, de 28 de julio de 2.010.

Entre los objetivos de la Ordenación Pormenorizada a desarrollar en el Sector 1AB se encontraba el de promover un Polígono Terciario de uso predominante Comercial, conforme con las previsiones del planeamiento urbanístico municipal vigente.

El 14 de Febrero de 2013 se inician las obras de la Urbanización de dicho Sector y el 22 de Enero de 2015 se procede a su Recepción definitiva por el Ayuntamiento de Alfafar.

El presente Estudio de Detalle se enclava dentro del Sector 1AB y se realiza por encargo de la sociedad “WERKHAUS, SL. Sociedad Comanditaria Simple” como titular de la actividad que se desarrolla en el emplazamiento de referencia, con el objeto de modificar la volumetría de uno de los Bloques de Medianas Superficies, en concreto el Bloque F, localizados en la zona comercial “Alfafar Parc”.

Las parcelas, objeto de este Estudio de Detalle están situadas, en la Plaça Consolat del Mar, nº 23 y 24 de Alfafar, y ya se encuentran edificadas.

La titularidad de las distintas 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
F	F1	Inversiones Epsilon, SL
F	F2	Alqueria Nova de la Manega, SL
F	F0	Parcelas F1 y F2

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.

1.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

El objeto del Estudio de Detalle que se plantea es la redistribución del volumen edificable en el Bloque F.

La necesidad de este Estudio de Detalle surge tras la instalación en los Bloques E y F de un mismo operador comercial, con unas necesidades de organización muy concretas que implican la ocupación de una parte adicional de la zona de servicio del Bloque F para el mejor funcionamiento de la superficie comercial.

Así pues, el objetivo del presente Documento Inicial Estratégico, según se recoge en el Artículo 50 de la LOTUP es solicitar al órgano sustantivo el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica con la finalidad de proceder a la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle propuesto.

1.3. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

Dado que esta documentación constituye el Documento inicial estratégico de un Estudio de Detalle, el alcance de dicho Plan será el contenido en el Artículo 41 de la LOTUP. Estudio de Detalle.

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.

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

Las parcelas F0, F1 y F2 están incluidas en el Bloque F con forma trapezoidal y presenta una esquina achaflanada 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.

En el Bloque F objeto de este Estudio de Detalle ya se desarrolla una actividad comercial. 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. Fotografía aérea del Sector 1AB

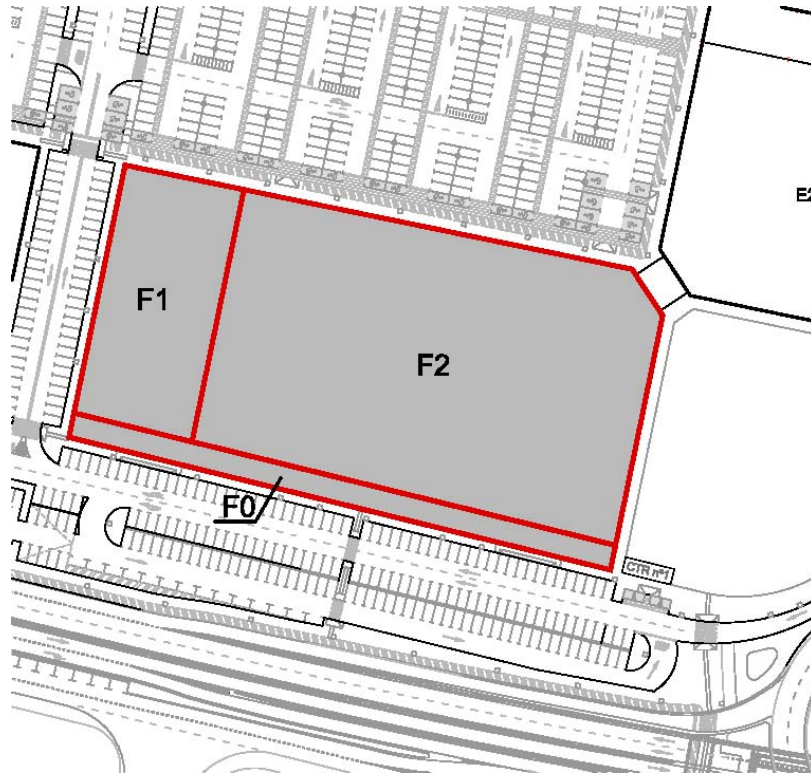


Imagen 2. Localización de las parcelas afectadas

El análisis de alternativas trata de establecer diversas actuaciones propuestas para la ordenación del área objeto de estudio con la intención de poder justificar cuál de estas resultaría más sostenible para el entorno, entendiendo dichas propuestas de ordenación dentro de los parámetros permitidos por las Ordenanzas del Plan Parcial. Es por ello que para analizar las distintas alternativas necesitamos conocer los parámetros urbanísticos que son de aplicación.

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: Medianas Superficies.		

Parcelación en esquina y Bloque A:	Superficie mínima de Parcela:	600 m². Inscribible rectángulo 10 x 45 m.
	Longitud mínima de fachada:	10 ml
	Angulo mínimo medianeras:	60°
Parcelación entre medianeras:	Superficie mínima de Parcela:	720 m². 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 %

En el caso que nos ocupa, existen dos alternativas posibles:

- Alternativa nº1. Consistente en no modificar la volumetría del Bloque ya edificado.
- Alternativa nº2. Propone la modificación del volumen propuesto en el primer Estudio de Detalle ya aprobado.

De las dos alternativas expuestas, desde el punto de vista ambiental, entendemos que la elección de una u otra alternativa, no supondría ninguna diferencia, pero el hecho de elegir la alternativa nº1 respecto de la nº2, impediría el correcto funcionamiento del operador comercial ya instalado en este parque de medianas superficies.

Por todo ello, entendemos que la alternativa más viable para el desarrollo de este suelo es la alternativa nº2.

1.4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

La solución propuesta supone la ordenación de volúmenes en el Bloque F. El desarrollo del plan está previsto que se realice en una misma etapa.

1.5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

El Sector donde se ubica el bloque objeto del Estudio de Detalle que se pretende está ya urbanizado, y es de carácter Terciario con Uso predominante Comercial. Completa en el término municipal de Alfafar, el desarrollo de una zona comercial ya existente junto a la pista de Silla. Esta zona se ha ido generando de manera espontánea en una zona concebida inicialmente como Uso Industrial con tolerancia comercial, y que se ha extendido hasta abarcar parte de los términos municipales colindantes. Es por ello, que la situación del medio ambiente en esta zona del territorio es prácticamente nula, ya que no existe ninguna bolsa de suelo en sus alrededores por desarrollar.

1.6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Es evidente que este Plan supone el desarrollo de un Sector aprobado y, tal y como hemos comentado anteriormente, ya ejecutado. Las fincas que se van a modificar ya se encuentran edificadas y no existen afecciones territoriales derivadas de ninguna Ley o norma sobre las parcelas objeto de este Plan. Además de ello el plan previsto cumple con los parámetros urbanísticos aplicables a las parcelas y por tanto no se prevén efectos urbanísticos territoriales distintos a los previstos en el desarrollo del Sector 1AB.

Es por todo ello que debido al área en la que se enclava este Sector, una zona ya consolidada, entendemos que la actuación a realizar no tiene ningún efecto previsible sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.

1.7. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

Dado que el ámbito del Estudio de Detalle que nos ocupa se localiza en una zona ya programada y urbanizada, así como ya edificada, entendemos que este Plan no tiene incidencia en ningún Instrumento de la Planificación Territorial o Sectorial.

JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

2.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Para evaluar si un Plan debe someterse a Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica ordinaria se tendrán en consideración los criterios del Anexo VIII de la LOTUP.

ANEXO VIII

CRITERIOS PARA DETERMINAR SI UN PLAN O PROGRAMA DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

ESTRATÉGICA ORDINARIA

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

f) La incidencia en el modelo territorial.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

Además de que no existe ninguna de las características anteriormente desarrolladas en el Estudio de Detalle que se pretende desarrollar, los motivos por los que entendemos se debe aplicar el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, a la vista de la documentación presentada en este Estudio de Detalle son, sucintamente, los siguientes:

- En primer lugar, el ámbito del Estudio de Detalle está incluido dentro del Sector 1AB, un Polígono Terciario de uso predominante Comercial cuyo Plan Parcial se aprobó por la CTU con fecha de 28 de mayo de 2010, e incluía un Estudio de Impacto Ambiental.
- El objeto de dicho Estudio de Detalle es el de realizar una Ordenación Pormenorizada sin ninguna Afección Estructural que consiste en una transferencia de edificabilidad interna en un Bloque de Medianas Superficies y su zona de servicio.
- Y finalmente concluir que, no tiene ninguna incidencia en el Estudio de Impacto Ambiental que se presentó para la tramitación del Plan Parcial de este Sector.

2.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

El análisis de alternativas trata de establecer diversas actuaciones propuestas para la ordenación del área objeto de estudio con la intención de poder justificar cuál de estas resultaría más sostenible para el entorno.

En el caso que nos ocupa, entendemos que no existen diferencias significativas entre las alternativas 1 y 2 planteadas desde el punto de vista de la sostenibilidad para el entorno, ya que la ordenación de volúmenes que se plantea es tan pequeña, que apenas tendrá un impacto visual diferente. Por todo ello, la alternativa seleccionada no es otra que la única que hace posible el correcto funcionamiento del operador comercial ya instalado en dicho Bloque.

2.3. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

La materialización de la edificabilidad prevista en las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, provoca algunos efectos sobre el medio ambiente ,como son la producción de determinados tipos de residuos urbanos durante la ejecución de las obras y posterior explotación de la actividad comercial allí desarrollada.

Los residuos procedentes de la ejecución de las obras se tendrán en cuenta en el Estudio de Gestión de Residuos que acompañará a toda la documentación necesaria para que el Proyecto pueda obtener las licencias urbanísticas correspondientes.

En cuanto a lo que respecta a los residuos urbanos inherentes a la actividad comercial, éstos ya han sido tenidos en cuenta en la Licencia Ambiental que se ha tramitado para obtener la Licencia de Apertura del Establecimiento Comercial.

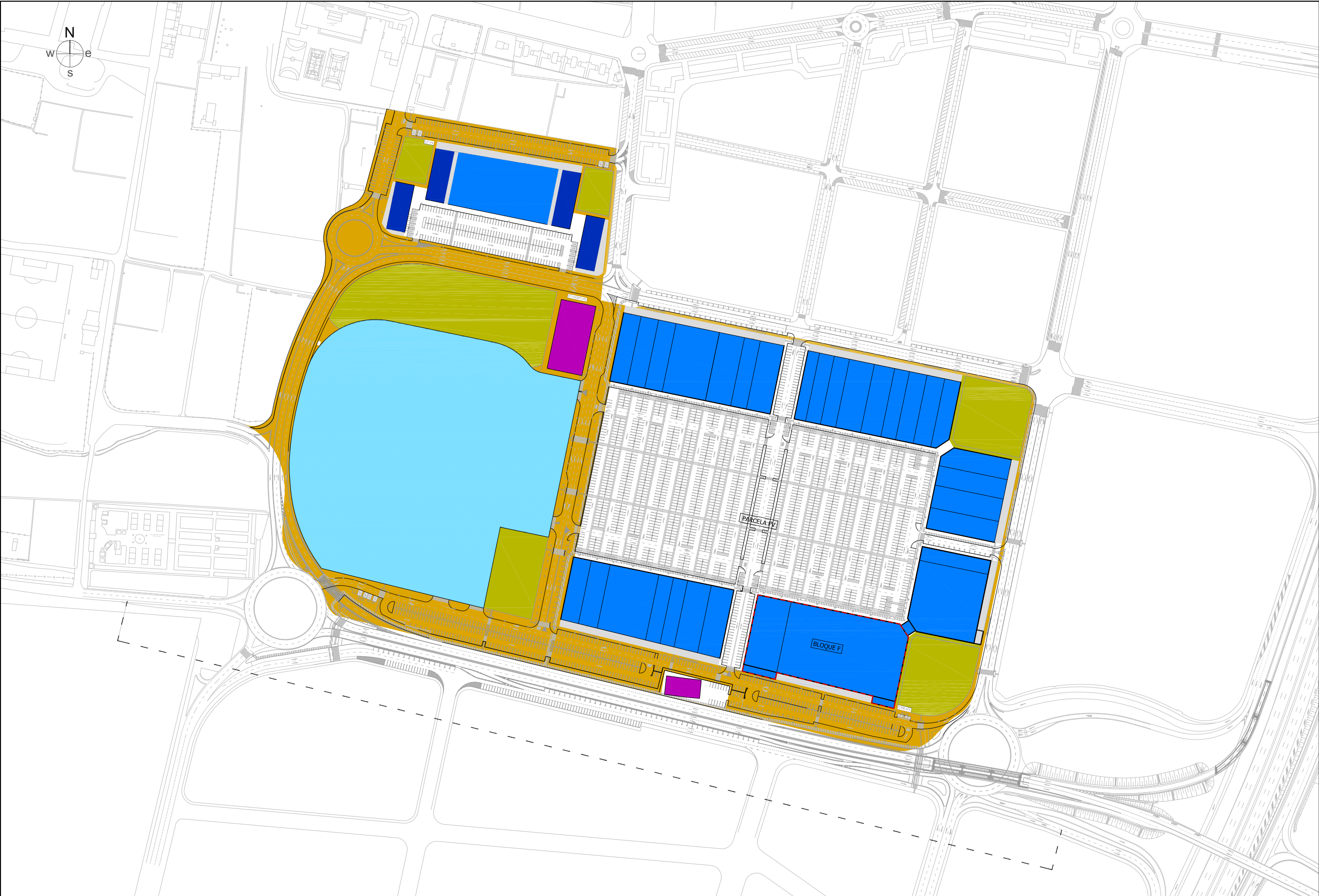
Para mitigar las incidencias que dicha edificación pueda ocasionar sobre el cambio climático, en cuanto a emisiones de CO₂ se refiere, el proyecto de edificación deberá cumplir las prescripciones técnicas contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

2.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

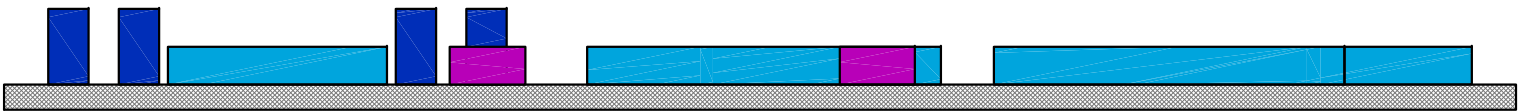
Para el seguimiento ambiental del Plan se propone el control por parte de la Administración competente del cumplimiento de todas las prescripciones contenidas en el Plan.

Valencia, junio de 2017
El arquitecto,

Antonio M^a Inglés Musoles
Colegiado nº 1.294



ALZADO DEL CONJUNTO



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	1,21000	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

ARQUITECTO:
ANTONIO Mº INGLES MUSOLES

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

FECHA:
Junio 2017

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PARA ESTUDIO DE DETALLE Nº2 DE:
BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
WERKHAUS, SL. Sociedad Comandataria Simple

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

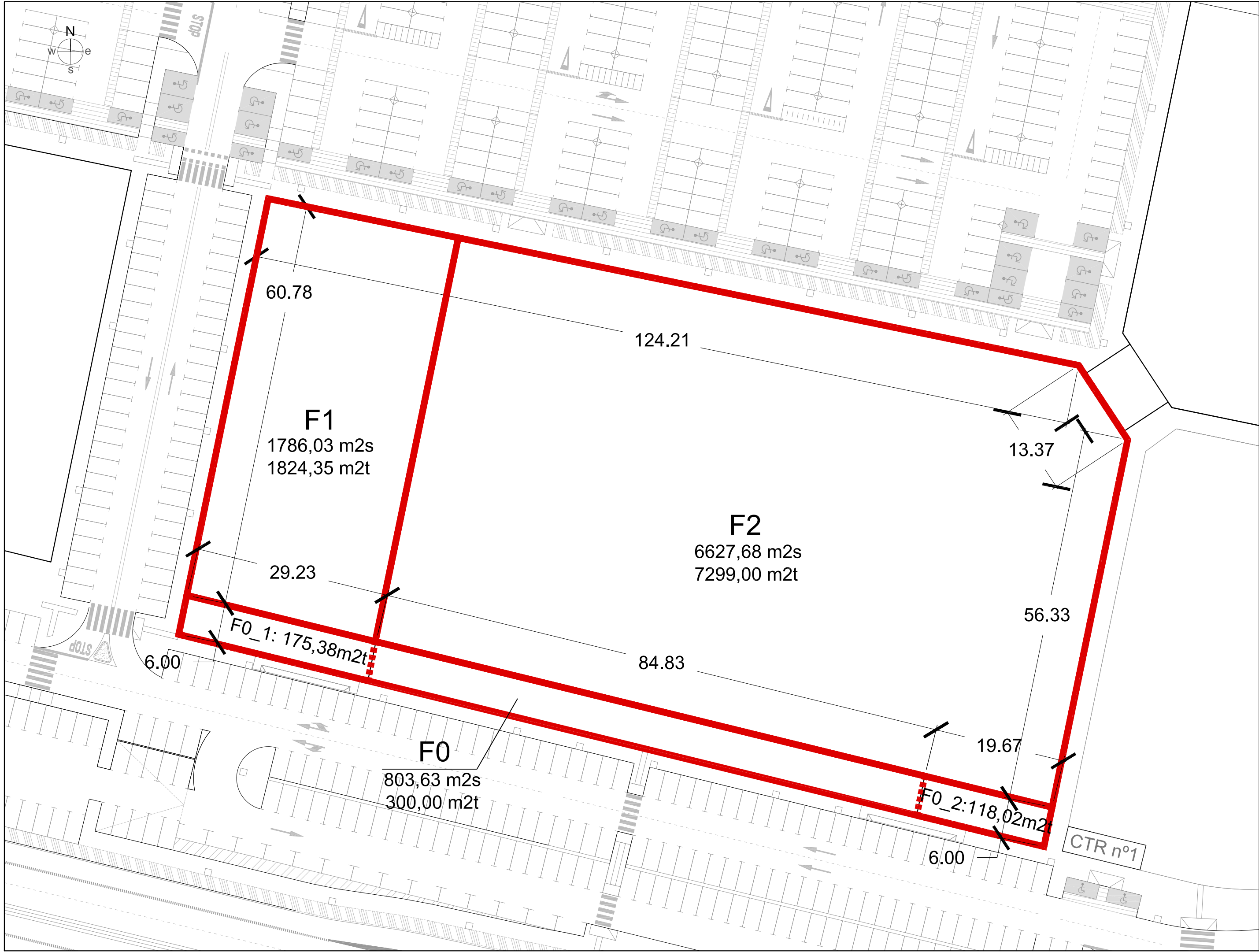
PLANO:
ORDENACION PORMENORIZADA.
CALIFICACION DEL SUELO

ESCALA:
1/3000

Nº PLANO
1.2



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	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5.083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,20000	4.706,71
PV1+PV2 +PV3+V7			54.351,06	Parking privado	-	0,01023	555,95
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

ARQUITECTO:
ANTONIO Mº INGLES MUSOLES

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

FECHA:
Junio 2017

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PARA ESTUDIO DE DETALLE N°2 DE:
BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
WERKHAUS, SL. Sociedad Comandataria Simple

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

PLANO:

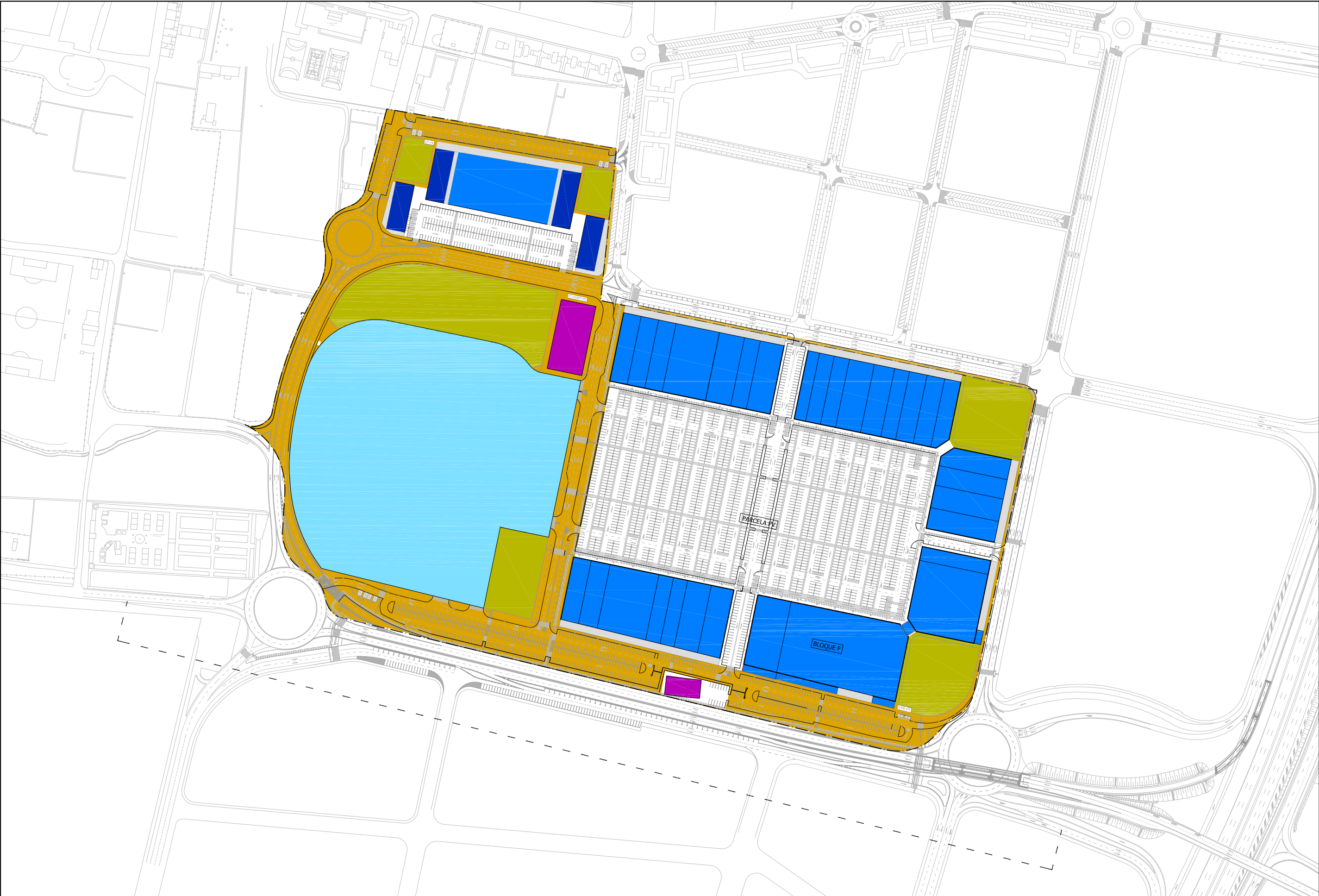
ESCALA:
1/500

Nº PLANO
1.4

DETALLE DE LA
ORDENACION ACTUAL



ARQUITECTO: ANTONIO M^º INGLES MUSOLES C/Correos 4, 5^a CP:46002 - Valencia Tfno: 96 376 83 53 FECHA: Junio 2017	DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PARA ESTUDIO DE DETALLE N ^º 2 DE: BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.	
	PROMOTOR: WERKHAUS, SL. Sociedad Comandataria Simple	
	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 (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	1,21000	5.197,56
BLOQUE E	4.295,05	433,43	4.728,48	Comercial	III	1,12000	4.810,46
BLOQUE F	8.413,72	803,63	9.217,35	Comercial	III	1,12000	9.423,37
BLOQUE G	8.055,74	843,00	8.898,74	Comercial	III	1,12000	9.022,43
PARCELA H	1.110,71		1.110,71	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
PARC. ESPECIAL	45.253,00		45.253,00	Comercial	VI	0,99441	45.000,00
BLOQUE I	1.800,00		1.800,00	Hostelero	II	1,75000	3.150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1.057,93	Terciario	VIII	7,10000	5.199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5.523,60
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
TOTALES	96.561,77	5.783,98	156.696,81				122.760,00

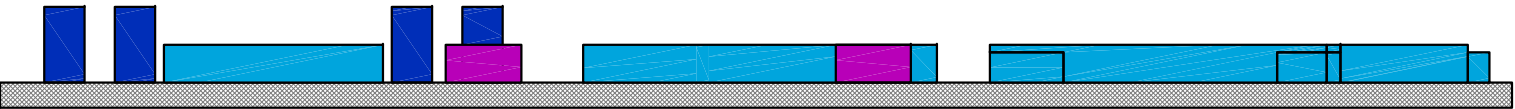
PRIVADOS

- 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

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

FECHA:
Junio 2017

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PARA ESTUDIO DE DETALLE Nº2 DE:
BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.

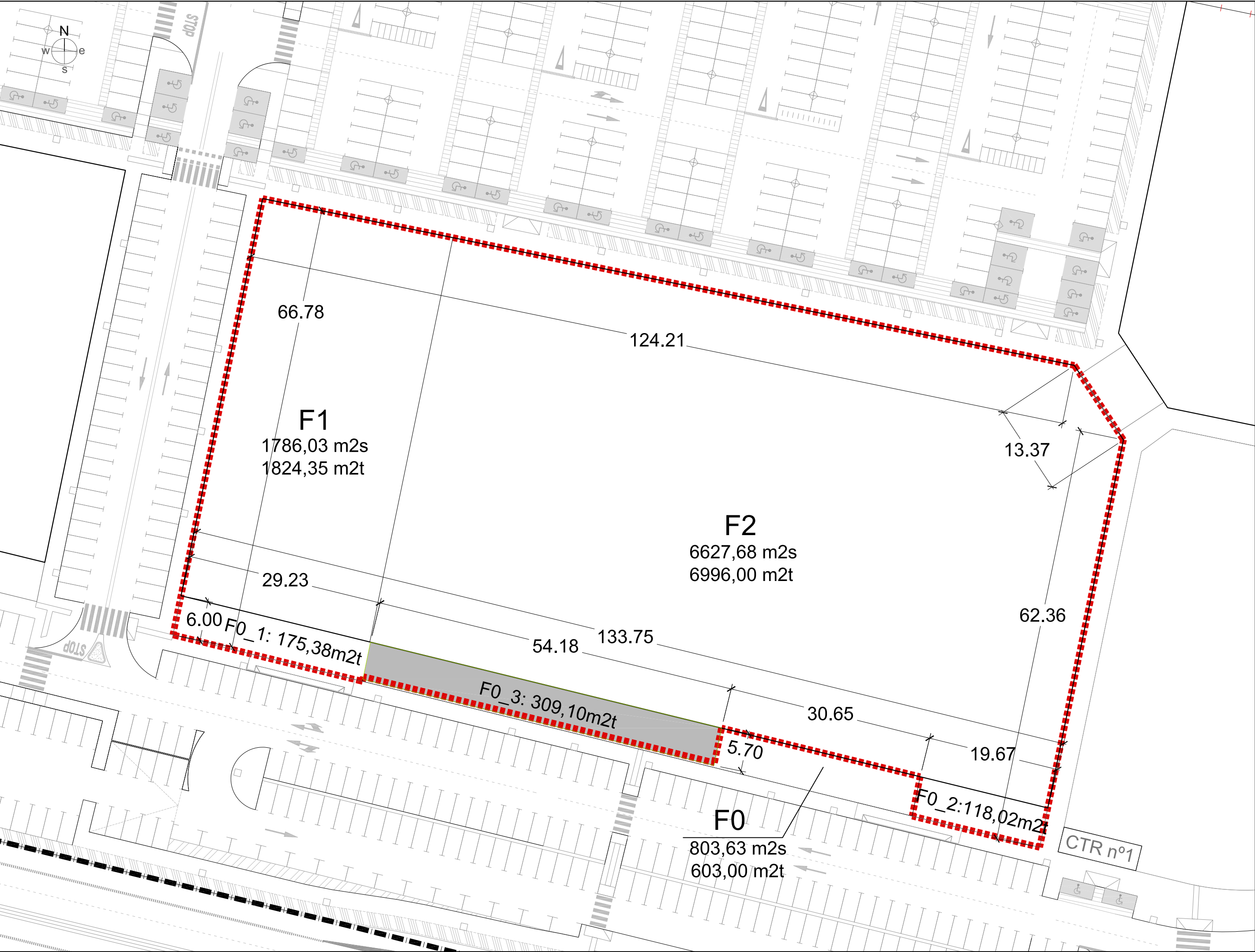
PROMOTOR:
WERKHAUS, SL. Sociedad Comandataria Simple

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

PLANO:
ORDENACION PORMENORIZADA.
CALIFICACION DEL SUELO

ESCALA:
1/3000

Nº PLANO
0.1



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 (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	1,21000	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 Mº INGLES MUSOLES

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

FECHA:
Junio 2017

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PARA ESTUDIO DE DETALLE Nº2 DE:
BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.

PROMOTOR:
WERKHAUS, SL. Sociedad Comandataria Simple

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

PLANO:

ESCALA:
1/750

Nº PLANO
0.2

DETALLE DE LA ORDENACION PROPUESTA



ARQUITECTO: ANTONIO M^º INGLES MUSOLES C/Correos 4, 5^º CP:46002 - Valencia Tfno: 96 376 83 53 FECHA: Junio 2017	DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO PARA ESTUDIO DE DETALLE N^º2 DE: BLOQUE "F" DEL SECTOR 1AB.	
	PROMOTOR: WERKHAUS, SL. Sociedad Comandataria Simple	
	SITUACIÓN: C/ Plaça del Consolat del Mar n^º 23-24, Parque Comercial Alfafar Parc, 46910 Alfafar	
	PLANO: ESTADO DE LA PROPUESTA PERSPECTIVA DE LA MANZANA	ESCALA: S/E N^º PLANO 0.3