

Carrer PRIOR MORA

Plaça MARINA ESPANYOLA

Carrer 17.69

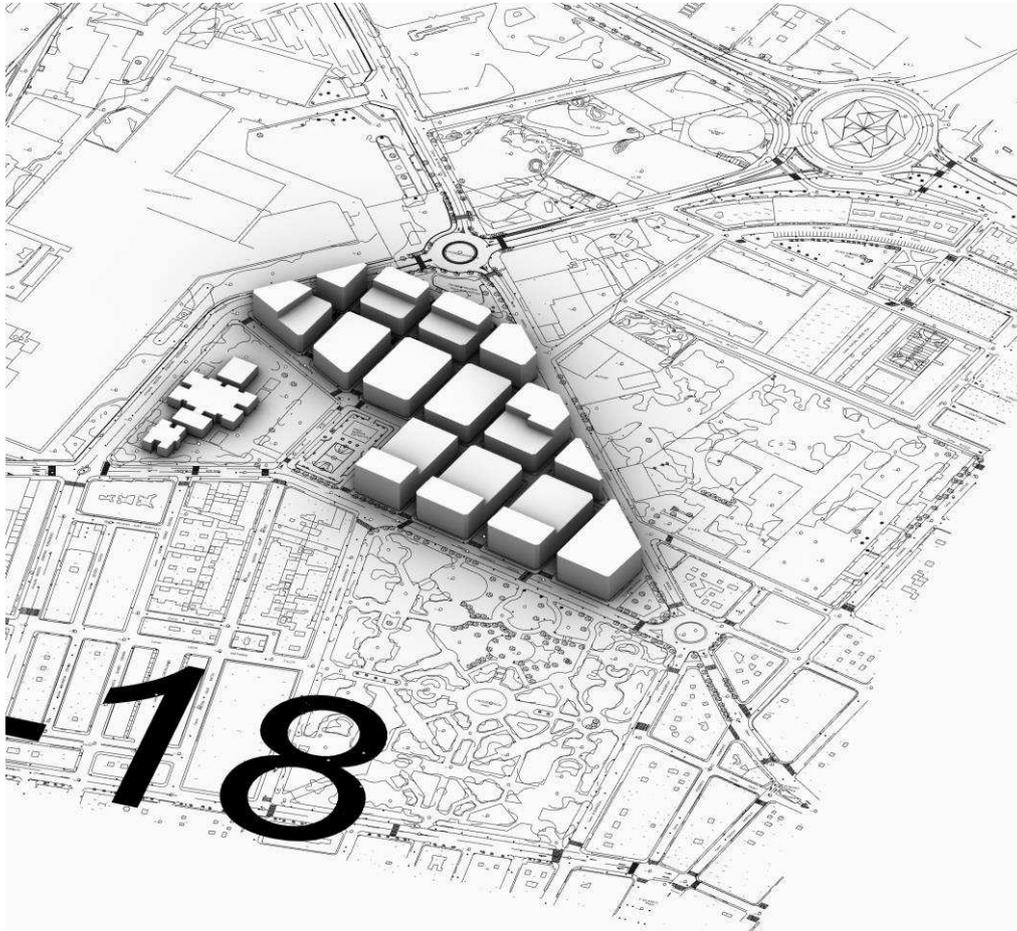
GABRI

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA

Identificador yCIP iDeq wGOH akaJ zDow jhLV M04= (Válido indefinidamente)
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 2364701YJ2326S0001JD



SITUACIÓN: MANZANA LIMITADA POR LAS CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA Y MARIA MOLINER DE ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR: KDEEX S.L.

INGENIERO INDUSTRIAL: FRANCISCO ARBONA PIERA

FEBRERO DE 2020

1.-MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.-PROMOTOR DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la empresa **KDEEX S.L.** con CIF B-83856559, legalmente representada por Dña. Maria de los Ángeles Martínez Zafra con DNI-1108384-Z, domiciliada a efectos de notificaciones en la calle Padilla nº 26 de 28006 Madrid,

1.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El autor del presente documento es el Ingeniero Industrial D. Francisco Arbona Piera, colegiado nº 1.744 del COIICV

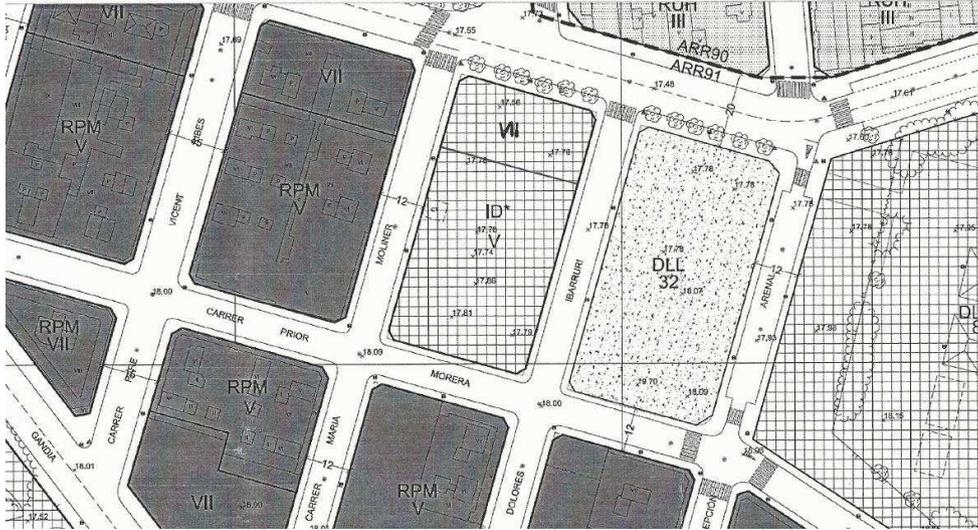
1.3.- DEFINICIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente proyecto, es la redacción de un Estudio de Detalle para el solar propiedad de la empresa KDEEX S.L. que ocupa toda una manzana ubicada entre las calles Gabriela Mistral, Dolores Ibárruri, Prior Morera y María Moliner de la ciudad de Alzira.



UBICACIÓN DE LA MANZANA

El volumen permitido en la manzana es de VII plantas recayentes a la calle Gabriela Mistral y parte de las calles Dolores Ibárruri y María Moliner y V plantas en el resto de la manzana según plano adjunto extraído del Plan General.



PLANO DE VOLUMETRIAS EXTRAIDO DEL VIGENTE PLAN GENERAL

El uso principal de la manzana es Dotacional Aparcamiento Privado, permitiéndose como compatibles los usos Terciario / Comercial y el uso Deportivo, resultando de ello la siguiente previsión de usos para la manzana.

La planta baja se destinará a la implantación de una superficie comercial (Terciario Comercial categoría 2) con la finalidad de dar servicio de supermercado de proximidad a la población circundante que carece del mismo. La planta baja también contendrá los accesos rodados a las plantas altas aparcamiento y los núcleos verticales de comunicación.

La planta alta primera, se destinará íntegramente a aparcamiento público, y la segunda, tercera y cuarta altas se destinarán íntegramente a aparcamiento privado.

Las plantas altas quinta y sexta, se destinarán a Dotacional Deportivo.

La ordenación volumétrica de esta manzana no está definida específicamente en el PG, siéndole por tanto de aplicación directa las normativas urbanísticas aplicables a las manzanas colindantes destinadas íntegramente a uso residencial.

Este razonamiento subsidiario, es adecuado respecto del número de plantas y de sus alturas máximas de cornisa, pero si tenemos en cuenta los usos posibles a implantar, la normativa reguladora de las alturas entre plantas y los retranqueos de las últimas plantas previstos para las edificaciones residenciales, esta normativa no



Identificador: yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Md4= (Válido indefinidamente)
URL: https://sedelectronica.alzira.es/Portal/Ciudadano/verifyDocs.jsp

pueden aplicarse directamente al edificio de aparcamientos y otros usos, porque altera gravemente su funcionalidad.

El vigente Plan General es consciente de esta problemática y en el párrafo quinto del Art. 5.33 referido a las condiciones de volumen y forma de los edificios establece la siguiente excepción:

*El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. **Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial** se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de ordenación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda superar la altura máxima de cornisa establecida.*

Es decir, sin alterar la altura máxima de la cornisa, el PG permite la variación de las alturas libres de las plantas para adecuarlas a otros usos no residenciales permitidos en esta zonificación.

Pero esta voluntad del P.G. en permitir adecuar un edificio de uso no residencial a sus particulares necesidades de uso, queda incompleta al no incluir el eximente del remate en forma de ático de la última planta, pues es evidente que en un edificio de uso no residencial, esta exigencia carece de sentido y funcionalidad.

Por estos motivos, el alcance y finalidad de este Estudio de Detalle se refiere al siguiente objetivo:

- a) Eximir, al edificio de uso dominante no residencial, la exigencia de retirar 2 metros la última planta para conformar un ático, sin que ello incremente el aprovechamiento objetivo de la parcela permitido por el PG.

1.4.-CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION

La zona de actuación, se encuentra situada en el interior de la población, estando el suelo clasificado como urbano en el actual Plan General de Ordenación Urbana de Alzira. Concretamente, se sitúa en el extremo Este del municipio, junto al Parque de la Alquenencia y lindante con una manzana similar destinada a zona verde. El presente E.D. solo afecta a una manzana de uso dominante Dotacional Aparcamiento Privado, con usos compatibles como el Terciario / Comercial y el Deportivo.

1.4.1.- Topografía y características morfológicas del suelo:

La topografía de la parcela es totalmente llana y el área constitutiva de la zona de actuación se limita a una manzana cuya superficie es de **2.575,40 m²**. Actualmente es un solar sin edificar a excepción de un pequeño centro de

transformación de energía eléctrica para el servicio del área urbana colindante y de la propia manzana.

No tiene número de policía, por lo que su localización se puede hacer a través de su Referencia Catastral nº **2364701YJ2326S0001JD**.

Para la realización de este documento, se ha tenido en cuenta lo estipulado en el Artículo 41 de la LOTUP, en el sentido de que solo reajusta el volumen del remate de la última planta de la manzana, sin modificar otras determinaciones propias del PG que desarrolla.

El solar resultante no varía, siendo su forma rectangular. Los lindes tampoco varían, estando definidos por las calles que lo envuelven.

1.4.2-. Usos del Suelo:

El uso de este suelo es el definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Alzira que permite como anteriormente ya se ha dicho, el uso dominante Dotacional Aparcamiento Privado, con usos compatibles como el Terciario / Comercial y el Deportivo.

1.4.3-. Propietario:

Toda la manzana constituye una sola parcela propiedad de la empresa KDEEX S.L.

1.4.4-. Servidumbres:

No se conoce servidumbre alguna que afecte a la propiedad que integra el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico de la misma.

1.4.5-. Infraestructuras existentes:

Las infraestructuras existentes en todo el perímetro de la manzana son las siguientes:

- VIALES. Totalmente pavimentados y en uso
- ACERAS. Con encintado y pavimento, totalmente en uso.
- RED DE AGUA POTABLE. Con suministro adecuado y suficiente.
- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA. Con suministro adecuado y suficiente.
- ALCANTARILLADO. Suficiente y adecuado.
- RED DE TELEFONÍA. Suficiente y adecuada.
- ALUMBRADO PUBLICO. En todo el perímetro de la manzana.

1.5.-NORMATIVA URBANISTICA.

La Normativa Urbanística que afecta al área delimitada en este Estudio de Detalle, está constituida por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alzira aprobado definitivamente por resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial el 27 de mayo de 2002, según el cual la zonificación de esta manzana corresponde con la tipología de Residencial Plurifamiliar en Manzana (RPM), siendo sus principales características:

SUBZONA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA, RPM.

Art. 5.30. Ámbito.

La subzona de residencial plurifamiliar en manzana, está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de Ordenación Urbanística, correspondiente a las áreas de crecimiento urbano de Alzira, caracterizadas por un sistema de ordenación por alineación a vial, sobre el que se acomodan de forma indiferenciada diferentes usos y tipologías.

Art. 5.31. Asignación de usos.

USO DOMINANTE: Residencial (Rpf)

En edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales.

USOS PERMITIDOS:

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Uso Residencial Unifamiliar:

Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar la planta baja a este mismo uso, o a cualquiera de los autorizados en esta subzona.

b) Rcm Uso Residencial comunitario:

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales.

c) Tco.1. Uso Terciario Comercial compatible con la vivienda.

Excepto para Tco.1d sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja con comunicación directa con usos residenciales. Asimismo, y en las citadas condiciones, se admitirá la categoría Tco.1b en planta por encima y por debajo de la baja, siempre y cuando estén vinculadas a ésta, con mismo uso y titular, cuenten con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de uso.

d) Tco.2. Uso terciario comercial compatible en zona residencial.

Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el título 6. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

e) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo

también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

f) Tof. Locales de oficina.

Se admiten, excepto Tof.0 en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

g) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten los tipos Tre.1,y Tre.2, en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Asimismo se admiten los tipos Tre.3, y Tre.4, en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

h) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Su superficie total no excederá de 300 m².

i) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No se autorizan piezas habitables residenciales en planta baja, de existir previamente, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

j) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- En plantas altas de uso exclusivo, sin posibilidad de compartir la planta con uso residencial.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales y a usos residenciales.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Tco.3. Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario.
- Tho.2. Campamentos
- Tre.5.

b) Industriales y almacenes:

- *Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.*

c) Dotacionales:

- *Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).*

d) Aparcamientos:

- *Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).*

Art. 5.32. Condiciones de la parcela.

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos).

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

Como norma general la profundidad edificable será la señalada en el plano de ordenación correspondiente. No obstante, en las zonas urbanas con parcelaciones antiguas (más de treinta años) y con la trama urbana consolidada por edificaciones, la profundidad edificable coincidirá con la de la parcela hasta un límite de 18 metros..

En el supuesto de que la delimitación planimétrica de la profundidad edificable afecte a dos calles en esquina con diferente número de plantas generalizado en cada una de ellas, el número de plantas recayente a la calle mayor no se podrá trasladar a las parcelas de la calle con menor número de plantas, si las parcelas sobre la que se asiente la edificación no disponen de al menos cuatro metros de fachada recayente a la calle con mayor número de plantas.

En edificaciones en esquina en las que no exista definida planimétricamente la profundidad edificable de la calle con mayor número de plantas respecto de la calle con menor número de plantas, la altura de cornisa de la primera se podrá trasladar a la segunda, hasta el doble del ancho de calle de menos plantas y con un límite de 18 metros.

Art. 5.33. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1)

1. *Altura de cornisa.* La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,60 + 3,35 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas, incluida la de ático, a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

Se entiende como altura de cornisa (HC), la distancia vertical tomada desde la cota de referencia, hasta el plano horizontal inferior del forjado, o elemento que lo sustituya, de la última planta del edificio, incluida la planta ático.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
3	12,35
4	15,65
5	19,00
6	22,35
7	25,70
8	29,05
9	32,40
10	35,75

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial, en los cuales la altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de ordenación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda superar la altura máxima de cornisa establecida, ni el número de plantas.

2. *Tolerancia de alturas.*

En inmuebles de uso residencial plurifamiliar, oficinas u hotelero, solo se admitirá la construcción de edificios con una planta menos de las grafiadas en los planos de ordenación. En edificaciones para viviendas unifamiliares el número mínimo de plantas deberá ser de dos.

3. *Chaflanes.*

Se establece la obligatoriedad en planta baja para los edificios en esquina de construir un chaflán recto perpendicular a la bisectriz del ángulo determinado por las alineaciones exteriores, con una longitud de 3.00 metros. Este chaflán resultante, se tomará a todos los efectos como alineación exterior de la parcela.

4. *Tratamiento de la última planta.*

En las subzonas en que el número de plantas grafiado sea superior a tres, la última permitida por el planeamiento deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con la alineación exterior, al menos 2 metros para formar una planta ático. Los áticos deberán retirarse 2 metros, como mínimo respecto de los planos de

fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre público.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en las ordenanzas generales de edificación de las presentes normas. La cumbreira no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Se prohíbe la construcción de cubiertas curvas. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y accesos a cubierta. Sólo podrá destinarse a usos residenciales cuando forme una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso se realice a través de ella.

b) De realizarse áticos en la última planta, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 2 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 50 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático; en otro caso los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución dentro de la franja de 3 metros, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

c) Dentro de la franja de retranqueo de dos metros en áticos, se autorizarán antepechos, marquesinas arquitectónicas, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 3 metros la altura del plano de piso del ático, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros dicho plano.

d) Se permitirán las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

6. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la edificación de estas Normas.

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 5,60 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación oficial de fachada, este no podrá situarse a menos de 3,50 m. de la acera.

b) Se admite la construcción de altillos. Debiendo estar retranqueados 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior. En el supuesto de existir construcciones cuyos altillos no cumplan con esta exigencia, para su legalización será necesario adquirir este exceso de aprovechamiento del Registro Municipal de Aprovechamientos.

8. Construcciones en patio de manzana.

En los patios de manzana, si se diesen, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en estos patios tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,00 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y

acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes.

a) *Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:*

a1) *En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:*

- *Aleros de cubierta inclinada con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

a2) *En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:*

- *Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 60 cm.*
- *Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 60 cm.*
- *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

a3) *En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:*

- *Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 150 cm.*
- *Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 150 cm.*
- *Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 150 cm.*
- *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

b) *Sobre la alineación de fachada (señalada en los planos de ordenación) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:*

b1) *En cualquier caso:*

- *Aleros de cubierta inclinada, con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

b2) *En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:*

- *Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- *Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

10. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el plan, la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) *Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el plan hasta el límite señalado en el plano de ordenación urbanística, siempre con tratamiento de fachada exterior.*

b) *Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.*

c) *La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la*

línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

d) *En cualquier caso y sea cual sea la configuración del parcelario, el paramento que materialice el cambio de alturas deberá tener tratamiento de fachada.*

11. Patios de luces.

La dimensión y superficie mínima de los patios de luces se ajustará a lo dispuesto en las Normas DC-09, o las que las desarrollen o sustituyan, y en todo caso, una de las piezas de la vivienda, el estar o similar, deberá recaer a vía pública.

Art. 5.34. Dotación de aparcamientos.

1. *En edificios de viviendas plurifamiliares, será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.*

2. *En el supuesto de que una parcela no pueda cumplir con la reserva de aparcamiento exigible, esta dotación deberá trasladarse o sustituirse, según se establezca reglamentariamente.*

3. *Los locales de aparcamiento, situados en cota diferente a la de la calle, dispondrán de un descansillo previo de acceso a vía pública, de 5 metros de profundidad (contados de la alineación exterior) para el control del vehículo.*

La maniobra de cierre de las puertas de los accesos a los locales de aparcamiento, no rebasará en ningún caso, la alineación exterior.

1.6.-JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle, pretende modificar las características constructivas genéricas de la última planta de las edificaciones afectas a la zonificación Residencial Purifamiliar en Manzana (RPM), diferenciando así entre manzanas con uso dominante residencial, de las que no lo son.

En concreto se pretende eximir a la edificación no residencial ubicada en la manzana objeto de este E.D, la exigencia de realizar un retranqueo en su última planta, porque ello impediría el normal uso como aparcamiento, y liberaría un espacio exterior tipo ático, que no tendría ningún uso en este edificio de uso preferente dotacional privado dedicado a aparcamiento.

A pesar de la falta de retranqueo en la última planta, **la altura de cornisa de las V plantas de este edificio, prácticamente se situaría a la altura máxima de cornisa de la planta IV** permitida para el uso residencial de la zona.

Esto es así porque en este edificio no residencial, no se construirá una planta entresuelo y las alturas libres entre plantas serán de unos 2,50 m. en vez de los 3 m. exigibles como mínimo para un uso residencial.

Respecto de la zona del edificio con VII plantas, cuyas dos últimas se destinan a uso Gimnasio, tampoco es adecuado realizar el retranqueo tipo ático de la última planta, porque entorpece el uso y estéticamente perjudica gravemente la imagen exterior de la edificación vista desde la Avd. Gabriela Mistral y desde la gran zona verde frontal constituida por el parque de la Alquenencia. Así mismo, esta falta de retranqueo de la última planta no perjudica a las edificaciones colindantes, porque prácticamente el edificio está exento al confrontar con el Parque y con la manzana

colindante destinada también a zona verde. Aun así, la altura de estas VII plantas será inferior a la permitida para el uso residencial.

En los planos de volumetrías que se adjuntan, puede observarse la no afección del edificio objeto de este ED a la volumetría residencial de la zona, justificando así la no afección volumétrica de esta manzana a las edificaciones colindantes.

También es conveniente puntualizar, que el presente E.D. no persigue incrementar la edificabilidad objetiva sobre la manzana, sino simplemente busca la eficiencia de uso y la proyección de una imagen adecuada que potencie la estética y la calidad constructiva de la zona.

En los documentos gráficos adjuntos, se justifica adecuadamente el no incremento del aprovechamiento objetivo de la manzana, mediante la limitación de los cuerpos volados para no superar el aprovechamiento objetivo permitido por el Plan General, resultando lo siguiente:

Aprovechamiento objetivo permitido por el PG	14.880,63 m2t.
Aprovechamiento objetivo de la manzana objeto del ED	14.877,38 m2t.

Conveniente es puntualizar que en este cálculo comparativo de los aprovechamientos objetivos entre los que otorga el PG y los que se pretenden materializar en este E.D. no se ha tenido en cuenta el aprovechamiento otorgado por el P.G. para los espacios bajo cubierta ubicados por encima de la planta ático. Con ello se corrobora la finalidad de este E.D. que pretende dotar de funcionalidad los espacios de uso aparcamiento y deportivo, desdeñando aprovechamientos superiores permitidos por el P.G. al no ser útiles para estos usos no residenciales.

1.7.-RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION.

De los datos obtenidos de la Normativa Urbanística del PGOU de Alzira, así como de la aplicación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTP), se ha definido el presente Estudio de Detalle, cuyos parámetros fundamentales, antes y después de este instrumento son los siguientes.

La normativa de planeamiento antes de la redacción del presente Estudio de Detalle, obtenida del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, se transcribe a continuación:

4. Tratamiento de la última planta.

En las subzonas en que el número de plantas grafiado sea superior a tres, la última deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con la alineación exterior, al menos 2 metros para formar una planta ático.

Los áticos deberán retirarse 2 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre público.

Las características de planeamiento para esta manzana después de la redacción del presente Estudio de Detalle se transcriben a continuación:

4. Tratamiento de la última planta.

En las subzonas en que el número de plantas grafiado sea superior a tres, la última deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con la alineación exterior, al menos 2 metros para formar una planta ático.

Los áticos deberán retirarse 2 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre público.

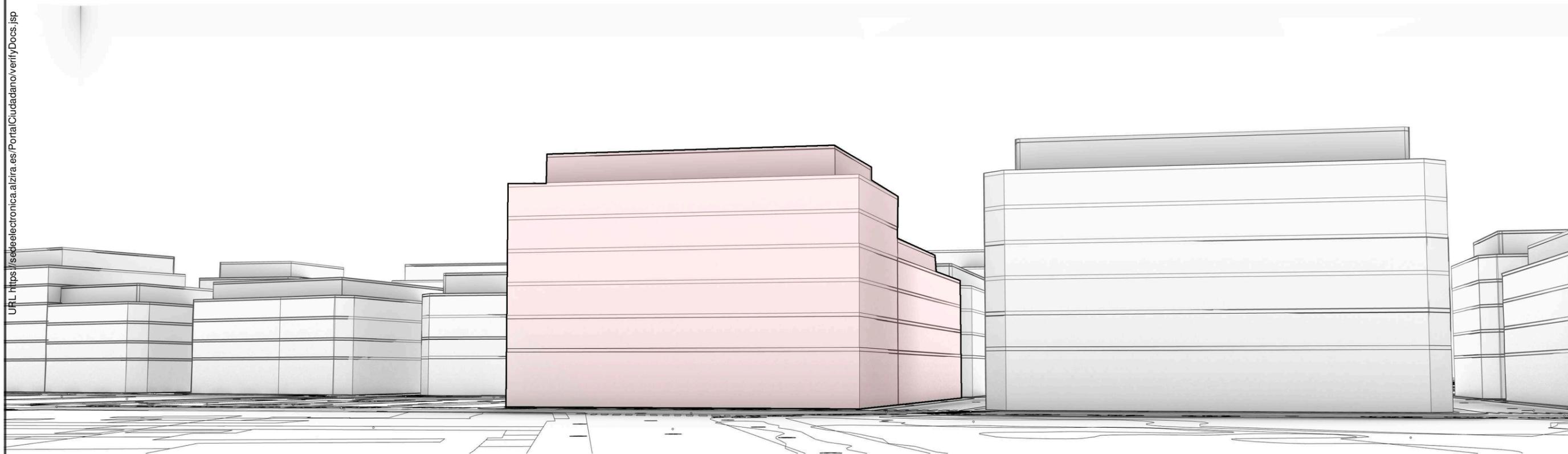
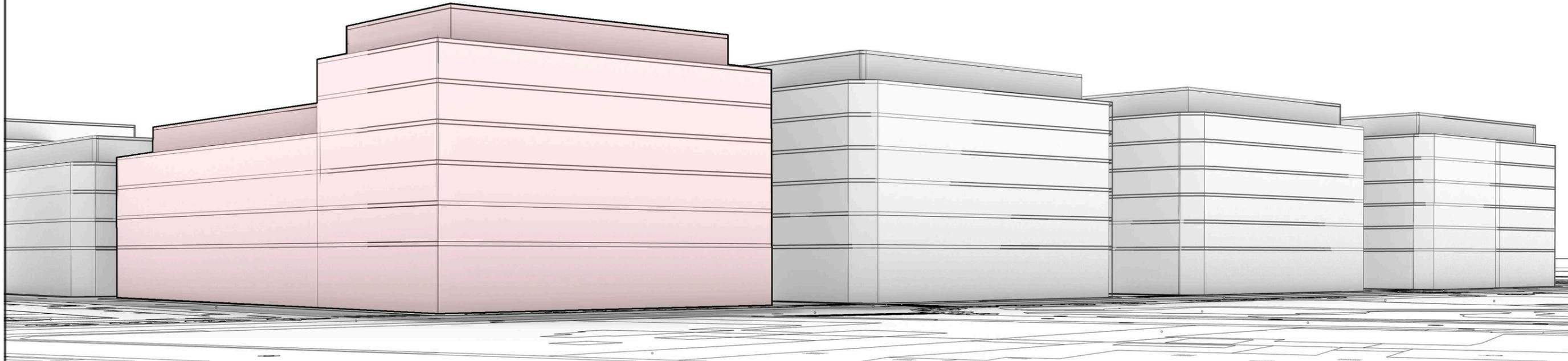
Esta exigencia de tratamiento como ático de la última planta, no será exigible para las edificaciones cuyo uso sea distinto al residencial, con el condicionante de no superar el aprovechamiento objetivo permitido para esta zonificación.

EN CONCLUSIÓN, EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE JUSTIFICA LA SUPRESION DE LA EXIGENCIA DE RETRANQUEO DE LA ULTIMA PLANTA PARA ESTA MANZANA, AL TRATARSE DE UN EDIFICIO DE USO DOMINANTE NO RESIDENCIAL, CONDICIONADO AL NO INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO PERMITIDO POR EL PLAN GENERAL DE ALZIRA.

Alzira a diez de febrero de 2020

El Ingeniero Industrial

Fdo. Francisco Arbona Piera

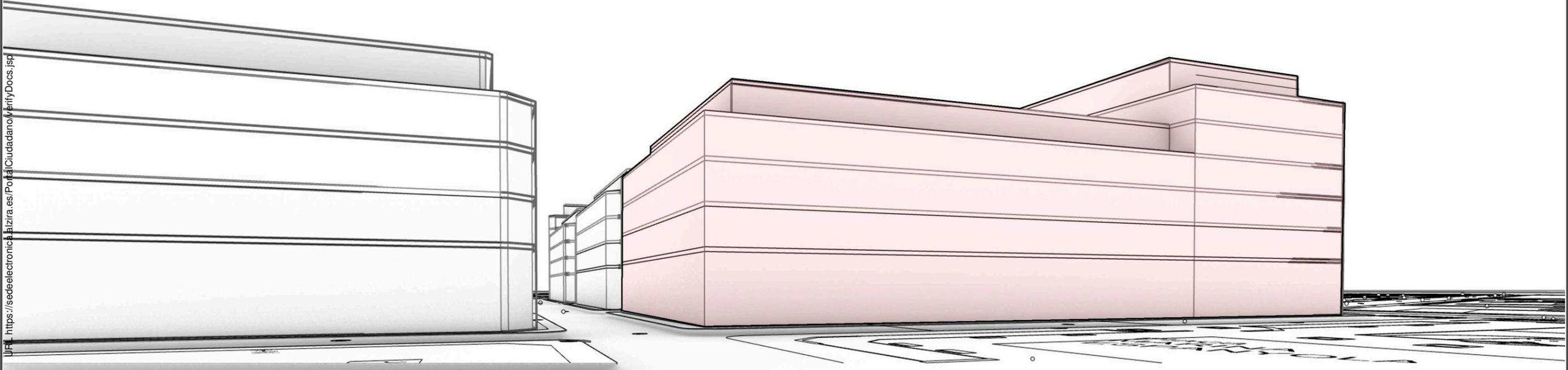


Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Mq4= (Válido indefinidamente)

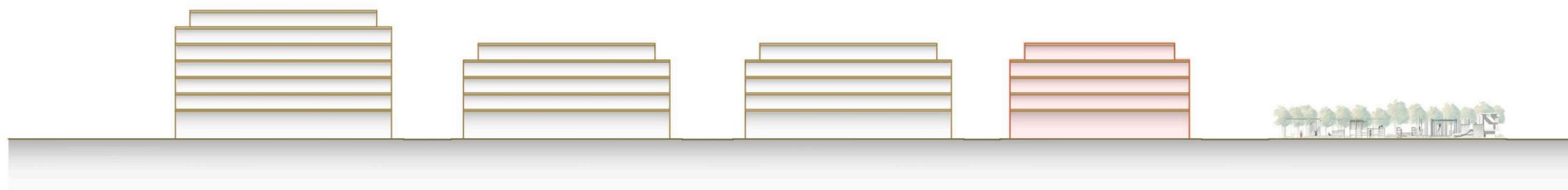
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Francisco Arbona Piera		TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		PROMOTOR: KDEEX S.L.	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER	
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: VOLUMEN 3D DE LAS MANZANAS ADYACENTES SEGÚN ALTURA CORNISA P.GENERAL	
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA	EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO		PLANO N° 2

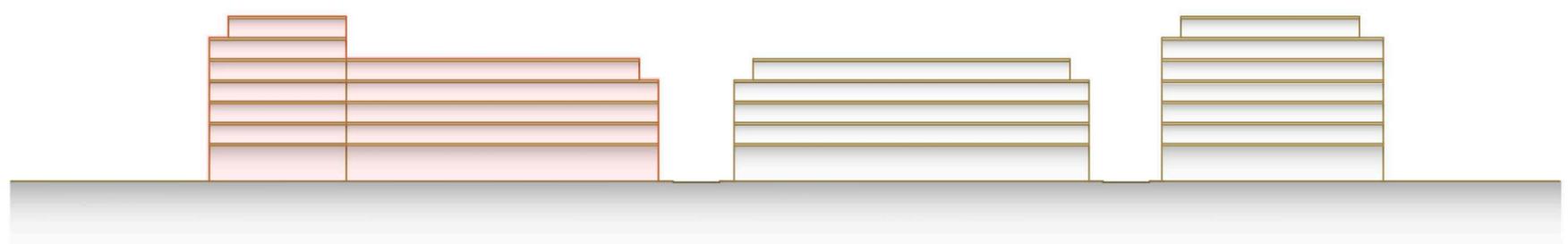
Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV M04= (Válido indefinidamente)
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/Portal/Ciudadano/VerifyDocs.jsp>



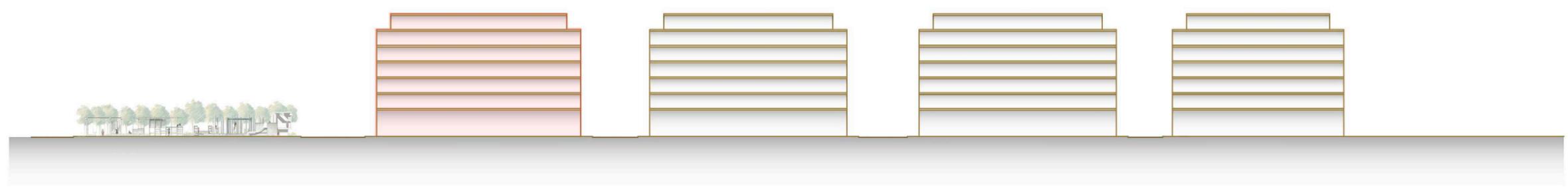
Francisco Arbona Piera		TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		PROMOTOR: KDEEX S.L.	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER	PLANO N°
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: VOLUMEN 3D DE LAS MANZANAS ADYACENTES SEGÚN ALTURA CORNISA P.GENERAL	3
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO			



SECCIÓN A - A'

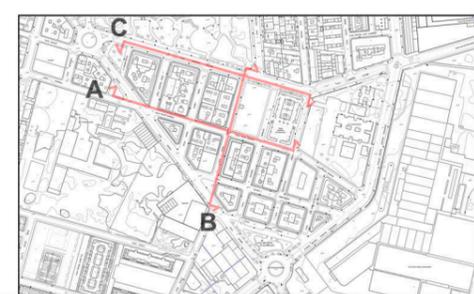


SECCIÓN B - B'

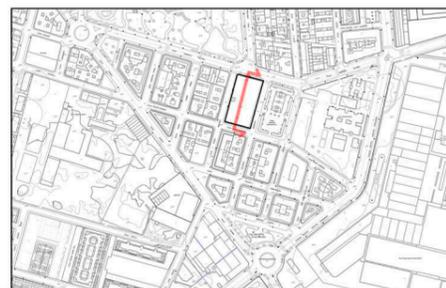


SECCIÓN C - C'

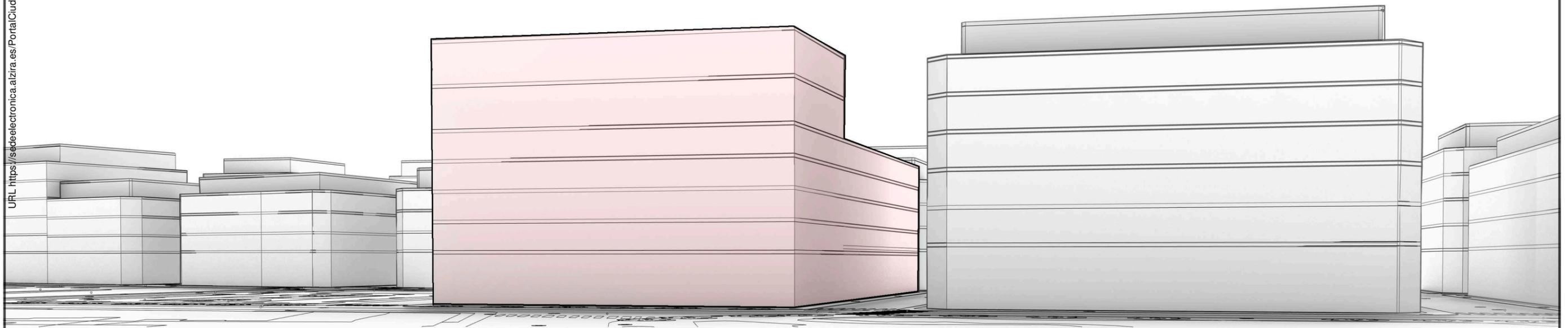
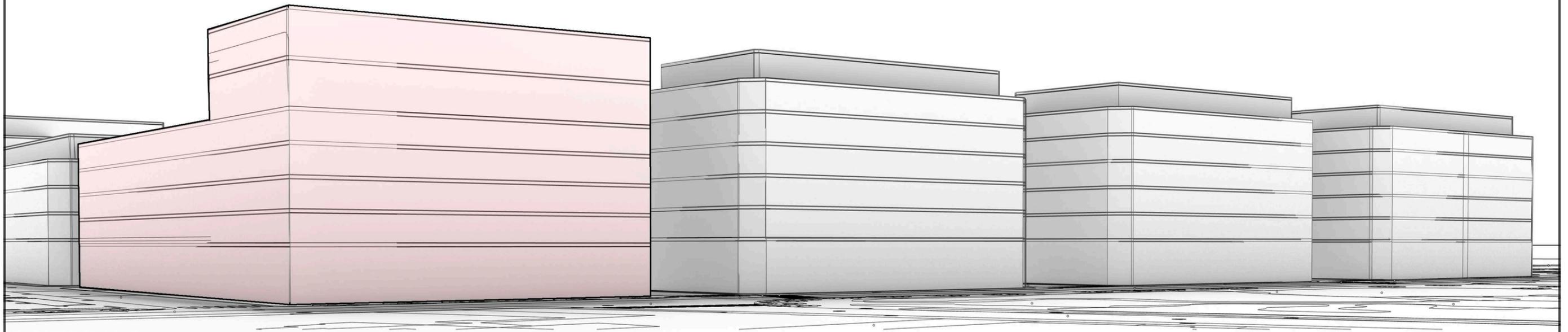
Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Mq4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Francisco Arbona Piera Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL: FD. FRANCISCO ARBONA PIERA	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
ESCALA: 1:1000		PLANO DE: ALZADO VOLUMÉTRICO SEGÚN ALTURAS DEL PLAN GENERAL	
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO			PLANO N° 4



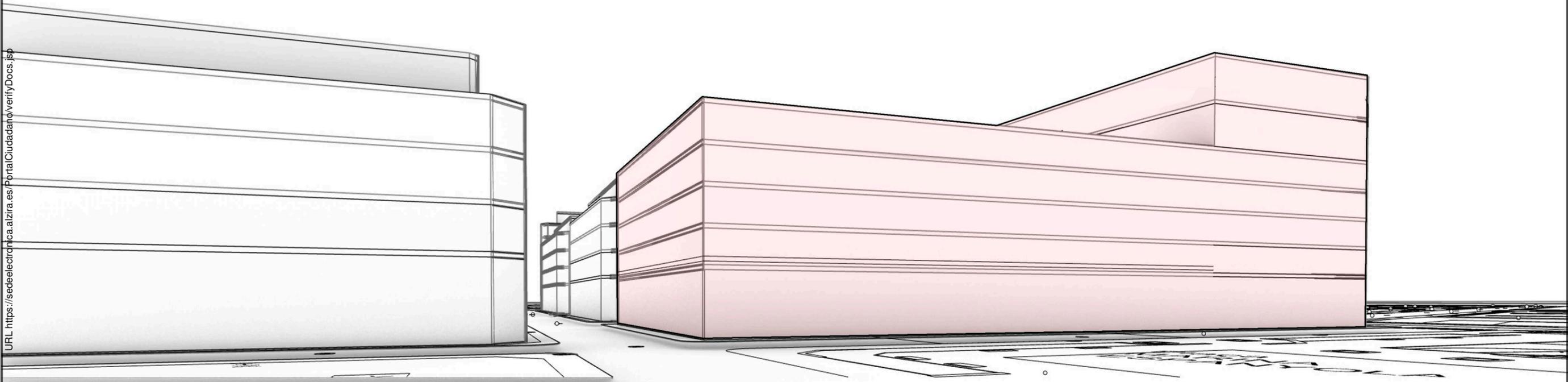
Francisco Arbona Piera Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COICV		TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
ESCALA: 1:250	PLANO DE: SECCIÓN ACOTADA SEGÚN PLAN GENERAL		PLANO N° 5
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO			
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA			



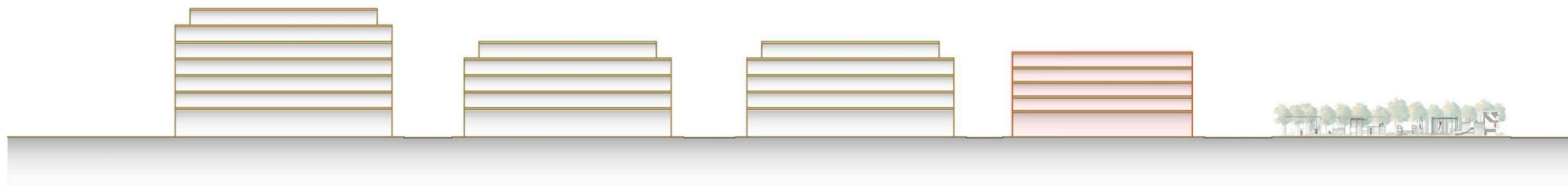
Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Mq4= (Válido indefinidamente)
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Francisco Arbona Piera		TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		PROMOTOR: KDEEX S.L.	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER	
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: VOLUMEN 3D DE LAS MANZANAS ADYACENTES SEGÚN ALTURAS ESTUDIO DE DETALLE	PLANO Nº 7
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA		EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO	

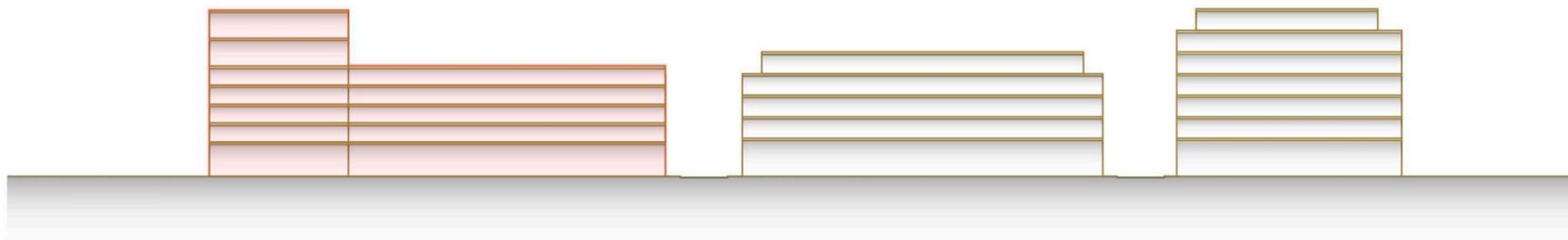
Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV M04= (Válido indefinidamente)
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



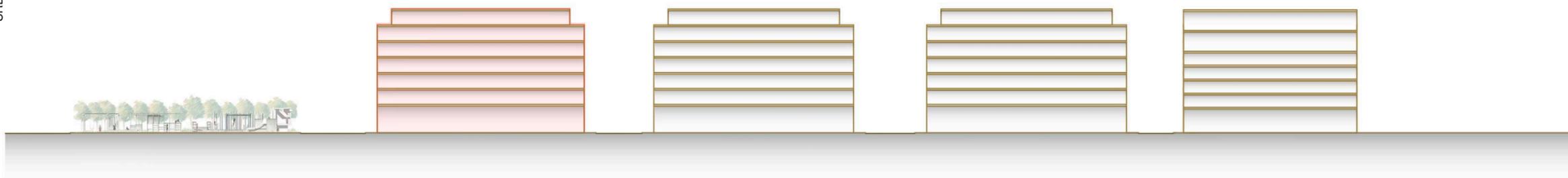
Francisco Arbona Piera		TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	PLANO N°
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: VOLUMEN 3D DE LAS MANZANAS ADYACENTES SEGÚN ALTURAS ESTUDIO DE DETALLE	8
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO			



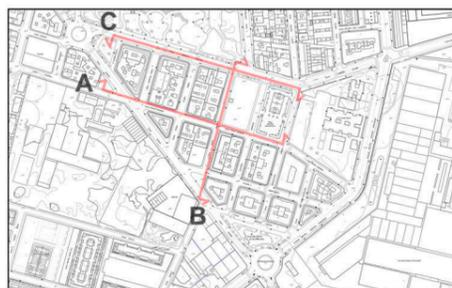
SECCIÓN A - A'



SECCIÓN B - B'



SECCIÓN C - C'



Francisco Arbona Piera

Ingeniero Industrial
Colegiado nº 1.744 COIICV

EL INGENIERO INDUSTRIAL:

FECHA:
FEBRERO 2020

ESCALA:
1:1000

FD. FRANCISCO ARBONA PIERA

TITULO:

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA**

PROMOTOR:
KDEEX S.L.

PLANO DE: **ALZADO VOLUMÉTRICO SEGÚN
ALTURAS DEL ESTUDIO DE DETALLE**

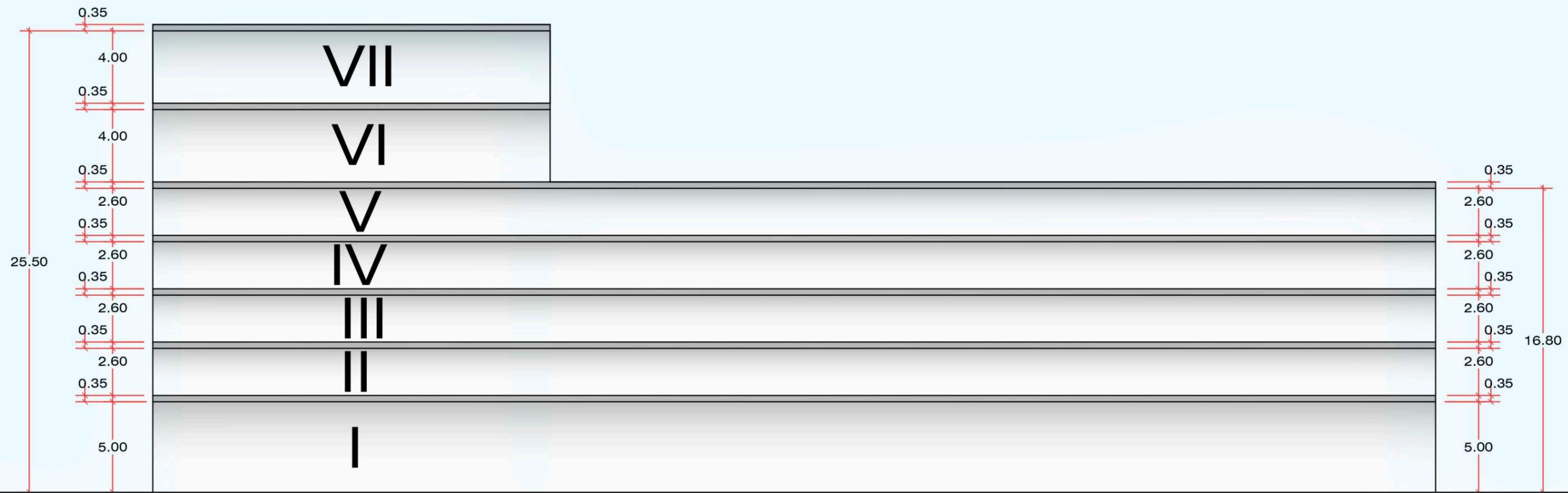
SITUACION: ALZIRA, (Valencia)
CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES
IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER

PLANO Nº

9

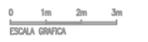
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Mq4= (Válido indefinidamente)
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



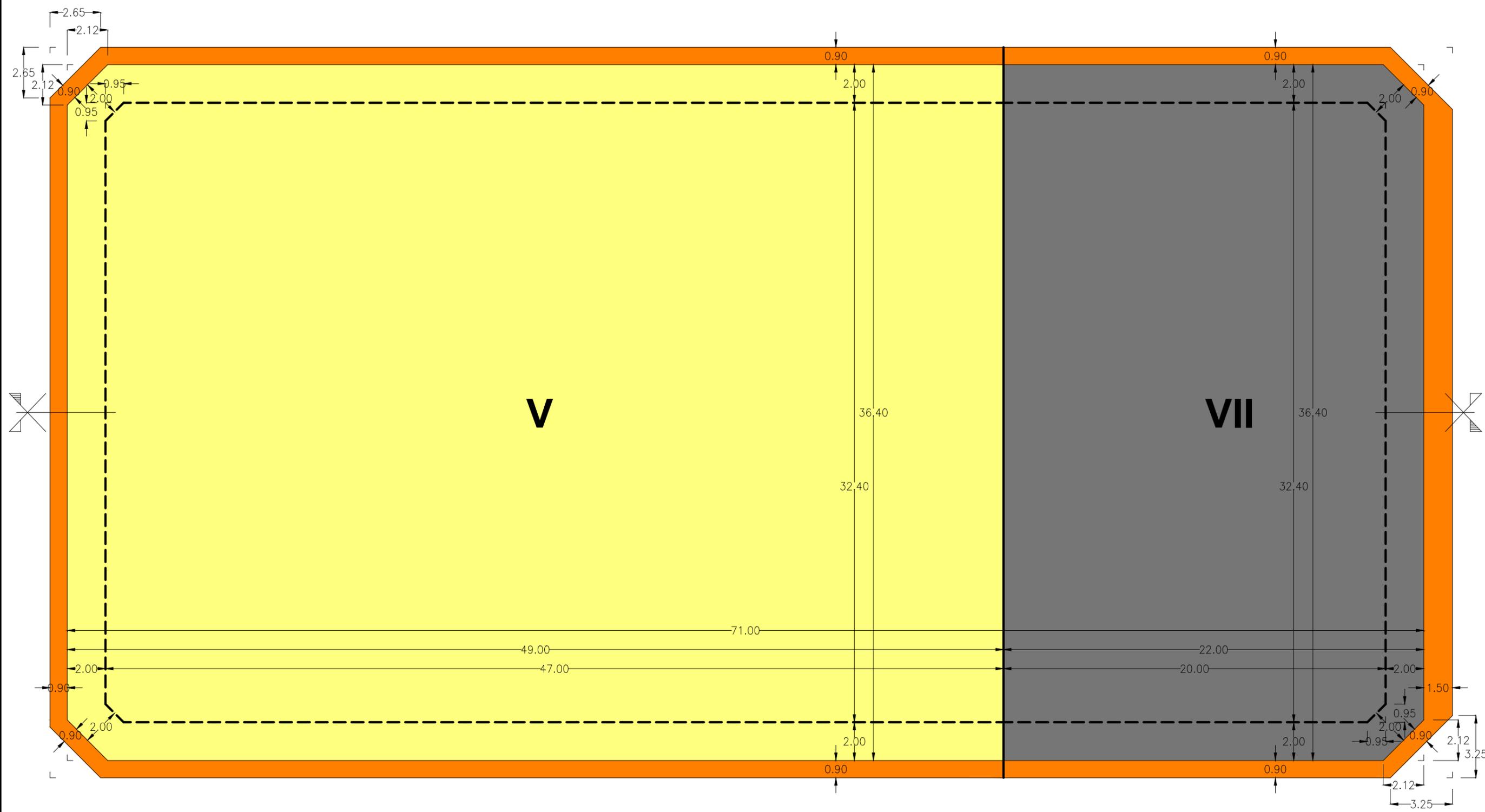
Francisco Arbona Piera		TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	ESCALA: 1:250	PLANO DE: SECCIÓN ACOTADA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA		EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO	
			PLANO N° 10


 Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Md4= (Válido indefinidamente)
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Francisco Arbona Piera Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL: FD. FRANCISCO ARBONA PIERA	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: PARCELA	
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO			PLANO Nº 11

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Md4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

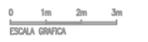


- DELIMITACION EDIFICABILIDAD A NUMERO DE PLANTAS
- ZONA EDIFICABILIDAD A VII PLANTAS
- ZONA EDIFICABILIDAD A V PLANTAS
- VOLADIZOS
- LINEA RETRANQUEO ATICOS

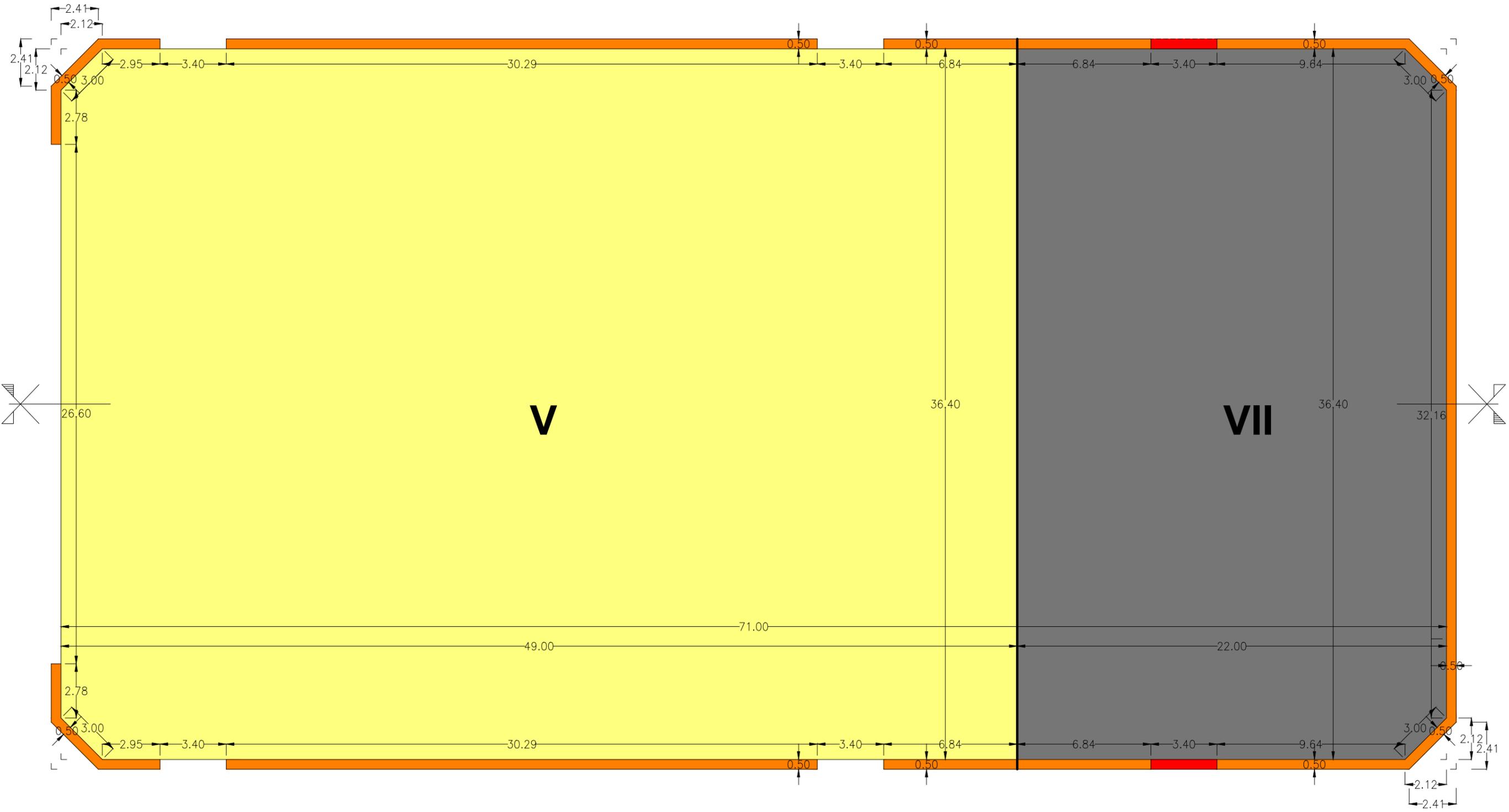
SUPERFICIES APROVECHAMIENTO POR PLANTAS SEGUN PLAN GENERAL			
PLANTA BAJA	1	2.575,40 m2.	2.575,40 m2.
PLANTA 1ª	1	2.787,31 m2.	2.787,31 m2.
PLANTA 2ª	1	2.787,31 m2.	2.787,31 m2.
PLANTA 3ª	1	2.787,31 m2.	2.787,31 m2.
PLANTA 4ª	1	2.409,05 m2.	2.409,05 m2.
PLANTA 5ª	1	887,15 m2.	887,15 m2.
PLANTA 6ª	1	647,10 m2.	647,10 m2.
TOTAL			14.880,63 m2.

Francisco Arbona Piera		TITULO:	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: APROVECHAMIENTO OBJETIVO SEGUN PLAN GENERAL	PLANO Nº
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA		12	

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRAN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO



Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV MId4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

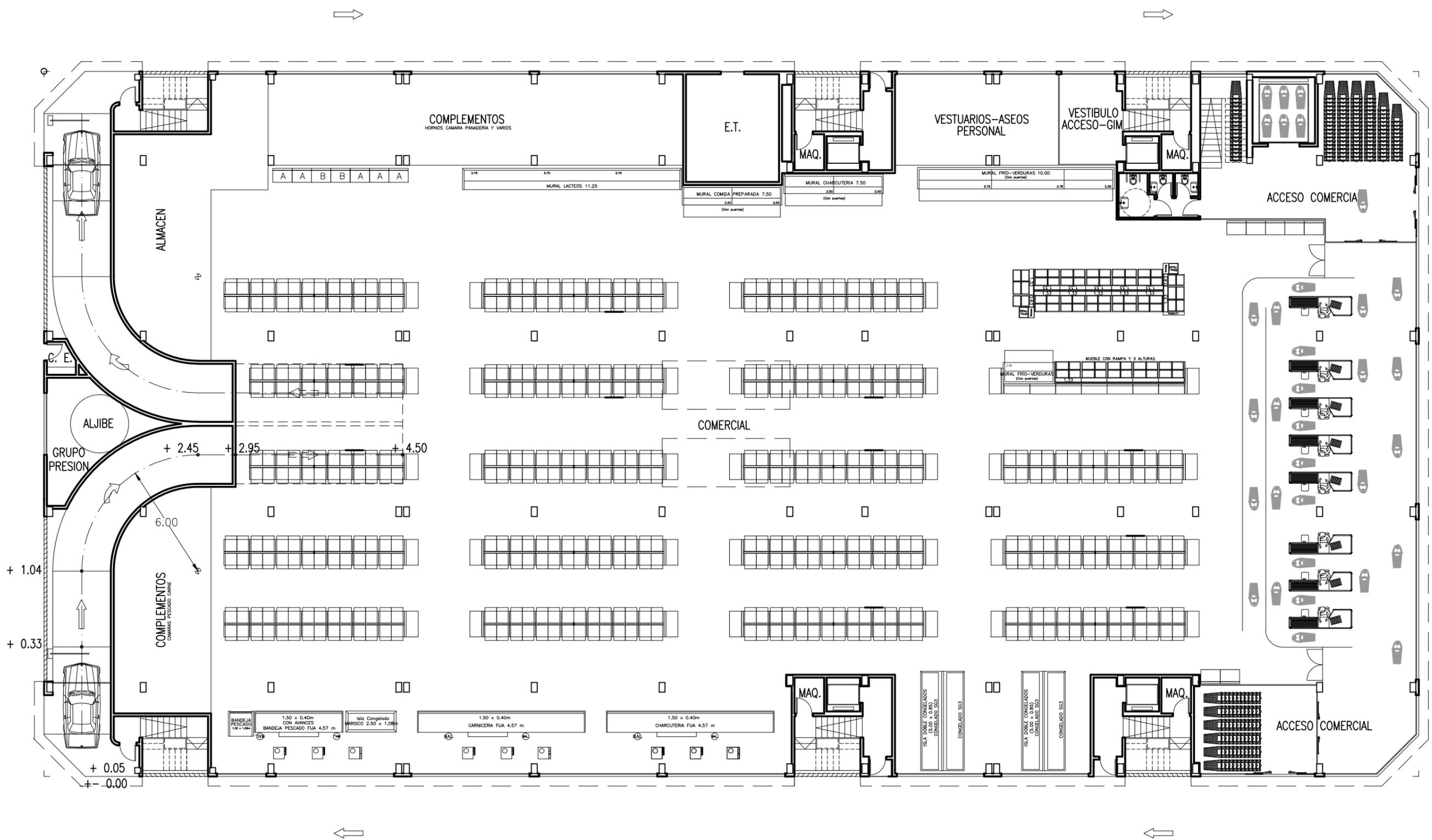


- DELIMITACION EDIFICABILIDAD A NUMERO DE PLANTAS
- ZONA EDIFICABILIDAD A VII PLANTAS
- ZONA EDIFICABILIDAD A V PLANTAS
- VOLADIZOS
- VOLADIZOS EN PLANTA 5ª, Y 6ª

SUPERFICIES APROVECHAMIENTO POR PLANTAS SEGUN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANTA BAJA	1	2.575,40 m2.	2.575,40 m2.
PLANTA 1ª	1	2.657,66 m2.	2.657,66 m2.
PLANTA 2ª	1	2.657,66 m2.	2.657,66 m2.
PLANTA 3ª	1	2.657,66 m2.	2.657,66 m2.
PLANTA 4ª	1	2.657,66 m2.	2.657,66 m2.
PLANTA 5ª	1	835,67 m2.	835,67 m2.
PLANTA 6ª	1	835,67 m2.	835,67 m2.
TOTAL			14.877,38 m2.

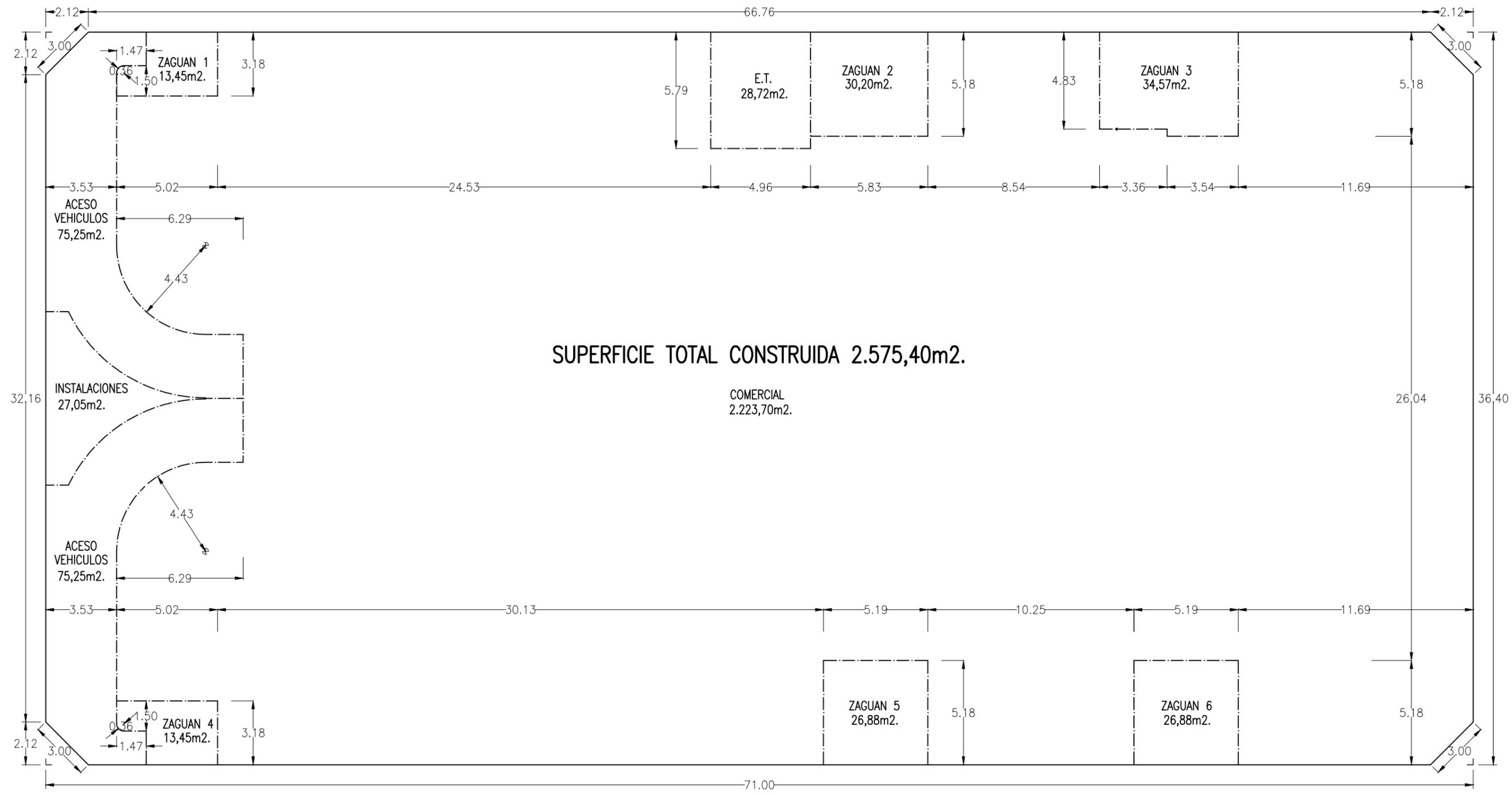
Francisco Arbona Piera		TITULO:	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
ESCALA: 1:200	PLANO DE: APROVECHAMIENTO OBJETIVO SEGUN ESTUDIO DE DETALLE		PLANO Nº 13
<small>EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO</small>			

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV MId4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



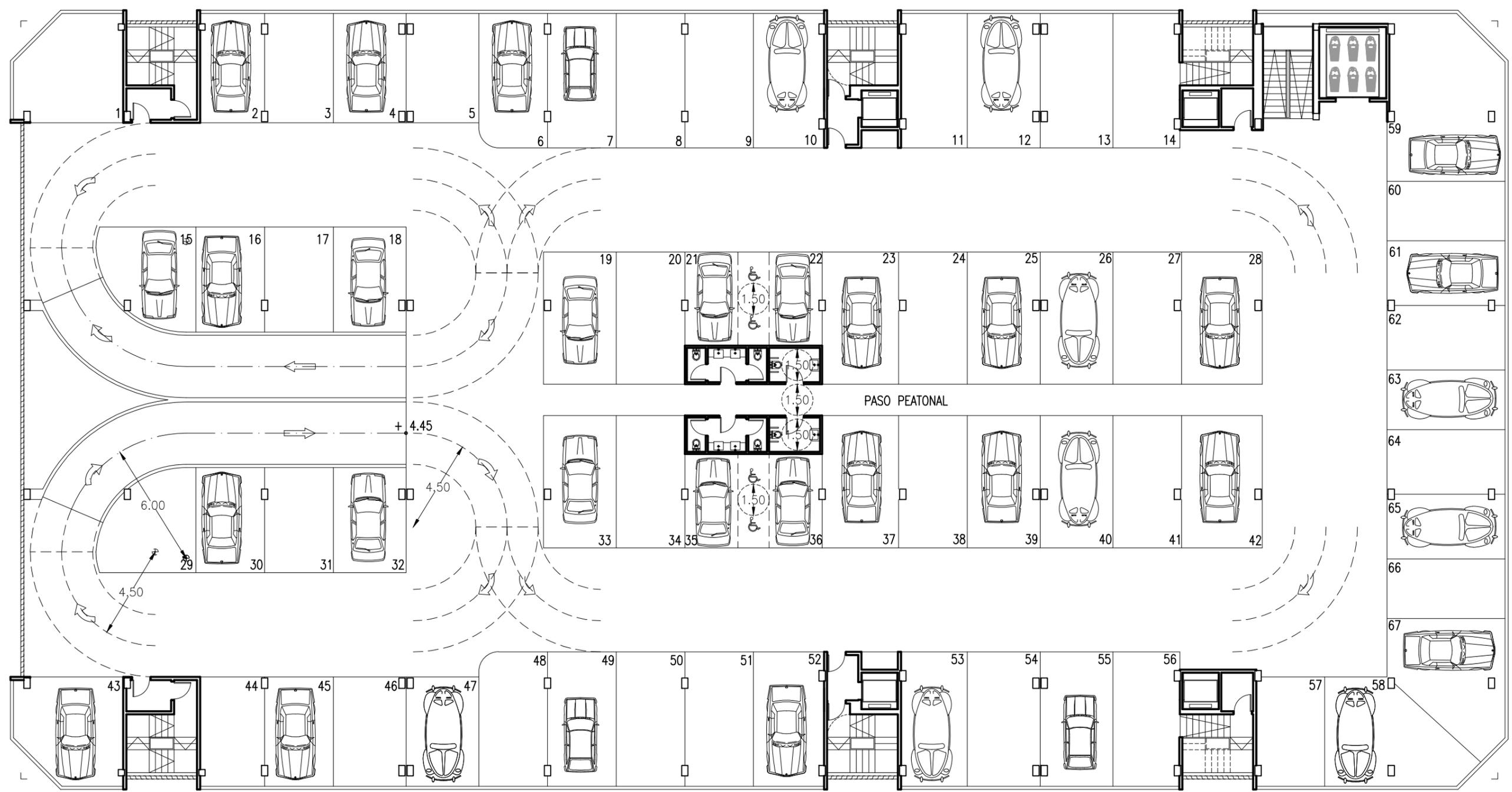
Francisco Arbona Piera Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEE S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA BAJA COMERCIAL, Y ACCESOS		PLANO Nº 15
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO			
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA			

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV MId4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



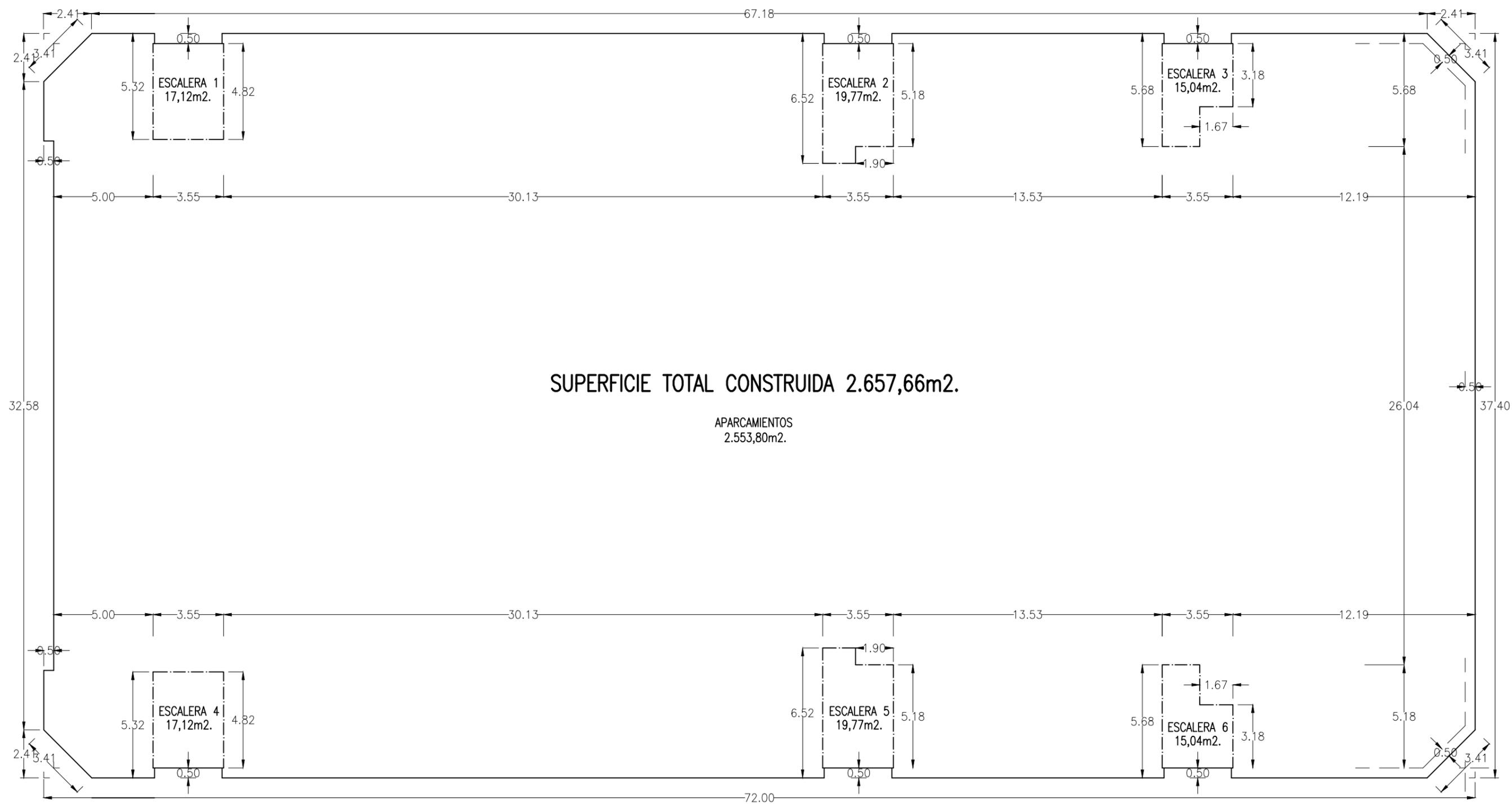
Francisco Arbona Piera		TITULO:	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA BAJA SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA	EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO		PLANO Nº 16

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Mq4= (Válido indefinidamente)
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



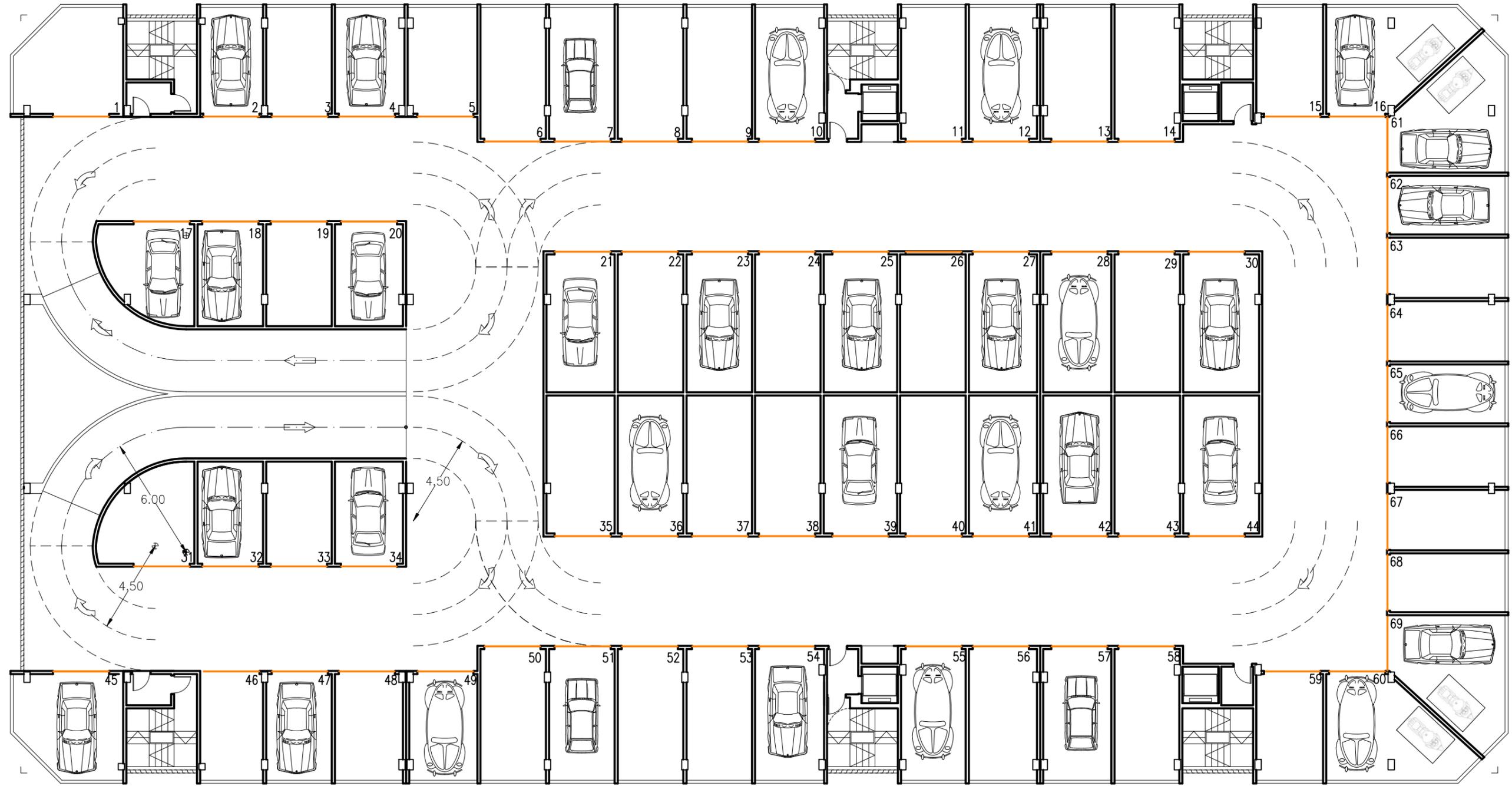
Francisco Arbona Piera		TITULO: PROYECTO BASICO Y EJECUCION PARA EDIFICIO COMERCIAL, GARAJES, Y GIMNASIO	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		PROMOTOR: KDEEX S.L.	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER	
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION. PLANTA PRIMERA APARCAMIENTOS VINCULADOS A BAJO COMERCIAL	PLANO Nº 17
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA		EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRAN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO	

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV MId4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



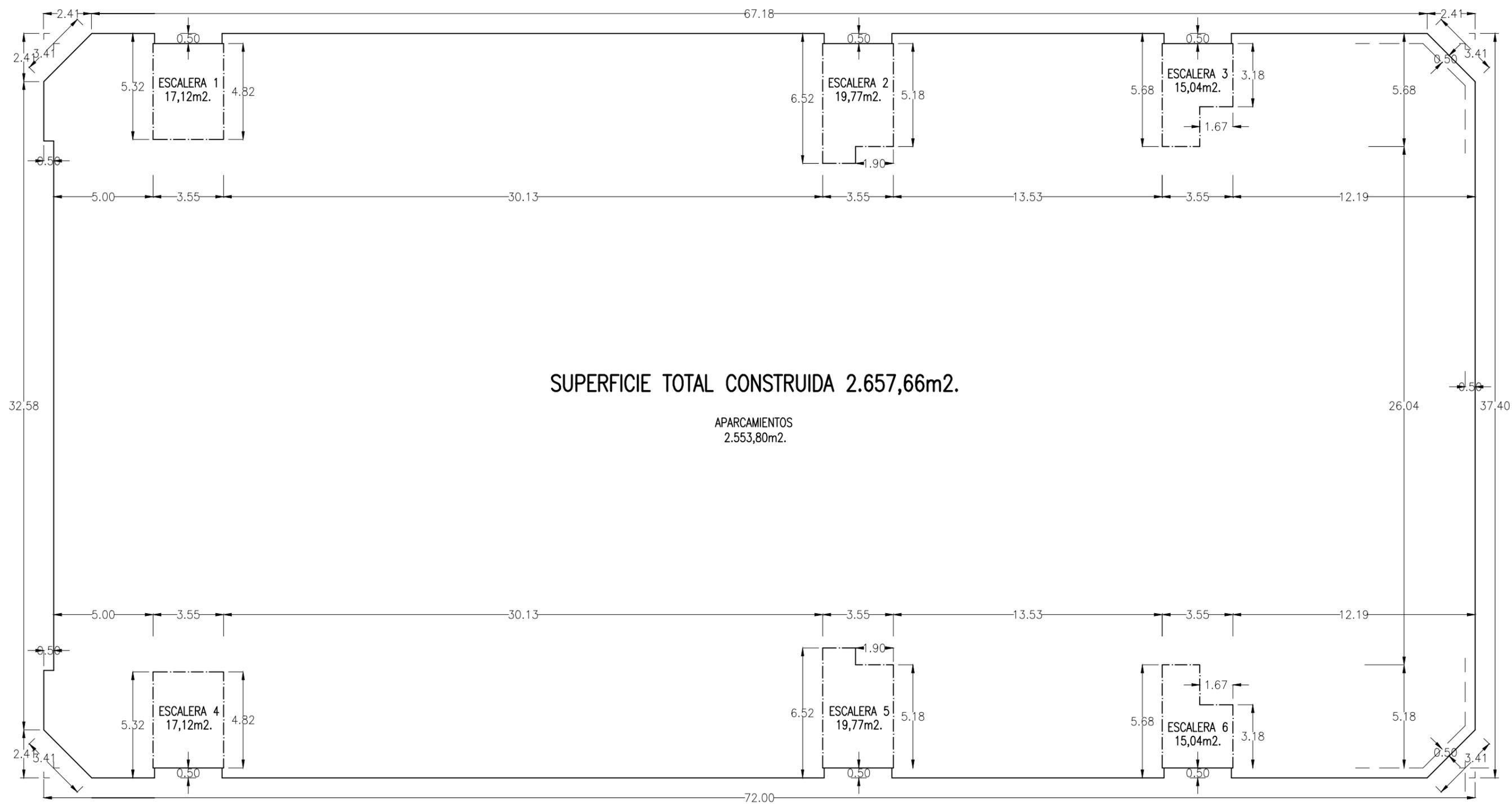
Francisco Arbona Piera		TITULO:	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA:	PROMOTOR:	SITUACION:
	FEBRERO 2020	KDEEX S.L.	ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
	ESCALA:	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION	
	1:200	PLANTA PRIMERA SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA	EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO		PLANO Nº
			18

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV MId4= (Válido indefinidamente)
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Francisco Arbona Piera		TITULO: PROYECTO BASICO Y EJECUCION PARA EDIFICIO COMERCIAL, GARAJES, Y GIMNASIO	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		PROMOTOR: KDEEX S.L.	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER	
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA SEGUNDA Y TERCERA APARCAMIENTOS	
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA		EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRAN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO	
		PLANO Nº 19	

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV MId4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

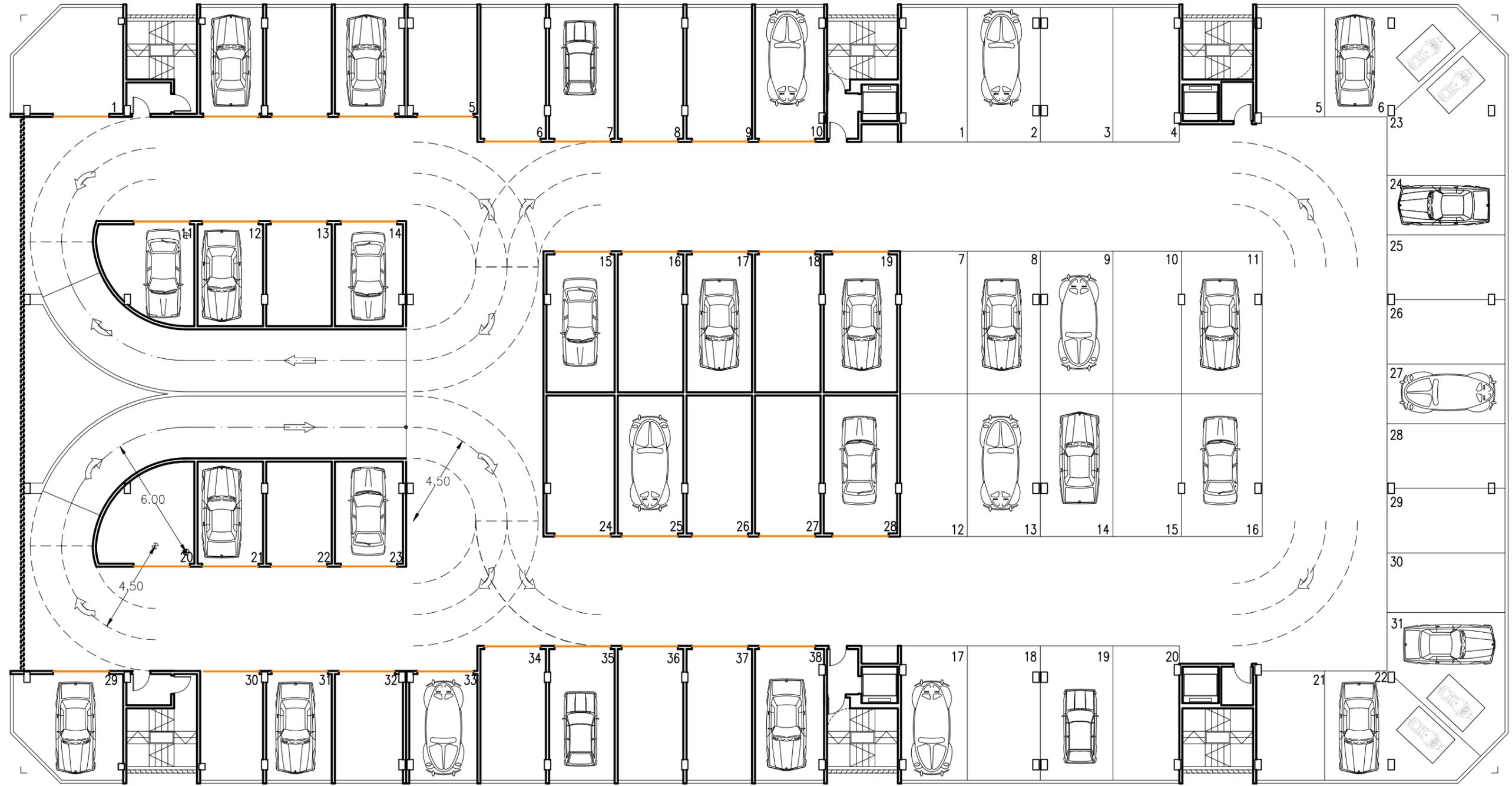


SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 2.657,66m².

APARCAMIENTOS
2.553,80m².

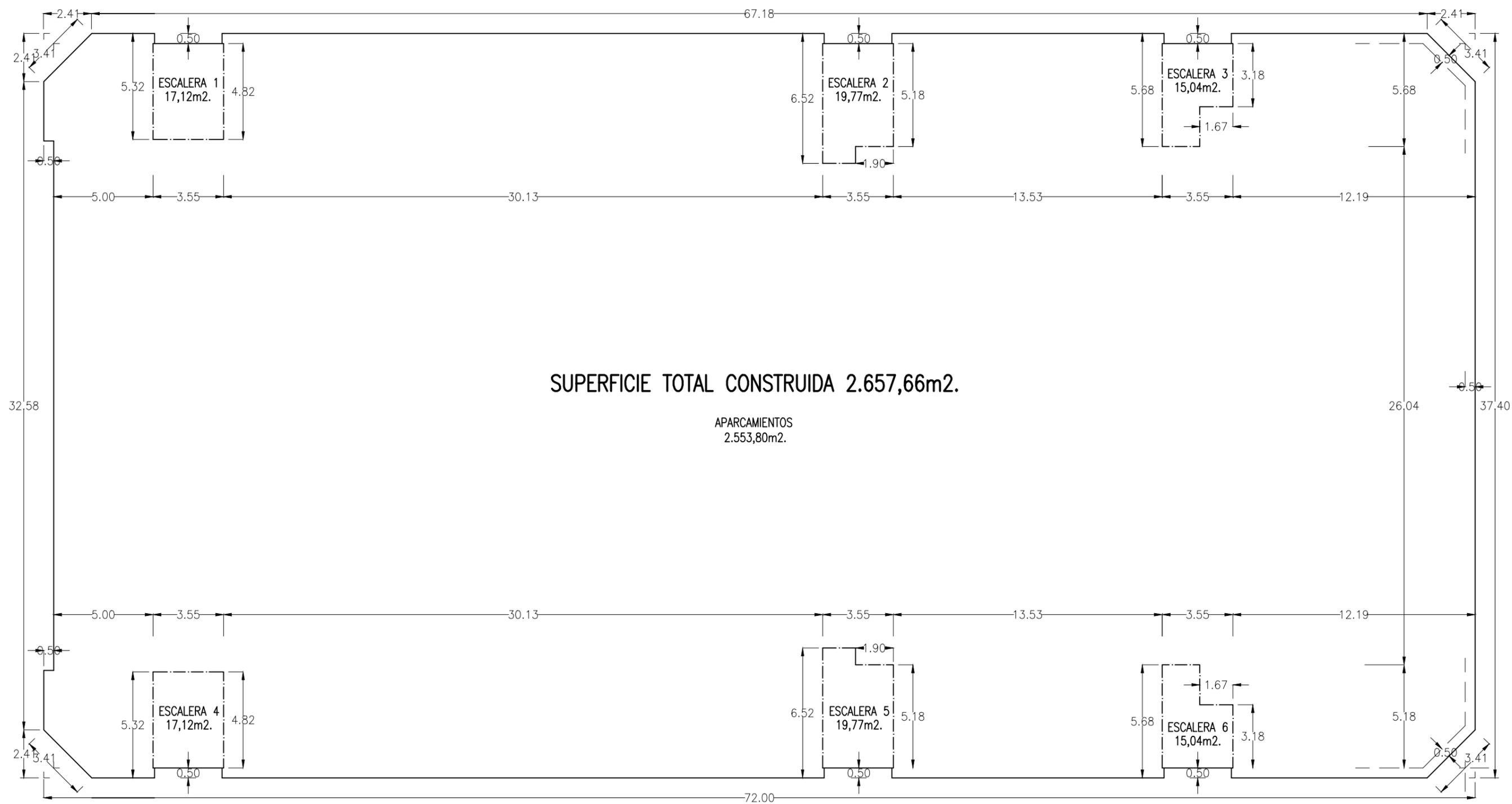
Francisco Arbona Piera		TITULO:	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA:	PROMOTOR:	SITUACION:
	FEBRERO 2020	KDEEX S.L.	ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
	ESCALA:	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION, PLANTAS SEGUNDA Y TERCERA SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
	1:200		
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA		EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO	
		PLANO Nº 20	

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Mq4= (Válido indefinidamente)
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



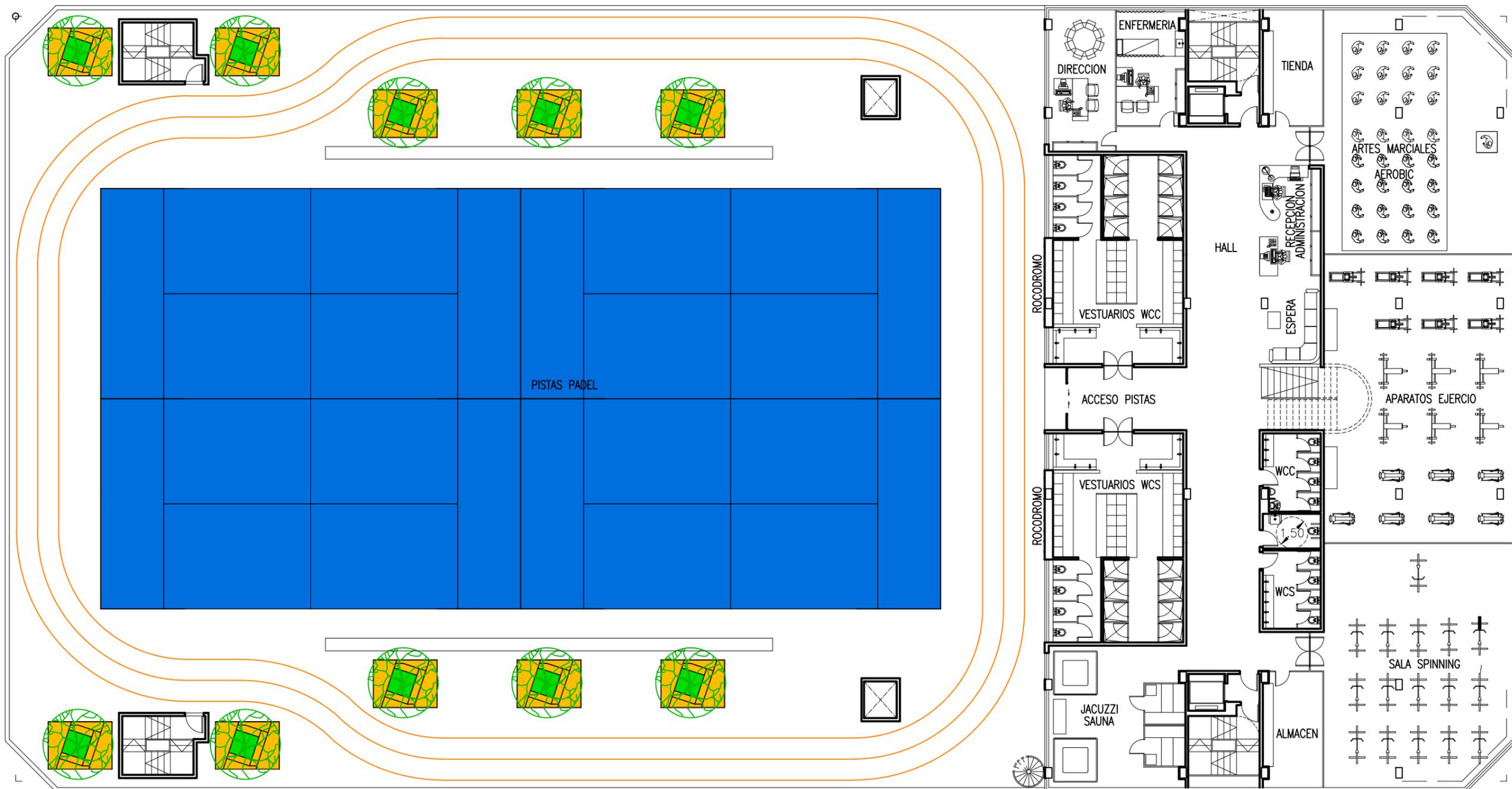
Francisco Arbona Piera		TITULO: PROYECTO BASICO Y EJECUCION PARA EDIFICIO COMERCIAL, GARAJES, Y GIMNASIO	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	PLANO Nº
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA CUARTA APARCAMIENTOS	21
<small>EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO</small>			
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA			

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Md4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Francisco Arbona Piera		TITULO:	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2364701YJ2326S0001JD DE ALZIRA	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA CUARTA SUPERFICIES CONSTRUIDAS	PLANO Nº
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA	EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO		22

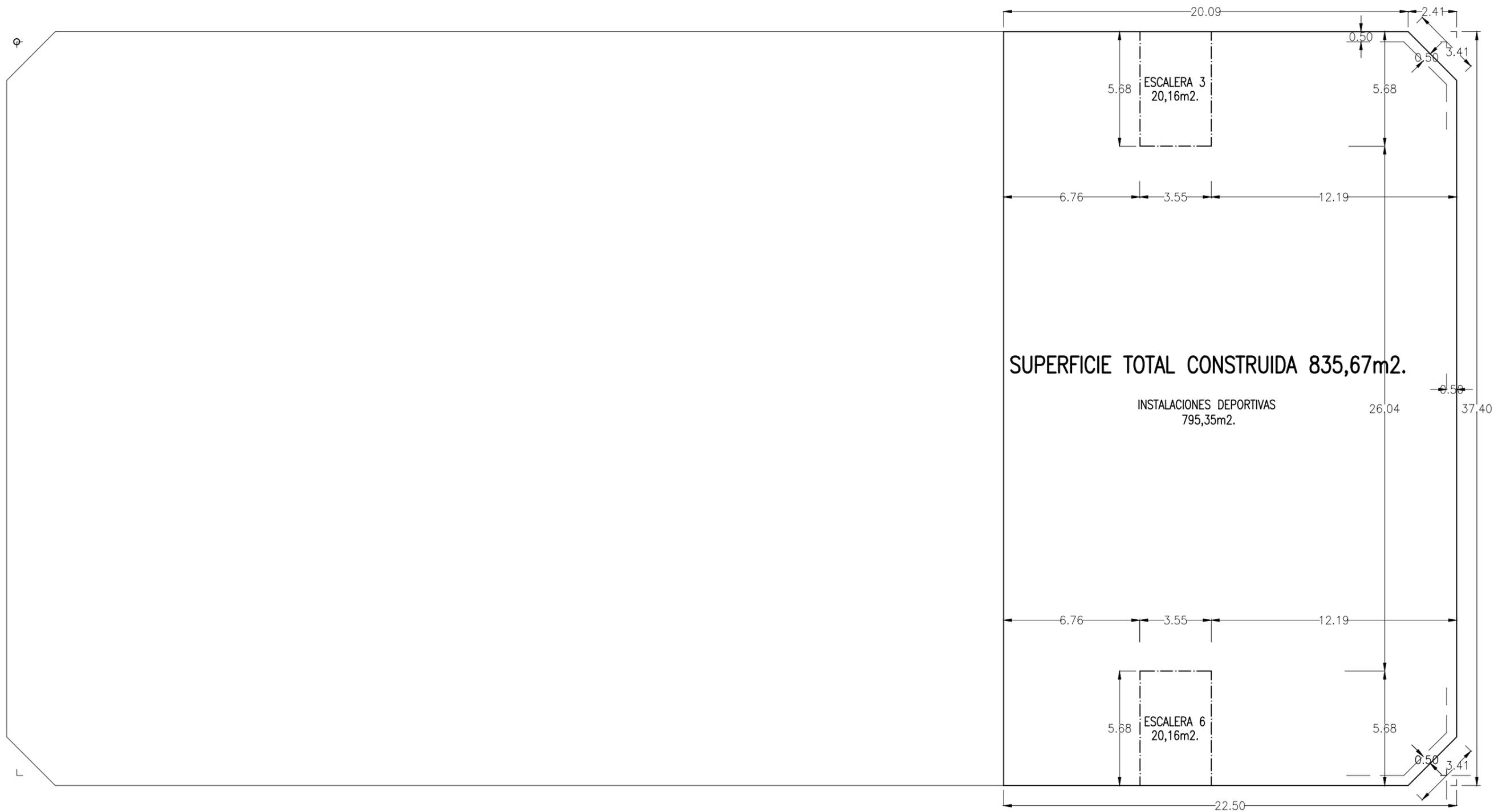
Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV MId4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



ACCESO RESTRINGIDO A TERRAZA SOLO PARA PARA MANTENIMIENTO

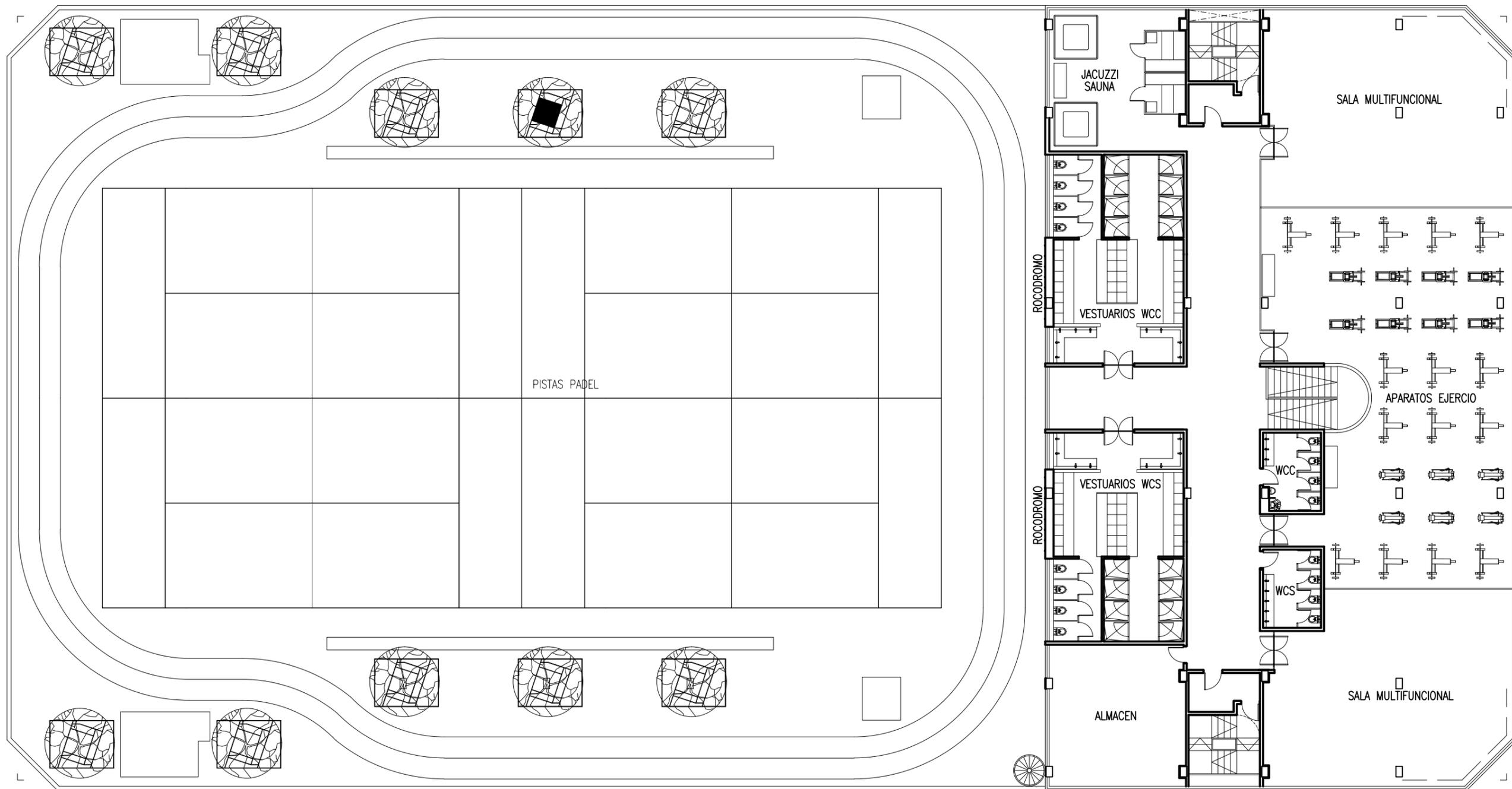
Francisco Arbona Piera Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		TITULO: PROYECTO BASICO Y EJECUCION PARA EDIFICIO COMERCIAL, GARAJES, Y GIMNASIO	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA QUINTA GIMNASIO, OCIO		PLANO Nº 23
<small>EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO</small>			
<small>FD. FRANCISCO ARBONA PIERA</small>			

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV MId4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



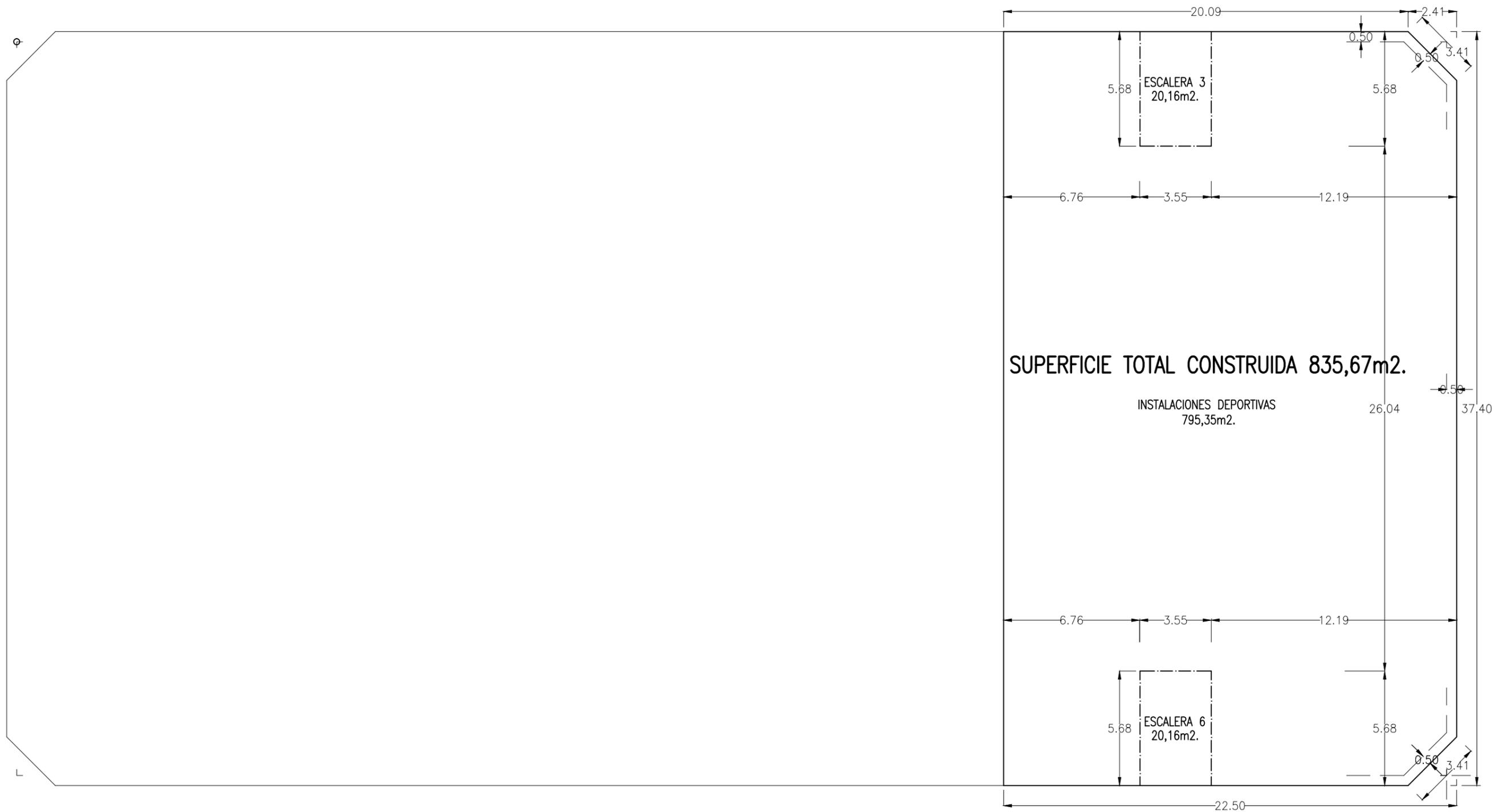
Francisco Arbona Piera		TITULO:	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		PROYECTO BASICO Y EJECUCION PARA EDIFICIO COMERCIAL, GARAJES, Y GIMNASIO	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA QUINTA SUPERFICIES CONSTRUIDAS	PLANO Nº 24
<small>EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO</small>			
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA			


 Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Mq4= (Válido indefinidamente)
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



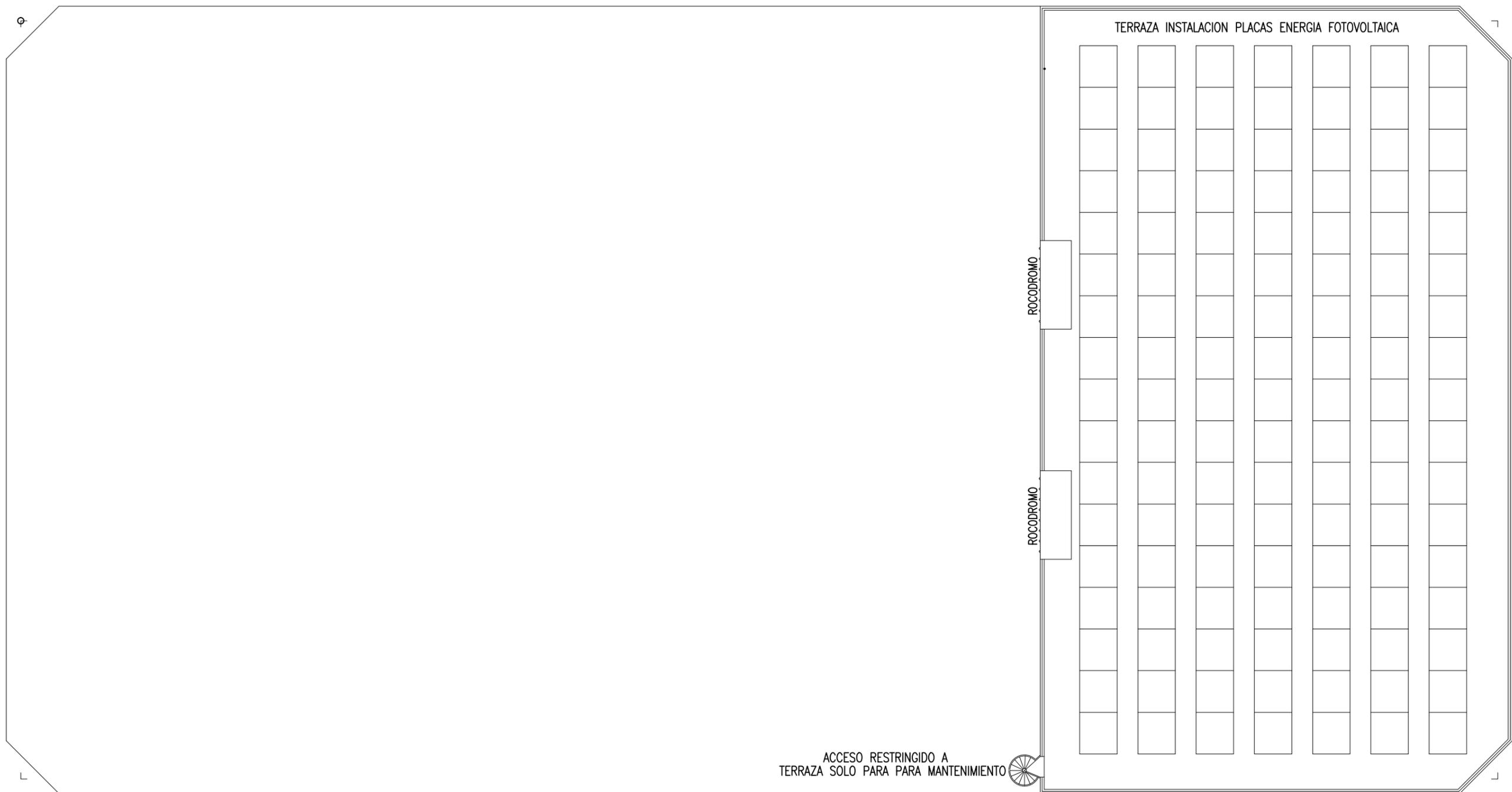
Francisco Arbona Piera Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		TITULO: PROYECTO BASICO Y EJECUCION PARA EDIFICIO COMERCIAL, GARAJES, Y GIMNASIO	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA SEXTA GIMNASIO	
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA		EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO	
			25

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Md4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Francisco Arbona Piera		TITULO:	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		PROYECTO BASICO Y EJECUCION PARA EDIFICIO COMERCIAL, GARAJES, Y GIMNASIO	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA:	PROMOTOR:	SITUACION:
	FEBRERO 2020	KDEEX S.L.	ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER
	ESCALA:	PLANO DE:	
	1:200	PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA SEXTATA SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
			PLANO Nº
			26
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA			
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO			

Identificador yC1P iDeq wGOH akaJ zDow jhLV Mq4= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



FRANCISCO JOSE ARBONA PIERA
 Fecha: 02/03/2020 19:35:53
 ACCV

FRANCISCO JOSE ARBONA PIERA
 Fecha firma: 02/03/2020 19:35:19
 ACCV

FRANCISCO JOSE ARBONA PIERA
 Fecha firma: 02/03/2020 19:34:39
 ACCV

FRANCISCO JOSE ARBONA PIERA
 Fecha firma: 02/03/2020 19:33:59
 ACCV

Francisco Arbona Piera		TITULO: PROYECTO BASICO Y EJECUCION PARA EDIFICIO COMERCIAL, GARAJES, Y GIMNASIO	
Ingeniero Industrial Colegiado nº 1.744 COIICV		SITUACION: ALZIRA, (Valencia) CALLES GABRIELA MISTRAL, DOLORES IBARRURI, PRIOR MORERA, Y MARIA MOLINER	
EL INGENIERO INDUSTRIAL:	FECHA: FEBRERO 2020	PROMOTOR: KDEEX S.L.	PLANO Nº
	ESCALA: 1:200	PLANO DE: PROPUESTA DE EDIFICACION PLANTA CUBIERTA INSTALACIONES	
FD. FRANCISCO ARBONA PIERA		EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR FRANCISCO ARBONA PIERA, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁN LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO	
		27	