



D. CARLOS CAPELLA SALES, SECRETARIO-ACCTAL DE L'AJUNTAMENT D'ALZIRA, CERTIFICO:

Que el presente Estudio de Detalle de la MANZANA M4P "SARASQUETA" C/ JOANOT MARTORELL DE 25 DE ALZIRA, fechado en octubre de 2021 y modificado en marzo de 2022, presentado por la entidad CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAU es el que ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 de Enero de 2023 pto 12º.

Y PARA QUE CONSTE Y SURTA LOS EFECTOS LEGALES QUE PROCEDA, EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO, CON EL VISTO BUENO DEL SR. ALCALDE-PRESIDENTE

Identificador rzih bmGS hGy0 pWqg 1a/Q TMjW 0t0=

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

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**ÁMBITO DE LA MANZANA M4P "SARASQUETA"**  
**C/ JOANO TMARIO REL 25 DE ALZIRA (VALENCIA)**



Pro m o t o r	<b>C I M E N T A D E S A R R O L L O S I N M O B I L I A R I O S A U</b>
---------------	--

o c t u b r e 2.021

m o d i f i c a c i ó n m a r z o 2.022



**LFN**  
ARQUITECTOS

**Estudio de Arquitectura y Urbanismo**  
Llorens, Fornés y Navarro S.L.P.

C/ Doctor García Donato nº 6 4ª 46021 Valencia  
Tel: 963394130 Fax: 963391656 www.lfnarquitectos.com

## Índice

A. DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA.....	2
1. ANTECEDENTES. ....	2
1.1. Introducción .....	2
1.2. Situación .....	2
1.3. Promotor. ....	3
2. ÁMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE.....	4
3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE. ....	6
1. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE.....	12
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	12
3. DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	14
3.1. Situación planeamiento vigente.....	14
3.2. Situación planeamiento proyectado .....	15
4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA. ....	18
4.1. Estudio de alternativas.....	18
4.2. Justificación respecto a la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat. ....	18
4.3. Adecuación a las previsiones del planeamiento. ....	19
5. ESTUDIO COMPARATIVO.....	20
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	21
7. PLANOS DE INFORMACION .....	22
B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA .....	23
1. NORMAS PROPIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	23
2. PLANO DE ORDENACIÓN .....	23

Identificador rzih bmGS hGyO pWqg 1a/Q TMjW 0t0=

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

# A. DOCUMENTACIÓ N SIN EFICACIA NO RMATIVA

## MEMORIA INFORMATIVA

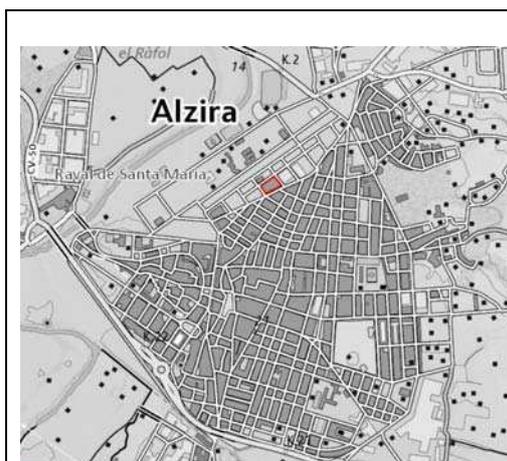
### 1. ANTECEDENTES.

#### 1.1. Introducción

La mercantil Cimenta Desarrollos Inmobiliarios SAU tiene la disponibilidad civil de los terrenos localizados en el núcleo urbano de Alzira correspondientes a la manzana con referencia catastral 1874201YJ2317S0001WE, anteriormente denominada manzana M4P “Sarasqueta” por el Plan Parcial Sector Tulell que desarrolló dicho suelo. Sobre dicha parcela se proyecta la redacción de un Estudio de Detalle con el objeto de modificar la ordenación de volúmenes establecida por un anterior Estudio de detalle. La manzana se identifica seguidamente

#### 1.2. Situación

La situación del ámbito de actuación es en el núcleo urbano de Alzira, comporta una única manzana identificadas como M4P “Sarasqueta” del ámbito del Plan Parcial Tulell y delimitada por las calles Joanot Martorell al Sureste,, Calle Creu Roja al Nordeste, Agricultor Octavio Daries Martínez al Sudoeste y calle Pintor García Ripollés al Noroeste.



*Emplazamiento de la manzana en el ámbito del núcleo urbano de Alzira*



*Identificación catastral de la manzana M4P “Sarasqueta”*



Identificador rzih bmGS hCy0 pWqg 1a/Q TMjW 0t0=

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

**1.3. Promotor:**

NOMBRE:	Cimenta Desarrollo Inmobiliario SAU
Domicilio Social:	Plaza Juan del Águila Molina nº5 04006 ALMERÍA
C.I.F.:	A04914099



Identificador rzih bmGS hGy0 pWqg 1a/Q TMjW 0t0=

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

## 2. ÁMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE

La ley 5/2014 LOTUP, en su artículo 41 “Estudios de Detalle”, apartado 2, establece que “Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos de finidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas”.

En el presente caso, el Estudio de Detalle afecta a una única manzana completa, de forma irregular, que tiene una superficie de 4.816,86 m<sup>2</sup>s delimitada por las calles Joanot Martorell al Sureste, Calle Creu Roja al Nordeste, Agricultor Octavio Daries Martínez al Sudoeste y calle Pintor García Ripollés al Noroeste



*Imagen aérea de la manzana M4P “Sarrià de Noya”*



*Parcel·la catastral 1874201YJ2317S en la que se inscribe la manzana M4P “Sarrià de Noya”*



*Esquina calle Joanot Martorella a la derecha con calle Agricultor Octavio Darie sa a la izquierda*



*Esquina calle Joanot Martorella a la izquierda con calle Creu Roja a la derecha*



*Esquina calle Creu Roja a la izquierda con calle Pintor Joan Garcia Ripollé a la derecha*



*Esquina calle Agricultor Octavio Darie sa a la derecha con calle Pintor Joan Garcia Ripollé a la izquierda*



Identificador rzih bmGS hGy0 pWqg 1a/Q TMjW 0t0=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

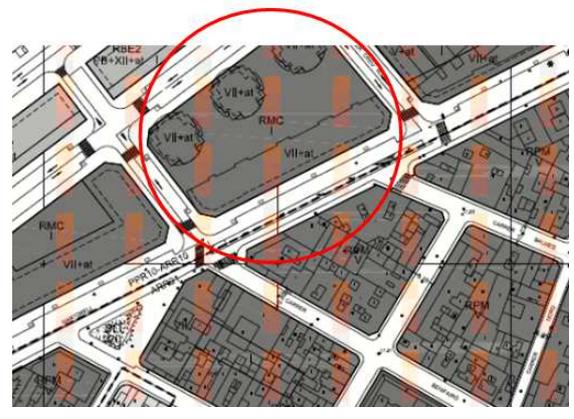
### 3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

#### Datos urbanísticos:

El cuadro siguiente muestra los parámetros de aprovechamiento de la parcela objeto del presente estudio:

Planeamiento vigente	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIES		
			Comercial	Residencial	Total
	M4	SARASQUETA	4.816,86 m <sup>2t</sup>	16.789,99 m <sup>2t</sup>	21.606,85 m <sup>2t</sup>

El plano de ordenación vigente del núcleo urbano para la zona de actuación se representa seguidamente:



**Planeamiento vigente**

La manzana ordenada desde el PG establece una ordenación de volúmenes en RMC (Residencial en manzana compacta) que se propone modificar mediante Estudio de Detalle. Incorpora una clara ordenación a base de 3 torres y un edificio laminar; todos de 7 alturas + ático:

RPM RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA

RMC RESIDENCIAL ILLA COMPACTA

#### Normativa de aplicación en la manzana de finida por el Estudio de Detalle:

*SECCIÓN PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL MANZANA CERRADA. RMC.*

##### Artículo 2.2.1. Ámbito.

*La Zona de Vivienda en Manzana está constituida por el área expresamente grafada con este título en los planos de Ordenación Urbanística del Plan Parcial de Tulell conforme a la grafía y abreviatura que se indican en su leyenda.*

##### Artículo 2.2.2. Asignación de usos. (1)

*A) USO DOMINANTE: Residencial.*

*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.*

*B) USOS PERMITIDOS.*

*Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado C de este artículo, salvo que manifiestamente se an incompatible 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) Rm. 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.*

**b) 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 independiente 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 m<sup>2</sup>) en planta baja con comunicación directa con usos residenciales. Así mismo, y en las citadas condiciones, se admitirá la categoría Tco.1b (superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y no superior a 800 m<sup>2</sup>) 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 independiente y diferenciados de los del resto de usos

**c) 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 capítulo 3. Si se ubican en edificio de uso mixto los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independiente y diferenciados de los del resto de usos.

**d) 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.

**e) Tof.2. Locales de oficina.**

Se admiten, excepto Tof.0 en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas, entendiéndose como tal a 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 hoteles y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

**f) 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 independiente y diferenciados de los del resto de usos.

Asimismo se admiten los tipos Tre.3, y Tre.4 en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal a 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).

**g) 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 independiente y diferenciados de los del resto de usos. Su superficie total no excederá de 300 m<sup>2</sup>.

**h) 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 independiente 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.

**i) D. Dotacionales.**

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

Se admiten, asimismo, en edificio de uso exclusivo.

**j) 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.

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. En planta baja y entre suelo, donde los

usos Par.1 y Par.2 se podrán compatibilizar en la misma planta con otros usos que permitidos en planta baja y entre suelo.

**C) SE PROHÍBEN EXPRESAMENTE LOS SIGUIENTES USOS:**

**a) Terciarios:**

- Te o.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).
- Aparcamientos de uso público o privado en las situaciones no permitidas.

**Artículo 2.2.3. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 m<sup>2</sup>.
- b) Todos y cada uno de sus linderos frontales tendrán, como mínimo, **10 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 linderos laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones de finidas 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.

La profundidad edificable será la señalada en el plano de ordenación correspondiente. Caso de no indicarse ésta no se podrá rebasarlos **18 metros**. No obstante, en este último caso, la porción de hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

**Art. 2.2.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (5)**

1. Altura de comisa.-

La altura de comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafado en el Plano de Ordenación correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,4 + 3,35 N_p$$

Siendo H<sub>c</sub> la altura de comisa máxima expresada en metros y N<sub>p</sub> 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 comisa (H<sub>c</sub>), 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 comisa en metros
5	23,15
6	26,50
7	29,85
8	33,20
9	36,55
10	39,90
11	43,25



Identificador rzih bmGS hGyO pWqg 1a/Q TMjW 0t0=

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

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 comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado en el Plano de Ordenación, pero el número posible de plantas a construirse 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 comisa establecida.

#### 2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafadas en los Planos de Ordenación.

#### 3. Chaflane s.

Los chaflane s son los establecidos en las alineaciones que figuran en los planos del Plan Parcial.

#### 4. Tratamiento de la última planta.

La última planta deberá tranquearse de l plano vertical cuya traza coincida con la alineación exterior, al menos 3 metros para formar una planta ático, según queda grafado en los planos de ordenación.

#### 5. Por encima de la altura de comisa de l edificio:

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en las Ordenanzas Generales de Edificación de las presentes Normas. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de comisa de l edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. 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 comisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de comisa de l edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y acceso 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 3,00 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 retanqueo de tres metros en áticos, se autorizarán antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 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, case tas 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 **dos plantas sótano** con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la edificación de estas Normas y asumiendo la responsabilidad el promotor privado de posibles afectaciones a edificaciones existentes.

#### 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 6,40 metros. En edificios en los que el primer forjado sobre salga 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 tranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

c) Se admite la construcción de entre plantas.

#### 8. Construcciones en patio de manzana.

En los patios de manzana, si se diese n, 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 techados 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 de terminen 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 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,20 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,20 m.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,20 m.
- 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, recebados, 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 de ancho superior a 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- 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, recebados, 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, recebados, 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, recebados, 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 límite 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 límite 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 límite 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 altura hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuese cual fuese la diferencia de alturas.

d) En cualquier caso y sea cual sea la configuración del paramento, 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 HD-91, o las que las sustituyan y en todo caso una de las piezas de la vivienda, el estero similar deberá recaer a vía pública.

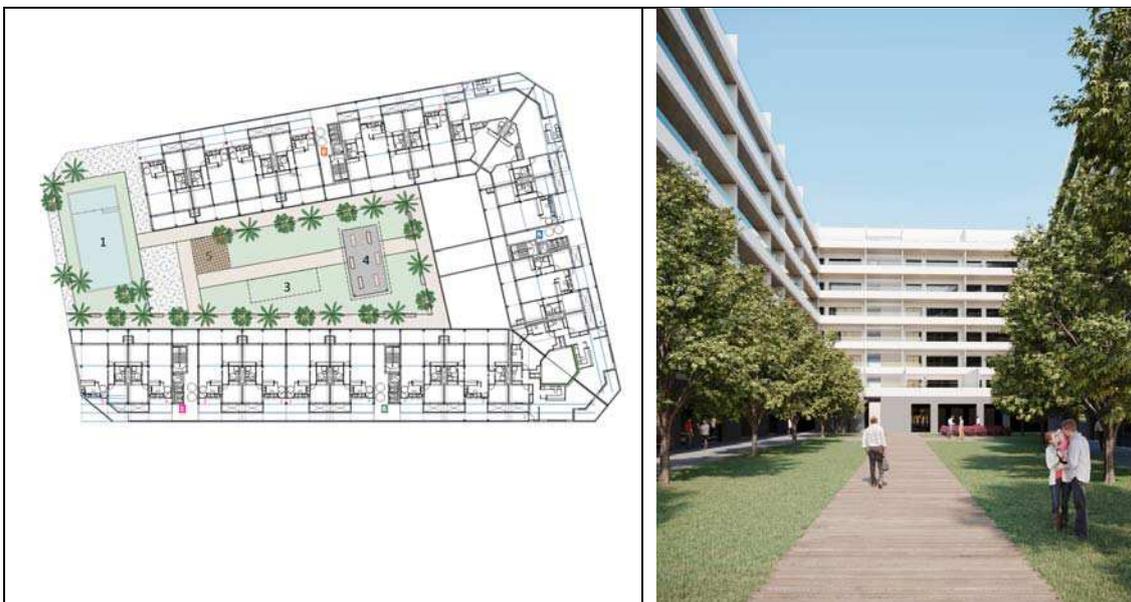
**Art. 2.2.5.- Dotación de aparcamientos. (5)**

- 1. En edificios de viviendas, se será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.*
  - 2. Sólo será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en la primera planta sótano, siendo opcional en planta baja o en segunda planta sótano. Si no fuese posible la reserva obligatoria de la totalidad de las plazas de aparcamiento será de aplicación el canon sustitutorio vigente en esos momentos, o su traslado al parking del bulevar Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.*
  - 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.*



Las líneas maestras de la definición del edificio a consolidar tras el estudio de detalle se centran en los siguientes objetivos:

- Generar una ordenación de la edificación que permita que los espacios interiores se abran al sur
- Diseñar esos espacios interiores sin que den la sensación de espacios cerrados por las viviendas colindantes
- Disponer las unidades de edificación con el máximo de tipologías de viviendas pasantes para mejorar el confort térmico de las mismas.
- Plantear como premisa en dichas tipologías que todas ellas deben disponer de terraza orientadas al sur.
- Distribuir la edificación terciaria sin ocupar la totalidad de la planta baja del edificio para que dicha planta pueda disponer de los elementos comunes con mayor calidad y sin interferir a los usos residenciales que quedaran una planta sobre ellos
- Dentro de estos elementos comunes la ordenación propuesta permite disponer de:
  1. Zona para piscina y solárium
  2. Espacios ajardinados
  3. Edificabilidad para generar Biblioteca/sala de estudios/coworking /ludoteca comunitaria
  4. Pequeño Huerto urbano
  5. Espacios a pergolados con posibilidad de juegos infantiles
  6. Gimnasio comunitario

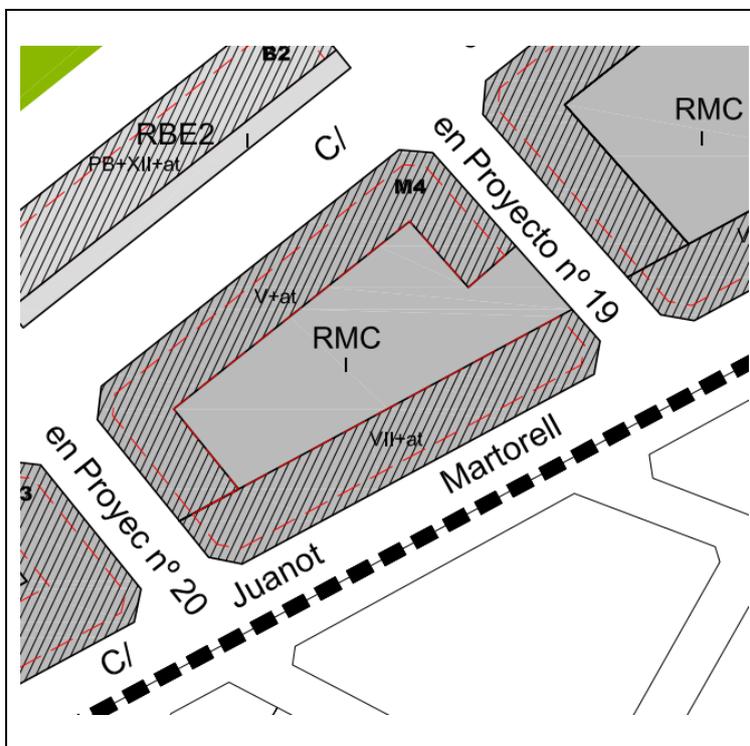


Esta ordenación permitirá desarrollar unas viviendas que enriquecerán a las familias que las habiten, pues dispondrán de un valor de calidad diferencial al disponer de espacios que permitan desarrollar actividades complementarias a las privadas fomentando la convivencia y la posibilidad de compartir de manera ordenada los espacios de descanso con los espacios de relación-trabajo y deporte.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### 3.1. Situación planeamiento vigente

La ordenación de la manzana objeto de estudio de detalle proviene del Plan Parcial Sector PPR-10-Tulell de aprobación por el ayuntamiento 13/10/2004 y publicado en el BOP el 26/10/2004.

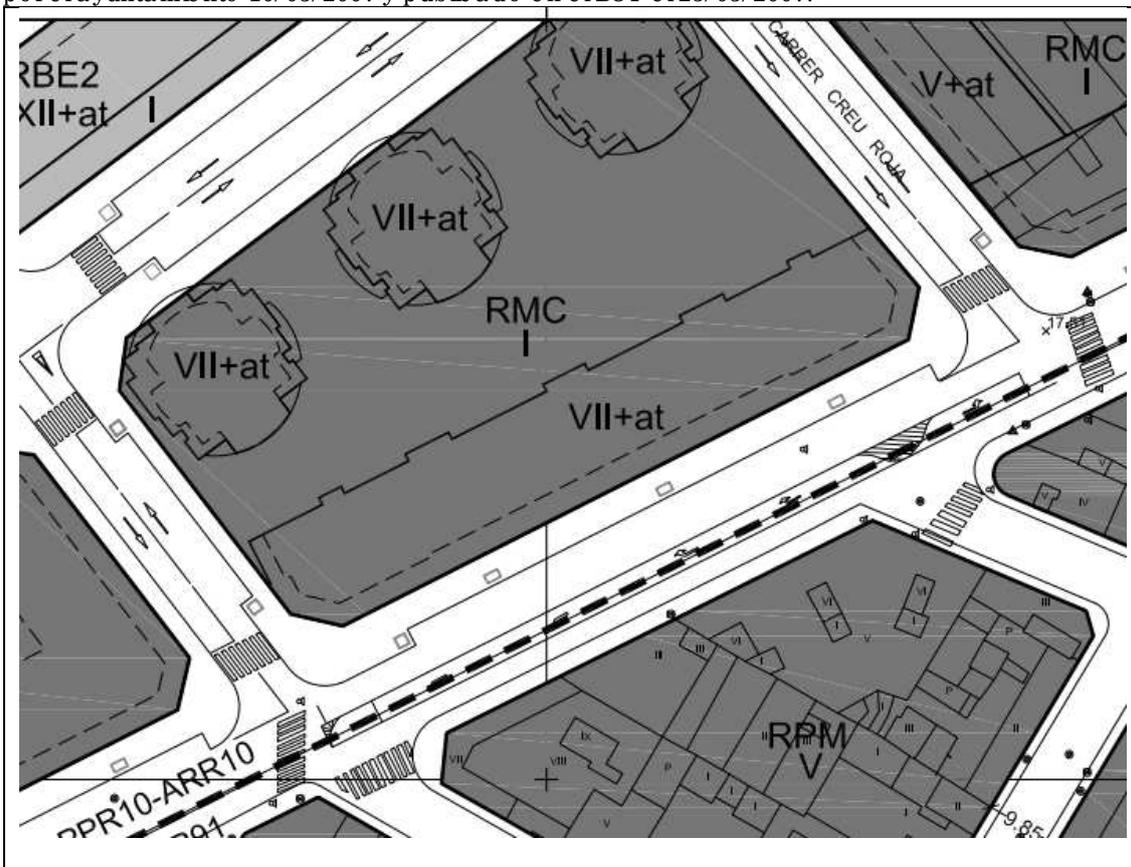


La ordenación para la manzana objeto de estudio proponía dos edificaciones: una en forma de "C" de 5 alturas más ático y otra longitudinal de 7+ático.

Estas dos construcciones se disponen de modo que la manzana no quede totalmente cerrada sino que deja un tramo abierto que comunica con la c/Creu Roja

Identificador rzih bmGS hCyO pWqg 1a/Q TMjW 0t0=  
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

Posteriormente en el año 2007 se aprobó el Estudio de Detalle de la Manzana M-4 Sarasqueta del Sector Tule II, que se promovió por la mercantil Promociones Nuevo Siglo 2000 SL, de aprobación por el ayuntamiento 10/05/2007 y publicado en el BOP el 25/05/2007:



Ordenación según estudio de detalle redactado por Promociones Nuevo Siglo 2000 SL

Esta ordenación difiere notablemente del resto de manzanas ordenadas en el ámbito del sector "Tule II". En la actualidad la parcela se encuentra con una obra parada en fase inicial de estructura, tan solo se construyeron los sótanos. La licencia de obras concedida en 29/05/2007 ahora está caducada (expediente 4.1.2.0 1967/2007)

### 3.2. Situación planeamiento proyectado

La actuación a operar mediante Estudio de Detalle, se centra en alterar la última ordenación de volúmenes para conseguir una disposición similar a la originalmente proyectada por el Plan Parcial pero con mejoras a la misma en cuanto a la conformación de las alineaciones, disposición y orientación de los volúmenes.

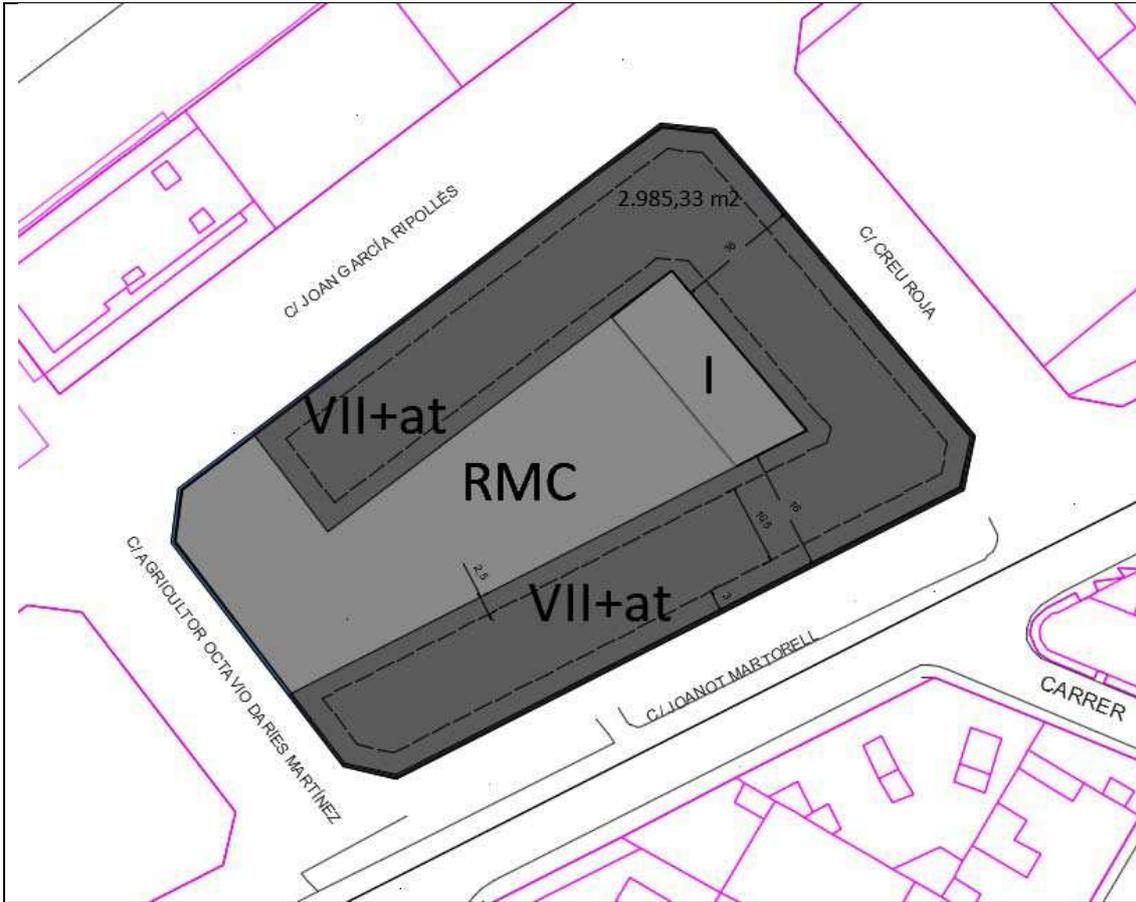
La ordenación y tipología de las viviendas propuesta pretende adaptarse mejor a las necesidades actuales de la población. Es objetivo indispensable que este nuevo estudio de detalle respete y obedezca los parámetros de aprovechamiento de la manzana establecidos en su correspondiente ficha urbanística:

SUPERFICIES		
Comercial	Residencial	Total
4.816,86 m <sup>2t</sup>	16.789,99 m <sup>2t</sup>	21.606,85 m <sup>2t</sup>



Identificador rzih bmGS hGyo pWqg 1a/Q TMjW 0t0=

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



**Desglose de superficies:**

	<b>SUPERFICIE EN PLANTA</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL PARCELA</b>	<b>4.816,86 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE HUELLA PLANTA BAJA</b>	<b>3.311,73 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE HUELLA PLANTA PRIMERA</b>	<b>3.048,22 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE HUELLA PLANTA SEGUNDA</b>	<b>3.048,22 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE HUELLA PLANTA TERCERA</b>	<b>3.048,22 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE HUELLA PLANTA CUARTA</b>	<b>3.048,22 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE HUELLA PLANTA QUINTA</b>	<b>3.048,22 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE HUELLA PLANTA SEXTA</b>	<b>3.048,22 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE HUELLA PLANTA ÁTICO</b>	<b>1.939,72 m<sup>2</sup></b>

La superficie comercial se consolidará en planta baja y en entreplanta, hasta consumir la superficie máxima comercial que será de **4.816,86 m<sup>2</sup>**. Esta solución permite destinar la planta 1ª exclusivamente a uso residencial.

La superficie residencial se desarrollará desde planta primera hasta la planta ático. La superficie máxima edificable será de **16.789,99 m<sup>2</sup>**.

Las alineaciones proyectadas no implican la consolidación de la edificación al 100% ya que el proyecto a desarrollarse establecerá espacios cuyo computo de la edificabilidad podrá ser parcial en base al desarrollo de espacios abiertos en las plantas piso.

En los espacios libres interiores de la parcela podrán ser objeto de la edificación de pequeños volúmenes con destino a dotaciones al servicio del edificio principal y computarán a efecto del cumplimiento del techo máximo consolidable.



Identificador rzih bmGS hGy0 pWqg 1a/Q TMjW 0t0=

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

#### 4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

##### 4.1. Estudio de alternativas.

Alternativa 0. La alternativa 0 sería mantener la situación vigente. Esta alternativa se formuló mediante estudio de detalle anteriormente aprobado y en la actualidad no responde suficientemente a las tipologías edificatorias más demandadas por la población. Se estima que dicha ordenación debe ser adecuada a las nuevas demandas y a nuevos modelos de residencias más sostenibles e integrados.

##### Alternativa 1.

La alternativa 1 se centra en recuperar la ordenación originalmente proyectada, la cual por orientación y dimensiones de los anchos de los volúmenes no encaja suficientemente con las directrices del edificio que se proyecta sobre la base de una nueva visión del conjunto, mas abierta y con mayor uso de los espacios comunes.

##### Alternativa 2

Esta es la alternativa que se considera que debe ser la que motive el Estudio de Detalle sobre la base de un estudiado proyecto que ha sido sometido al estudio de diversas interacciones para conseguir un producto de máximo confort y apertura de los usos que pretenden la evasión frente al confinamiento habitual en este tipo de espacios.

##### 4.2. Justificación respecto a la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat.

La solución adoptada, tiene por objeto remodelar urbanísticamente un pequeño ámbito del núcleo urbano, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo 41 “Estudios de detalle” de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que textualmente dice:

*“1.- Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que pueda modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.”*

En el presente estudio se cumple tal condición ya que únicamente se remodelan alineaciones y volúmenes.

*“2.- Se formularán para las áreas de limitadas o en los supuestos de finidos por los planes de rango superior; de biendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.”*

El artículo 1.10. “Estudios de Detalle”, de las normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira establece

*1. Los Estudios de Detalle tal y como se definen en el Art. 38 de la LUV y con las finalidades previstas en su art. 79, solo se admiten en el suelo urbano y en el ordenado pormenorizadamente por el presente Plan en las zonas de ordenación urbanística Residencial Plurifamiliar en Manzana (RPM), Residencial Plurifamiliar en Bloque (RPB) y en Industrial (Ind) y Territorio (T).*

*2. El planeamiento parcial que desarrolle los Sectores no ordenados pormenorizadamente podrá prever la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle en los términos y para los ámbitos que determine.*

Por otra parte, la delimitación que opera el presente estudio comprende una manzana completa. Se cumple con el ámbito mínimo exigido.

*“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 desarrolle.”*

No se opera la creación de nuevos suelos dotacionales.

*“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.”*

Este Estudio de Detalle presenta una documentación que queda expuesta en la correspondiente memoria informativa del mismo, donde se detallan en sus diferentes puntos, todos los aspectos significativos en cuanto a objeto, situación, promoción, justificación de su procedencia, y parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico para la zona en cuestión.

Por otro lado y en la Memoria Justificativa de este Estudio de Detalle, se especifican los aspectos que justifican la delimitación del área objeto de Estudio de Detalle, el objeto, la justificación de la solución adoptada, la adecuación a las determinaciones del planeamiento que desarrolla y otras normativas que le son de aplicación y la solución propuesta.

Este Estudio de Detalle, incorpora un Estudio de Integración Paisajística, dando cumplimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 41 LOTUP.

#### **4.3. Adecuación a las previsiones del planeamiento.**

La solución propuesta por este Estudio de Detalle, se ajusta a las determinaciones de las Normas Urbanísticas. En desarrollo de este Estudio de Detalle son de aplicación las normativas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira con la nueva volumetría descrita para la edificación.

**5. ESTUDIO COMPARATIVO.**

Seguidamente se muestran los cuadros comparativos de las superficies ordenadas con las del planeamiento vigente :

**Parámetros ordenación vigente**

	SUPERFICIES				Total
	MANZANA	PARCELA	Comercial	Residencial	
<b>Planeamiento vigente</b>	M4	SARASQUETA	4.816,86 m <sup>2t</sup>	16.789,99 m <sup>2t</sup>	<b>21.606,85 m<sup>2t</sup></b>

**Parámetros ordenación proyectada ED**

	SUPERFICIES				Total
	MANZANA	PARCELA	Comercial	Residencial	
<b>Planeamiento vigente</b>	M4	SARASQUETA	4.816,86 m <sup>2t</sup>	16.789,99 m <sup>2t</sup>	<b>21.606,85 m<sup>2t</sup></b>

No hay modificaciones en el aprovechamiento urbanístico de la parcela ni en la distribución de usos del mismo. Esta premisa implica que no se modifica el estándar dotacional global (EDG) del ámbito.

Este estándar no es la única referencia para valorar la calidad de la ordenación urbanística, considerándose complementaria de las actuaciones proyectadas consistentes en:

- a) Una mayor calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- b) Una mejora sustancial de las condiciones funcionales del edificio proyectado.



Identificador rzih bmGS hGy0 pWqg 1a/Q TMjW 0t0=

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



## 7. PLANOS DE INFORMACION

- 1 Situación y emplazamiento
- 2 Ámbito del Estudio de Detalle
- 3 Planeamiento vigente, ámbito Estudio de Detalle
- 4 Planeamiento proyectado ámbito Estudio de Detalle
- 5.1 Planta baja de taller
- 5.2 Plantas 1 a 6 + ático
- 6 Alzados y plantas
- 7 Infografía



Identificador rzih bmGS hGy0 pWqg 1a/Q TMjW 0t0=

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

## B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

### 1. NORMAS PROPIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

No se redactan normas propias del Estudio de Detalle.

Serán de aplicación las determinaciones normativas del vigente planeamiento de Alzira.

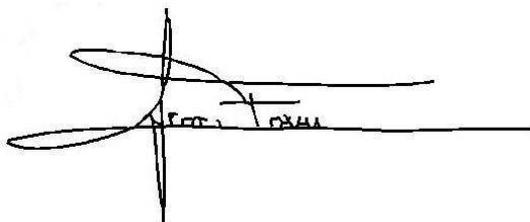
### 2. PLANO DE ORDENACIÓN

O.1 Ordenación ámbito del Estudio de Detalle

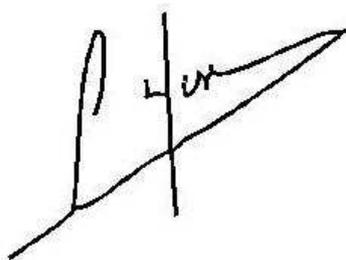
En Valencia, a 14 de octubre de 2021

**Arquitectos**

Amando Fomes Zaragoza

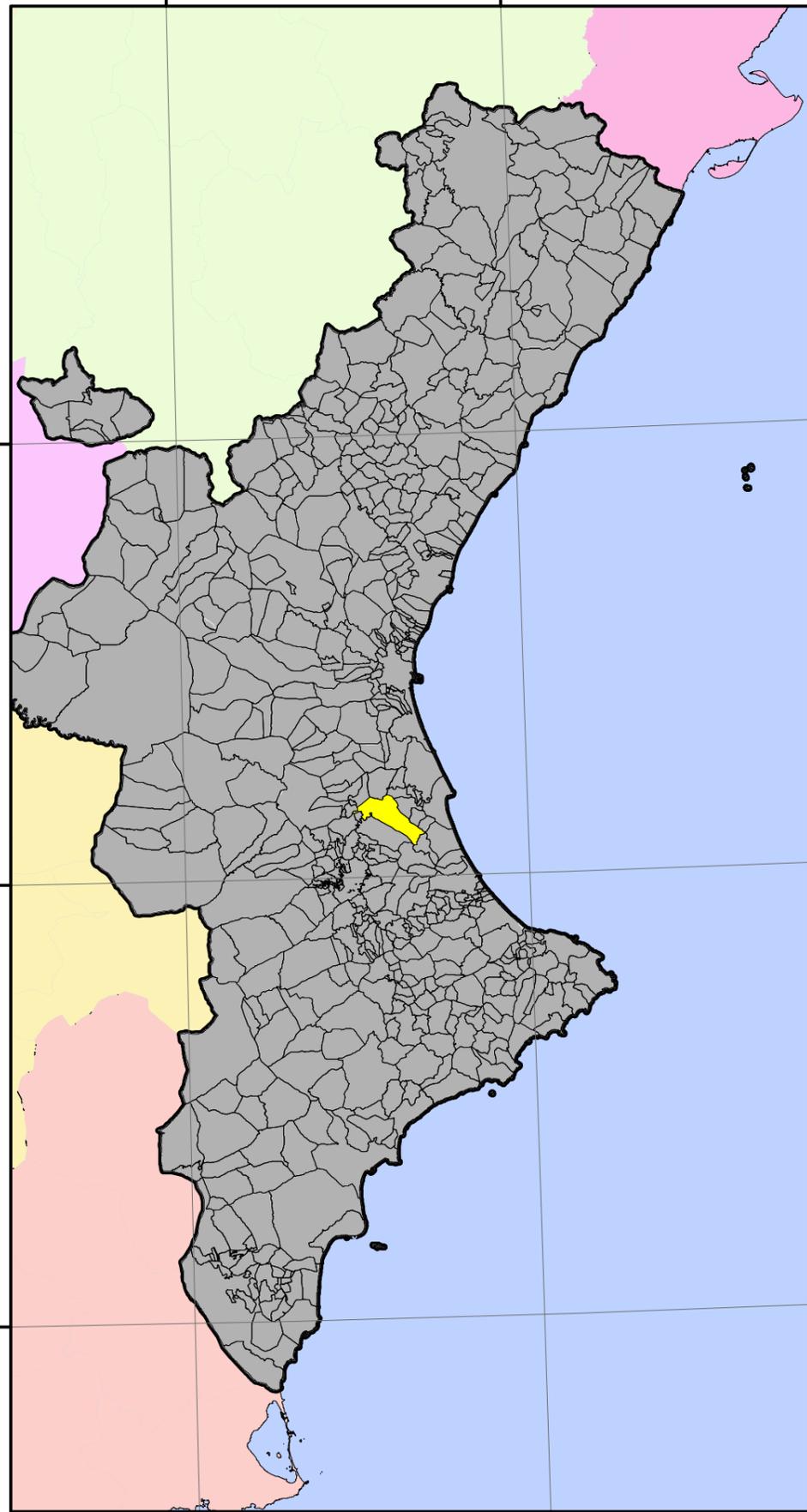


Carlos Lorens Tejedor





Identificador rzlh bmG5 hCy0 pWgg 1a/Q TMjW 0t0=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



**SIMBOLOGÍA**

 Emplazamiento  
Término municipal

 Emplazamiento  
Ámbito Estudio de Detalle

Promotor:  
 CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIO SAU

Equipo redactor:



UFN Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
 Llorens, Fornés y Navarro S.L.  
C/ Doctor García Donato nº 6. 4º 46021 Valencia  
 Tel: 963394130 Fax: 963391656 www.ufnarquitectos.com

Título del Proyecto:  
 Estudio de Detalle  
 Ámbito de la manzana M4P "Saraqeta"

Fecha:  
 Octubre 2021  
 Escala:  
 VARIAS

Título del Plano:  
 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Nº de Plano:  
 DIE.1



Identificador rzlh bmg5 hcyo pWdg 1aIQ TMjW 0t0=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



**UN**  
 Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
 Llorens, Fornes y Navarro S.L.P.  
 C/ Doctor García Donato nº6, 2ª planta - 46021 Valencia  
 Telf: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.llaarquitectos.com

16-5700-SVC Los Arquitectos Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.  
 Armando FORNES ZARAGOZA - Carlos LLORENS TEJEDOR

Promotor/a: Cimenta Desarrollos Inmobiliarios SAU  
 Plaza Juan del Águila Molina nº5 04006 ALMERÍA

TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE  
 ÁMBITO DE LA MANZANA M4P "SARASQUETA"

Emplazamiento: C/ JOANOT MARTORELL 25 DE ALZIRA (VALENCIA)  
 Ref. Catastral: 1874201YJ2317S0001WE

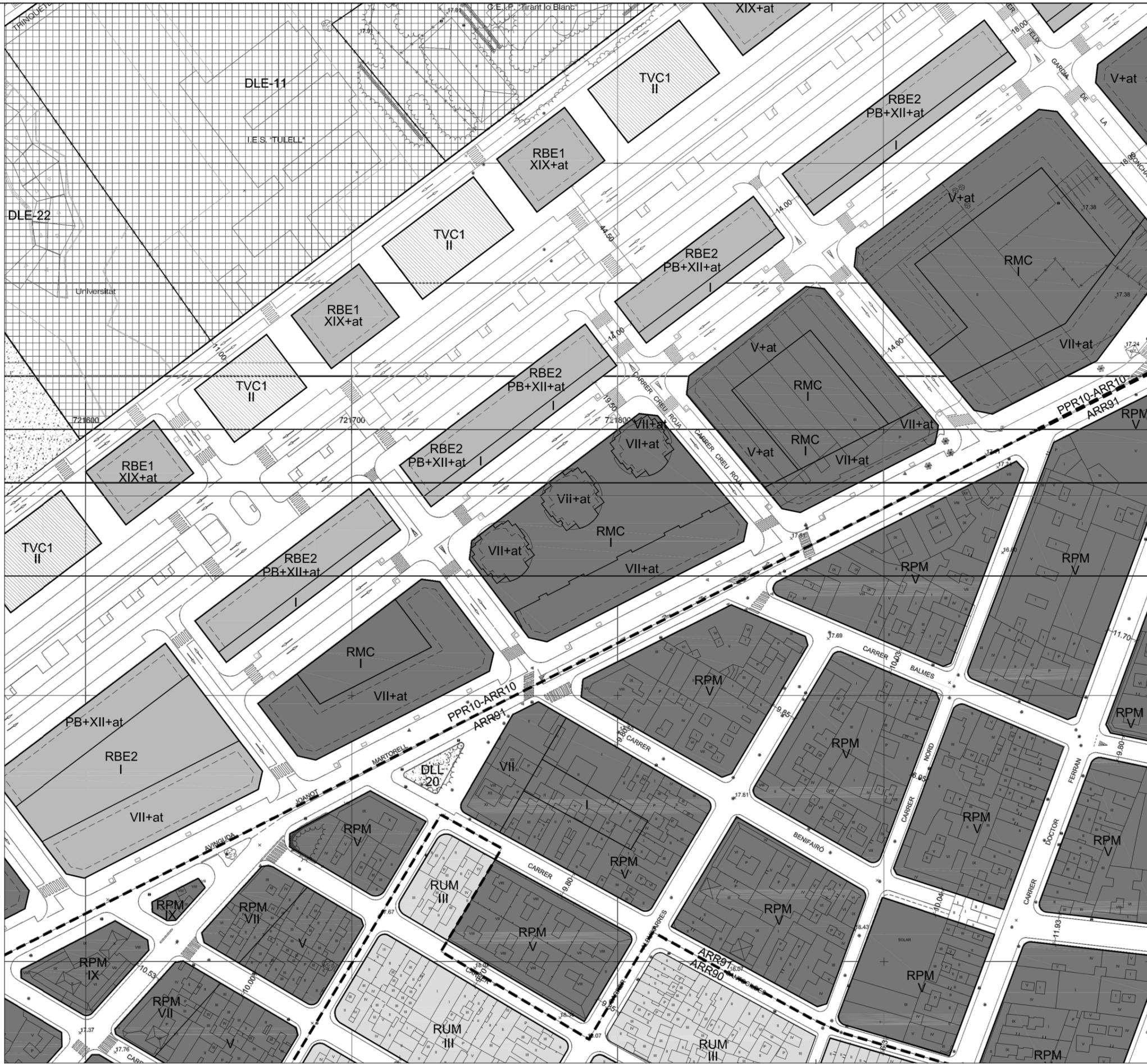
Escala: 1/ 1000  
 Fecha: Octubre 2.021

Denominación: **ÁMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL**

**2**



Identificador rzlh bmG5 hcY0 pWqg 1aIQ TMjW 0t0=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



ORDENACIÓ ESTRUCTURAL			
CLASSIFICACIÓ	SU ***** SUBILE		
LÍMIT CLASSE SCL			
ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA (La planificació s'ha determinat sobre zones d'ordenació urbanística veïes per les dues primeres lletres de l'ús detallat assignat a la parcel·la.)			
RH	RESIDENCIAL HISTÒRIC		
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		
IA	INDUSTRIAL I EMmagatzemament		
TO	TERCIARI		
UC	USOS COMUNITARIS		
DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA INTERIOR ***** Útils sector			
PPRX	Àmbit del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter RESIDENCIAL		
PPRX	Àmbit del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter INDUSTRIAL		
ÀREES DE REPARTIMENT ***** Útils àrea			
ARRXX	Àrea de repartiment XX, en sol RESIDENCIAL		
ARRXX	Àrea de repartiment XX, en sol INDUSTRIAL		
ARRXX	Àrea de repartiment XX, en sol TERCIARI		
UNITATS D'EDIFICACIÓ ***** Útils àrea			
PARRXX	Programa d'Actualització Integrada Residencial en sol urbà		
PARRXX	Programa d'Actualització Integrada Industrial en sol urbà		
URRXX	Unitat d'Edificació Residencial en sol urbanitzable		
URRXX	Unitat d'Edificació Industrial en sol urbanitzable		
SERVEI I ZONES DE PROTECCIÓ DE DOMINI PÚBLIC			
LÍMIT ZONA D'AFEGEIGI			
VIES PÚBLIQUES (Veure plànol B2)			
VIES PRIVADES (Veure plànol B2)			
XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL			
DEV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES	DEO	EQUIPAMENT CULTURAL
DEV	CARRIL BICI	DEO	EQUIPAMENT ESPORTIU
DET	TRANSPORTS	DES	EQUIPAMENTS SERVEIS PÚBLICS
DEL	ESPÀIS LLIBRES, JARDINS	DEI	INFRAESTRUCTURES
DES	EQUIPAMENT ESCOLAR	DEH	Hidràuliques
		DES	assajament
		DEA	abastiment aigua potable
		DISG	gasoductes
		DEIE	energia elèctrica
		DEV	1. abastiment energies 2. tractament RBU
ORDENACIÓ DETALLADA			
RÈGIM DEL SCL		ZOU UC	
ASSIGNACIÓ DETALLADA D'USOS		UCI	
ZOU RD		UCB	US COMUNITARI ESCOLAR
RH1	RESIDENCIAL HISTÒRIC: "LA VILA" (Veure plànols sèrie D)	UCO	US COMUNITARI CULTURAL
RH2	RESIDENCIAL HISTÒRIC	UCS	US COMUNITARI ESPORTIU
ZOU RU		UCB	US COMUNITARI SERVEIS
RIA	UNIFAMILIAR AÏLLADA	UCA	US COMUNITARI APARTAMENTS
RIU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PLENA	UCG	US COMUNITARI GASOLINERS
RUM	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLA	UCR	US COMUNITARI RELIGIOS
ZOU RP		DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL	
RPM	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA	DLV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
RMD	RESIDENCIAL ILLA COMPACTA	DLT	TRANSPORTS
RPI	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC	DLL	ESPÀIS LLIBRES I JARDINS
RBI	RESIDENCIAL BLOC EXEMPT	DLE	EQUIPAMENT ESCOLAR
ZOU IA		DLC	EQUIPAMENT CULTURAL
IAL	INDUSTRIAL I EMmagatzemaments LLEUGERS	DLD	EQUIPAMENT ESPORTIU
IAM	INDUSTRIAL I EMmagatzemaments MITJANS	DLS	EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
IAP	INDUSTRIAL I EMmagatzemaments PESATS	DLA	EQUIPAMENT APARTAMENTS
ZOU TC		DLI	INFRAESTRUCTURES
TC	TERCIARI COMERCIAL	DLH	Hidràuliques
TD	TERCIARI ILLA DENSA	DLB	assajament
TVD	TERCIARI VOLUM CONTENIDOR	DLA	abastiment aigua potable
TBA	TERCIARI VOLUM ALLAT	DLG	gasoductes
		DLIE	energia elèctrica
		ID	Infraestructura serveis urbans
			AMBIT D'EMPREMIACIÓ SUBSCL DOTACIONAL
RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ		ALINEACIÓ EN BDL URBA	
		ALINEACIÓ EN BDL URBANITZABLE	
		AMB ORDENACIÓ DETALLADA	
		NOMBRE D'ALTURES	
PATRIMONI			
		SENS IMMOBLES PROTEGITS	
		SENS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS	
		SENS MOBLES PROTEGITS	

16 - 5700 - SVC

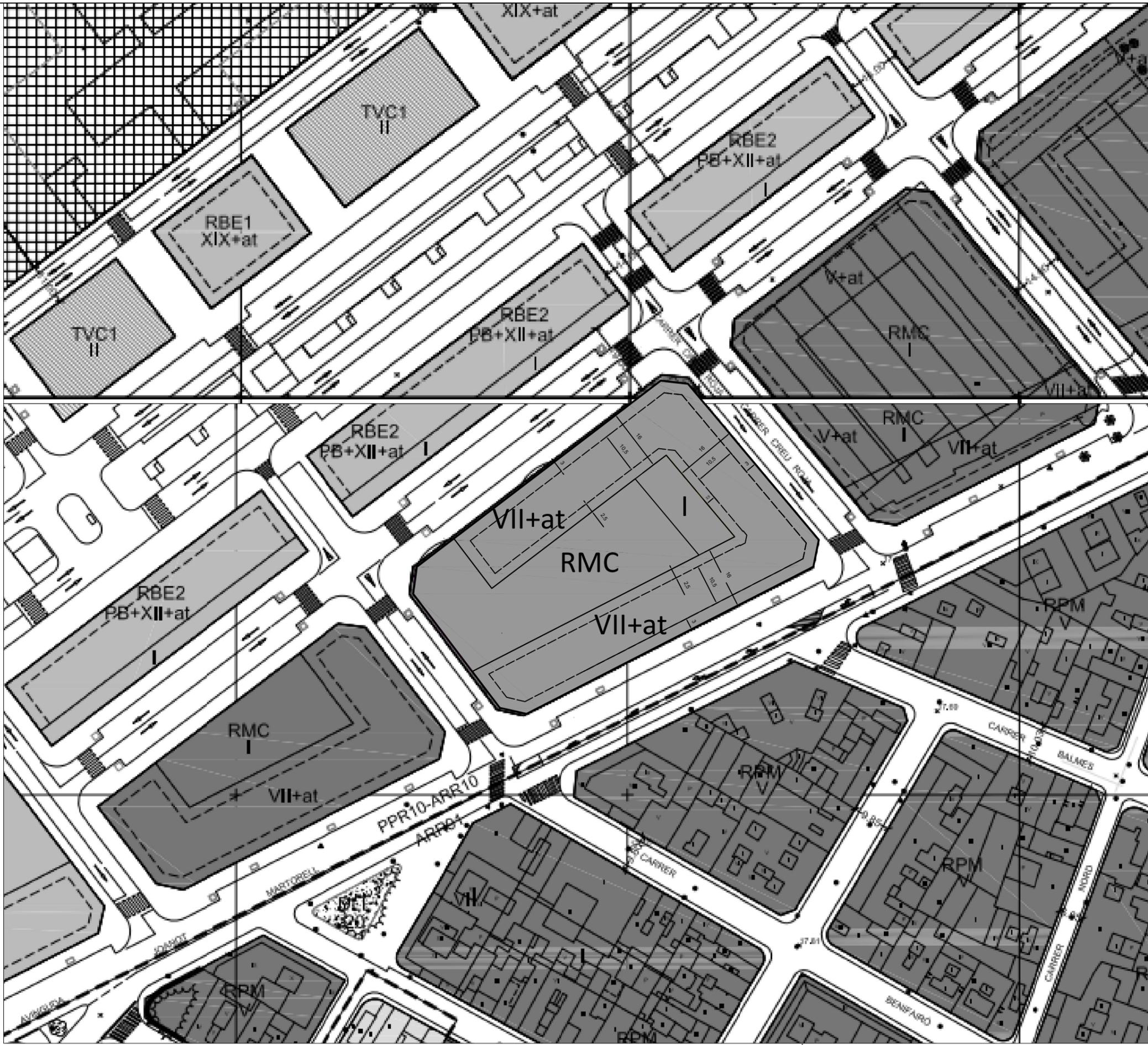
Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
 Llorens, Fornes y Navarro S.L.P.  
 C/ Doctor García Donato nº6, 2º, pta 4 - 46021 Valencia  
 Tel.: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.lfmarquitectos.com

Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.  
 Armando FORNES ZARAGOZA - Carlos LLORENS TEJEDOR

Promotor/a: Cimenta Desarrollos Inmobiliarios SAU Plaza Juan del Águila Molina nº5 04006 ALMERÍA	TÍTULO DEL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE ÁMBITO DE LA MANZANA M4P "SARASQUETA"	Emplazamiento: C/ JOANOT MARTORELL 25 DE ALZIRA (VALENCIA) Ref. Catastral: 1874201YJ2317S0001WE	Escala: 1/ 1000 Fecha: Octubre 2.021	Denominación: <b>SITUACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	<b>3</b>
--	--	--	---	--	----------

Identificador rzlh bmG5 hcY0 pWgG 1aIQ TMjW 0r0=

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



ORDENACIÓ ESTRUCTURAL				
CLASSIFICACIÓ	SU ***** SUBLE			
LÍMIT CLASSE SOL				
ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA				
(La pertinença a una determinada zona d'ordenació urbanística ve fixada per les dues primeres lletres de l'ús detallat assignat a la parcel·la.)				
RH	RESIDENCIAL HISTÒRIC			
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			
IA	INDÚSTRIA I EMMAGATZENAMENT			
TC	TERCIARI			
UC	ÚSOS COMUNITARIS			
DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA INTERIOR				
*****	límit sector			
PPRXX	àmbit del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter RESIDENCIAL			
PRXX	àmbit del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter INDUSTRIAL			
ÀREES DE REPARTIMENT				
*****	límit àrea			
ARXX	àrea de repartiment XX, en sol RESIDENCIAL			
ARXX	àrea de repartiment XX, en sol INDUSTRIAL			
ARTXX	àrea de repartiment XX, en sol TERCIARI			
UNITATS D'EJECUCIÓ				
*****	límit àrea			
PARXX	Programa d'Actuació Integrada Residencial en sol urbà			
PAIXX	Programa d'Actuació Integrada Industrial en sol urbà			
UEPXX	Unitat d'Ejecució Residencial en sol urbanitzable			
UEIXX	Unitat d'Ejecució Industrial en sol urbanitzable			
SERVIDIS I ZONES DE PROTECCIÓ DE DOMINI PÚBLIC				
LÍMIT ZONA D'AFECCIÓ				
(Veure plànol B2)				
VIES PECUÀRIES				
(Veure plànol B2)				
XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL				
DEV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES	DEC	EQUIPAMENT CULTURAL	
DEV	CARRIL BICI	DED	EQUIPAMENT ESPORTIU	
DET	TRANSPORTS	DES	EQUIPAMENTS SERVEIS PÚBLICS	
DEL	ESPAIS LLIBRES, JARDINS	DEI	INFRAESTRUCTURES	
DEE	EQUIPAMENT ESCOLAR	DEI1	hidràuliques	
		DES1	arranjament	
		DEIA	abastiment aigua potable	
		DEIG	gasoducte	
		DEIE	energia elèctrica	
		DEV	1. abocador d'aigües	
			2. tractament RSU	
RÈGIM DEL SOL		ZOU UC	UCI	ÚS COMUNITARI ESPAIS LLIBRES
ASSIGNACIÓ DETALLADA D'ÚSOS		ZOU RD	UCE	ÚS COMUNITARI ESCOLAR
ZOU RH	RH1 RESIDENCIAL HISTÒRIC: "LA VILA" (Veure plànols sèrie D)	ZOU RU	UCD	ÚS COMUNITARI CULTURAL
ZOU RH	RH2 RESIDENCIAL HISTÒRIC	ZOU RU	UCS	ÚS COMUNITARI ESPORTIU
ZOU RU	RUA UNIFAMILIAR AÏLLADA	ZOU RU	UCS	ÚS COMUNITARI SERVEIS
ZOU RU	RUH RESIDENCIAL UNIFAMILIAR FILERA	ZOU RU	UCA	ÚS COMUNITARI APARCAMENTS
ZOU RU	RUM RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLA	ZOU RU	UCG	ÚS COMUNITARI GASOLINERES
ZOU RP	RPM RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA	ZOU RP	UCR	ÚS COMUNITARI RELIGIÓS
ZOU RP	RMC RESIDENCIAL ILLA COMPACTA	ZOU RP		DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL
ZOU RP	RPB RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC	ZOU RP	DLV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
ZOU RP	RBE RESIDENCIAL BLOC EXEMPT	ZOU RP	DLT	TRANSPORTS
ZOU IA	IA1 INDUSTRIAL I EMMAGATZEMAMENTS LLEUGERS	ZOU IA	DLI	ESPAIS LLIBRES I JARDINS
ZOU IA	IA2 INDUSTRIAL I EMMAGATZEMAMENTS MITJANS	ZOU IA	DLE	EQUIPAMENT ESCOLAR
ZOU IA	IA3 INDUSTRIAL I EMMAGATZEMAMENTS PESATS	ZOU IA	DLC	EQUIPAMENT CULTURAL
ZOU TC	TC TERCARI COMERCIAL	ZOU IA	DLD	EQUIPAMENT ESPORTIU
ZOU TC		ZOU IA	DLS	EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
ZOU TC		ZOU IA	DLA	EQUIPAMENT APARCAMENTS
ZOU TC		ZOU IA	DLI	INFRAESTRUCTURES
ZOU TC		ZOU IA	DLH	hidràuliques
ZOU TC		ZOU IA	DLIS	arranjament
ZOU TC		ZOU IA	DLIA	abastiment aigua potable
ZOU TC		ZOU IA	DLIG	gasoducte
ZOU TC		ZOU IA	DLIE	energia elèctrica
ZOU TC		ZOU IA	DLI	infraestructures serveis urbans
ZOU TC		ZOU IA	ID	ÀMBIT D'ASPECTE SUBSOL DOTACIONAL
RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ		ALINEACIÓ EN SOL URBA		
III		ALINEACIÓ EN SOL URBANITZABLE		
		AMB ORDENACIÓ DETALLADA		
		NOMBRE D'ALTURES		
PATRIMONI				
■		BENS INMOBLES PROTEGITS		
■		BENS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS		
■		BENS MOBLES PROTEGITS		

16 - 5700 - SVC

Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. L.L.F.N. S.L.P.

Promotor/a: Cimenta Desarrollos Inmobiliarios SAU  
Plaza Juan del Águila Molina nº5 04006 ALMERÍA

TÍTULO DEL PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE  
ÁMBITO DE LA MANZANA M4P "SARASQUETA"

Emplazamiento: C/ JOANOT MARTORELL 25 DE ALZIRA (VALENCIA)  
Escala: 1/ 1000

Ref. Catastral: 1874201YJ2317S0001WE  
Fecha: Octubre 2.021  
Mod. Marzo 2.022

Denominación: PLANEAMIENTO PROYECTADO

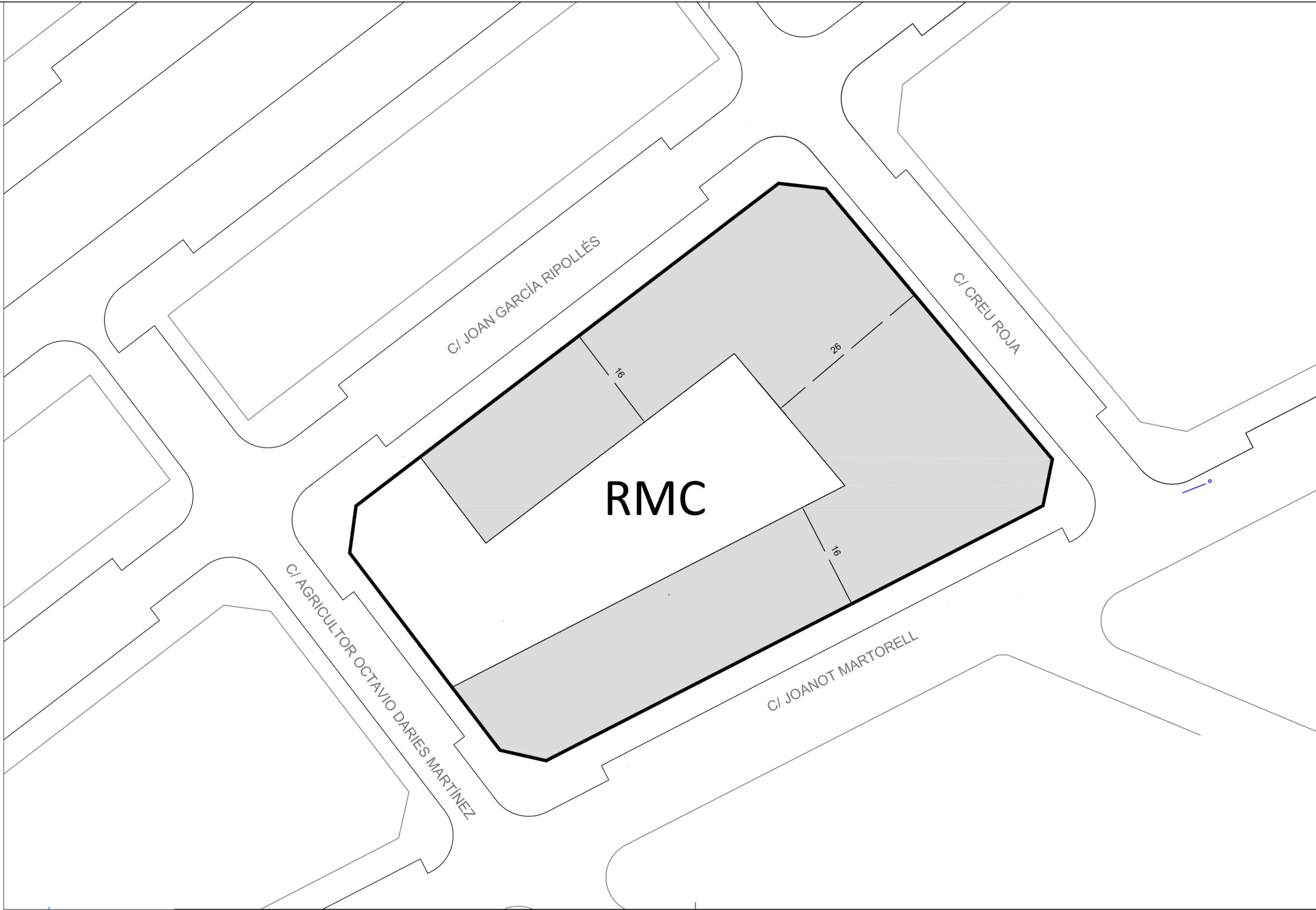
Armando FÓRNES ZARAGOZA - Carlos LLORENS TEJEDOR

16 - 5700 - SVC

Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
Llorens, Fornes y Navarro S.L.P.  
C/ Doctor García Donato nº6, 2º, pta 4 - 46021 Valencia  
Tel.: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.lfmarquitectos.com



Identificador rzlh bmg5 hgy0 pWdg 1aIQ TMjW 0t0=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



**LLFN** Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
 Llorens, Fornes y Navarro, S.L.P.  
 C/ Doctor García Donato nº6, 2º, pla 4 - 46021 Valencia  
 Tel.: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.llfnarquitectos.com

16-5700-SVC  
 Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.  
 Armando FORNES ZARAGOZA - Carlos LLORENS TEJEDOR

Promotor/a:  
**Cimenta Desarrollos Inmobiliarios SAU**  
 Plaza Juan del Águila Molina nº5 04006 ALMERÍA

TÍTULO DEL PROYECTO  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
 ÁMBITO DE LA MANZANA M4P "SARASQUETA"

Emplazamiento:  
 C/ JOANOT MARTORELL 25 DE ALZIRA (VALENCIA)  
 Ref. Catastral:  
 1874201YJ2317S0001WE

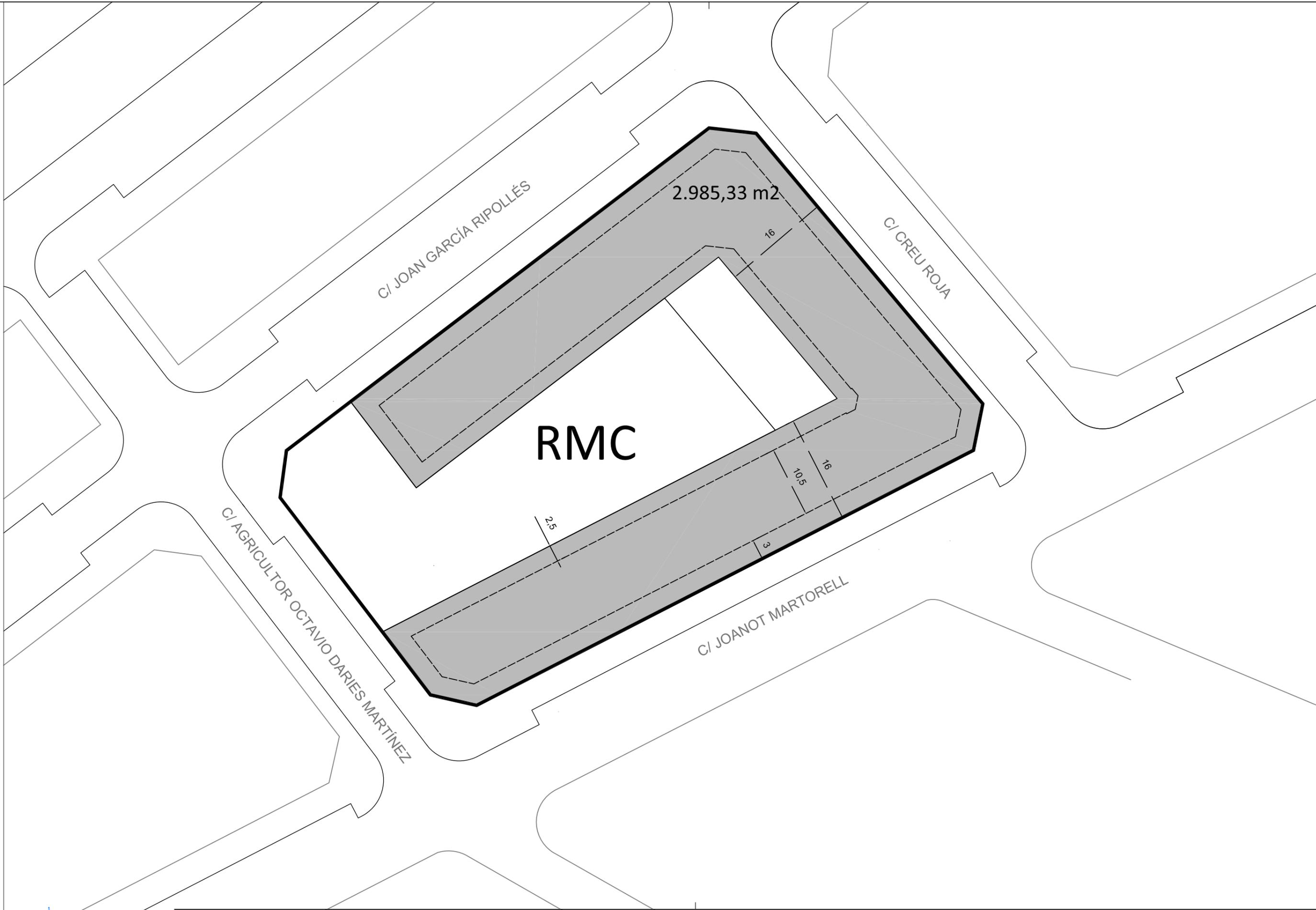
Escala: **1:500**  
 Fecha: Octubre 2.021  
 Mod. Marzo 2.022

Denominación:  
**PLANTA BAJA**

**5.1**



Identificador rzlh bmg5 hgy0 pWdg 1aIQ TMjW 0t0=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



**LLFN** Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
 Llorens, Fornes y Navarro, S.L.P.  
 C/ Doctor García Donato nº6, 2º, pla 4 - 46021 Valencia  
 Tel.: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.llfnarquitectos.com

16-5700-SVC Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.  
 Armando FORNES ZARAGOZA - Carlos LLORENS TEJEDOR

Promotor/a: Cimenta Desarrollos Inmobiliarios SAU  
 Plaza Juan del Águila Molina nº5 04006 ALMERÍA

TÍTULO DEL PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE  
 ÁMBITO DE LA MANZANA M4P "SARASQUETA"

Emplazamiento: C/ JOANOT MARTORELL 25 DE ALZIRA (VALENCIA)  
 Ref. Catastral: 1874201YJ2317S0001WE

Escala: 1:500  
 Fecha: Octubre 2.021  
 Mod. Marzo 2.022

Denominación: PLANTAS 1 A 7 + ÁTICO

5.2

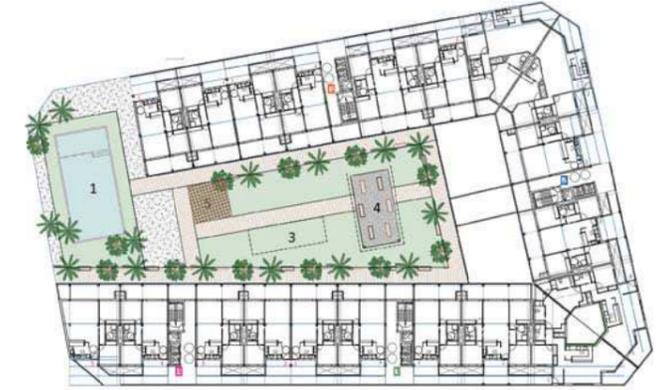
PLANTA BAJA



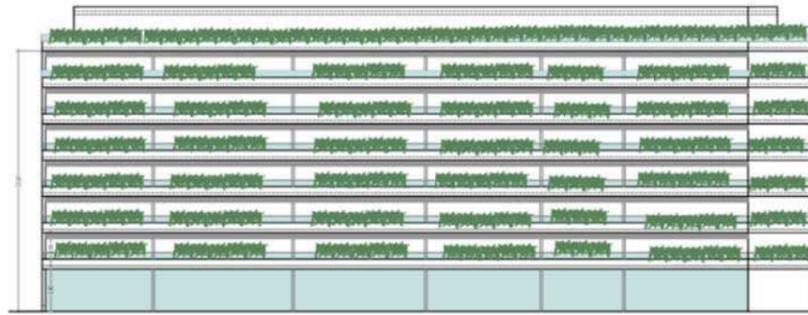
Planta baja



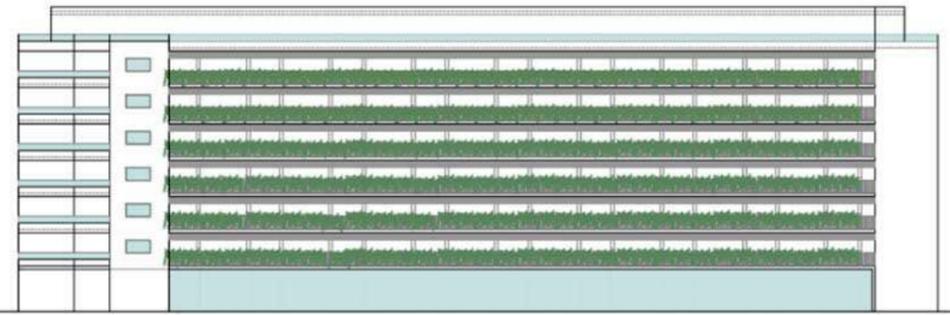
Plantas 1ª a 6ª



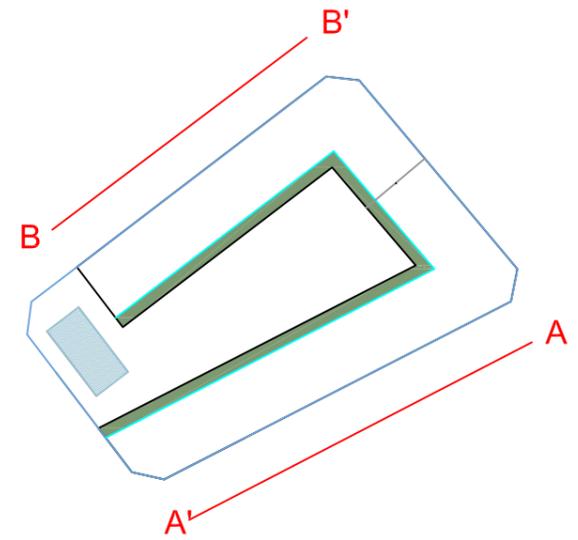
Planta ático



ALZADO BB'



ALZADO AA'



Identificador rzih bmg5 hgy0 pWdg 1aIQ TMjW 0t0=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
 Llorens y Fornes y Navarro, S.L.P.  
 C/ Doctor García Donato nº6, 2ª planta 4 - 46021 Valencia  
 Tel.: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.ilmarquitectos.com

Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.  
 Armando FORNES ZARAGOZA - Carlos LLORENS TEJEDOR

Promotor/a:  
 Cimenta Desarrollos Inmobiliarios SAU  
 Plaza Juan del Águila Molina nº5 04006 ALMERÍA

TÍTULO DEL PROYECTO  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 ÁMBITO DE LA MANZANA M4P "SARASQUETA"

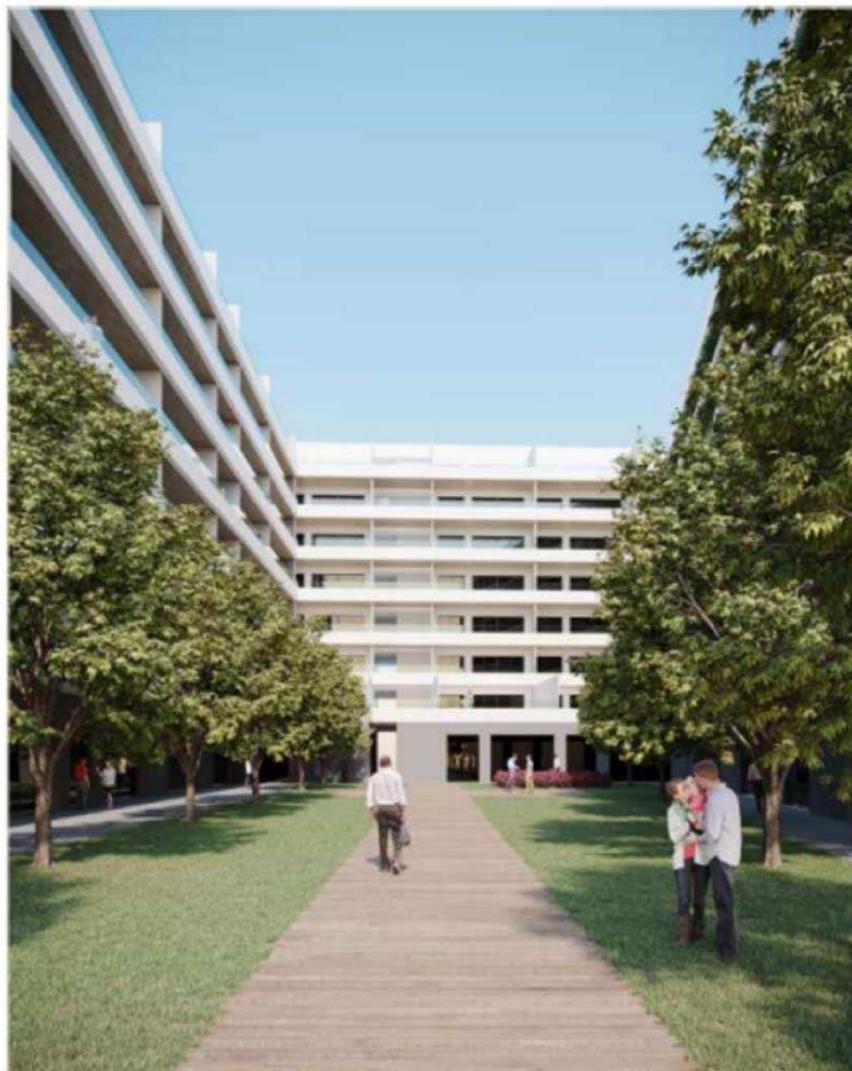
Emplazamiento:  
 C/ JOANOT MARTORELL 25 DE ALZIRA (VALENCIA)  
 Ref. Catastral:  
 1874201YJ2317S0001WE

Escala: 1:100  
 Fecha: Octubre 2.021  
 Mod. Marzo 2.022

Denominación:  
 PLANTAS Y ALZADOS  
 PROYECTADOS



Identificador rzlh bmg5 hGy0 pWdg 1aIQ TMjW 0t0=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



**UFN** Estudio de Arquitectura y Urbanismo  
 Llorens, Fornes y Navarro, S.L.P.  
 C/ Doctor García Donato nº6, 2º, pta 4 - 46021 Valencia  
 Telf.: 963 394 130 Fax: 963 391 656 www.ulfarquitectos.com

16 - 5700 - SVC  
 Los Arquitectos: Firmado en representación de E.A.U. LL.F.N. S.L.P.  
 Armando FORNES ZARAGOZA - Carlos LLORENS TEJEDOR

Promotor/a:  
 Cimeta Desarrollos Inmobiliarios SAU  
 Plaza Juan del Águila Molina nº5 04006 ALMERÍA

TÍTULO DEL PROYECTO  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 ÁMBITO DE LA MANZANA M4P "SARASQUETA"

Emplazamiento:  
 C/ JOANOT MARTORELL 25 DE ALZIRA (VALENCIA)  
 Ref. Catastral:  
 1874201YJ2317S0001WE

Escala  
 1:100  
 Fecha: Octubre 2.021  
 Mod. Marzo 2.022

Denominación:  
**INFOGRAFÍAS**

**7**

## B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

### 1. NORMAS PROPIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

No se redactan normas propias del Estudio de Detalle.

Serán de aplicación las determinaciones normativas del vigente planeamiento de Alzira.

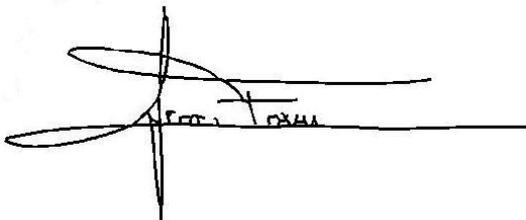
### 2. PLANO DE ORDENACIÓN

O.1 Ordenación ámbito del Estudio de Detalle

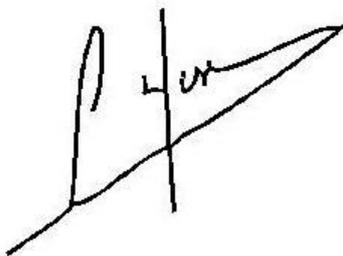
En Valencia, a 14 de octubre de 2021

#### Arquitectos

Armando Fornes Zaragoza



Carlos Llorens Tejedor



Identificador rzih bmGS hGy0 pWvqg 1a/Q TMjW 0t0=

URL [https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp](https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp)

