

# ESTUDIO DE DETALLE

## ESTUDIO DE DETALLE EN EN LA PARCELA ED-1 SECTOR PPR11-TORRETXÓ. ALZIRA

AVENIDA PADRE POMPILIO. ALZIRA

OCTUBRE 2023

Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 VSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

### Promotor

Ayuntamiento de Alzira

### Arquitecto

Héctor Salcedo García

### Arquitecto Colaborador

Javier Monge Fernández

studio swes. arquitectos

[www.studioswes.com](http://www.studioswes.com)  
[mail@studioswes.com](mailto:mail@studioswes.com)



Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=

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

#### Proyecto subvencionado

PLAN IRTA 2022. Innovación e investigación para la transición ecológica en la arquitectura.

Vicepresidencia Segunda y Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

Generalitat Valenciana.



Innovació i recerca  
per a la transició ecològica  
en l'arquitectura

## 0. **ÍNDICE**

### **MEMORIA**

#### **I. ANTECEDENTES**

#### **II. DATOS DE PARTIDA**

II.1 Objeto, Promotor y Autoría

II.2 Documentación informativa para la redacción del Estudio de Detalles

II.3 Contenido y documentación del Estudio de Detalles

#### **III. MEMORIA INFORMATIVA**

III.1 Información de los terrenos

III.1.1 Emplazamiento y linderos

III.1.2 Topografía

III.1.3 Superficies

III.1.4 Información catastral

III.1.5 Estado Actual

III.1.6 Servicios existentes

III.2 Determinaciones del planeamiento superior

#### **IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

IV.1 Justificación de la procedencia de su redacción

IV.2 Normativa urbanística aplicable

IV.3 Justificación y Criterios de la Ordenación Adoptada.

IV.4 Cuadro Resumen. Características de la Ordenación.

#### **V. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO**

V.1 Alineaciones

V.2 Rasantes

V.3 Normas incluidas en el PGOU de Alzira

#### **VI. ANEXO I. IMÁGENES NO VINCULANTES DE REFERENCIA**

#### **VII. ANEXO II. ANÁLISIS FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO**

## PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN.

Plano nº I-1: Situación en el Municipio.

Plano nº I-2: Estado actual. Topografía.

Plano nº I-3: Estado actual. Infraestructuras.

Plano nº I-4: Plano Catastral.


Plano nº I-5: Calificación, Usos y sistemas según PGOU

### PLANOS DE ORDENACIÓN.

Plano nº O-1: Ordenación General. Suelo edificable y cesiones obligatorias.

Plano nº O-2: Alineaciones y rasantes.

Plano nº O-3: Volúmenes Edificables.



Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 VSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

## MEMORIA



Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=

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

## I. ANTECEDENTES

En el año 2021, la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana convoca un concurso de proyectos de arquitectura dentro de la convocatoria "EUROPAN 16" con el objetivo de ayudar al Ayuntamiento de Alzira a encontrar respuestas arquitectónicas y urbanas innovadora para el solar objeto del presente estudio de detalle.

Como consecuencia del fallo, el ayuntamiento de Alzira lleva a cabo el encargo profesional de la redacción del Proyecto Básico de Edificación Bioclimática al arquitecto ganador tal y como se recogía en las condiciones del concurso.

Para ello se firma un Protocolo General de Actuación entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Ayuntamiento de Alzira, en el que se establece la voluntad por ambas partes de desarrollar el Proyecto de Ordenación Urbanística y Estudio de Detalle como actuaciones necesarias para llevar a cabo el diseño de la tipología urbana propuesta de macromanzana peatonal de uso residencial. Al mismo tiempo, se acuerda la contratación de la redacción del Proyecto Básico de la primera fase de la actuación prevista sobre la macromanzana.

En julio de 2011 se redacta una modificación puntual del plan General/2022 Torretxó-PPR11 en el que se requiere la redacción de un estudio de detalle que defina las condiciones de implantación sobre el solar ED-1 objeto de este documento. En noviembre de 2011 se redacta un nuevo documento de modificación puntual que sustituye al anterior en el que se terminan de fijar la edificabilidad y usos previstos para esta parcela. . Se mantiene la necesidad de redactar un estudio de detalle para terminar de fijar la ordenación de la macromanzana acorde a la propuesta que resulta del concurso EUROPAN 16.

Por tanto, el presente estudio de detalle se ajusta al Proyecto de Ordenación Urbanística redactado en fase 1 en el que se describen las condiciones de implantación y geometría de las edificaciones, a partir de la propuesta Orangerie ganadora del concurso EUROPAN 16.



Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 VSMq Zck=

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

## II. DATOS DE PARTIDA

### II.1. OBJETO, PROMOTOR Y AUTORÍA

El presente Estudio de Detalle se redacta sobre la manzana ED-1 situada al sur del sector PPR11 Torretxó, sobre la que la Modificación Puntual PGOU/2022 Torretxó establece como condición de ejecución la redacción de un Estudio de Detalle que recoja los criterios de ordenación derivados del proyecto ganador del concurso EUROPAN 16.

El encargo de este documento se hace por parte del Ayuntamiento de Alzira dentro del procedimiento negociado sin publicidad derivado del concurso EUROPAN 16 tal y como ha sido explicado en el capítulo anterior.

El Estudio de Detalle tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes edificables resultantes, así como establecer las separaciones entre edificios y sus alturas máximas, sin que en ningún caso supongan modificaciones del planeamiento vigente.

El presente documento está redactado por el arquitectos D. Héctor Salcedo García con el número de colegiado 6672 del Colegio de Arquitectos de Sevilla, y la colaboración del arquitecto Javier Monge Fernández, con domicilio profesional en C/ Justino Matute 17, 1ºB. 41010 Sevilla. Teléfono: 667557451 y e-mail: hsalcedo@studioswes.com / mail@studioswes.com

### II.2. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Por parte de la entidad que encarga el estudio, se ha facilitado un plano de situación topográfico del área objeto del Estudio de Detalle que se ha completado con una inspección in situ de los terrenos y de las edificaciones colindantes.

Así mismo, la Oficina de Planeamiento del Ayuntamiento de Alzira ha facilitado planimetría del PGOU vigente cuyos códigos de representación se han mantenido para la redacción del presente Estudio de Detalle.

También ha aportado la información de las infraestructuras existentes en el ámbito del estudio de detalle.

### II.3. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se compone de la siguiente documentación escrita y gráfica:

#### MEMORIA.

Datos de partida del estudio.

Memoria informativa.

Memoria justificativa.

Determinaciones de Planeamiento.

ANEXO I. Imágenes Finales de Referencia.

ANEXO II. Análisis Fotográfico del Entorno.

#### PLANOS.

##### PLANOS DE INFORMACIÓN.

Plano nº I-1: Situación en el Municipio.

Plano nº I-2: Estado actual. Topografía.

Plano nº I-3: Estado actual. Infraestructuras.

Plano nº I-4: Plano Catastral.

Plano nº I-5: Calificación, Usos y sistemas según PGOU.

##### PLANOS DE ORDENACIÓN.

Plano nº O-1: Ordenación General. Suelo edificable y cesiones obligatorias.

Plano nº O-2: Alineaciones y rasantes.

Plano nº O-3: Volúmenes Edificables.



Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=

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



En la redacción del presente Estudio de Detalle, y por lo que respecta a su contenido, se ha dado cumplimiento a lo establecido en:

- a. Plan General de Ordenación Urbana de Alzira vigente. (modificación puntual noviembre 2022)
- b. Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (LOTUP).
- c. Normativa estatal en el ámbito urbanístico que le sea de aplicación.

En cuanto a la tramitación de los estudios de detalle, el artículo 57 de la LOTUP regula el procedimiento a seguir hasta su aprobación y publicación para los que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica como nuestro caso ya que se considera que el presente Estudio de Detalle no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y que debe resolverse por procedimiento simplificado.

La propuesta contenida en este Estudio de detalle no conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes ni supone una modificación de la ordenación estructural, y por ello, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.d) del artículo 57 de la LOTUP, previo a su aprobación NO se requiere informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana.



Identificador 9QZb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

### III. MEMORIA INFORMATIVA

#### III.1 INFORMACIÓN DE LOS TERRENOS

##### III.1.1 Emplazamiento y linderos

Los terrenos sobre los cuales se redacta el presente Estudio de Detalle están situados en el entorno del bajo Torretxó, en el municipio de Alzira, dentro del sector de planeamiento PPR11 – Torretxó.

La parcela, en concreto, es la que el PPR11 denomina como ED-1 y que está clasificada como suelo urbanizable.

Ésta se encuentra dentro del casco urbano consolidado del municipio, un lugar de interés histórico y cultural que ha experimentado transformaciones a lo largo del tiempo y que era conocida por ser una antigua alquería. En la actualidad, el paisaje está dominado por urbanizaciones inacabadas, sistemas de iluminación y señalización viaria, edificaciones parcialmente ejecutadas, acopios de materiales y residuos urbanos, etc. No se aprecia una continuidad del paisaje urbano más allá de los viales urbanizados, generándose conflictos en la percepción de los paisajes y sus recursos paisajísticos.

La macromanzana residencial objeto del Estudio de Detalle queda limitada por los siguientes linderos:

- Al sur, con la calle Massalavés.
- Al norte, con el vial proyectado junto a la nueva comisaría de Policía Local (equipamiento de servicios públicos).
- Al este, con el vial proyectado junto al CEIP Pintor Teodoro Andreu (equipamiento educativo cultural. Centros docentes).
- Al oeste, con la Avenida Padre Pompilio.

La Avenida Padre Pompilio supone un eje principal dentro del municipio cuya configuración urbana está ya bastante consolidada. Las edificaciones responden a tipologías de viviendas unifamiliares y plurifamiliares, todas ellas alineadas a vial y que toman alturas diferentes que van desde PB+2 hasta PB+5+ático por lo que no queda definida una altura dominante.

La calle Massalavés, por contra, es una calle con un marcado carácter residencial con edificaciones de vivienda unifamiliar de menor altura (PB+2). El resto de calles están pendientes de urbanizarse según el planeamiento vigente y cuyas edificaciones responden a equipamientos público y educativo que no mantienen su alineación a vial, quedando así como edificaciones aisladas.

##### III.1.2 Topografía.

El plano topográfico aportado por la propiedad recoge una parcela con una fuerte variación topográfica, con cotas diferentes en cada uno de sus cuatro vértices. El punto más bajo se sitúa en el extremo suroeste del solar a la cota +19.40m y el punto más alto en el extremo noreste (diagonal) a la cota +26.90m. Los otros dos vértices se sitúan a la cota +19.78m (noroeste) y +23.60m (sureste).

### III.1.3 Superficies.

La parcela tiene forma trapezoidal y presenta una superficie total de catorce mil quinientos veinte nueve metros cuadrados (14.529 m<sup>2</sup>)

### III.1.4 Información catastral.

Quedan dentro de la macromanzana de forma total o parcial las siguientes parcelas catastrales (ver plano I.03-Parcelas catastrales):

2674007YJ2327S0001IU

2674001YJ2327S0001MU

2674004YJ2327S0001RU

2674006YJ2327S0001XU

2674005YJ2327S0001DU

2674002YJ2327S0001OU

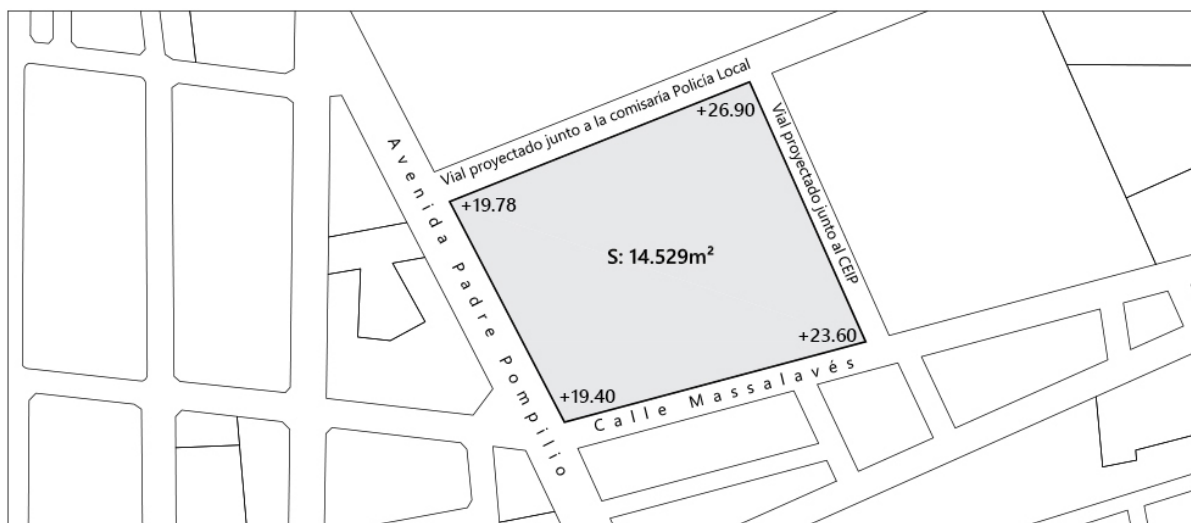
### III.1.5 Estado actual.

Toda la macromanzana es un solar sin edificar con dos de sus linderos ya urbanizados y con otros dos –al norte y al este– pendientes de urbanizar según el proyecto de urbanización del Sector PPR11 Torretxó.

### III.1.6 Servicios existentes.

En la actualidad, únicamente los viarios oeste, Avenida Padre Pompilio, y sur, calle Massalavés, se encuentran completamente urbanizados y permiten el acceso rodado. Cuentan con infraestructura de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y telefonía. En el interior de la macromanzana transcurre el trazado de una línea de electricidad de alta y media tensión (ver plano I.02-Infraestructuras).

El "Proyecto de Urbanización del Sector PPR-11 de Alzira (Valencia). Agosto 2022" describe el trazado de las nuevas redes que están previstas que se incorporen durante las obras de urbanización del sector PPR-11.



### III.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El planeamiento vigente sobre esta parcela queda recogido en el PGOU de Alzira del año 2002 y su modificación puntual de noviembre de 2021. Esta modificación puntual pospone la ordenación de esta manzana a la redacción de un Estudio de Detalle que permita su integración en el entorno a partir del resultado del concurso bienal de ideas urbanas y arquitectónicas EUROPAN 16, de uso exclusivo residencial.

El documento de modificación puntual establece las siguientes consideraciones sobre la macromanzana objeto del estudio de detalle:

*En la manzana identificada como ED-1: EL proyecto de edificación residencial seguirá los criterios de diseño establecidos en el concurso de EUROPAN 16, y que se concretaran mediante un estudio de detalle.*

En cuanto a las normas de integración paisajísticas para los usos dotacionales se recoge lo siguiente:

- Volumetría sencilla, de fácil lectura compositiva.
- Todos los paramentos verticales exteriores del edificio deberán tener tratamiento de fachada
- Con el fin de evitar cualquier contaminación lumínica o de imagen no podrán disponer elementos molestos (carteles retroiluminados, elementos publicitarios, colores y materiales estridentes...), ajenos a los necesarios para el correcto funcionamiento del edificio.
- Los edificios deberán estar retranqueados de la alineación exterior de forma que la superficie no ocupada por éstos esté ajardinada.

## IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### IV.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

Este Estudio de Detalle se redacta para llevar a cabo la ordenación de la macromanzana residencial y su integración en el entorno para dar cumplimiento así al planeamiento vigente que dejaba pospuesta su ordenación a la redacción del presente documento.

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene por objeto último establecer las condiciones de implantación del proyecto Orangerie, ganador del concurso EUROPAN 16 para lo que se definen las alineaciones y rasantes, ordenan los volúmenes edificables resultantes, y se establecen las separaciones entre edificios y sus alturas máximas, sin que en ningún caso supongan modificaciones del planeamiento vigente.

### IV.2 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Como ya se ha comentado, la normativa urbanística vigente deja abierta la determinación de las características de la ordenación a la redacción de un estudio de detalle.

A continuación se detallan las condiciones urbanísticas que establece la modificación puntual del PGOU (noviembre 2022):

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN: Suelo urbanizable.

CALIFICACIÓN: Residencial Plurifamiliar en Bloque.

SUPERFICIE BRUTA: - 14.529 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: - 30.046 m<sup>2</sup>t (Residencial Plurifamiliar en bloque)

- 95 m<sup>2</sup>t (Residencial unifamiliar aislada)

- 5.000 m<sup>2</sup>t (Terciario bloque exento)

- 0 m<sup>2</sup>t (Residencial familiar en hilera)

Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

### IV.3 JUSTIFICACIÓN Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Los criterios generales que guían la presente ordenación se resume en lo siguiente:

- Establecer las alineaciones y líneas de movimientos definitivas para el desarrollo del Proyecto de Ordenación Urbanística de viviendas bioclimáticas en el sector PPR11-Torretxó.
- Definir la altura máxima de la edificación atendiendo a las características del lugar y al uso residencial previsto.
- Establecer las cotas de rasante.

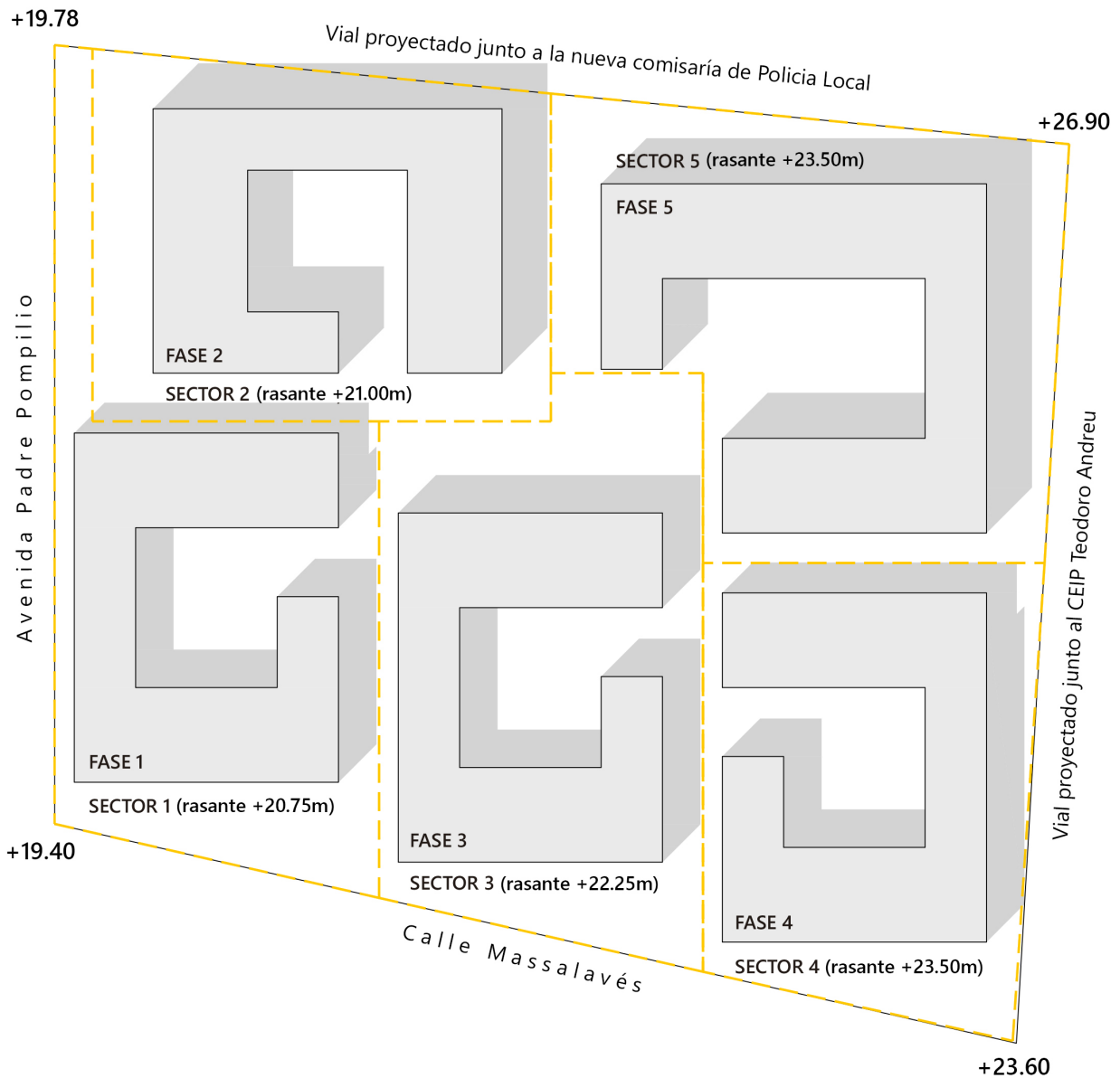
Todos estos criterios habían quedado sin definir en el planeamiento vigente a la espera de la redacción del presente estudio de detalle.

El proyecto de ordenación urbanística redactado sobre esta macromanzana propone una división en 5 bloques para evitar el impacto que supondría la construcción de un bloque único que concentrara toda la edificabilidad. Esta división permite fragmentar la macromanzana en 5 sectores y se favorece así, al mismo tiempo, su desarrollo en fases. Por otra parte, esta división permite adaptar la edificación a la topografía existente. La edificación de cada sector dispondrá de una alineación específica para evitar la continuidad de las fachadas entre bloques distintos. De esta forma se obtiene un resultado volumétrico más fragmentado y orgánico que suaviza el impacto que supone introducir una edificabilidad tan elevada.

Cada bloque cuenta con un patio interior donde se sitúan los naranjos que dan nombre al proyecto ganador del concurso.

En la posición central del solar aparece un espacio libre al que desembocan todas las calles que surgen entre los edificios y que se convierte en el corazón de la ordenación.

Los criterios que se establecen en este Estudio de Detalle se describen de manera ordenada por cada lindero y en función de cada uno de los sectores en los que se divide la ordenación.



Esquema de sectores. Cota rasante asignada a cada sector

#### a. Avenida Padre Pompilio

La alineación principal queda dividida en dos tramos en función de cada sector para introducir un movimiento entre ambos. El resultado de lugar a una edificación retranqueada respecto a la otra y un zócalo alineado a vial que vendrá determinado por el nivel de planta baja que se sitúa por encima de la cota de la calle. En el plano de planta baja se sitúan los accesos a las viviendas a través de soportales que liberan de edificación esta planta.

Debido a que en este vial no se sitúan los accesos principales de ninguno de los dos sectores, su topografía no establecerá rasante que determine la cota de su planta baja.



*Imagen no vinculante del alzado hacia Avenida Padre Pompilio*

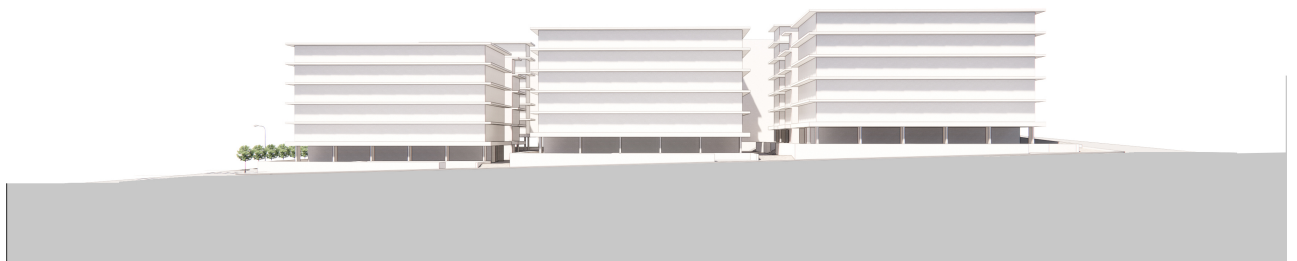
### **b. Calle Massalavés**

Hacia este lindero se orientan tres sectores que dividen la alineación y determinan tres cotas rasantes. Debido a la longitud de este lindero, la cota rasante asignada a cada sector se corresponde con la cota media respecto a la cota de los extremos del lindero que corresponde a cada sector. De esta forma, resultan para cada sector las cotas 20.75m (sector 1), +22.25 (sector 3) y 23.50 (sector 4).

El nivel de planta baja interior deberá situarse a una cota +- 1.00m respecto a la rasante que define la calle que da acceso a cada bloque.

Las alineaciones, de nuevo, mantienen un retranqueo entre ellas y adapta la edificación al ángulo que resulta del trazado de la calle respecto al orden ortogonal de la ordenación.

La alineación a vial de la planta baja se constituye a través del zócalo que conforma esta planta y el acceso rodado al aparcamiento que se sitúa bajo rasante.



*Imagen no vinculante del alzado hacia Calle Massalavés*



Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 VSMq Zck=

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

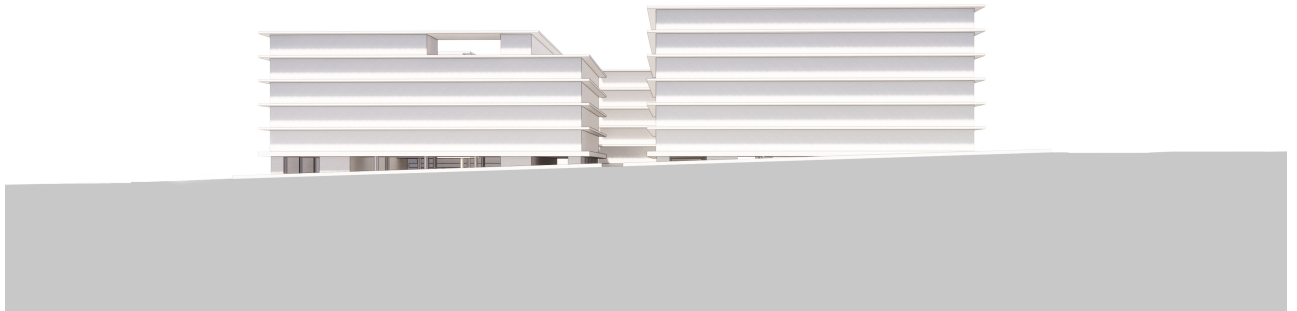


### **c. Vial proyectado junto al CEIP Pintor Teodoro Andreu**

Este vial está pendiente de urbanizar y está previsto que tenga una variación de cota que alcanza los 3.30m de desnivel. Este vial, al no tratarse de una calle principal de acceso al interior de las viviendas, su rasante no determina el nivel interior de la planta baja.

Para adaptar el desnivel que surge entre esta calle y la planta baja interior, la alineación principal queda retranqueada respecto al vial en cuya separación se producirá la adaptación topográfica entre ambos niveles a través de un plano inclinado.

En este caso, la alineación de los dos bloques que se enfrentan a esta calle mantiene una continuidad con la intención de consolidar este frente. En esta ocasión, la fachada se orienta hacia un espacio libre que apenas cuenta con edificaciones y parece preciso, de esta forma, afirmar la nueva edificación que se introduce.

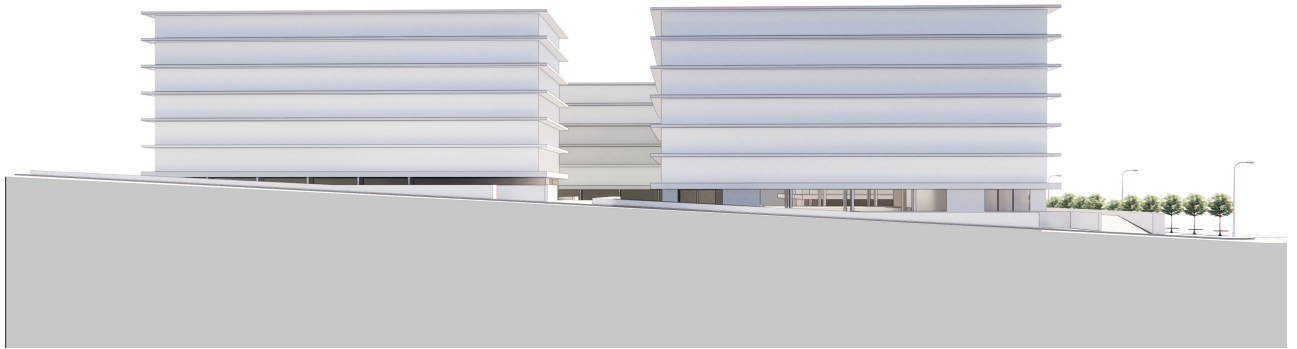


*Imagen no vinculante del alzado hacia Vial proyectado junto al CEIP Pintor Teodoro Andreu*

### **d. Vial proyectado junto a la nueva comisaría de Policía Local**

En este lindero se produce una situación similar a la calle Massalavés. Desde ella se realiza el acceso al interior de los dos sectores nortes que hacia ella se orientan.

Las rasantes que se establecen para cada uno de ellos se sitúan en las cotas +21.00 para el sector situado al oeste (sector 2) y +23.50 en el este (sector 5). En esta ocasión, la rasante se sitúa respecto al punto donde se produce el acceso a cada bloque, ya que adaptar la edificación considerando el nivel que se alcanza en el vértice noreste supondría una discontinuidad muy grande con respecto al resto de la manzana. Por tanto, se evita trasladar a la organización general del proyecto un desnivel puntual tan pronunciado y el acceso al interior no acusará este desnivel tan pronunciado.



*Imagen no vinculante del alzado hacia Vial proyectado junto a la nueva comisaría de Policía Local*

### **Altura de la edificación**

La altura máxima prevista es de PB + VI. Esta altura permite agotar la edificabilidad bajo los criterios de ocupación previstos en el proyecto de ordenación urbanística.

Las condiciones de volumen y forma quedan establecidas en los planos de ordenación y en las normas urbanísticas recogidas en el capítulo "V. Condiciones de volumen y forma de los edificios" del Estudio de Detalle.

Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 VSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

## IV.4 CUADRO RESUMEN. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

• SUPERFICIE BRUTA.....	14 529 m <sup>2</sup>
• SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE.....	9 283 m <sup>2</sup>
• SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE.....	5 110 m <sup>2</sup>
• SUPERFICIE DE VIARIO.....	136 m <sup>2</sup>
• EDIFICABILIDAD TOTAL.....	30 046 m <sup>2</sup> t (RPB) + 95 m <sup>2</sup> t (RUA) + 5 000 m <sup>2</sup> t (TBE)
• ALTURA MÁXIMA.....	PB+VI



*Perspectiva General. Imagen no vinculante*



## V. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

### V.1 ALINEACIONES.

No habían quedado definidas en el planeamiento vigente y su definición ha quedado fijadas en los planos de ordenación de este Estudio de Detalle.

### V.2 RASANTES.

No habían quedado definidas en el planeamiento vigente y su definición ha quedado fijada en los planos de ordenación de este Estudio de Detalle, tal y como se ha explicado en el documento de memoria.

### V.3 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

No habían quedado definidas en el planeamiento vigente y su definición ha quedado fijada en los planos de ordenación de este Estudio de Detalle.

#### 1. Altura de cornisa.

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas definidas en el Estudio de Detalle, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,80 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas, a edificar sobre la baja.

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

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

<u>Nº de plantas</u>	<u>Altura de cornisa</u>	<u>Altura máxima</u>
I	5,80 m	10,30 m
II	9,15 m	13,65 m
III	12,50 m	17,00 m
IV	15,85 m	20,35 m
V	19,20 m	23,70 m
VI	22,55 m	27,05 m
VII	25,90 m	30,40 m
VIII	29,25 m	33,75 m
IX	32,60 m	37,10 m
X	35,95 m	40,45 m



Identificador 9QZb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=

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.

## 2. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios que dispongan parcialmente de una planta menos de las grafiadas en los planos de ordenación del estudio de detalle con objeto de poder cuadrar edificabilidades y obtener una mejor adaptación de los volúmenes con su entorno.

## 3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se permitirán las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones.

b) Pretilos de seguridad para el acceso a cubierta

## 4. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales de la edificación.

## 5. Planta baja.

a) El nivel de planta baja se situará a una cota +/- 1.00m respecto de la rasante que ha quedado definida en este Estudio de detalle.

a) La altura mínima libre de planta baja deberá ser de 3m, y la máxima no podrá sobrepasar los 4,5m de altura libre.

## 6. Cuerpos y elementos salientes.

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

- Aleros 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.

b) Los balcones quedarán dentro de la alineación recogida en los planos de ordenación.

## V.4 NORMAS INCLUIDAS EN EL PGOU DE ALZIRA

### ZONA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

**Art. 5.36. Asignación de usos.** Corresponde los indicados en el Plan General.

**Art. 5.37. Condiciones de la parcela.**



Identificador 9QZb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=

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

La superficie mínima de parcela edificable será la del bloque, establecida por la alineación exterior de la parcela definida como tal en los planos de ordenación. La actuación sobre la misma será única, si bien su ejecución podrá realizarse en fases.

La ocupación de la parcela edificable será la que resulte del Estudio de Detalle.

**Art. 5.39. Dotación de aparcamientos.**

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

Sevilla, octubre 2023

Héctor Salcedo García

Arquitecto COAS 6672

**studio swes.** arquitectos



Identificador 9QZb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 VSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

**VI. ANEXO I. IMÁGENES NO VINCULANTES DE REFERENCIA**



*Integración de la ordenación en el entorno. Imagen no vinculante*



*Esquema de ordenación. Imagen no vinculante*

Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



*Volumetría de la ordenación. Imagen no vinculante*



Identificador 9QZb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



## VII. ANEXO II. ANÁLISIS FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO



Vista aérea 01 (este)



Vista aérea 02 (norte)





*Vista aérea 02 (este)*



*Vista peatonal 01 (acceso desde el este)*





*Vista peatonal 02 (construcciones existentes)*



*Vista peatonal 03 (acceso desde el oeste)*





*Vista peatonal 04 (acceso desde el oeste)*



*Vista peatonal 05 (restos de pavimentos)*





*Vista peatonal 06 (hacia calle Massalavés)*



*Vista peatonal 07 (construcciones existentes)*





*Vista peatonal 08 (esquina sur oeste)*



*Vista peatonal 09 (vegetación existente)*





*Vista peatonal 10 (calle Massalavés)*



*Vista peatonal 11 (esquina sur este)*



Identificador 9QZb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 VSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

**PLANOS**



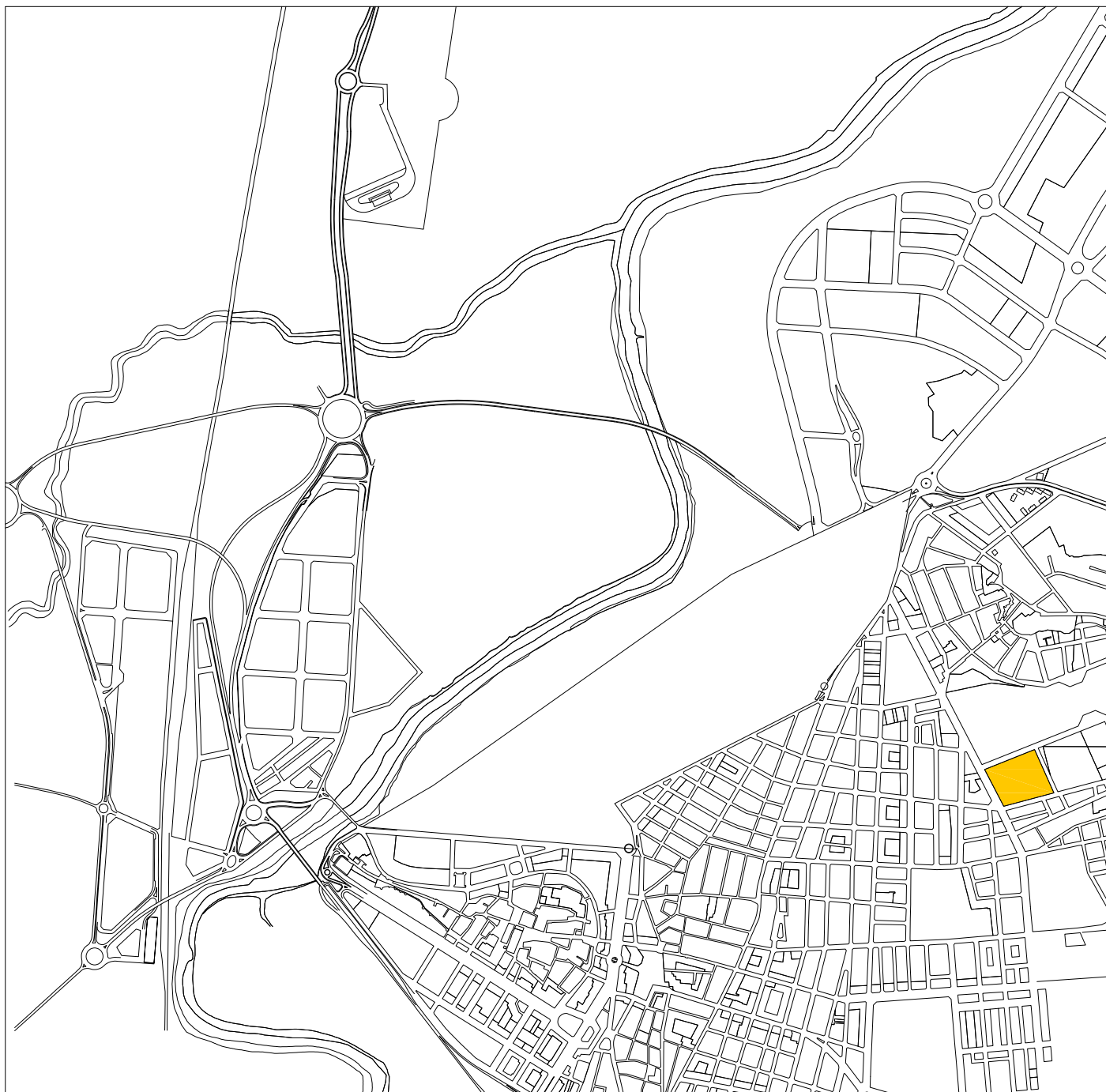
Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





# Ajuntament d'Alzira

## ESTUDIO DE DETALLE 1 SECTOR PPR11 - TORRETXÓ. ALZIRA



Identificador 9Qzb YWVJ DB5Z T7Pd IEL6 YSMq Zck=

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

SITUACIÓN: PARCELA ED-1 AV. PADRE POMPILIO, ALZIRA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

studio swes. arquitectos  
www.studioswes.com  
mail@studioswes.com

ARQUITECTO: HÉCTOR SALCEDO GARCÍA (COAS 6672)

COLABORADOR: JAVIER MONGE FERNÁNDEZ (COAS 5792)

PROYECTO SUBVENCIONADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA. PLAN IRTA 2022

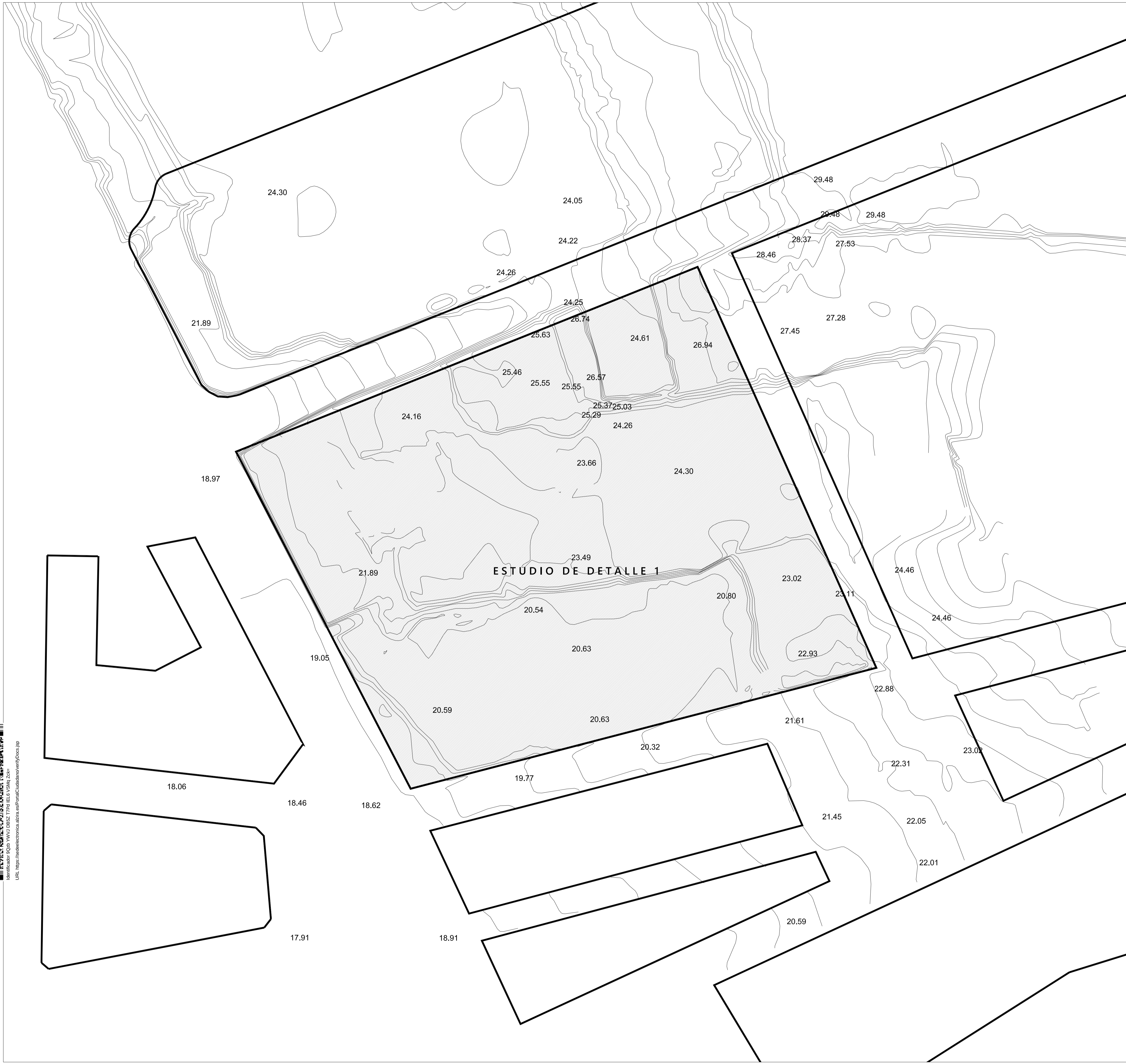


Innovació i recerca  
per a la transició ecològica  
en l'arquitectura

OCTUBRE 2023

# PLANOS





Identificador POC: WVOZ DRSZ T7P9 IEL0 VSNL ZSze  
 URL: https://sedelectronica.alzira.es/Pw/Inf/Cadastre/verPocos.jsp



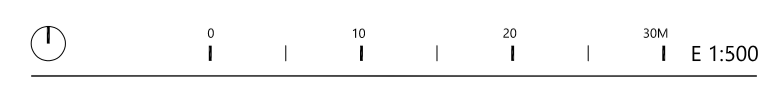
# Ajuntament d'Alzira

## ESTUDIO DE DETALLE 1 SECTOR PPR11 - TORRETÓ. ALZIRA



SITUACIÓN:	PARCELA ED-1 AV. PADRE POMPLIO, ALZIRA	PROYECTO SUBVENCIONADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA. PLAN IRTA 2022
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE ALZIRA	  Innovació i recerca per a la transició ecològica en l'arquitectura
ARQUITECTO:	HECTOR SALCEDO GARCÍA (COAS 6672)	PLANOS DE INFORMACIÓN OCTUBRE 2023
COLABORADOR:	JAVIER MONGE FERNÁNDEZ (COAS 5792)	<b>TOPOGRAFÍA</b> Estado Actual

**1.02**



- Saneamiento
- Electricidad. Media Tensión
- Electricidad. Baja Tensión
- Gas natural
- Canalización Jazztel
- Canalización Telefónica
- ▲ Centro de Transformación
- Arqueta Jazztel
- Arqueta telefónica
- Poste telefónica

(\*) En este plano se describen las redes de infraestructuras existentes.

(\*\*) En el proyecto de urbanización del Sector PPR11 se recogen los trazados de las nuevas redes que se van a incorporar. Ver "Proyecto de urbanización del sector PPR-11 de Alzira (Valencia). Agosto 2022"

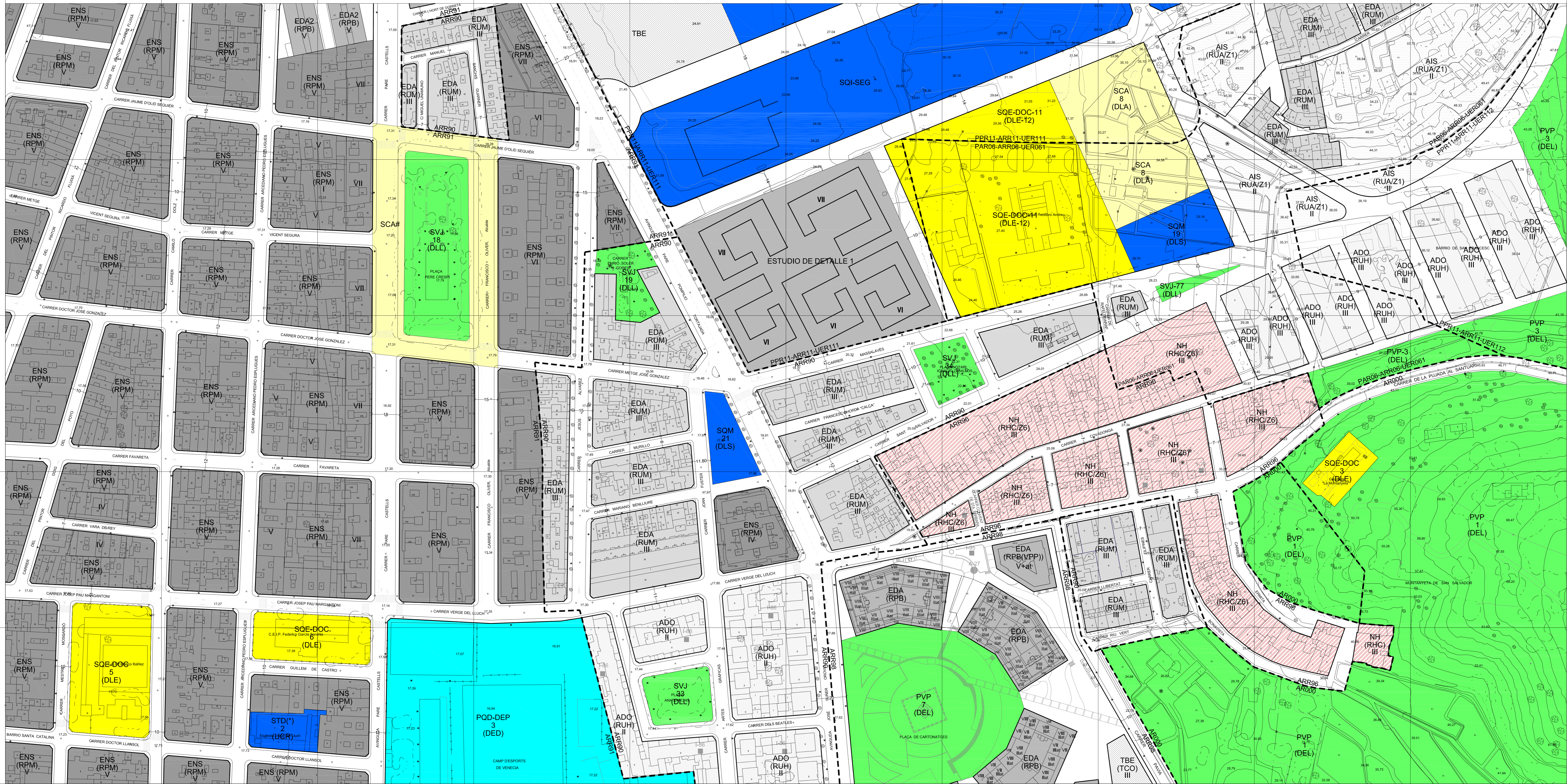



**Ajuntament d'Alzira**  
**ESTUDIO DE DETALLE 1**  
 SECTOR PPR11 - TORRETXÓ. ALZIRA









**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

CLASIFICACIÓN  
SU (SUELO URBANO)  
SUZ (SUELO URBANIZABLE)  
SUZ (SUELO URBANIZABLE)

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
(La pertenencia a una determinada zona de ordenación urbanística viene fijada por las dos primeras letras del uso detallado asignado a la parcela)

NH	RESIDENCIAL HISTÓRICO
ASABDO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
ENS/EDA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IN	INDUSTRIAL
T	TERCIARIO

DELIMITACIÓN SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL O REFORMA INTERIOR

SRXX	límite sector	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX, de carácter RESIDENCIAL
SINXX	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX, de carácter INDUSTRIAL	
STXX	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX, de carácter TERCIARIO	

ÁREA DE REPARTO ZONA URBANIZADA

ZUR-REXX	área de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL	ZND-REXX	área de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL
ZUR-INXX	área de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL	ZND-INXX	área de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL
ZUR-TRXX	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO	ZND-TRXX	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO
ZUR-NHXX	área de reparto XX, en suelo HISTÓRICO	ZND-TRXX	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

PARXX	límite área	Programa de Actuación Integrada Residencial en suelo urbano
PAIXX	Programa de Actuación Integrada Industrial en suelo urbano	
UERXXX	Unidad de Ejecución Residencial en suelo urbanizable / suelo urbano	
UERXXX	Unidad de Ejecución Industrial en suelo urbanizable / suelo urbano	

SERVIDUMBRE Y ZONAS DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITE ZONA DE AFECCIÓN (Ver plano B2)

VIAS PECUARIAS (Ver plano B2)

RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL

PCV	COMUNICACIONES I RED VIARIA	POD-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
PCV	COMUNICACIONES CARRIL BICI	PQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
PCF	COMUNICACIONES RED FERROVIARIA	POG-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Pública, Privada, Mixta, Gestión de Plazo, Reservas)
PVP	ZONAS VERDES, PARQUES	POS-SAN	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS SANITARIOS
POE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES	POS-ASL	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS ASISTENCIALES
POE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES	PCI	INFRAESTRUCTURAS (Pública, Privada, Mixta, Gestión de Plazo, Reservas)
		PCI-E	abastecimiento de agua potable
		PCI-E	energía eléctrica
		PCI-E	1. vertederos de basuras
		PCI-E	2. tratamiento de residuos

ORDENACIÓN DETALLADA

RÉGIMEN DEL SUELO

ASIGNACIÓN DETALLADA DE USOS

ZUR-RE	NH	NUCLEO HISTÓRICO "LA VILA"	SCV	COMUNICACIONES I VIAS PÚBLICAS
	NH	NUCLEO HISTÓRICO	SVP	ZONAS VERDES, PARQUES
	AIS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	SVJ	ZONAS VERDES, ÁREAS DE JUEGOS
	ADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	SVA	ZONAS VERDES, ÁREAS DE JUEGOS
	EDA	EDIFICACIÓN ABIERTA	SOE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
	ENS	ENSANCHE	SOE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES
	EDA1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE	SOE-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	EDA2	RESIDENCIAL BLOC EXENTO	SGA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
ZUR-IN	INM	INDUSTRIAL	SOI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Pública Local, Privada, Mixta)
ZUR-TR	TMD	TERCIARIO COMERCIAL	SCA	EQUIPAMIENTO APARCAMENTOS
	TMD1	TERCIARIO EN ISLA Densa	STD	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
	TMD1	TERCIARIO EN BLOQUE EXENTO	SOM	EQUIPAMIENTO USOS MÚLTIPLES
	TMD2	TERCIARIO EN BLOQUE ADOSADO	SOI	INFRAESTRUCTURAS (Pública, Privada, Mixta, Gestión de Plazo, Reservas)
			SOI-HID	hidráulicas
			SOI-S	saneamiento
			SOI-G	gasoducto
			SOI-A	abastecimiento de agua potable
			SOI-E	energía eléctrica
			SOI-U	infraestructuras servicios urbanos
			SOI-GA	gasoductos

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

PATRIMONIO

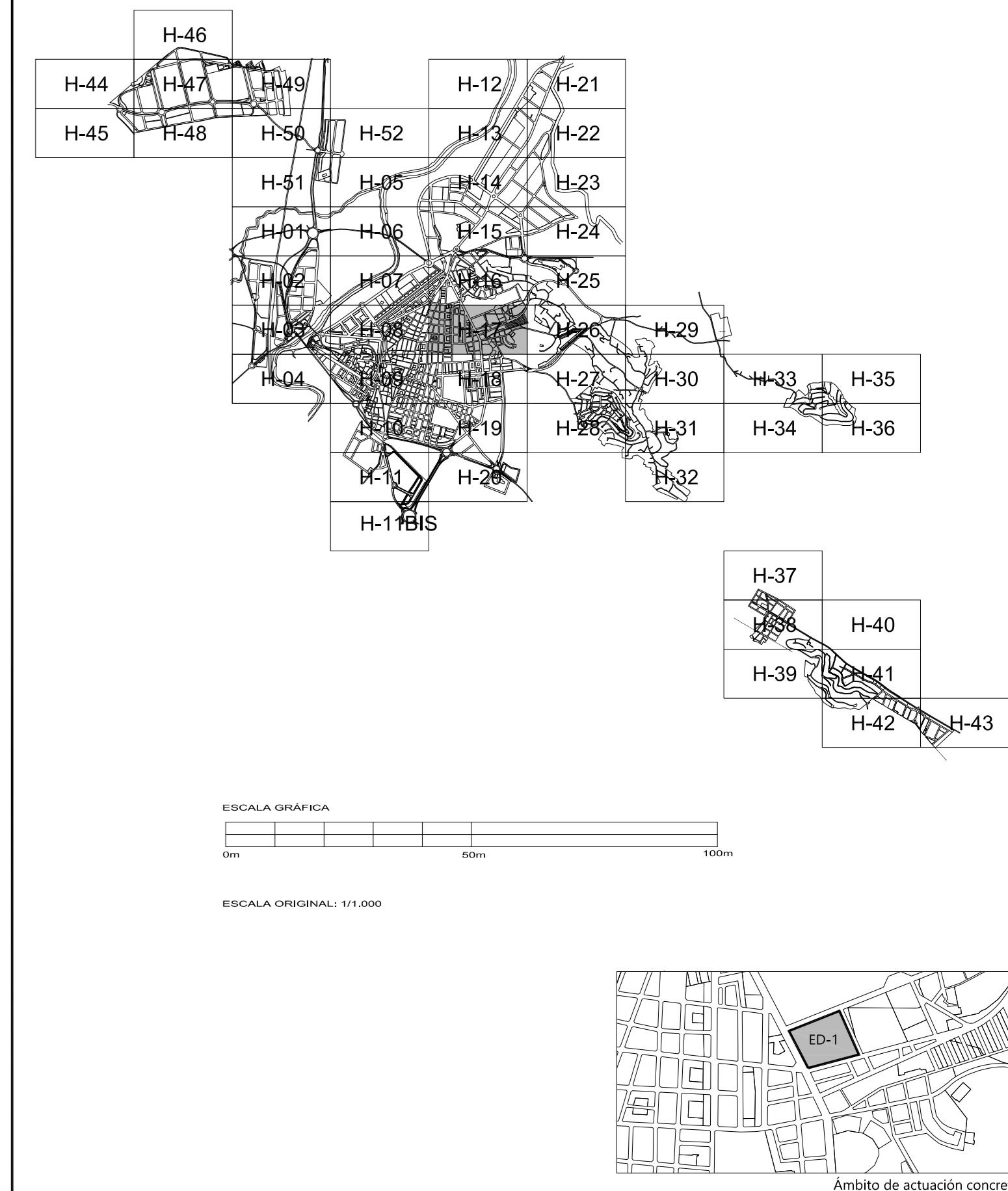
ALINEACIONES

NUMERO DE ALTURAS

BENES INMUEBLES PROTEGIDOS

BENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS

BENES MUEBLES PROTEGIDOS



**Ajuntament d'Alzira**

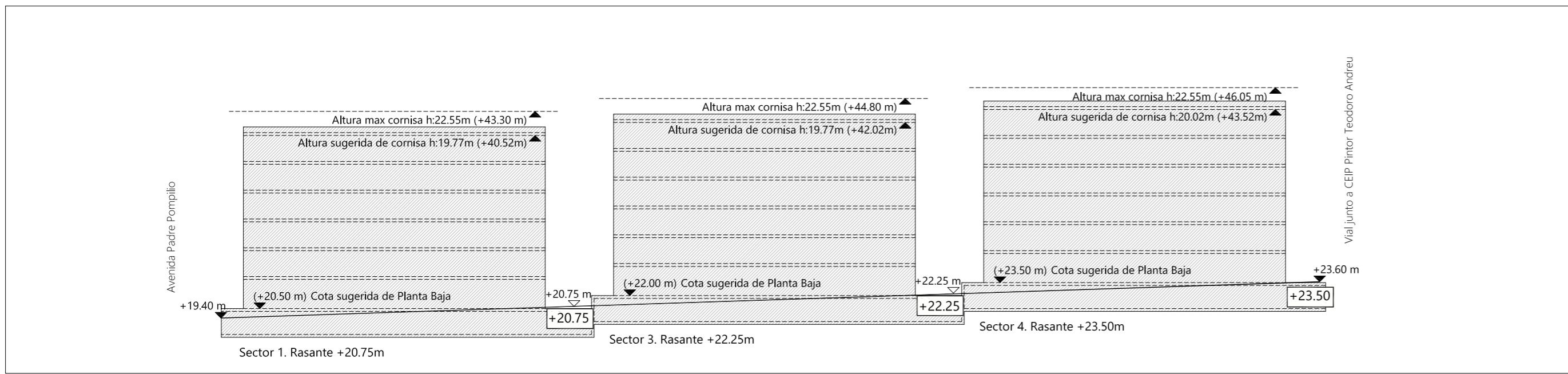
**ESTUDIO DE DETALLE 1**

SECTOR PPR11 - TORRETXÓ. ALZIRA

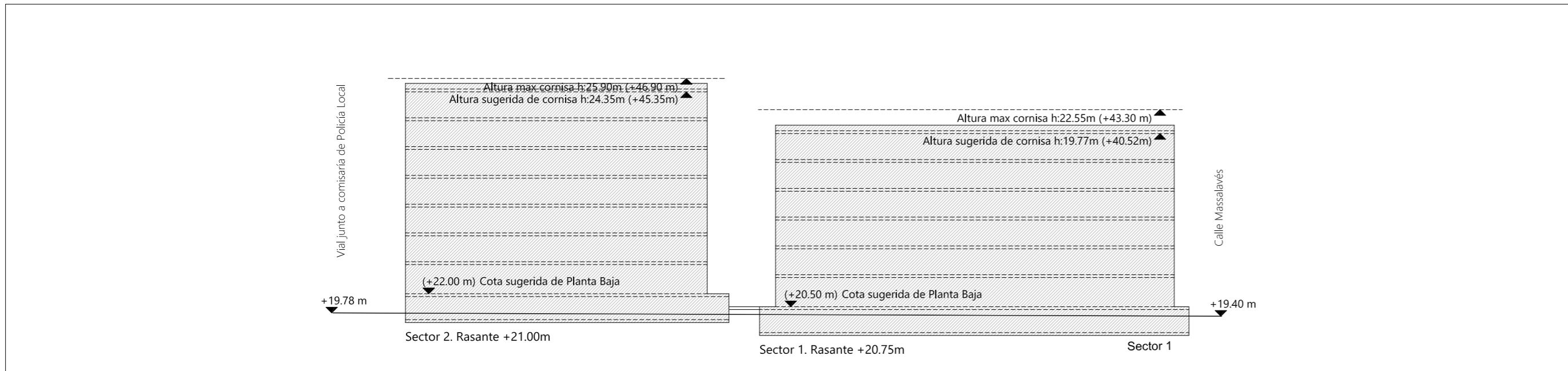




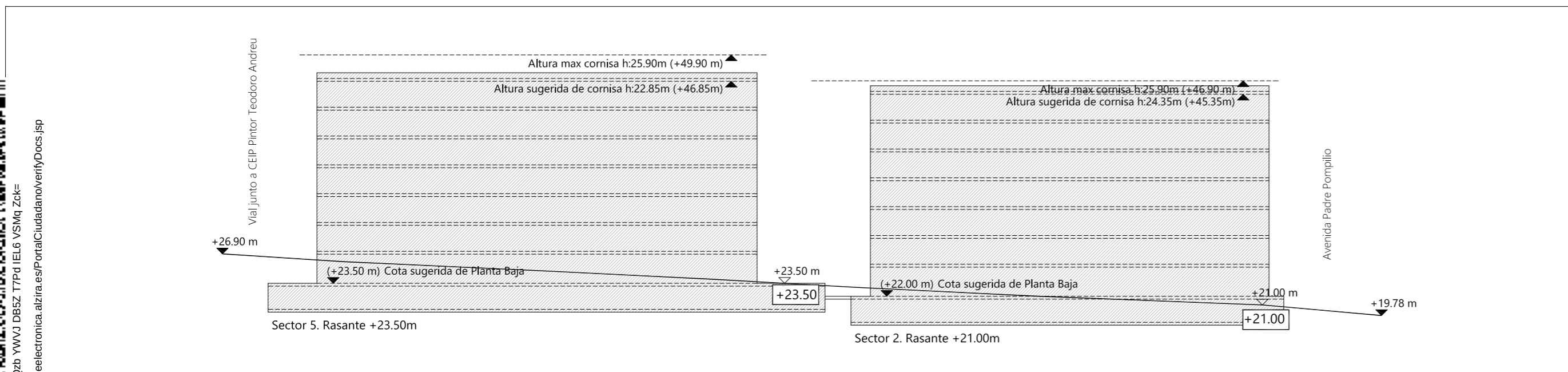




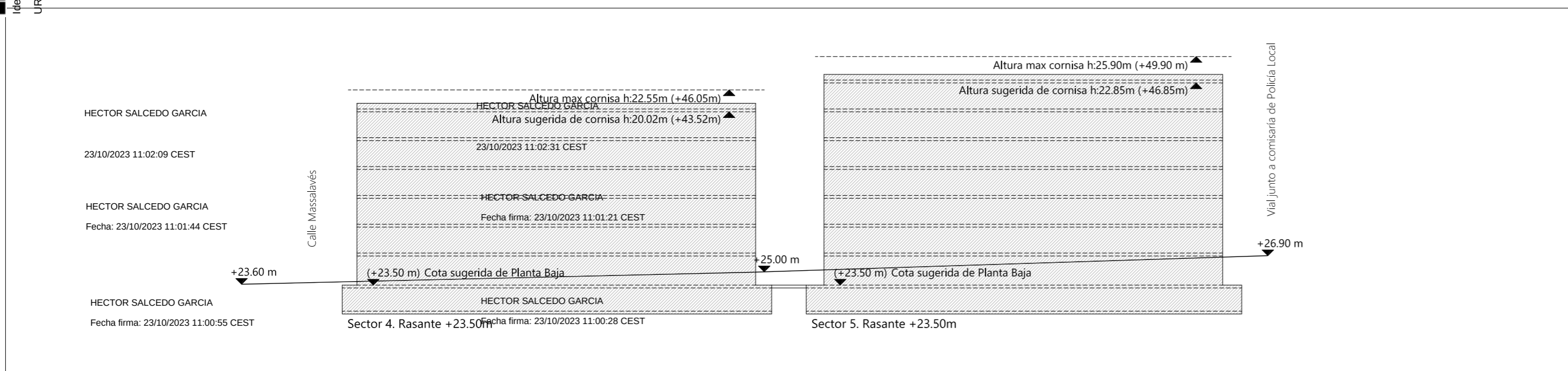
ALZADO A\_ Calle Massalavés



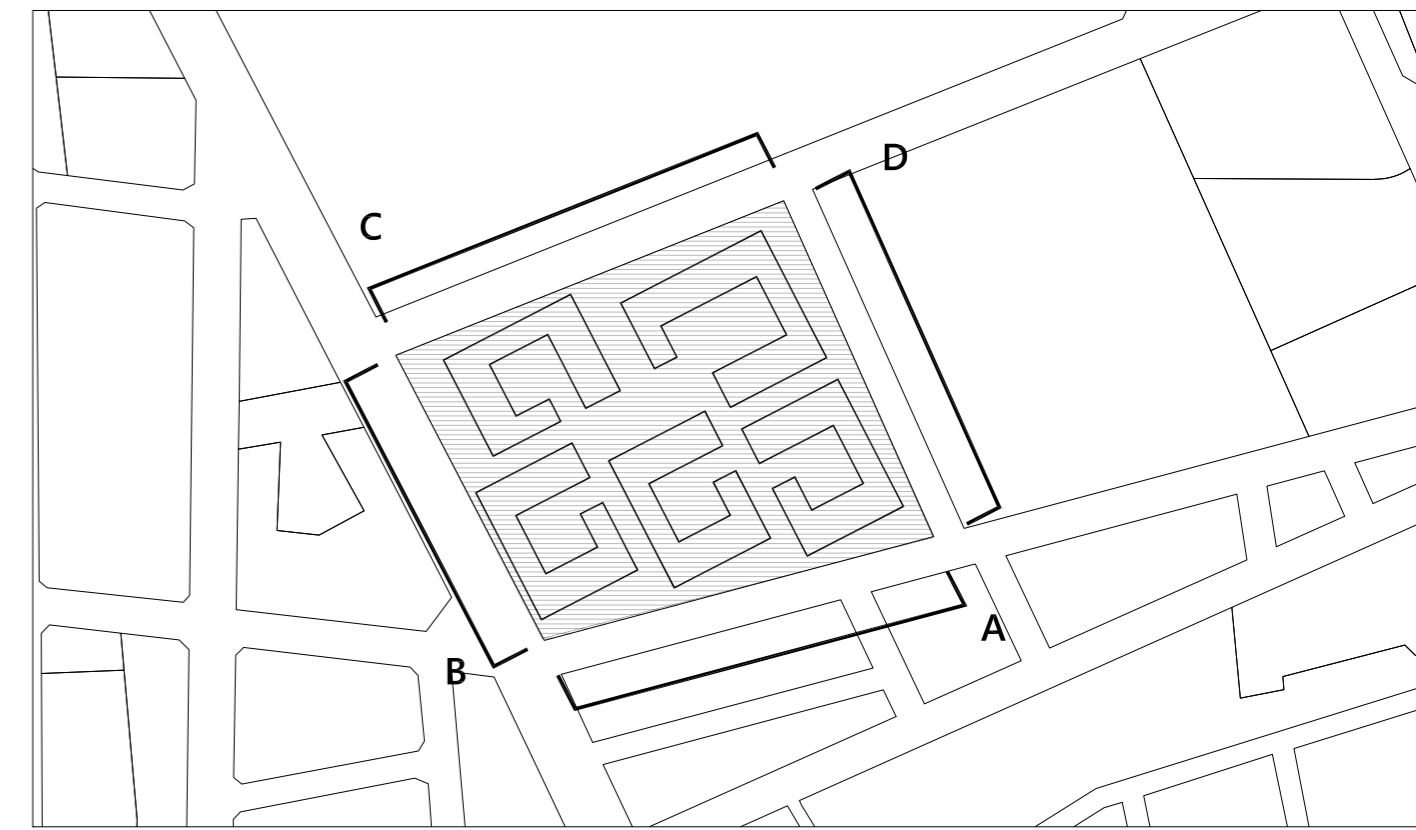
ALZADO B\_ Avenida Padre Pompilio



ALZADO C\_ Vial junto a la nueva comisaría de Policía Local



ALZADO D\_ Vial junto a CEIP Pintor Teodoro Andreu



# Ajuntament d'Alzira

## ESTUDIO DE DETALLE 1 SECTOR PPR11 - TORRETXÓ. ALZIRA



SITUACIÓN: PARCELA ED-1 AV. PADRE POMPILIO, ALZIRA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

ARQUITECTO: HÉCTOR SALCEDO GARCÍA (COAS 6672)

COLABORADOR: JAVIER MONGE FERNÁNDEZ (COAS 5792)

PROYECTO SUBVENCIONADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA. PLAN IRTA 2022

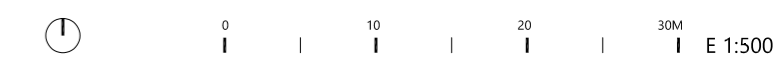


PLANOS DE ORDENACIÓN

OCTUBRE 2023

ORDENACIÓN GENERAL  
Volumenes edificables

0.03



Identificador QR: YWVJ DBSZ TTPQ IEL6 YSMQ Zsk= URL: https://selelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDoc.jsp