

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.

EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

# ESTUDIO DE DETALLE

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

AVENIDA PADRE POMPILIO. ALZIRA

OCTUBRE 2023



id=entificacior:99h0 eS9W V D28G ZL BEdWELV8 W510qCZkE=

URL: <https://seatelectronicaa.alzira.es/PortalCiuIdiartbaroo/verifyDocos.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)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.

EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

Proyecto subvencionado

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

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

Generalitat Valenciana.



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

URRL: https://seccatseccatronicca.alzira.es/PortalCididartbarro/verify/Domcsj.jsp

URRL: https://seccatseccatronicca.alzira.es/PortalCididartbarro/verify/Domcsj.jsp

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.

EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

## 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**

URL: <https://seadtelectronica.alzira.es/Portal/Chatbarra/verifyDonos.jsp>

Identificador: 9940 05000 YD000 ZCLBEB010610 YS10002000=

## ESTUDIO DE DETALLE

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

## 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.



URL: <https://seal.electronicca.alzira.es/Portal/Chatbarro/verifyDoc.aspx?identificador=9940&swv=VDS@ZLBEWEL@WS@oqZkck=>

EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

## MEMORIA



URL: <https://seal.electronicca.alzira.es/Portal/Chatbarro/verify/Doncs.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

**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.



URL: https://seadbelectronica.alzira.es/Portal/Chatbarro/verify/Donos.jsp

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

**II. DATOS DE PARTIDA**

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

**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 estable 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.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

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

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL

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.



URL: <https://studioswes.com/portal/consultar/confirmar/doncsj.jsp>



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:21:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA

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.



URL: <https://seal.electronicca.alzira.es/Portal/Chatbarrao/verify/Doncsj5pp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

**III. MEMORIA INFORMATIVA**

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

**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).

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

### 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

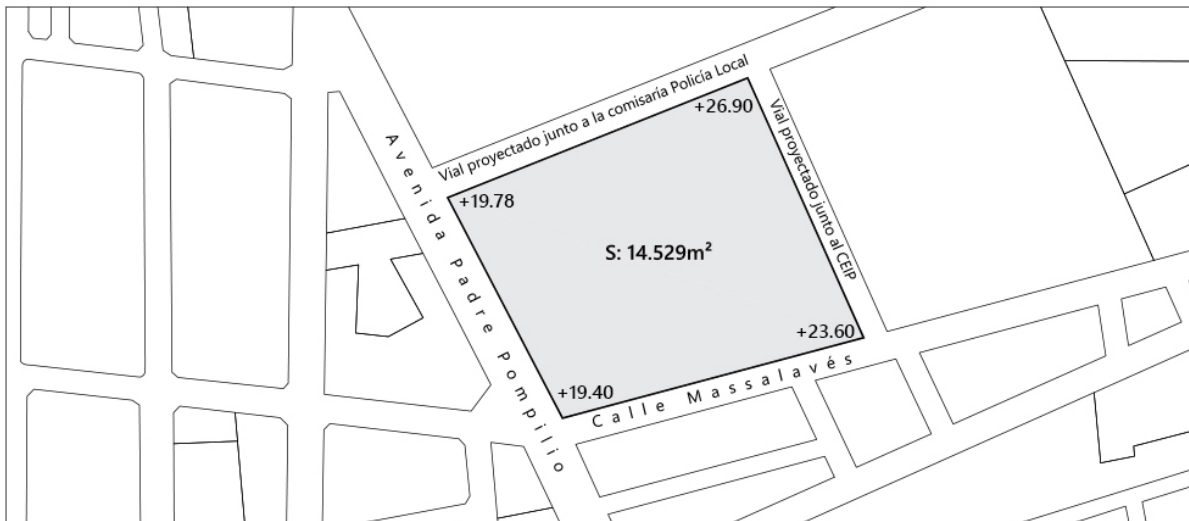
### III.1.5 Estado actual.

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.



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha: 25 de Julio de 2024. PPR11-TORRETXÓ  
SECRETARI ACCIDENTAL  
AYUNTAMENT D'ALZIRA**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.



URL: <https://seadtelectronica.alzira.es/Portal/Chatbarra/verify/Donos.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

**IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

**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)



URL: https://seadbelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDonos.jsp

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

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

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL

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.

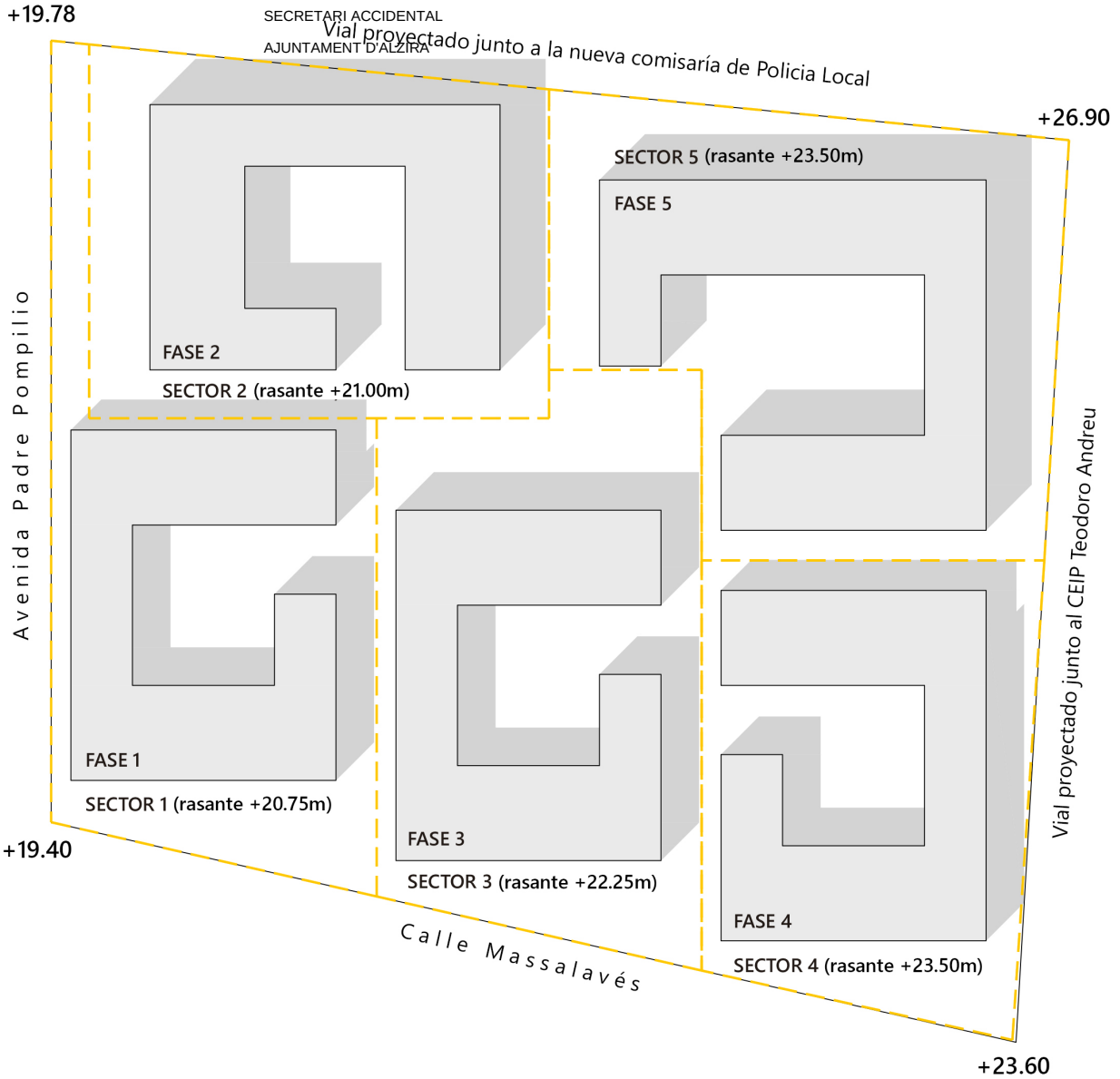
En la posición central del solar aparece un espacio libre al que desembocan todas las calles que surgen entre los edificios y que se convierte en el corazón de la ordenación.

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.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA



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.



URL: <https://seadibcelectronica.alzira.es/Portal/ConsultaBarrio/IdentifyDomos.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA



*Imagen no vinculante del alzado hacia Avenida Padre Pompilio*

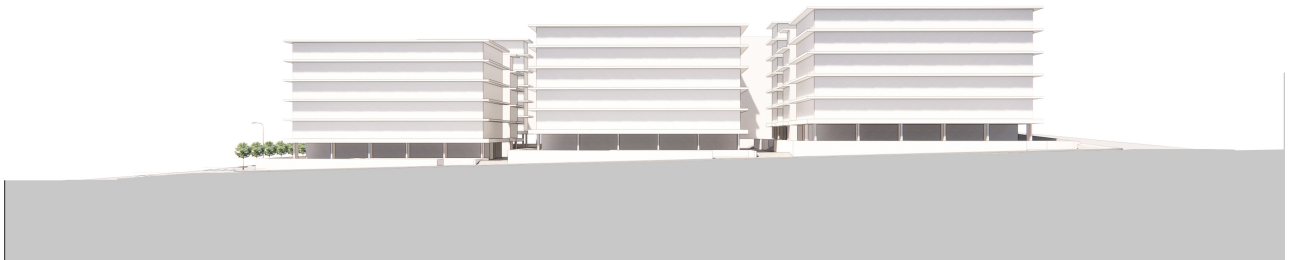
### b. Calle Massalavés

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*





CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

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

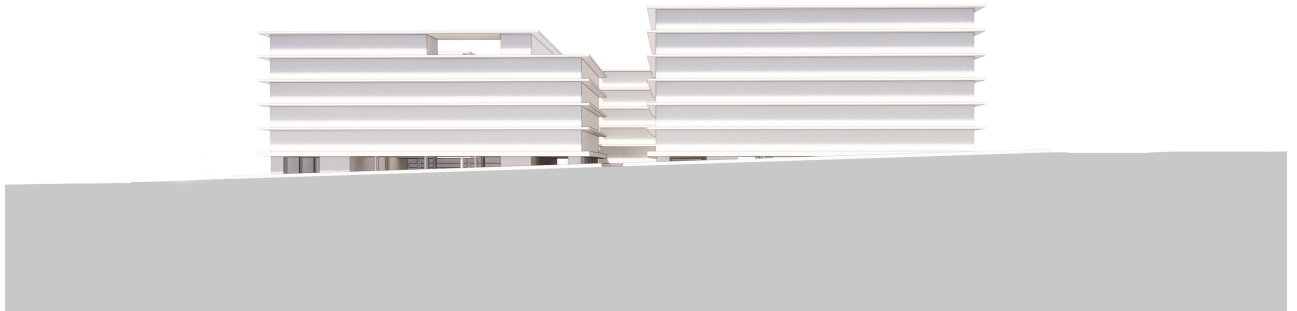
Fecha: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

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.



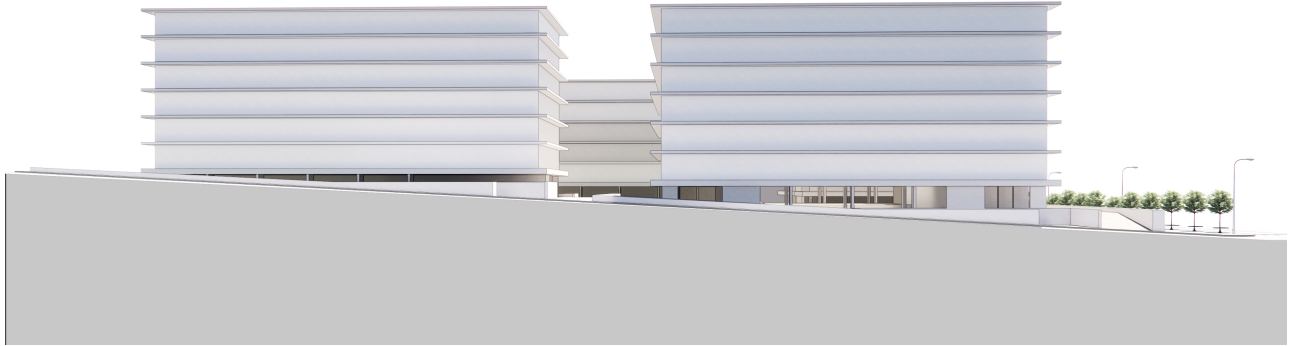
*Imagen no vinculante del alzado hacia Vial proyectado junto al CEIP Pintor Teodoro Andreu*

**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.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES  
Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA



*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.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

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



URL: <https://seal.electronica.alzira.es/Portal/IdentificarDocumento.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

**V. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.**

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA

**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:

$$Hc = 5,80 + 3,35 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np 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



URL: https://seadbeenttronicca.alzira.es/Portal/Chatbarbaroo/verify/Doncsj.jsp

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA

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.**

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 26/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA

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**



URL: <https://seal.electronicca.alzira.es/Portal/ChatBarra/verify/Donos.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

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



Integración de la ordenación en el entorno. Imagen no vinculante



Esquema de ordenación. Imagen no vinculante



id=entfcaactor%9G%hB eSWW yD%9S ZLFBctwEL6 YS%0c%Zckc=

URL: <https://seadteentronica.alzira.es/Portal/Chudartbarro/verifyDomcsj.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA



*Volumetría de la ordenación. Imagen no vinculante*



URL: <https://seatelectronica.alzira.es/Portal/ContentBarrio/verifyDonos.jsp>



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

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



Vista aérea 01 (este)



Vista aérea 02 (norte)



URL: <https://seadbeekttrconitoca.alzira.es/Portal/Chudatbaroo/verify/Domussjssp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Vista aérea 02 (este)



Vista peatonal 01 (acceso desde el este)



URL: <https://seadbelektronicaa.alzira.es/Portal/Chatbarro/verifyDomcsj.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES  
Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL



*Vista peatonal 02 (construcciones existentes)*



*Vista peatonal 03 (acceso desde el oeste)*



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES  
Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Vista peatonal 04 (acceso desde el oeste)



Vista peatonal 05 (restos de pavimentos)



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Vista peatonal 06 (hacia calle Massalavés)



Vista peatonal 07 (construcciones existentes)



URRL: https://seadtelectronicaa.alzira.es/Portal/Chatbarbarov/verify/Donos.jsp

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Vista peatonal 08 (esquina sur oeste)



Vista peatonal 09 (vegetación existente)



URL: <https://seadteknitronica.alzira.es/Portal/Chatbarro/verify/Danossjssp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Vista peatonal 10 (calle Massalavés)



Vista peatonal 11 (esquina sur este)



URRL https://seadtelectronicaa.alzira.es/Portal/Chatbarrao/verify/Doncsj.jsp

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES  
Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST  
SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA

**PLANOS**



URL: <https://seal.electronicca.alzira.es/Portal/ChatBarra/verifyDoccs.jsp>





DILIGENCIA.- Para hacer constar  
que el presente proyecto ha sido  
aprobado definitivamente por el  
pleno del Ayuntamiento de Alzira  
en sesión de 27 de Julio de 2024.  
EL SECRETARIO-ACCTAL

# Ajuntament d'Alzira

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

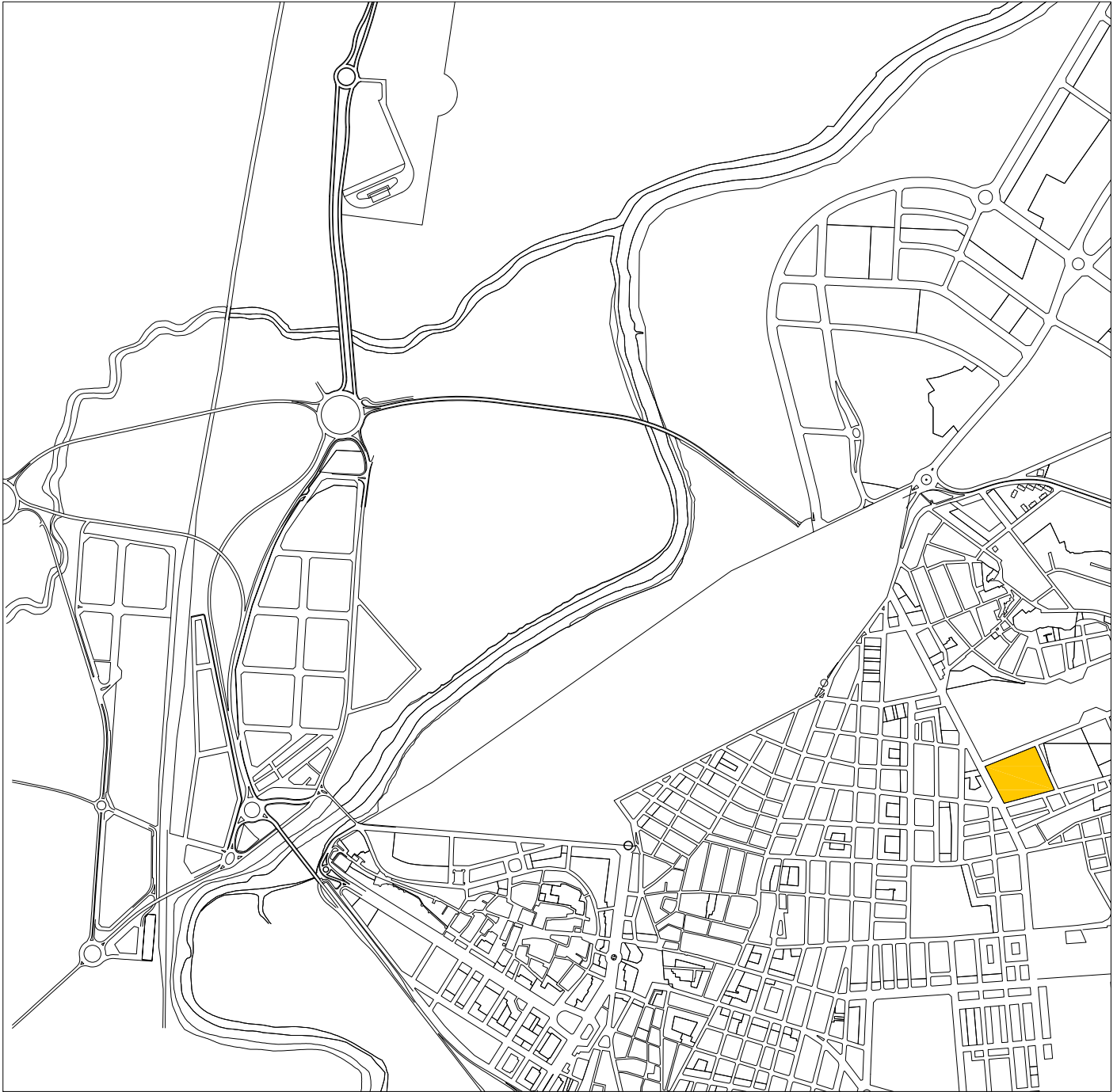
Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

## ESTUDIO DE DETALLE 1

### SECTOR PPR11 - TORRETXÓ. ALZIRA



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

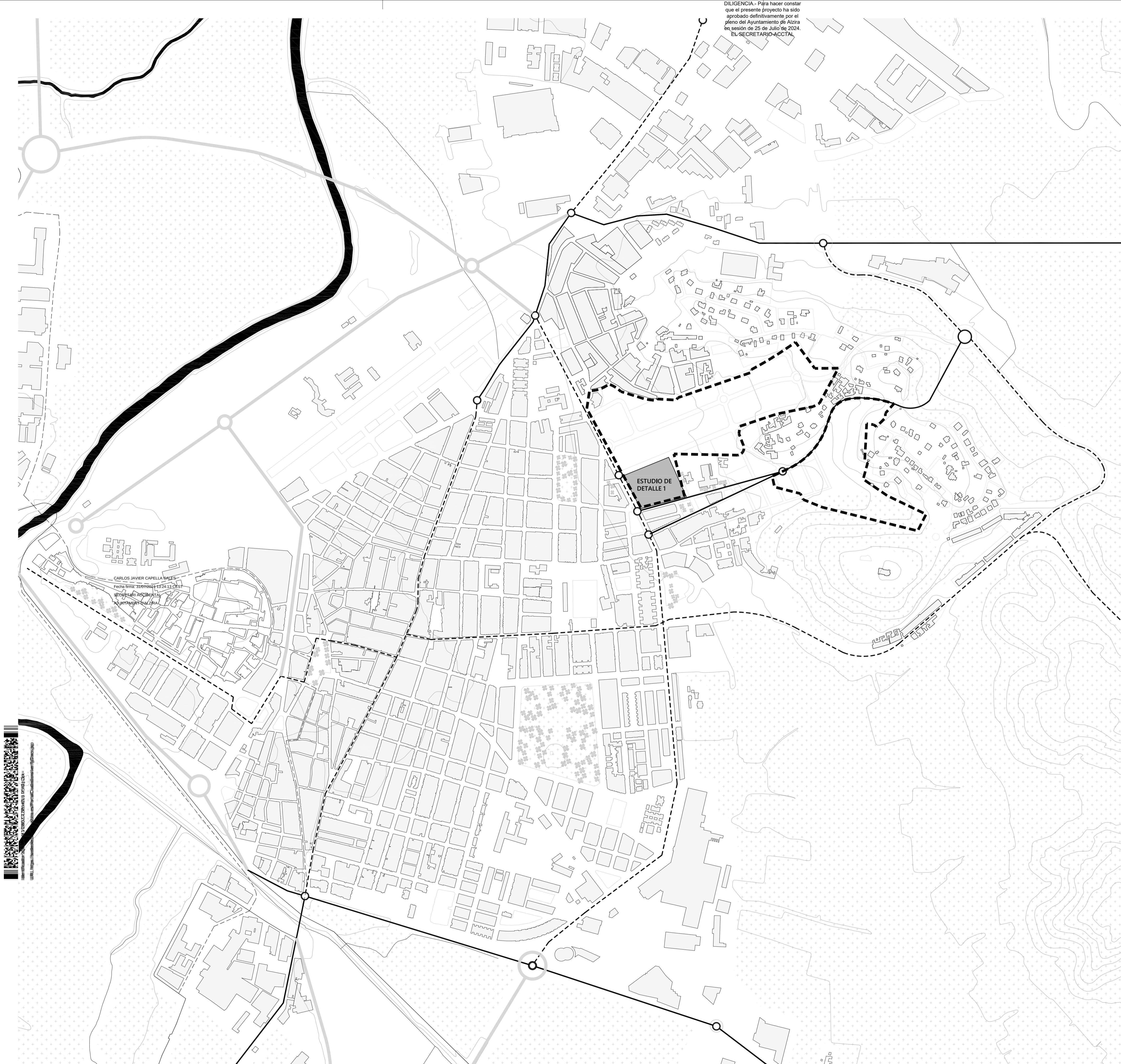


Innovació i recerca  
per a la transició ecològica  
en l'arquitectura

OCTUBRE 2023

# PLANOS

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024. EL SECRETARIO-ACCTAL.



ESTUDIO DE DETALLE 1. Sector PPR11-TORRETXÓ. E 1:10.000



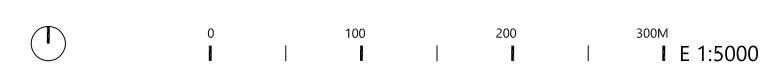
# Ajuntament d'Alzira

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

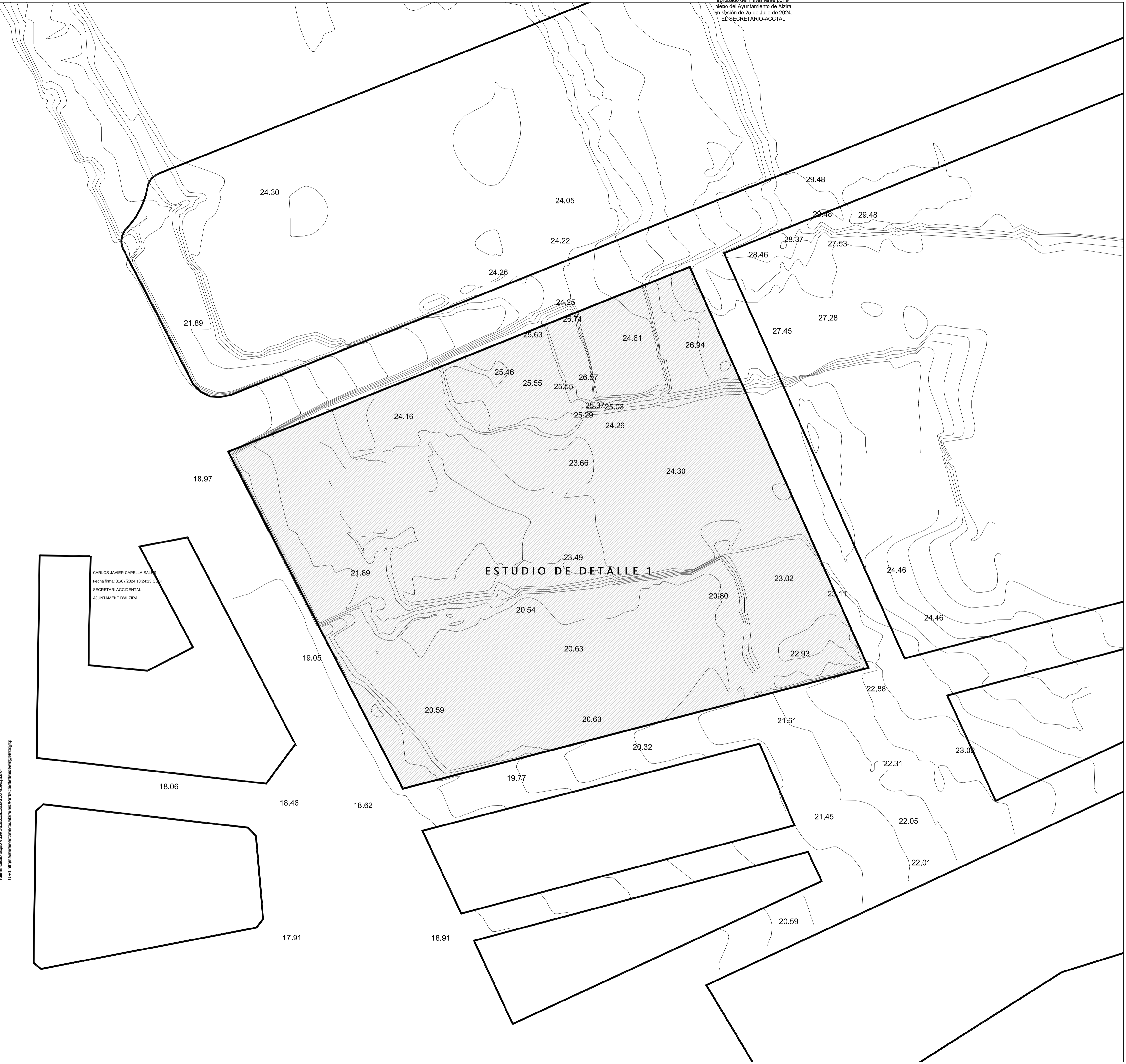


SITUACIÓN:	PARCELA ED-1 AV. PADRE POMPLIO, ALZIRA	PROYECTO SUBVENCIÓNADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA. PLAN IRTA 2022
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE ALZIRA	  Innovació i recerca per a la transició ecològica en l'arquitectura
ARQUITECTO:	HÉCTOR SALCEDO GARCÍA (COAS 6672)	PLANOS DE INFORMACIÓN OCTUBRE 2023
COLABORADOR:	JAVIER MONGE FERNÁNDEZ (COAS 5792)	PLANO DE SITUACIÓN <b>I.01</b>

CARLOS JAVIER CAPELLA BATES  
Fecha: 22/07/2024 11:24:11 (C.A.)  
Sector: PPR11-TORRETXÓ  
Ayuntamiento: ALZIRA



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024. EL SECRETARIO-ACCTAL



CARLOS JAVIER CAPELLA SALAS  
Fecha firma: 31/07/2024 13:24:13 C.O.T.  
SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA

### ESTUDIO DE DETALLE 1



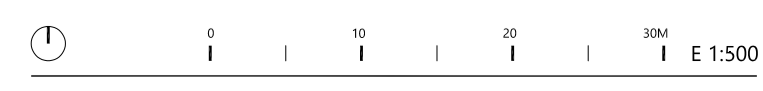
## Ajuntament d'Alzira

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



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

# I.02



URL: <https://sede.ajuntament.alzira.es/portal/contenidocobertura/planos>

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024. EL SECRETARIO-ACCTAL

- 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"



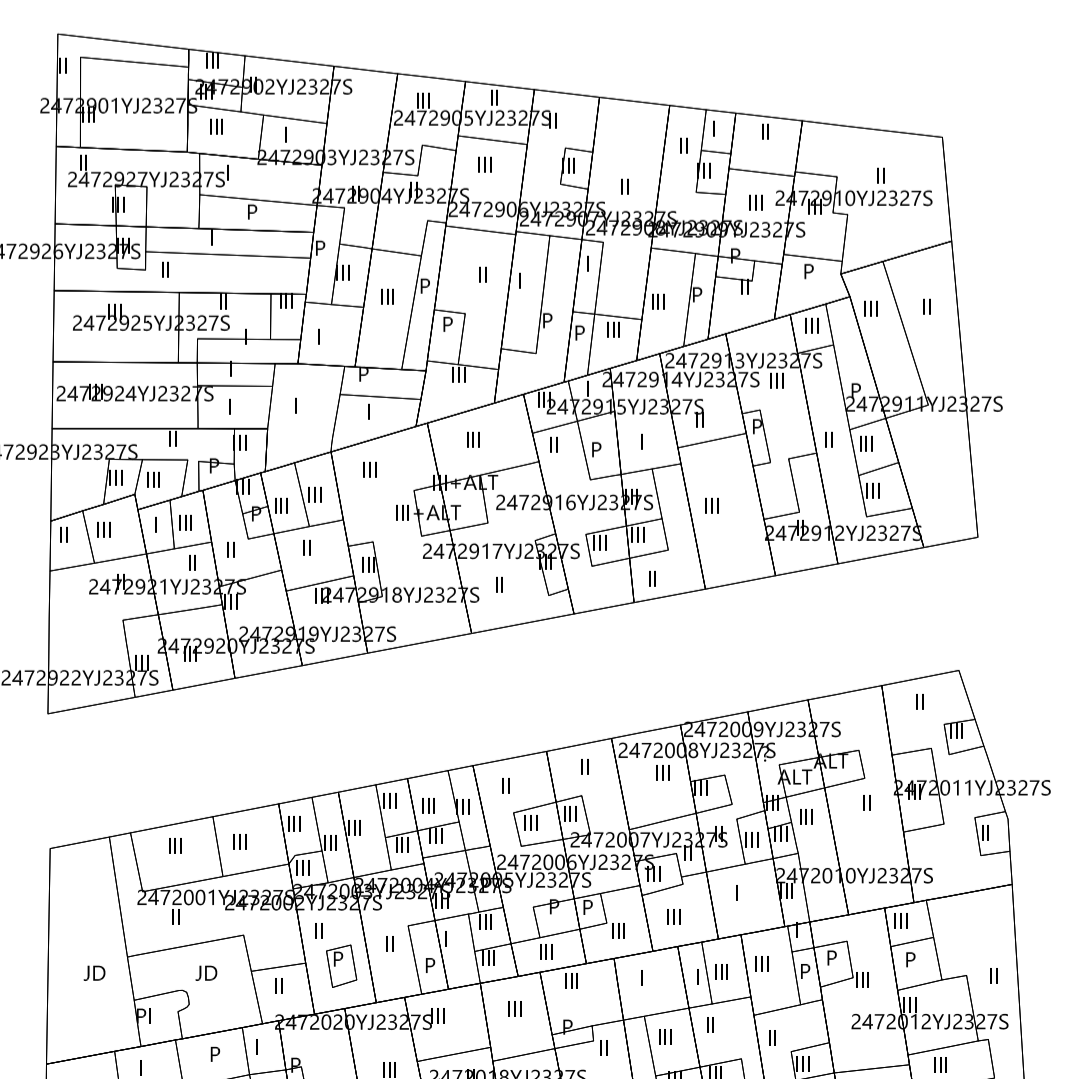
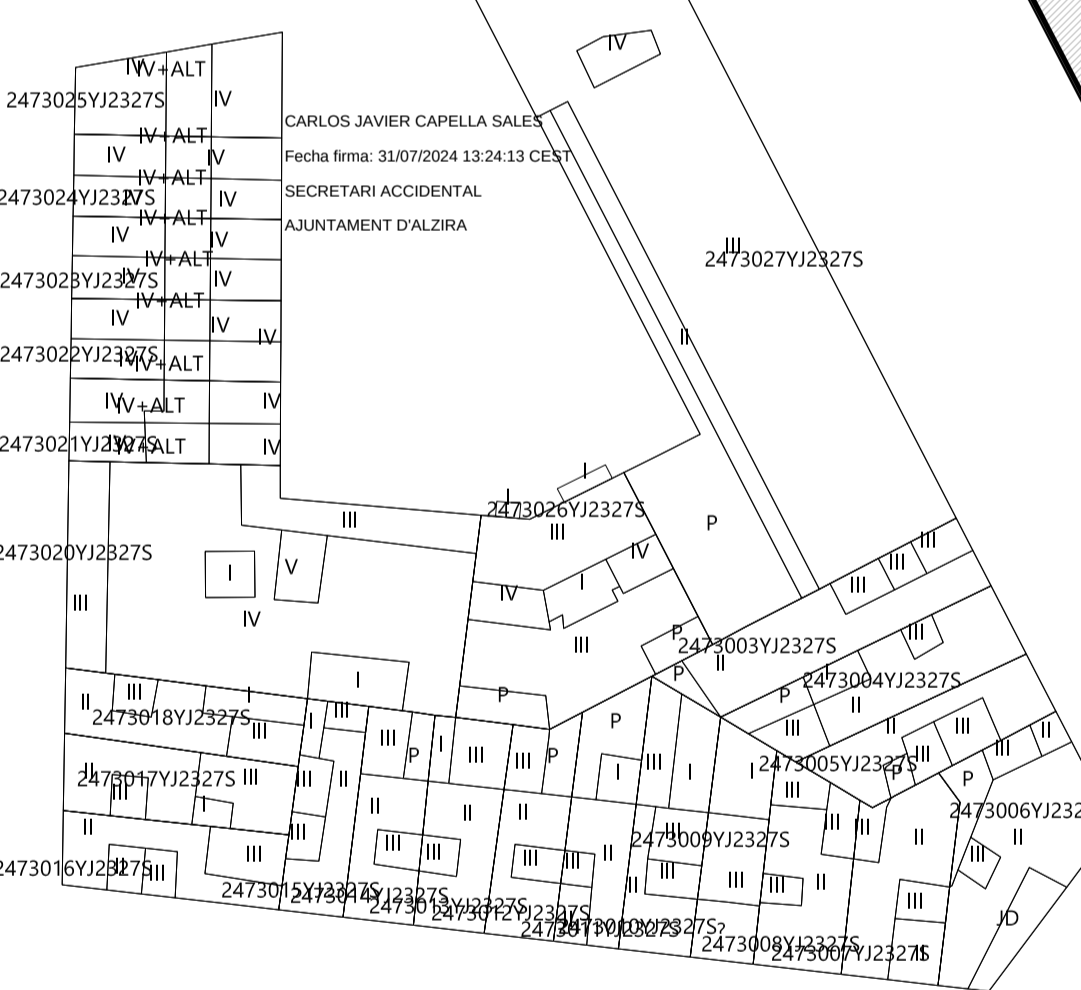
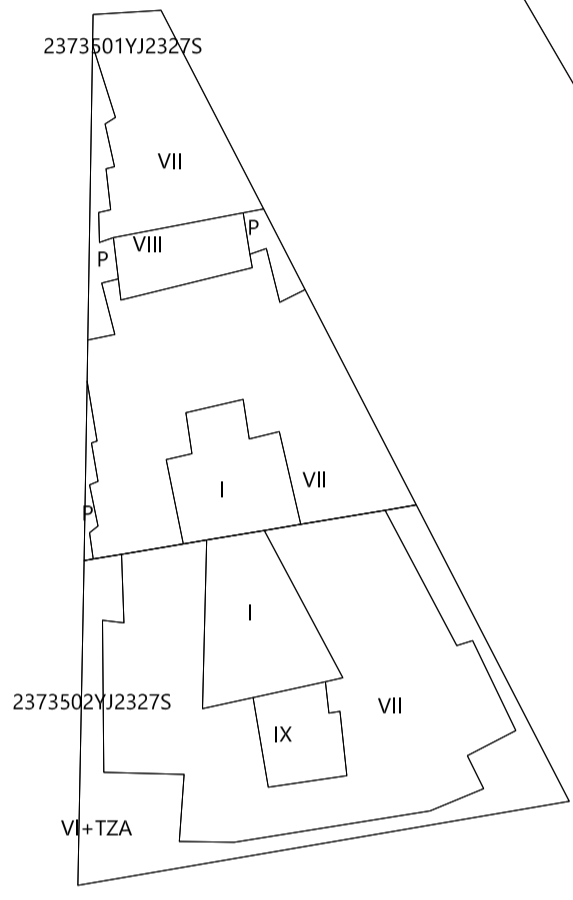
ESTUDIO DE DETALLE 1

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



SITUACIÓN:	PARCELA ED-1	AV. PADRE POMPLIU, ALZIRA	PROYECTO SUBVENCIONADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA. PLAN IRTA 2022
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE ALZIRA		
ARQUITECTO:	HÉCTOR SALCEDO GARCÍA (COAS 6672)	studio swes, arquitectos <a href="http://www.studioswes.com">www.studioswes.com</a> <a href="mailto:info@studioswes.com">info@studioswes.com</a>	PLANOS DE INFORMACIÓN
COLABORADOR:	JAVIER MONGE FERNÁNDEZ (COAS 5792)		OCTUBRE 2023 <b>INFRAESTRUCTURAS</b> Estado Actual <b>I.03</b>

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024. EL SECRETARIO-ACCTAL



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



SITUACIÓN:	PARCELA ED-I	AV. PADRE POMPLIO, ALZIRA	PROYECTO SUBVENCIONADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA. PLAN IRTA 2022
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE ALZIRA		 
ARQUITECTO:	HÉCTOR SALCEDO GARCÍA (COAS 6672)		
COLABORADOR:	JAVIER MONGE FERNÁNDEZ (COAS 5792)		

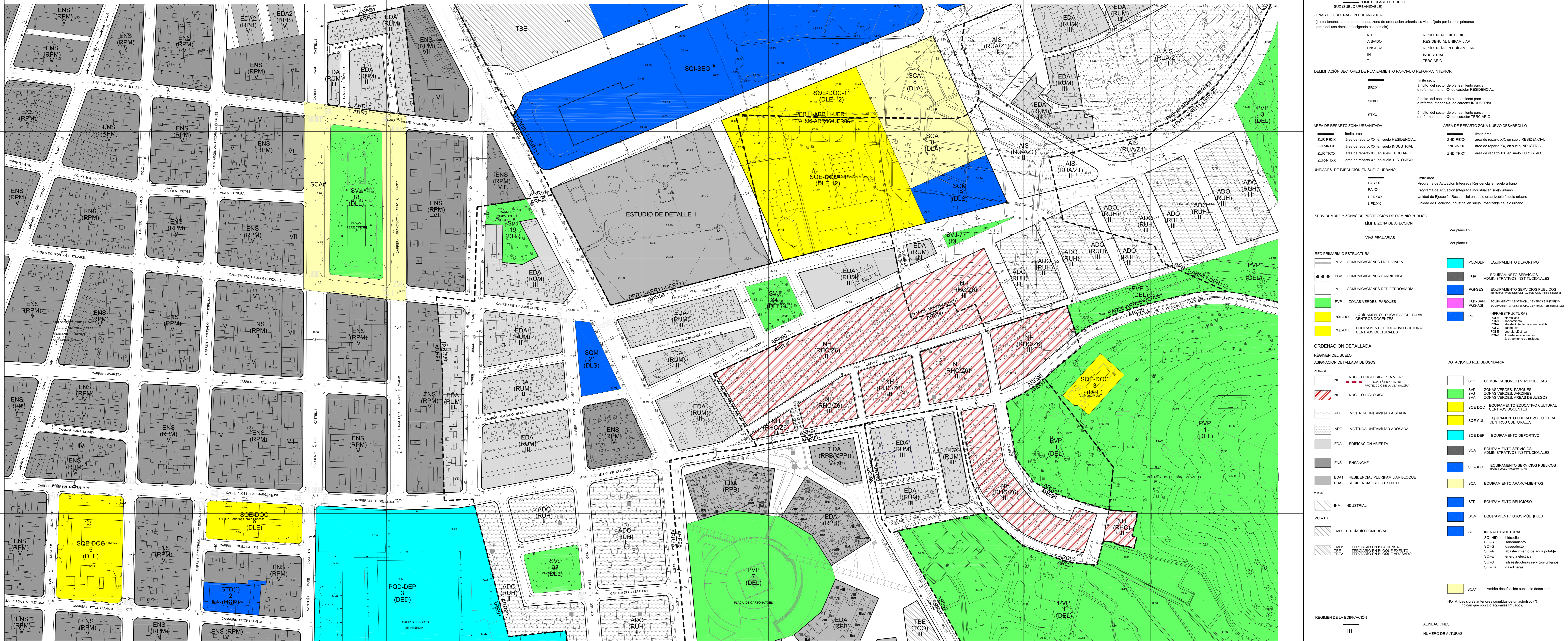
PLANOS DE INFORMACIÓN OCTUBRE 2023

PARCELAS CATASTRALES Estado Actual

**1.04**

0 10 20 30M E 1:500

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024. EL SECRETARIO ACCTAL



### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN

SU (SUELO URBANO)	LÍMITE CLASE DE SUELO
SUZ (SUELO URBANIZABLE)	

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

ÁREA DE REPARTO ZONA URBANIZADA

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

ÁREA DE REPARTO ZONA NUEVO DESARROLLO

ZND-REXX	ámbito de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL
ZND-INXX	ámbito de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL
ZND-TRXX	ámbito de reparto XX, en suelo TERCIARIO

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

PARXX	límite área
PAIXX	Programa de Actuación Integrada Residencial en suelo urbano
UERXXX	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
PCV	COMUNICACIONES CARRIL BICI
PCF	COMUNICACIONES RED FERROVIARIA
PVP	ZONAS VERDES, PARQUES
POE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
POE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES

RED SEGUNDARIA

POD-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
PQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
POE-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Pública, Privada, Mixta, Social, PPA, etc.)
POS-SAN	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS SANITARIOS
POS-ASI	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS ASISTENCIALES
PCI	INFRAESTRUCTURAS hidráulicas saneamiento geotérmico abastecimiento de agua potable generación energía eléctrica 1. red de distribución 2. tratamiento de residuos

ORDENACIÓN DETALLADA

RÉGIMEN DEL SUELO

ASIGNACIÓN DETALLADA DE USOS

ZUR-RE	NH	NÚCLEO HISTÓRICO "LA VILA" (ver PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA D'ALZIRA)
ZUR-RE	NH	NÚCLEO HISTÓRICO
ZUR-RE	AIS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
ZUR-RE	ADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
ZUR-RE	EDA	EDIFICACIÓN ABIERTA
ZUR-RE	ENS	ENSANCHE
ZUR-RE	EDA1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE
ZUR-RE	EDA2	RESIDENCIAL BLOC EXENTO
ZUR-RE	INM	INDUSTRIAL
ZUR-RE	TMD	TERCIARIO COMERCIAL
ZUR-RE	TMD1	TERCIARIO EN ISLA DENSA
ZUR-RE	TBE1	TERCIARIO EN BLOQUE EXENTO
ZUR-RE	TBE2	TERCIARIO EN BLOQUE ADOSADO

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

III	ALINEACIONES
III	NÚMERO DE ALTURAS

PATRIMONIO

BENES INMUEBLES PROTEGIDOS	BENES INMUEBLES PROTEGIDOS
BENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS	BENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS
BENES MUEBLES PROTEGIDOS	BENES MUEBLES PROTEGIDOS

DOTACIONES RED SEGUNDARIA

SCV	COMUNICACIONES I VIAS PÚBLICAS
SVJ	ZONAS VERDES, PARQUES
SVJ	ZONAS VERDES, JARDINES
SVJ	ZONAS VERDES, ÁREAS DE JUEGOS
SOE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
SOE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES
SOE-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
SQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
SOE-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Pública Local, Privada, Mixta)
SCA	EQUIPAMIENTO APARCAMENTOS
STD	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
SOM	EQUIPAMIENTO USOS MÚLTIPLES
SOI	INFRAESTRUCTURAS hidráulicas saneamiento geotérmico abastecimiento de agua potable generación energía eléctrica infraestructuras servicios urbanos gasolinas
SCAI	Ámbito desafección subvención dotacional

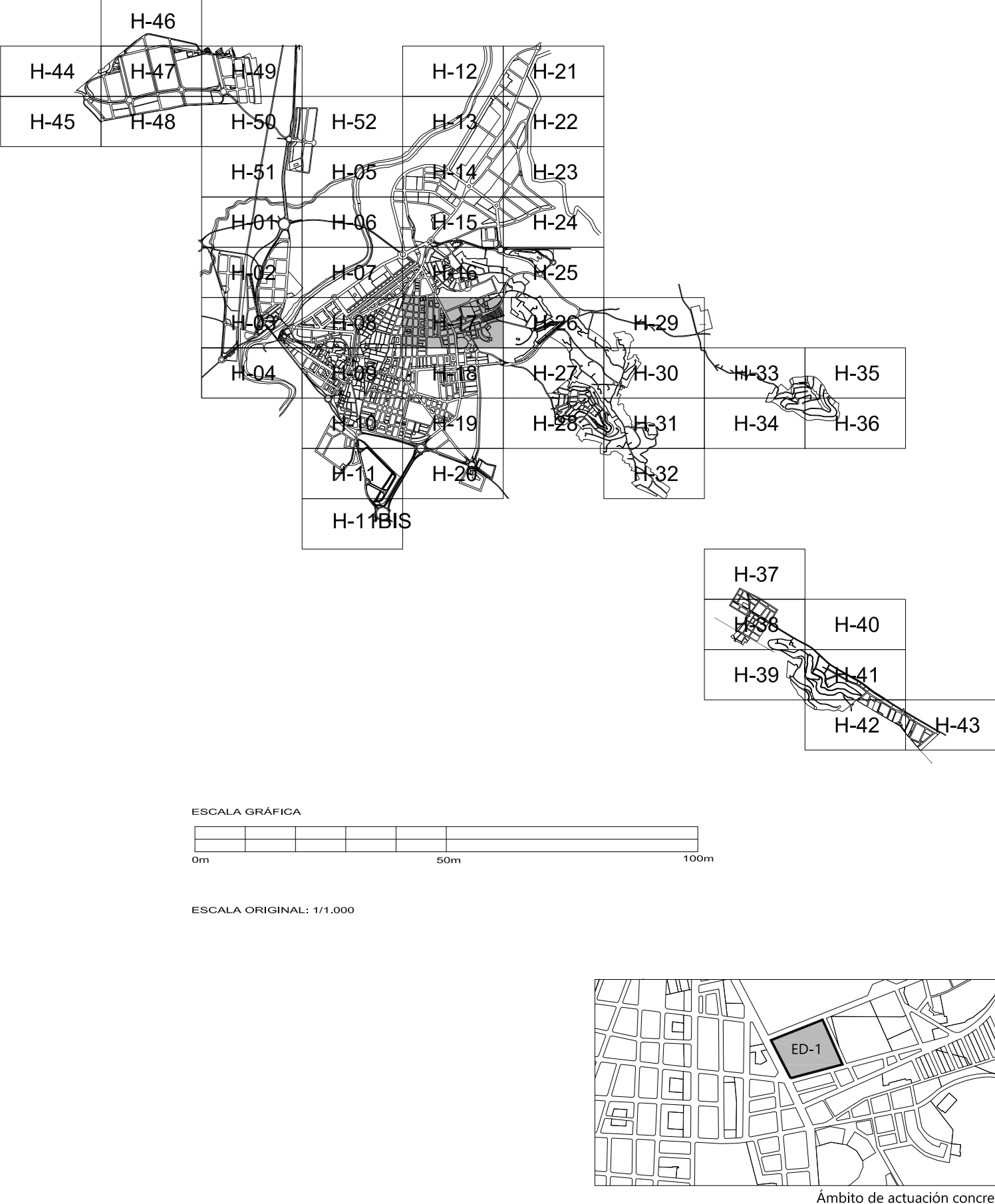
REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

III	ALINEACIONES
III	NÚMERO DE ALTURAS

PATRIMONIO

BENES INMUEBLES PROTEGIDOS	BENES INMUEBLES PROTEGIDOS
BENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS	BENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS
BENES MUEBLES PROTEGIDOS	BENES MUEBLES PROTEGIDOS

NOTA: Las siglas anteriores seguidas de un asterisco (\*) indican que son Dotaciones Privadas.



## Ajuntament d'Alzira

### ESTUDIO DE DETALLE 1

SECTOR PPR11 - TORRETXÓ. ALZIRA

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

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

studio swes. arquitectos

www.studioswes.com

ma@studioswes.com

HÉCTOR SALCEDO GARCÍA (COAS 6672)

PROYECTO SUBVENCIONADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA. PLAN IRTA 2022

GENERALITAT VALENCIANA

Pla IRTA

iniciativa regional de innovación arquitectónica

PLANOS DE INFORMACIÓN

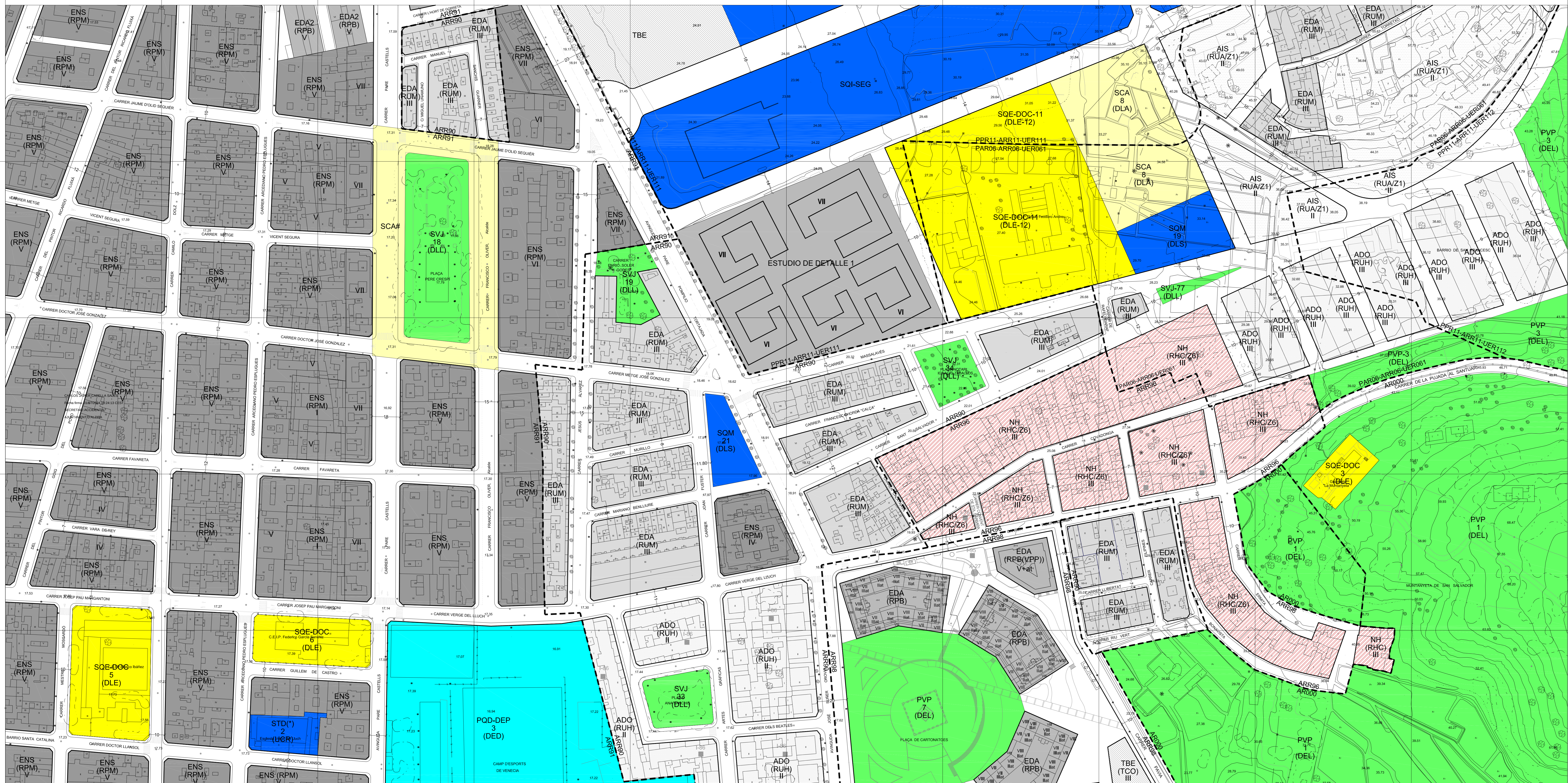
ORDENACIÓN URBANÍSTICA

OCTUBRE 2023

COLABORADOR: JAVIER MOJIGUE FERNÁNDEZ (COAS 5792)

E 1:1000

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024. EL SECRETARIO ACCTAL



**ORDENACION ESTRUCTURAL**

CLASIFICACION  
SU (SUELO URBANO)  
SUZ (SUELO URBANIZABLE)  
SUZ (SUELO URBANIZABLE)

ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA  
(La pertenencia a una determinada zona de ordenacion urbanistica viene fijada por las dos primeras letras del uso detallado asignado a la parcela)

NH	RESIDENCIAL HISTORICO
ASBADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
ENSIDA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IN	INDUSTRIAL
T	TERCIARIO

DELIMITACION SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL O REFORMA INTERIOR

SFRXX	límite 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
ZUR-INXX	área de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL
ZUR-TRXX	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO
ZUR-NHXX	área de reparto XX, en suelo HISTORICO

ÁREA DE REPARTO ZONA NUEVO DESARROLLO

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

UNIDADES DE EJECUCION 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 PROTECCION DE DOMINIO PUBLICO

LÍMITE ZONA DE AFECTACION (Ver plano B2)

VIAS PECUARIAS (Ver plano B2)

RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL

PCV	COMUNICACIONES I RED VIARIA
PCV	COMUNICACIONES CARRIL BICI
PCF	COMUNICACIONES RED FERROVIARIA
PVP	ZONAS VERDES, PARQUES
PGE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
PGE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES

POD-DEP EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
PQA EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES  
POI-SEG EQUIPAMIENTO SERVICIOS PUBLICOS (Pública, Privada, DA, Cuarta DA, PA, No-asociada)  
POS-SAN EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS SANITARIOS  
POS-ASL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS ASISTENCIALES  
PCI INFRAESTRUCTURAS  
PCI-H hidráulicas  
PCI-S saneamiento  
PCI-A abastecimiento de agua potable  
PCI-E energía eléctrica  
PCI-V 1. vertederos de basuras  
2. tratamiento de residuos

ORDENACION DETALLADA

RÉGIMEN DEL SUELO

ASIGNACION DETALLADA DE USOS

ZUR-RE	NÚCLEO HISTÓRICO "LA VILA" (con PLZ ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA ALZIRA)
NH	NÚCLEO HISTÓRICO
AIS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
ADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
EDA	EDIFICACION ABIERTA
ENS	ENSANCHE
EDA1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE
EDA2	RESIDENCIAL BLOC EXENTO
INM	INDUSTRIAL
TMD	TERCIARIO COMERCIAL
TMD1	TERCIARIO EN ISLA DENSA
TBE1	TERCIARIO EN BLOQUE EXENTO
TBE2	TERCIARIO EN BLOQUE ADOSADO

ZUR-RE  
NH  
AIS  
ADO  
EDA  
ENS  
EDA1  
EDA2  
INM  
TMD  
TMD1  
TBE1  
TBE2

DOTACIONES RED SEGUNDARIA

SCV	COMUNICACIONES I VIAS PUBLICAS
SVJ	ZONAS VERDES, PARQUES
SVJ	ZONAS VERDES, JARDINES
SVJ	ZONAS VERDES, AREAS DE JUEGOS
SOE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
SOE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES
SOE-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
SOA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
SOI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PUBLICOS (Pública Local, Privada, Cuarta)
SCA	EQUIPAMIENTO APARCAMENTOS
STD	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
SOM	EQUIPAMIENTO USOS MULTIPLES
SOI	INFRAESTRUCTURAS SOI-HID hidráulicas SOI-S saneamiento SOI-G gasoductivo SOI-A abastecimiento de agua potable SOI-E energía eléctrica SOI-U infraestructuras servicios urbanos SOI-GA gasolineras
SCAII	Ámbito desafectación subvención dotacional

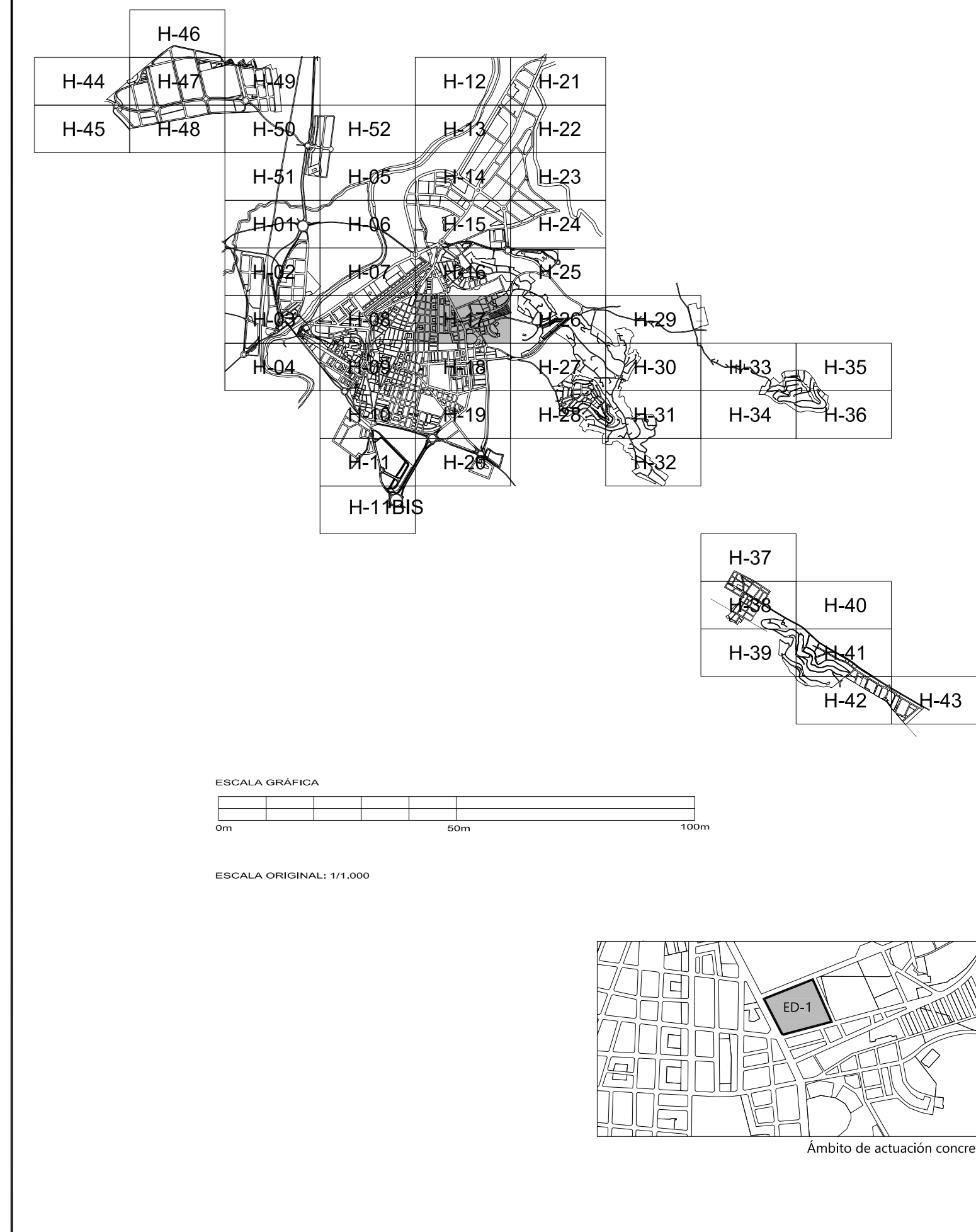
ZUR-RE  
NH  
AIS  
ADO  
EDA  
ENS  
EDA1  
EDA2  
INM  
TMD  
TMD1  
TBE1  
TBE2

RÉGIMEN DE LA EDIFICACION

PATRIMONIO

ALINEACIONES  
NÚMERO DE ALTURAS

BENES INMUEBLES PROTEGIDOS  
BENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS  
BENES MUEBLES PROTEGIDOS



**Ajuntament d'Alzira**

**ESTUDIO DE DETALLE 1**

SECTOR PPR11 - TORRETXÓ. ALZIRA

SITUACION: PARCELA ED-1. AV. PADRE POMPLIU, ALZIRA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

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

HÉCTOR SALCEDO GARCÍA (COAS 6672)

PROYECTO SUBVENCIONADO POR LA GENERALITAT VALENCIANA. PLAN IRTA 2022

GENERALITAT VALENCIANA  
Iniciativa de Recuperación del Patrimonio Arquitectónico  
Pla IRTA

PLANOS DE ORDENACION

ORDENACION URBANISTICA

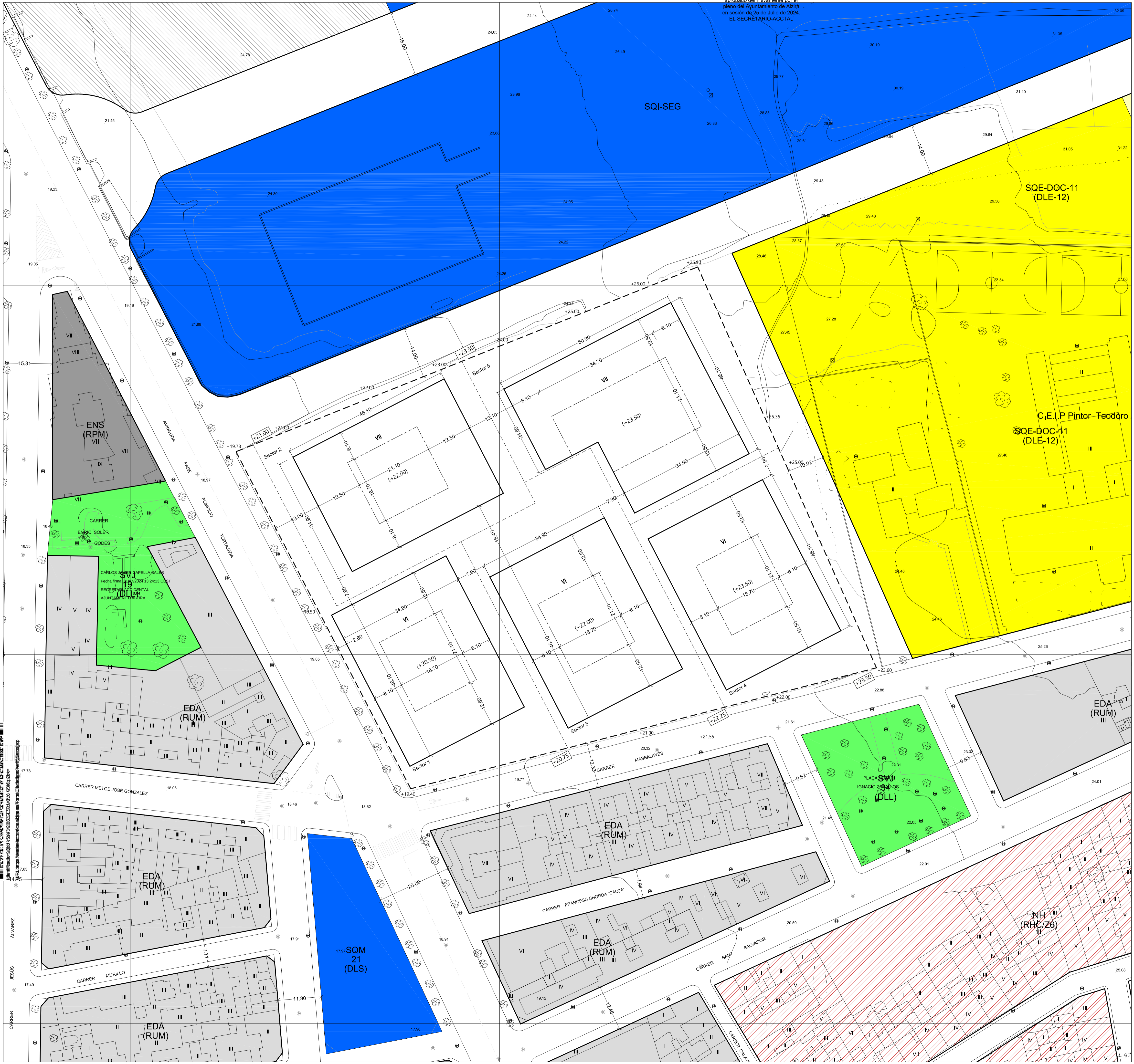
OCTUBRE 2023

O.01

COLABORADOR: JAVIER MONGE FERNANDEZ (COAS 5782)

E 1:1000

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024. EL SECRETARIO-ACCTAL



- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE LA MACROMANZANA
- ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN
- - - LÍNEA DE EDIFICACIÓN INTERIOR
- - - LÍNEA DE SUBDIVISIÓN EN SECTORES DE LA MACROMANZANA
- ALTURA MÁXIMA (nº de plantas incluida la baja)
- +21.75 COTA DE RASANTE ASIGNADA A CADA SECTOR
- (+23.00) COTA SUGERIDA DE PLANTA BAJA POR SECTOR



# Ajuntament d'Alzira

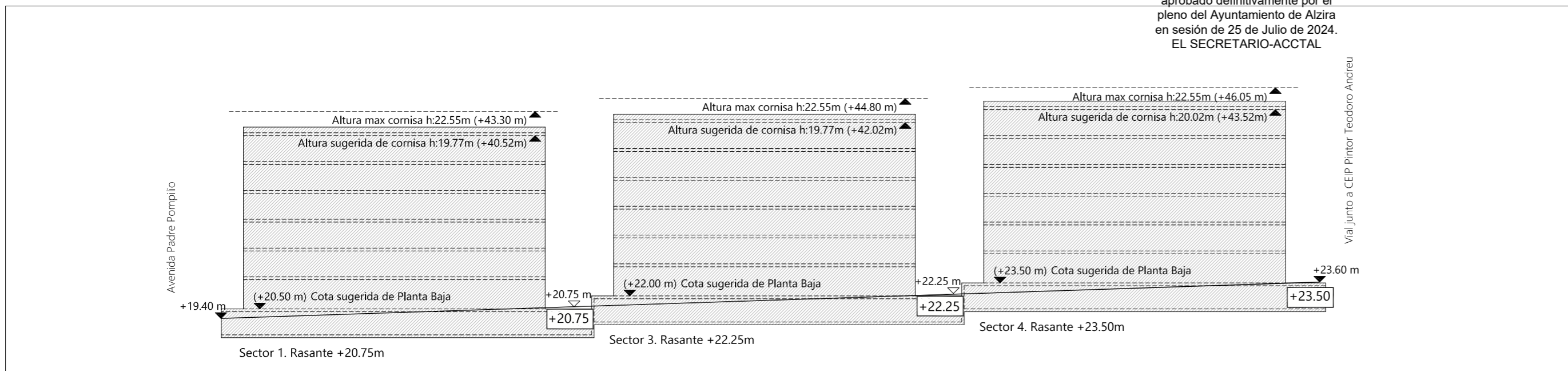
## ESTUDIO DE DETALLE 1

SECTOR PPR11 - TORRETXÓ. ALZIRA

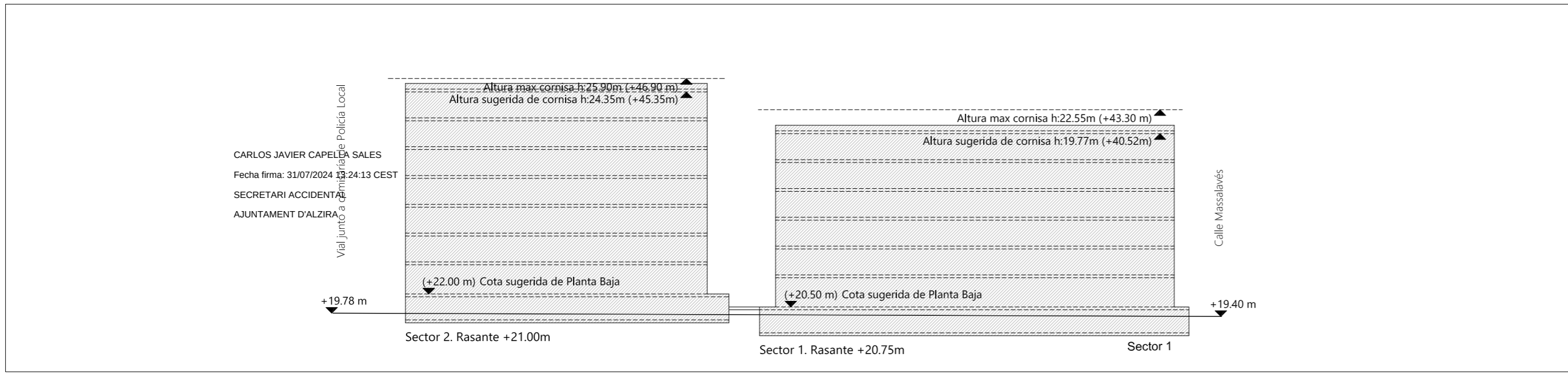




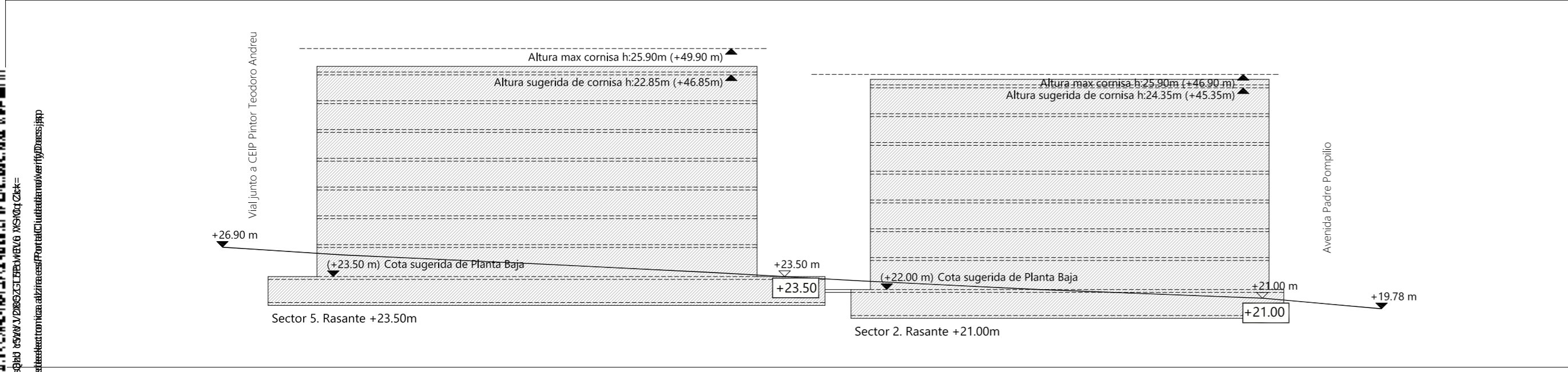
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024. EL SECRETARIO-ACCTAL



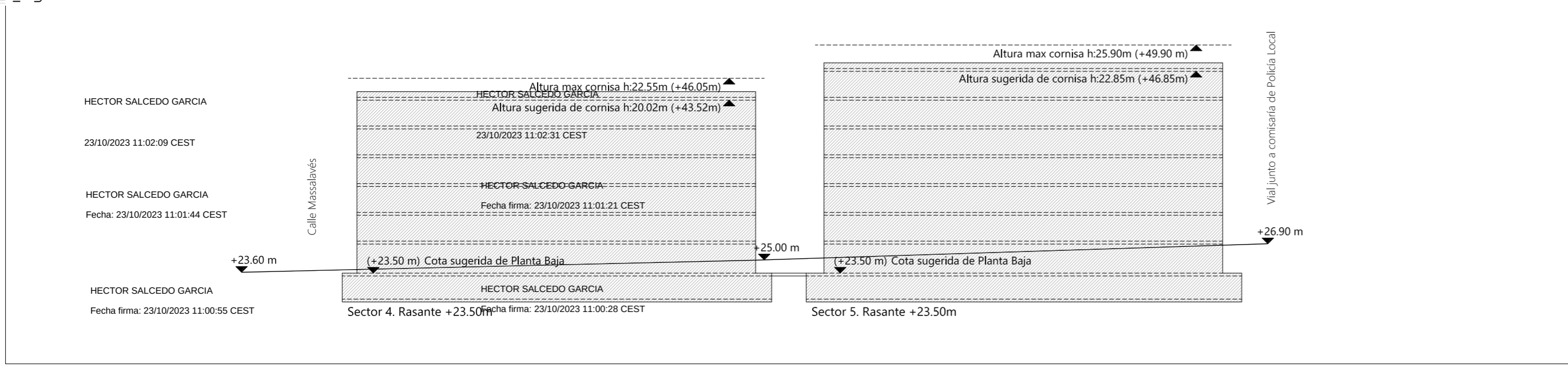
ALZADO A\_ Calle Massalavés



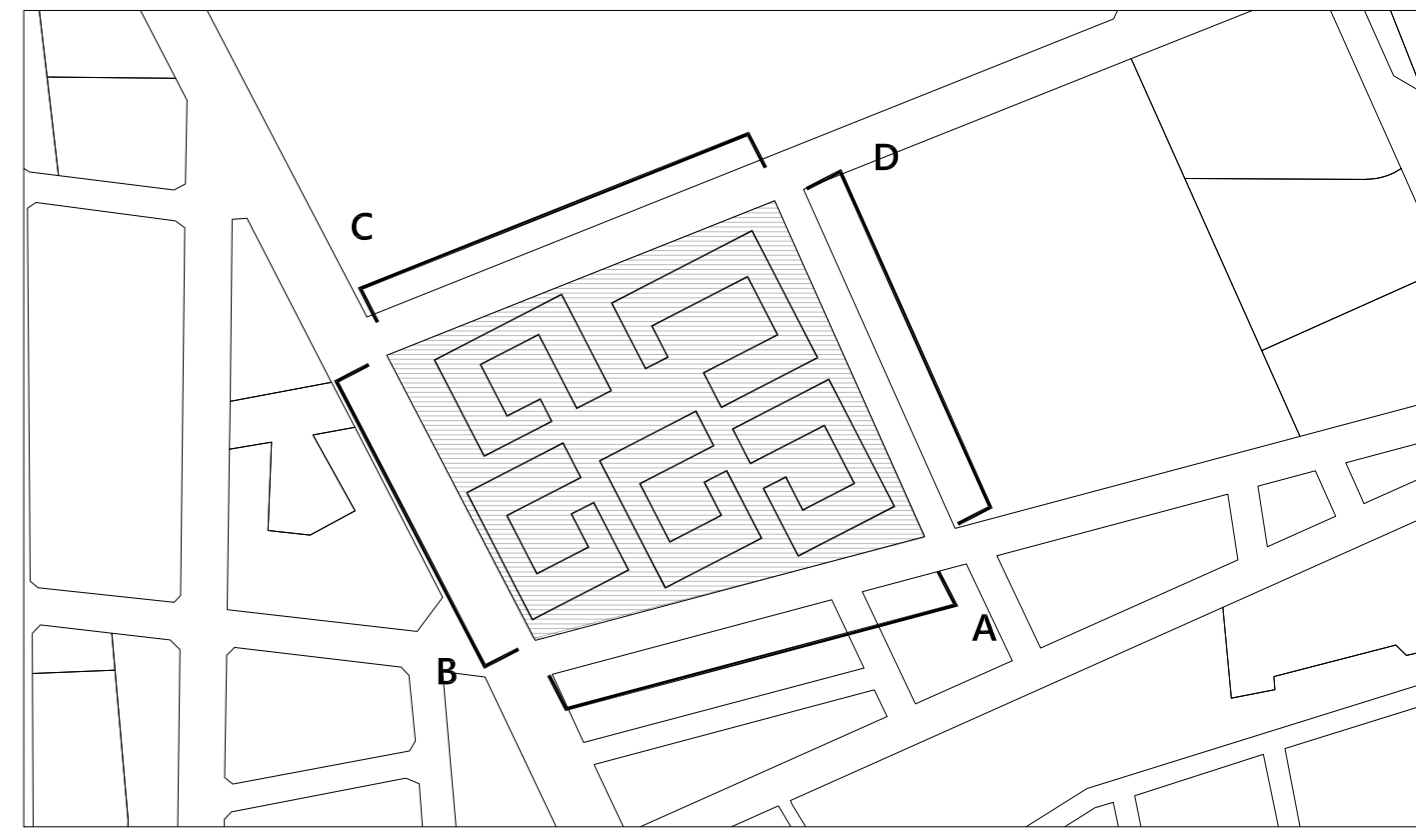
ALZADO B\_ Avenida Padre Pompilio



ALZADO C\_ Vial junto a la nueva comisaria de Policia 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:	HECTOR 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**  
 0 10 20 30M  
 E 1:500

