

ESTUDIO DE DETALLE DE B14
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10

GV COMUNITAT VALENCIA Nº5
ALZIRA (VALENCIA)



Promotor: GESKIA REAL ESTATE S.L.

Índice

MEMORIA INFORMATIVA	
1. ANTECEDENTES	
1.1. Antecedentes urbanísticos	
1.2. Planeamiento y Normativa	
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	
3. DATOS GENERALES	
4. AFECCIONES Y RIESGOS	
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	
5.1. Criterios de ordenación	
5.2. Descripción de la ordenación propuesta	
6. ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO	
1. OBJETO DEL ANALISIS.	
2. Resumen del estudio de detalle.....	
3. El paisaje urbano	
4. Integración en el paisaje urbano del estudio de detalle.....	
7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	
8. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	
1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA.....	
1.1. Denominación del Proyecto o Norma	
1.2. Órgano administrativo que la promueve	
1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Norma	
1.4. Objetivos generales del proyecto.....	
1.5. Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres.....	
2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO	
3. DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO	
3.1. Análisis de la situación actual	
3.2. Previsión a efectos sobre la igualdad	
4. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO	
5. RECOMENDACIONES	
5.1. En la misma Norma.....	
5.2. En las actuaciones futuras.....	
PLANOS	

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle de la manzana M-2 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR- 10UR2.1 de Alzira (Valencia) se redacta por Geskia Real Estate S.L. situada en su límite Sureste en la Gran Vía Comunitat Valenciana, en su límite Noro Oeste en la calle Professor Bernat Montagud, y en los límites Noreste y Sur Oeste con calles peatonales, con longitudes respectivas de cada uno de los lados 32m al Sureste, 32m al Noro oeste, 25m al Noreste y 25m al Sur oeste y una superficie aproximada de 800m².



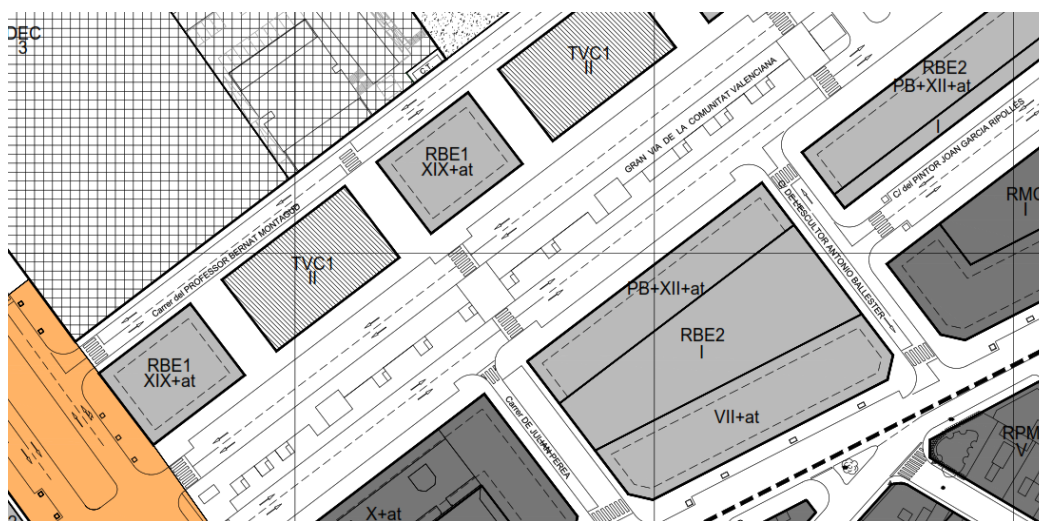
1.1. Antecedentes urbanísticos

La manzana B14 objeto del presente Estudio de Detalle está calificada como suelo Urbano Residencial Bloque Exento 1 (RBE1) en el Plan Parcial de Tulell.

1.2. Planeamiento y Normativa

1.2.1. Planeamiento de rango superior

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Alzira aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 21-12-2001 y posteriores modificaciones.
2. Plan Parcial de mejora del Sector Tulell PPR-10 de 29-06-2005 y posteriores modificaciones A- B-C.
3. El Plan General de Ordenación Urbana de Alzira modificado en octubre de 2013, con la siguiente ordenación vigente



1.2.2. Normativa de aplicación

- 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 y sus posteriores modificaciones.

En referencia a los Estudios de Detalle:

- A. Decreto Legislativo 1/2021. Artículo 41. "Estudios de Detalle" del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y sus posteriores modificaciones:
 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.
- En Referencia a los Estudios de Detalle según el PGOU de Alzira en su Artículo 10 permite la redacción de Estudios de Detalle.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene como objetivos:

1. Reordenar el volumen de la parcela B14 sin modificar la edificabilidad asignada conforme al plan parcial vigente.
2. En el estudio de detalle se establecerá un volumen, edificabilidad y alturas máximas dentro de las cuales se podrá desarrollar la edificación tipológica asignada conforme a la normativa de aplicación.

3. DATOS GENERALES

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela situada en la Gran Via Comunitat Valenciana nº 5

PARCELA	SUPERFICIE	REF CATASTRAL	ALTURAS MAXIMAS
B14	800m2	1574801YJ2317S0001RE	XIX+at

EDIFICABILIDAD PGOU	
P0	800 m2t
ENTRESUELO	800 m2t
P1-P18	17640 m2t
ATICO	494 m2t
TOTAL EDIFICABILIDAD PGOU	19734 m2t

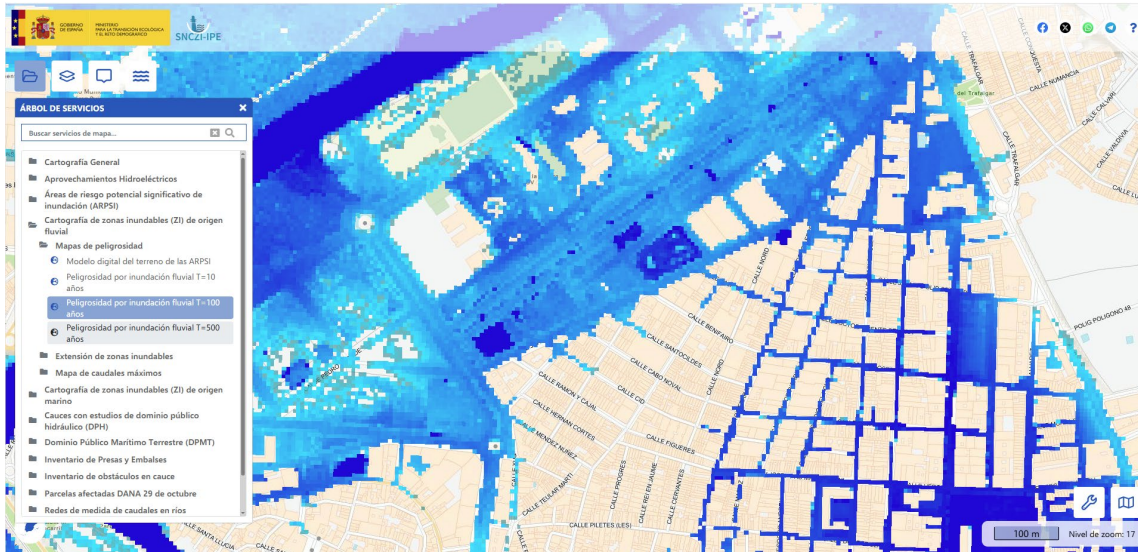
4. AFECCIONES Y RIESGOS

En cuanto a riesgos, en la zona donde se localiza la parcela objeto del Estudio de Detalle no se detectado la existencia de ningún riesgo que condicione la ordenación de volúmenes prevista en el Estudio de Detalle.

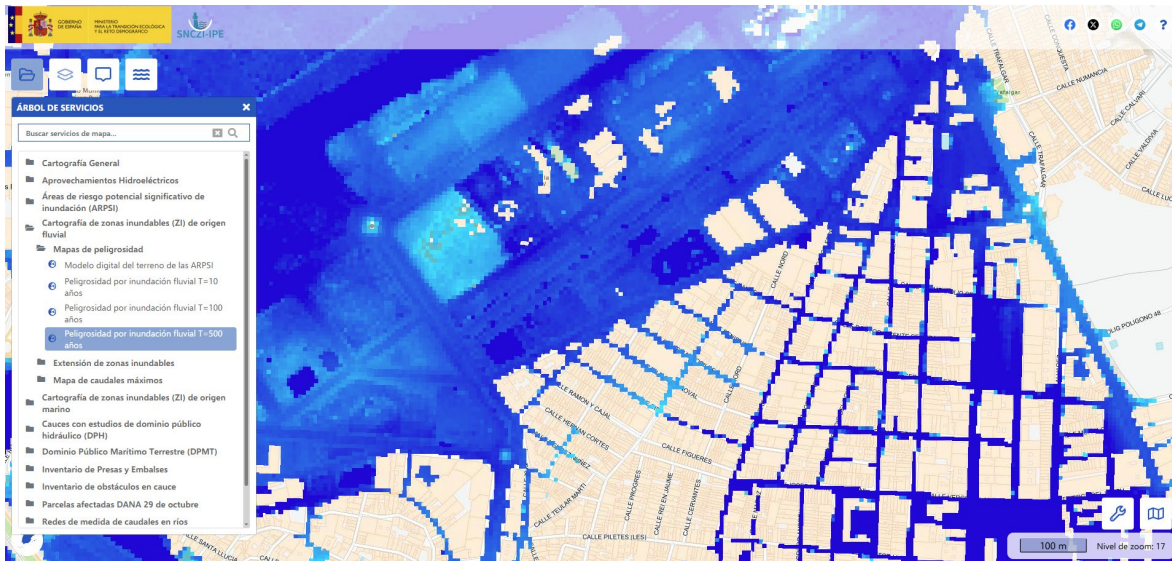
El ámbito del Estudio de Detalle no está sujeto a afecciones sectoriales que comprometan la implantación de la edificación prevista. No se encuentra afectado por zonas de protección de infraestructuras de comunicación, tales como carreteras o vías férreas de redes de titularidad de administraciones supramunicipales, ni por el ámbito de ningún elemento natural o ambiental, tales como vías pecuarias, áreas naturales protegidas, ni muestra coincidencia alguna con perímetros de protección de elementos protegido de carácter cultural o patrimonial, ni arqueológicos o etnológicos, ni aeronáuticos. Tampoco existen en el entorno del ámbito cauces públicos a una distancia lo bastante reducida como para implicar ningún tipo de afección sobre el mismo.

La parcela se encuentra afectada por riesgo de inundabilidad:

Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI)

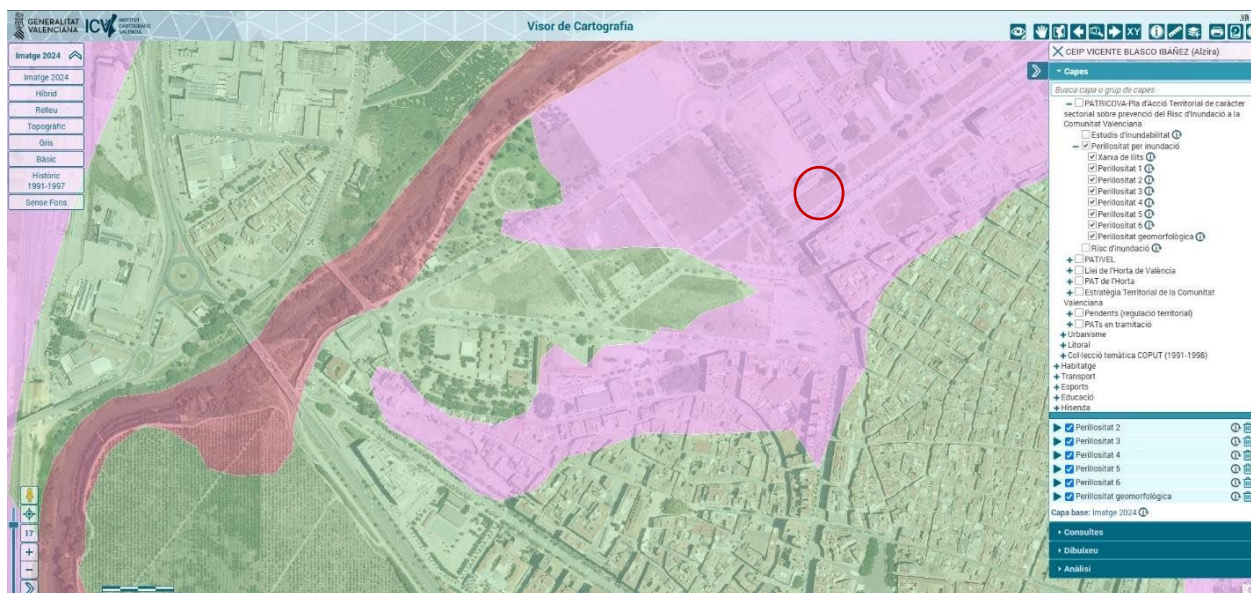


en T=100 el calado es 0.725m



En T=500 el calado máximo es 1.531

Según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención de Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)



- La parcela de este Estudio de Detalle se encuentra situada en la zona en color rosa por lo que tienen un nivel peligrosidad 2.



La parcela no está situada en zona de flujo preferente.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1. Criterios de ordenación

El Estudio de Detalle reordena la volumetría de la parcela para configurar los siguientes parámetros:

- Superficie de parcela de 800m²
- Número de plantas = Planta Baja + entresuelo + 23 plantas altas + 1 planta técnica
- Planta sótano, una planta, uso aparcamiento, superficie 800m²
- Planta baja, uso residencial, edificabilidad de 329.10m²t
- Planta entresuelo, uso residencial, 705m²t
- Planta técnica sin computo de edificabilidad, uso instalaciones y aparcamiento bicicletas.
- Plantas altas, uso residencial, edificabilidad de 19.404m²t
- **EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE 19.733 m²t**

- **EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE PPR10-TULELL 19.734m²t**

LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE:

1. Modifica las alineaciones y la volumetría de la edificación.
2. No reduce el espacio viario.
3. No modifica espacios verdes.
4. No aumenta la edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial.
5. No aumenta la edificabilidad máxima de uso Residencial permitida por el Plan Parcial.
6. Modifica las alturas permitidas
7. Entreplanta técnica destinada a instalaciones.

Se proyecta una entreplanta técnica destinada principalmente a albergar instalaciones del edificio. Dicha entreplanta no computa a efectos del cálculo de la altura de cornisa, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.4, apartado 8, del PPR-10 Tulell, ni computa a efectos de edificabilidad.

8. Se modifica la altura máxima de cornisa, en función del número de plantas, emitidas por el Plan Parcial, atendiendo a la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General De Ordenación Urbana de Alzira 2002 y Planes Parciales (PPR03-Huerto de Galvañon, PPR12-El Racó, PPR16-Santa Marina II, PPR10-Tulell y PPI11- El Pla) aprobada por el pleno de 27/11/2019 (BOP nº 77 de fecha 23/4/2020).
9. Respeta las separaciones a lindes establecidas en el Plan Parcial.
10. No se califican reservas de suelo para destinos públicos.
11. El Estudio de Detalle abarca una manzana completa, o Unidad Urbana Equivalente.
12. En lo que respecta al Subsuelo, no se realiza ninguna modificación.

A continuación, se incluye tabla comparativa entre la ordenación actual y la propuesta:

PARAMETRO	PPR10- TULELL	ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO
SUPERFICIE PARCELA	800 m2	800m2
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO	XIX+ATICO	XXV
ALTURA DE CORNISA MAXIMA	Hc = 6,40 + 3,35 Np	Hc = 6,40 + 3,35 Np
ENTREPLANTA	Se admite la construcción de entreplanta.	Se admite la construcción de entreplantas.
ENTREPLANTAS TÉCNICAS	2 plantas técnicas sin computar a efectos de edificabilidad, ni en el cálculo de la altura de cornisa.	1 planta técnica sin computar a efectos de edificabilidad, ni en el cálculo de la altura de cornisa. Con uso instalaciones.
CUERPOS SALIENTES SOBRE ALINEACIÓN EXTERIOR. En fachadas recallentes a a calles, plazas o espacios libres públicos	-Balcones con una longitud máxima de 150 cm. en todo su perímetro. -Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro. -Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro. -Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 115 cm. -Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.	-Balcones con una longitud máxima de 150 cm. en todo su perímetro. -Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro. -Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro. -Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 115 cm. -Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
ATICOS	SI	NO
OCUPACION SOTANO	100% PARCELA	100% PARCELA
RECONFIGURACION VOLUMETRICA	b) Alineación del bulevar, retranqueo de 5m a partir de la planta 20	Se retranque 5m a partir de la planta 20 en la alineación al bulevar.
RETRANQUEOS EN FACHADA	Se permiten retranqueos en fachada con un máximo de 5 m. de profundidad sobre la alineación de fachada, siempre que no se desvirtúe el carácter del plano de la fachada. Con un máximo del 15% del volumen total del edificio. Está totalmente prohibido el cerramiento de estos retranqueos, formando parte de la composición de la fachada.	Se permiten retranqueos en fachada con un máximo de 5 m. de profundidad sobre la alineación de fachada.
EDIFICABILIDAD MAXIMA	EDIFICABILIDAD MAXIMA 19.734m2	EDIFICABILIDAD MAXIMA 19.733m2

5.2. Descripción de la ordenación propuesta

En base a la ordenación recogida en el PLAN PARCIAL DEL SECTOR TULELL de Alzira, proponemos la reordenación volumétrica de la parcela situada en la Gran Vía Comunitat Valenciana nº 5 en Alzira.

La reordenación volumétrica cumplirá con las condiciones de los cuerpos volados del **Art. 2.3.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios del Plan Parcial de Tulell:**

6. Cuerpos y elementos salientes.

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

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos:

- Balcones con una longitud máxima de 150 cm. en todo su perímetro.*
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro.*
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro.*
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 115 cm.*
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos*

compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.

b) Se permiten retranqueos en fachada con un máximo de 5 m. de profundidad sobre la alineación de fachada, siempre que no se desvirtúe el carácter del plano de la fachada. Con un máximo del 15% del volumen total del edificio. Está totalmente prohibido el cerramiento de estos retranqueos, formando parte de la composición de la fachada.

Definición de volumetría y área de movimiento de los cuerpos volados en las plantas:

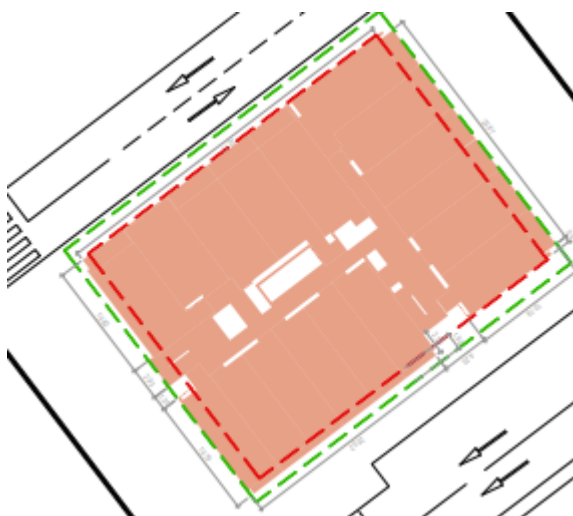
Planta baja:



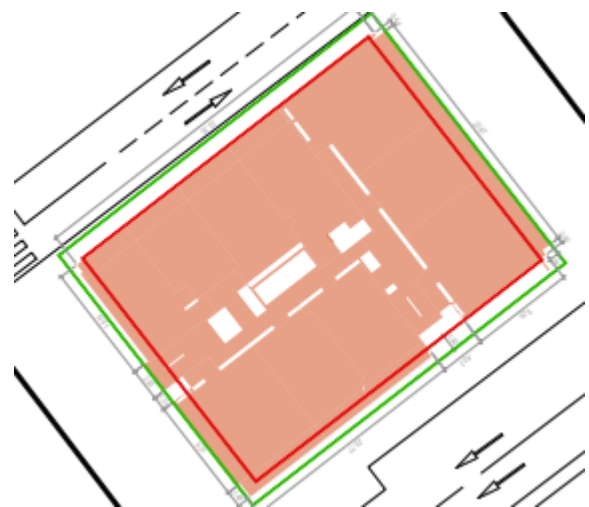
ENTRESUELO



Planta 1-6:



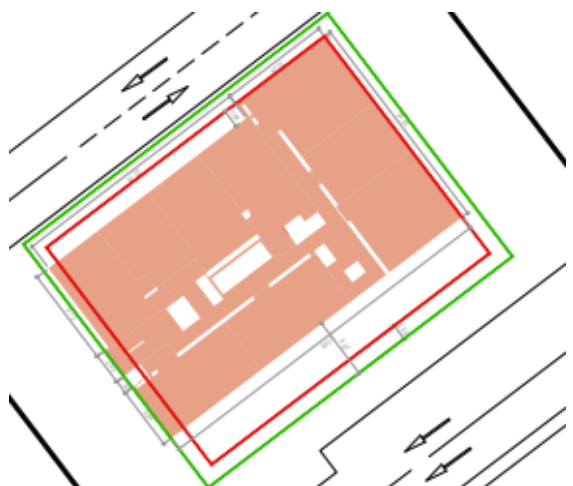
Planta 7-20:



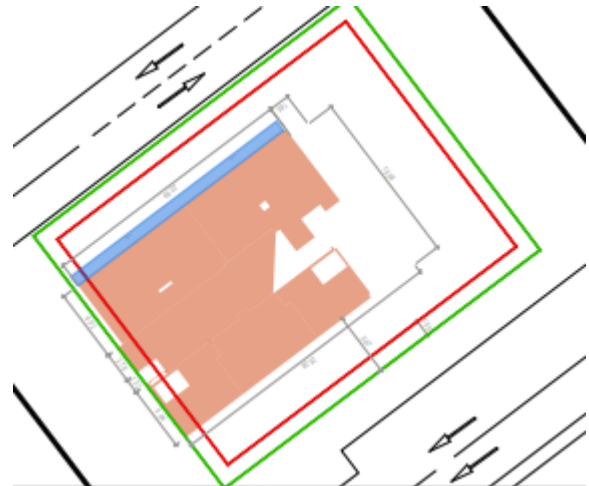
Planta 21:



Planta 22:



Planta 24:



Ordenación de la edificabilidad

EDIFICABILIDAD PGOU	
P0	800 m2t
ENTRESUELO	800 m2t
P1-P18	17640 m2t
ATICO	494 m2t
TOTAL EDIFICABILIDAD PGOU	19734 m2t

EDIFICABILIDAD ESTUDIO DE DETALLE	
P0	329 m2t
ENTRESUELO	704 m2t
P1-P6	4985 m2t
P7-P20	11554 m2t
P21	618 m2t
P22	607 m2t
P23	538 m2t
P24	397 m2t
TOTAL EDIFICABILIDAD ED	19733 m2t

La edificabilidad permitida se dispone volumétricamente sobre una edificación con las siguientes consideraciones:

- Planta baja, uso residencial, edificabilidad de 329 m2 t
- Planta entresuelo, uso residencial, edificabilidad 704 m2 t
- Plantas altas, uso residencial, edificabilidad de 19.404 m2 t

Ordenación Volumétrica

Imagen volumétrica de la Torre



6. ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

1. OBJETO DEL ANALISIS.

El objeto del presente Estudio de Detalle contempla:

El Estudio de Detalle es una manzana completa, situada entre la Gran Via de la Comunitat Valenciana y Calle Professor Bernat Montagud.

El Estudio de Detalle contempla el siguiente objetivo:

1. Reordenar del volumen respetando los parámetros definidos en el Plan Parcial de Mejora de Tulell.
En la nueva ordenación se establecerá un volumen, edificabilidad y alturas máximas dentro de las cuales se podrá desarrollar la edificación tipológica asignada siempre y cuando se cumplan con las determinaciones recogidas en el Plan General.

El 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 (en adelante TRLOTUP), en su artículo 7.4.b) establece que *“los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos...”*, y que *en los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje..., no será exigible estudio de integración paisajística.”*

Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 46.4 del TRLOTUP (Modificación introducida por el art. 201 de la Ley 8/2022), *“dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE”*. Por lo que, considerando que los estudios de detalle no se someten evaluación ambiental y territorial estratégica, que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y como queda reflejado en este documento, este estudio de detalle tampoco tiene incidencia en el paisaje, se puede concluir que no es necesario o exigible un estudio de integración paisajística.

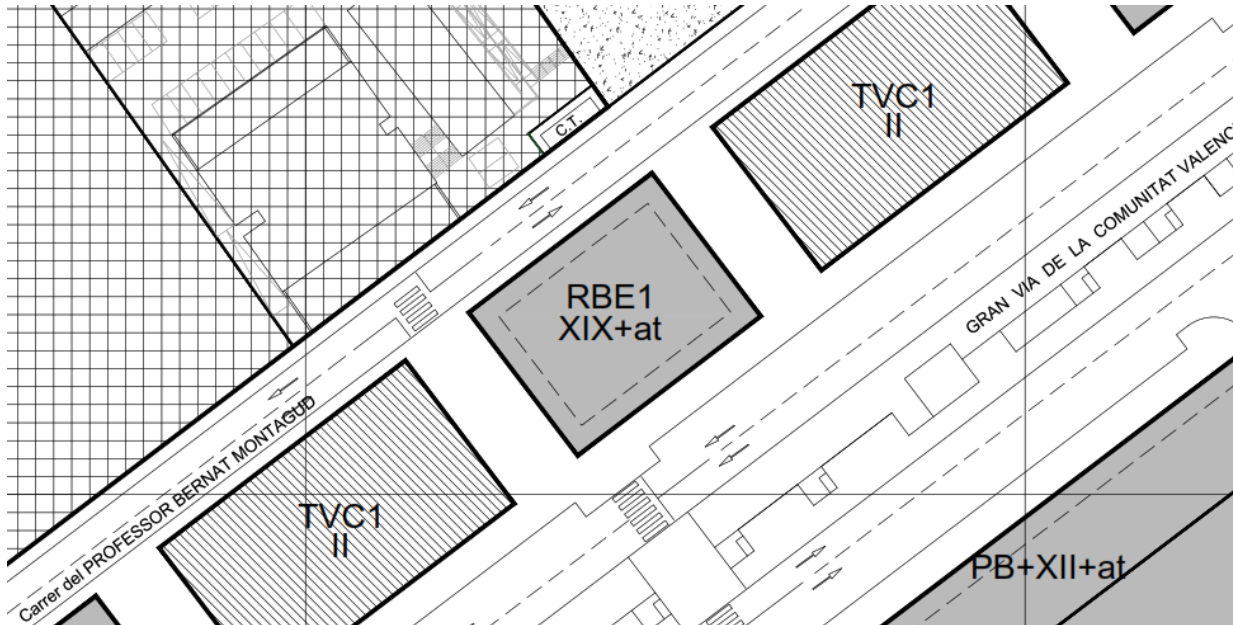
No obstante, el artículo 41.4 del TRLOTUP establece que los estudios de detalle *incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano*. Por lo que el presente anejo se redacta como análisis de la integración y efectos de este estudio de detalle en el paisaje urbano.

2. Resumen del estudio de detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la manzana completa situada en la referencia catastral 1574801YJ2317S0001RE, conformada por los viales, Gran Via Comunitat Valencia y Calle del Professor Bernat Montagud y viales públicos peatonales en sus lindes Noreste y Sur Oeste.

Actualmente, la manzana está calificada como suelo Urbano Residencial Bloque Exento 1 (RBE1) en el Plan Parcial de Tullel.

ORDENACION PPR10-TULELL



ORDENACION PROPUESTA ESTUDIO DETALLE

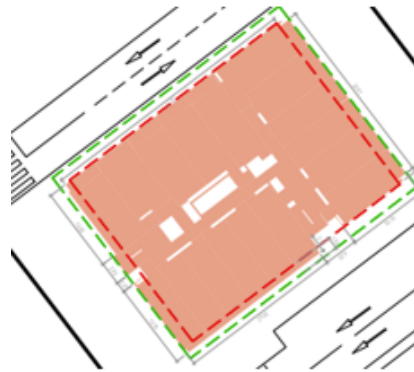
Planta baja:



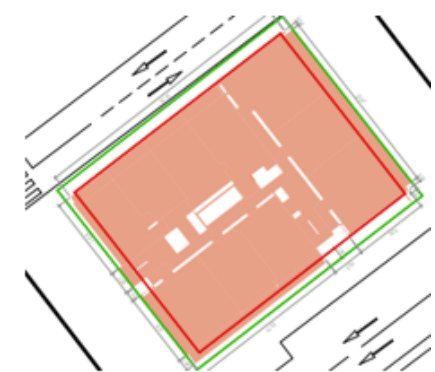
ENTRESUELO



Planta 1-6:



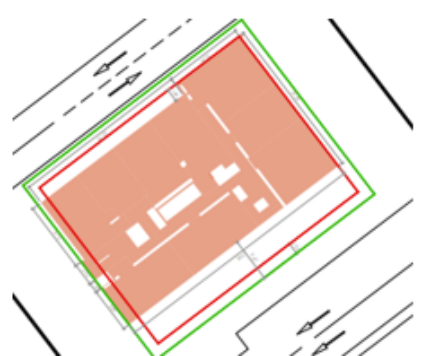
Planta 7-20:



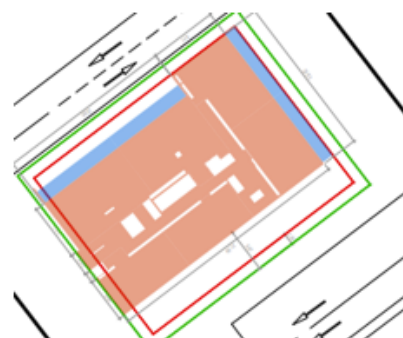
Planta 21:



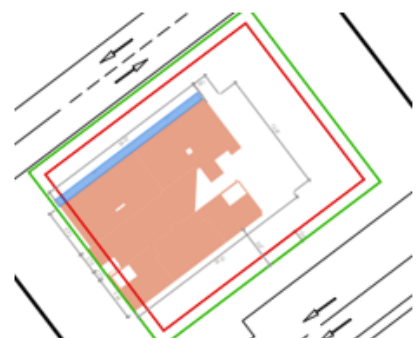
Planta 22:



Planta 23:



Planta 24:





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1574801YJ2317S0001RE

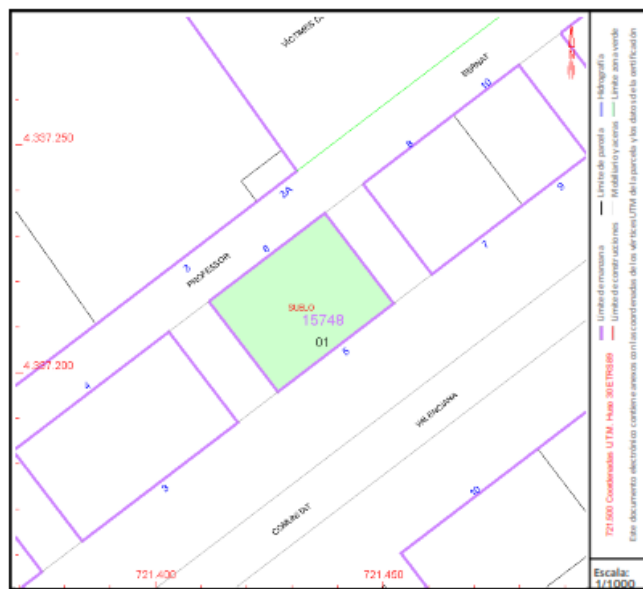
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
GV COMUNITAT VALENCIANA 5 Suelo
46600 ALZIRA [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edit.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 500 m2
Participación del inmueble:
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 7 de Mayo de 2026

La propuesta:

1. Modifica las alineaciones y la volumetría de la edificación.
2. No reduce el espacio viario.
3. No modifica espacios verdes.
4. No aumenta la edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial.
5. No aumenta la edificabilidad máxima de uso Residencial permitida por el Plan Parcial.
6. Modifica las alturas permitidas.
7. Entreplanta técnica destinada a instalaciones.
8. Se modifican la altura máxima de cornisa, en función del número de plantas, emitidas por el Plan Parcial, atendiendo a la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General De Ordenación Urbana de Alzira 2002 y Planes Parciales (PPR03-Huerto de Galvañon, PPR12-El Racó, PPR16-Santa Marina II, PPR10-Tulell y PPI11- El Pla) aprobada por el pleno de 27/11/2019 (BOP nº 77 de fecha 23/4/2020).
9. Respeta las separaciones a lindes establecidas en el Plan Parcial.

10. No se califican reservas de suelo para destinos públicos.
11. El Estudio de Detalle abarca una manzana completa, o Unidad Urbana Equivalente.
12. En lo que respecta al Subsuelo, no se realiza ninguna modificación.

Por lo que, como se justifica en el presente anejo, no tiene repercusiones en el paisaje urbano.

3. El paisaje urbano

El paisaje urbano es la disposición visual y espacial de un entorno urbanizado.

Cuando se hace referencia al paisaje urbano, se incluyen, entre otros aspectos, los elementos privados que delimitan el espacio público, siendo este una parte esencial de la estructura paisajística. En esencia, el paisaje urbano está formado por el conjunto de fachadas, el suelo y el cielo.

A escala urbana, las principales características que distinguen un paisaje urbano son las siguientes:

- El espacio urbano, entendido como la realidad física y tridimensional de la organización y distribución del espacio, se define principalmente por calles y plazas. Estos elementos, además de estructurar las parcelas y las conexiones entre ellas, pueden diferenciarse según las actividades que albergan (calles residenciales, comerciales, etc.), su función dentro de la red viaria y su papel en la organización de la ciudad.
- La edificación, especialmente en lo relativo a su tipología y volumetría, la disposición y forma de los edificios dentro del tejido urbano, así como los materiales empleados en su construcción.
- Finalmente, los usos del suelo.

A partir de estas premisas se desarrollará el presente análisis del estudio de detalle y de su integración en el paisaje urbano.

4. Integración en el paisaje urbano del estudio de detalle.

Se valora la integración paisajística de esta actuación urbana partiendo del concepto de paisaje urbano y las modificaciones previstas en este estudio de detalle,

El TRLOTUP establece, “la valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.”

Por tanto, la evaluación de la integración de este estudio de detalle en el paisaje urbano se fundamentará en analizar la capacidad —o vulnerabilidad— del entorno paisajístico para absorber las transformaciones derivadas de la actuación, sin que ello implique la pérdida de sus valores o de su carácter paisajístico. Asimismo, debe considerarse que el ámbito de actuación

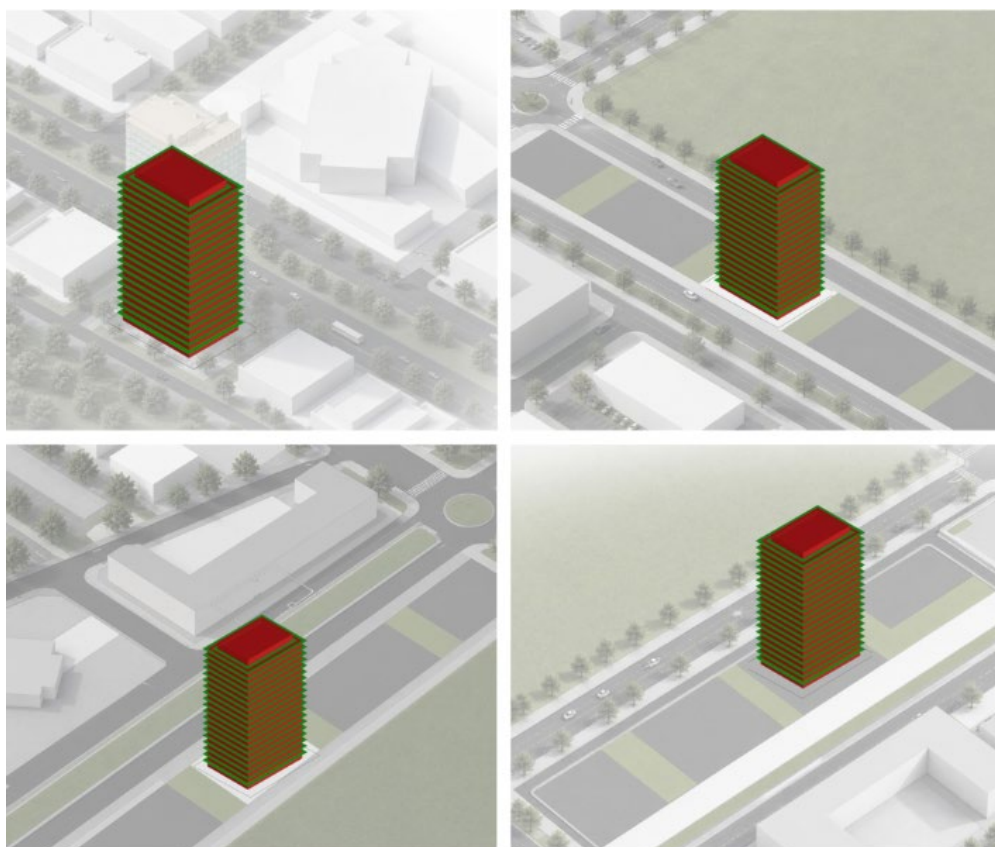
corresponde a un suelo urbano residencial, colindante con otros suelos urbanos de características y volumetrías similares.

Tomando como referencia las características de la zona y el contenido del estudio de detalle, las conclusiones relativas a la integración paisajística y la compatibilidad visual son las siguientes:

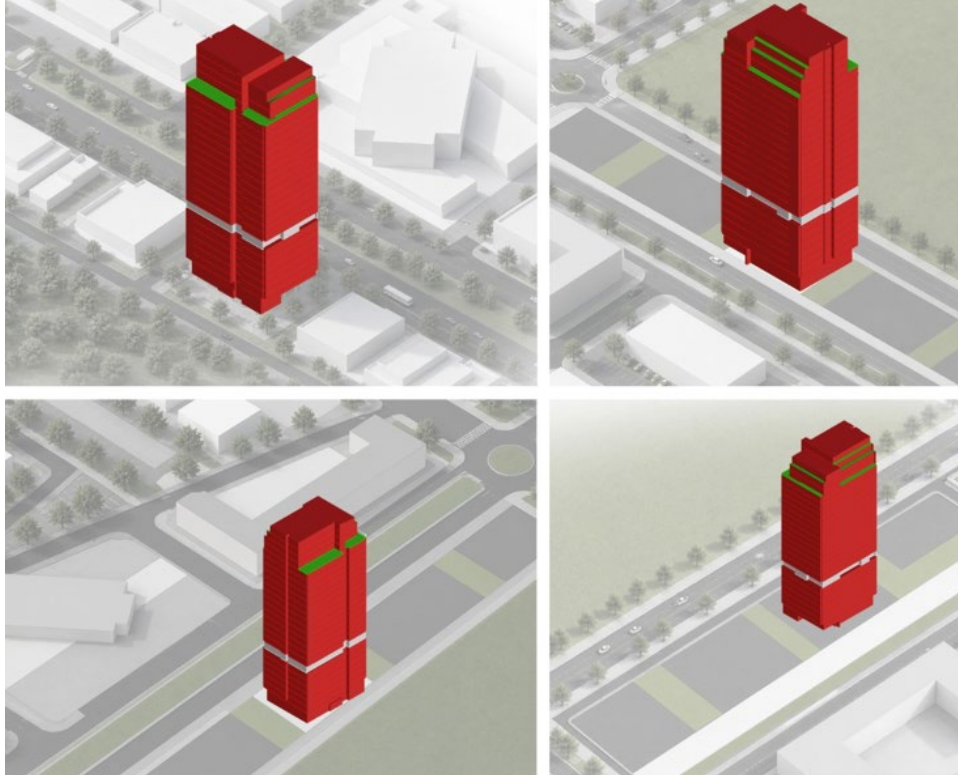
- El estudio de detalle no supone alteraciones en el espacio urbano ni afecta a la estructura viaria o al espacio público respecto a los viales existentes.
- No se produce ninguna modificación en la tipología edificatoria.
- La propuesta no genera diferencias paisajísticas respecto a la ordenación vigente ni presenta contrastes con el entorno en el que se emplaza. Asimismo, no implica cambios en la escena urbana ni una disminución de su valor visual en términos de extensión, volumetría, escala, composición, color o forma, manteniendo coherencia con la ordenación actual y el entorno existente.
- La volumetría propuesta mantiene consonancia con las parcelas colindantes.
- No se alteran los usos del suelo previstos.

En las imágenes que se muestran a continuación puede apreciarse la composición de la nueva ordenación y su comparación con la actualmente vigente, observándose que no se producen modificaciones en el espacio urbano ni en la volumetría. En consecuencia, no se genera ninguna alteración en la escena urbana.

PPR10_TULELL



PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE



A partir de todo lo expuesto, puede concluirse que la propuesta contemplada en este estudio de detalle:

- Mantiene coherencia con el entorno en el que se inserta.
- No produce alteraciones en el espacio urbano.
- No modifica la tipología edificatoria existente.
- Presenta una volumetría similar a la vigente y compatible con las parcelas colindantes.
- No implica cambios en los usos previstos.
- Considerando la modificación respecto al planeamiento actual, las vistas no experimentarán variaciones significativas, dado que la volumetría de la manzana apenas se ve alterada.
- La propuesta no presenta diferencias paisajísticas respecto a la ordenación vigente ni genera contrastes con el entorno donde se emplaza. Asimismo, no supone cambios en la escena urbana ni una reducción de su valor visual en términos de extensión, volumetría, escala, composición, color o forma, manteniendo la coherencia con la ordenación actual y el contexto urbano existente.

En consecuencia, puede afirmarse que esta modificación no genera impactos paisajísticos y que se integra adecuadamente en el paisaje urbano de Alzira.

7.MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La redacción de esta memoria se basa en el marco normativo siguiente:

- *En el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en el artículo 22 apartados 4 y 5, se recoge la necesidad de elaborar un informe de sostenibilidad una memoria que asegure la viabilidad económica:*
 - “4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
 - “5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”*
- El 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 en su Anexo XIII regula su contenido:

ANEXO XIII: Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario.

1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar, así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales*

indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

2. Informe de sostenibilidad económica. El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El informe de Sostenibilidad Económica debe ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en:

- i) Las Haciendas Públicas afectadas por la implantación.
- ii) El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- iii) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el presente caso, los suelos colindantes, correspondientes a viarios públicos, se encuentran completamente urbanizados, por lo que no se producen cambios en los costes asociados al mantenimiento de las infraestructuras, ya que estas son gestionadas por el Ayuntamiento de Alzira desde la recepción de las obras de urbanización.

En consecuencia, y atendiendo a las características del estudio de detalle, puede afirmarse que no se ve afectada la sostenibilidad económica del planeamiento vigente.

Por otro lado, en lo relativo a la viabilidad económica, se ha llevado a cabo un análisis de los costes y de los posibles ingresos de la actuación con el fin de valorar su rentabilidad. En este caso, se mantiene el aprovechamiento urbanístico establecido por el planeamiento, si bien se ajusta la volumetría mediante el estudio de detalle para posibilitar tipologías edificatorias adaptadas a las nuevas demandas de vivienda.

De este modo, la rentabilidad de la futura promoción no se ve reducida, e incluso podría mejorar al permitir el desarrollo de viviendas más atractivas, teniendo en cuenta además que no resulta necesaria la ejecución de nuevas obras de urbanización ni cesiones de suelo, ya realizadas previamente.

En conclusión, el estudio de detalle no altera la viabilidad económica prevista inicialmente por el planeamiento vigente.

3. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA

En la Comunidad Valenciana, el impacto de género se regula en el artículo 4 bis de la Ley 9/2003 para la igualdad de Mujeres y Hombres de la Generalitat que establece que:

“Los proyectos normativos tendrán que incorporar un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de Ley o proyecto de Norma, Plan o Programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y tendrá que acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación”

Junto a la Ley 9/2003, están la Ley 4/2012, de 15 de octubre, por la que se aprueba la Carta de Derechos Sociales de la Comunidad Valenciana y, la posterior, Ley 6/2013, de 26 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat, donde se establece la obligación de la elaboración d informes de impacto de género.

Por otro lado, el Decreto 154/2014, de 26 de septiembre, del Consell, crea la Comissió de l'Impacte de Gènere en los Presupuestos de la Generalitat (2014/8778) y, dicha Comisión, elaboró el Informe de Impacto de Género en los presupuestos de 2019 de la Generalitat.

A todo esto, se suma que, en algunas leyes sectoriales, está recogida la obligación específica de realizar un informe de impacto de género como ocurre con el 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, de la Comunitat Valenciana en cuyo ANEXO XII se especifican los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género.

Por lo descrito anteriormente se deberá realizar el Informe de Impacto de Género antes de la aprobación del Estudio de Detalle, y será necesario que este documento acompañe al Estudio de Detalle en todo el proceso de la tramitación.

1.1. Denominación del Proyecto o Norma

El proyecto objeto del Informe de Impacto de Género es el Estudio de Detalle de la manzana situada en la Gran Via Comunitat Valencia nº5.

1.2. Órgano administrativo que la promueve

Geskia Real Estate S.L. propone el siguiente Informe de Impacto de Género que acompaña al Estudio de Detalle, a fin de que el Ayuntamiento de Alzira lo tramite y promueva.

1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Norma

El ámbito que comprende el Estudio de Detalle es de Parcela situada en la Gran Via Comunitat Valencia nº5, en Alzira.

1.4. Objetivos generales del proyecto

Es objeto del Estudio de Detalle de la manzana es la ordenación volumétrica de la edificabilidad máxima permitida en el ámbito de la misma.

1.5. Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres

El objetivo del presente Informe de Género es analizar la incidencia que pueda ejercer el Estudio de Detalle en el ámbito de su implantación, en relación con la igualdad entre mujeres y hombres a través de la introducción de la perspectiva de género en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico municipal.

El Estudio de Detalle propuesto no afecta a la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres.

2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO

En el siguiente apartado se va a valorar la pertinencia de género, es decir, si la aplicación del Estudio de Detalle tendrá efectos diferentes en los grupos humanos a los que se dirige.

La pertinencia de género es un modo de aproximarse y analizar una realidad (económica, social, política, legal, organizativa, metodológica, etc.) en el que la variable “sexo” y la categoría “género” son los ejes vertebradores del análisis que se realiza. En conclusión, en este apartado se determinará si las determinaciones del Estudio de Detalle no afectan a la igualdad, avanzan hacia la igualdad o perpetúan la desigualdad en la situación y posición de los hombres y las mujeres.

El Estudio de Detalle es un instrumento que define o remodela los volúmenes sin modificar otras determinaciones propias del plan que desarrollan. Así pues, a través de este documento se analiza si se tiene un impacto directo sobre sus habitantes, quienes conviven, realizan sus actividades cotidianas y se relacionan en los espacios generados por el planeamiento.

La configuración espacial de nuestras ciudades no es neutra. Se producen sesgos de género que provocan un impacto directo en la vida de las mujeres y si en la planificación no se considera la perspectiva de género desde la propuesta, es muy probable que el desarrollo urbanístico perjudique a esta parte de la sociedad.

Es por ello, que cualquier documento de Planeamiento afecta a los habitantes del municipio y por tanto sea necesaria incluir la perspectiva de género para evaluar su influencia y promover la igualdad desde el punto de vista urbanístico.

La perspectiva de género debe incluirse en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento y se deberá incidir sobre los siguientes aspectos:

- Urbanismo para las personas
- Red de espacios comunes
- Proximidad de las actividades de la vida cotidiana
- Combinación de usos y actividades
- Seguridad en el espacio público
- Habitabilidad del espacio público
- Equipamientos
- Vivienda
- Movilidad
- Transversalidad

En el caso que nos ocupa el alcance de la modificación es muy específico, ya que con el Estudio de Detalle se reconfigura el volumen de la edificación en una manzana de suelo residencial urbano gestionado y

urbanizado y con un grado medio de consolidación de la edificación del entorno, sin que se modifiquen el uso, por lo que no se afecta a ningunos de los aspectos enumerados anteriormente.

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera que la propuesta no es pertinente al género.

3. DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO

3.1. Análisis de la situación actual

Se considera que el planeamiento propuesto (Estudio de Detalle), no tiene ningún efecto sobre la igualdad entre mujeres y hombres, por lo que no se considera necesario el análisis de la situación actual previa.

3.2. Previsión a efectos sobre la igualdad

No se prevé que el Estudio de Detalle tenga ningún efecto sobre la igualdad.

4. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

A continuación, se procederá a analizar el impacto de género de la propuesta, comparando sus objetivos en materia de igualdad con el diagnóstico previo, con el fin de valorar sus efectos sobre la igualdad. Mediante este estudio se podrá determinar de qué manera la propuesta incide en la situación de mujeres y hombres.

El análisis y la evaluación inicial del impacto de género se llevará a cabo de forma diferenciada según los siguientes criterios:

Acceso a los recursos No es objeto del plan

Participación en la adopción de decisiones No es objeto del plan

Normas sociales y valores No es objeto del plan

Cumplimiento de la normativa en materia de igualdad No es objeto del plan

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, la propuesta del Estudio no afecta en la igualdad entre mujeres y hombres.

El impacto del Estudio de Detalle sobre la igualdad se valora como Neutro, al no afectar a ninguna de las materias

5. RECOMENDACIONES

5.1. En la misma Norma

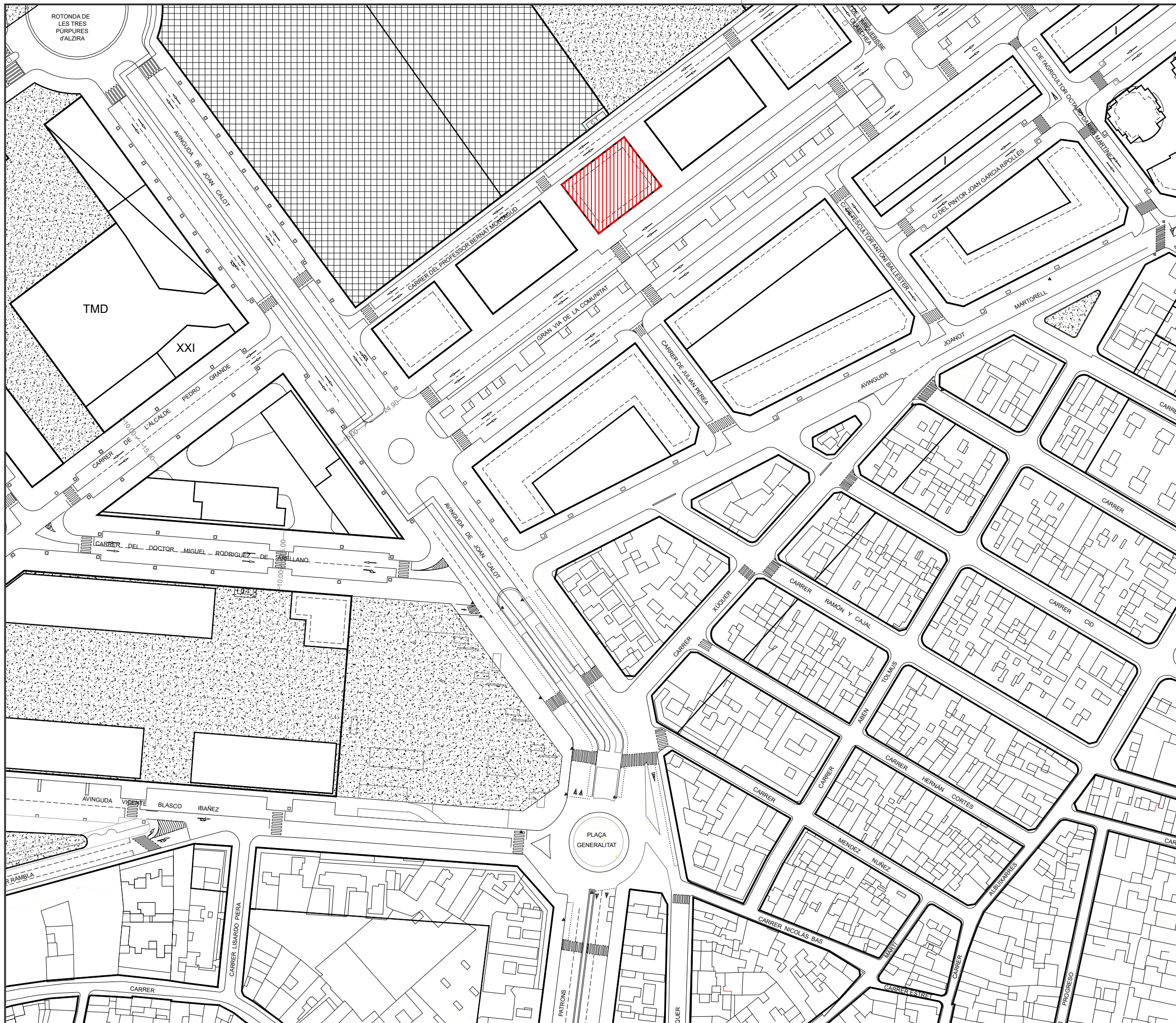
Se recomienda el uso de lenguaje no sexista en todos los documentos que se redacten durante la tramitación del planeamiento, así como en todas las comunicaciones de la propuesta.

5.2. En las actuaciones futuras

En las fases posteriores de desarrollo del estudio de detalle, como la redacción del proyecto y la ejecución de la edificación, se incorporarán las siguientes recomendaciones orientadas a promover la igualdad entre mujeres y hombres:

- Se integrará la perspectiva de género en el diseño del edificio, evitando la creación de espacios que puedan generar sensación de inseguridad, como zonas sin salida, y se dotará al inmueble de un sistema de iluminación que elimine la existencia de puntos oscuros. En conjunto, estas medidas garantizarán una adecuada visibilidad en el interior del edificio.

PLANOS



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10 ALZIRA (VALENCIA)

FECHA
Julio 2026

REFERENCIA
189-003

SITUACIÓ

GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR
GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO

Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO

SITUACIÓN Y ENTORNO

Nº PLANO

P.00.01

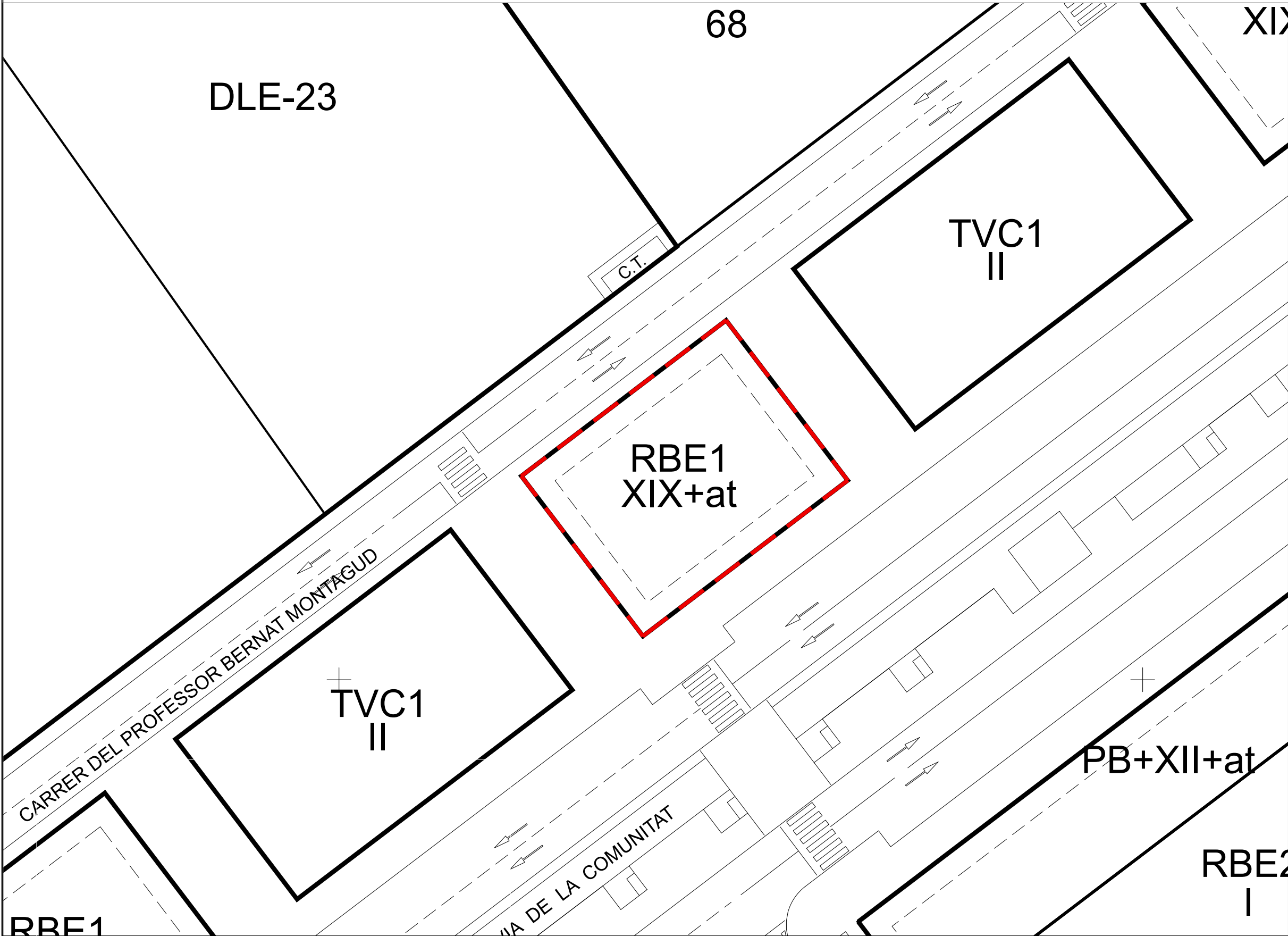
ESCALA
1:1500

[illegible]

AUTODESK AEC COLLECTION, n° SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, n° SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, n° SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ΔRQUITECTOS

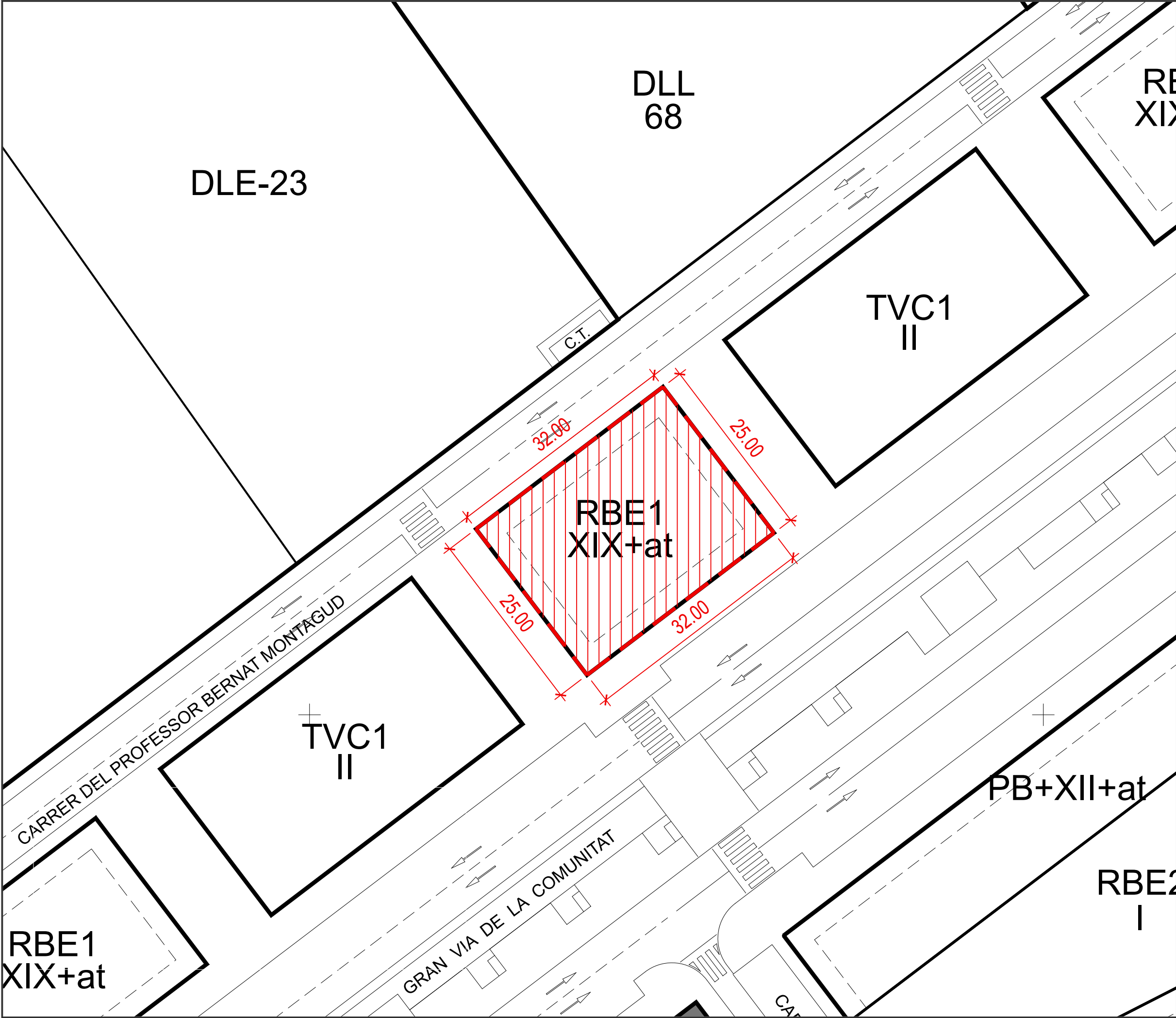
www.quinobono.com



RBE1

EDIFICABILIDAD PPR-10_TULELL: 15.694m2

ESTUDIO DE DETALLE		
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE		
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10		
ALZIRA (VALENCIA)		
FECHA		REFERENCIA
Julio 2026		189-003
SITUACIÓN		
GV COMUNITAT VALENCIANA 5		
ALZIRA (VALENCIA)		
PROMOTOR		
GESKIA REAL ESTATE S.L.		
CIF:B22827539		
Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial		
46980 Paterna, Valencia		
ARQUITECTO		
Joaquín Vicente Bono Safont		
Col. 6172 COACV		
PLANO		
PLANEAMIENTO VIGENTE P.P.R10 TULELL		
Nº PLANO		ESCALA
P.00.02		1:500
REVISIONES		
Número rev.	Fecha	Descripción
AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381		
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636		
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412		



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

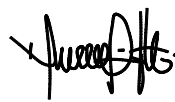
FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN
GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR
GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV



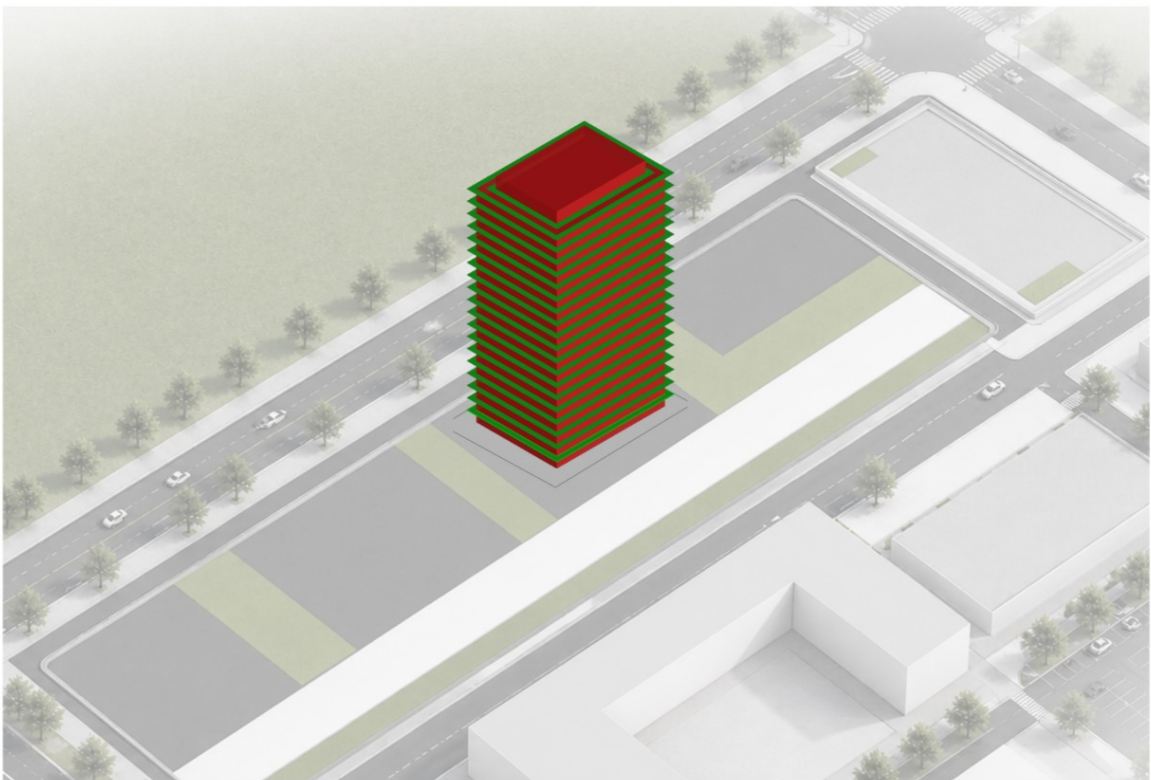
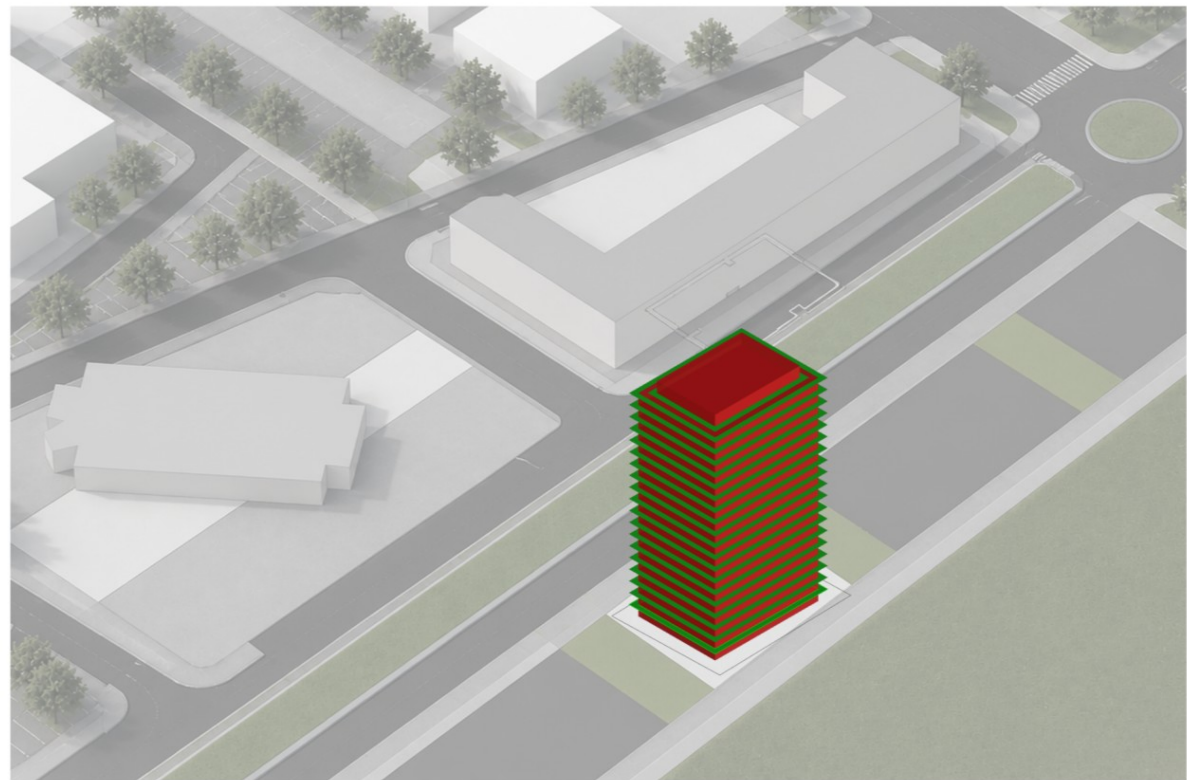
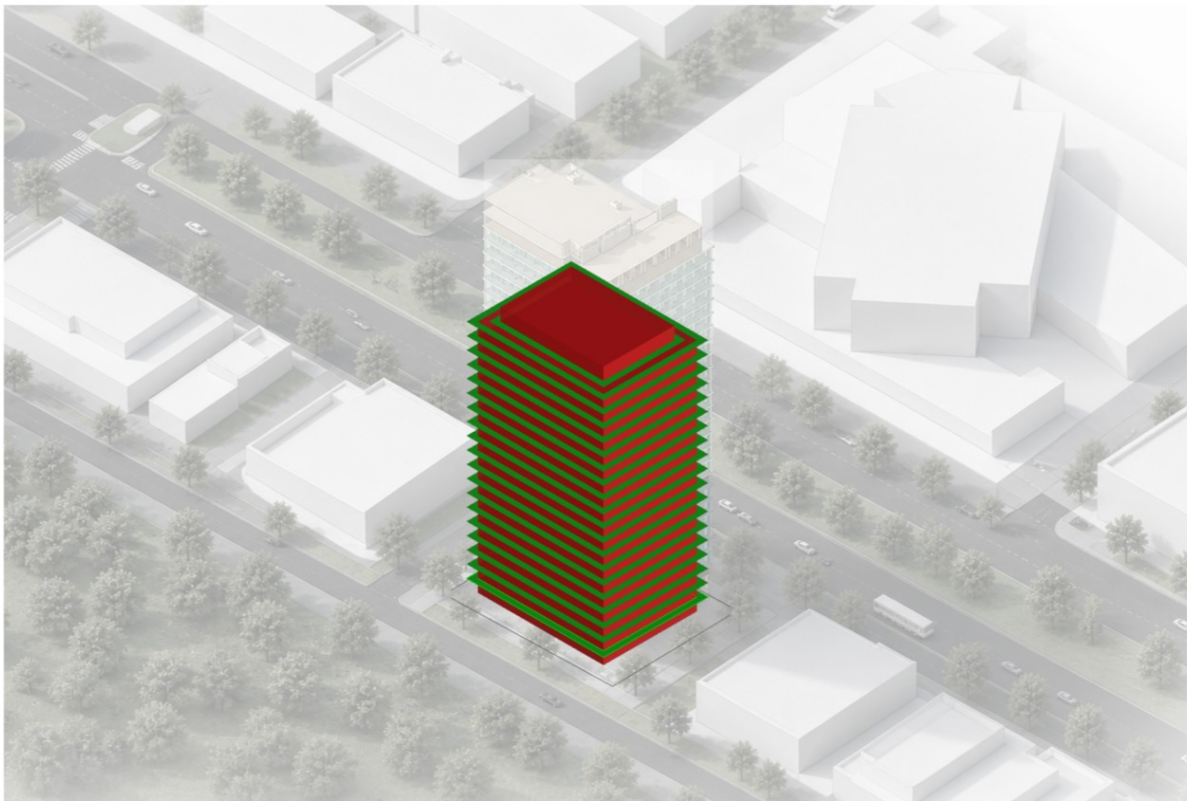
PLANO
ALINEACIONES RASANTES Y
EDIFICABILIDAD SEGÚN P.P.R10 TULELL

Nº PLANO	ESCALA
P.00.03	1:500

REVISIONES		
Número rev.	Fecha	Descripción

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN
GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR
GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO
VOLUMETRÍA SEGÚN P.P.R10 TULELL

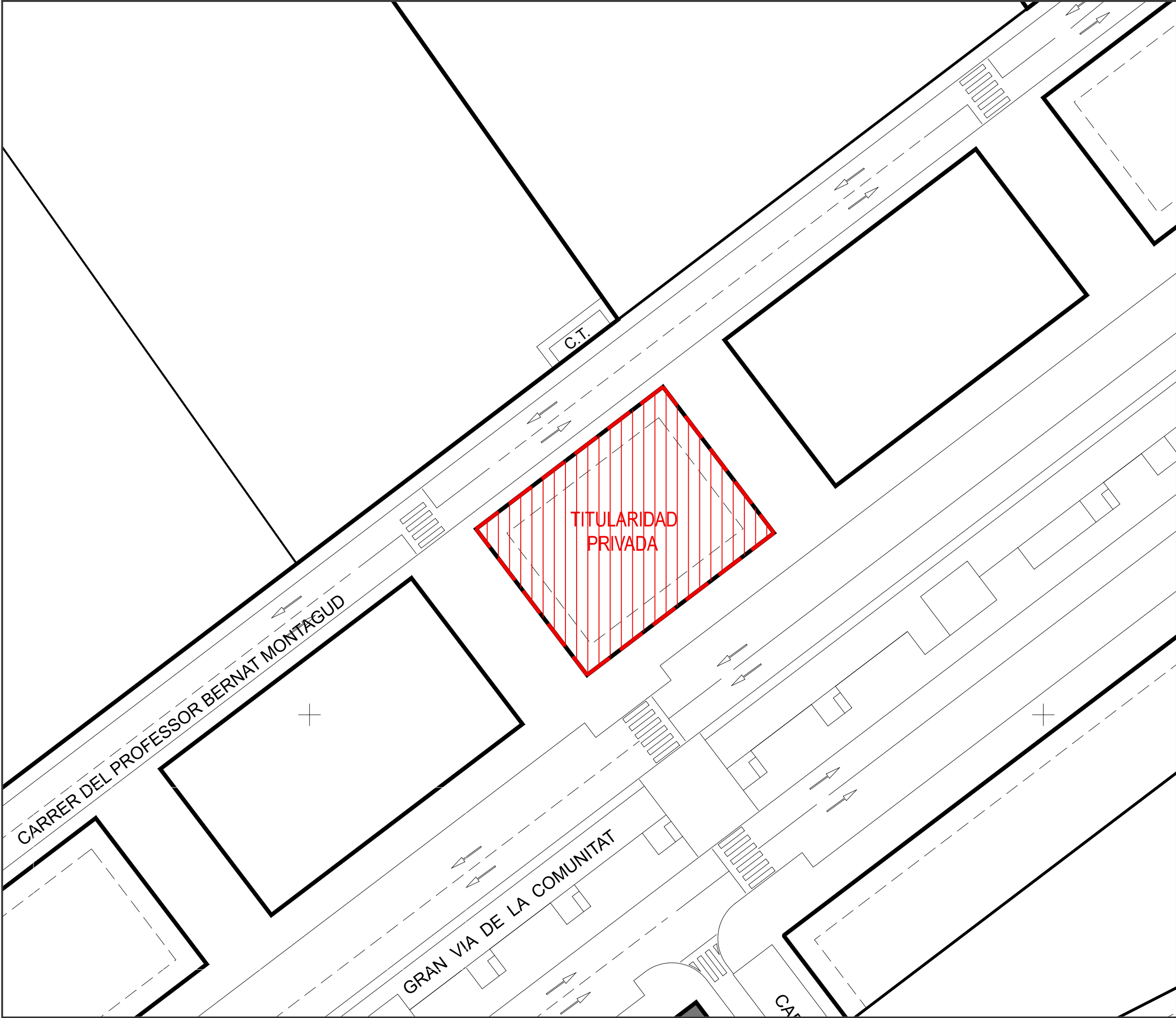
Nº PLANO	ESCALA
P.00.04	1:50

Número rev.	Fecha	Descripción
-------------	-------	-------------

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN
GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR
GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV



PLANO
PARCELAS BAJO RASANTE SEGÚN
P.P.R10 TULELL

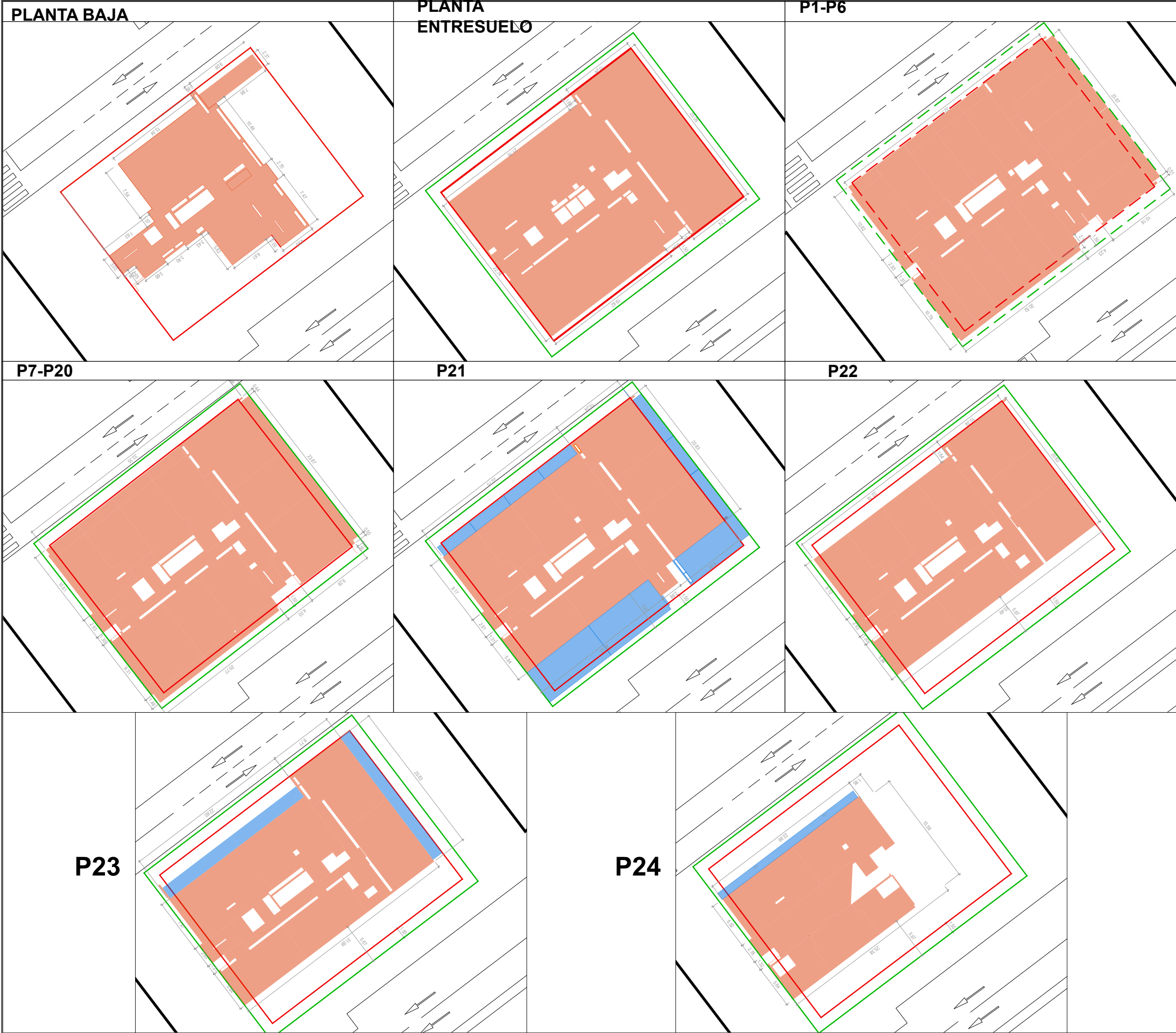
Nº PLANO	ESCALA
P.00.05	1:500

REVISIONES		
Número rev.	Fecha	Descripción

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412



QUINO BONO
ARQUITECTOS



COMPUTO EDIFICABILIDAD

100%

0%

LIMITE PARCELA

LIMITE VUELO PERMITIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

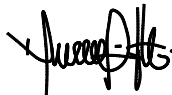
FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN
GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR
GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV



PLANO
ORDENACIÓN Y EDIFICABILIDAD ESTUDIO
DE DETALLE

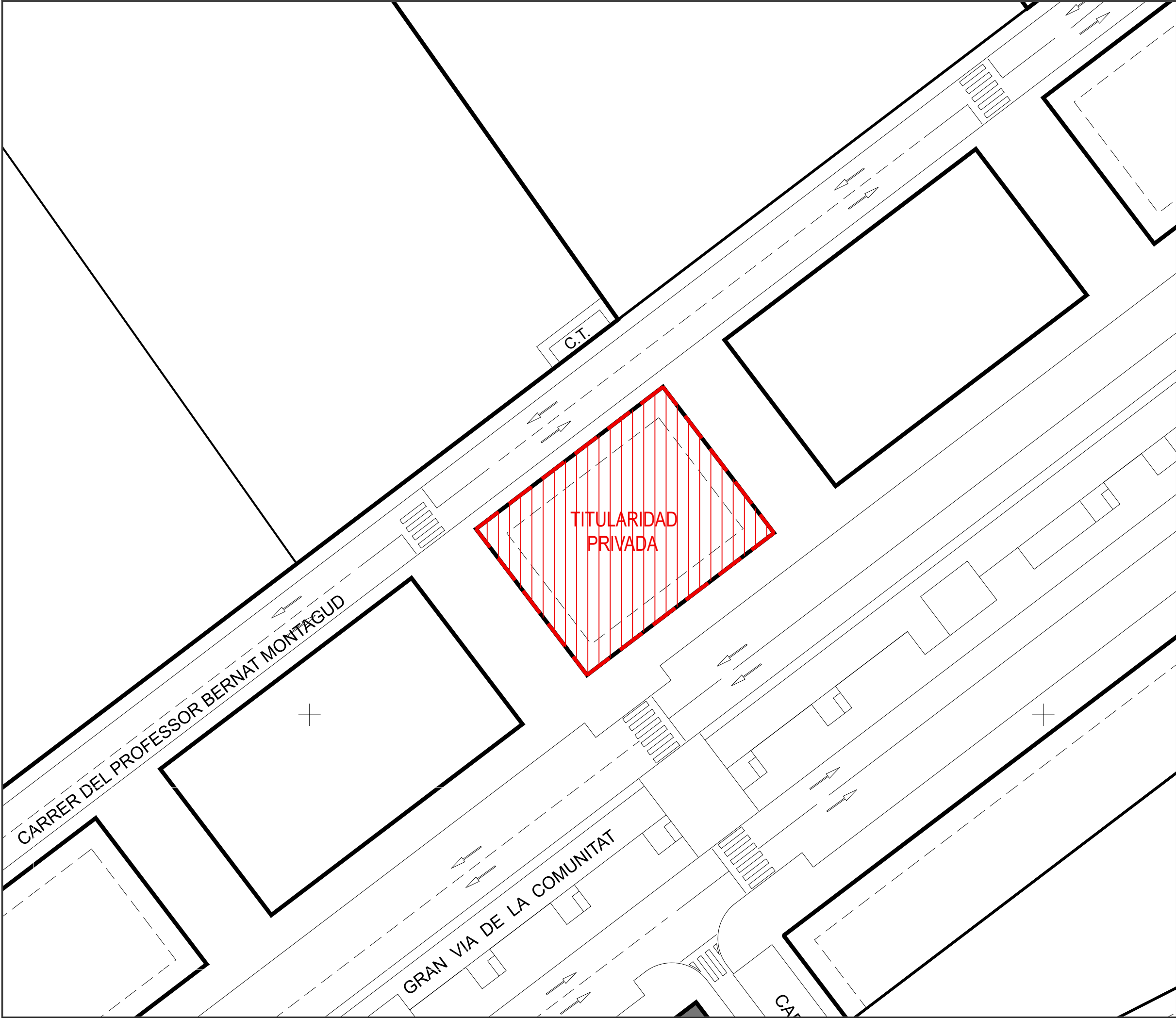
Nº PLANO	ESCALA
P.01.01	1:500

REVISIONES		
Número rev.	Fecha	Descripción

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10 ALZIRA (VALENCIA)

FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN

GV COMUNITAT VALENCIANA 5 ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR

GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial 46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO

Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO

ORDENACIÓN Y EDIFICABILIDAD ESTUDIO DE DETALLE

Nº PLANO	ESCALA
P.01.02	1:500

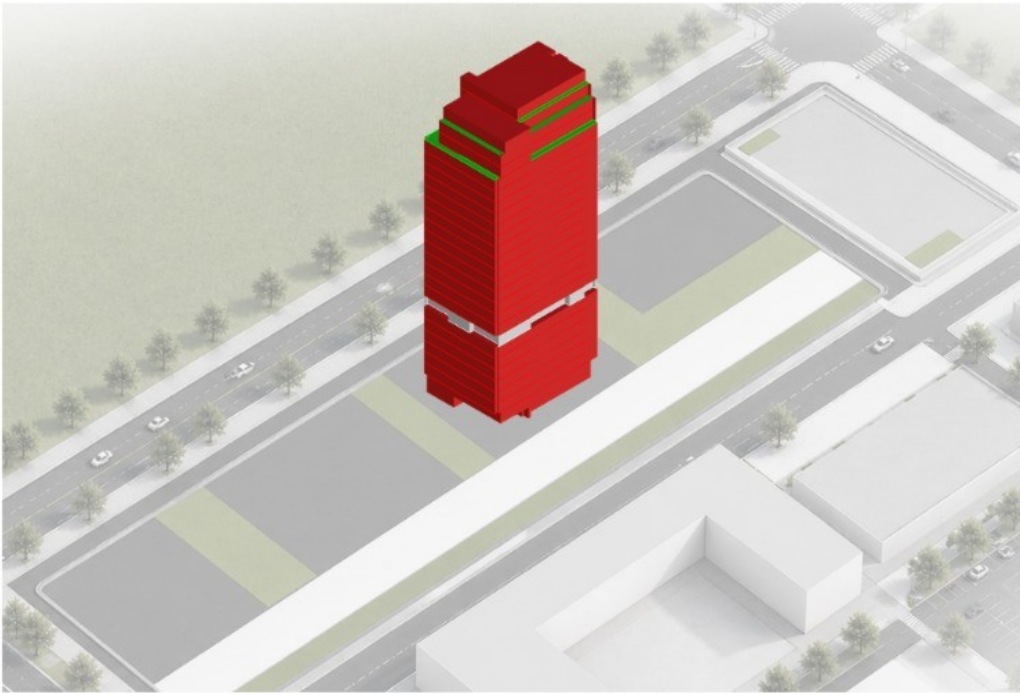
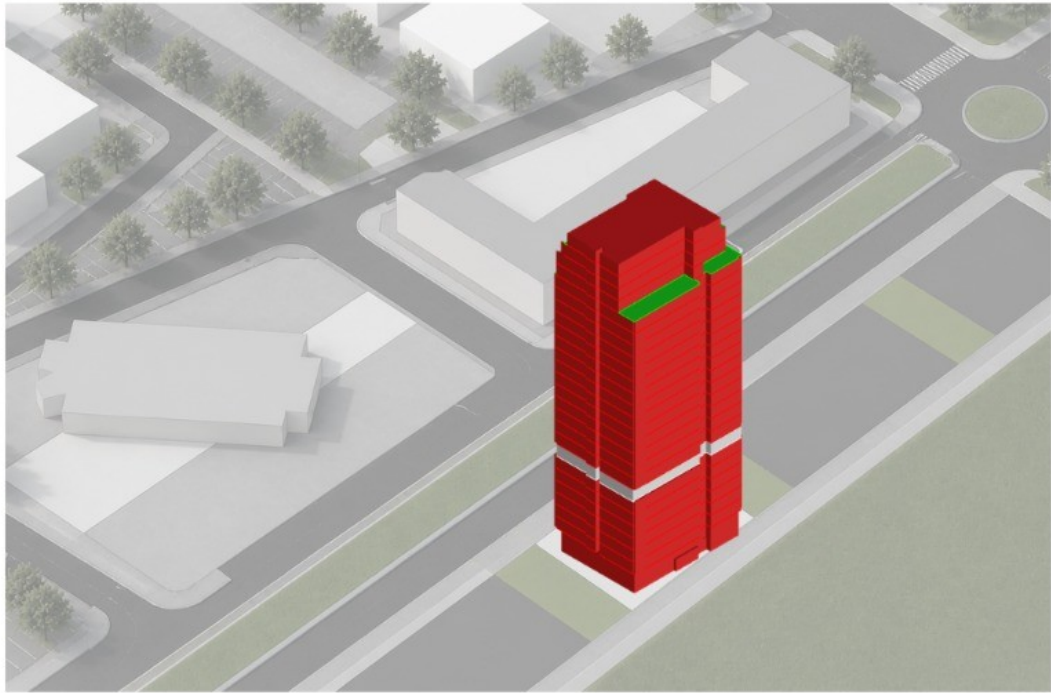
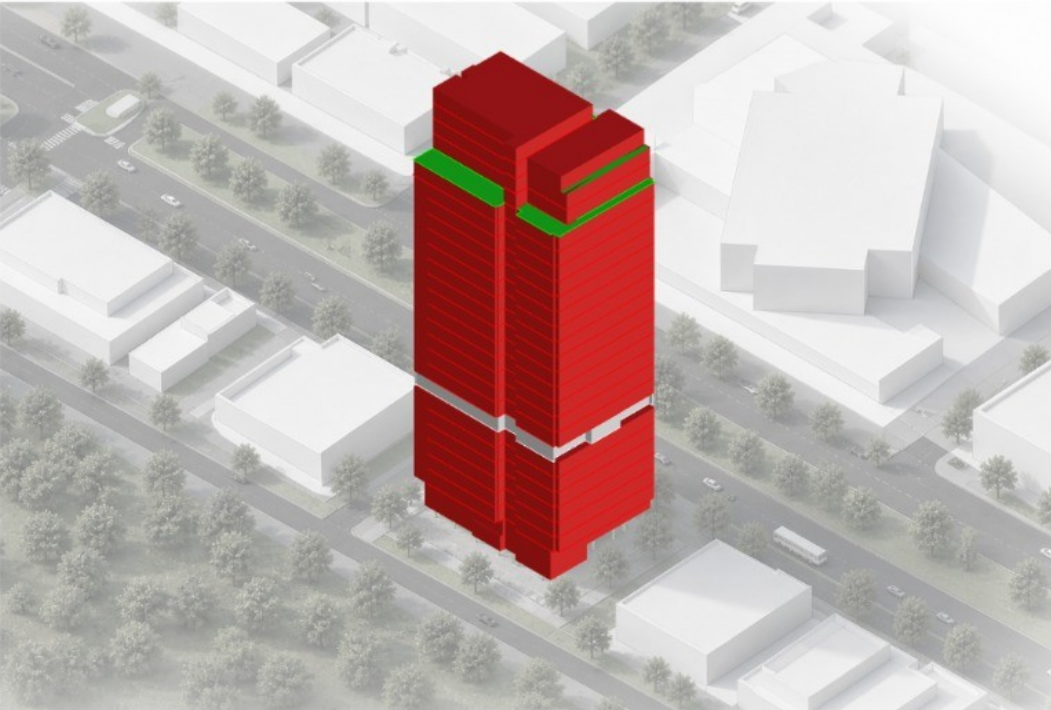
REVISIONES

Número rev.	Fecha	Descripción
-------------	-------	-------------

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN
GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR
GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO
VOLUMETRÍA ESTUDIO DE DETALLE

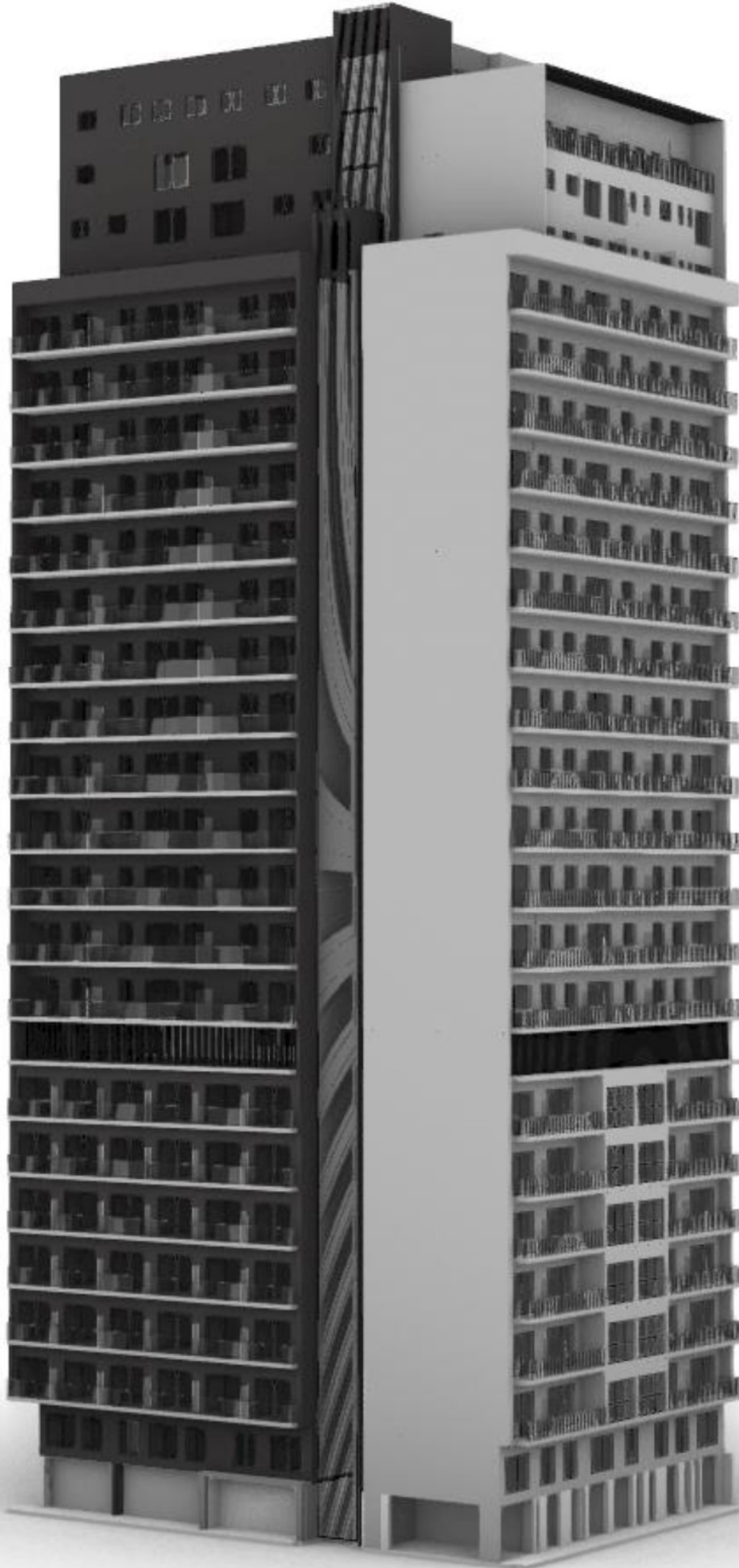
Nº PLANO	ESCALA
P.01.03	S/N

REVISIONES		
Número rev.	Fecha	Descripción

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN
GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR
GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV



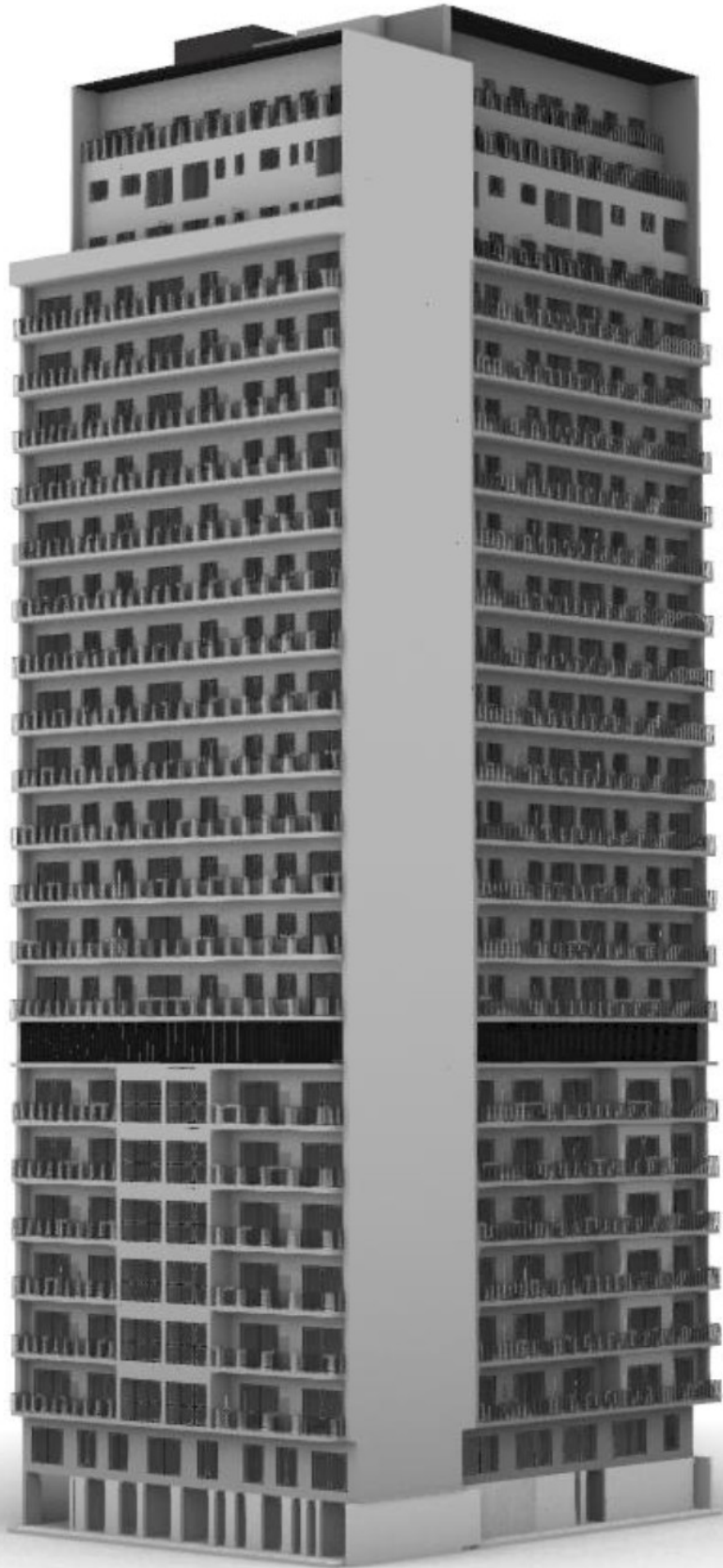
PLANO
MATERIALIDAD_1

Nº PLANO	ESCALA
P.01.04	1:50

REVISIONES		
Número rev.	Fecha	Descripción

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN
GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR
GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO
MATERIALIDAD_2

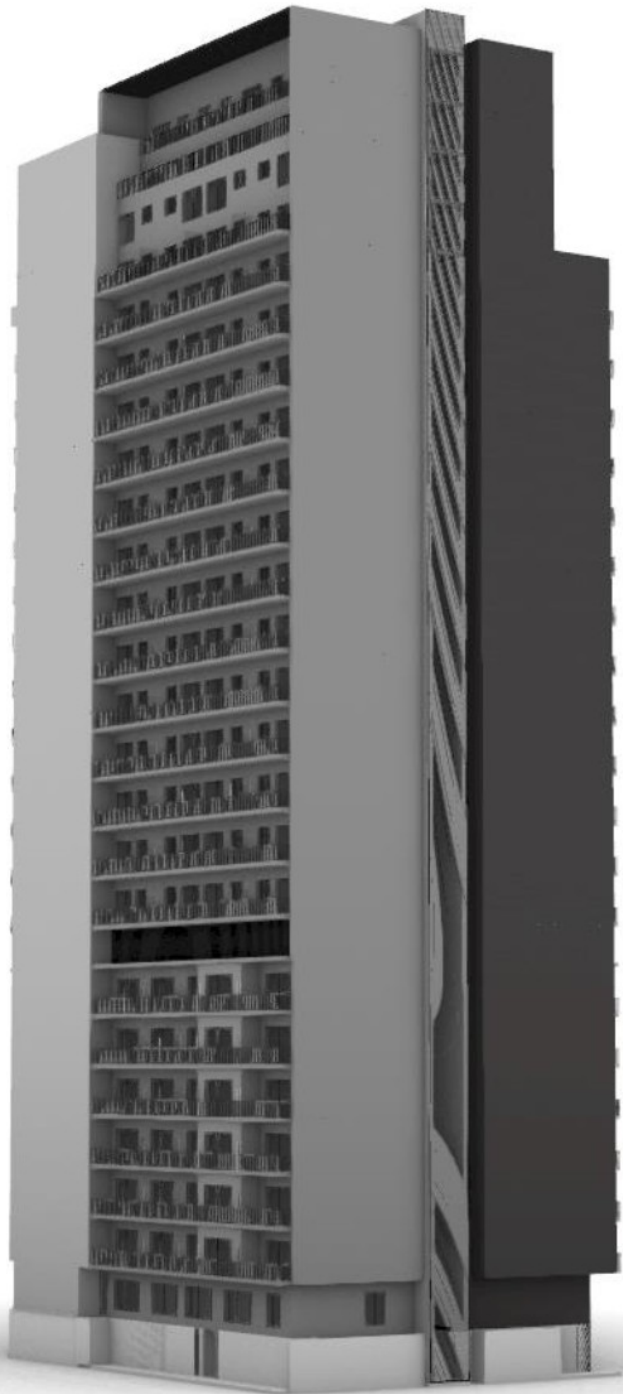
Nº PLANO	ESCALA
P.01.05	1:50

REVISIONES		
Número rev.	Fecha	Descripción

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN

GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR

GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO

Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO

MATERIALIDAD_3

Nº PLANO	ESCALA
P.01.06	1:50

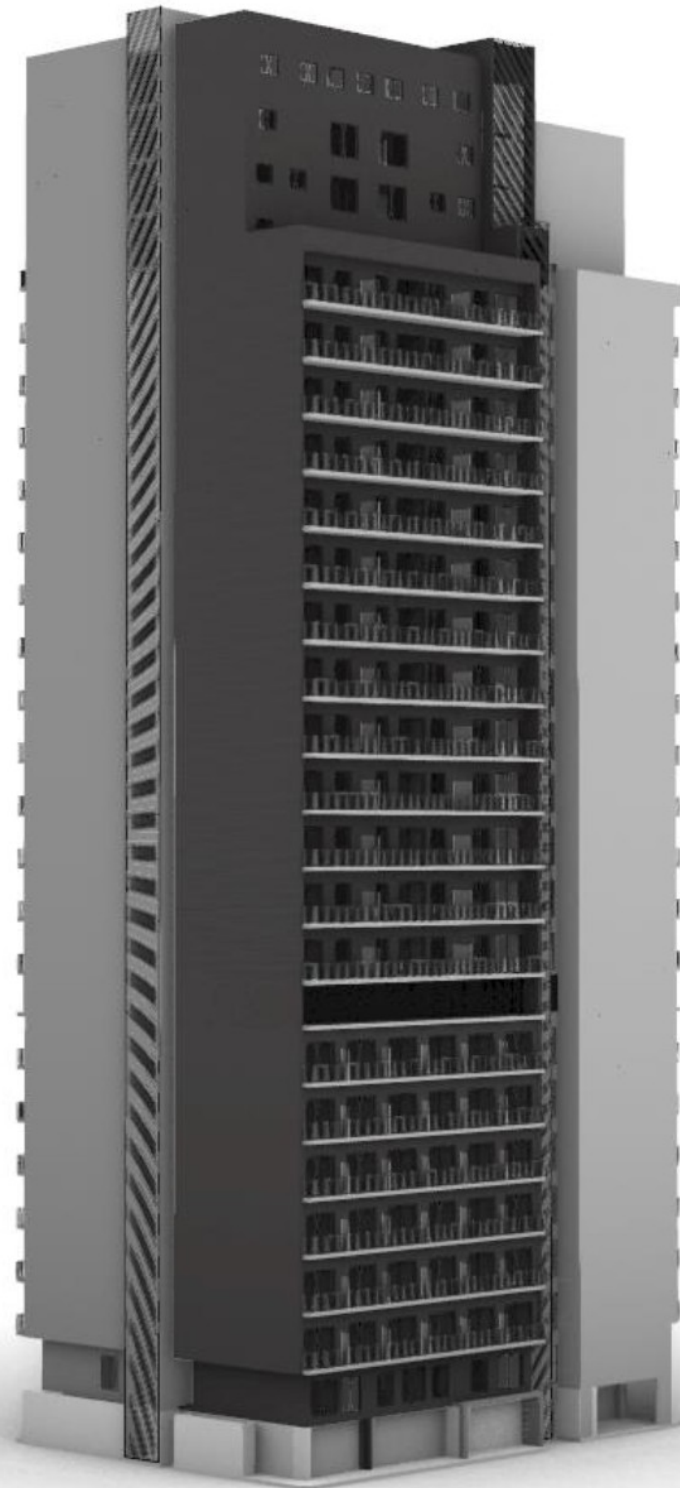
REVISIONES

Número rev.	Fecha	Descripción
-------------	-------	-------------

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN
GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR
GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO
MATERIALIDAD_4

Nº PLANO	ESCALA
P.01.07	1:50

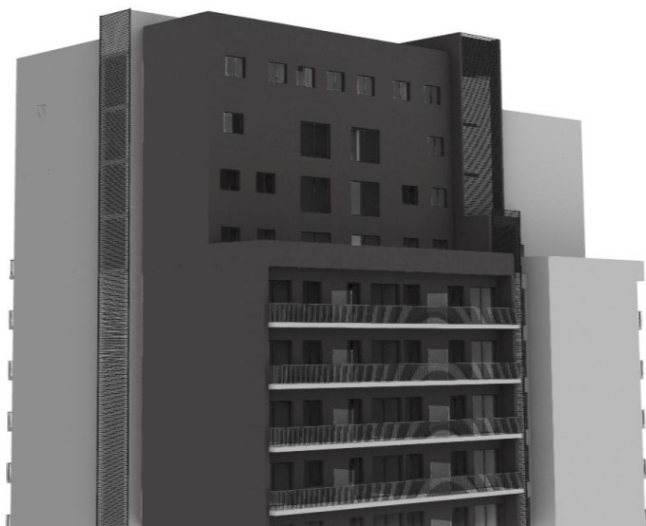
REVISIONES

Número rev.	Fecha	Descripción
-------------	-------	-------------

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



ESTUDIO DE DETALLE
DE LA TORRE 2 DEL PLAN PARCIAL DE
MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)

FECHA	REFERENCIA
Julio 2026	189-003

SITUACIÓN

GV COMUNITAT VALENCIANA 5
ALZIRA (VALENCIA)

PROMOTOR

GESKIA REAL ESTATE S.L.
CIF:B22827539

Calle Narciso Monturiol 4, Centro Empresarial
46980 Paterna, Valencia

ARQUITECTO

Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV



PLANO

MATERIALIDAD_5

Nº PLANO	ESCALA
P.01.08	1:50

REVISIONES

Número rev.	Fecha	Descripción
-------------	-------	-------------

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com