

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M12 DEL PLAN
PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10
ALZIRA (VALENCIA)



Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Promotor: CLASICA URBANA, S.L.

Índice

MEMORIA INFORMATIVA	3
1. ANTECEDENTES.....	3
1.1. Antecedentes urbanísticos.....	3
1.2. Planeamiento y Normativa.....	3
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
3. DATOS GENERALES	6
4. AFECCIONES Y RIESGOS.....	8
MEMORIA JUSTIFICATIVA	10
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL AMBITO DE LA MANZANA M-12 ...	10
5.1. Criterios de ordenación	10
5.2. Descripción de la ordenación propuesta.....	14
6. ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO	19
1. OBJETO DEL ANALISIS	19
2. Resumen del estudio de detalle	19
3. El paisaje urbano.....	22
4. Integración en el paisaje urbano del estudio de detalle	22
7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	25
8. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	27
1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA.....	27
1.1. Denominación del Proyecto o Norma	27
1.2. Órgano administrativo que la promueve	27
1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Norma	27
1.4. Objetivos generales del proyecto	27
1.5. Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres.....	28
2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO	28
3. DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO	29
3.1. Análisis de la situación actual	29
3.2. Previsión a efectos sobre la igualdad	29
4. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO	29
5. RECOMENDACIONES.....	30
5.1. En la misma Norma	30
5.2. En las actuaciones futuras	30
9. INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.....	31
10. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	34
PLANOS	35



Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=

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

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle de la manzana M-12 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10UR2.1 de Alzira (Valencia) se redacta por la mercantil Inmobiliaria Clásica Urbana, S.L. situada entre la Avenida Blasco Ibáñez, Plaza Generalitat, Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano y Calle Alcalde Pedro Grande, con longitudes respectivas de cada uno de los lados 133,79m al Norte, 226,16m al Sur, 82,48m al Este y 123,01m al Oeste y una superficie aproximada de 14.700m².



1.1. Antecedentes urbanísticos

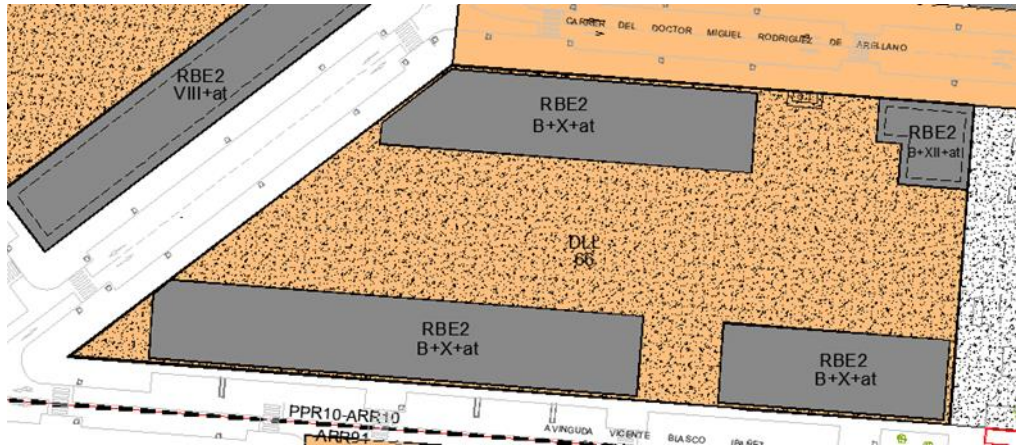
La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está calificada como suelo Urbano Residencial Bloque Exento 2 (RBE2) en el Plan Parcial de Tullel.

1.2. Planeamiento y Normativa

1.2.1. Planeamiento de rango superior

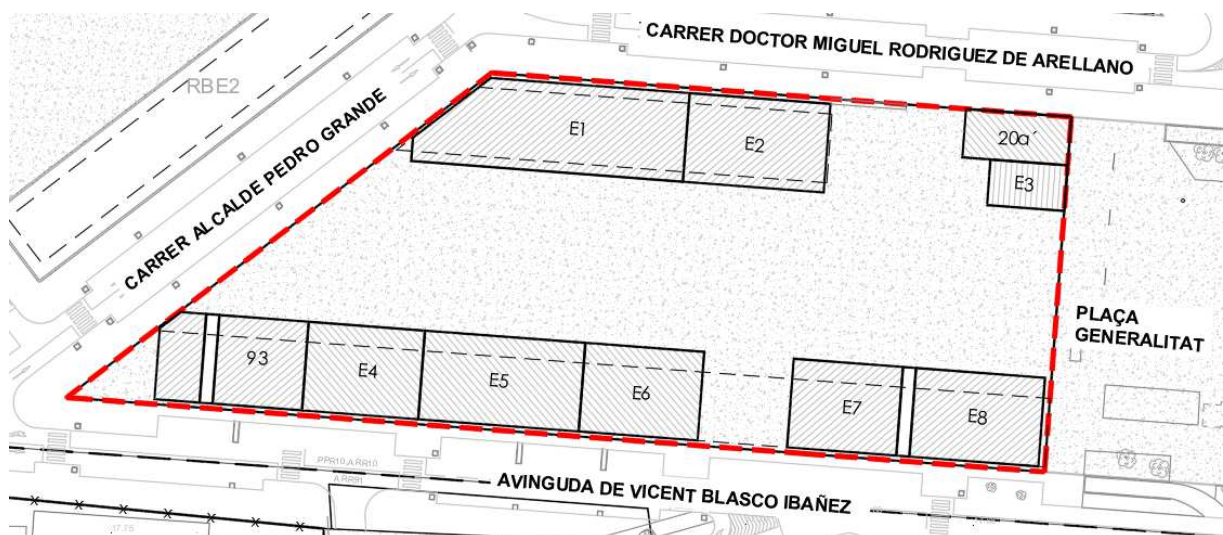
1. El Plan General de Ordenación Urbana de Alzira aprobado por la Comisión Territorial de Urbansimo en fecha 21-12-2001 y posteriores modificaciones.

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 para la manzana M12



1.2.2. Estudio de Detalle anterior de fecha de 30 de Octubre de 2007.

En pleno en fecha 30 de octubre de 2007 se prueba por el Ayuntamiento de Alzira un Estudio de Detalle de la manzana M12 presentado por Desarrollos Urbanos 20ª, S.L. y posteriores modificados.



1.2.3. Normativa de aplicaci3n

- Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobaci3n del texto refundido de la Ley de Ordenaci3n 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 los volúmenes de las parcelas E6, E7 y E8 cuya edificabilidad asignada conforme al estudio de detalle vigente se dispone -en parte- sobre dos pasajes públicos, de tal forma que tras la aprobación del presente estudio de detalle el volumen de la edificación de dichas parcelas recaiga sobre la huella de las mismas, liberando el vuelo sobre los espacios públicos.
2. Ubicar los volúmenes de las parcelas E6, E7 y E8 a la alineación de los viales.
3. En la nueva ordenación de las parcelas E6, E7 y E8 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.
4. Reordenar el subsuelo de la manzana M12, de manera que el subsuelo del dotacional público de la parcela ZV5, parte del cual fue enajenado mediante permuta en escritura pública de fecha de 21 de mayo de 2015, de tal forma que con la nueva configuración del subsuelo tras la aprobación del presente estudio se libere una zona central de 17,8 mts de anchura que permita la plantación de arbolado de mayor porte.
5. Liberar la zona central del subsuelo de la parcela ZV5 (dotacional público), parte del cual fue enajenado en escritura pública de permuta de fecha de 21 de mayo de 2015, de tal forma que con la nueva configuración del subsuelo tras la aprobación del presente estudio de detalle se posibilite la creación de un parque urbano que permita la plantación de arbolado de gran porte, así como la reordenación del subsuelo privado bajo suelo público ubicándolo junto a las edificaciones resultantes.

3. DATOS GENERALES

El ámbito del Estudio de Detalle es una manzana completa, situada entre la Avenida Blasco Ibáñez, Plaza Generalitat, Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano y Calle Alcalde Pedro Grande.

La relación de parcelas que conforman la manzana M12 es la siguiente:

PARCELAS	SUPERFICIE	FINCA REGISTRAL R.P ALZIRA 2	TITULAR	ALTURAS MAXIMAS
E1	1.156,28m2	63119	SAREB	PB+10+A
E2	663,85m2	68989	SAREB	PB+10+A
E3	186,90m2	69923	SAREB	PB+12+A
E4	547,60 m2	68991	JUAN ANTONIO ANDRES LLOPIS y otros	PB+10+A
E5	756,19 m2	68992	JUAN ANTONIO ANDRES LLOPIS y otros	PB+10+A
E6	559,30 m2	68993	CLASICA URBANA S.L	PB+10+A
E7	514,99 m2	68994	CLASICA URBANA S.L	PB+10+A
E8	607,90 m2	68995	CLASICA URBANA S.L	PB+10+A
93	625,16 m2	69922	SAREB	PB+10+A
20 a´	271,43 m2	69924	ARREND VILA S.L	PB+12+A
ZV 5	8.759,30m2	63206	AYUNTAMIENTO DE ALZIRA	

Nota aclaratoria:

SAREB, corresponde a SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUCTURACION BANCARIA,S.A.

Las parcelas E4 y E5 los propietarios son: JUAN ANTONIO ANDRES LLOPIS, JOSE ANDRES CORTES CABEDO, JUAN ANTONIO MELERO BALDOVI, ROSARIO M^a ORTELLS FOS.

La relación de parcelas que conforma el subsuelo de parcela ZV5 es la siguiente:

PARCELAS	SUPERFICIE	FINCA REGISTRAL	TITULAR
ZV5.1	2.810 m2	69960	ARREND VILA S.L
ZV5.2	5.949,30 m2	69942	AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Siendo las parcelas afectadas las siguientes:

E6	559,30 m2	2 sótanos de 559,30 m2 cada uno	471,32 m2	524,87 m2	6.068,29 m2	7.064,48 m2	PB+10+A
E7	514,99 m2	2 sótanos de 514,99 m2 cada uno	429,38 m2	476,56 m2	6.067,19 m2	6.973,13 m2	PB+10+A
E8	607,90 m2	2 sótanos de 607,90m2 cada uno	522,23 m2	584,26 m2	5.978,02 m2	7.084,51 m2	PB+10+A

EL RESTO DE PARCELAS que conforman la Manzana M-12 mantienen los parámetros vigentes, de superficie, geometría y volumetría asignada en el Planeamiento vigente.

Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=

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

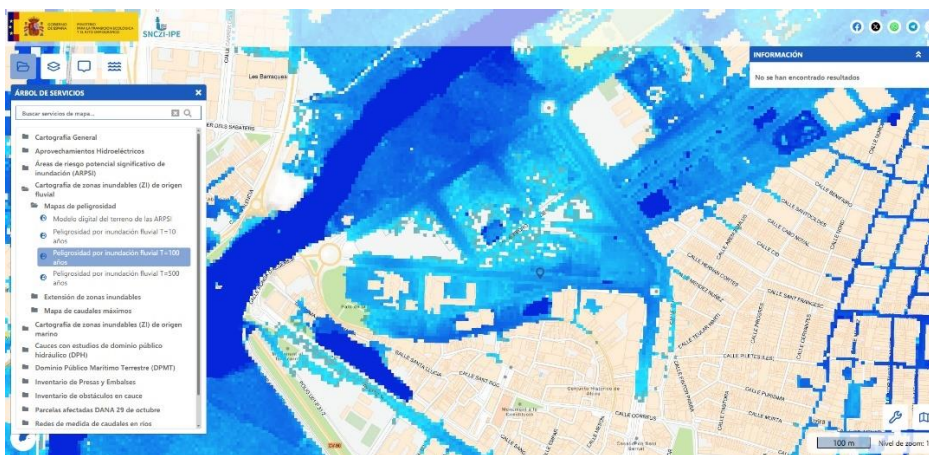
4. AFECCIONES Y RIESGOS

En cuanto a riesgos, en la zona donde se localiza la manzana 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.

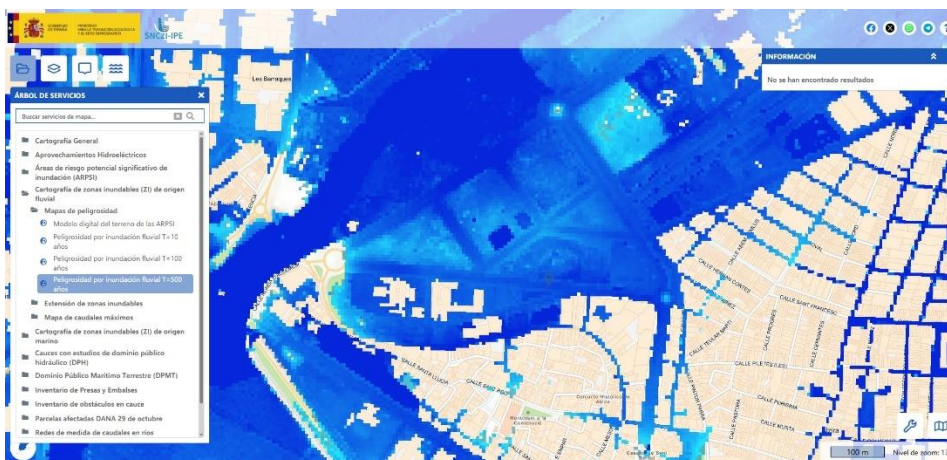
El ámbito del Estudio de Detalle no está sujeto a afecciones sectoriales que comprometan la implantación de la edificación prevista. No se encuentra afectado por zonas de protección de infraestructuras de comunicación, tales como carreteras o vías férreas de redes de titularidad de administraciones supramunicipales, 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)



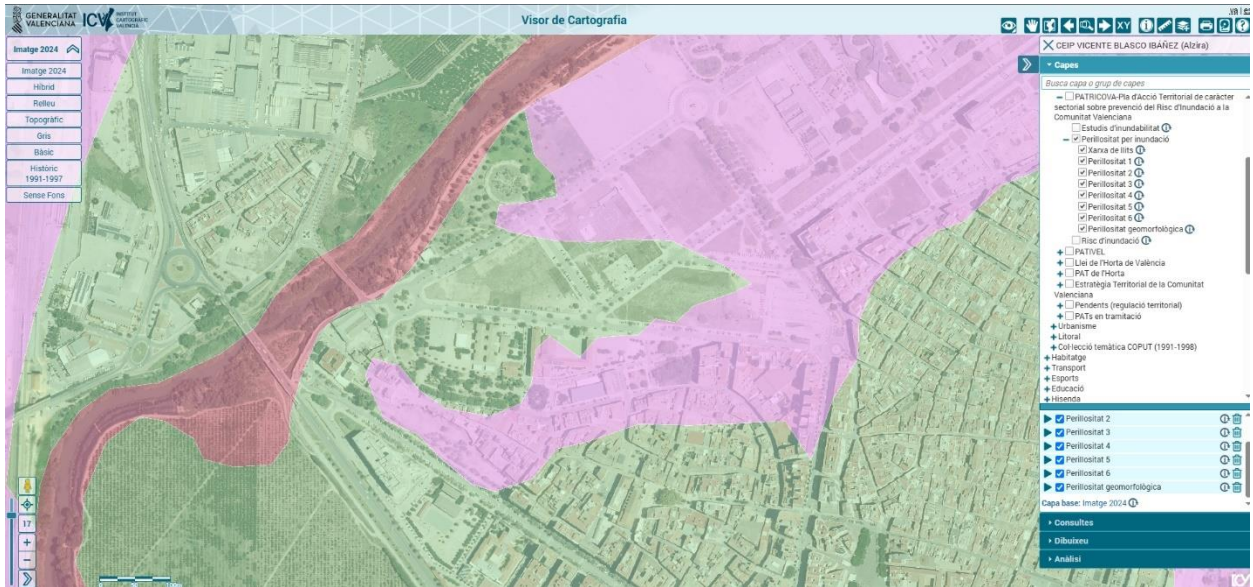
en T=100 el calado es 0.732m



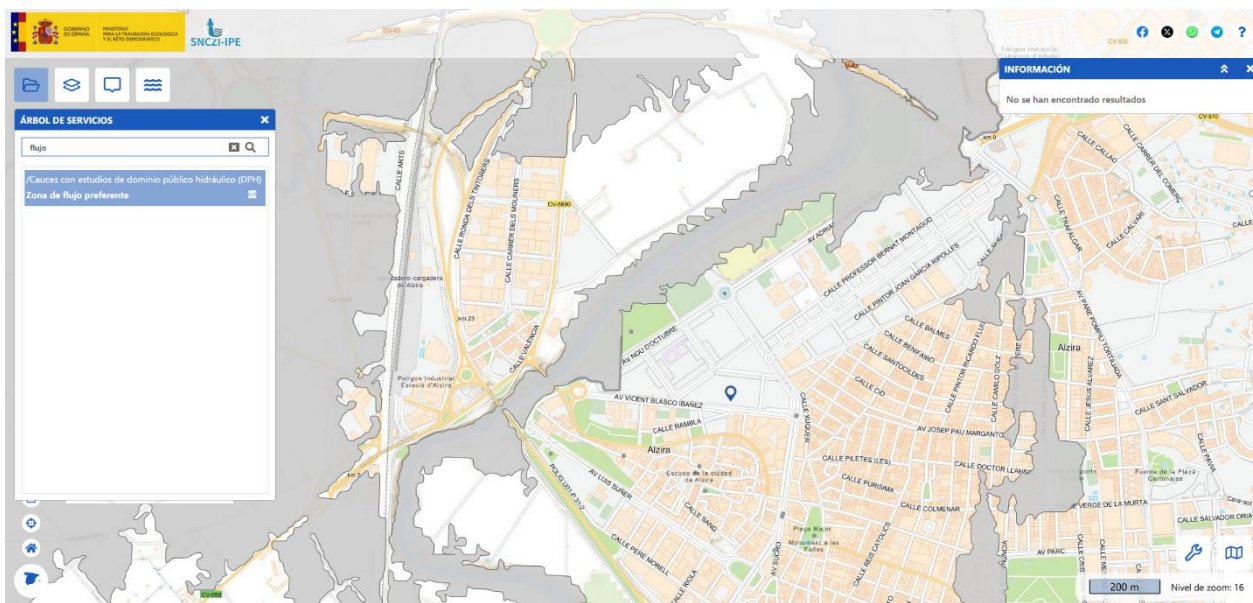
En T=500 el calado máximo es 1.565m

Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

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



- Las parcelas modificadas por el Estudio de Detalle se encuentran situadas en la zona en color rosa por lo que tienen un nivel peligrosidad 2. El resto de la manzana se encuentra en color verde es nivel peligrosidad 4

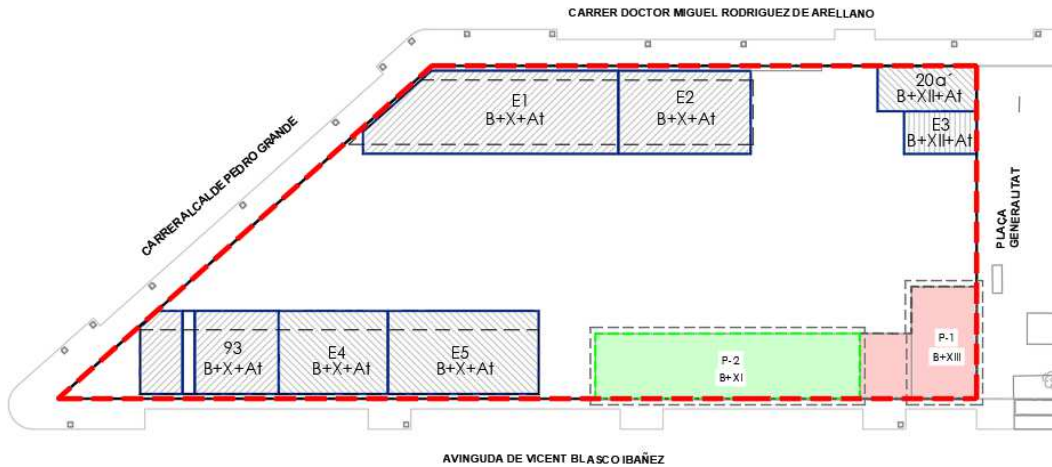


La Manzana M-12 no está situada en zona de flujo preferente.

Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL AMBITO DE LA MANZANA M-12



5.1. Criterios de ordenación

El Estudio de Detalle reordena la volumetría de las Parcelas E-6, E-7 y E-8 para configurar unas nuevas parcelas P1 y P2 con los siguientes parámetros:

- **PARCELA P1:**
 - Superficie de parcela de 642,19m²
 - Número de plantas = Planta Baja + 13 plantas altas
 - Planta sótano, una planta, uso aparcamiento, superficie 642,19m²
 - Planta baja, sin uso, edificabilidad de 440,00 m²t
 - Planta entresuelo, sin uso, edificabilidad de 440,00 m²t
 - Plantas altas, uso residencial, edificabilidad de 6.708,50 m²t
 - **EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE 7.588,50 m²t**

▪ **PARCELA P2:**

- Superficie de parcela de 1.040,00 m²
- Número de plantas = Planta Baja + 11 plantas altas
- Planta sótano, una planta, uso aparcamiento, superficie 1.040,00m²
- Planta baja, sin uso, edificabilidad de 1040,00 m² t
- Planta entresuelo, sin uso, edificabilidad de 1040,00 m²t
- Plantas altas, uso residencial, edificabilidad de 11.405,00 m²t
- EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE 13.485,00 m²t

- **EL RESTO DE PARCELAS** de titularidad privada que conforman la Manzana M-12 mantienen los parámetros de superficie, volumetría y geometría vigentes.

LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE:

1. Modifica la alineación viarias de las parcelas E-6, E-7 y E-8 ajustándolas a la alineación vial.
2. No modifica la alineación viaria del resto de las parcelas que conforman la M-12 manteniendo los parámetros de superficie, volumetría y geometría vigentes.
3. No reduce el espacio viario.
4. Modifica la geometría de la Zona Verde 5 pero mantiene la misma superficie de 8.759,30m².
5. No aumenta la edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial.
6. No aumenta la edificabilidad máxima de uso Residencial permitida por el Plan Parcial.
7. Se igualan las alturas de la parcela P1 recayente a la Plaza de la Generalitat con la de parcelas E3 y P20a' situadas en la misma Manzana M-12, adyacentes a la Plaza Generalitat.
8. No se modifican las alturas máximas de cornisa, en función del número de plantas, emitidas por el Plan Parcial.
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, se reordenan las parcelas de titularidad pública y privada.

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

PARAMETRO	ESTUDIO DETALLE ACTUAL APROBADO EN OCTUBRE DE 2007	PROPUESTA
SUPERFICIE PARCELAS	PARCELAS E-6/E-7/E-8 SUPERFICIE TOTAL 1.682,19 m ²	PARCELA P1 = 642,19m ² > 180m ² PARCELA P2 = 1.040,00m ² > 180m ² SUPERFICIE TOTAL 1.682,19m ²
NUMERO DE ALTURAS MAXIMO	B+10+ATICO B+12+ATICO	B+11 B+13
ALTURA DE CORNISA MAXIMA	Hc = 6,40 + 3,35 Np	Hc = 6,40 + 3,35 Np
VUELO MAXIMO En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho inferior a 20 metros:	- No contempla voladizos en fachadas recayentes a espacios con ancho inferior a 20 metros.	- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 120 cm. - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 120 cm. - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
VUELO MAXIMO En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 20 metros:	- Balcones con una longitud máxima de 150 cm. - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm. - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm. Nota: Los voladizos están medidos desde la alineación de planta baja.	- Balcones con una longitud máxima de 150 cm. - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm. - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm. Nota: Los voladizos están medidos desde la alineación de planta baja.
ATICOS	SI	NO
OCUPACION SOTANO	100% PARCELA	100% PARCELA
SEPARACION FACHADA	Calle Blasco Ibañez 1.15m	Alineación a Calle Blasco Ibañez
EDIFICABILIDAD MAXIMA	<u>PARCELA E-6</u> Planta baja = 471,32 m ² Planta entresuelo = 524,87 m ² Planta viviendas = 6.068,29 m ² TOTAL= 7.064,48 m ²	



Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=

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

	<p><u>PARCELA E-7</u></p> <p>Planta baja = 429,38 m²</p> <p>Planta entreplanta = 476,56 m²</p> <p>Planta viviendas = 6.067,19 m²</p> <p>TOTAL = 6.973,13 m²</p> <p><u>PARCELA E-8</u></p> <p>Planta baja = 522,23 m²</p> <p>Planta entreplanta = 584,26 m²</p> <p>Planta viviendas = 5.978,02 m²</p> <p>TOTAL = 7.084,51 m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS 18.113,50 m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELAS E-6 E-7 E-8 21.122,12m²</p>	<p><u>PARCELA 1</u></p> <p>Planta baja = 440,00 m²</p> <p>Planta entreplanta = 440,00 m²</p> <p>Planta viviendas = 6.708,50 m²</p> <p>TOTAL = 7.588,50 m²</p> <p><u>PARCELA 2</u></p> <p>Planta baja = 1.040,00 m²</p> <p>Planta entreplanta = 1.040,00 m²</p> <p>Planta viviendas = 11.405,00 m²</p> <p>TOTAL = 13.485,00 m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS 18.113,50 m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MAXIMA SOBRE RASANTE 21.073,50 m²</p>
--	--	--



Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=

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

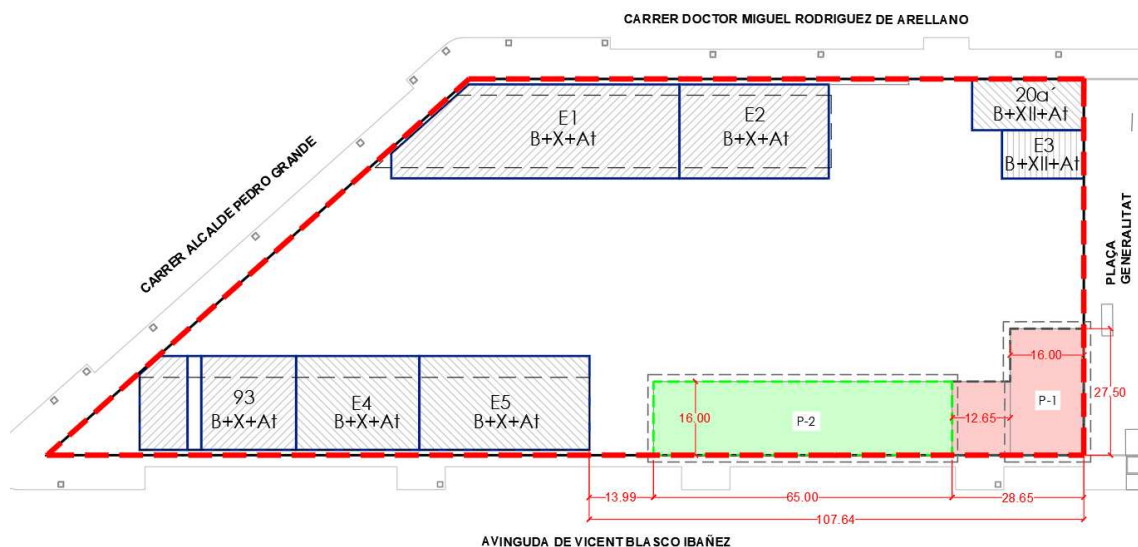
De igual manera se compara la ordenación actual y propuesta del subsuelo:

PARAMETRO	ESTUDIO DETALLE ACTUAL APROBADO EN OCTUBRE DE 2007	PROPUESTA
SUPERFICIE PARCELAS	<p>SUPERFICIE SZV5.1 = 2.810,00m² (titularidad privada)</p> <p>SUPERFICIE SZV5.2 = 5.949,30m² (titularidad pública)</p> <p>SUPERFICIE TOTAL 8.759,30 m²</p>	<p>SUPERFICIE SZV5.1.1 = 1.047,71m² (titularidad privada)</p> <p>SUPERFICIE SZV5.1.2 = 1.762,29m² (titularidad privada)</p> <p>SUPERFICIE SZV5.2 = 5.949,30m² (titularidad pública)</p> <p>SUPERFICIE TOTAL 8.759,30 m²</p>

5.2. Descripción de la ordenación propuesta

En base a la ordenación recogida en el Estudio de detalle aprobado el 30 de octubre de 2007 por el Pleno del Ayuntamiento de Alzira, proponemos la reordenación volumétrica de las Parcelas E-6, E-7 y E-8 definidas en dicho E.D. para configurar unas nuevas parcelas P1 y P2 manteniendo el resto de parcelas de titularidad privada de la Manzana la misma superficie, geometría y volumetría.

La Parcela P1 se sitúa en la esquina entre la Avenida Blasco Ibáñez y la Plaza de la Generalitat y la Parcela 2 se sitúa en la Avenida Blasco Ibáñez, con las siguientes dimensiones:



- En la Parcela 1 la edificación se alineará a los lindes de la parcela y ocupará la primera crujía de 27,50m x 16m de profundidad, quedando una separación de 12,65m libres de edificación entre la Parcela 1 y la Parcela 2 pero de uso privativo en la que se ubicará la rampa de acceso a la planta de sótano. La edificación tendrá un número de alturas correspondientes a planta baja + 13 plantas altas. La planta sótano ocupará la totalidad de la parcela.
- En la Parcela 2 la edificación se alineará a los lindes de la parcela y ocupará la totalidad de la misma. La edificación tendrá un número de alturas correspondientes a planta baja + 11 plantas altas. La planta sótano ocupará la totalidad de la parcela.
- Los cuerpos volados cumplirán con el **Art. 2.3.9.- 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 con ancho inferior a 20 metros:

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

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.

- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 85 cm.

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

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de 150 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm.

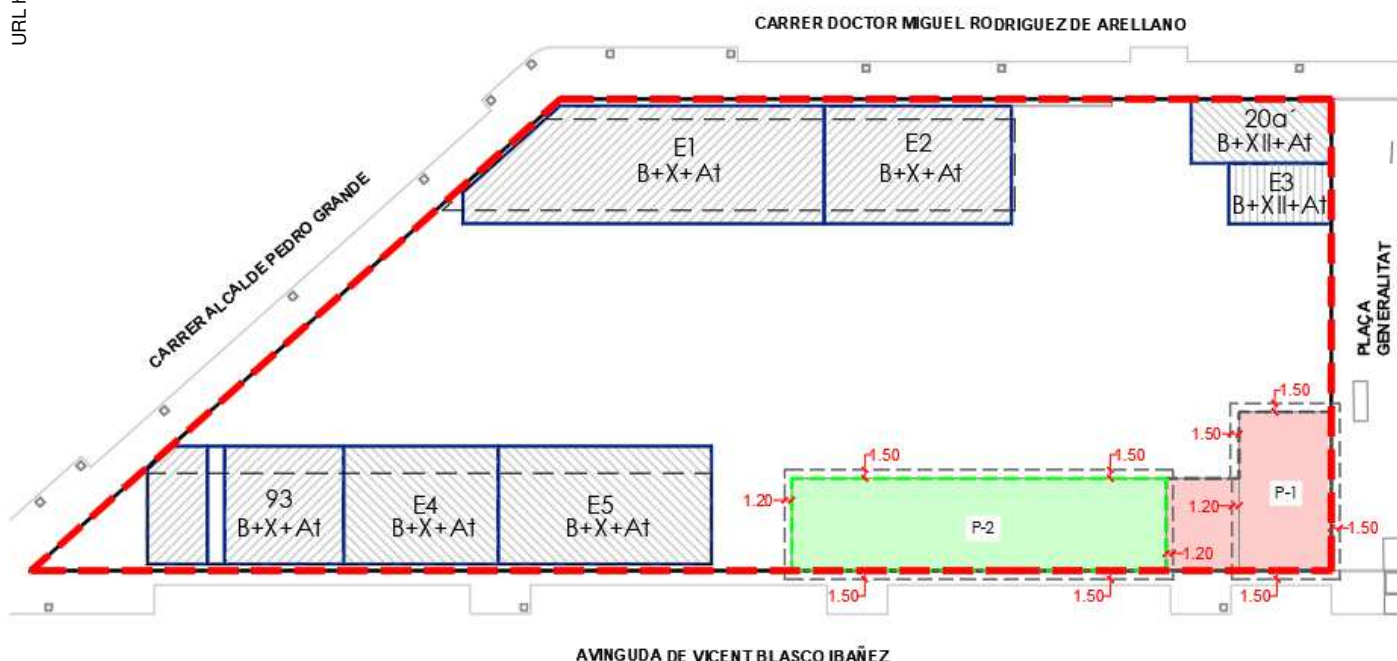
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 115 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 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.

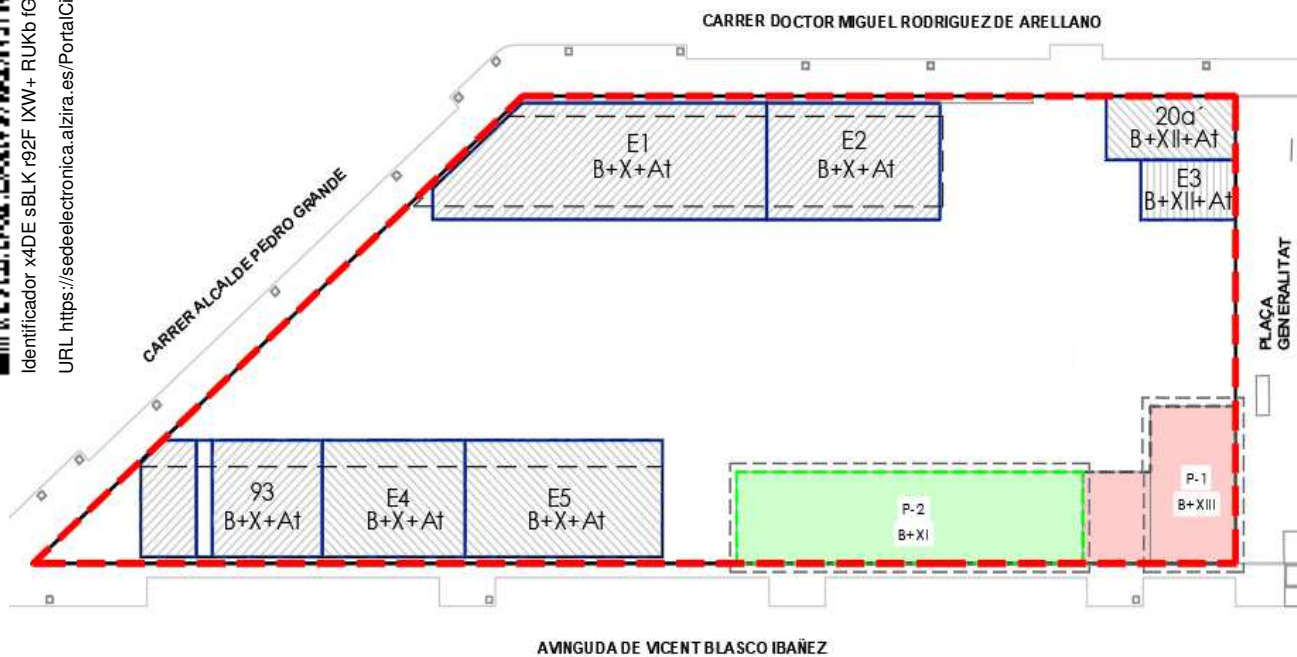
Definición del área de movimiento de los cuerpos volados en plantas altas:



5.2.1. Ordenación de la edificabilidad

La edificabilidad permitida se dispone volumétricamente sobre una edificación con una profundidad edificable de 16m con las siguientes consideraciones:

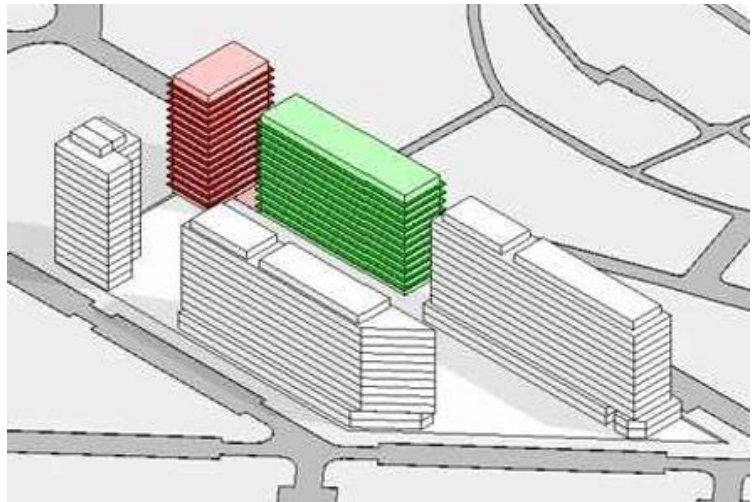
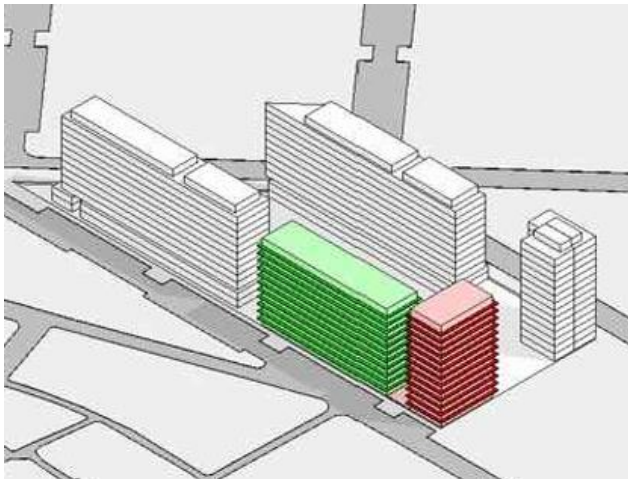
- **PARCELA P1:**
 - Planta baja, sin uso, edificabilidad de 440,00 m² t
 - Planta entresuelo, sin uso, edificabilidad de 440,00 m² t
 - Plantas altas, uso residencial, edificabilidad de 6.708,50 m² t
- **PARCELA P2:**
 - Planta baja, sin uso, edificabilidad de 1040,00 m² t
 - Planta entresuelo, sin uso, edificabilidad de 1040,00 m² t
 - Plantas altas, uso residencial, edificabilidad de 11.405,00 m² t



Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

5.2.2. Ordenación Volumétrica

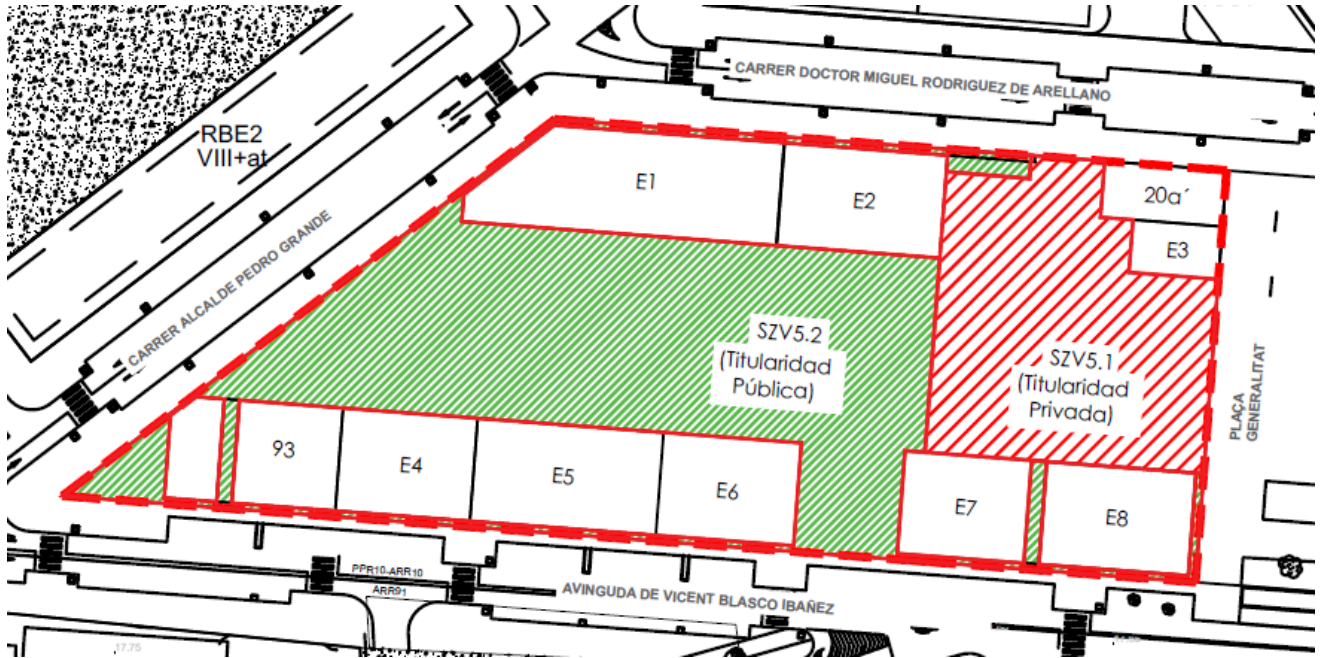
Imagen volumétrica del Conjunto de la Manzana M-12



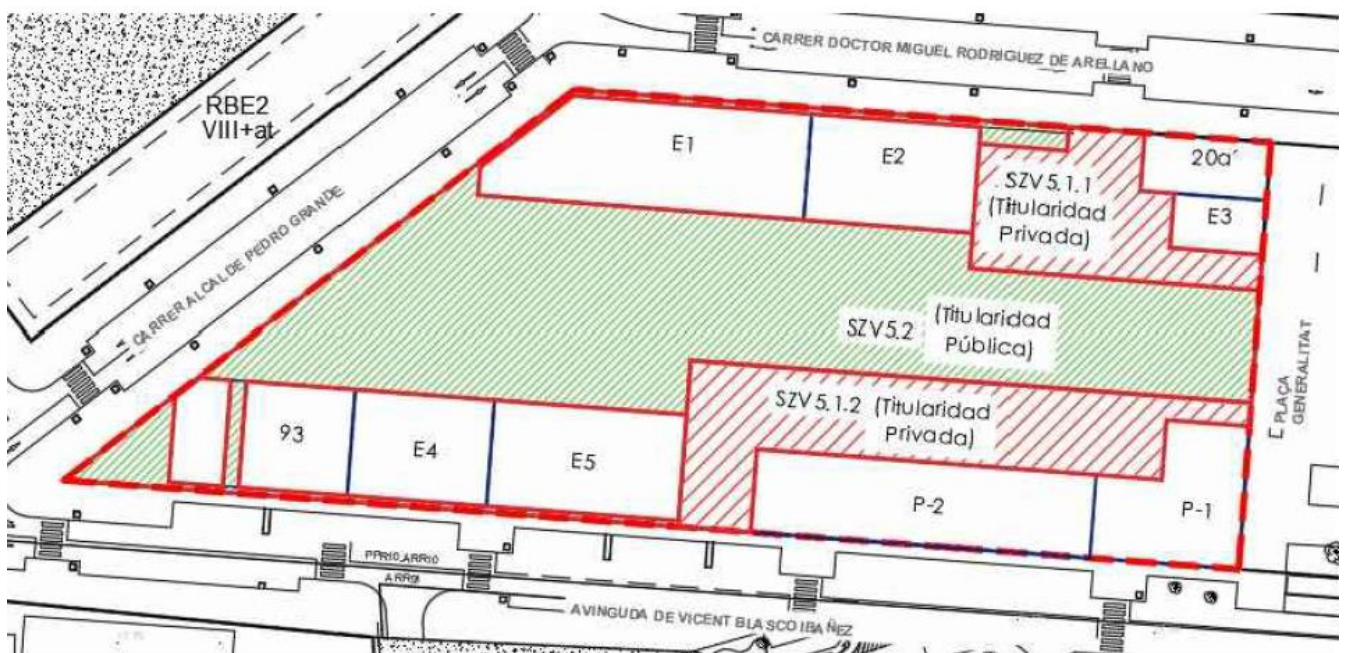
“Las imágenes correspondientes a las parcelas que no se modifican, son a efectos meramente ilustrativos”

5.2.3. Ordenación del subsuelo.

Definición de parcelas bajo rasante según Estudio de Detalle vigente:



Definición de parcelas bajo rasante según Estudio de Detalle propuesto:



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 Avenida Blasco Ibáñez, Plaza Generalitat, Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano y Calle Alcalde Pedro Grande.

El Estudio de Detalle contempla el siguiente objetivo:

1. Reordenar los volúmenes y la ordenación de las parcelas E6-E7 y E8 respetando los parámetros definidos en el Plan Parcial de Mejora de Tulell y la Reparcelación resultante del Estudio de Detalle vigente.
En la nueva ordenación de las parcelas E6-E7-E8 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.

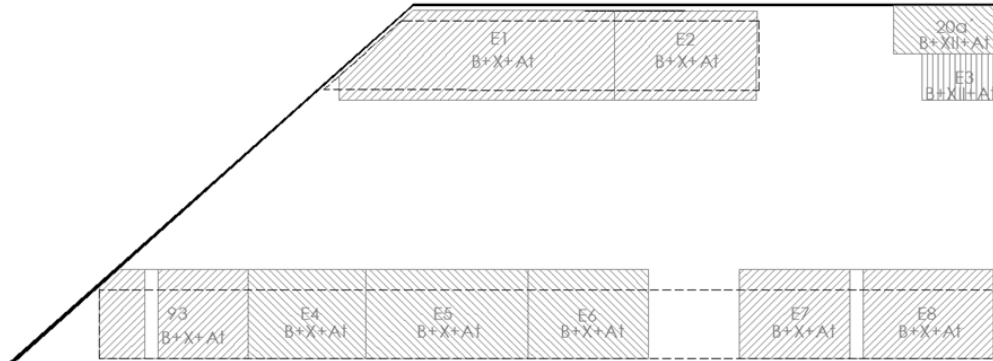
No obstante, el artículo 41.4 del TRLOTUP establece que los estudios de detalle *incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano*. Por lo que el presente anejo se redacta como análisis de la integración y efectos de este estudio de detalle en el paisaje urbano.

2. Resumen del estudio de detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle comprende la manzana completa M-12, conformadas por los viales, Avenida Blasco Ibáñez, Plaza Generalitat, Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano y Calle Alcalde Pedro Grande.

Actualmente estas manzanas están calificadas como suelo Urbano Residencial Bloque Exento 2 (RBE2) en el Plan Parcial de Tulel.

ORDENACION ESTUDIO DETALLE OCTUBRE 2007



ORDENACION PROPUESTA ESTUDIO DETALLE

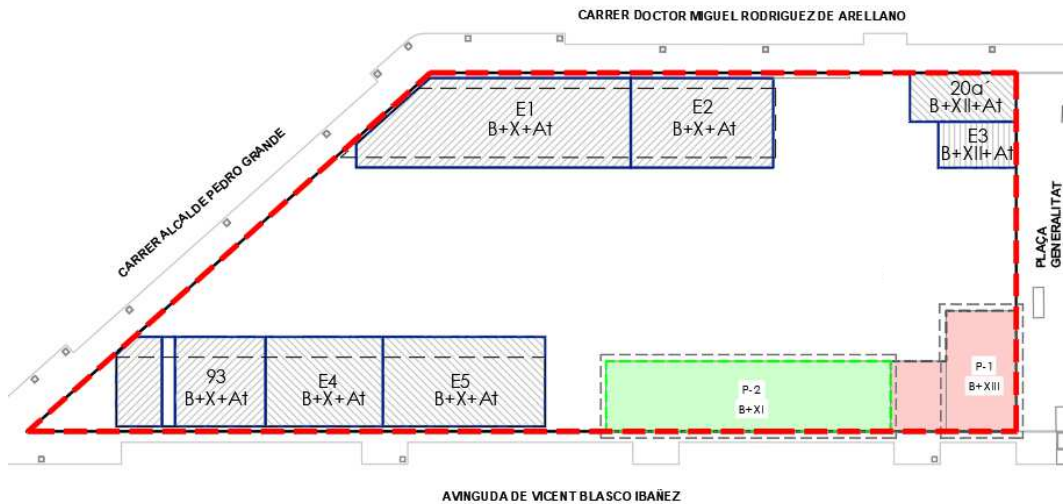


Ilustración 1 Ordenación vigente

Aunque el ámbito del Estudio de Detalle comprende la manzana completa, las determinaciones del Estudio de Detalle solo afectan a los solares edificables incluidos en las manzanas parcelas E-6, E-7 y E-8 pertenecientes a la parcela catastral número 1472106YJ2317S0001LE.

En el resto de las edificaciones existentes en la manzana, se mantienen inalterables todos los parámetros urbanísticos del PLAN PARCIAL DE TULEL y el Estudio de Detalle vigente.





VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 1472106YJ2317S0001LE

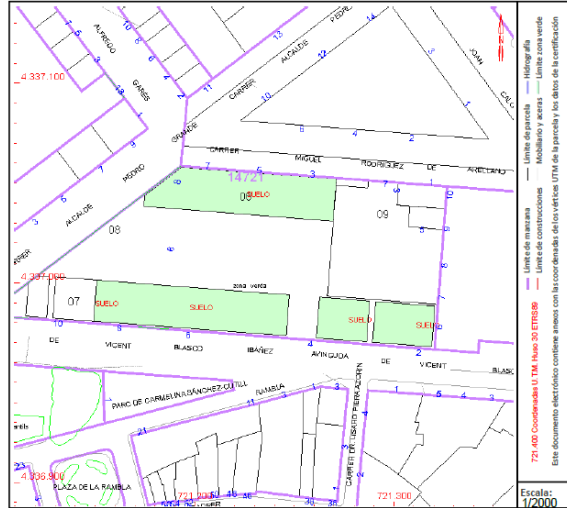
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV VICENT BLASCO IBAÑEZ 4 Suelo
46600 ALZIRA (VALENCIA)

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

PARCELA

Superficie gráfica: 4.970 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
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 , 25 de Septiembre de 2025

La propuesta:

1. Modifica la alineación viaria de las parcelas E-6, E-7 y E-8 ajustándolas a la alineación vial.
2. No modifica la alineación viaria del resto de las parcelas que conforman la M-12 manteniendo los parámetros de superficie, volumetría y geometría vigentes.
3. No reduce el espacio viario.
4. Modifica la geometría de la Zona Verde 5 pero mantiene la misma superficie de 8.759,30m2.
5. No aumenta la edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial.
6. No aumenta la edificabilidad máxima de uso Residencial permitida por el Plan Parcial.
7. Se igualan las alturas de la parcela P1 recayente a la Plaza de la Generalitat con la de parcelas E3 y P20a' situadas en la misma Manzana M-12, adyacentes a la Plaza Generalitat.
8. No se modifican las alturas máximas de cornisa, en función del número de plantas, emitidas por el Plan Parcial.
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, se reordenan las parcelas de titularidad pública y privada.

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 configuración de un espacio, tanto visual como espacial, que está urbanizado.

Al hablar del paisaje urbano hablamos, entre otras cosas, de los elementos privados que definen los límites del espacio público, que es parte sustancial de la estructura del paisaje. El paisaje urbano no es más que eso, el conjunto de fachadas, el suelo y el cielo, pero tampoco menos.

Krier considera espacio urbano a

“...todo tipo de espacio intermedio entre edificios, tanto si se trata de áreas urbanas como rurales. La definición geométrica de este espacio depende de la diversa disposición de las fachadas de las casas. Sólo a través de una lectura de sus características geométricas y cualidades estéticas accedemos a la consciencia experimental del espacio exterior en tanto que espacio urbano”.

Por tanto, a nivel urbano, las principales características que diferencia un paisaje urbano son:

- El espacio urbano, como realidad física y tridimensional de cómo se organiza y se distribuye el espacio, viene definido en general por las calles y plazas.

Estos elementos, además de organizar y distribuir las parcelas y la forma de transitar entre ellas, se pueden caracterizar por las actividades que se desarrollan en ellas (Calles residenciales, comerciales, ...), por su rol en la estructura vial, su papel organizativo en la ciudad, etc...
- La edificación, en especial su tipología y volumetría, la forma y disposición de los edificios en la trama urbana o tejido, así como los materiales utilizados en la edificación.
- Y por último por los usos del suelo.

En base a estas condiciones se realizará 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.

Partiendo del concepto de paisaje urbano y las modificaciones previstas en este estudio de detalle, valoraremos la integración paisajística de esta actuación urbana.

De acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, *“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 lo que la valoración de la Integración en el paisaje urbano de este estudio de detalle se basará en el análisis de la capacidad, o fragilidad, del paisaje del entorno de la actuación para acomodar los cambios que esta produzca en el mismo y sin que este pierda su valor o carácter paisajístico.

Hay que tener en cuenta que el ámbito es un suelo urbano residencial, colindante con otros suelos urbanos de similares características y volumetría. En base a estas características de la zona y el estudio de detalle, las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual son:

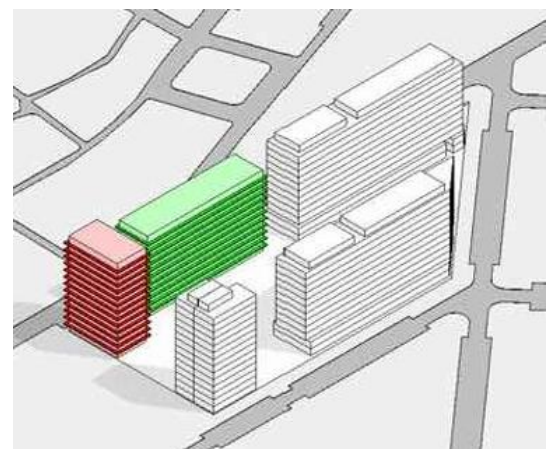
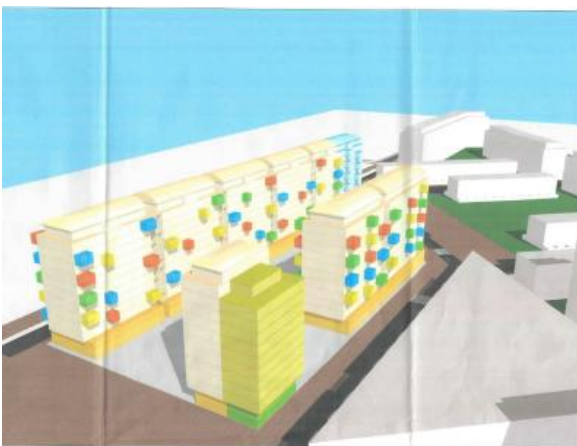
- Que el estudio de detalle no altera el espacio urbano, ni afecta a la estructura viaria y espacio público, ni alineaciones de estas manzanas respecto a estos viales, excepto la ubicación de las parcelas E-6, E-7 y E-8 objeto de este estudio que quedarán alineadas a viales.
- No se modifica la tipología de la edificación.
- Que la modificación no se diferencia paisajísticamente de la ordenación vigente, ni contrasta con el entorno donde se ubica, no implica un cambio de la escena urbana, ni reducirá el valor visual por su extensión, volumetría, escala, composición, color y forma, con la ordenación vigente y el entorno.
- Que la volumetría es similar a la vigente y es acorde con las parcelas colindantes.
- No se modifican los usos.

En las siguientes imágenes podemos observar la composición de la nueva ordenación y una comparación con la vigente, donde se observa que no se modifica el espacio urbano ni la volumetría, y por tanto no hay ningún cambio en la escena urbana:

ESTUDIO DETALLE OCTUBRE 2007



PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE



Así mismo, también analizaremos la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante la valoración de las vistas desde los principales puntos de observación, las calles, y los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

El principal cambio que se producirá es la ubicación de la edificación de la parcela P1 cuya fachada principal junto con la parcela E-3 que tiene las mismas alturas (planta baja + 13), conforman un frente de fachada a la Plaza de la Generalitat remarcando el acceso desde la plaza a la zona verde central de la Manzana M-12.

Con todo esto se puede concluir, que la propuesta de este estudio de detalle:

- Es acorde con el entorno.
- Que el estudio de detalle no altera espacio urbano.
- No se modifica la tipología de la edificación.
- Que la volumetría es similar a la vigente y es acorde con las parcelas colindantes.
- No se modifican los usos.
- Si tenemos en cuenta la modificación, respecto al planeamiento vigente, las vistas no variarán significativamente, ya que no se modifica sensiblemente la volumetría de la manzana.
- Que la modificación no se diferencia paisajísticamente de la ordenación vigente, ni contrasta con el entorno donde se ubica, no implica un cambio de la escena urbana, ni reducirá el valor visual por su extensión, volumetría, escala, composición, color y forma, con la ordenación vigente y el entorno.

Por lo que se puede concluir, que esta modificación no genera impactos paisajísticos y se integra en el paisaje urbano de Alzira.

7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se incluye como un apartado del Estudio de Detalle, Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica.

El marco normativo sobre el que basa la redacción de los mismos es la 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 compete, 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 caso que nos ocupa los suelos colindantes, viarios públicos, se encuentran totalmente urbanizados por lo que no se modifican los costes derivados del mantenimiento de las infraestructuras, ya que el Ayuntamiento de Alzira ha sido encargado del mantenimiento de estas desde que se recepcionaron las obras de urbanización.

Por lo que se puede concluir, dadas las características del Estudio de Detalle, que este no altera la Sostenibilidad Económica del planeamiento vigente.

Por otra parte, para la viabilidad económica se realiza un análisis de los costes e ingresos potenciales de la actuación para valorar su viabilidad. En este caso, se mantiene el aprovechamiento urbanístico definido por el planeamiento, modificando a través de Estudio de Detalle su volumen para conseguir unas tipologías de viviendas adaptadas a las nuevas demandas habitacionales. Así pues, la rentabilidad de la futura promoción de la parcela no se ve modificada, en todo caso se mejorará al poder realizar unas viviendas más atractivas, y ello considerando que no es necesaria la urbanización, ni la cesión de suelo que ya se encuentran realizados.

Por lo que se puede concluir del Estudio de Detalle, que este no altera la Viabilidad Económica prevista en origen con el Planeamiento vigente.

8. 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 de 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 M-12.

1.2. Órgano administrativo que la promueve

La mercantil Clásica Urbana, SL 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 conformada por la Avenida Blasco Ibáñez, Plaza Generalitat, Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano y Calle Alcalde Pedro Grande.

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 ni el uso (no definido) ni la ocupación en la planta baja, por lo que no se afecta a ningunos de los aspectos enumerados anteriormente.

Por lo descrito 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 va a valorar el impacto de género de la propuesta. Se va a comparar la propuesta y sus objetivos de igualdad con el diagnóstico para poder evaluar los efectos sobre la igualdad.

Con este análisis se podrá comprobar como la propuesta va a afectar a la realidad de hombres y mujeres.

El análisis y la evaluación previa del impacto en función del género se va a realizar de forma separada en función de los siguientes criterios:

- a) Presencia de mujeres y hombres
No es objeto del plan
- b) Acceso a los recursos
No es objeto del plan
- c) Participación en la adopción de decisiones
No es objeto del plan
- d) Normas sociales y valores
No es objeto del plan
- e) 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 incide 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 del desarrollo del Estudio de Detalle como las de proyecto y ejecución de la edificación, se tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones para fomentar la igualdad de mujeres y hombres:

- Se incluirá la perspectiva de género en el diseño del edificio evitando los espacios que puedan generar inseguridad (como puede ser los espacios sin salida) y se dotará al edificio de un sistema de alumbrado que no genere puntos oscuros. Estas medidas, en conjunto, aportarán una buena visibilidad en su interior.



Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=

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

9. INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

INTRODUCCIÓN

El Estudio de Detalle es una manzana completa, situada entre la Avenida Blasco Ibáñez, Plaza Generalitat, Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano y Calle Alcalde Pedro Grande, se redacta a petición de la mercantil CLASICA URBANA, S.L.



OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle contempla:

El Estudio de Detalle es una manzana completa, situada entre la Avenida Blasco Ibáñez, Plaza Generalitat, Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano y Calle Alcalde Pedro Grande.

El Estudio de Detalle contempla el siguiente objetivo:

1. Reordenar los volúmenes y la ordenación de las parcelas E6-E7 y E8 respetando los parámetros definidos en el Plan Parcial de Mejora de Tulell y la Reparcelación resultante del Estudio de Detalle vigente.

En la nueva ordenación de las parcelas E6-E7-E8 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.

Es en este escenario de propuesta de Estudio de Detalle en el que se redacta el Informe de Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.

ANÁLISIS DEL POSIBLE IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

La Disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, introducida por la Ley 16/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia, establece lo siguiente:

«Disposición adicional décima. Impacto de las normas en la familia.

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia».

Además, el artículo 22 de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, precepto introducido por la Ley 16/2015, de 28 de julio, señala lo siguiente:

«Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y A los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia».

En el mismo sentido, el artículo 6, apartado tercero, de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad Valenciana, según la redacción dada por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, señala lo siguiente:

«[...] los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia 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 deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación».

El presente Estudio de Detalle no es, desde luego, contrario a los principios rectores previstos en el artículo 3 de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de protección integral de la infancia y la adolescencia de la Comunidad Valenciana, que son los siguientes:

“a) Primacía del interés superior del menor sobre cualquier otro interés legítimo concurrente. Para la determinación del interés superior del menor se tendrá en cuenta la condición del menor como sujeto de derechos y responsabilidades, su edad, grado de madurez, capacidad de discernimiento y demás condiciones personales y socioeconómicas en que se desenvuelve, buscando siempre la confluencia entre el interés del menor y el interés social.

b) No discriminación por razón de nacimiento, sexo, nacionalidad, etnia, religión, lengua, cultura, opinión, discapacidad física, psíquica o sensorial, condiciones personales, familiares, económicas o sociales, tanto propias del menor como de su familia.

c) Integración social del menor en todas las medidas de prevención y protección que se adopten en relación con él, las cuales deberán contar con la colaboración del menor, su familia y las instituciones públicas y privadas.

d) Permanencia o reagrupación familiar, procurando, en la medida de lo posible, la unidad familiar. Todo ello bajo la consideración de que los niños tienen en la familia su ámbito natural de protección y realización personal”.

La Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, en su artículo 6: Informes de impacto en la infancia y la adolescencia señala lo siguiente:

“Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia 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 deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación

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 artículo 13 Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo señala:

“La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.”

El presente Estudio de Detalle responde a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad, en armonía con su género, edad y unidad familiar. Efectivamente, el ámbito del Estudio de Detalle refleja y facilita las diferentes esferas de la vida como son la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Además, posibilita los distintos usos y necesidades que requieren las personas con sus diversidades, dentro de un pequeño ámbito de carácter urbano como es la Manzana M-12

A los objetivos genéricos de la actuación, escasa incidencia sobre la ordenación pormenorizada del PGOU hay que sumar los propios beneficios de las posteriores actuaciones que se derivan de la Aprobación del Estudio de Detalle como son:

- Posterior construcción de los edificios Residenciales en el ámbito de las Parcelas P1 y P2 y creación en el ámbito de los edificios construidos de espacios intergeneracionales en la zona verde central.

En conclusión, el Estudio de Detalle propuesto no incide directamente en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia, si bien sus efectos indirectos han de considerarse sumamente favorables para todos esos grupos sociales y para el resto de usuarios/as, al dotarla de espacios libres privados, equipamientos de calidad y viales públicos.

10. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se tramitará conforme a las previsiones del artículo 61 y Capítulo III del Título III del Libro I del vigente TRLOTUP, previas las actuaciones establecidas en los artículos establecidos 52 y 53 de dicho Texto.

Conforme a lo previsto en el 48 y 49 del TRLOTUP, el Órgano promotor, el Órgano sustantivo y el Órgano ambiental será el Ayuntamiento de Alzira.

Noviembre de 2025

Por el Equipo Redactor



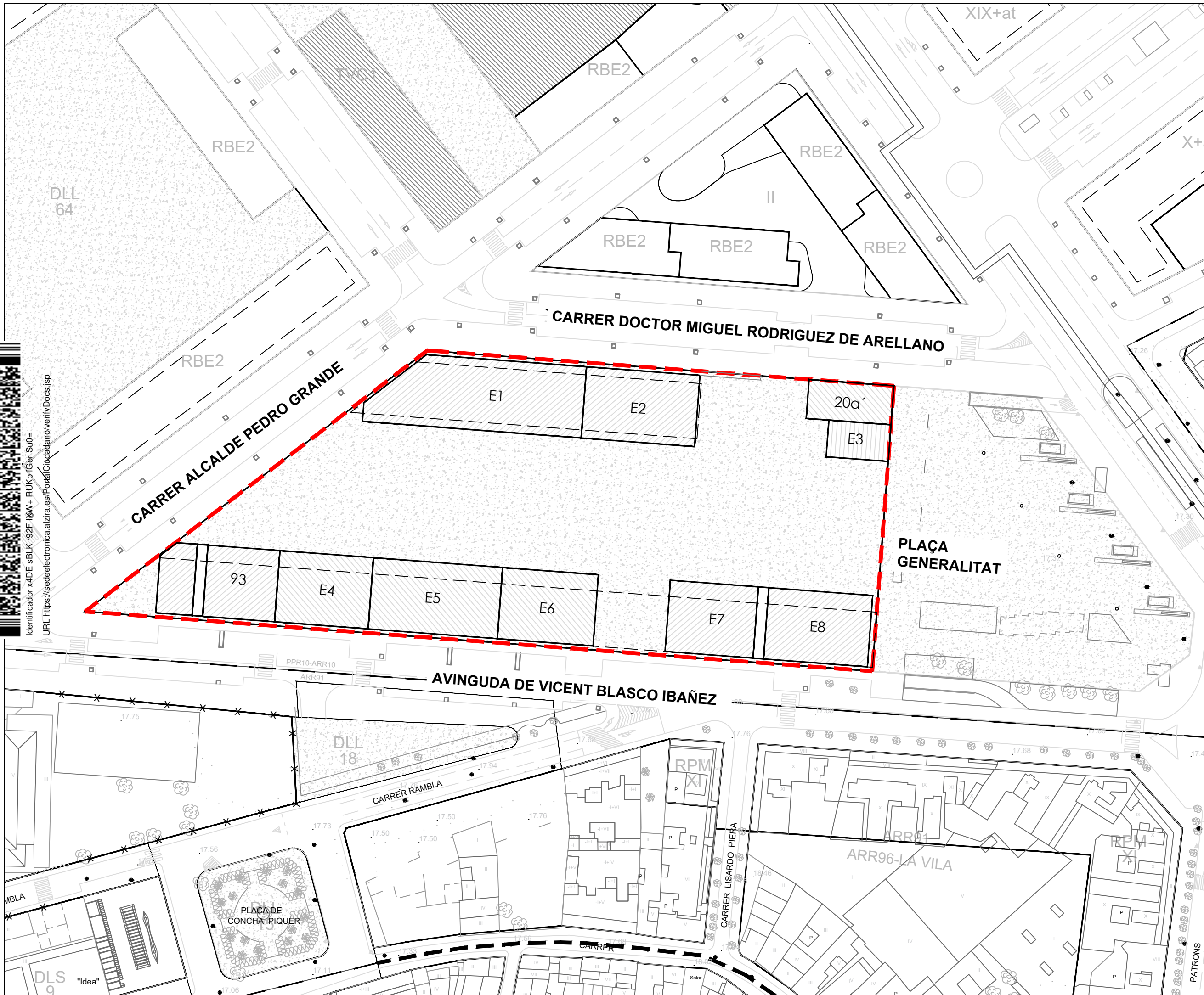
ARQUI
TEC
TURA

Identificador: x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=
URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

PLANOS



Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



DLL 64

RBE2

RBE2

RBE2

RBE2

RBE2

RBE2

CARRER DOCTOR MIGUEL RODRIGUEZ DE ARELLANO

CARRER ALCALDE PEDRO GRANDE

E1

E2

20a

E3

93

E4

E5

E6

E7

E8

PLAÇA GENERALITAT

AVINGUDA DE VICENT BLASCO IBAÑEZ

DLL 18

CARRER RAMBLA

PLAÇA DE CONCHA PIQUER

RPM XI

ARR96-LA VILA

CARRER LISARDO PIERA

PATRONS

LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

PROYECTO

Calle Doctor Miguel Rodriguez de Arellano, 7, 46600, Alzira (Valencia)

0915



DEFINICIÓN PLANO

NOMBRE:

Planeamiento Vigente

Nº PLANO
1.02

ESCALA: Sin escala

FECHA: OCTUBRE 2025

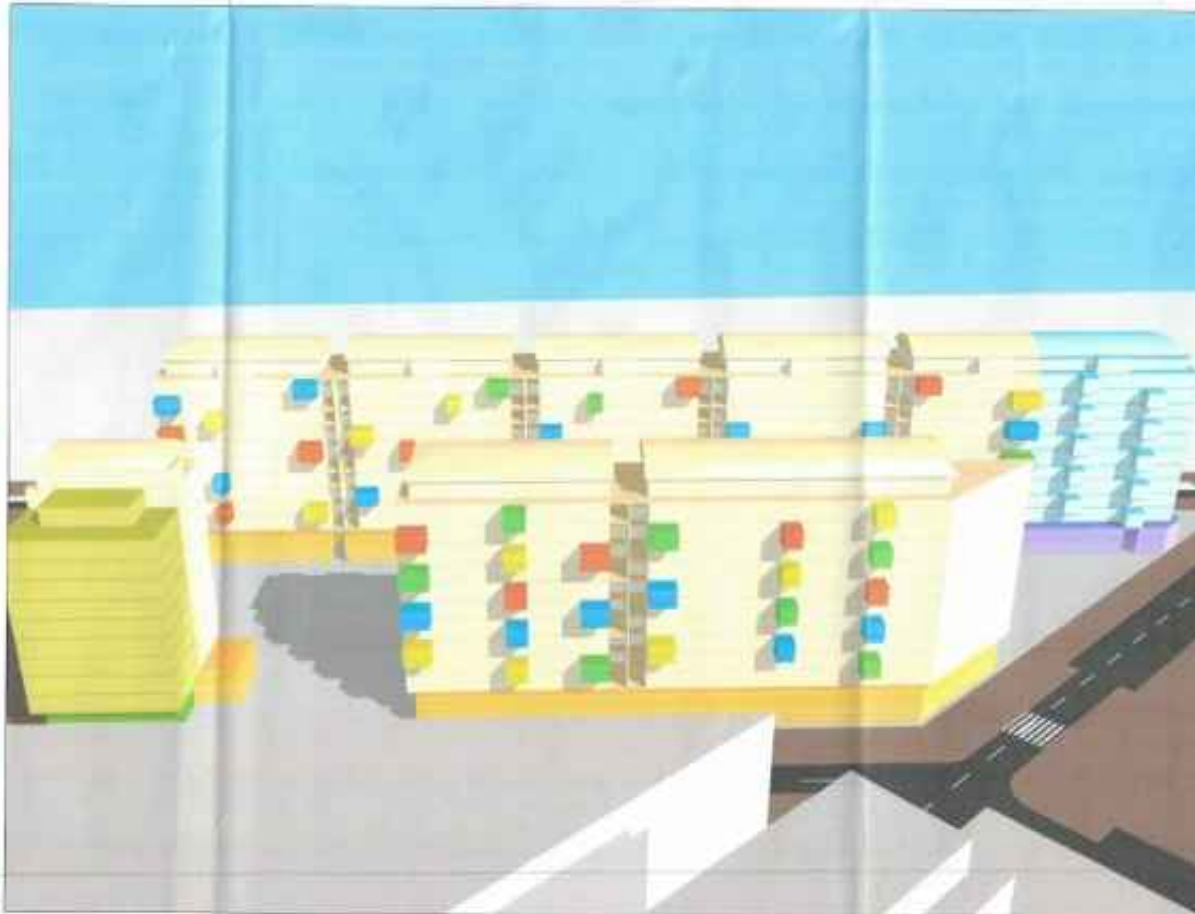
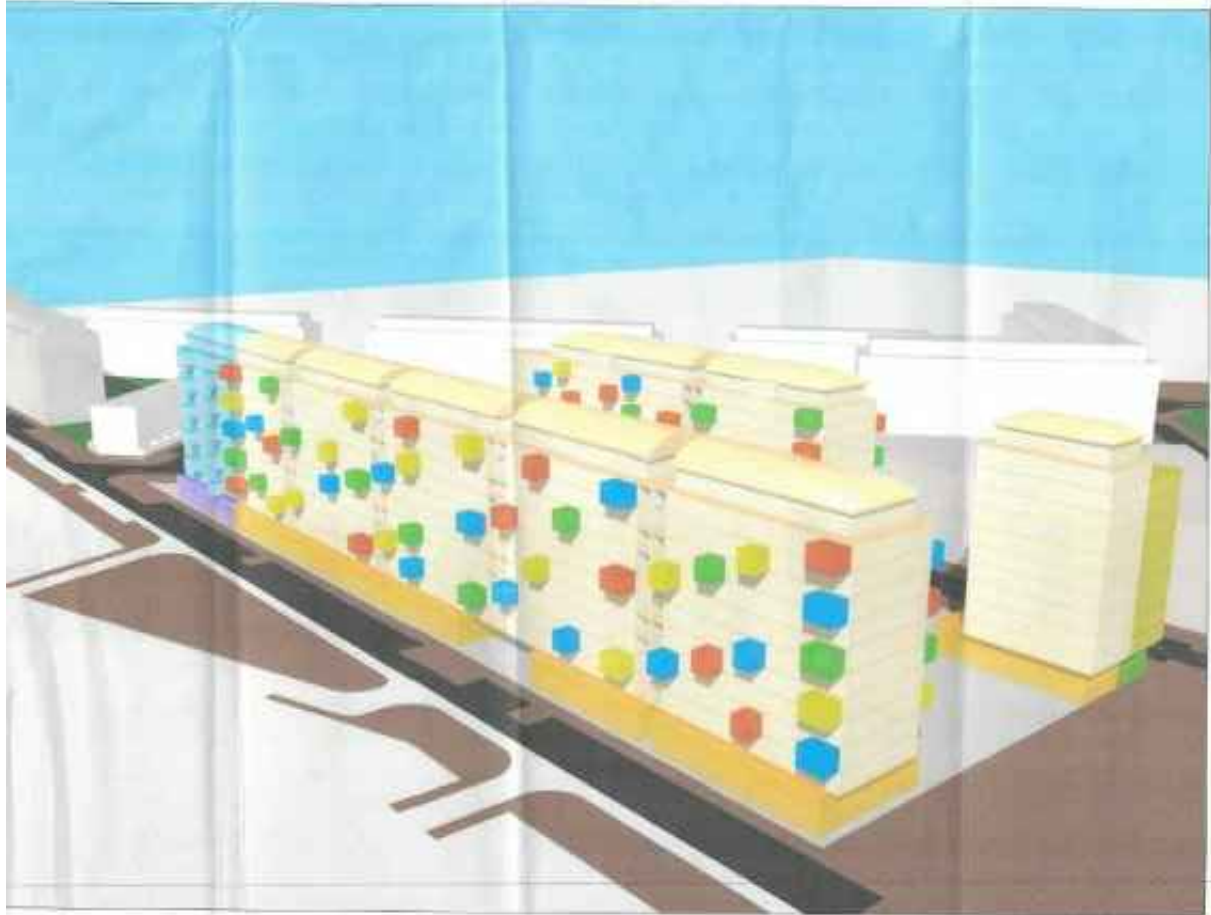
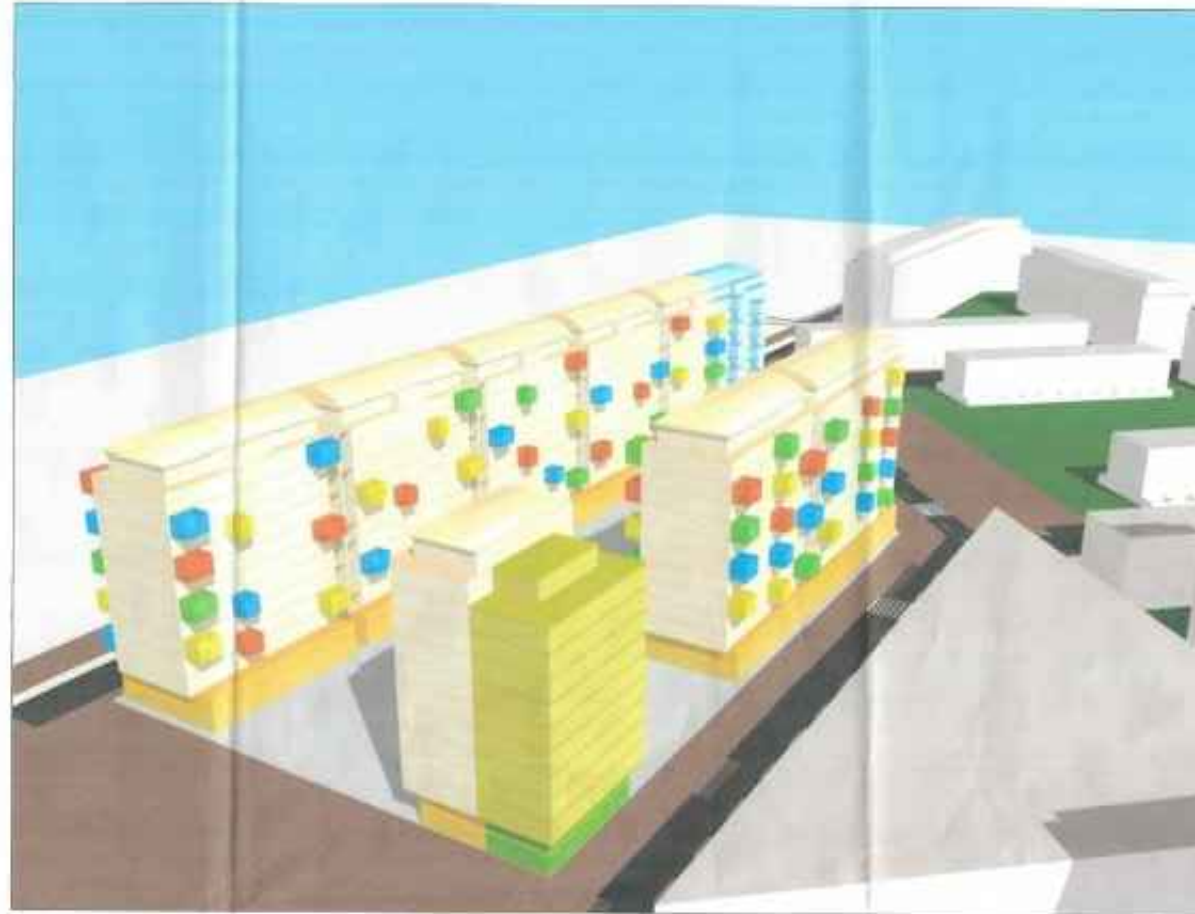
PROPIEDAD

PROMOTOR

CLASICA URBANA, S.L.

Identificador x4DE sBLK r92F iXW+ RUKb fGer Su0=
URL https://sedelectronica.alzira.es/Portal/Ciudadano/verifyDocs.jsp

MBLA
DLS 9
"Idea"



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES
-----	-------	---------------

PROYECTO

Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano, 7, 46600, Alzira (Valencia)

0915



DEFINICIÓN PLANO

NOMBRE:

Volumetria según E.D. vigente

Nº PLANO

1.04

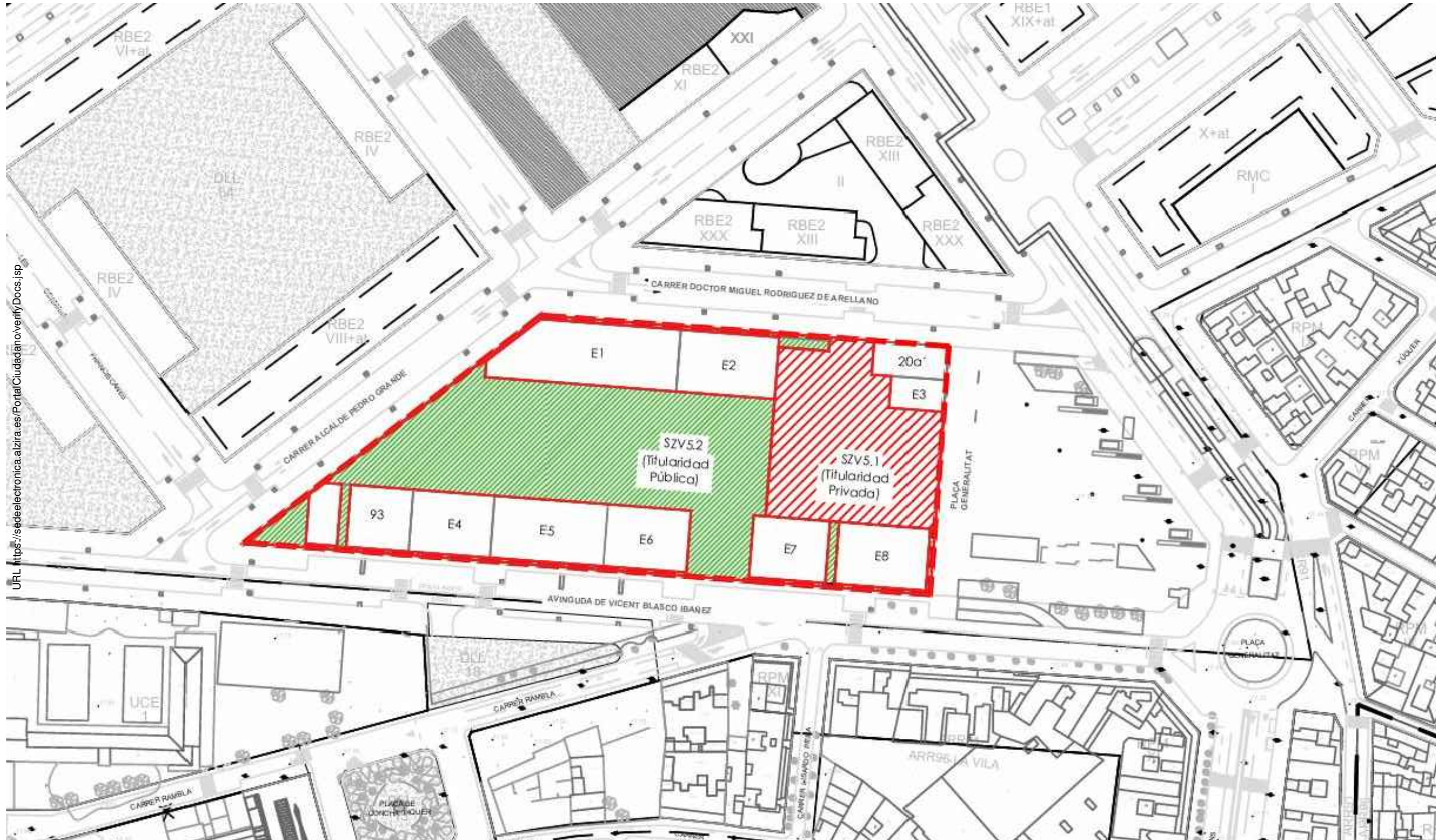
ESCALA: Sin escala

FECHA: OCTUBRE 2025

PROPIEDAD

PROMOTOR

CLASICA URBANA, S.L.



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

PROYECTO

Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano, 7, 46600, Alzira (Valencia)

0915



DEFINICIÓN PLANO

NOMBRE:

Parcelas Bajo Rasante según E.D Vigente

Nº PLANO

1.05

ESCALA: Sin escala

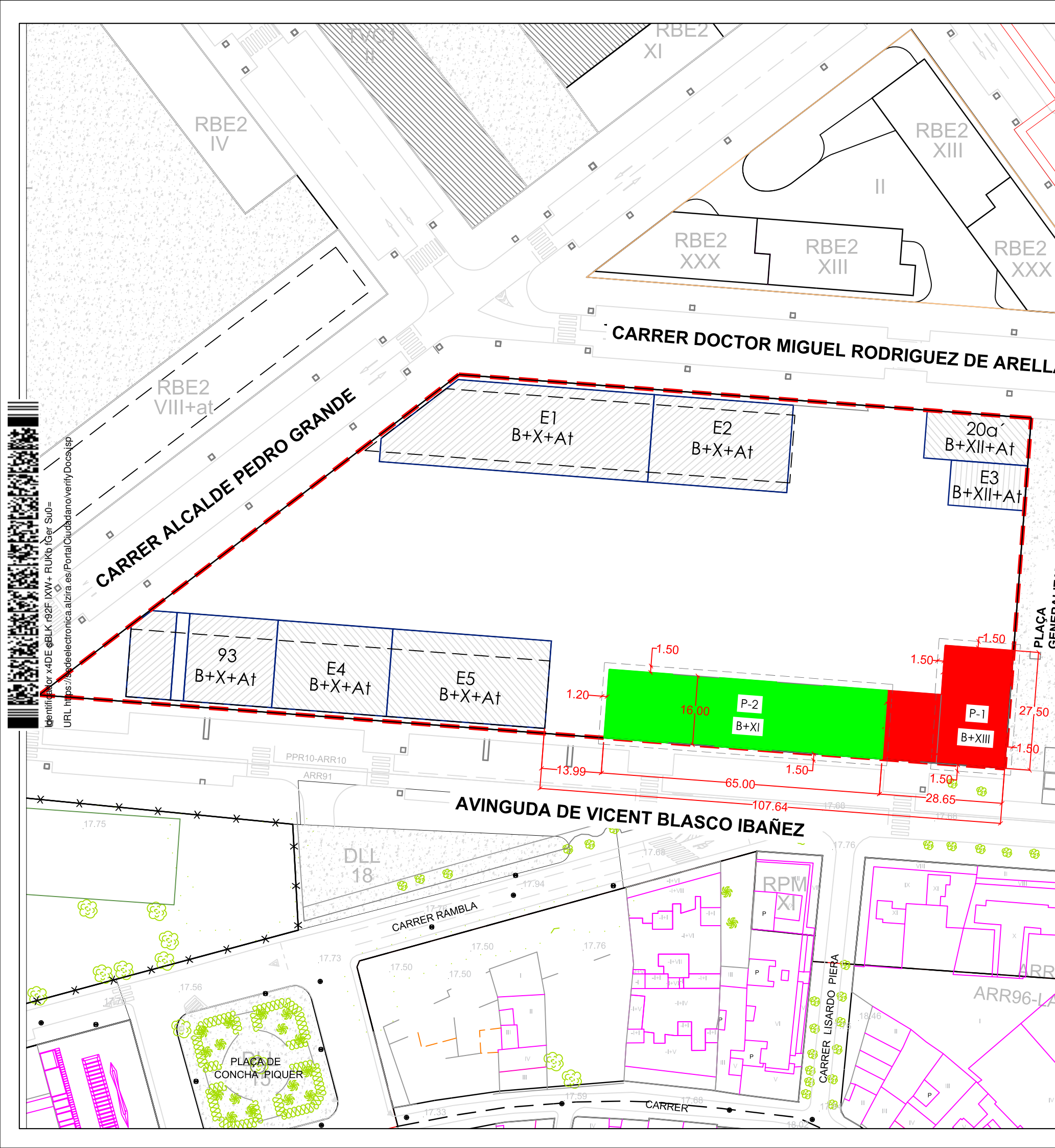
FECHA: OCTUBRE 2025

PROPIEDAD

PROMOTOR

CLASICA URBANA, S.L.

Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb iGer Su0=
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES

PROYECTO

Calle Doctor Miguel Rodriguez de Arellano, 7, 46600, Alzira (Valencia)

0915



DEFINICIÓN PLANO

NOMBRE:

Ordenación y Edificabilidad.
Estudio de Detalle

Nº PLANO

0.01

ESCALA: Sin escala

FECHA: OCTUBRE 2025

PROPIEDAD

PROMOTOR

CLASICA URBANA, S.L.

PARCELA P1:

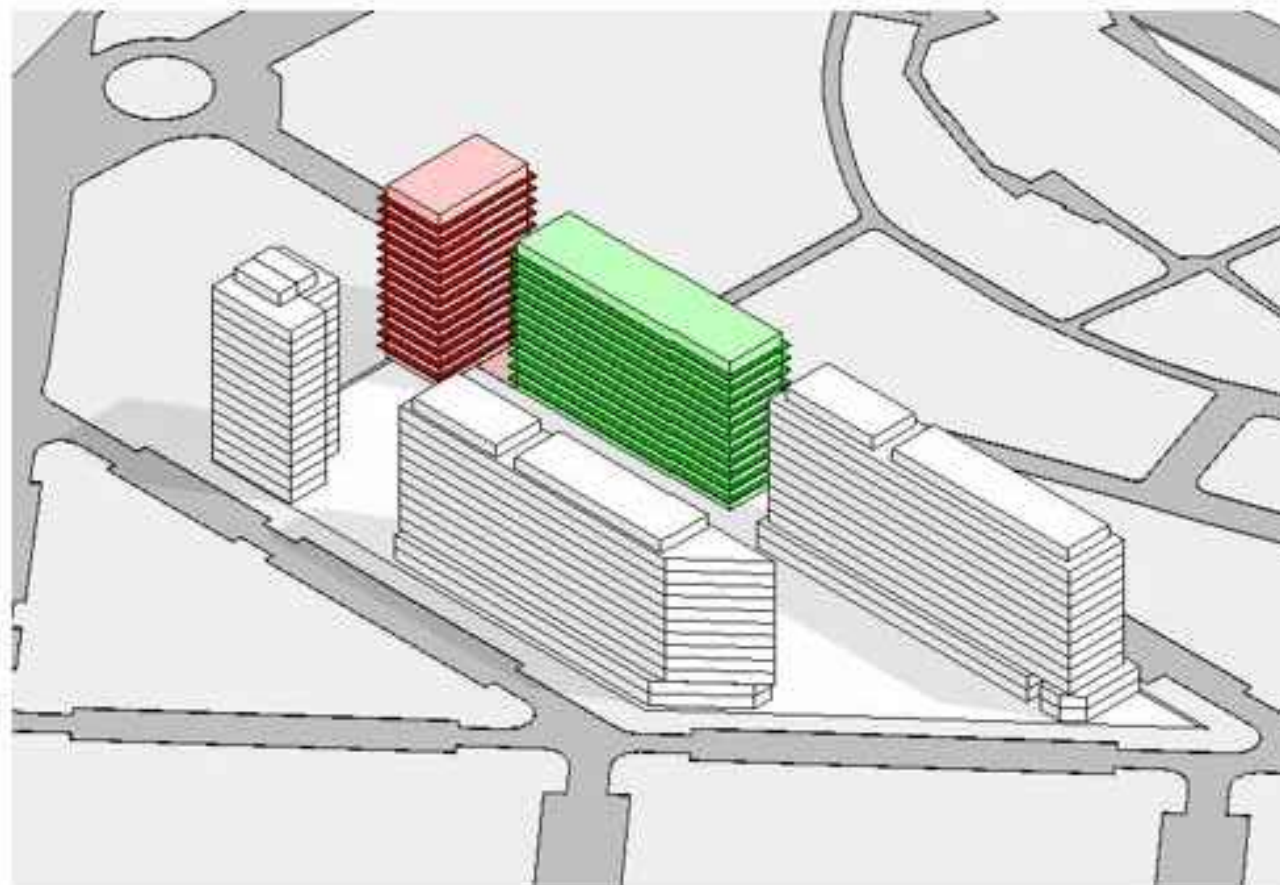
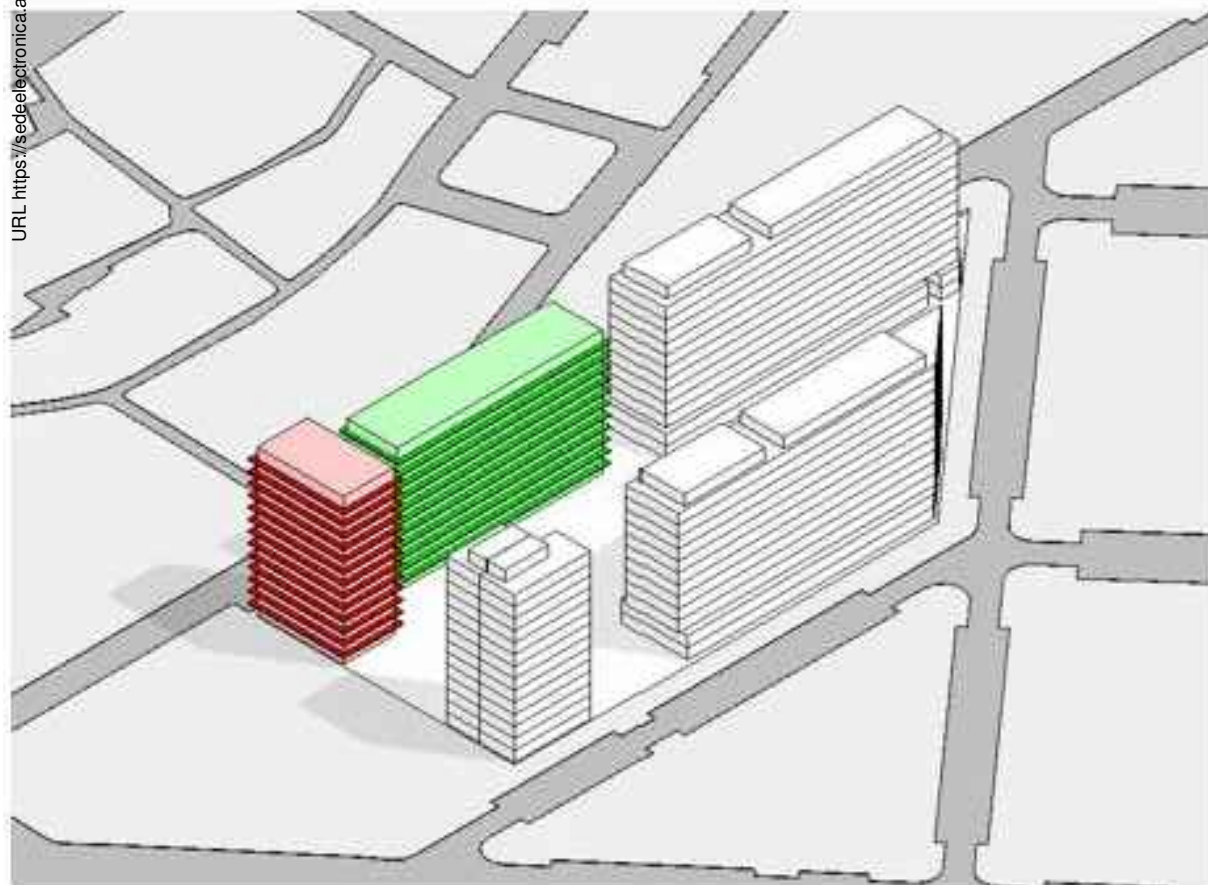
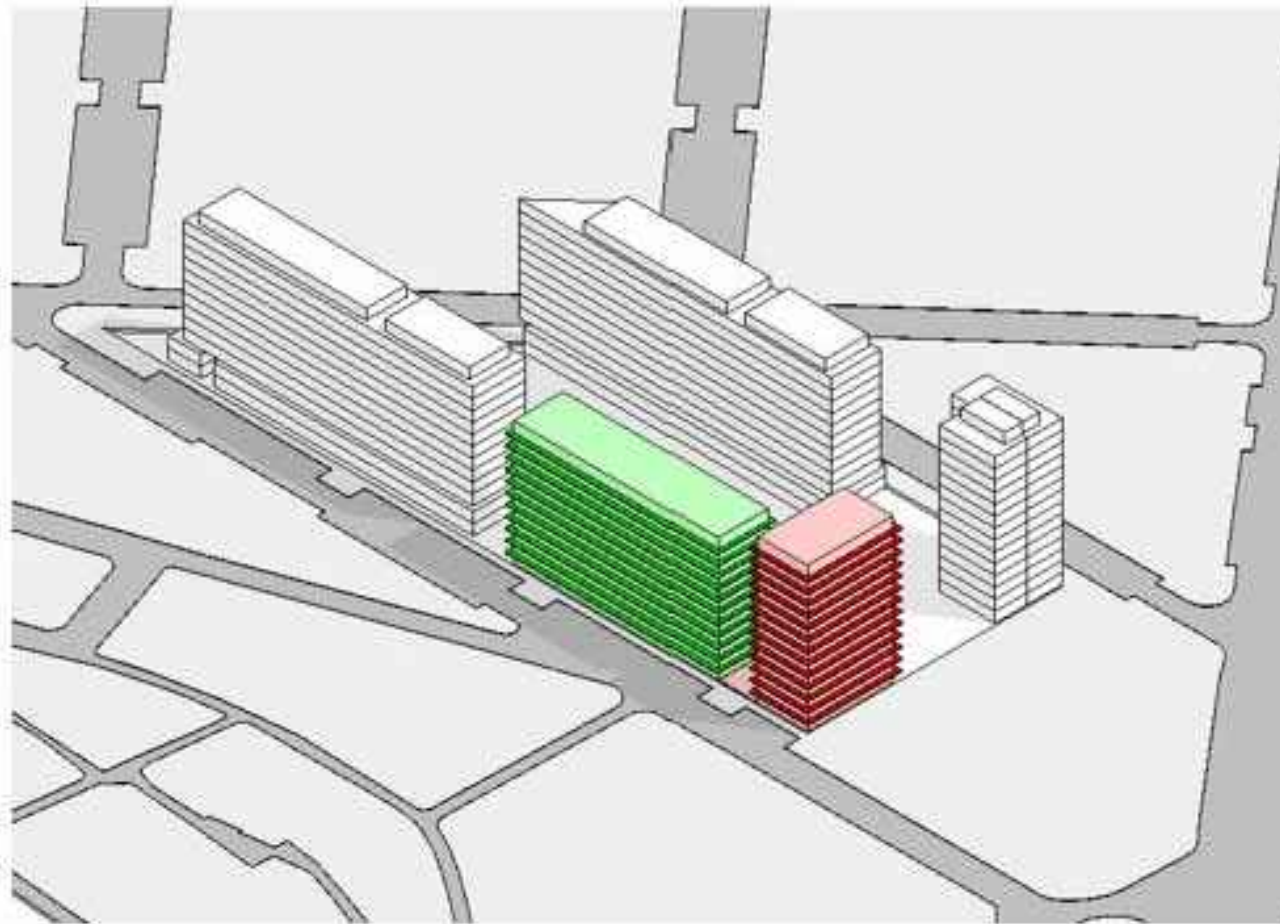
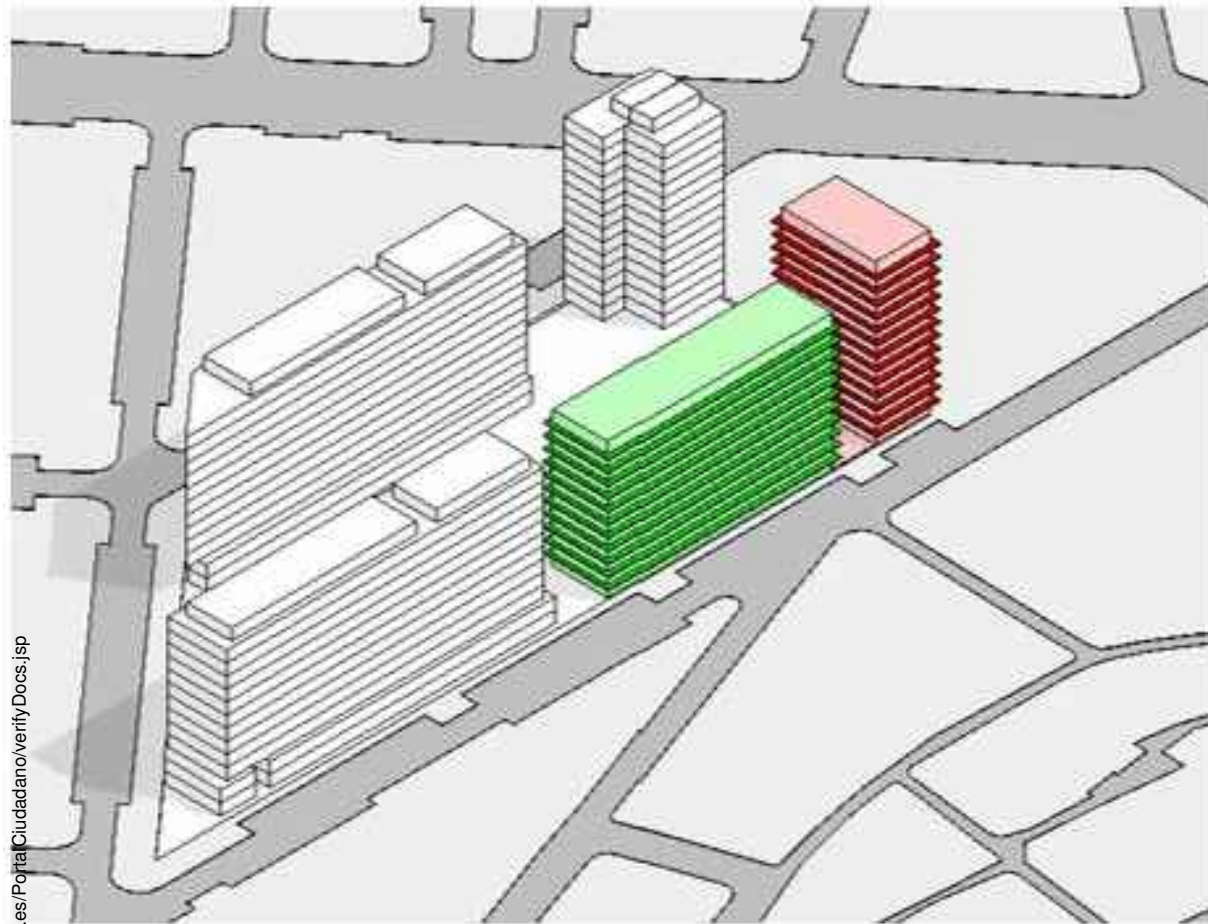
- Superficie de parcela de 642,19m2
- Número de plantas = Planta Baja + 13 plantas altas
- Planta sótano, una planta, uso aparcamiento, superficie 642,19m2
- Planta baja, sin uso, edificabilidad de 440,00 m2t
- Planta entresuelo, sin uso, edificabilidad de 440,00 m2t
- Plantas altas, uso residencial, edificabilidad de 6.708,50 m2t
- **EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE 7.588,50 m2t**

PARCELA P2:

- Superficie de parcela de 1.040,00 m2
- Número de plantas = Planta Baja + 11 plantas altas
- Planta sótano, una planta, uso aparcamiento, superficie 1.040,00m2
- Planta baja, sin uso, edificabilidad de 1040,00 m2 t
- Planta entresuelo, sin uso, edificabilidad de 1040,00 m2 t
- Plantas altas, uso residencial, edificabilidad de 11.405,00 m2 t
- **EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE 13.485,00 m2**



Identificador x4DE sBLK r92F IXW+ RUKb fGer Su0=
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV | FECHA | OBSERVACIONES

PROYECTO

Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano, 7, 46600, Alzira (Valencia)

0915



DEFINICIÓN PLANO

NOMBRE:

Volumetria. Estudio de Detalle

Nº PLANO
0.02

ESCALA: Sin escala

FECHA: OCTUBRE 2025

PROPIEDAD

PROMOTOR

CLASICA URBANA, S.L.

"Las imágenes correspondientes a las parcelas que no se modifican, son a efectos meramente ilustrativos"

LEYENDA / ACLARACIONES

CONTROL DE CAMBIOS

REV	FECHA	OBSERVACIONES
-----	-------	---------------

PROYECTO

Calle Doctor Miguel Rodriguez de Arellano, 7, 46600, Alzira (Valencia)

0915



DEFINICIÓN PLANO

NOMBRE:

Parcelas Bajo Rasante según Estudio de Detalle

Nº PLANO
0.03

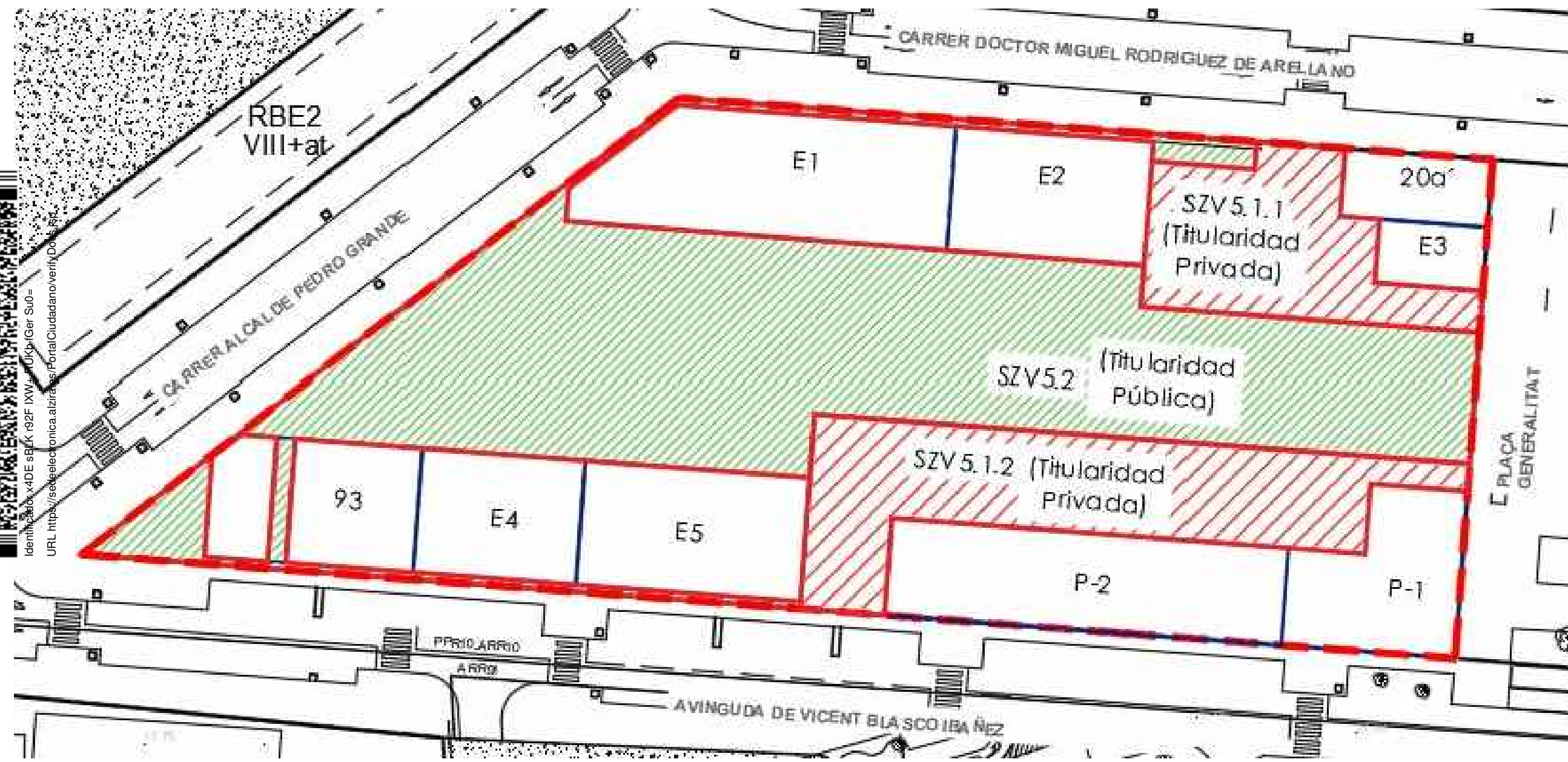
ESCALA: Sin escala

FECHA: OCTUBRE 2025

PROPIEDAD

PROMOTOR

CLASICA URBANA, S.L.



JOSE ANTONIO GONZALEZ NADAL
Fecha firma: 14/01/2026 11:09:07 CET

ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL

Identificació x4DE sBfK r92F IXW... URL https://seuelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDoc.svc