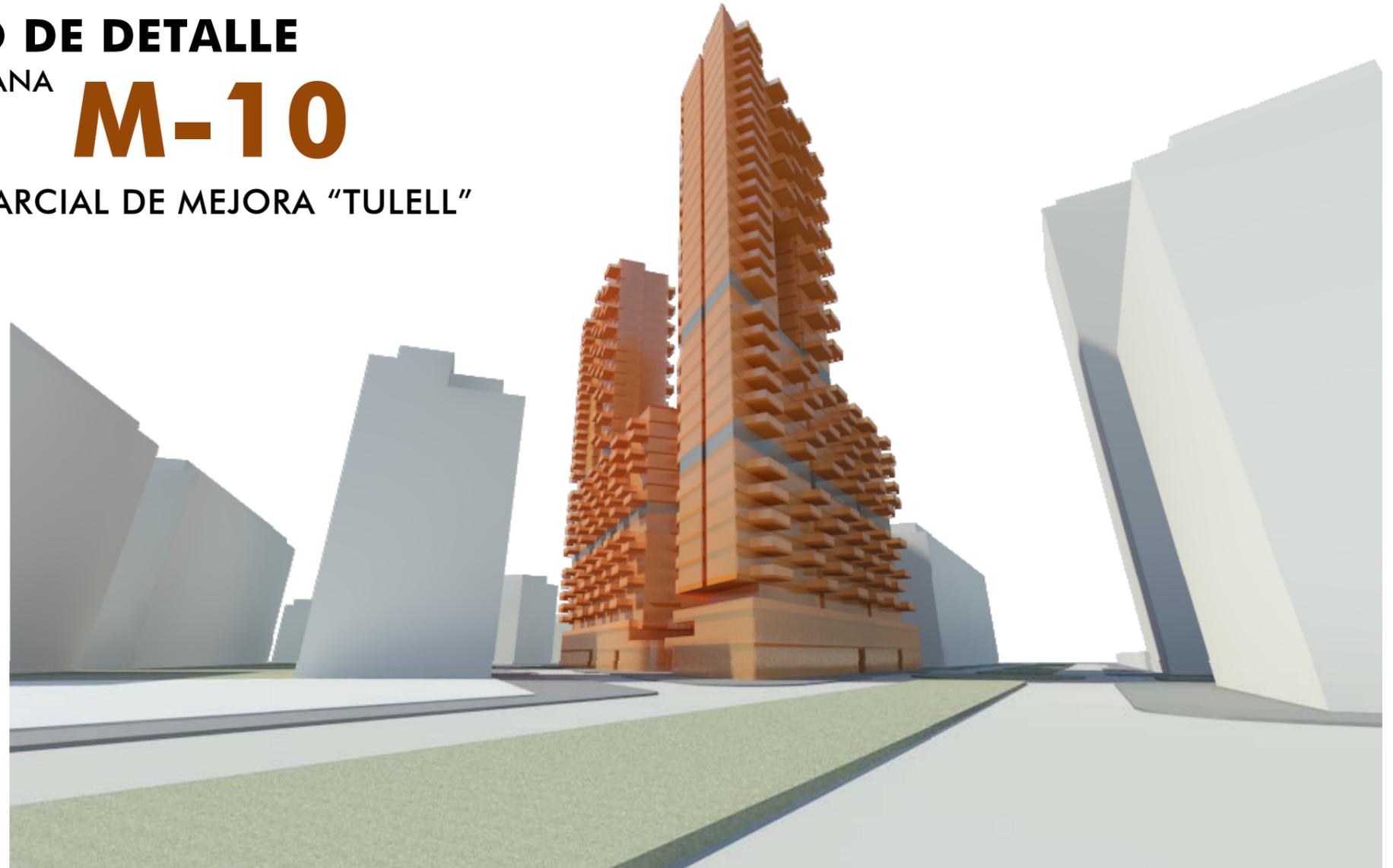


ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA

M-10

DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA "TULELL"
DE ALZIRA



promotores
CASPROHER SL – CASCRIVA SL

redactores
Q ARQUITECTES SCP

JULIO 2010

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1 Objeto, ámbito y promotores del Estudio de Detalle
- 2 Normativa aplicable
- 3 Justificación de la solución adoptada

PLANOS

01 Situación	e: 1/5.000
02 Emplazamiento parcela	e: 1/400
03 Datos de partida según Plan Parcial Tulell	e: 1/600
04 Planta baja. Planta de ordenación	e: 1/400
05 Entreplanta. Planta de ordenación	e: 1/400
06 Planta 1. Planta de ordenación	e: 1/400
07 Planta 2. Planta de ordenación	e: 1/400
08 Plantas 3 a 6 y 10 a 12. Planta de ordenación	e: 1/400
09 Planta Técnica 7i. Planta de ordenación	e: 1/400
10 Plantas 7 a 9. Planta de ordenación	e: 1/400
11 Planta Técnica 13i. Planta de ordenación	e: 1/400
12 Plantas 13 a 19. Planta de ordenación	e: 1/400
13 Plantas 20 a 29. Planta de ordenación	e: 1/400
14 Sección A-A	e: 1/600
15 Sección B-B	e: 1/600
16 Sección C-C	e: 1/600
17 Sección D-D	e: 1/600
18 Sección E-E	e: 1/600
19 Sección F-F	e: 1/600
20 Sección G-G	e: 1/600
21 Sección H-H	e: 1/600
22 Volumetrías	s/e
23 Volumetrías	s/e

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1 Objeto, ámbito y promotores del Estudio de Detalle
 - 2 Normativa aplicable
 - 3 Justificación de la solución adoptada
-

1. Objeto, ámbito y promotores del Estudio de Detalle.

El objeto del Estudio de Detalle es reordenar el volumen con sus correspondientes usos en la manzana M-10 del Plan Parcial de Mejora Tulell. Esta manzana tiene forma triangular definida por las calles en Proyecto números 6, 7 y 11 con longitudes respectivas de 95,06 m, 83,14 m y 125 m. y una superficie de 3.950,66 m²s.

La calificación según el Plan Parcial de Mejora de Tulell en su art 5.2.d es zona de terciario con la tipología de volumen de contenedor (TVC) y el uso global de terciario, al que pertenecen tanto la manzana M10 como los bloques de dos plantas situados al oeste del bulevar.

Los promotores del presente Estudio de Detalle son los actuales propietarios de la totalidad del suelo de la manzana: las empresas PROMOCIONES CASPROHER, S.L. y CASCRIVA, S.L.

2. Normativa aplicable.

La normativa a aplicar a los Estudios de Detalle es la contenida en los artículos 79 y 80 de la LUV y en los artículos 190 a 192 del ROGTU.

El contenido del Estudio de Detalle se establece en los artículos 80 de la LUV y, con mayor detalle, en el 192 del Reglamento:

"Artículo 192. Documentación de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 80 de la Ley Urbanística Valenciana).

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Planos de información:

- a) El plano de la ordenación pormenorizada vigente del ámbito afectado.*
- b) El plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.*

2. La Memoria Justificativa que incluirá:

- a) La justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regule y autorice.*
- b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.*

3. Los siguientes documentos gráficos:

- a) Los planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con definición geométrica precisa del volumen resultante y de las superficies edificadas.
- b) El análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno".

En el apartado 3.a) se exige una "definición geométrica precisa del volumen resultante y de las superficies edificadas".

Los artículos 79 de la LUV y 190 del ROGTU determinan la "Función de los estudios de Detalle" y el art. 191 del ROGTU las "Condiciones para la formulación de Estudios de Detalle".

Las llamadas "Condiciones" en realidad no hacen sino remarcar que es el Plan General o el Plan Parcial el que debe contemplar la posibilidad de que un ámbito determinado (manzana o unidad urbana equivalente) pueda venir regulada por un Estudio de Detalle. Debe haber por tanto una cobertura expresa que vendrá dada desde el planeamiento superior.

El artículo 190 del Reglamento establece lo siguiente:

"Art. 190. Función de los Estudios de Detalle (en referencia al artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
[...]
b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan . Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle."

No se han alterado ninguna de las alturas de planta según el Plan Parcial de Mejora de Tulell en este Estudio de Detalle. No obstante –de acuerdo con el art.190.3.b del ROGTU, tras un estudio más profundo, se podrían disminuir las alturas libres de las plantas de uso residencial y aumentar las alturas de Planta Baja y Entreplanta sin modificar la altura de cornisa del edificio en ningún caso.

4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.

El presente Estudio de Detalle no altera el destino del suelo.

5. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.

En el presente Estudio de Detalle no se suprime, altera, ni reduce ningún vial previsto por el Plan Parcial de Mejora de Tulell.

6. Los estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establezca el Plan General, Parcial o de Reforma Interior. En ausencia de regulación específica, este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten

a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.

En el presente Estudio de Detalle no se realiza ningún tipo de transvase de edificabilidad.

Según lo dispuesto en el artículo 48.4 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, que aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, el Estudio de Detalle debe de acompañarse de **Estudio de Integración Paisajística**, el cual figura como anejo al presente documento.

El Estudio de Integración Paisajística incorpora el resultado del Plan de Participación Pública, que sometió la actuación a la valoración ciudadana tras su publicación en el DOCV nº 5944 de 30 de enero de 2009 y tras un periodo de 20 días.

3. Justificación de la solución adoptada.

3.1. Adecuación al Plan que autoriza y regula el Estudio de Detalle.

En relación con el art 192.2.b del Reglamento que desarrolla la nueva LUV, este Estudio de Detalle tiene su amparo y regulación en el art 1.10.2 del PGOU de Alzira aprobado en revisión del 16 de abril de 2003 y en el Plan Parcial de Mejora de Tulell que lo desarrolla.

En el art 7 de la memoria del Plan Parcial de Mejora de Tulell se establece:

"Este Plan Parcial debe considerarse como el documento de Planeamiento del Programa de Actuación Integrada requerido para la aprobación del mismo permitiéndose únicamente en las manzanas M3,M5,M6,M7,M10,M12,M12,M14 y M15 grafiados en el Plano de Ordenación O4 la redacción de un Estudio de Detalle. El propósito de este Estudio de Detalle será exclusivamente la de ordenar el volumen edificado que permite la edificabilidad expresada en m2 de techo que figura señalado en los planos de ordenación por cada parcela de aprovechamiento privado.

En esta manzana se permitirá el cambio de sus uso dominante de terciario a residencial, en cuyo caso la edificabilidad se incrementará en 1,9."

Por otra parte, el pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2007, acordó aprobar definitivamente el apartado 2 de la modificación "B" del plan parcial del sector Tulell (BOP 82, de 7 de abril de 2007), consistente en que:

"Se permite la conversión de la edificabilidad de la manzana M10 de comercial a residencial hasta un 80%, posibilitándose la realización de plantas técnicas no computables, siempre y cuando se cumplan las determinaciones indicadas en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana al respecto."

Por tanto, la edificabilidad que atribuye el Plan Parcial de Mejora de Tulell a la Manzana M10 objeto de este Estudio de Detalle de acuerdo con art 2.4.17 es de:

SUPERFICIE DEL SOLAR		3.950,66 m2	[1]
EDIFICABILIDAD TOTAL (5 plantas + entreplanta)	[1] x 6	23.703,96 m2	[2]
EDIFICABILIDAD TERCARIO	20%[2]	4.740,79 m2	[3]
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	80%[2] x 1,9	36.030,02 m2	[4]

todo ello contando con los derechos de entreplanta.

A efectos de cálculos de la edificabilidad se tendrán en cuenta asimismo los derechos de vuelo de la manzana que, calculados según criterios del Ayuntamiento de Alzira de fecha 2 de mayo de 2007, son los siguientes:

SUPERFICIE DEL SOLAR		3.950,66 m2	[1]
EDIFICABILIDAD TOTAL (5 plantas + entreplanta)	[1] x 6	23.703,96 m2	[2]
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	20%[2]	4.740,79 m2	[3]
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	80%[2] x 1,9	36.030,02 m2	[4]
HUECO INTERIOR DE MANZANA A 14,75 m DE PROF.		744,15 m2	[5]
SUPERFICIE EDIFICABLE	[1] - [5]	3.206,51 m2	[6]
NÚMERO DE PLANTAS EQUIVALENTES	[4] / [6]	11,24	[7]
PERÍMETRO DEL SOLAR		311,92 m	[8]
DERECHO DE VUELO POR PLANTA	[8] x 1,5	467,88 m2	[9]
DERECHO DE VUELO TOTAL	[7] x [9]	5.257,34 m2	[10]
TERCIARIO TOTAL (sobre rasante)	[3]	4.740,79 m2	[11]
RESIDENCIAL TOTAL (sobre rasante)	[4] + [10]	41.287,36 m2	[12]
TOTAL EDIFICACIÓN	[11] + [12]	46.028,15 m2	[13]

Posteriormente, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alzira en sesión celebrada el día 25 de noviembre de 2009, acordó aprobar definitivamente la parte de la Modificación Puntual del PGOU N° 7/09 (BOP 298, de 16 de diciembre de 2009) que afecta al articulado que recoge determinaciones de carácter pormenorizado y que, en nuestro caso, se concreta en el siguiente artículo:

"Art. 2.4.17 Alternancia de Usos en PPR-10 Tulell B.2 M10 30 plantas.

B2. Se permite la conversión de la edificabilidad de la manzana M.10 de comercial a residencial hasta un 80%, posibilitándose la realización de plantas técnicas no computables, siempre y cuando se cumplan las determinaciones indicadas en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana al respecto. Dicha edificabilidad se concretará mediante un estudio de detalle estableciendo un máximo de 30 plantas."

En fecha 10 de mayo de 2007, el Ayuntamiento-Pleno aprobó un Estudio de Detalle (BOP 25 de mayo de 2007) para la manzana objeto del presente documento. En dicho Estudio de Detalle se recoge el cómputo de edificabilidad expuesto anteriormente y se define de forma precisa la volumetría del edificio y las superficies computables del mismo, siendo el resumen de las mismas el siguiente:

EDIFICABILIDAD TOTAL	46.027,85 m2
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	7.479,29 m2
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	38.548,56 m2

Tras reordenar este volumen de partida vamos a obtener, como vemos planta a planta en la documentación gráfica del Estudio de Detalle, que la edificabilidad resultante, como no podía ser de otro modo, es la misma.

El edificio se desarrolla finalmente en Planta Baja, Entreplanta y 29 plantas altas entre las que se intercalan dos plantas con altura limitada, destinadas al uso de cortafuegos e instalaciones.

Los cuerpos volados que sobresalgan del volumen definido en el presente Estudio de Detalle dispondrán de una longitud máxima de vuelo de 1,50 metros, tal y como establece el Plan Parcial de Tulell. A efectos de edificabilidad los cuerpos volados no computarán a no ser que estén cubiertos por la planta inmediatamente superior, en cuyo caso computará el 50% de la superficie cubierta, en caso de balcones, o el 100% en caso de miradores.

La edificabilidad total destinada a cuerpos volados indicados en el apartado anterior no podrá exceder de 1.349,58 m². Cada fase de edificación que desarrolle el Estudio de Detalle deberá justificar que la suma de las superficies computadas para vuelos tanto en dicha fase como en las anteriores no supera la edificabilidad máxima destinada a vuelos.

3.2. Memoria justificativa del volumen adoptado.

3.2.1. El volumen del edificio desarrolla los objetivos del Plan Parcial de Mejora de Tulell

El Plan Parcial de Mejora de Tulell propone para la manzana M-10 un uso de terciario susceptible de transformarse en terciario-residencial con la utilización de un coeficiente que relacionase la conversión de superficies entre distintos usos.

Con buen criterio el Plan Parcial sujeta el desarrollo de esta solución esquemática a la redacción de un Estudio de Detalle donde se fijaría la exacta proporción terciario-residencial así como la formalización del volumen del edificio.

El art 5.2 del Plan Parcial de Mejora de Tulell recoge como uno de los criterios reguladores del Plan:

"En consecuencia se mantiene la ordenación existente, la cual se desarrolla a partir de un eje vertebrador que se materializa en un bulevar que de continuidad a la Avenida de Santos Patronos comunicando la zona comercial de ésta con la existente en el Polígono Industrial de la Carretera Albalat."

Coincidiendo con la ubicación del comercial en la avenida Santos Patronos, es decir, en las dos primeras plantas de los edificios residenciales, se proponen la planta baja, entresuelo y primera planta para uso terciario comercial. De esta manera se mantiene la continuidad que prevé el Plan Parcial con la citada avenida.

El planteamiento con uso mixto del edificio (terciario comercial y residencial) permite por una parte albergar el pequeño comercio, de carácter local, frente al tipo de establecimiento destinado a grandes superficies, y por otra, mejorar la seguridad y la vitalidad de la zona, puesto que la convivencia de usos permite una ocupación permanente del espacio urbano.

3.2.2. Descripción de la Propuesta

El volumen propuesto se genera a partir de dos edificios (dos bloques lineales en forma de L en alzado) que ocupan los lados noreste y sur del triángulo que conforma a la parcela. De esta forma se produce un espacio en el interior de la parcela, entre los dos bloques, que nos permitirá disponer de una calle interior vinculada a espacios comerciales ubicados en las dos primeras plantas. La profundidad propuesta de los bloques es de 15,20 m, lo cual permite tanto viviendas de única orientación como pasantes.

Los dos bloques, iguales en cuanto a alturas y muy similares en planta, aumentan la altura en los vértices de la parcela, percibiéndose como dos torres, puesto que presentarán una altura considerablemente mayor al resto de la ordenación de Tulell. De esta manera conseguimos la función de hito que deberá asumir el edificio. Los bloques dispondrán de 13 plantas en la parte más baja y 30 (número máximo de alturas permitidas) en los vértices este y oeste de la parcela. La zona destinada a uso residencial se retranquea de la alineación a vial con el objetivo de obtener terrazas de mayor profundidad.

El uso terciario se situará en las dos primeras plantas, alineadas a vial, destinadas fundamentalmente a comercial, disponiendo asimismo de entreplanta. De este modo los espacios comerciales se podrán aterrizar y volcar a la calle interior que permite la separación de los dos bloques, la cual comunicará el lado sur con el noroeste, sirviendo de entradas a la manzana. Desde dicha calle se producirán los accesos a los bloques, a través de ocho zaguanes.

Con esta propuesta conseguimos la separación entre el recorrido peatonal y rodado, puesto que este último se realizará directamente desde el perímetro de la manzana, mientras que el interior de la misma es un espacio peatonal, conectado directamente al espacio público, que sirve tanto de acceso a las viviendas como al comercial. Se trata pues de un espacio semipúblico. Se proponen tres plantas de sótano destinadas a aparcamiento, vinculando una parte del primer sótano a los espacios comerciales.

La distinción entre el uso residencial y el terciario se materializará formalmente de manera distinta puesto que el primera presentará una trama más ortogonal, más seriada y, en consecuencia, de mayor orden geométrico. Las primeras plantas comerciales abandonarán la ortogonalidad a favor de alineaciones curvadas, orgánicas y diversas que aumenten el atractivo visual de este espacio más público.

El volumen propuesto, insertado en la manzana, se ha materializado en forma de maqueta que acompaña al presente estudio de detalle. Según el Plan Parcial de Tulell, en el art. 7 de su memoria *"Se deberán aportar maquetas a escala adecuada y estudio volumétrico, que justifique adecuadamente la ordenación volumétrica propuesta."* La escala escogida para la misma es 1/400, suficiente para la definición de dicho volumen.

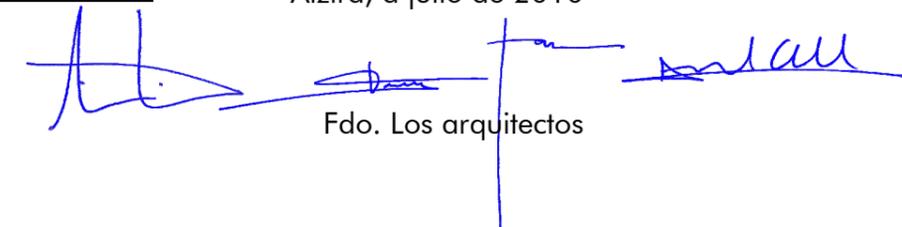
3.3. Cuadro de superficies computables como edificables.

PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	ESPACIOS PRIVATIVOS		ELEMENTOS	ESPACIOS PRIVATIVOS		ELEMENTOS	
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepanta		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

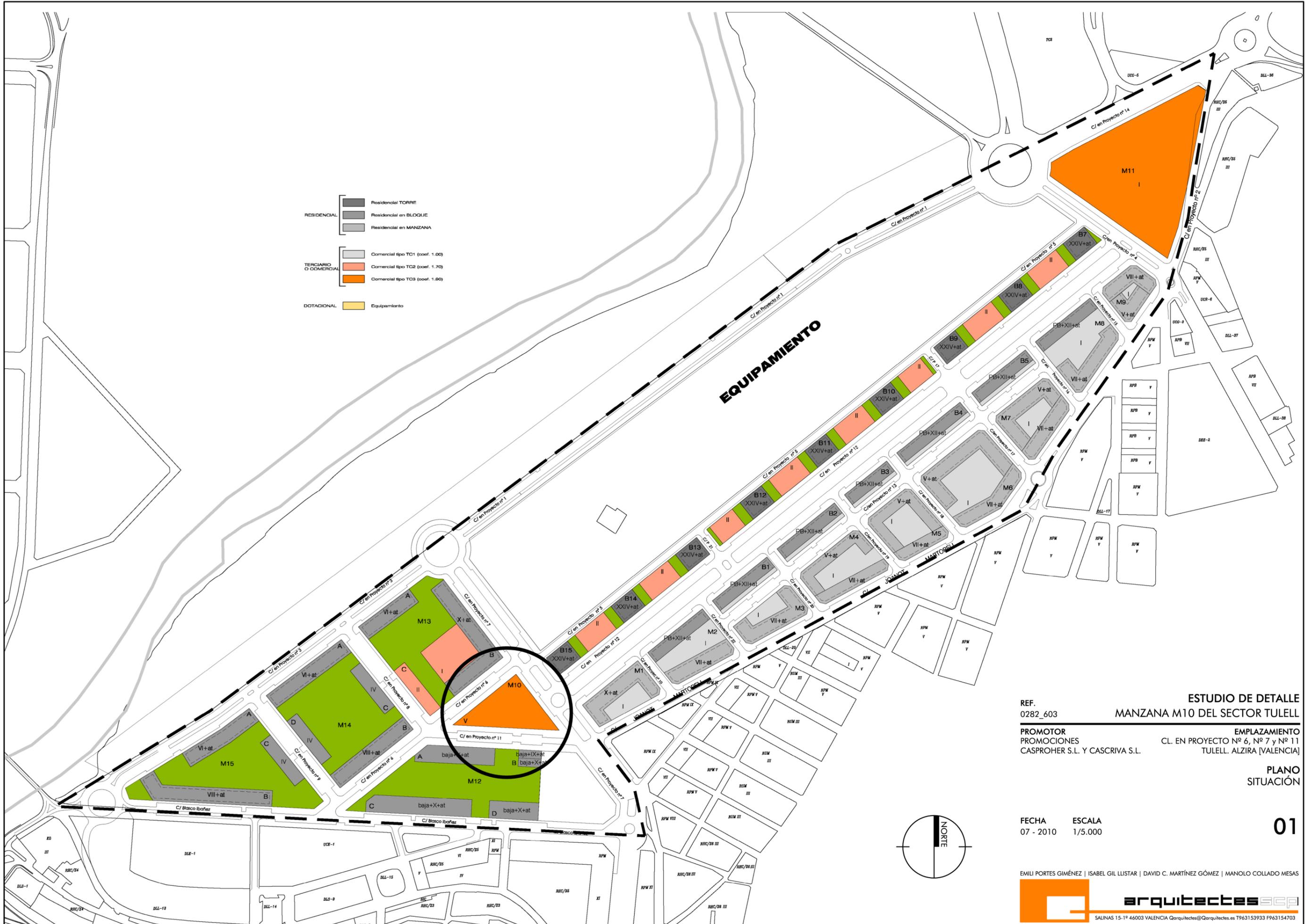
RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)

Alzira, a julio de 2010



Fdo. Los arquitectos



- RESIDENCIAL
 - Residencial en TORRE
 - Residencial en BLOQUE
 - Residencial en MANZANA
- TERCIARIO O COMERCIAL
 - Comercial tipo TC1 (coef. 1.00)
 - Comercial tipo TC2 (coef. 1.70)
 - Comercial tipo TC3 (coef. 1.00)
- DOTACIONAL
 - Equipamiento

EQUIPAMIENTO

M10

REF. 0282_603 **ESTUDIO DE DETALLE**
MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

PROMOTOR EMPLAZAMIENTO
 PROMOCIONES CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11
 CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO SITUACIÓN

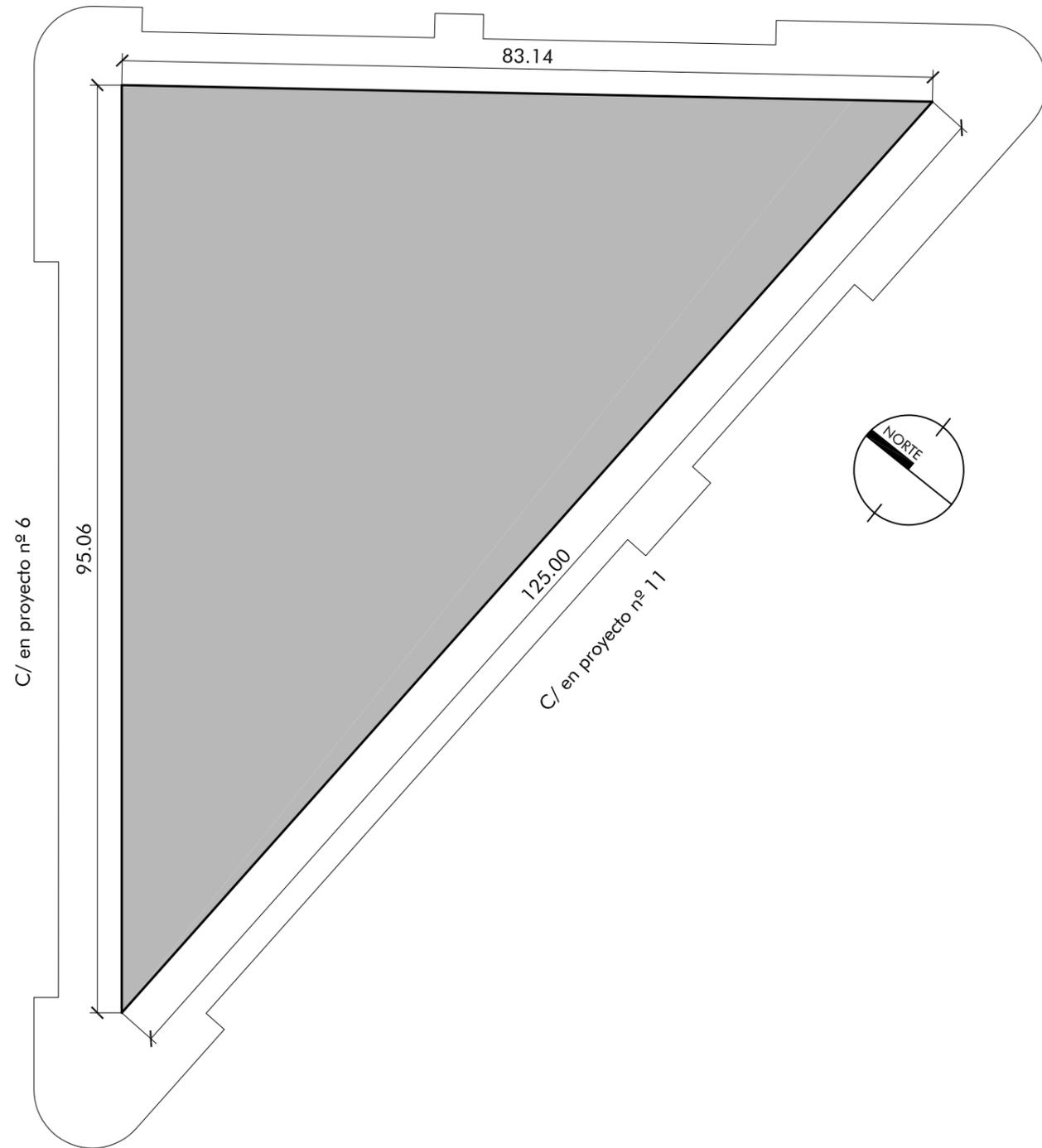
FECHA ESCALA
 07 - 2010 1/5.000

01



C/ en proyecto nº 7

PLANTA TIPO (BAJA a 4ª)



SECCIÓN TIPO

IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA EN SU ENTORNO

VISTA 1

VISTA 2

VISTA 3

VISTA 4

VISTA 5

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

REF. 0282_603	EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]
PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L.	

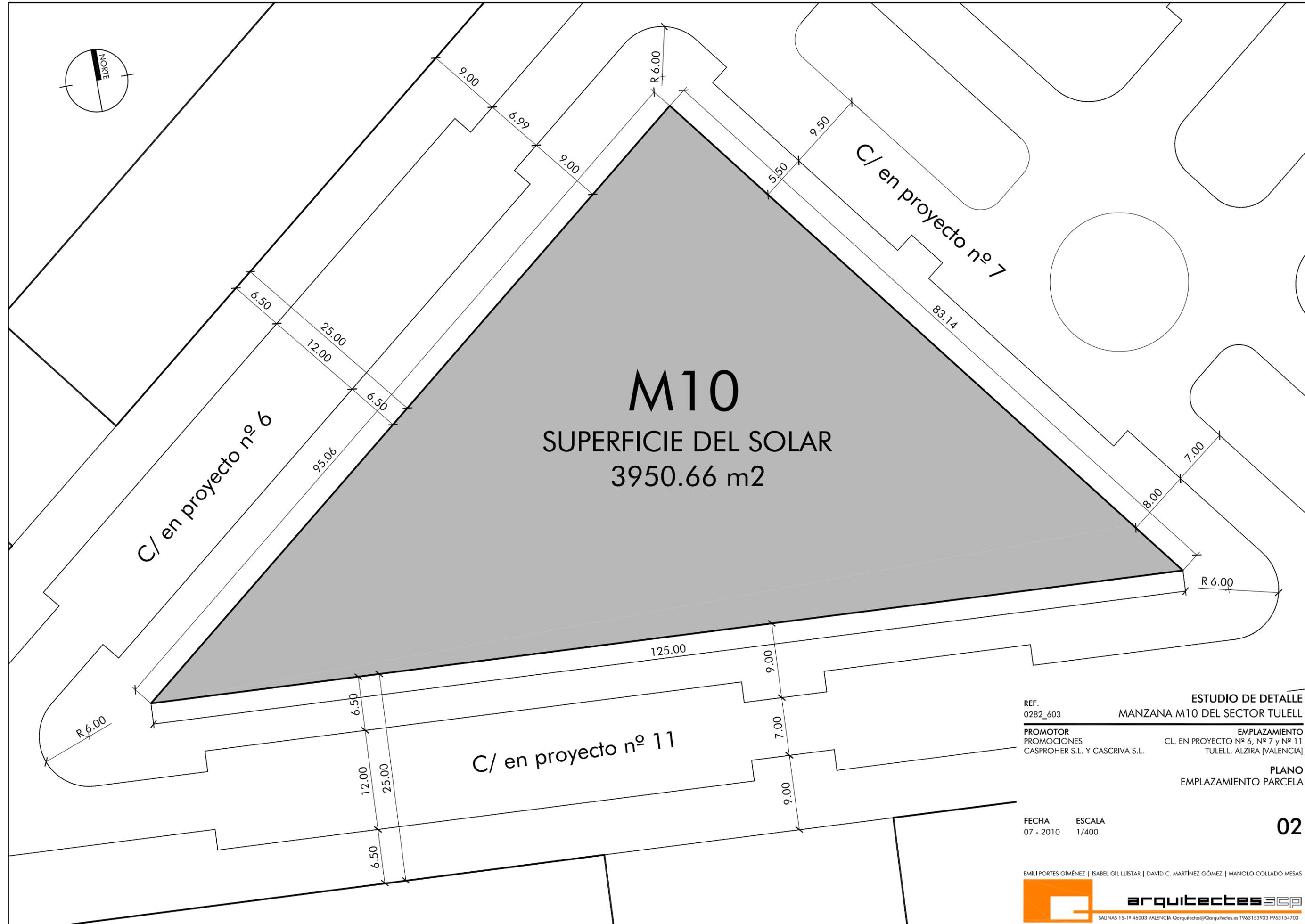
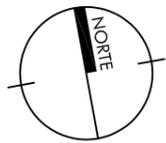
PLANO
DATOS DE PARTIDA SEGÚN
PLAN PARCIAL TULELL

FECHA 07 - 2010	ESCALA 1/600	03
--------------------	-----------------	-----------

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS

arquitectes SEP

SALINAS 15-1ª 46003 VALENCIA Qarquitectes@Qarquitectes.es T963153933 F963154703



M10
SUPERFICIE DEL SOLAR
3950.66 m2

C/ en proyecto nº 6

C/ en proyecto nº 7

C/ en proyecto nº 11

REF.
0282_603

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

PROMOTOR
PROMOCIONES
CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L.

EMPLAZAMIENTO
CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11
TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO
EMPLAZAMIENTO PARCELA

FECHA
07 - 2010

ESCALA
1/400

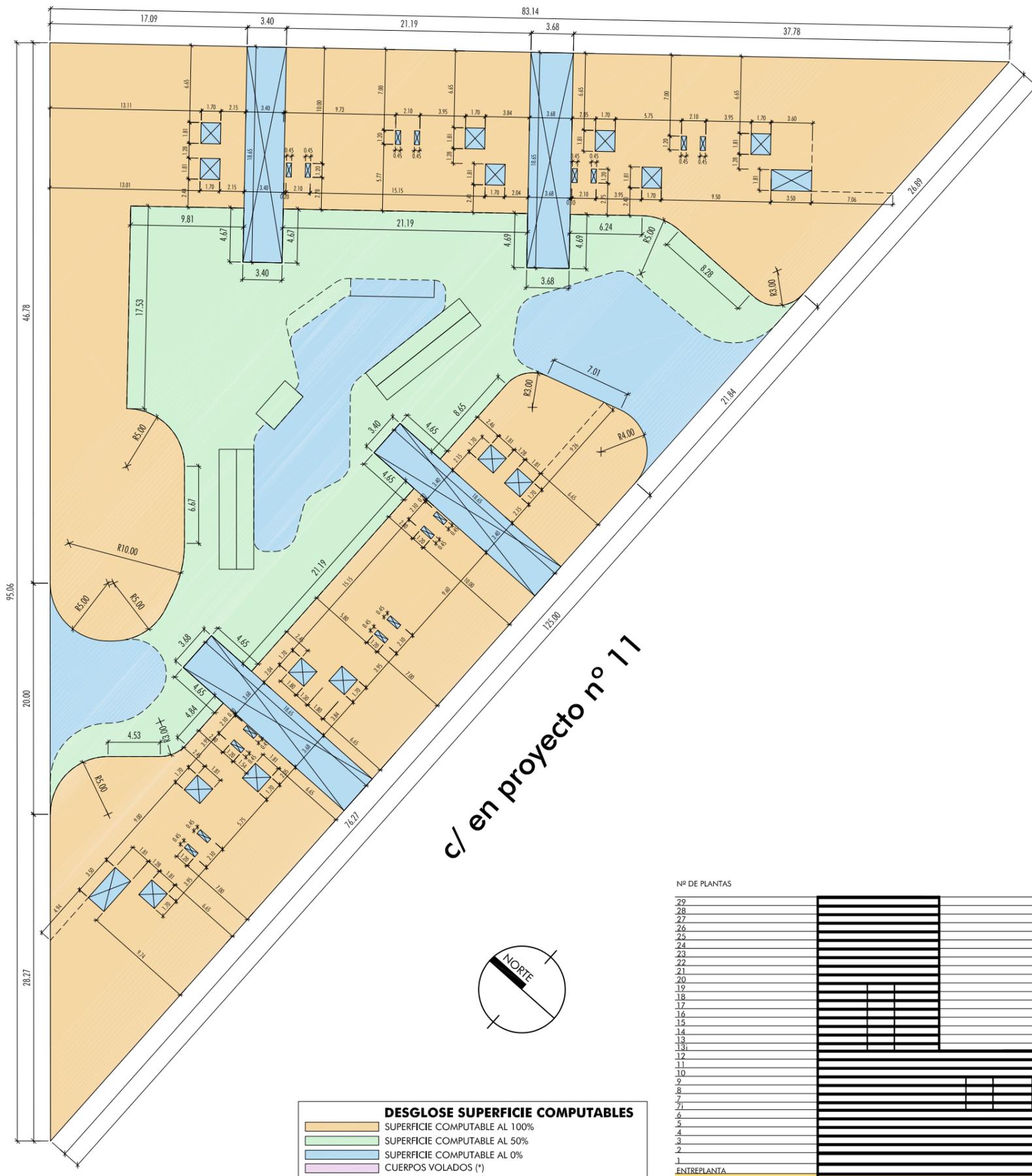
02

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS



c/ en proyecto n° 7

c/ en proyecto n° 6

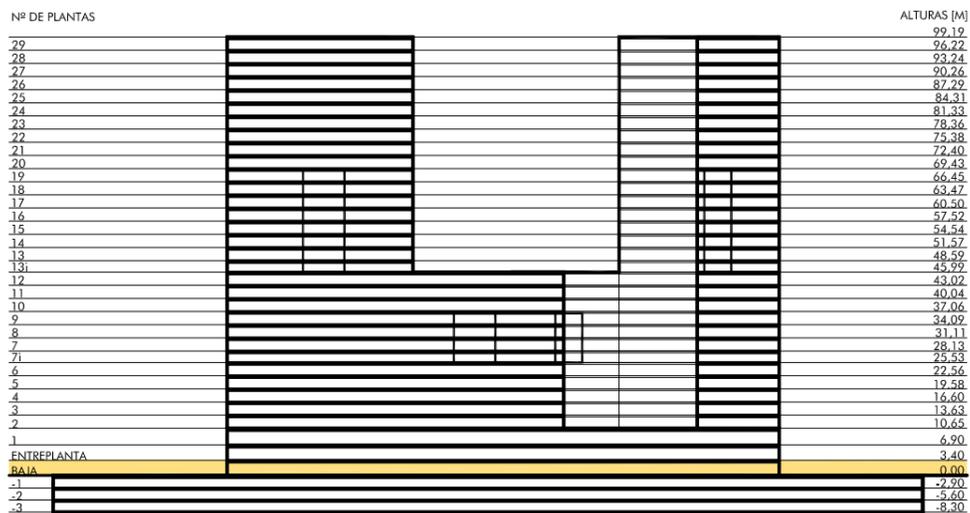


c/ en proyecto n° 11

PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepantalla		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)



REF. 0282_603 ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO PLANTA BAJA PLANTA DE ORDENACIÓN

FECHA 07 - 2010 ESCALA 1/400

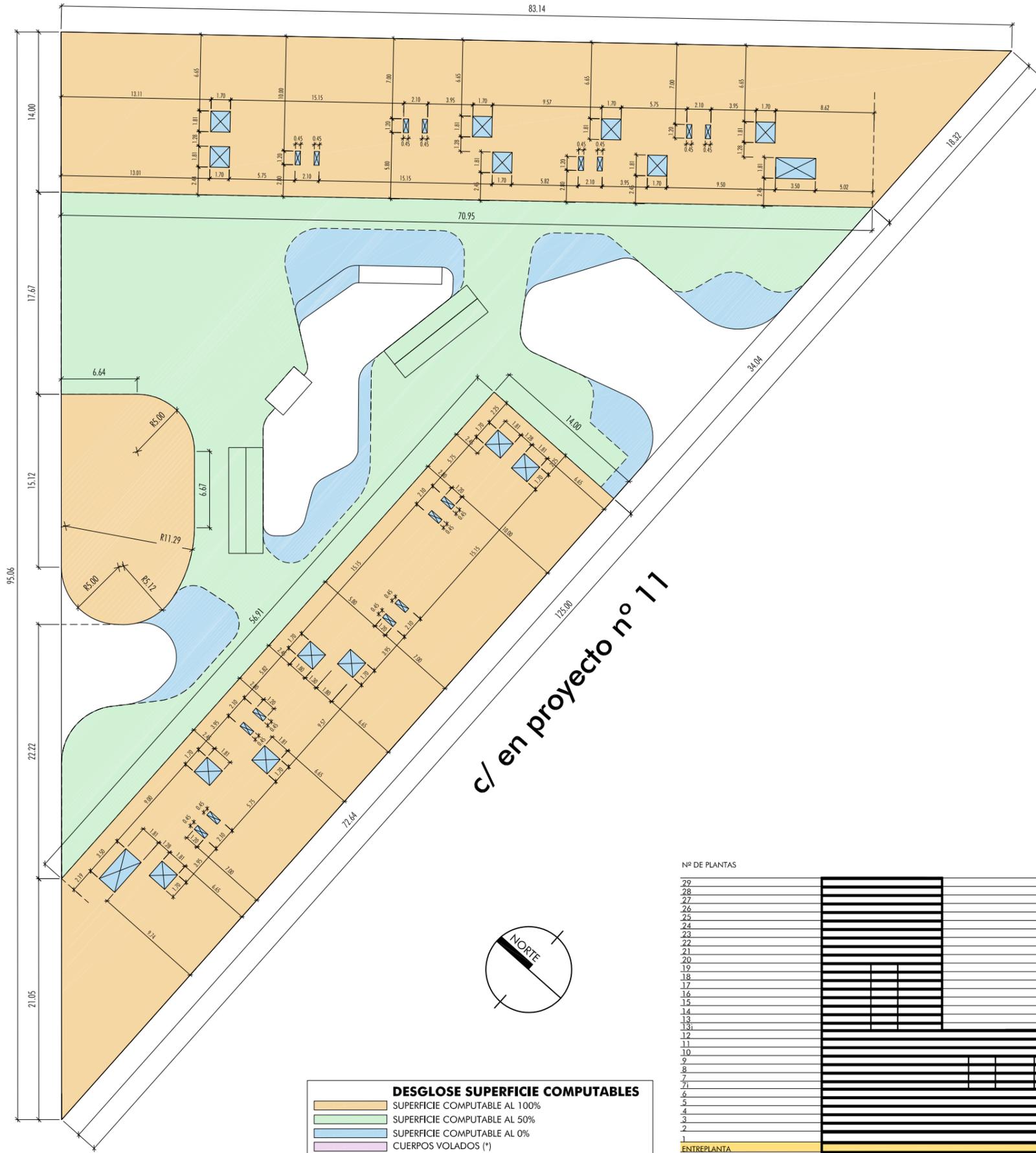
04

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESA

(*) La posición de los cuerpos volados es orientativa. Su posición exacta se definirá en cada fase, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima asignada para cuerpos volados que figura en la memoria del presente Estudio de Detalle

c/ en proyecto n° 7

c/ en proyecto n° 6



c/ en proyecto n° 11

PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepantalla		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)



REF. 0282_603

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO ENTREPANTALLA PLANTA DE ORDENACIÓN

FECHA 07 - 2010 ESCALA 1/400

05

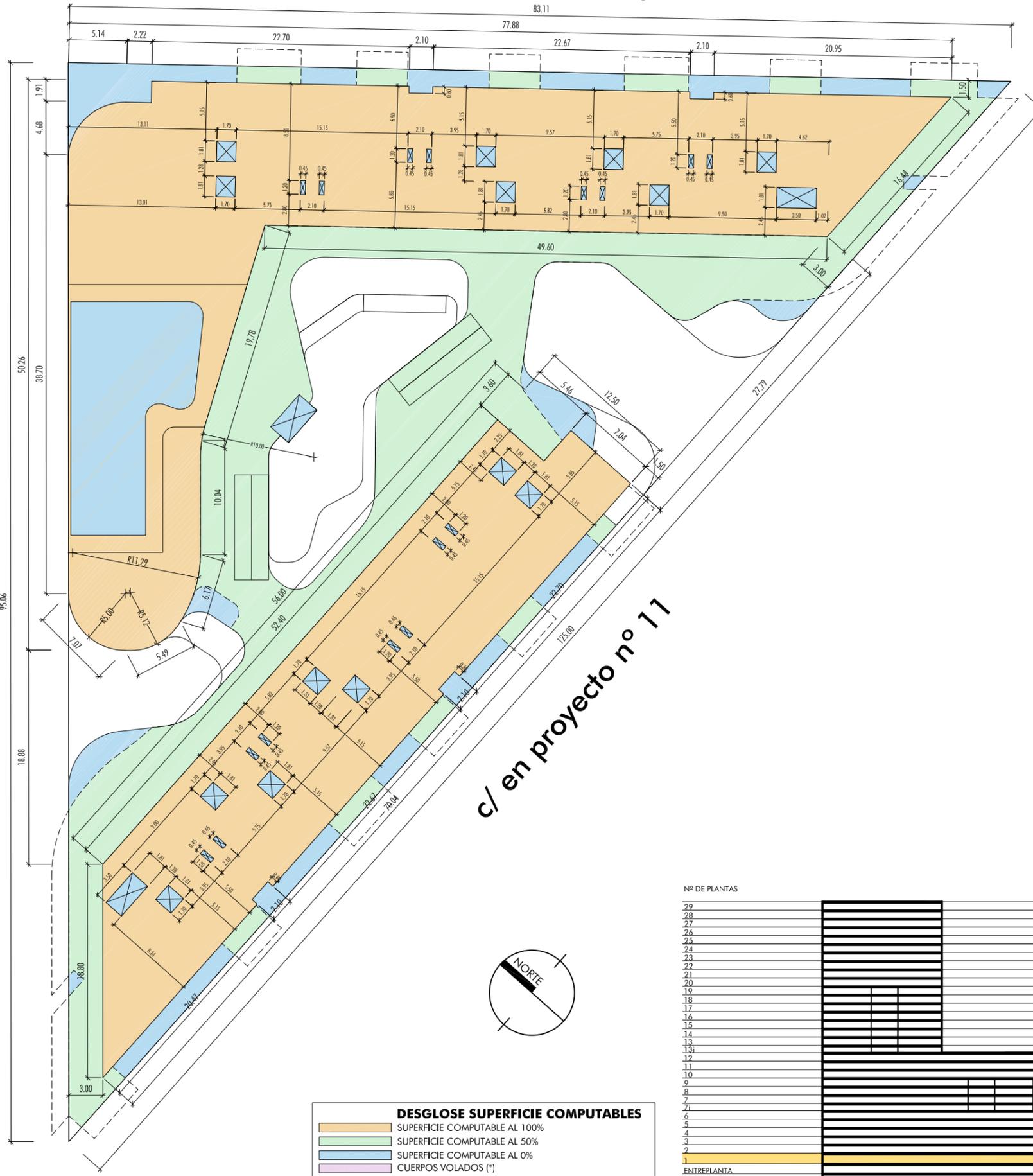
EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS

(*) La posición de los cuerpos volados es orientativa. Su posición exacta se definirá en cada fase, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima asignada para cuerpos volados que figura en la memoria del presente Estudio de Detalle

c/ en proyecto n° 7

c/ en proyecto n° 6

c/ en proyecto n° 11



DESGLOSE SUPERFICIE COMPUTABLES

- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 100%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 50%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 0%
- CUERPOS VOLADOS (*)

PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepantalla		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)



REF.
0282_603

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL**

PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO PLANTA 1 PLANTA DE ORDENACIÓN

FECHA ESCALA
07 - 2010 1/400

06

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESA

(*) La posición de los cuerpos volados es orientativa. Su posición exacta se definirá en cada fase, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima asignada para cuerpos volados que figura en la memoria del presente Estudio de Detalle

c/ en proyecto n° 7

c/ en proyecto n° 6

c/ en proyecto n° 11



DESGLOSE SUPERFICIE COMPUTABLES

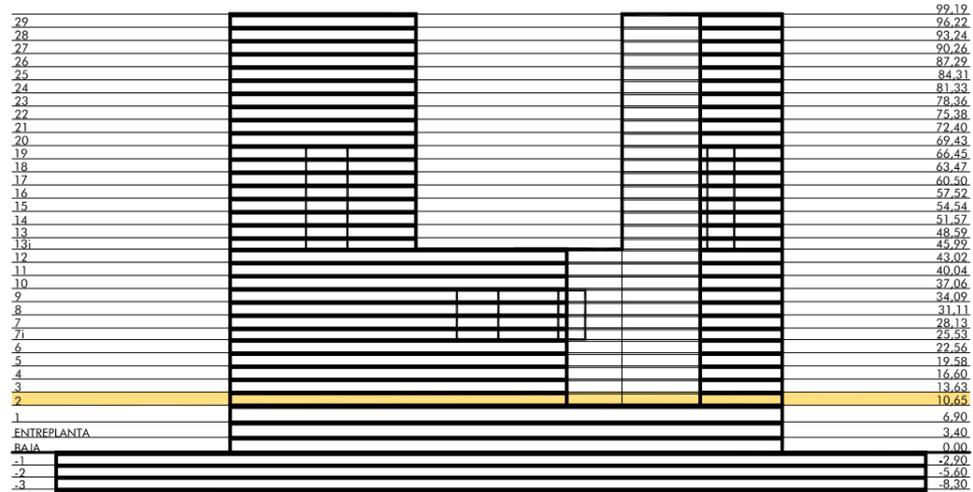
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 100%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 50%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 0%
- CUERPOS VOLADOS (*)

Nº DE PLANTAS

- 29
- 28
- 27
- 26
- 25
- 24
- 23
- 22
- 21
- 20
- 19
- 18
- 17
- 16
- 15
- 14
- 13
- 13i
- 12
- 11
- 10
- 9
- 8
- 7
- 7i
- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1
- ENTREPLANTA
- BAJA
- 1
- 2
- 3

ALTURAS [M]

- 99.19
- 96.22
- 93.24
- 90.26
- 87.29
- 84.31
- 81.33
- 78.36
- 75.38
- 72.40
- 69.43
- 66.45
- 63.47
- 60.50
- 57.52
- 54.54
- 51.57
- 48.59
- 45.99
- 43.02
- 40.04
- 37.06
- 34.09
- 31.11
- 28.13
- 25.33
- 22.56
- 19.58
- 16.60
- 13.63
- 10.65
- 6.90
- 3.40
- 0.00
- 2.00
- 5.60
- 8.30



PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepanta		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)

(*) La posición de los cuerpos volados es orientativa. Su posición exacta se definirá en cada fase, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima asignada para cuerpos volados que figura en la memoria del presente Estudio de Detalle

REF. 0282_603 ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

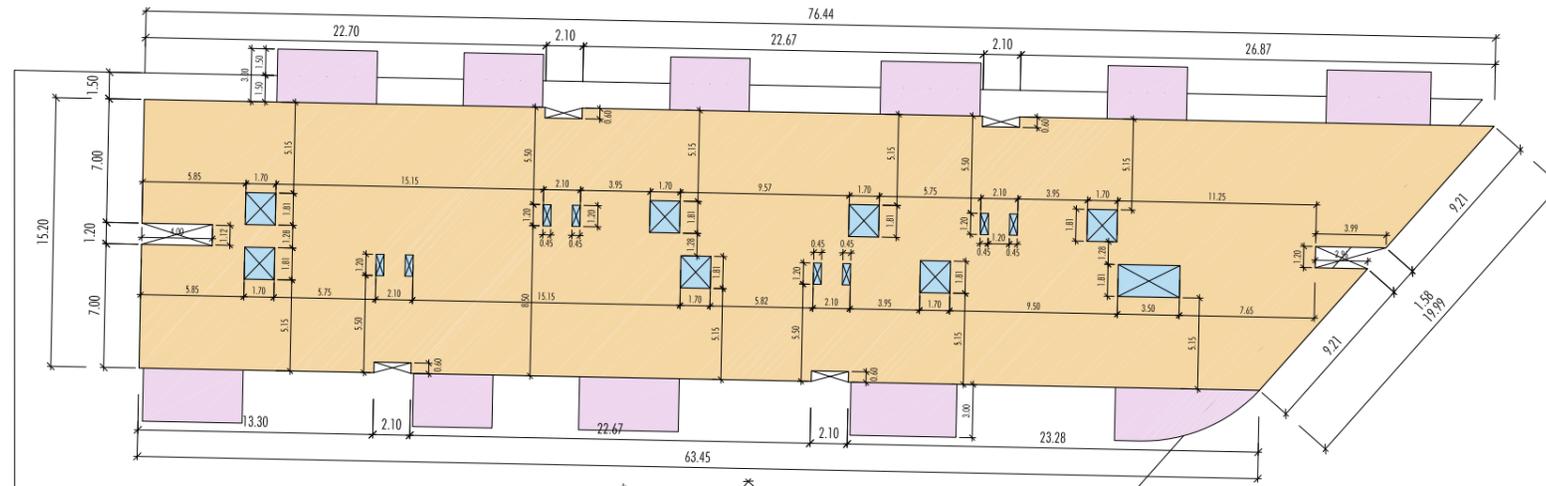
PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO PLANTA 2 PLANTA DE ORDENACIÓN

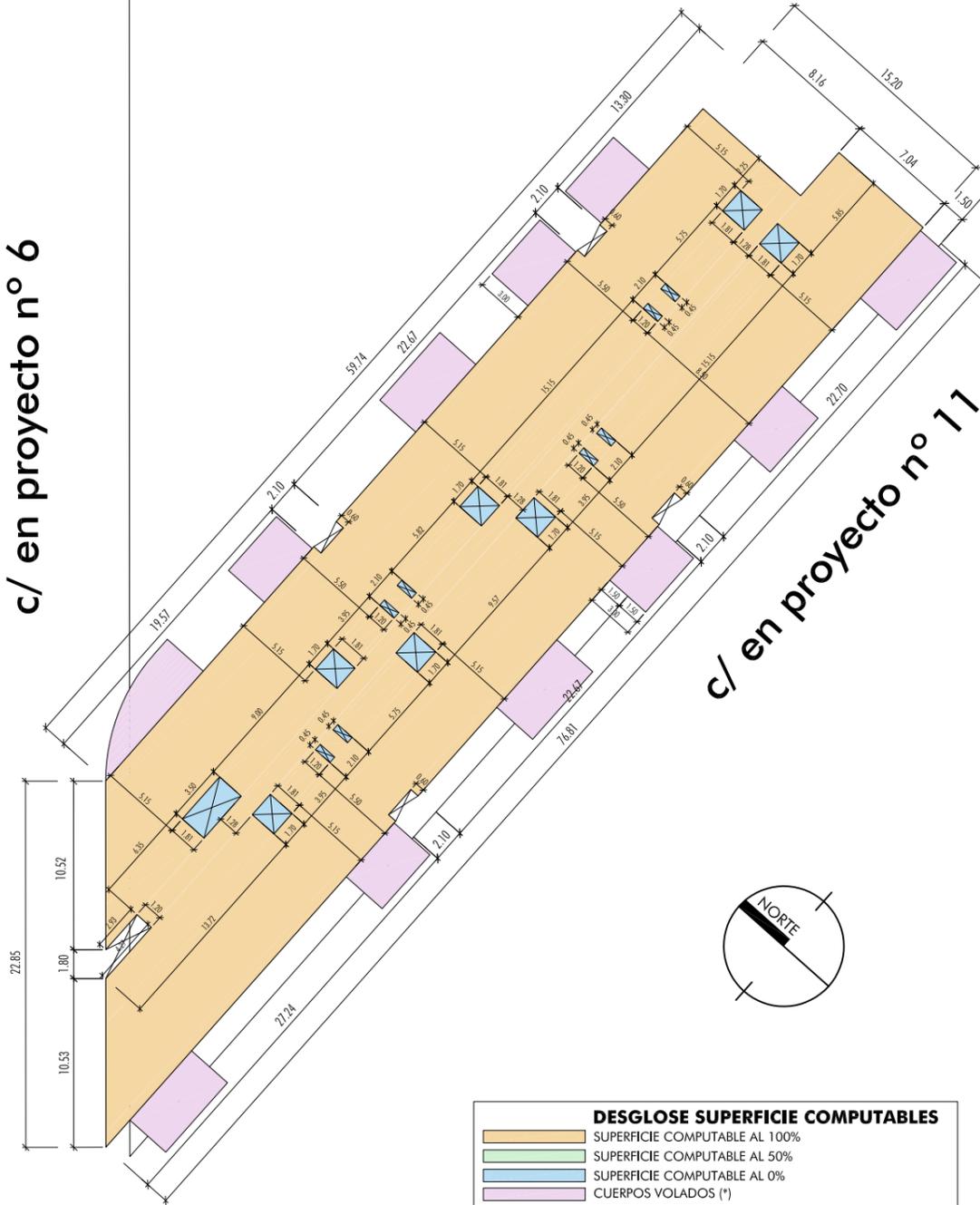
FECHA 07 - 2010 ESCALA 1/400

07

c/ en proyecto n° 7



c/ en proyecto n° 6



DESGLOSE SUPERFICIE COMPUTABLES

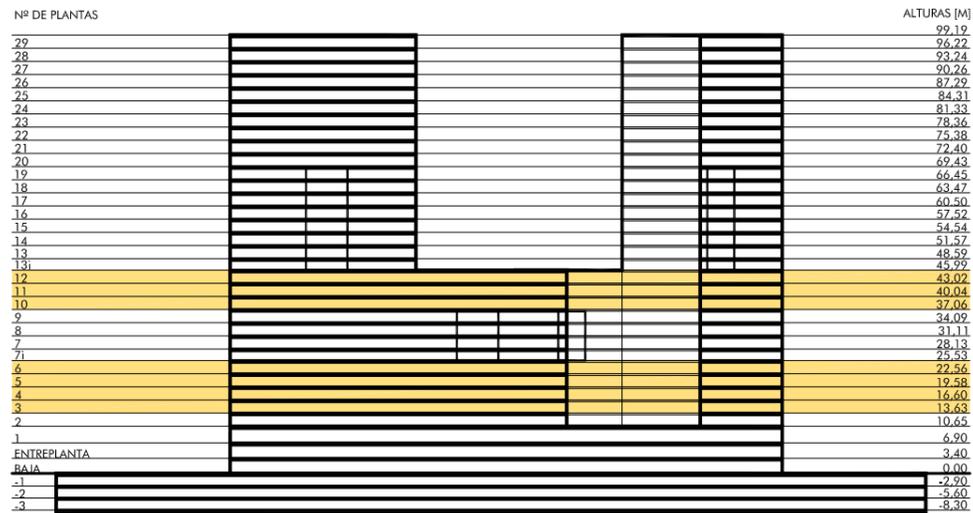
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 100%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 50%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 0%
- CUERPOS VOLADOS (*)

c/ en proyecto n° 11

PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepantaa		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)



REF. 0282_603

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L.

EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO PLANTAS 3 a 6 y 10 a 12 PLANTA DE ORDENACIÓN

FECHA 07 - 2010

ESCALA 1/400

08

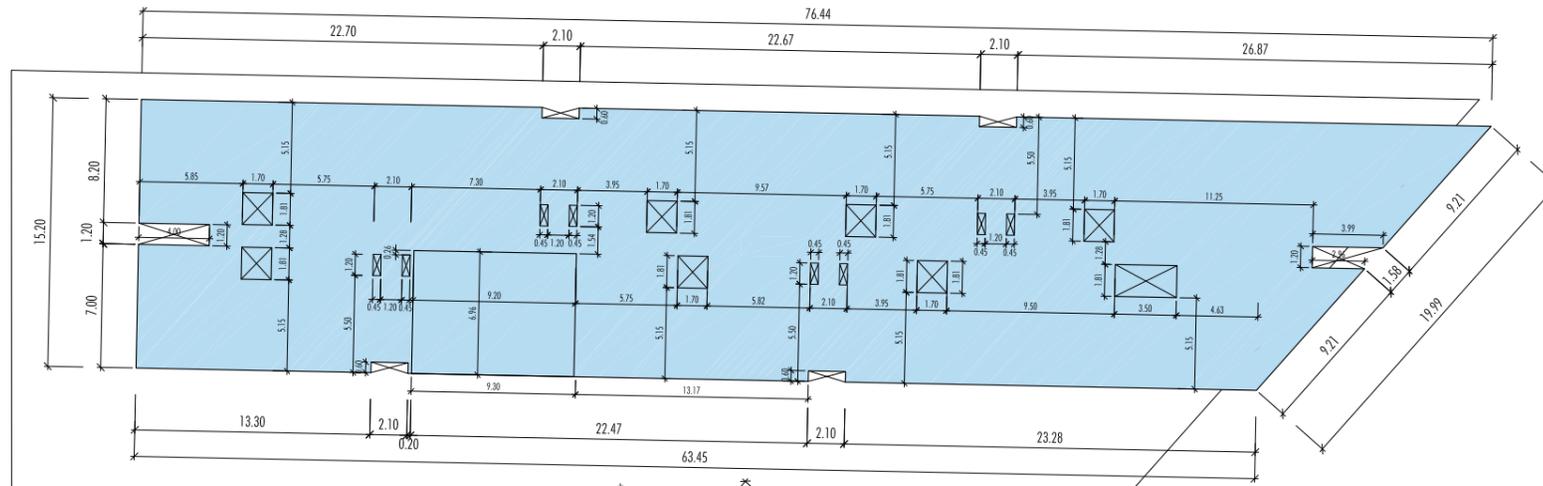
EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESA

arquitectes ssp

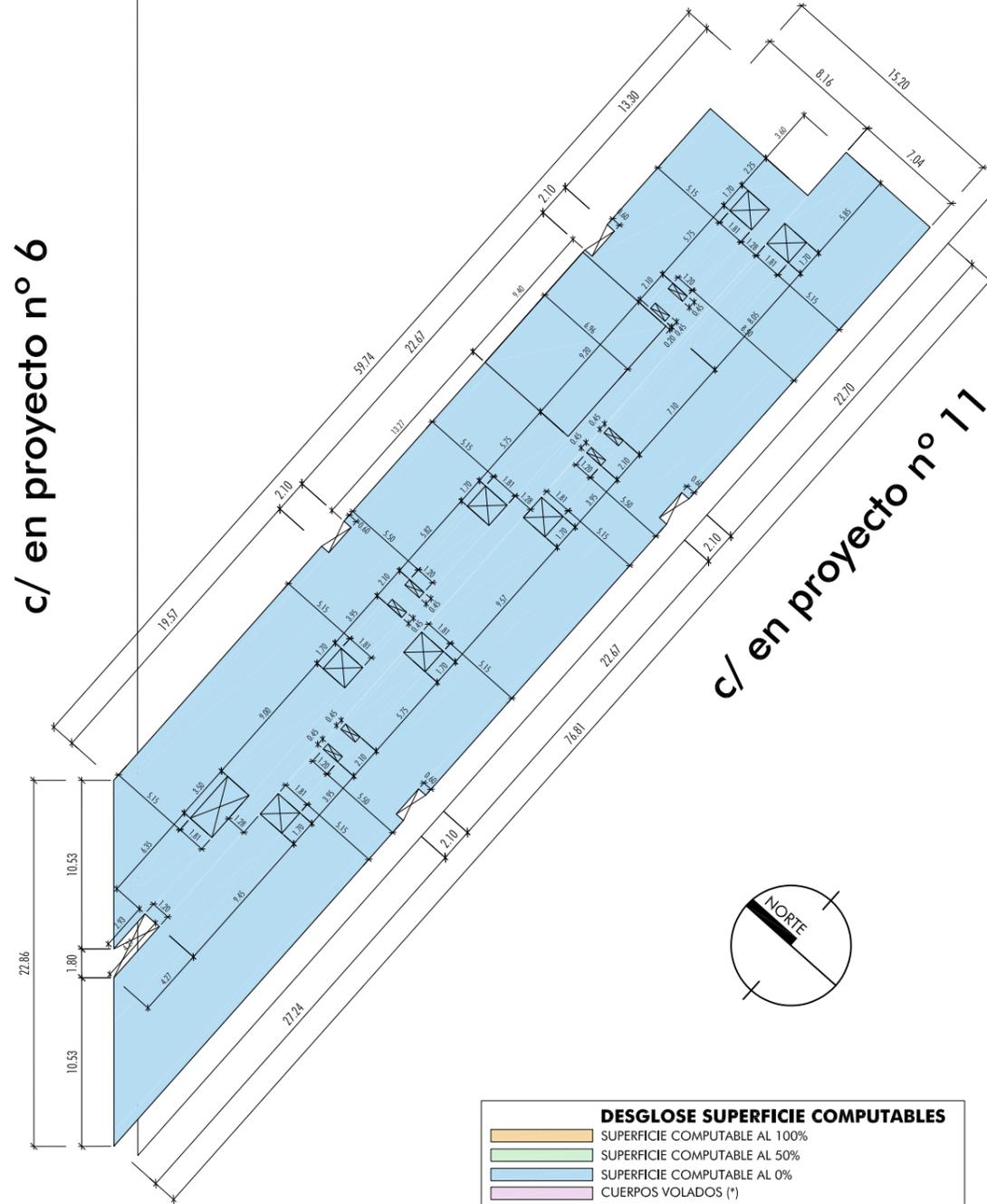
SALINAS 15-1ª 46003 VALENCIA Qarquitectes@Qarquitectes.es T963153933 F963154703

(*) La posición de los cuerpos volados es orientativa. Su posición exacta se definirá en cada fase, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima asignada para cuerpos volados que figura en la memoria del presente Estudio de Detalle

c/ en proyecto n° 7



c/ en proyecto n° 6



c/ en proyecto n° 11

DESGLOSE SUPERFICIE COMPUTABLES

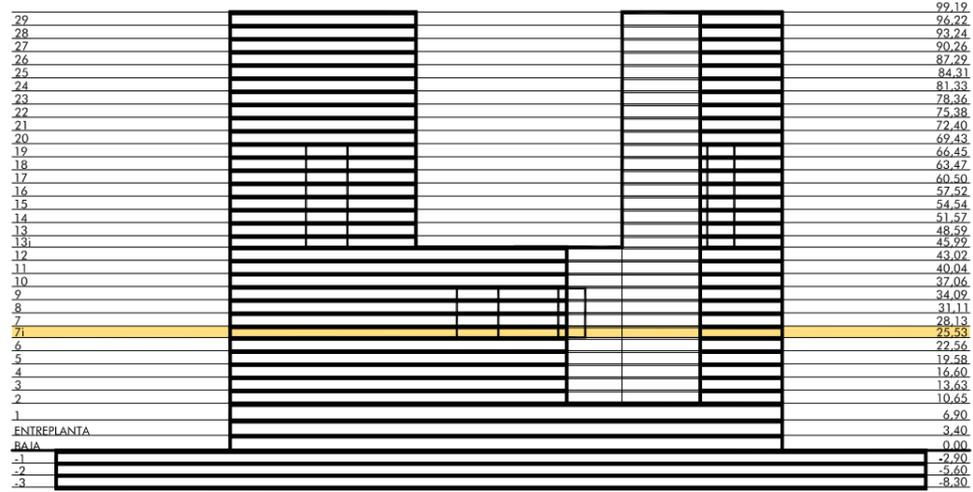
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 100%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 50%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 0%
- CUERPOS VOLADOS (*)

Nº DE PLANTAS

29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
13i
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
ENTREPLANTA
BAJA
-1
-2
-3

ALTURAS [M]

99.19
96.22
93.24
90.26
87.29
84.31
81.33
78.36
75.38
72.40
69.43
66.45
63.47
60.50
57.52
54.54
51.57
48.59
45.99
43.02
40.04
37.06
34.09
31.11
28.13
25.33
22.56
19.58
16.60
13.63
10.65
6.90
3.40
0.00
-2.00
-5.60
-8.30



PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepanta		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)

(*) La posición de los cuerpos volados es orientativa. Su posición exacta se definirá en cada fase, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima asignada para cuerpos volados que figura en la memoria del presente Estudio de Detalle

REF.
0282_603

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL**

PROMOTOR EMPLAZAMIENTO
PROMOCIONES CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11
CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO
PLANTA TÉCNICA 71
PLANTA DE ORDENACIÓN

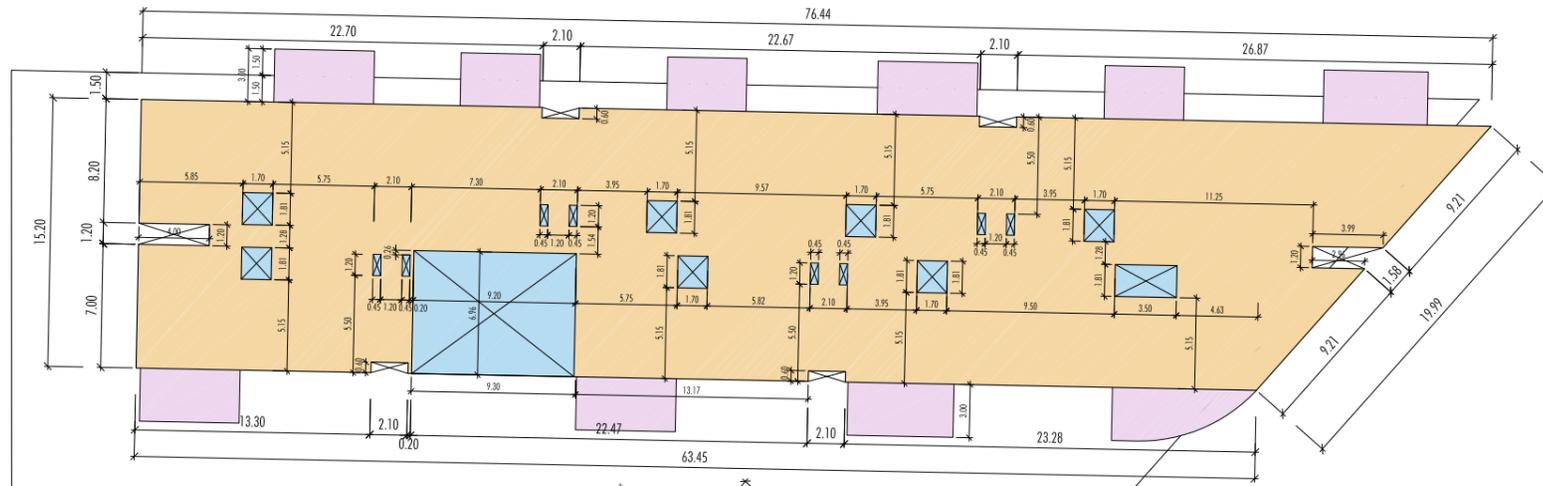
FECHA ESCALA
07 - 2010 1/400

09

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS



c/ en proyecto n° 7



c/ en proyecto n° 6



c/ en proyecto n° 11

DESGLOSE SUPERFICIE COMPUTABLES

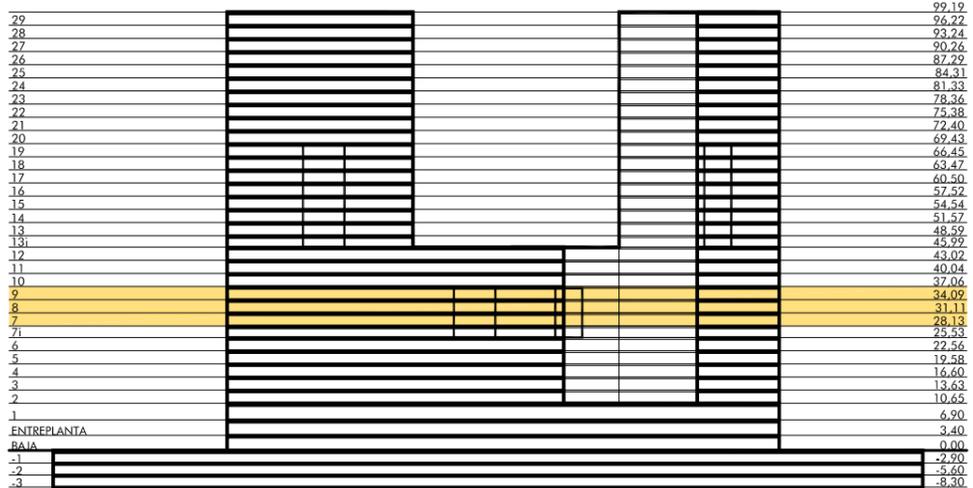
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 100%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 50%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 0%
- CUERPOS VOLADOS (*)

Nº DE PLANTAS

- 29
- 28
- 27
- 26
- 25
- 24
- 23
- 22
- 21
- 20
- 19
- 18
- 17
- 16
- 15
- 14
- 13
- 13i
- 12
- 11
- 10
- 9
- 8
- 7
- 7i
- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1
- ENTREPLANTA
- BAJA
- 1
- 2
- 3

ALTURAS [M]

- 99.19
- 96.22
- 93.24
- 90.26
- 87.29
- 84.31
- 81.33
- 78.36
- 75.38
- 72.40
- 69.43
- 66.45
- 63.47
- 60.50
- 57.52
- 54.54
- 51.57
- 48.59
- 45.99
- 43.02
- 40.04
- 37.06
- 34.09
- 31.11
- 28.13
- 25.33
- 22.56
- 19.58
- 16.60
- 13.63
- 10.65
- 6.90
- 3.40
- 0.00
- 2.00
- 5.60
- 8.30



PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepanta		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)

(*) La posición de los cuerpos volados es orientativa. Su posición exacta se definirá en cada fase, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima asignada para cuerpos volados que figura en la memoria del presente Estudio de Detalle

REF. 0282_603 ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO PLANTAS 7 a 9 PLANTA DE ORDENACIÓN

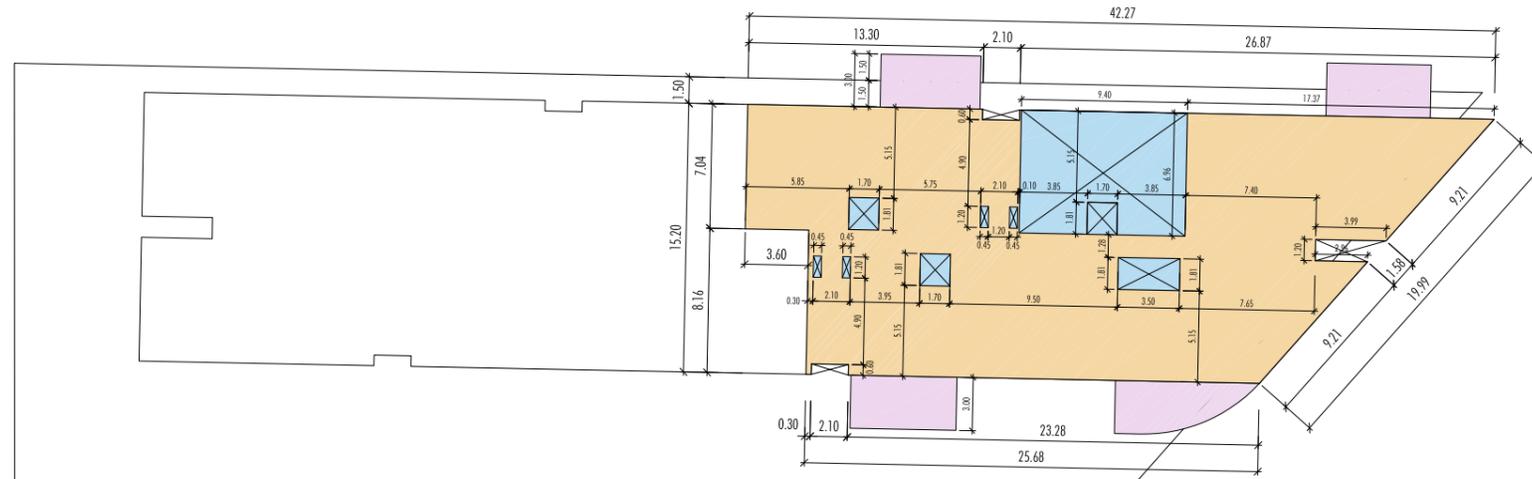
FECHA 07 - 2010 ESCALA 1/400

10

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESA



c/ en proyecto n° 7

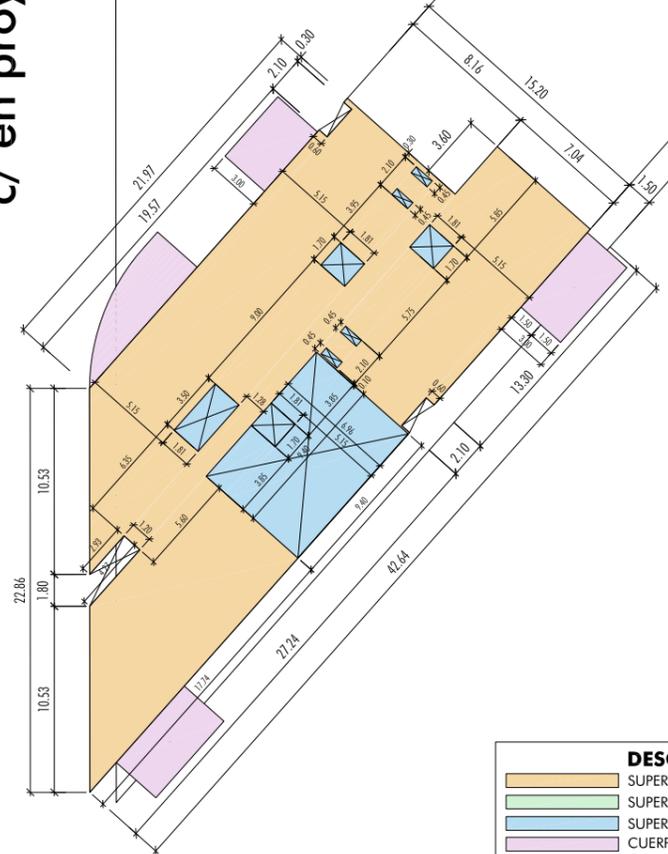


PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepanta		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)

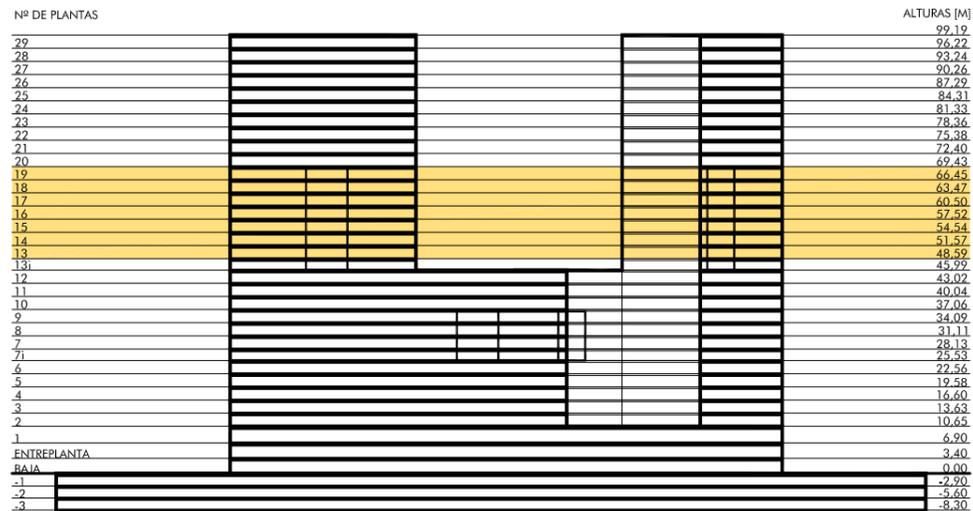
c/ en proyecto n° 6



c/ en proyecto n° 11

DESGLOSE SUPERFICIE COMPUTABLES

- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 100%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 50%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 0%
- CUERPOS VOLADOS (*)



(*) La posición de los cuerpos volados es orientativa. Su posición exacta se definirá en cada fase, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima asignada para cuerpos volados que figura en la memoria del presente Estudio de Detalle

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

REF. 0282_603
 PROMOTOR EMPLAZAMIENTO
 PROMOCIONES CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11
 CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

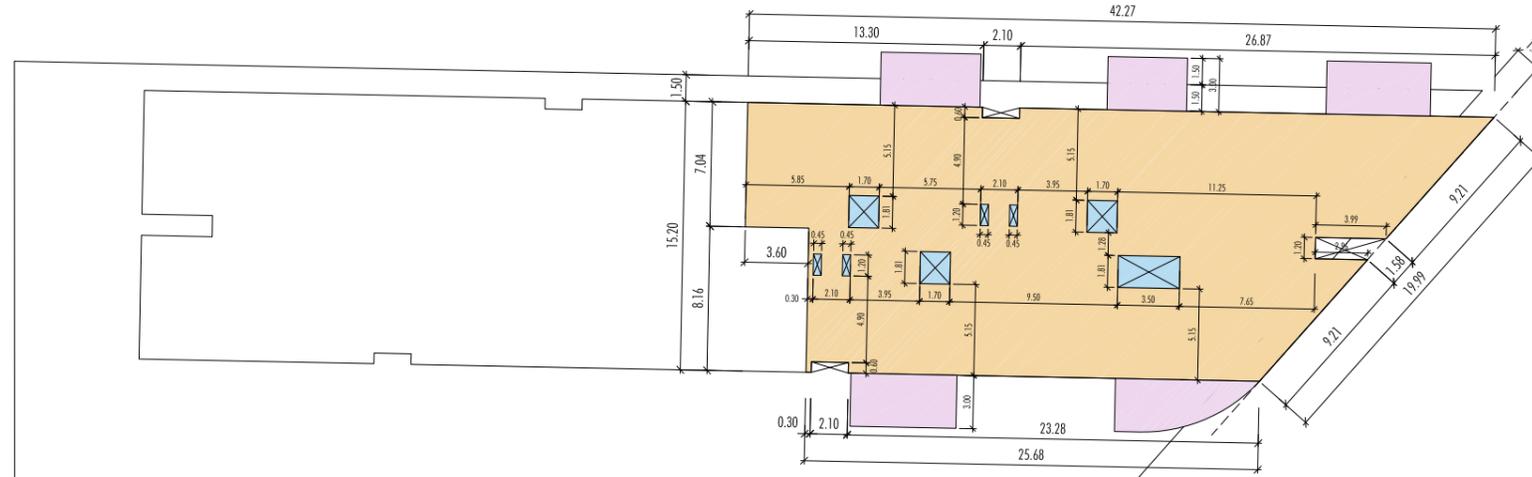
PLANO PLANTAS 13 a 19
 PLANTA DE ORDENACIÓN

FECHA ESCALA
 07 - 2010 1/400

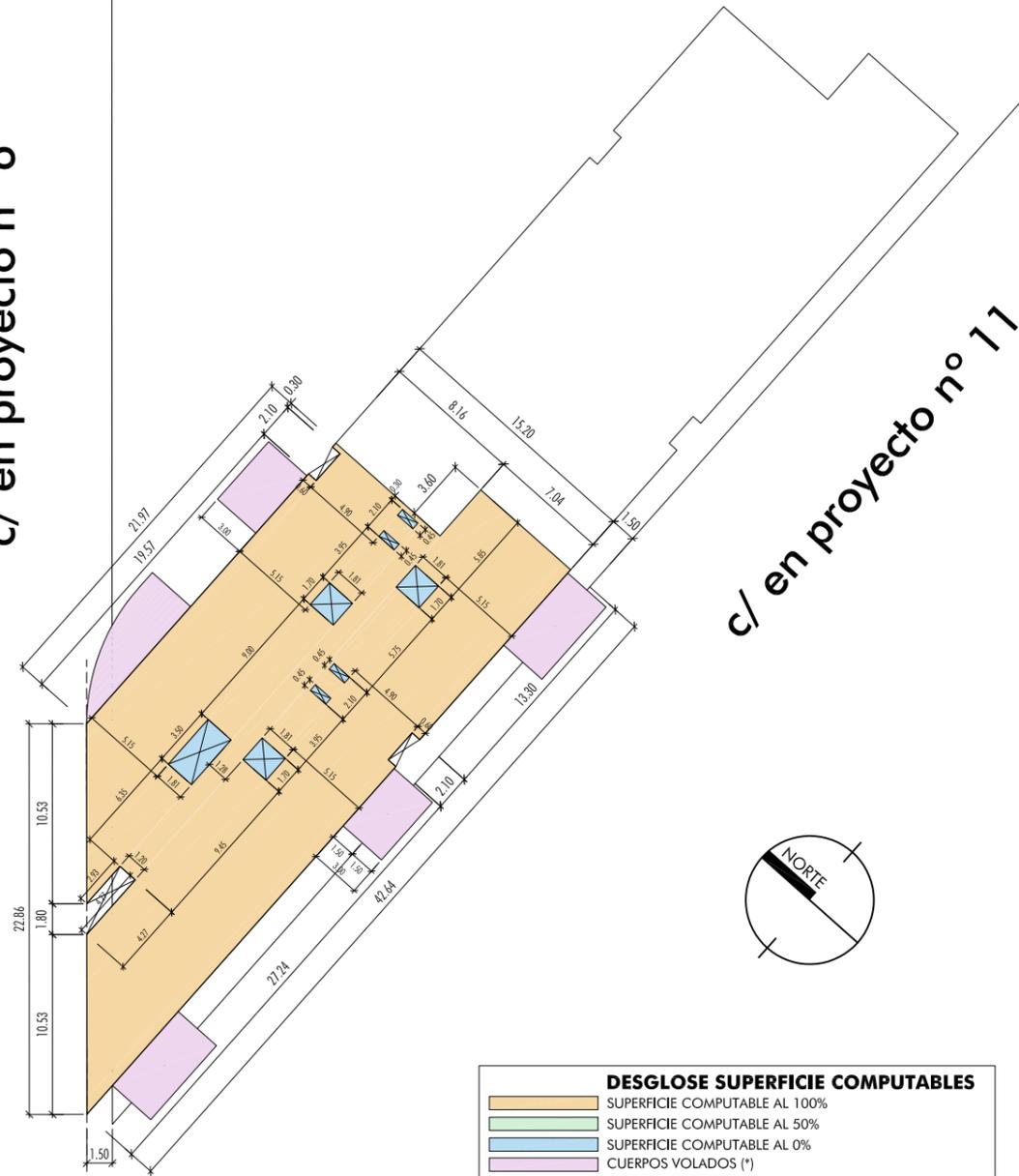
12

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS

c/ en proyecto n° 7



c/ en proyecto n° 6



c/ en proyecto n° 11

DESGLOSE SUPERFICIE COMPUTABLES

- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 100%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 50%
- SUPERFICIE COMPUTABLE AL 0%
- CUERPOS VOLADOS (*)



PLANTAS	BLOQUE 1			BLOQUE 2			TOTAL
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	RESIDENCIAL	TERCIARIO	ELEMENTOS COMUNES	
29	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
28	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
27	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
26	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
25	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
24	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
23	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
22	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
21	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
20	400,95		63,44	424,24		65,74	954,38
19	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
18	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
17	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
16	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
15	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
14	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13	338,60		65,68	361,90		67,98	834,15
13i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
12	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
11	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
10	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
9	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
8	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7	765,82		136,98	814,22		138,70	1.855,72
7i	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
6	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
5	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
4	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
3	831,19		135,64	879,65		137,31	1.983,79
2	552,38		447,68	563,15		490,95	2.054,16
1		733,45	196,53		1.147,83	275,57	2.353,37
entrepantalla		874,71	231,41		1.255,84	332,25	2.694,21
planta baja		925,97	187,07		1.353,43	273,42	2.739,89
vuelos							1.349,58
TOTAL	15.047,87	2.534,12	3.517,26	15.939,05	3.757,10	3.882,76	46.027,75

RESUMEN	ESPACIOS PRIVATIVOS	ELEMENTOS COMUNES	TOTAL
RESIDENCIAL	30.986,92	7.561,54	38.548,46
TERCIARIO	5.491,22	1.988,07	7.479,29
TOTAL	36.478,14	9.549,61	46.027,75

superficies expresadas en m2 (computables a efectos de edificabilidad)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

REF. 0282_603
 PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L.
 EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO PLANTAS 20 a 29
 PLANTA DE ORDENACIÓN

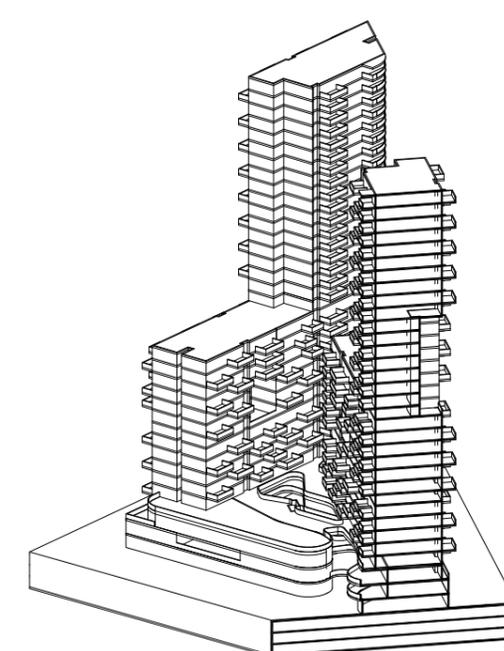
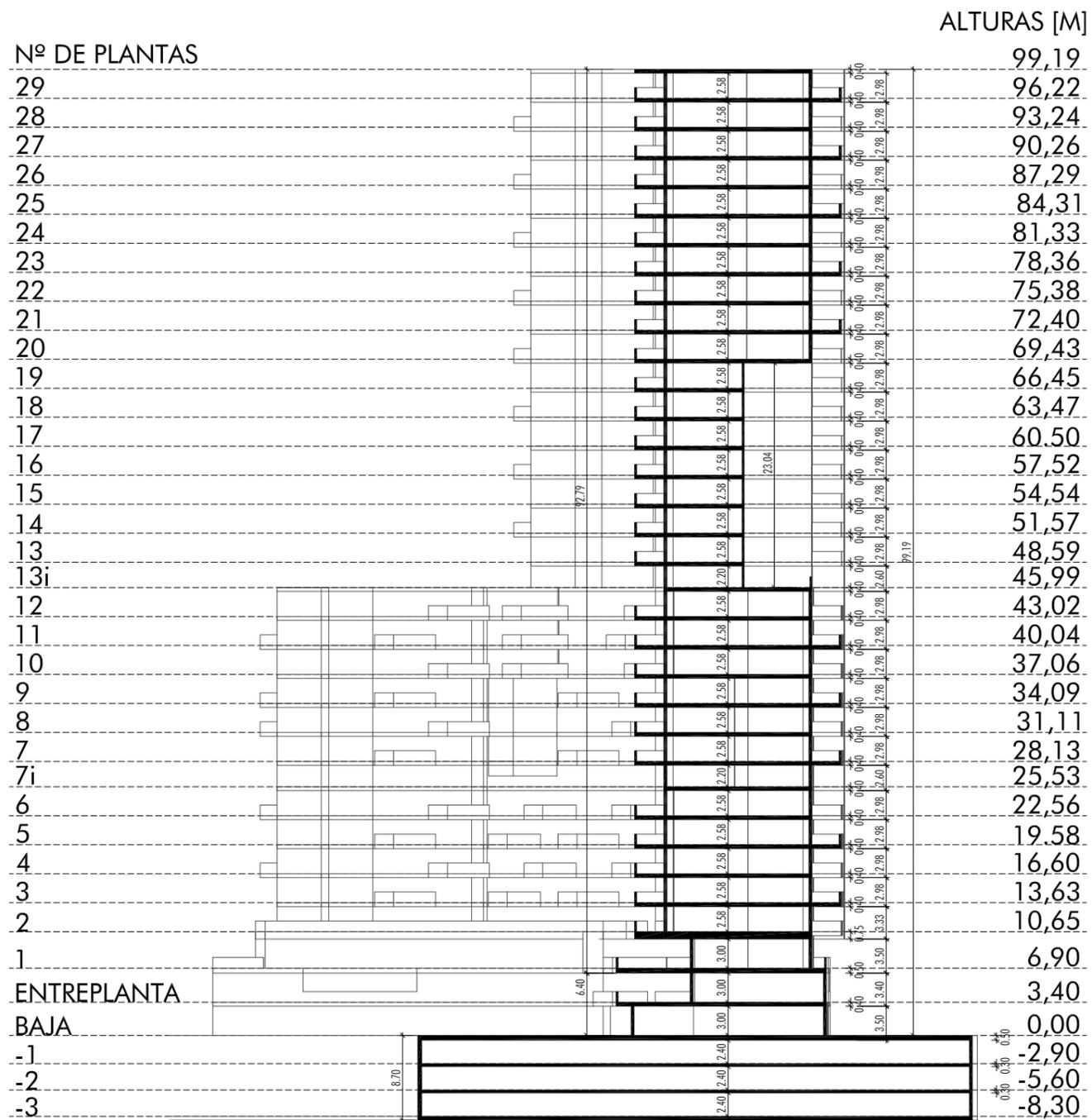
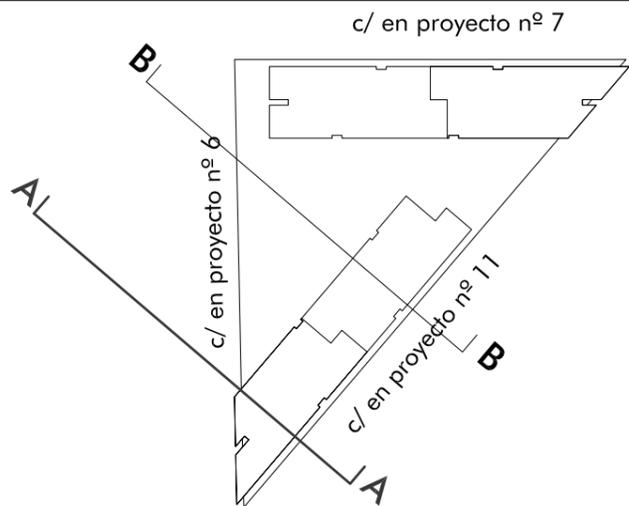
FECHA 07 - 2010
 ESCALA 1/400

13

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS



(*) La posición de los cuerpos volados es orientativa. Su posición exacta se definirá en cada fase, no superando en ningún caso la edificabilidad máxima asignada para cuerpos volados que figura en la memoria del presente Estudio de Detalle



REF. 0282_603

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

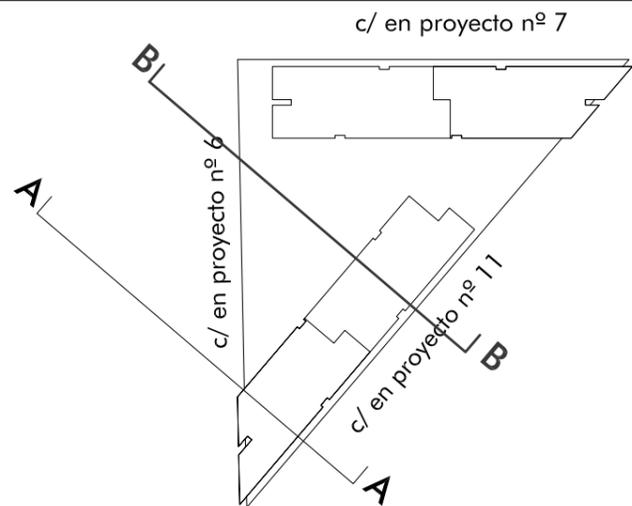
PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L.

EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

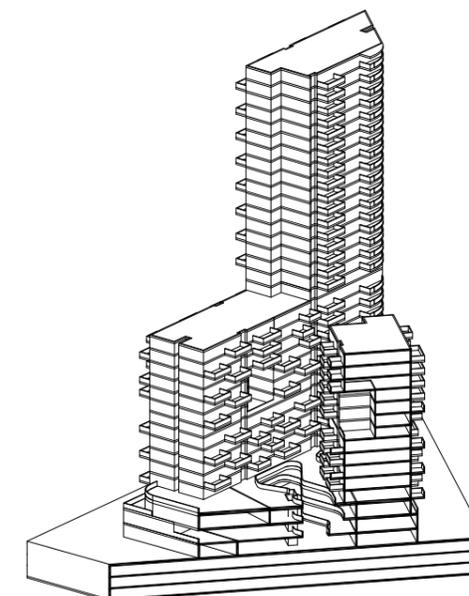
PLANO SECCIÓN A-A

FECHA 07 - 2010

ESCALA 1/600



Nº DE PLANTAS	ALTURAS [M]
29	99,19
28	96,22
27	93,24
26	90,26
25	87,29
24	84,31
23	81,33
22	78,36
21	75,38
20	72,40
19	69,43
18	66,45
17	63,47
16	60,50
15	57,52
14	54,54
13	51,57
13i	48,59
12	45,99
11	43,02
10	40,04
9	37,06
8	34,09
7	31,11
7i	28,13
6	25,53
5	22,56
4	19,58
3	16,60
2	13,63
1	10,65
ENTREPLANTA	6,90
BAJA	3,40
-1	0,00
-2	-2,90
-3	-5,60
	-8,30



REF. 0282_603 ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

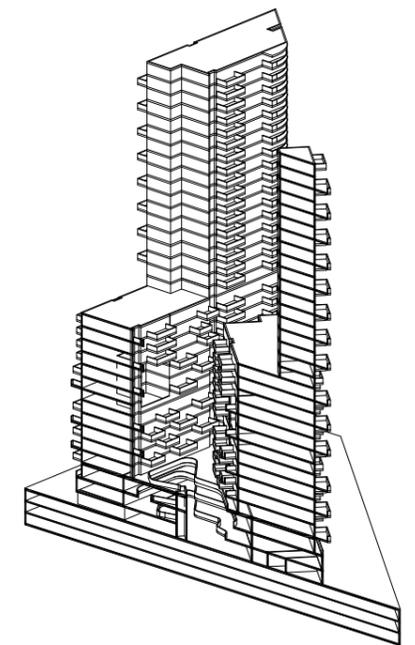
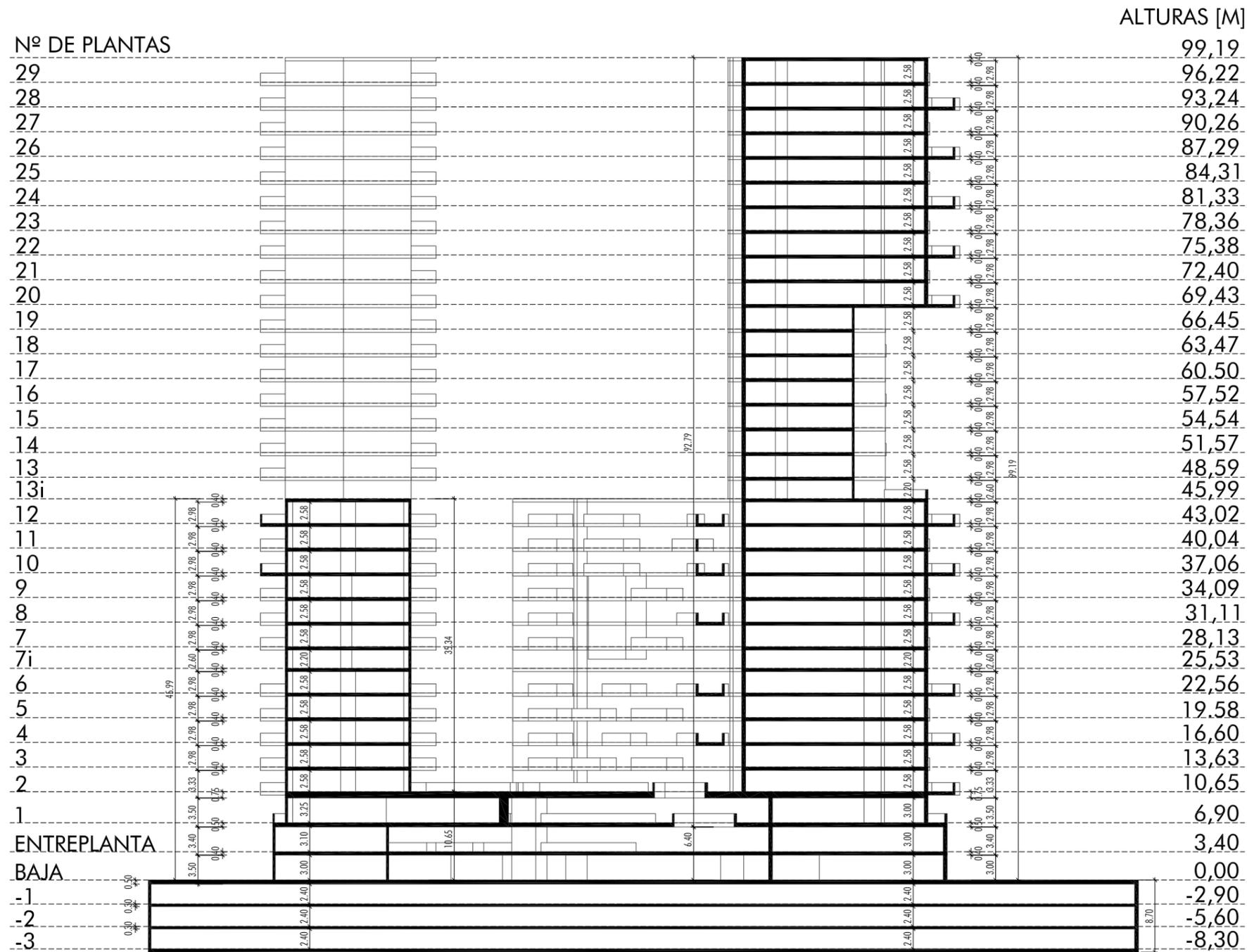
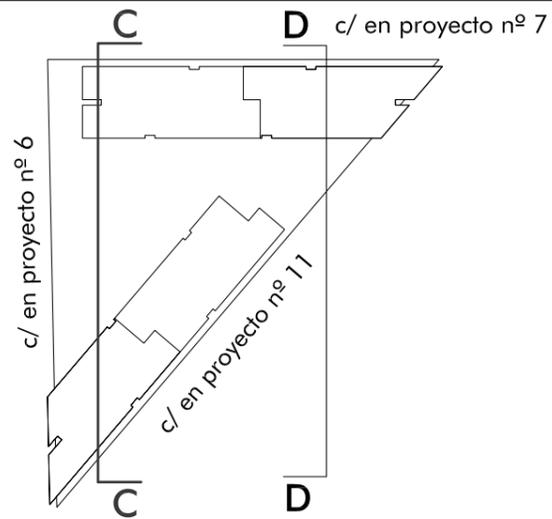
PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO SECCIÓN B-B

FECHA 07 - 2010 ESCALA 1/600

15

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS



REF. 0282_603

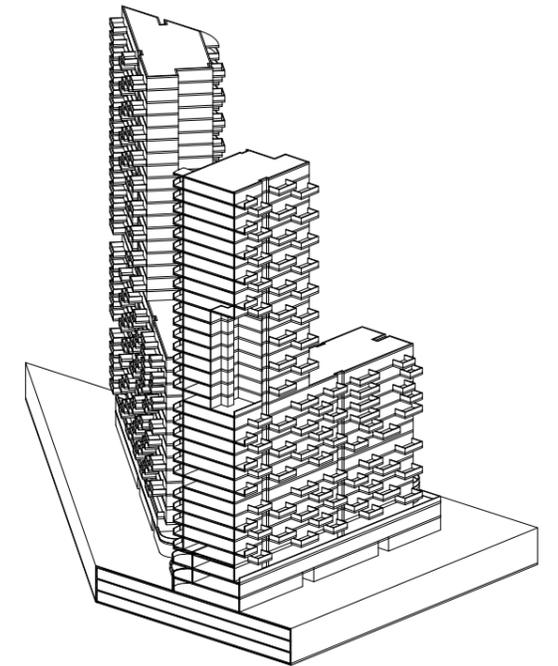
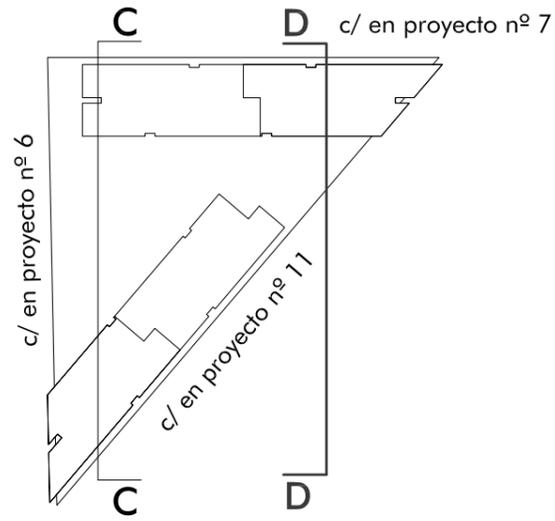
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

PROMOTOR EMPLAZAMIENTO
 PROMOCIONES CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11
 CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO SECCIÓN C-C

FECHA 07 - 2010
 ESCALA 1/600

16



REF.
0282_603

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL**

PROMOTOR
PROMOCIONES
CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L.

EMPLAZAMIENTO
CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11
TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

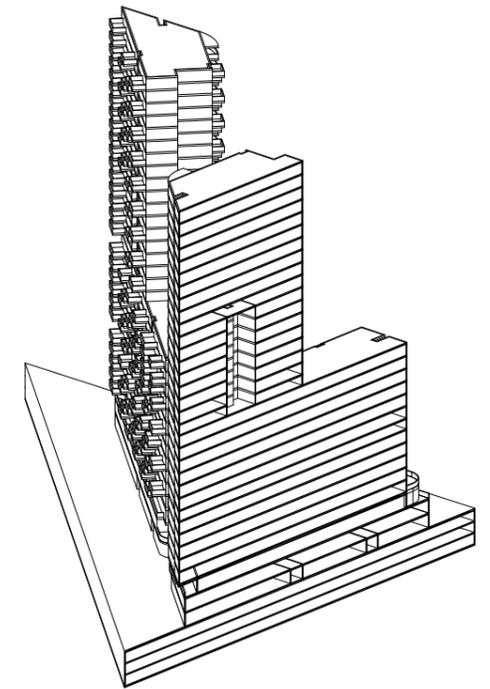
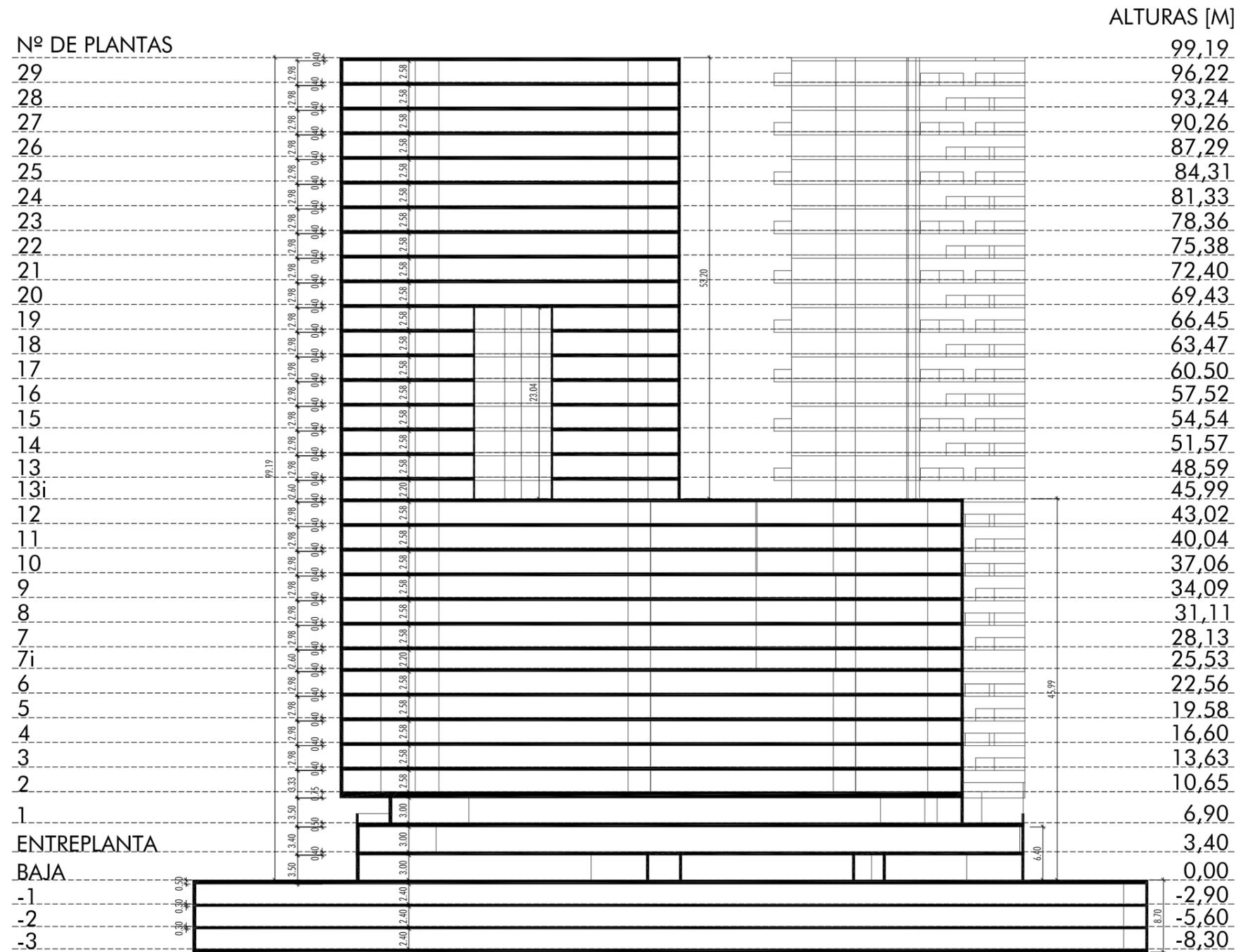
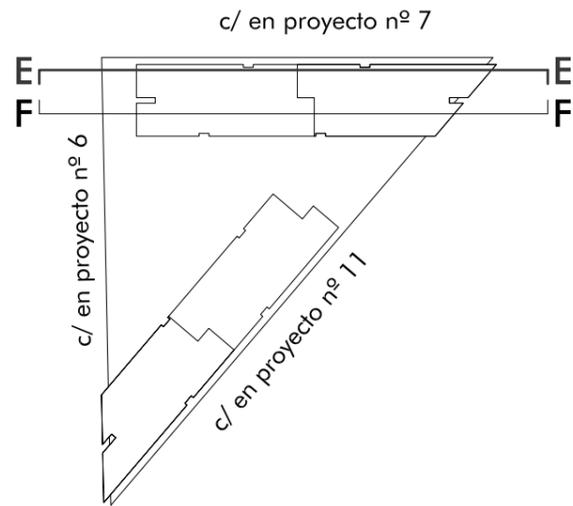
**PLANO
SECCIÓN D-D**

FECHA
07 - 2010

ESCALA
1/600

17

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS



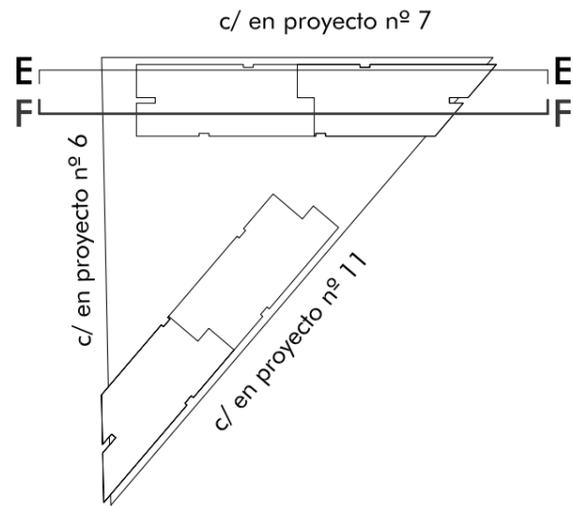
REF. 0282_603 **ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL**

PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. **EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]**

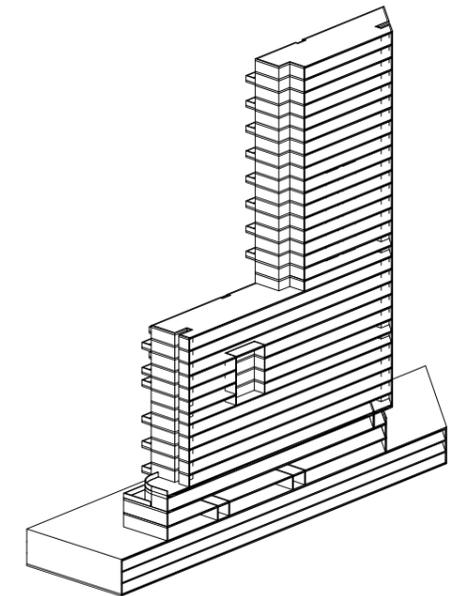
PLANO SECCIÓN E-E

FECHA 07 - 2010 ESCALA 1/600

18



Nº DE PLANTAS	ALTURAS [M]
29	99,19
28	96,22
27	93,24
26	90,26
25	87,29
24	84,31
23	81,33
22	78,36
21	75,38
20	72,40
19	69,43
18	66,45
17	63,47
16	60,50
15	57,52
14	54,54
13	51,57
13i	48,59
12	45,99
11	43,02
10	40,04
9	37,06
8	34,09
7	31,11
7i	28,13
6	25,53
5	22,56
4	19,58
3	16,60
2	13,63
1	10,65
ENTREPLANTA	6,90
BAJA	3,40
-1	0,00
-2	-2,90
-3	-5,60
	-8,30



REF.
0282_603

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL**

PROMOTOR
PROMOCIONES
CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L.

EMPLAZAMIENTO
CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11
TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

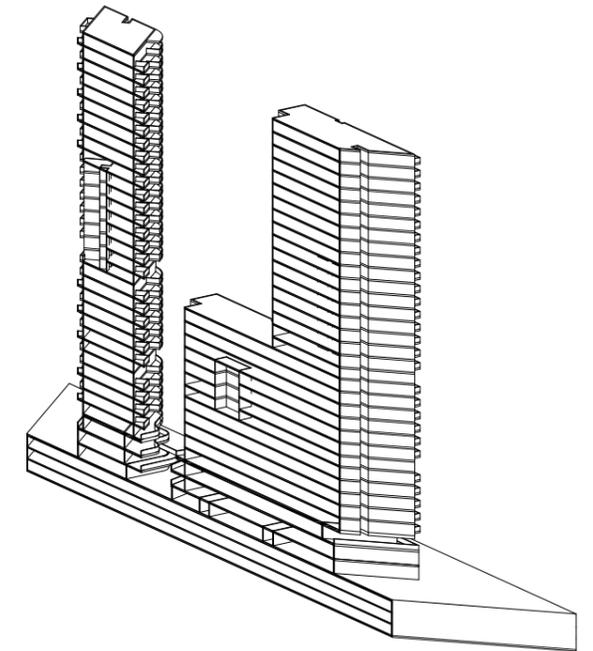
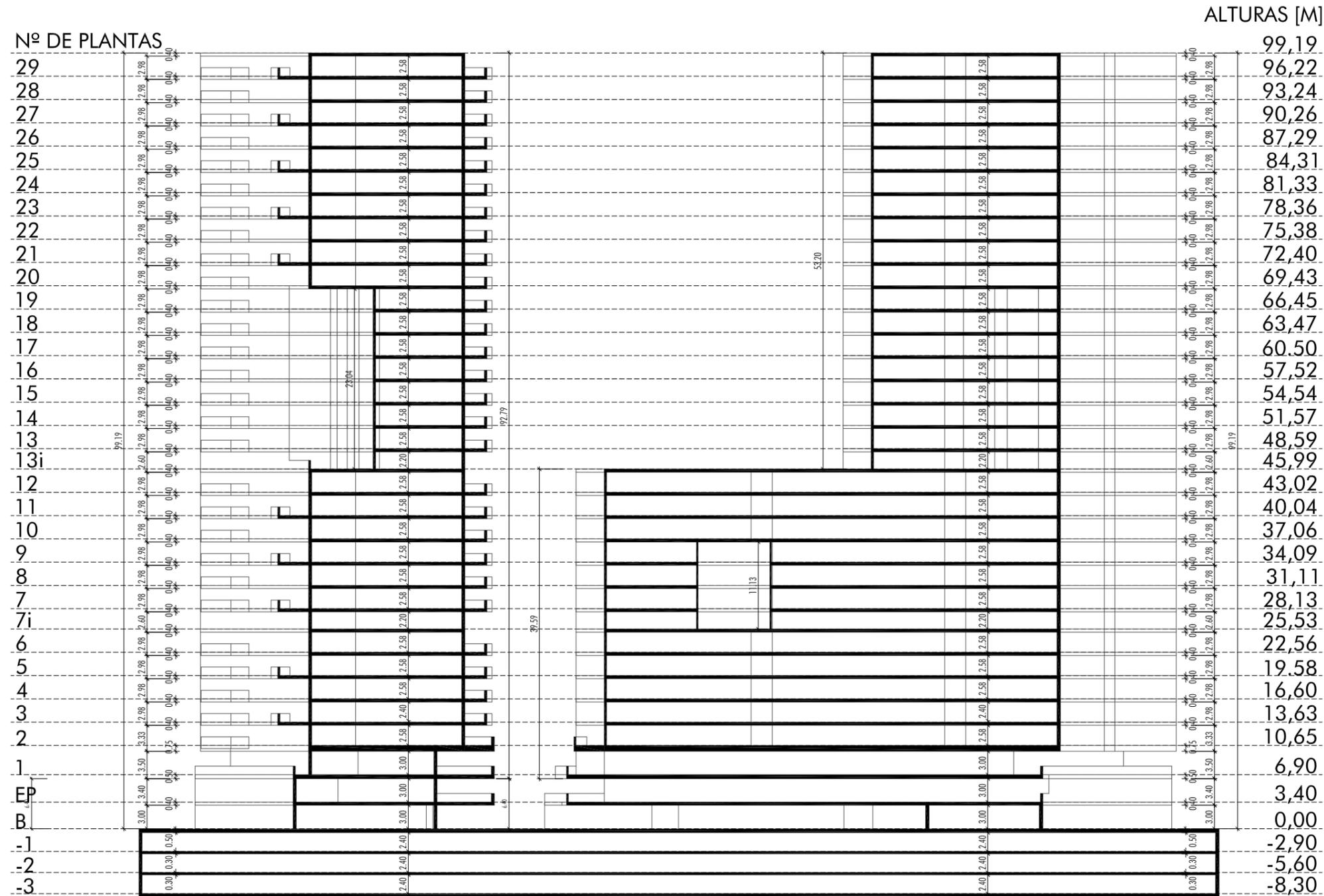
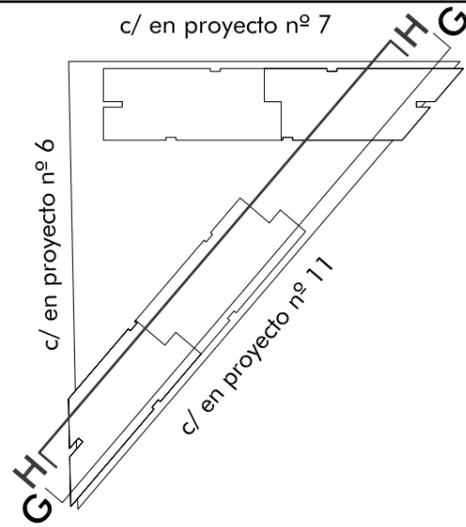
PLANO
SECCIÓN F-F

FECHA
07 - 2010

ESCALA
1/600

19

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS



REF. 0282_603 ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL

PROMOTOR PROMOCIONES CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L. EMPLAZAMIENTO CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11 TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

PLANO SECCIÓN H-H

FECHA 07 - 2010 ESCALA 1/600

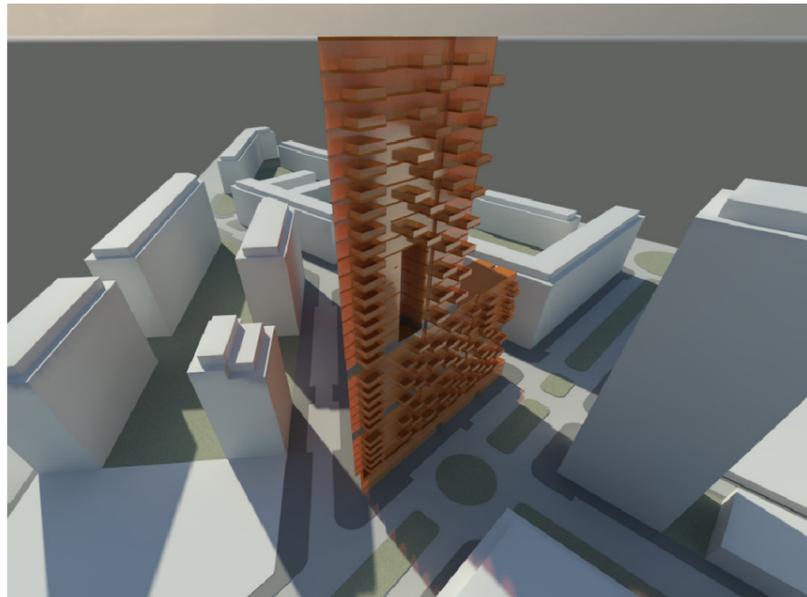
VISTA 1



VISTA 2



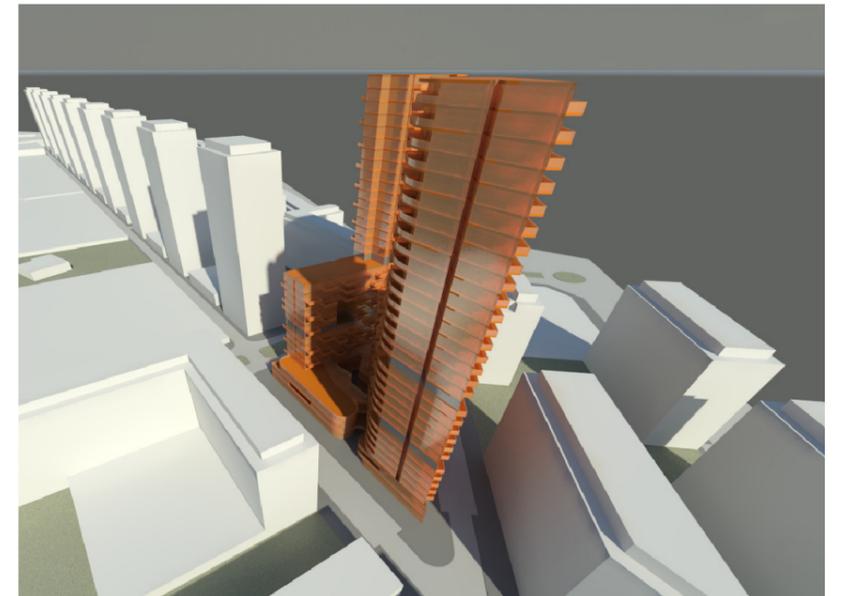
VISTA 3



VISTA 4



VISTA 5



REF.
0282_603

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL**

PROMOTOR
PROMOCIONES
CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L.

EMPLAZAMIENTO
CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11
TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

**PLANO
VOLUMETRÍAS**

FECHA
07 - 2010

ESCALA
S/E

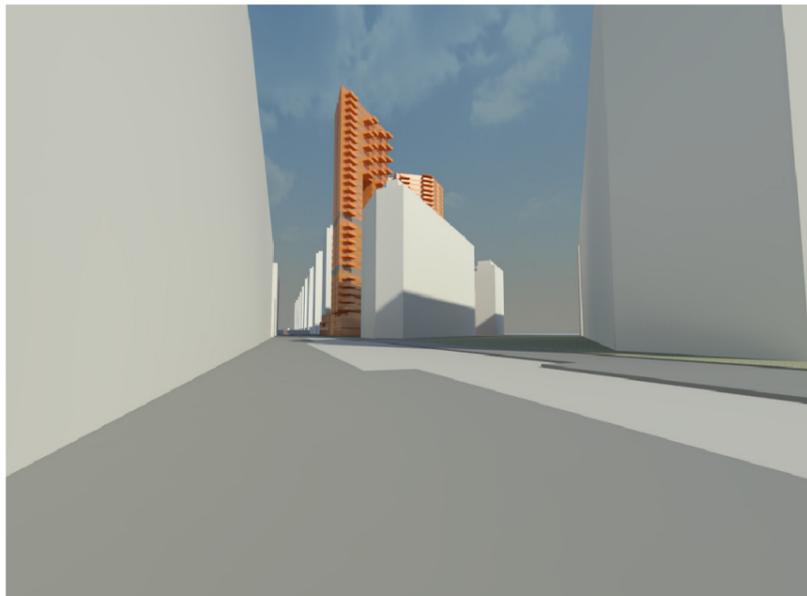
22

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS

VISTA 6



VISTA 7



VISTA 10



VISTA 8



VISTA 9



REF.
0282_603

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
MANZANA M10 DEL SECTOR TULELL**

PROMOTOR
PROMOCIONES
CASPROHER S.L. Y CASCRIVA S.L.

EMPLAZAMIENTO
CL. EN PROYECTO Nº 6, Nº 7 y Nº 11
TULELL. ALZIRA [VALENCIA]

**PLANO
VOLUMETRÍAS**

FECHA
07 - 2010

ESCALA
S/E

23

EMILI PORTES GIMÉNEZ | ISABEL GIL LLISTAR | DAVID C. MARTÍNEZ GÓMEZ | MANOLO COLLADO MESSAS