



## ÍNDICE

1. HISTORIA	1
2. INFORMACIÓN SOBRE EL TERRITORIO	2
2.1.1.- EROSIÓN	2
2.1.2.- INUNDACIONES	3
2.1.3.. DESLIZAMIENTO Y DESPRENDIMIENTO	4
2.2.- INFRAESTRUCTURAS PRINCIPALES EXISTENTES Y EN PROYECTO	4
2.2.1.- EVACUACIÓN DE AGUAS	4
2.3.- SECTORES ECONÓMICOS	9
2.3.1.- SECTOR PRIMARIO	9
2.3.2.- INDUSTRIA Y COMERCIO	9
2.3.3.- TURISMO	9
2.4.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO	10
2.4.1.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	10
2.4.2.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL	11
2.4.3.- ETNOLOGÍA	12
3. CONDICIONANTES DE POBLACIÓN Y VIVIENDA	14
4. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL Y OTRAS DETERMINACIONES QUE INCIDEN EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	16
4.1.- PAT DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA)	16
4.2.- PAT DE CORREDORES DE INFRAESTRUCTURAS	16
4.3.- PLAN EÓLICO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA	16
4.4.- RED NATURA 2000	17
4.4.1.- LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO (LIC)	17
4.4.2.- ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA'S)	21
4.5.- HÁBITATS PRIORITARIOS	
4.6.- PAISAJES PROTEGIDOS	23
4.6.1.- P.O.R.N. DEL PARQUE NATURAL DE L'ALBUFERA	23
4.6.2.- PARAJE NATURAL DE LA MURTA Y LA CASELLA	24
4.6.3.- MICRORRESERVAS	25
4.6.4.- CATÁLOGO DE MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA	25
4.6.5.- INVENTARIO FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA	26
4.6.7.- ZONAS HÚMEDAS	27
4.7.- PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS	27
5.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN	28
6.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES EN PLAN VIGENTE	30



## 1.- HISTORIA

A pesar de la cantidad de yacimientos prehistóricos que hay -del paleolítico las casas de "Xixerá" y la "Cuévano de Alfons"; del neolítico la Cuévano de las Arañas y la Cuévano de los Gatos; de la edad de bronce la montaña "Asolada" y las casas de Moncada; de la época romana el almijar de Santo Bernat y la necrópolis del camino de Albalat- los orígenes no están claros. Los historiadores y los estudiosos han manifestado sus opiniones de manera dispar.

Para algunos la ciudad es la sucesora de la Sucro ibérica, otros buscan los precedentes en las villas romanas (Materna, Vilella, Casilla, etc.) y señalan una concentración de la población en el núcleo de la villa, y finalmente están los que, de la misma manera, señalan esa concentración pero a partir de las alquerías musulmanas repartidas por el término.

Fue fundada por los árabes con el nombre de "al-yazirat Suqar" (en español, "la Isla del Júcar").

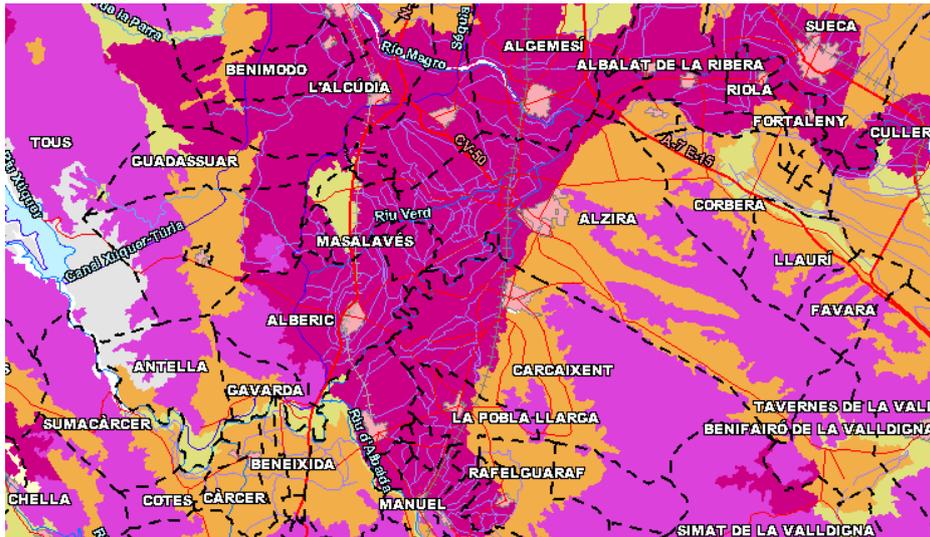
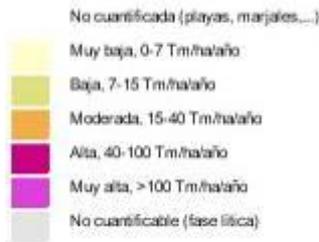
Durante el dominio musulmán, Alzira fue una población muy importante que llegó a tener gobernación propia. Con los almorávides fue foco destacado de diversas rebeliones contra los cristianos y con el intento de unificación almohade pasó a declararse partidaria de estos. La villa, baluarte completamente amurallado, contaba con unas cuantas mezquitas, casas de baño, molinos, etc. El tratado geográfico de Al-zuhví, escrita hacia el 1147, señala la existencia en Alzira de un gran puente de tres arcos, obra antigua y de excelente factura, así como que sus habitantes eran gente acomodada. De entre los alzirenys de la época destacan los escritores: Ben Jafacha, Al-zaqaq, Ben Amira y Ben Thalmus, los jurisconsultos: Ben Abil Kasal y Abu Baker, el historiador Algapheker Abu Abdalla y el matemático Ben Rían entre otros.

El 30 de diciembre del 1242 conquista la villa Jaime I, quien concedió infinidad de privilegios, entre los que destaca el de mero y mixto imperio con jurisdicción sobre causas civiles y criminales sobre 42 pueblos, así como el título de "Coronada y Fidelísima Villa Real".

Durante esta época tuvo voto en los Cortes del Reino de Valencia. El monarca aragonés renunciará a la corona en favor de sus hijos, en Alzira donde, según la tradición, morirá en 1276. Alfonso I, en 1286, le concedió la facultad de celebrar ferias. La villa tomó parte activa en la guerra de La Unión, participó en los Cortes del Reino y ejerció un papel destacado en el Compromiso de Caspe. Los siglos XVI, y XVII supusieron un receso en la orden político y económico. Se segregan de la villa: Carcaixent, Guadasuar y Algemesí, y sufre los efectos de la expulsión de los moriscos.

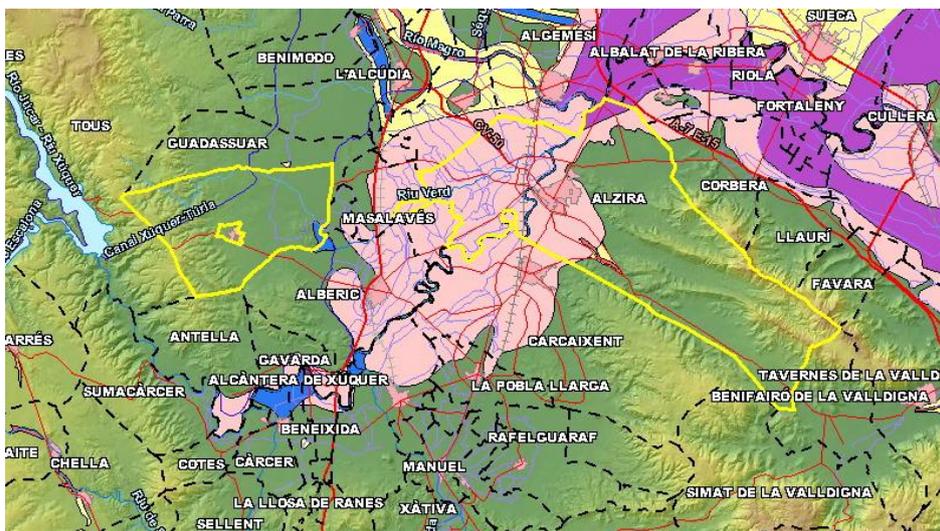
En la Guerra de Sucesión se declaró partidaria del archiduque Carlos VI del Sacro Imperio Romano Germánico por el que Felipe V, después de vencer la guerra, abolió todos sus fueros y privilegios. Durante la guerra contra los franceses, en 1811 se trasladó a Alzira la Junta de Defensa de la Provincia. En 1820 se crea el encuentro judicial de Alzira. En 1853 el ferrocarril llega a la villa. El 8 de agosto del 1876, Alfonso XII, en consideración a la importancia que por el aumento de la población y desarrollo de su industria y su comercio había logrado la villa, le concedió el título de ciudad. El 1885, Alzira se prestó al insigne





Erosión potencial

### 2.1.2.-Inundaciones

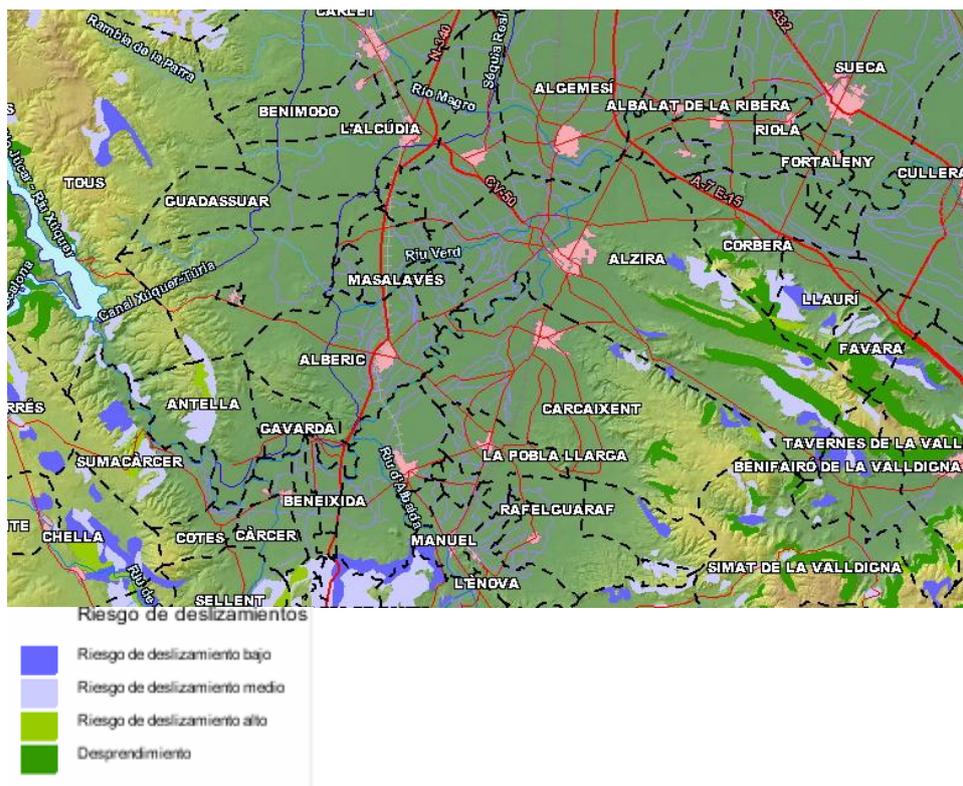


PATICOVA: riesgo de inundabilidad



### 2.1.3.-Deslizamiento y desprendimiento.

Según el Mapa de Riesgo de Deslizamiento y Desprendimiento de la Generalitat Valenciana, se observan zonas con riesgo de desprendimiento que se sitúan en la parte sureste del municipio, así como focos puntuales de deslizamiento alto y bajo situados en la misma zona del municipio de Alzira.



## 2.2.-Infraestructuras principales existentes y en proyecto

### 2.2.1.- Evacuación de Aguas

La red de saneamiento cubre toda la población. Las conducciones son subterráneas, por espacios libres públicos o viales, siempre por debajo de la red de suministro. La depuración será necesaria salvo que el Ayuntamiento autorice el vertido sin depurar a la red municipal previa justificación de la suficiencia de la misma y las oportunas compensaciones económicas si procede.

Las aguas residuales vierten principalmente a un colector existente que está canalizado hacia la depuradora EDAR de Alzira-Carcaixent.

También existe otra depuradora, de menor capacidad situada en Alzira (Barraca de Aigües Vives).

A continuación, se adjuntan las fichas de las depuradoras:



Volver al buscador de depuradoras

## Alzira - Carcaixent

Comarca

La Ribera Alta

Empresa Explotadora Asistencia Técnica

UTE SAV-DAM-DRACE IVA LEYING, SA

Datos de la EDAR

Caudal de proyecto (m<sup>3</sup>/d): 26.640  
Potencia Total Instalada (kW): 1.346  
Coordenadas UTM

X: 717320  
Y: 4332193  
Z: 30



Municipios Servidos

Alzira

Carcaixent

La Pobla Llarga

Villanueva de Castellón

Datos Funcionamiento 2007

Caudal (m<sup>3</sup>/día): 37.717 Población servida (he): 72.078 Rendimientos (%) SS: 91 DBO5: 95 DQO: 94

Implantación



Ficha Técnica

Línea de Agua

PRETRATAMIENTO

- Reja de gruesos
- Reja de finos
- Tamizado
- Tanque Homogeneización
- Desarenador
- Desengrasador

TRATAMIENTO PRIMARIO

- Físico-Químico
- Decantación

TRATAMIENTO SECUNDARIO

- Aireación prolongada
- Fangos activados
- Lagunaje
- Lagunaje aireado
- Lecho de turbas
- Lecho bacteriano
- Biodiscos
- Biocilindros
- Eliminación nitrógeno
- Eliminación fósforo

TRATAMIENTO TERCIARIO

- Coagulación Floculación
  - Infiltración - Percolación
  - Filtración
  - Ultrafiltración
  - Ósmosis inversa
- DESINFECCIÓN
- Ultravioletas
  - Cloración

Línea de fangos

ESPEADOR

- Gravedad
- Flotación
- Mecánico

ESTABILIZACIÓN

- Aerobia
- Anaerobia
- Estabilización con cal

DESHIDRATACIÓN

- Centrífuga
- Filtro
- Eras de secado
- Filtro prensa
- Mesa filtrante

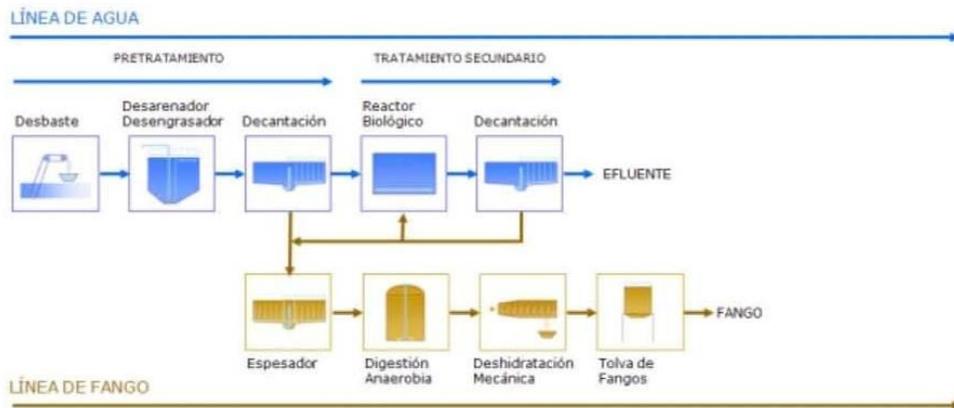
POST-TRATAMIENTO LODOS

- Compostaje
- Secado Térmico
- Incineración

Generación Eléctrica

- Cogeneración
- Placas solares

Diagrama de bloques de proceso





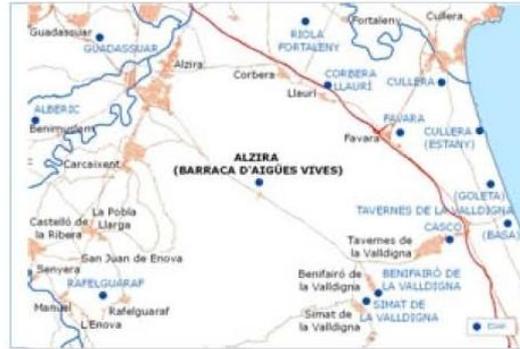
[Volver al buscador de depuradoras](#)

## Alzira (Barraca d'Aigües Vives)

Comarca	
La Ribera Alta	
Empresa Explotadora	Asistencia Técnica
EGEVASA	IVA LEYING, SA
Datos de la EDAR	

Caudal de proyecto (m<sup>3</sup>/d): 164  
 Potencia Total Instalada (kW):13  
 Coordenadas UTM

X:727479  
 Y: 4332032  
 Z: 61



Municipios Servidos
---------------------

Alzira

Datos Funcionamiento 2007
---------------------------

Caudal (m<sup>3</sup>/día): 164 Población servida (he): 277 Rendimientos (%) SS: 87 DBO5: 90 DQO: 84

Implantación
--------------



Ficha Técnica

Línea de Agua

Línea de fangos

PRETRATAMIENTO

- Reja de gruesos
- Reja de finos
- Tamizado
- Tanque Homogeneización
- Desarenador
- Desengrasador

TRATAMIENTO PRIMARIO

- Físico-Qímico
- Decantación

TRATAMIENTO SECUNDARIO

- Aireación prolongada
- Fangos activados
- Lagunaje
- Lagunaje aireado
- Lecho de turbas
- Lecho bacteriano
- Biodiscos
- Biocilindros
- Eliminación nitrógeno
- Eliminación fósforo

TRATAMIENTO TERCIARIO

- Coagulación Floculación
- Infiltración - Percolación
- Filtración
- Ultrafiltración
- Ósmosis inversa

DESINFECCIÓN

- Ultravioletas
- Cloración

ESPESADOR

- Gravedad
- Flotación
- Mecánico

ESTABILIZACIÓN

- Aerobia
- Anaerobia
- Estabilización con cal

DESHIDRATACIÓN

- Centrifuga
- Filtro
- Eras de secado
- Filtro prensa
- Mesa filtrante

POST-TRATAMIENTO LODOS

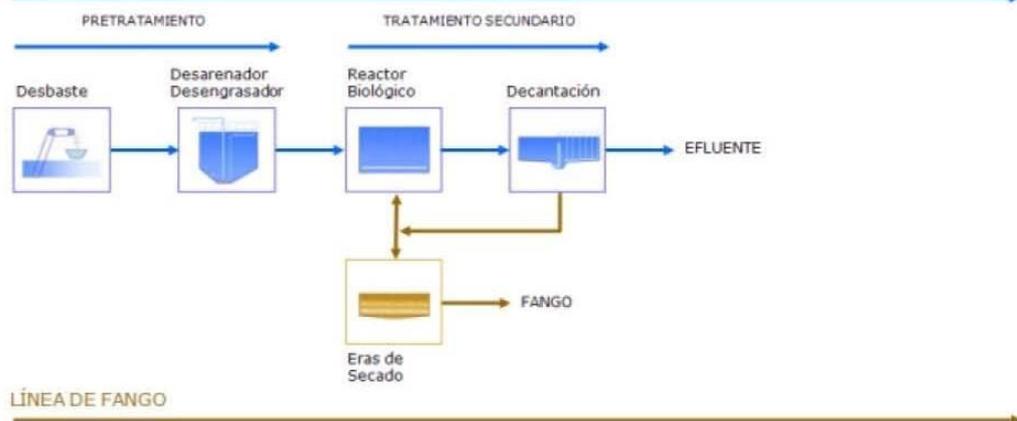
- Compostaje
- Secado Térmico
- Incineración

Generación Eléctrica

- Cogeneración
- Placas solares

Diagrama de bloques de proceso

LÍNEA DE AGUA



## 2.3.- SECTORES ECONÓMICOS

### 2.3.1.- Sector primario

Los principales cultivos de secano son: algarrobo, vid, olivo, almendro, etc. El regadío se nutre de las aguas de la Real Acequia del Júcar. El cultivo más importante ha sido el naranjo, disminuyendo su importancia en los últimos años. El cultivo del arroz ha disminuido también en los últimos años. El resto de cultivos de huerta son: trigo, maíz, tomate, algodón, patatas, etc. La propiedad de la tierra está muy repartida: el 70 por cien de la superficie es cultivada directamente por sus propietarios. Predominan las parcelas pequeñas.

La ganadería está dedicada, principalmente, a los animales de producción; destaca la cría de cerdos para fabricación de embutidos; es asimismo importante la avicultura, con una importando factoría industrial. Hay también un sector industrial subsidiario del cultivo de la naranja, que paulatinamente está perdiendo importancia.

### 2.3.2.- Industria y comercio

No obstante, el verdadero desarrollo económico de la ciudad tuvo lugar en la segunda mitad del siglo XX, donde la hasta entonces Alzira agrícola, dio paso a una ciudad eminentemente industrial y de servicios.

Actualmente Alzira se ha consolidado como un importante núcleo industrial y comercial, donde funcionan fábricas de helados, piensos, harinas, cartonajes, tintes, hilaturas, editoriales, muebles, elementos de construcción, embalajes, empresas de transportes, etc. La creación de nuevos polígonos industriales, el eje comercial Alzira-Carcaixent con la nueva avenida de la Ribera y la expansión de la ciudad a través del sector Tulell confirman el carácter dinámico de la urbe. Considerada el motor económico de la comarca, puede presumir también de acaparar la mayor parte de la oferta de ocio y servicios de la zona, generando así gran cantidad de puestos de trabajo directos e indirectos.

### 2.3.3.- Turismo

Alzira desde hace unos años promociona su imagen en FITUR y otras ferias de turismo. La creación de la oficina Tourist Info, sus parajes naturales y rutas de monasterios, sus monumentos BIC, sus Fallas y Semana Santa (declaradas fiestas de interés turístico nacional) y su reciente denominación como **municipio turístico** pueden dar como resultado una nueva fuente económica importante para el municipio.

Alzira cuenta con establecimientos hoteleros de 2 y 3 estrellas, y un fuerte potencial de crecimiento en este sector.

Según datos ofrecidos por la oficina de turismo de Alzira, el número de visitas a la ciudad en 2007 aumentó un 30% con respecto al año anterior; en concreto el número de visitas que recibió la Tourist Info de Alzira durante el ejercicio 2007 fue de 8.295 visitas, de las que 7.790 correspondían a visitas procedentes de España, y 1.135 de extranjeros.

## 2.4.- Patrimonio Arqueológico y Etnológico

### 2.4.1.-Yacimientos arqueológicos

De acuerdo con los datos de Conselleria de Cultura, los bienes catalogados como yacimientos arqueológicos en el municipio de Alcira son los siguientes:

- Abrics del Barranc de l'Aixavego
- C/ Albornoz, nº 1 - C/ Travesía Albornoz.
- C/ Albornoz nº 20-22
- C/ Amparo, nº 10
- C/ Amparo, nº 6
- C/ Amparo, nº 8
- C/ Bernat Enteça nº21
- C/ Chulvi nº 10-12 ESQ C/ Sangre, ESQ, C/ Sant Joan de Ribera
- C/ Faustino Blasco, nº 16 Cantonada C/ Costa, nº 2
- C/ Major Santa Caterina i altres - Rases de conduccions
- C/ Major Santa Caterina nº 7-9
- C/ Ronda Algemesí nº 19
- C/ Ronda d'Algemesí nº 15 - C/ Salineries nº4
- C/ Salineries, Cantonada C/ José Dolz
- C/ Salvador, nº 10
- C/ Santa Lucia, nº 1
- C/ Santa Lucia, nº 21 - 23
- C/ Santa Lucia, Nº 35
- C/ Santa Maria, nº 3-13 – Casa Real o Casa de l'Olivera
- C/ Santa Teresa nº 53
- C/ Sants nº 4-10
- Cabañes
- Casalicis del Pont de Sant Bernat.
- Cases de Moncada
- Cases de Xixerà
- Centre Històric La Vila C/ Major Santa Maria,31
- Centre Històric La Vila C/ Major Santa Maria, 33-37
- Cova de les Aranyes
- Cova de les Meravelles
- Cova dels Gats
- Cova dels Tres Cranis
- Coveta de la Muntanya Assolada o del Vessant Sud



- Creu coberta
- El Toro
- Església de Santa Caterina
- Església de Santa Maria
- Mercat Vell d'Alzira
- Molí de Fus
- Molí de Genis o Ginés
- Monestir de Santa Maria de la Murta
- Mulata
- Muntanya Assolada
- Muntanyeta de Sant Salvador
- Muntanyeta o Cabeçol de les Valletes del Gallo
- Necròpoli de l'Escola Pia
- Necròpoli de Tisneres o del Camí d'Albalat
- Nucli Urbà d'Alzira
- Plaça del Carbó-C/ Albornoz, nº 1
- Plaça del Carbó, nº 7
- Plaça del Forn, nº 11-12
- Plaça del Sufragi
- Pont de Carles i o del Riuet dels Ulls
- Prada
- Sequer de Juana
- Sequer de Sant Bernat

#### 2.4.2.- Bienes de interés cultural

De acuerdo con los datos de Conselleria de Cultura, los bienes catalogados como Bien de Interés Cultural en el municipio de Alcira son los siguientes:

- Casa Consistorial, situada en la C/ San Roque y Plaza de Casassús
- Casa de Empeño, situada en la C/ San Roque, 16
- Chimenea Industrial La Constructora
- Conjunto "La Villa"
- Edificio de Viviendas en la C/ Mayor Santa Catalina nº 2
- Escudo en el Edificio de la Calle San Roque nº13
- Escudo en el Edificio de la Calle San Roque nº8
- Escudo en el Palacio de Casassús
- Escudo en la Iglesia del Monasterio de Santa Lucia
- Escuelas Pías



- Iglesia Parroquial de los Santos Patronos, situada en la Plaza Constitución.
- Antiguo Convento de la Encarnación, situado en C/ Onda, 4
- La Gallera, situado en C/ Escuelas Pias, 1
- Lavadero Público de L'Alquerieta
- Monasterio de Santa Lucia
- Monasterio Fortificado de Nuestra Señora de la Murta, situado en el Valle de la Murta.
- Palacio de Casassús
- Recinto Amurallado de Alzira
- Restos Arqueológicos del puente de Sant Bernat y sus Casilicios
- Restos góticos de la Iglesia de Santa Maria
- Santuario de Nuestra Señora del Lluch, situada en la Muntanyeta del Salvador.

### **2.4.3.- Etnología**

Los recursos de tipo etnológico catalogados por la Conselleria de Cultura son los siguientes:

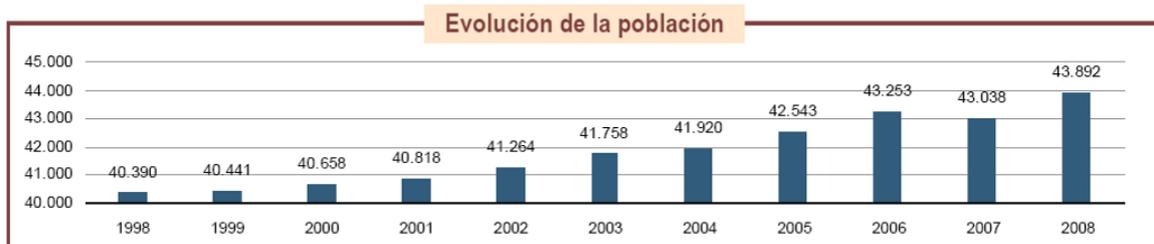
- Almàssera de la murta
- Anunciación
- Assecador de Sant Bernat o de Blazquez
- Baixador
- Banco
- Caserna Guardia Civil
- Caseta de Guardabarreres
- Caseta de Guardabarreres 2
- Caseta de peons
- Caseta de peons 2
- Casino
- Casino 2
- Cementerio
- Colegio
- Colegio 2
- Criador de aves
- Escuela
- Escuela 2
- Estación
- Estación 2
- Fábrica



- Fábrica de conservas
- Fábrica de papel
- Fumeral
- Fumeral 2
- La Constructora
- La Cotonera
- Lavadero
- Lavadero de Tarín
- Almacenes antiguos (16 almacenes catalogados)
- Malecón
- Mikado
- Molinos (5 molinos catalogados)
- Moli de Fus
- Moli de Genis
- Motores (8 motores catalogados)
- Motor y balsa de porcater
- Nevera de la Murta
- Puente (8 puentes catalogados)
- Portada
- Pozos
- Retablos cerámicos (San Agustín, San Bernardo, San Francisco de Asís, San Francisco de Paula, San José, San José y San Cristóbal, San Ramón, Santa Rita)
- Senia del camino de l'arena
- Taller
- Gran teatro
- Transformadores
- Trilladora
- Vía crucis. III Estación
- Virgen de la Murta
- Xemeneies de la draperia
- Ximeneia del pont de ferro

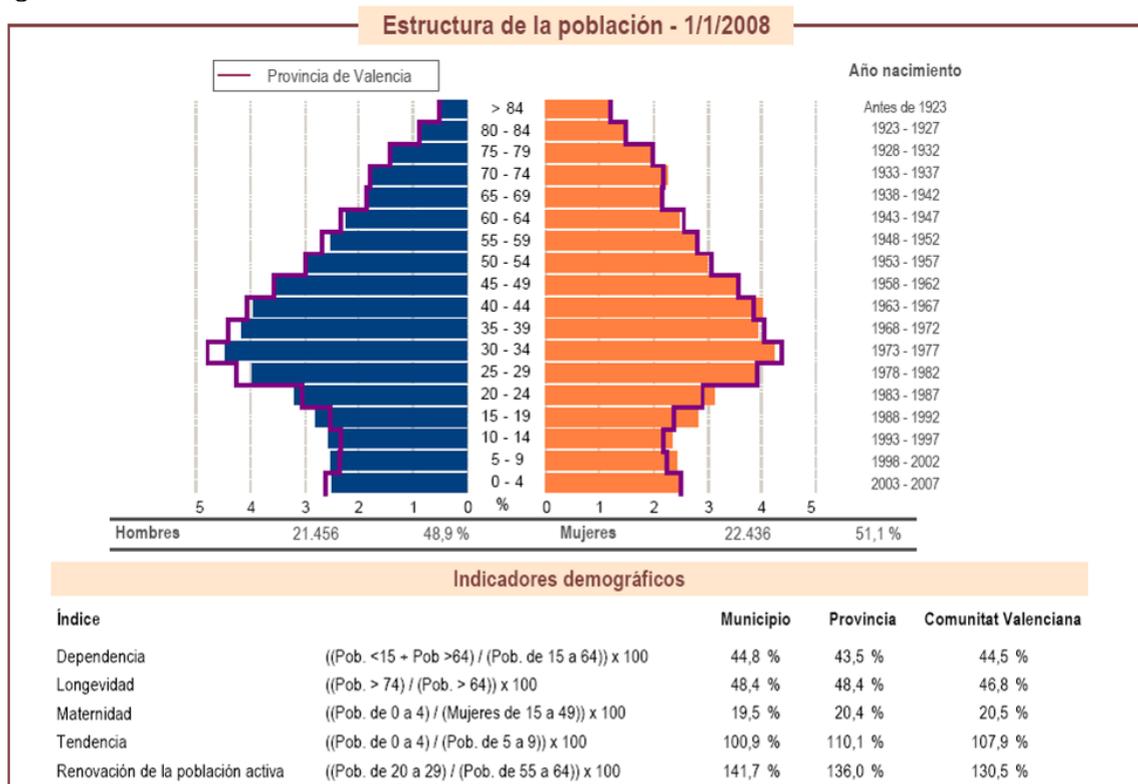
### 3.- CONDICIONANTES DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

La población de Alzira ha sufrido un incremento constante en los últimos 10 años como se puede apreciar en la gráfica siguiente, alcanzando en 2009 según datos del INE una población de 44.690 habitantes:



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (IVE)

La estructura de la población en 2008, según últimos datos oficiales del IVE; se muestra en la siguiente tabla:



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (IVE)

Por otra parte, los datos oficiales últimos del IVE respecto del incremento de viviendas en el municipio en los últimos años, así como los datos de movimiento de la población, son:



Obras mayores de edificación



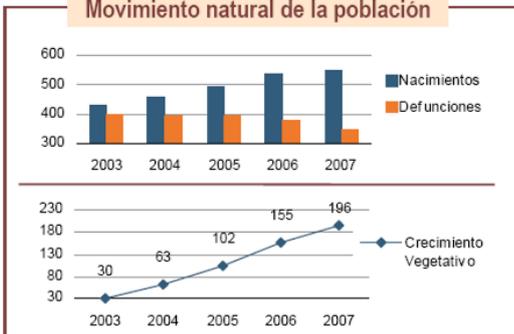
Elecciones locales - 2007



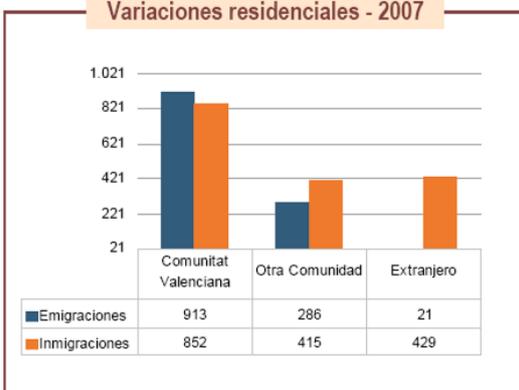
Población por nacionalidad - 2008



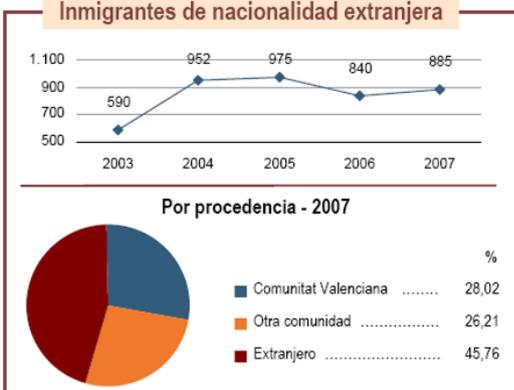
Movimiento natural de la población



Variaciones residenciales - 2007



Inmigrantes de nacionalidad extranjera



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (IVE)



#### 4.- PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL Y OTRAS DETERMINACIONES QUE INCIDEN EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

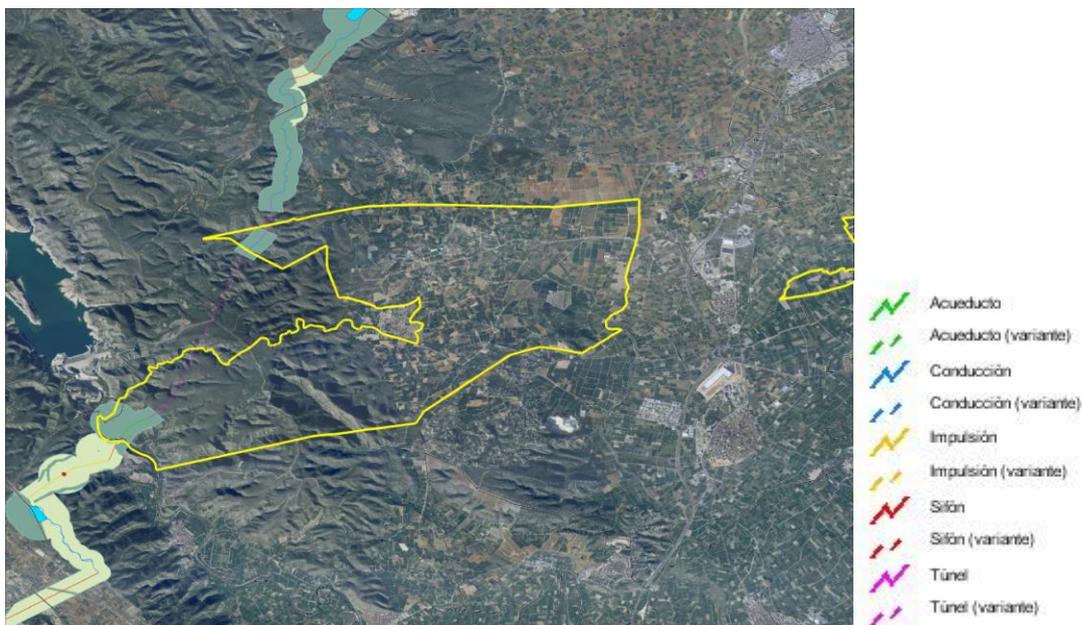
##### 4.1.- PAT de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)

El término municipal de Alzira se encuentra afectado por el PATRICOVA “Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana” de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

##### 4.2.- PAT de Corredores de Infraestructuras.

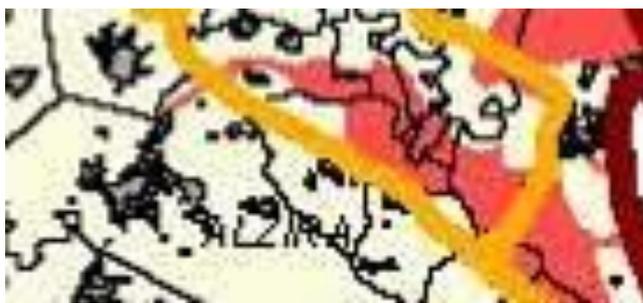
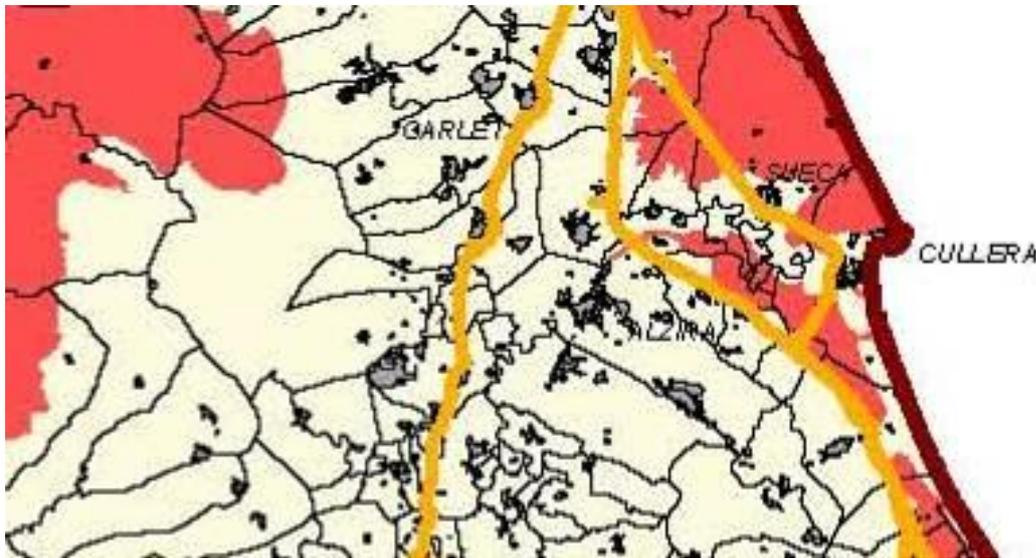
El artículo 3 del Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras define el ámbito del corredor, el cual afecta a 65 términos municipales (20 en la provincia de Castellón, 37 en la de Valencia y 8 en la de Alicante), entre los cuales se encuentra Alzira.

Se establece una reserva en la zona denominada “La Garrofera” para el trazado del corredor.



##### 4.3.- Plan Eólico de la Comunidad Valenciana

El término municipal de Alzira no se ve afectado por el Plan Eólico de la Comunidad



 Zonas no aptas  
 Zonas exteriores residuales  
Resto de colores : Zonas Eolicas

#### 4.4.- Red Natura 2000

La Red Natura 2000 es definida por la Directiva 92/43/CEE del Consejo de la Unión, de 21 de mayo de 1992, conocida como directiva de hábitats, concerniente a la conservación de los hábitats, las especies y la biodiversidad en el territorio de la U.E.

Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en dicha directiva, la Comunidad Valenciana designó, en diciembre de 1997, una lista de Lugares de Interés Comunitario (en adelante, LIC) susceptibles de formar parte en su caso de la Red Natura 2000.

Los LIC se definen en base a la presencia en los mismos de los hábitats o especies considerados prioritarios en la misma, puesto que es este carácter de prioridad el que obliga a los estados a la "designación de zonas de especial conservación".

En el término municipal de Alzira existen dos lugares de interes comunitario, el LIC de la serra de Corbera y el LIC tramo medio y bajo del rio Xuquer.

##### 4.4.1.-Lugar de Interés Comunitario (LIC)

Los LIC se definen en base a la presencia en los mismos de los hábitats o especies considerados prioritarios en la misma, puesto que es este carácter de prioridad el que obliga a los estados a la "designación de zonas de especial conservación".



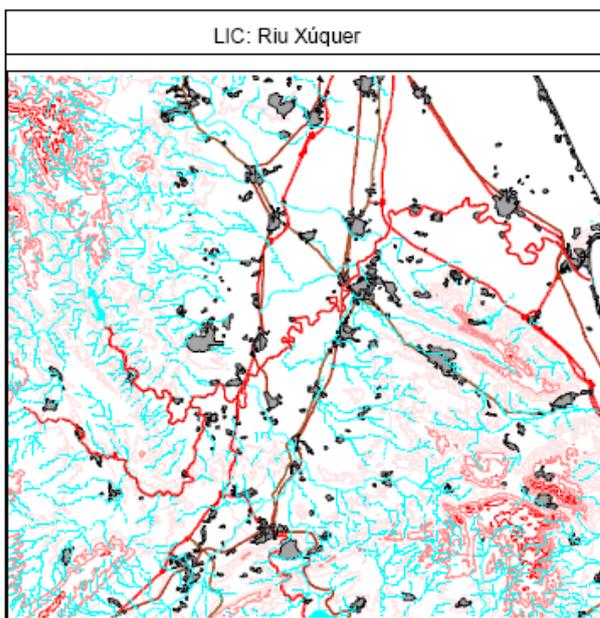
Antella, Sumacàrcer, Tous, Beneixida, Castelló de la Ribera, Alberic, Benimuslem, Carcaixent, Algemesí, Polinyà de Xúquer, Albalat de la Ribera, Riola, Fortaleny, Sueca y Cullera.

La presente unidad constituye un LIC de carácter fluvial, el cuál incluye esencialmente los hábitats acuáticos del río Xúquer en el tramo comprendido entre la presa de Tous y su desembocadura, afectando al término de Alzira en este sentido.

Existen poblaciones de diversas especies de ictiofauna de interés, así como en el área del cauce del río Sellent, el cuál comprende tramos de elevada calidad, y por ello se incluye en el área delimitada del LIC.

Los hábitats y especies destacables, como corresponde al carácter fluvial del área, se limitan a los de ríos de caudal permanente, tanto en su variante con *Glaucium flavium* (3250), como con galerías de *Salix* y *Populus Alba* (3290). Así mismo, se incluyen en la zona algunos fragmentos de pastizales húmedos de *Molinio-Holoschoenion* (6420) y de vegetación ribereña de *Nerio-Tamaricetea* (92D0) y de *Salix* y *Populus* (92AO).

En cuanto a la fauna, se encuentran aves de interés como *Alcedo atthis*, aunque la mayor relevancia corresponde a los peces entre los que cabe destacar *Alosa fallax*, *Chondrostoma arrigonis* y *Cobitis taenia*.



Delimitación LIC Riu Xúquer



Otro LIC a tener en cuenta –aunque no afecte directamente a la zona de estudio- es el **LIC de los ullals de Benimodo**, cerca del término de Massalavés, también incluido en el catálogo de zonas húmedas, que comprende, además de la zona concreta del nacimiento del río Verd, un tramo del propio río. Su alto valor natural deriva de su carácter de zona húmeda, que determina el ecosistema presente en la zona. A pesar de lo reducido del Paraje, éste presenta un importante valor ecológico y paisajístico, debido a su singularidad en un entorno agrícola y fuertemente antropizado.

El río Verd, con 11 km de trazado, transcurre íntegramente por la comarca de la Ribera Alta, hasta su desembocadura en el Júcar, a la altura de Alzira.

Dentro del espacio, pese a la fuerte antropización del entorno, se conserva en gran medida la vegetación propia de los humedales mediterráneos, con especies como el carrizo (*Phragmites communis*), presente en las zonas inundadas junto con la boga (*Typha latifolia*), el junco de laguna (*Scirpus tabernamontani*), el lirio amarillo (*Iris pseudocorus*), el sombrerillo de agua (*Hidrocotile vulgaris*), la filigrana mayor (*Potamogeton nodosus*), el pie de rana (*Potamogeton pectinatus*) y zarzas (*Rubus ulmifolius*) en las orillas de la lámina de agua; que constituyen el hábitat idóneo para un gran número de especies de peces, aves, reptiles, anfibios e invertebrados.

La fauna que habita en el espacio presenta un especial interés, que justificaría por sí solo la protección del mismo. El grupo de las aves, el más representativo, cuenta con la presencia de especies como el cernícalo (*Falco tinnunculus*), martín pescador (*Alcedo althis*), golondrina (*Hirundo rustica*), carricero (*Acrocephalus scirpaceus*), garza real (*Ardea cinerea*), zampullín chico (*Tachybaptus ruficollis*) y polla de agua (*Gallinula chloropus*). Es destacable, asimismo, que los ullals del río Verd albergan las únicas poblaciones a escala

mundial de *Theodoxus valentinus* y *Theodoxus velascoi*, esta última catalogada como en peligro de extinción en el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas.

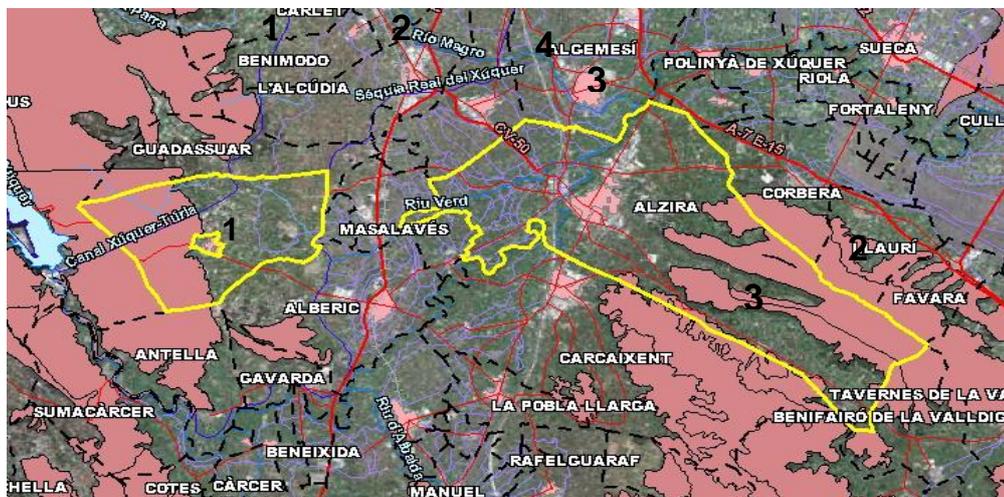
El Lugar de Interés Comunitario del que forma parte el Paraje alberga una de las poblaciones de samaruc (*Valencia hispanica*), especie incluida en la categoría en peligro de extinción en el Catálogo Nacional de especies Amenazadas y en el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazadas, en mejor estado de conservación dentro de su área de distribución.

Sin embargo, a los pocos kilómetros de su nacimiento, así como en el término de Alzira, las aguas del Río Verd sufren las consecuencias de la contaminación, en el color de las aguas que transporta, así como en la vegetación allí existente.

#### 4.4.2.- Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA's)

No existen zonas de especial protección para las aves en el Término Municipal de Alzira aprobadas en la actualidad según la cartografía consultada de Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

#### 4.5.- Hábitats prioritarios



(Fuente: Cartografía Temática de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge)

##### Hàbitat 1

Rec	Cód. enlace	Cód UE hábitat	Cód hábitat (interp. Española)	% cobertura	Descripción
1	2830_6	6220	52207B	5	Teucro pseudochamaepityos-Brachypodietum ramosi O. Bolòs 1957
2	2830_6	5330	433317	15	Quercu cocciferae-Lentiscetum Br.-

Rec	Cód. enlace	Cód UE hábitat	Cód hábitat (interp. Española)	% cobertura	Descripción
					Bl., Font Quer, G. Br.- Bl., Frey, Jansen, & Moor 1936
3	2830_6	5330	43346E	40	Thymo piperellae- Helianthemum marifolii Rivas Goday 1958 c orr. Díez-Garretas, Fernández- González & Asensi 1998
4	2830_6	6110	511021	1	Sedetum micrantho- sediformis O. Bolòs & Masalles in O. Bolòs 1981
5	2830_6	8230	723043	1	Thymo piperellae- Hypericum ericoides Costa, Peris & Stübing i n Costa & Peris 1985
6	2830_6	6220	522224	25	Lapiedro martinezii- Stipetum tenacissimae Rivas- Martínez & Alcaraz in Alcaraz 1984

#### Hàbitat 2

Rec	Cód. enlace	Cód UE hábitat	Cód hábitat (interp. Española)	% cobertura	Descripción
1	29300001	6220	52204E	1 (<25%)	Saxifraga tridactylitae- Hornungietum petraeae Izco 1974
2	29300001	8210	721150	1 (<25%)	Teucrium buxifolii Rivas Goday 1956
3	29300001	8230	723040	1 (<25%)	Hypericum ericoides Esteve ex Costa & Peris 1985
4	29300001	6110	511021	1 (<25%)	Sedetum micrantho- sediformis O. Bolòs & Masalles in O. Bolòs 1981
5	29300001	5330	433317	3 (50-75%)	Quercus cocciferae-Lentiscetum Br.- Bl., Font Quer, G. Br.- Bl., Frey, Jansen, & Moor 1936

#### Hàbitat 3

Re c	Cód. enlace	Cód UE hábitat	Cód hábitat (interp. Española)	% cobertura	Descripción
1	29300023	5330	433317	3 (50-75%)	Quercus cocciferae-Lentiscetum Br.- Bl., Font Quer, G. Br.- Bl., Frey, Jansen, & Moor 1936
2	29300023	6220	52204E	1 (<25%)	Saxifraga tridactylitae- Hornungietum petraeae Izco 1974
3	29300023	9340	834043	2 (25-50%)	Rubus longifoliae- Quercetum rotundifoliae Costa, Peris & Figuer ola 1983



En relación al Plan Rector de Uso y Gestión de L'Albufera, se aprueba mediante Decreto 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat. El ámbito de zonificación del PRUG de L'Albufera no afecta al término municipal de Alzira.

#### 4.6.2.- Paraje Natural La Murta y La Casella

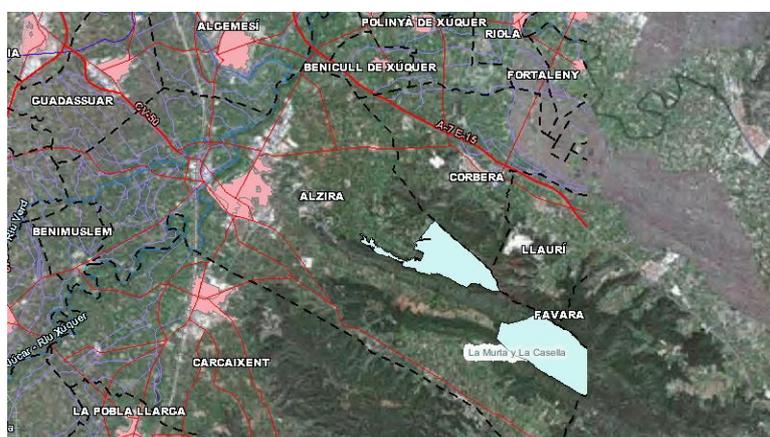
Declarado por Acuerdo del Consell de la Generalitat de fecha 5 de noviembre de 2004, el **Paraje Natural Municipal La Murta y la Casella**, con una superficie de 765,64 Ha, se localiza en el término municipal de Alzira en la provincia de Valencia.

El paraje es uno de los enclaves emblemáticos de la geografía valenciana, especialmente en lo que a su flora se refiere. Se encuentra sometido a un microclima muy favorable, con temperaturas suaves y un alto grado de humedad. En estas condiciones se desarrollan unas formaciones vegetales con un alto grado de madurez, con la presencia de fresnos de flor, carrascas, espinos albar, bosquetes de laureles, madroños, durillos y mirtos (murta), especie que da nombre a uno de sus valles. Existe una destacada presencia de numerosos endemismos de flora, al igual que de rapaces de alto valor ecológico como son el águila perdiguera y el búho real.

Su alto valor paisajístico queda patente en sus abruptas sierras que flanquean fértiles valles, así como en su intensa castificación, que da lugar a la presencia de numerosas simas y cuevas, configurando un paisaje de gran belleza que contrasta con la llanura litoral y el valle del río Xúquer. Desde los picos del Cavall Bernat, la Creu del Cardenal, la Ratlla, o desde el observatorio forestal de l' Ouet, puede divisarse gran parte de la Ribera Baixa y Alta.

Del mismo modo cuenta con un interesante patrimonio histórico-cultural en el que destaca la presencia del conjunto histórico-arquitectónico del Monasterio de los Jerónimos, declarado Bien de Interés Cultural, con numerosos elementos entre los que sobresalen las ruinas consolidadas del Monasterio, la Casa Señorial (en cuyo interior se encuentra un jardín y la Capilla de la Mare de Déu), el conjunto de acueducto y balsas, y un nevero.

Otros extremos de enorme interés son su potencial de uso y disfrute público, reflejado en los numerosos usos educativos, recreativos y de senderismo que posee el paraje.



Paraje natural La Murta y La Casella.(Fuente: Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge)

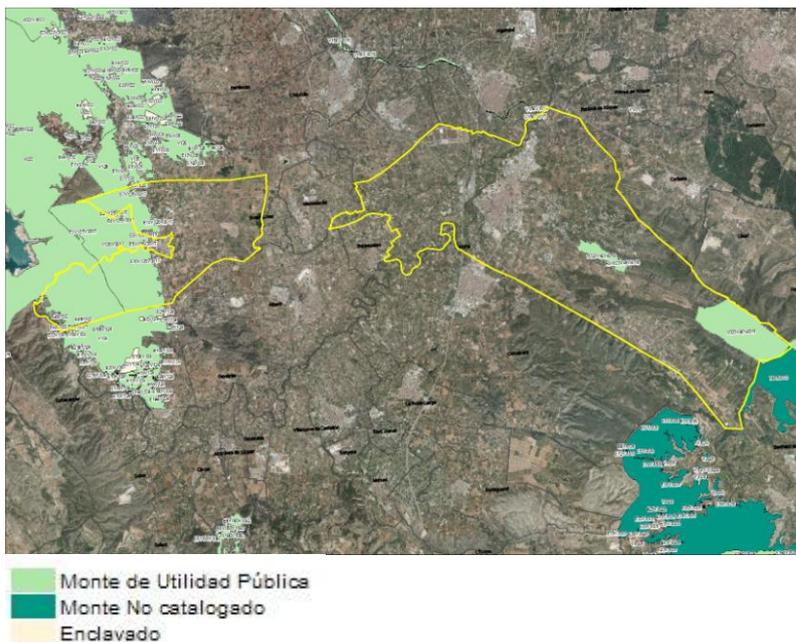
#### 4.6.3.- Microrreservas

Según datos de Conselleria Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, existe una microrreserva "Port de Tous" en el término municipal de Alzira situada en la zona de la Garrofera.



#### 4.6.4.- Catálogo de montes de utilidad pública

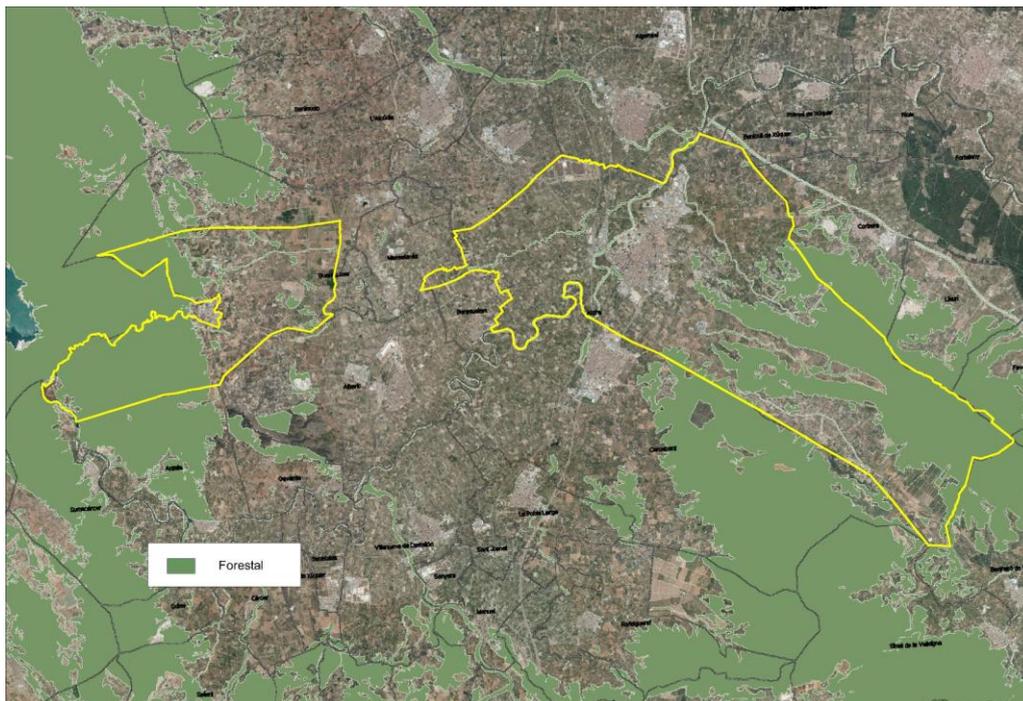
Los montes catalogados como Utilidad Pública de Alzira los constituyen la totalidad de la zona forestal de la Garrofera y dos zonas más pequeñas en la parte de la Sierra de Corbera y de la Murta, como se observa en la imagen:



Montes de utilidad pública del T.M. de Alzira  
(Fuente: Cartografía Temática de la Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge)

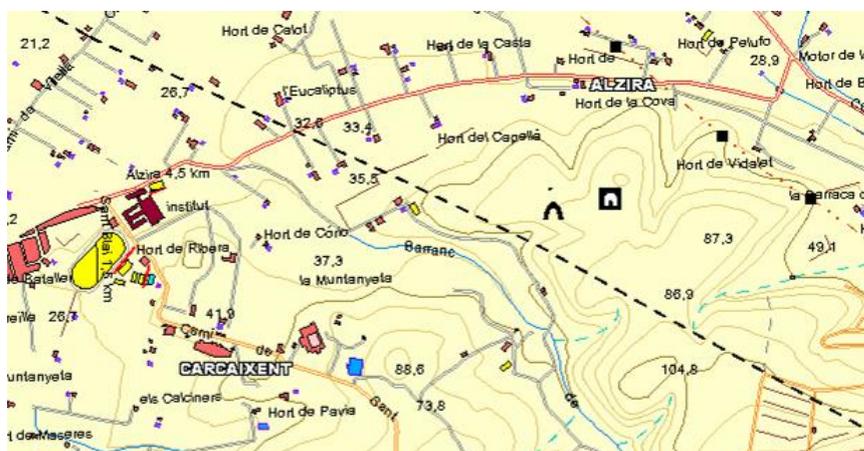
#### 4.6.5.-Inventario forestal de la Comunidad Valenciana

De acuerdo con el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, de 15 de junio de 2007, el término de Alzira, se encuentra ligeramente dominado por las zonas no forestales, distribuyéndose la zona forestal en dos partes, como se observa en la siguiente imagen:



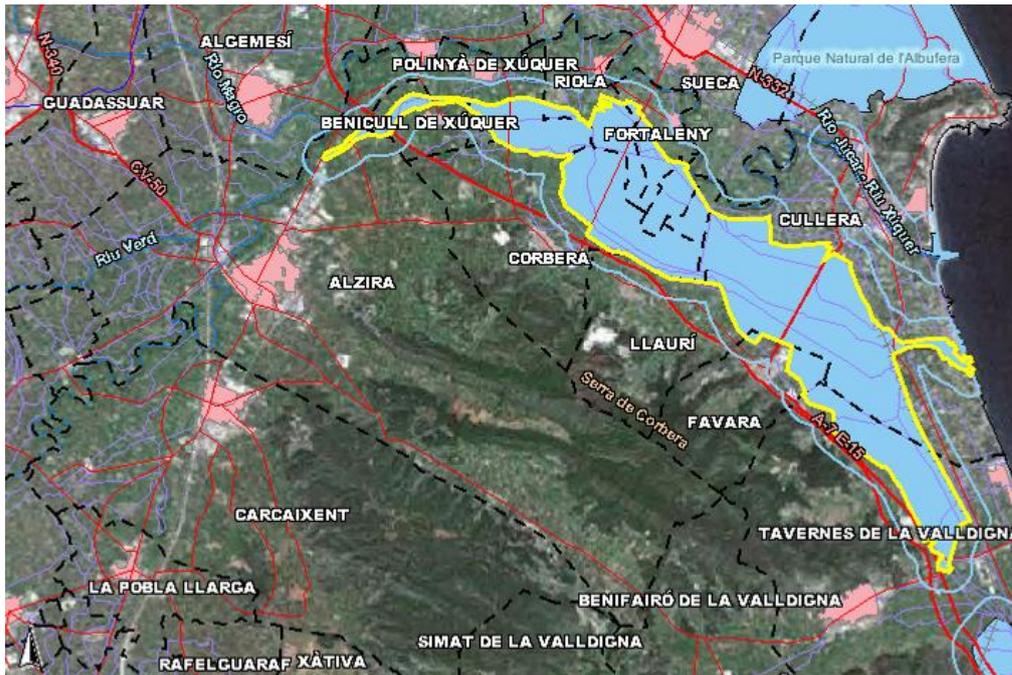
#### 4.6.6.-Cuevas

Según el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana (aprobado por el Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell), el término municipal de Alzira existe una cueva denominada "Cova de les Meravelles".



#### 4.6.7.- Zonas húmedas

Según el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, el término municipal de Alzira se ve afectado por la zona húmeda denominada " Marjal i estany de la Ribera Sur del Xúquer".



#### 4.7. PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS



El Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIR) fue aprobado por el Decreto 317/1997, de 24 de diciembre, del Gobierno Valenciano. Más tarde, el Decreto 32/1999, de 2 de marzo, del Gobierno Valenciano, aprueba la modificación de dicho Plan.

El municipio de Alzira forma parte del ámbito geográfico de actuación del Plan de Residuos de la Zona X, XI, XII, Área de Gestión 1, aprobado por orden del Conseller de Territorio y Vivienda de 29 de octubre de

2004(DOGV nº 4880 de 10/11/2004).

## 5.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN

El planeamiento vigente y en tramitación es el siguiente:

Tipo plan	Especificaciones	Nº Registro	Autores	Aprobación Definitiva
PG	PLAN GENERAL ADAPTACION A LA LUV	0790005	-	En tramitación
PG	PLAN GENERAL ADAPTACION A LA LRAU	9590118	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	14/08/2002 (D.O.G.V.) 21/12/2001 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL SECTOR 1 TULELL	0290328	-	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL USO COMUNITARIO RELIGIOSO	0290454	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	02/06/2003 (D.O.G.V.) 16/04/2003 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL CARRETERA DE CONEXION UE Nº 1 SECTOR 2	0390272	-	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL NORMAS URBANISTICAS I	0490112	-	07/03/2006 (D.O.G.V.) 15/11/2005 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL PARCELAS 320 Y 29 URBANIZACION EL RESPIRALL	0490246	-	28/01/2005 (D.O.G.V.) 27/10/2004 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 7 ORDENACION PORMENORIZADA ENTORNO PLAZA DEL MERCADO	0490339	MARTINEZ ALGARRA	19/04/2006 (D.O.G.V.) 07/07/2005 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL CARRETERA DE ALBALAT	0490340	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	31/03/2005 (B.O.P.) 23/02/2005 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL CARRER HORT DELS FRARES 18	0490401	-	26/02/2005 (B.O.P.) 18/01/2005 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL UNIDAD DE EJECUCION EL RACO VIA "TRANSEUNTE - ZONA VERDE"	0490416	-	26/02/2005 (B.O.P.) 18/01/2005 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL SECTOR VILELLA- 1	0490466	-	24/11/2005 (D.O.G.V.) 29/10/2004 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 10 DE DEPORTIVO A DOTACIONAL LOCAL SOCIAL	0590055	RUIPEREZ CORTINO	13/02/2006 (D.O.G.V.) 15/12/2005 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL RECLASIFICACION SUELO INDUSTRIAL ZONA CARRETERA GUADASSUAR	0590312	-	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL DLS-2	0590358	-	05/11/2005 (B.O.P.) 28/09/2005 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL PARTIDA TERRER BLANCH - BARRACA DE AGUAS VIVAS	0590427	-	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 11 EDIFICABILIDAD MANZANA C/ SANTA TERESA Y RAMBLA Y PLAZA RAMBLA	0590644	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	25/01/2007 (B.O.P.) 29/11/2006 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL PARCELA 24 URBANIZACION EL RESPIRALL	0690045	-	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL CARRER DEL COMERÇ	0690085	-	03/04/2009 (D.O.C.V.) 25/09/2008 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL NORMAS URBANISTICAS II	0690346	-	22/02/2007 (B.O.P.) 31/01/2007 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL MANZANA C/ MARIA MOLINER, PRIOR MORERA, DOLORES IBARRURI Y GABRIELA MISTRAL	0690347	-	24/06/2008 (B.O.P.) 28/05/2008 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL SECTOR PPI-01 UE-11 CARRETERA DE ALBALAT OESTE	0690439	-	29/03/2007 (B.O.P.) 08/02/2007 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL C/ BARITON GUILLERMO PALOMAR DELA URBANIZACION SANTA MARIA BONAIRE	0690449	-	29/03/2007 (B.O.P.) 08/02/2007 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL PARCELA CATASTRAL 22771/15 PARE POMPILIO ESQUINA C/ ESPERANZA Y TRAFALGAR	0700002	GARCIA CARPINTERO	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL MANZANA C/ FRANCISCO ARBONA, HORT DELS FRARES Y ARQUEIBISBE VICH I ABELLAR CINE-PISCINA	0702148	DAVID LLACER	07/02/2008 (D.O.C.V.) 05/11/2007 (CONS)
Tipo plan	Especificaciones	Nº Registro	Autores	Aprobación Definitiva
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL SECTOR PPI-11 POLIGONO INDUSTRIAL PARTIDA EL PLA	0713707	VALCARCEL VALLEJO	06/11/2008 (D.O.C.V.) 15/11/2006 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL PARCELAS 19.01 Y 23.01 DEL POLIGONO INDUSTRIAL CARRETERA DE ALBALAT	0790006	-	10/05/2007 (B.O.P.) 28/03/2007 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL REDELIMITACION AREAS DE REPARTO ARR-96 Y ARR06	0790243	-	01/08/2008 (D.O.C.V.) 26/03/2008 (C.T.U.)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL CAMBIO DE AFEECCION DEL SUBSUELO DOTACIONAL EN VARIAS TERRENOS MUNICIPALES	0790384	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	29/12/2007 (B.O.P.) 28/11/2007 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL PLAÇA MAJOR	0790460	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	15/03/2008 (B.O.P.) 27/02/2008 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL DESAFEECCION SUBSUELO DOTACIONAL-2	0890274	MARTINEZ ALGARRA	03/12/2008 (B.O.P.) 29/10/2008 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL ARTICULO 5.11.6.3	0890338	-	03/12/2008 (B.O.P.) 29/10/2008 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL MANZANAS NÚMERO 6 Y 35 URBANIZACION EL RACO	0890413	MARTINEZ ALGARRA	25/05/2009 (D.O.C.V.) 29/04/2009 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL DLS-2 (SEDE JUDICIAL DE ALZIRA)	0990067	MARTINEZ ALGARRA	23/05/2009 (B.O.P.) 29/04/2009 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL AJUSTE ALINEACIONES C/ HORT DELS FRARES TRAMO COMPRENDIDO ENTRE C/ REYES CATOLICOS Y PLAZA MAYOR	0990200	-	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL ALINEACIONES DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL CV-505 CARRETERA DE ALBALAT	0990204	MARTINEZ ALGARRA	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 6/09 NORMAS URBANISTICAS	0990247	FERRER PORTILLO	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 7-09 NORMAS URBANISTICAS	0990248	-	16/12/2009 (B.O.P.) 25/11/2009 (AYTO)
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 1/10 NORMAS URBANISTICA ARTICULO 3.8	1090049	MARTINEZ ALGARRA	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL Nº 9 USOS PERMITIDOS EN LA ZONA D.E.L	1090065	MARTINEZ ALGARRA	En tramitación
MPG	MODIFICACION PLAN GENERAL HUERTO REMEDIO	1090101	MARTINEZ ALGARRA	En tramitación
PNM	PARAJE NATURAL MUNICIPAL LA MURTA I LA CASELLA	0490189	SANCHEZ VICENT	09/11/2004 (D.O.G.V.) 05/11/2004 (CONS)
O	ORDENANZA TELECOMUNICACIONES POR CABLE	0390136	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	14/03/2003 (B.O.P.) 27/11/2002 (AYTO)
O	ORDENANZA DE ALCANTARILLADO Y AGUAS RESIDUALES	0590172	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	04/07/2005 (B.O.P.) 23/02/2005 (AYTO)
O	ORDENANZA PARQUES Y JARDINES	0590554	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	24/10/2005 (B.O.P.) 29/06/2005 (AYTO)
O	ORDENANZA BASES GENERALES PARA LA APROBACION DE PROGRAMAS DE ACTUACION INTEGRADA	0690063	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	28/03/2006 (B.O.P.) 08/02/2006 (AYTO)
O	ORDENANZA PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ACUSTICA	0890059	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	26/05/2008 (B.O.P.) 30/01/2008 (AYTO)
O	ORDENANZA MUNICIPAL DEL PROTECCION DEL ARBOLADO DE INTERES LOCAL	0990025	-	19/05/2009 (B.O.P.) 23/12/2008 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL EL RACO	0090304	GONZALBEZ ESTEVE	21/09/2001 (B.O.P.) 27/06/2001 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL SECTOR PPR-16-SANTA MARINA II	0190406	I.I.MARTINEZ DOMINGUEZ	29/10/2005 (B.O.P.) 02/02/2003 (AYTO)



Tipo plan	Especificaciones	Nº Registro	Autores	Aprobación Definitiva
PP	PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR PAR-07-AGRALCO	0310564	DUART ALEPUZ	09/11/2005 (B.O.P.) 07/05/2003 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR UEI-06-CAMINO DE BENICULL TISNERES	0390065	-	09/11/2005 (B.O.P.) 30/04/2003 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL SECTOR BARRACA DE AGUAS VIVAS	0390277	-	03/06/2005 (B.O.P.) 28/07/2004 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR TULELL	0490062	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	26/10/2004 (B.O.P.) 13/10/2004 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL SECTOR VILELLA- 1	0490471	SAPIÑA ALCANIZ	03/11/2005 (B.O.P.) 19/10/2005 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR PPR-01 LA PERRERA	0539151	CASTERA PELLICER	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL SECTOR HORT DE SIMARRO	0590306	-	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR RESIDENCIAL CAMPO DE GOLF CASELLA I	0590313	-	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR RESIDENCIAL CAMPO DE GOLF CASELLA II	0590314	-	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR MEDIEVO	0590321	-	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR VILLAS DE AGUAS VIVAS	0590354	-	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL PARTIDA TERRER BLANCH - BARRACA DE AGUAS VIVAS	0590428	-	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL SECTOR DE SNU RAFOL	0650357	DAVID LLACER	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL SECTOR HUERTO DE GALVAÑON-CAMINO DE LA ARENA	0690352	-	07/02/2008 (B.O.P.) 19/12/2007 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL LA GARROFERA	0690387	I.C.MUÑOZ GONZALEZ	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL SECTOR PPR-15 BARRACA AGUAS VIVAS	0790091	-	En tramitación
PP	PLAN PARCIAL SECTOR ARI-10 CARRETERA ALBALAT ESTE	0790185	-	14/05/2009 (D.O.C.V.) 30/01/2009 (AYTO)
PP	PLAN PARCIAL DE MEJORA SECTOR VILELLA-1	0790461	-	En tramitación
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL SECTOR TULELL MODIFICACION A	0690107	-	01/07/2006 (B.O.P.) 28/06/2006 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL SECTOR TULELL MODIFICACION B	0690232	-	07/04/2007 (B.O.P.) 14/03/2007 (AYTO)
MPP	MODIFICACION PLAN PARCIAL SECTOR TULELL MODIFICACION C	0890051	-	15/05/2008 (B.O.P.) 30/04/2008 (AYTO)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-09-DELTABEL	0290266	I.I.MARTINEZ DOMINGUEZ	09/03/2005 (B.O.P.) 28/04/2004 (AYTO)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-07-LA GRANJA	0290276	-	29/10/2005 (B.O.P.) 25/09/2002 (AYTO)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-08-CIUDAD DEL TRANSPORTE	0290361	GARCIA HEREDIA	24/05/2005 (B.O.P.) 18/12/2002 (AYTO)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-01 UNIDADES DE EJECUCION 13, 14, 15 Y 16	0490167	-	En tramitación
Tipo plan	Especificaciones	Nº Registro	Autores	Aprobación Definitiva
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-01 UNIDADES DE EJECUCION 12, 13, 14, 15 Y 16	0490188	-	En tramitación
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-06	0790383	-	En tramitación
MPPI	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-07-LA GRANJA	0790106	-	25/05/2007 (B.O.P.) 10/05/2007 (AYTO)
PE	PLAN ESPECIAL REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA ARI-92	0290380	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	10/05/2004 (D.O.G.V.) 05/04/2004 (CONS)
PE	PLAN ESPECIAL BRITISH SCHOOL	0790441	VERNICH TALENS	En tramitación
MPE	MODIFICACION PLAN ESPECIAL REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA ARI-92 AMBITO ARR-98	0590046	SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	08/11/2005 (D.O.G.V.) 15/09/2005 (CONS)
PEPRI	PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR LA VILA Y ZONAS ADYACENTES	0490169	-	En tramitación
PRI	PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCION ARI-91 LA BARRACA DE AGUAS VIVAS	0590482	-	05/07/2007 (B.O.P.) 26/04/2007 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE PLAÇA DEL MERCAT II	0120181	PAULINO ROCHER S.L	06/12/2001 (B.O.P.) 14/11/2001 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE UE H MANZANA D PARE POMPILI	0190405	-	02/01/2002 (B.O.P.) 31/10/2001 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-4 SARASQUETA C/ JUANOT MARTORELL Y C/ EN PROYECTO PP SECTOR TULELL	0612875	NEBOT MIRALLES	25/05/2007 (B.O.P.) 10/05/2007 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA B7-B8 PARCELA 18 SECTOR TULELL	0632583	POMBO MOTA	En tramitación
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 13-B PARCELAS 105-106 PP SECTOR TULELL	0705869	CARRASCOSA ROCA/SANCHO BURGOS	25/05/2007 (B.O.P.) 10/05/2007 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-11 SECTOR TULELL	0746333	BERTOLIN BONET/ESQUEMBRE CASAÑ	05/03/2008 (B.O.P.) 30/01/2008 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-10 SECTOR TULELL	0790152	POMBO MOTA	25/05/2007 (B.O.P.) 10/05/2007 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-12 SECTOR TULELL	0790174	-	17/11/2007 (B.O.P.) 30/10/2007 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B14 SECTOR TULELL	0790344	SOLER HABITAT S.L	En tramitación
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA B10 SECTOR TULELL	0803157	DUART-VILA ARQUITECTES S.L	06/11/2008 (B.O.P.) 30/09/2008 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B7 Y B8 DEL SECTOR TULELL	0890309	-	05/11/2008 (B.O.P.) 22/09/2008 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA B-12 DEL SECTOR TULELL	0890412	-	01/06/2009 (B.O.P.) 29/04/2009 (AYTO)
ED	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-10 SECTOR TULELL	0990030	GIL LLISTAR/MARTINEZ GOMEZ	En tramitación
BICM	BIEN DE INTERES CULTURAL COMO MONUMENTO IGLESIA ARCIPRESTAL DE SANTA CATALINA	0390402	DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO	03/08/2004 (D.O.G.V.) 30/07/2004 (CONS)
BICCH	BIEN DE INTERES CULTURAL COMO CONJUNTO HISTORICO VILA DE ALZIRA	0390401	DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO	03/08/2004 (D.O.G.V.) 30/07/2004 (CONS)



## 6.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES EN PLAN VIGENTE

CUADRO SUPERFICIES PLAN GENERAL 2002	
CLASIFICACIÓN SUELO	SUPERFICIE (m2)
SUELO URBANO	6.408.528
CASCO URBANO	4.920.027
EL PLA	1.060.909
PEDANIAS	102.894
LA BARRACA	92.609
LA GARROFERA	10.285
NUCLEOS	324.698
SANTA MARINA	144.126
SANT BERNAT	180.572
SUELO URBANIZABLE	2.874.939
CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA	881.422
CASCO URBANO	831.189
PPR02	45.606
PPR05	6.844
PPR11	183.190
PPI01	339.781
PPI02	110.355
PPI03	145.413
LA BARRACA	24.907
PPR13	16.857
PPR14	8.050
NUCLEOS	25.326
PPR19	25.326
SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	1.993.517
CASCO URBANO	1.258.710
PPR01	205.116
PPR03	110.052
PPR10	422.100
PPR12	242.451



<b>CUADRO SUPERFICIES PLAN GENERAL 2002</b>	
PPI06	36.452
PPI07	82.435
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>2.874.939</b>
PPI08	138.466
PPI09	21.638
NUCLEOS	403.406
PPR15	48.357
PPR16	48.933
PPR17	132.156
PPR18	173.960
RED PRIMARIA	331.401
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>102.166.533</b>
S.N.U.C	14.345.270
S.N.U.P.A.	44.469.654
S.N.U.P.P.	34.700.132
S.N.U.P.E.	1.142.238
S.N.U.P.R.	6.622.182
S.N.U.V.P.	887.057
<b>TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>111.450.000</b>

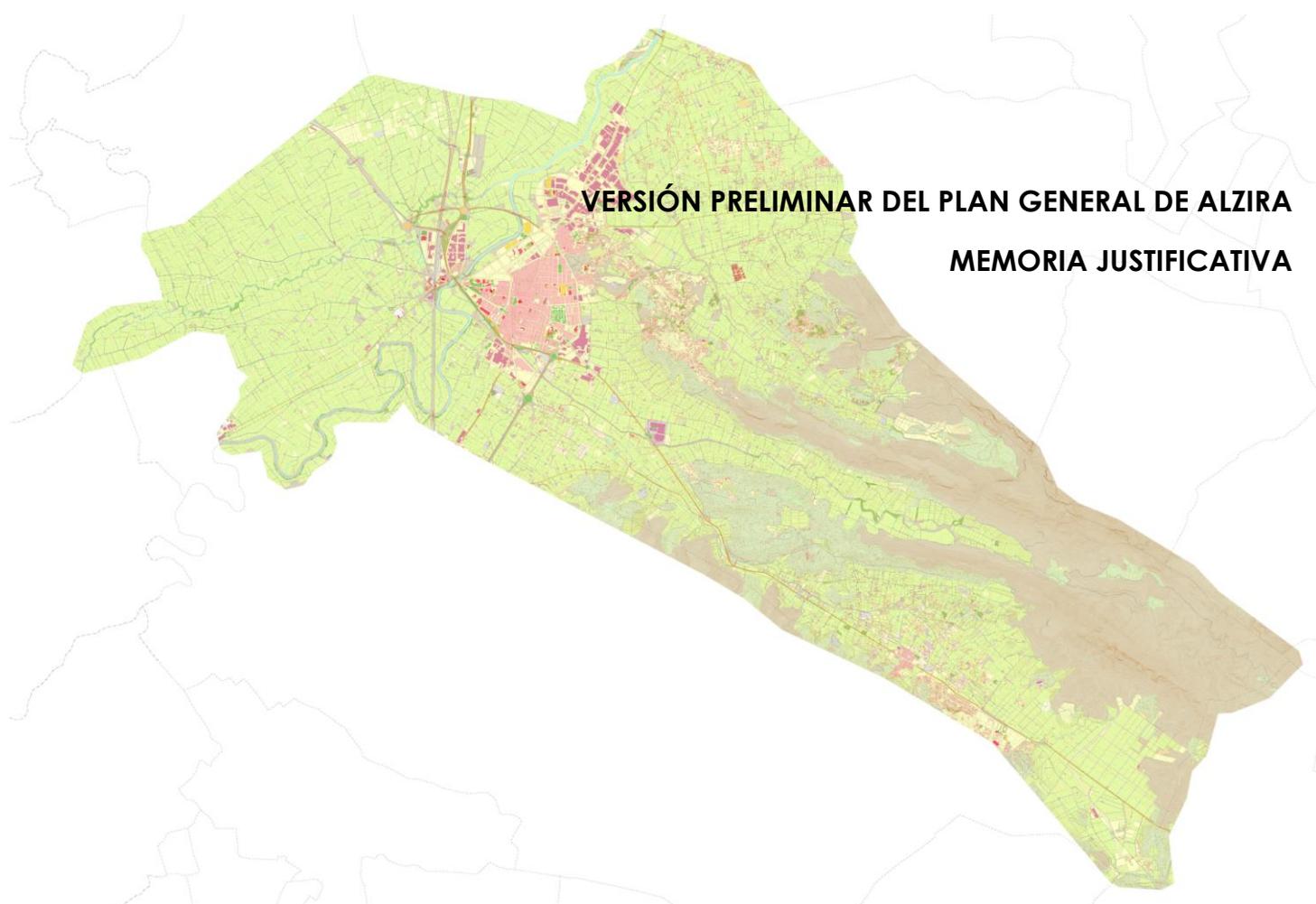
El Jefe de Servicio de Urbanismo

El Arquitecto Municipal  
Jefe de Sección de Planeamiento

Vicente Duart Ciscar

Cristina Martinez Algarra

Alzira, septiembre 2016





## ÍNDICE

0.- ANTECEDENTES .....	1
1.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, ESTRATEGIA DE DESARROLLO Y ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIO COLINDANTES .....	4
1.1.- Modelo Territorial .....	4
1.1.1.- Zonas de primera residencia .....	4
1.1.2.- Zonas de segunda residencia. ....	4
1.1.3.- Zonas Industriales .....	5
1.1.4.- Zonas Terciarias. ....	5
1.2.- Estrategia de desarrollo .....	5
1.2.1.- Residencial .....	5
1.2.2.- Industrial .....	6
1.2.3.- Suelo no urbanizable.....	7
1.2.4.- Infraestructuras y dotaciones públicas.....	8
1.3.- Adecuación a los planes de acción territorial.....	8
1.4.- Adecuación al Planeamiento de Municipios Colindantes .....	8
2.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO .....	11
2.1.- Justificación desde los condicionantes de población y vivienda .....	11
2.2.- Justificación del modelo desde el punto de vista de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana .....	16
2.2.1.- Cálculo del incremento de suelo según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana .....	19
2.2.2.- Justificación de los crecimientos propuestos en base a los indicadores calculados a través de las formulas previstas en la ETCV .....	22
2.3.- Umbral de Incremento de Consumo de Suelo por Crecimiento Urbanístico .....	23
3.- EVOLUCIÓN URBANA Y SUPERFICIES DE CLASES DE SUELO .....	24
4.- DELIMITACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....	27
4.1.- Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio .....	27
4.2.- Clasificación y Ordenación del Suelo. ....	27
4.2.1.- Suelo Urbano.....	28
4.2.2.- Suelo Urbanizable. ....	28
4.2.3.- Suelo No Urbanizable. ....	38
4.3.- Red Estructural de dotaciones públicas.....	43
5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES.....	46
5.1.- Justificación según la Ley Urbanística Valenciana (LUV) .....	46
5.2.- Cumplimiento de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. ....	47
6.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO .....	47
7.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.....	50
Anejo 1: CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA ESCOLAR .....	53





## 0.- ANTECEDENTES

La ordenación urbanística actualmente vigente en el Término Municipal de Alzira parte del Plan General de 2002, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de fecha 29 de mayo de 2002, y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 14 de agosto de 2002.

Tal y como se puede apreciar, tanto el suelo urbano pendiente de urbanización como el suelo urbanizable previstos en el Plan General vigente se encuentran ya programados y desarrollados prácticamente en su totalidad, y ello es debido tanto a la simultaneidad que se produjo entre la tramitación del Plan General y el desarrollo del mismo, como al importante auge urbanístico que se ha producido, especialmente, en los últimos años.

La situación del Plan General original vigente, el cual se encuentra sin posibilidades de crecimiento necesarias en un momento dado, ha llevado a presentar propuestas de reclasificación en estos últimos años, algunas ya aprobadas definitivamente como el sector industrial "El Plà", y otras en tramitación, muchas de ellas ya con aprobación definitiva y una tramitación avanzada en su fase de aprobación definitiva.

Ante la necesidad de dar respuesta a las nuevas necesidades urbanísticas y territoriales del municipio, el Ayuntamiento de Alzira ha promovido la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, con el fin de disponer de un documento actual adaptado a las nuevas exigencias legales vigentes así como dando respuesta a las inquietudes y necesidades actuales del municipio en materia urbanística y de ordenación del territorio, incluyendo no solo todos los sectores en tramitación avanzada sino pequeños nuevos crecimientos que complementan a los anteriores y dan al presente documento una vida útil suficiente y un sentido urbanístico desde el punto de vista de una nueva oferta moderada de suelo, no siendo este documento un mero receptor de las propuestas en tramitación, sino un documento que trata de estructurar y dar un sentido a la ordenación territorial del término municipal.

El modelo en definitiva pretende no solo reflejar una realidad urbanística actual sino prever un modelo de futuro que permita que este nuevo documento de Plan General no se apruebe definitivamente con toda su propuesta urbanística ya programada o desarrollada como así ocurrió con el documento anterior.

En fecha 11 de enero de 2007 fue sometido a información pública el documento de Concierto Previo del Plan General de Alzira, y remitido en febrero a la Consellería para su informe. En su momento se emitieron a dicho documento diversos informes de los diferentes servicios y administraciones implicadas, incluido un primer Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General, emitido por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de fecha de 27 de noviembre de 2008, remitido con fecha 4 de diciembre de 2008 al Director Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, y remitido a su vez al Ayuntamiento de Alzira, con fecha de entrada de 30 de enero de 2009.

Durante la tramitación del documento de Concierto se aprobó nueva legislación , y

surgieron nuevas alternativas de crecimiento para el término municipal de Alzira, aprobadas ya provisionalmente por el Ayuntamiento de Alzira, que junto con los contenidos de los distintos informes emitidos obligaron a la introducción de modificaciones en el modelo territorial de Alzira.

La nueva legislación que entró en vigor durante la tramitación del Concierto fue la siguiente:

Respecto a la nueva legislación aprobada, el 1 de julio de 2007 entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y posteriormente el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de 2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, en cuyos textos se establece la necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Además, con fecha 1 de agosto de 2008 se sometió a información pública el proyecto de Decreto de Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística, si bien con posterioridad no se ha producido su aprobación.

Además, otra legislación nueva que apareció durante la tramitación en materia urbanística es:

- Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Decreto 46/2008, de 11 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.
- Orden de 28 de julio de 2008, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública.
- Orden de 1 de julio de 2008 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública.

Las nuevas consideraciones y propuestas urbanísticas que surgieron durante la tramitación del Concierto y generaron un nuevo modelo territorial fueron tanto residenciales, como industriales y terciarias, complementarias al modelo establecido de Concierto Previo en tramitación. alguna de dichas propuestas fueron aceptadas por el Ayuntamiento y aprobadas provisionalmente como el caso del sector Finca SOS PPR28.

Las nuevas propuestas completaban y se apollaban en crecimientos ya desarrollados con el objeto de ofrecer posibilidades al crecimiento de suelos residenciales en torno al casco e industriales, como ampliación de los ya existentes o programados.

Por otro lado, algunas de las propuestas de suelo residencial previstas en origen con el primer modelo presentado en el Concierto se eliminaron (PPR-21 y 22) con el objeto de dar cumplimiento a nuevas determinaciones como era el paso del corredor de la CV-50 y por otro lado, y para dar respuesta al cumplimiento del informe emitido por la Dirección General



de Paisaje, se eliminó como suelo urbanizable la zona de Valletes de Bru (PPR-18).

Por otra parte, la emisión de diversos informes del Concierto Previo obligaron a transformar alguna de las propuestas que se incluían en el Concierto, y a incluir elementos no contemplados en él.

Con el objeto de incluir en el nuevo planeamiento general de Alzira, tanto lo previsto en la nueva legislación, como las propuestas consideradas y lo indicado en los informes emitidos sobre el Concierto y de acuerdo al documento de referencia, *"cualquier actuación que por sus características tenga una incidencia territorial significativa, se considerará una alteración del modelo territorial pactado, lo que obligará a analizarlo nuevamente y, por tanto, a reiniciar la fase de presentación del documento consultivo"*, se elaboró un documento consultivo, que tomando como base el modelo propuesto en el Concierto lo complementó con posibles nuevos desarrollos, incluyendo las modificaciones necesarias para dar respuesta a los diferentes informes que se habían ido evacuando respecto del Concierto..

Dicho Documento Consultivo se englobó en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, conforme la Ley 8/2009, de Suelo, y Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos sobre el medio ambiente determinados planes y programas.

El 1 de julio de 2007 entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en cuyo texto se establece la necesidad de someter a evaluación ambiental estratégica los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de acuerdo a la Ley 9/2006.

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente, indica que serán objeto del procedimiento administrativo denominado "evaluación ambiental" de determinados planes y programas entre los cuales se encuentran los instrumentos de ordenación del territorio, y en concreto, los Planes Generales de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento de Alzira como órgano promotor presentó en su día dicho Documento Consultivo al órgano ambiental para que éste emitiese un nuevo Documento de Referencia en base al nuevo modelo territorial que difería del original presentado a través del Concierto Previo.

El segundo Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General en base al modelo territorial que fue modificado fue emitido por la Dirección General de Gestión del Medio Natural en fecha de 21 de enero de 2010, remitido con fecha 28 de enero de 2010 al Ayuntamiento de Alzira, y con fecha de entrada en éste último de 1 de febrero de 2010.

Este último y segundo documento de referencia propone una serie de consideraciones que se recogen en el modelo recogido en la presente versión preliminar del Plan general que acompaña al Informe de Sostenibilidad Ambiental.

## **1.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, ESTRATEGIA DE DESARROLLO Y ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIO COLINDANTES**

### **1.1.- MODELO TERRITORIAL**

#### **1.1.1.- Zonas de primera residencia**

Las previsiones de crecimiento residencial del Plan General de 2002 en el núcleo principal de población de la ciudad de Alzira, tenían por objeto consolidar el perímetro delimitado por las rondas de circunvalación de la parte sureste del casco urbano, es decir, la Avda Padre Pompilio y la Avda Vicente Vidal; así como solucionar la problemática del sector Tulell, cuya ordenación cerraba el linde oeste del casco urbano, junto al río Júcar.

A tal efecto se delimitaban una serie de sectores de borde del anterior suelo urbano que contemplaban tipologías edificatorias de densidad baja y media, tanto en los sectores situados al otro lado de la avenida Vicente Vidal, al norte de la fábrica de Avidesca, como el sector situado entre la Muntanyeta de San Salvador, el Torretxo y el Camino de la Perrera, todos ellos con tipología edificatoria de baja densidad. Por otro lado y con respecto al Sector Tulell, su ordenación pormenorizada, diferida respecto del propio Plan General, implicaba una propuesta de crecimiento residencial intensivo, con tipologías edificatorias de densidad media-alta, consistentes en bloques exentos y manzanas cerradas.

Estos sectores han sido desarrollados casi en su totalidad, estando algunos sólo parcialmente edificados, como es el caso del Sector Tulell. En el casco urbano las zonas que queda en la actualidad por desarrollar son la zona denominada el Torretxo y el camino de la Perrera, dichos ámbitos se recogen en el presente documento como suelo urbanizable.

Con el objeto de posibilitar un crecimiento moderado en torno al casco, y colmatando zonas perimetrales, el presente modelo territorial plantea un nuevo sector correspondientes a tipologías edificatorias de media-alta densidad, el cual albergará la demanda de vivienda protegida, así como de vivienda libre, de segunda residencia. Dicho sector se ubica al este del casco urbano, denominándose PPR-23 y PPR-24.

Por otro lado, en la Entidad Local Menor La Barraca de Aguas Vivas, el vigente Plan General preveía una redefinición de límites, junto con el crecimiento en la zona oeste.

De los dos sectores uno ha sido objeto ya de programación urbanística, encontrándose, solo en parte, pendientes de edificación, por lo que se entiende necesario efectuar una pequeña previsión de crecimiento residencial, con este objeto el documento de concierto delimitaba dos pequeños sectores residenciales, PPR-21 y PPR-22, que el presente modelo elimina por su incorrecta ubicación respecto al corredor de la nueva CV-50, pero mantiene los tres pequeños sectores con características para ubicar tanto segunda como primera residencia que cierran la trama del casco de La Barraca, PPR13, PPR14 y PPR15, los cuales ya estaban definidos en el PGOU/2002.

#### **1.1.2.- Zonas de segunda residencia.**

Para regularizar situaciones irregulares en el suelo no urbanizable del término municipal debido a la demanda de vivienda con carácter de segunda residencia y con el fin de dar



cobertura a esta necesidad este modelo territorial contempla como suelo urbanizable el sector PPR01, camino de la Perrera que ya estaba previsto en el Plan General del 2002.

### 1.1.3.- Zonas Industriales

Las previsiones de crecimiento industrial del vigente Plan General se limitaron a la ampliación del Polígono Industrial "Carretera de Albalat", así como a la creación de tres sectores industriales (PPI-08, en la carretera de Algemés, destinado a industrias relacionadas con el transporte; PPI-07, en la carretera de Tavernes, y PPI-09, en la partida de les Bases).

La demanda de suelo industrial por parte de los empresarios e industriales de Alzira, exige al Ayuntamiento de Alzira la necesidad de crear nuevas zonas industriales, encontrándose ya aprobado definitivamente y en desarrollo el nuevo polígono industrial "El Plá", situado junto a la CV-50, como una necesaria reclasificación del Plan General vigente, por la carencia de este tipo de suelo urbanizable.

Asimismo se encuentra en tramitación el sector Hort de Simarro, con aprobación provisional, que colmata la principal zona industrial existente en Alzira, el polígono industrial "Carretera de Albalat", en su zona sureste, mejorando asimismo las conexiones viarias de dicha zona de la ciudad, creando una subzona terciaria junto al Hospital de la Ribera.

Otro sector que se propone de reducidas dimensiones es el denominado PPI-13 Alcan para la ampliación del polígono industrial existente junto a la CV-50.

### 1.1.4.- Zonas Terciarias.

Las únicas zonas comerciales y terciarias existentes hasta la fecha en Alzira se sitúan en un polígono industrial con tolerancia terciaria. En concreto, en el polígono industrial "Carretera de Albalat" y en el sector de suelo urbano terciario situado junto a la Rambla de Casella y al sur del casco urbano en la zona norte de Vilella, única zona de uso exclusivo terciario ya desarrollada.

No se propone una ampliación de suelo terciario.

## 1.2.- ESTRATEGIA DE DESARROLLO

### 1.2.1.- Residencial

La estrategia de desarrollo que se propone en las zonas de uso residencial se fundamenta en los siguientes puntos:

1. En el núcleo urbano principal y, en concreto, en la zona del núcleo histórico, se propone:

- Proteger y reactivar La Vila, sujetándola a un Plan Especial de Protección.
- Fomentar la rehabilitación y conservación de los edificios con tipologías, materiales o sistemas constructivos tradicionales.
- Mantener la volumetría y características constructivas tradicionales en las nuevas

construcciones.

- Favorecer la conservación de la población residente, los usos y las actividades tradicionales.

2. En la zona de ampliación del casco urbano, se propone mantener las tipologías edificatorias existentes, fomentando la conservación y recuperación de los elementos que configuran el espacio público con las características tradicionales.

3. Mejorar los accesos a la población, evitando el tránsito obligado a través del casco urbano. Para ello se propone:

- Colmatar la ronda sureste mediante la apertura del tramo del vial existente entre el Hospital de la Ribera y el Sector PPR-01.
- Se contempla el nuevo trazado de la CV-50, que agilizará el tráfico por la ronda perimetral sur-oeste de acceso al municipio, así como la variante norte, la cual se encuentra en fase de estudio por Diputación y el Ayuntamiento de Alzira.
- Se propone la posibilidad de un nuevo acceso norte al casco a partir de la CV-50, con un desarrollo inicial casi paralelo al sector El Plá, atravesando las vías del ferrocarril por el paso existente mediante la mejora del mismo, y accediendo al casco en su zona noroeste a través de una rotonda situada en la nueva ronda de Diputación.
- Se incluye en la propuesta un vial oeste al casco que permita además de cerrar la trama urbana de una manera ordenada, reducir el tráfico interior del casco.

4. En cuanto a las zonas de segunda residencia de nueva creación, se propone establecer índices de edificabilidad adecuados, con tipologías edificatorias predominantemente unifamiliares, vinculando, en algunos casos, las nuevas urbanizaciones a elementos recreativos vertebradores tales como instalaciones deportivas.

5. Incrementar la oferta de tipos residenciales variados y alternativos, adaptados a las nuevas demandas.

6. Recuperación del parque de viviendas existente, mediante estudios que establezcan políticas para incentivar la ocupación de viviendas existentes en el casco urbano.

### **1.2.2.- Industrial**

La estrategia de desarrollo que se propone en las zonas de uso industrial se fundamenta en los siguientes puntos:

1. Ampliar la oferta de suelo industrial en las áreas más favorables, entendiendo que éstas son las situadas fuera del núcleo urbano de población, y cercanas a la CV-50, a fin de optimizar las comunicaciones y accesos a las mismas.

2. Aumentar la calidad y flexibilidad del suelo ofertado.

3. Resolver los accesos y las conexiones viarias con las vías de comunicación territorial, evitando al mismo tiempo que el tráfico originado por las nuevas zonas industriales interfiera



en las zonas residenciales, atravesando las mismas.

4. En las zonas industriales de nueva creación, la ordenación pormenorizada ulterior preverá amplias bandas de separación con los cauces y barrancos más próximos, estableciendo sistemas de ordenación que minimicen los riesgos de inundación.

5. La implantación de actividades industriales en los polígonos industriales, nuevos o existentes, que se ubican junto a elementos naturales protegidos, excluirá las industrias potencialmente contaminantes, así como aquellas que sean de grado alto molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

### **1.2.3.- Suelo no urbanizable**

La estrategia a seguir que se propone en las zonas de suelo no urbanizable se fundamenta en los siguientes puntos:

1. Protección especial de los espacios naturales de mayor interés.
2. Establecer distintas categorías de suelo no urbanizable que permitan la protección del suelo siempre que sea posible y de acuerdo con los planes de ordenación territorial o legislación sectorial o que se considere necesario preservar atendiendo a sus valores paisajísticos, ambientales, agrícolas, forestales, ganaderos, históricos, arqueológicos, ambientales, culturales o sus riquezas naturales.
3. Establecer una relación de zonas de especial protección a obtener por los mecanismos establecidos en la legislación de ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana.
4. Control y restricción de las edificaciones en el medio natural.
5. Protección del patrimonio natural y elementos de interés medioambiental.

### **1.2.4.- Infraestructuras y dotaciones públicas**

1. Ampliar las infraestructuras urbanas a las nuevas zonas y renovar las existentes inadecuadas, evitando los tendidos aéreos y procurando sistemas de saneamiento adecuados.
2. Separar la red de saneamiento que recoge las actividades industriales de la del resto de la población, estableciendo para aquellas un sistema separativo de aguas pluviales y fecales. Dicho sistema separativo se implantará, asimismo, con carácter general, en todas las zonas residenciales de nueva creación, salvo que las características específicas de alguna de ellas hagan inviable técnica y/o económicamente dicha implantación.
3. Redimensionado y cualificación de la red de alcantarillado.
4. Creación de nuevas dotaciones públicas de la red primaria.
5. Mejorar la dotación de plazas de aparcamiento, mediante la regulación de reservas de aparcamiento en parcela privada, en las distintas zonas de ordenación, que permitan la

aproximación a los ratios de reserva establecidos en la legislación urbanística vigente.

6. Creación de un Parque lineal y zona de esparcimiento junto al río Júcar. Como modo de integrar a la ciudad con este elemento natural, el desarrollo del parque asegurará la preservación del cauce y la no afección sobre el mismo, preservando y potenciando las características que lo hacen merecedor de la declaración de Lugar de Interés Comunitario.

### **1.3.- ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL**

De los distintos Planes de Acción Territorial que se han dictado hasta la fecha por parte de la Generalitat Valenciana, solamente dos afectan al término municipal de Alzira.

El Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell de la Generalitat, y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana en fecha 30 de enero de 2003.

El municipio de Alzira, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas del PATRICOVA, es un municipio con elevado riesgo de inundación. Los municipios de elevado riesgo de inundación están sujetos a un régimen especial regulado en la Disposición Adicional Segunda de las Normas Urbanísticas del PATRICOVA, en la que se establece que en dichos municipios cabe la reclasificación de suelo no urbanizable inundable, siempre de manera justificada y previa elaboración de un Estudio de Inundabilidad.

La última y más perfeccionada cartografía sobre la materia es la realizada por el CEDEX, encargada por la Confederación Hidrográfica del Júcar. En este estudio se analizan los riesgos de inundación de forma pormenorizada en la Ribera del Júcar.

Asimismo, el Ayuntamiento de Alzira ha encargado un Estudio sobre el "Análisis del riesgo de inundación y medidas correctoras del Polígono Industrial de la Carretera de Guadassuar en Alzira (Valencia)" al Departamento de Ingeniería Hidráulica y Medio Ambiente de la Universidad Politécnica de Valencia, con el objeto de analizar el riesgo de inundación y posibles medidas correctoras que minimicen los daños de un futuro polígono industrial localizado junto a la carretera de Guadassuar en el término municipal de Alzira.

En todo caso, y de acuerdo a la solicitud del documento de referencia, se adjunta al Informe de Sostenibilidad Ambiental como anexo, un estudio de inundabilidad que engloba los estudios y resultados previos obtenidos de todos los estudios realizados hasta la fecha.

Por otro lado el Plan de Acción Territorial de Corredores de Infraestructuras también afecta al término municipal de Alzira, en particular existe una previsión según este Plan del paso de una infraestructura por la zona oeste del trozo de término municipal denominado como La Garrofera.

### **1.4.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES**

El término municipal de Alzira presenta fronteras compartidas con los siguientes términos municipales:



- El término de Guadassuar en su frontera Sur con el término de Alzira presenta una calificación del suelo de No Urbanizable de Protección Agrícola y No Urbanizable Común. En la zona de la Garrofera también limitan y la calificación del suelo es No Urbanizable de Protección Paisajística.
- El término de Masalaves en su frontera Este con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable Común.
- El término de Benimuslem en su frontera Este con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable Común
- El término de Carcaixent en sus fronteras Norte, Este y Sur con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable Común, No Urbanizable Especial Protección (SNUEP), No Urbanizable de Protección (sin especificar) y No Urbanizable de Protección de Riberas.
- El término de Benifairo de Valldigna en su frontera Norte con el término de Alcira presenta una calificación del suelo No Urbanizable de Protección Agrícola y No Urbanizable de Protección Forestal.
- El término de Tavernes de Valldigna en su frontera Oeste con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable de Protección (sin especificar).
- El término de Favareta en su frontera Sur-Oeste con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable de Protección (sin especificar).
- El término de Llaurí en su frontera Sur-Oeste con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP).
- El término de Corbera en su frontera Oeste con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable Común.
- El término de Polinya del Xuquer en su frontera Sur-Oeste con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP).
- El término de Algemesí en su frontera Sur con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable de Protección de Riberas y No Urbanizable de Protección Agrícola.
- El término de Alberic en su frontera Norte con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable de Protección de Riberas.
- El término Simat de Valldigna en su frontera Norte con el término de Alzira presenta una calificación del suelo No Urbanizable Común. Finalmente, el núcleo de La Garrofera también colinda con los términos municipales de Antella, Sumacàrcer y Tous, que presentan todos ellos una clasificación en las zonas de borde de suelo no urbanizable.

MUNICIPIO	CLASIFICACIÓN SUELO	CLASIFICACIÓN ALZIRA	INCIDENCIA
GUADASSUAR	S.N.U.P.Agrícola	S.UBLE industrial	2
	S.N.U.P.E	S.N.U.P.P	
	S.N.U.P.P	S.N.U.P.A	
	S.N.U.C	S.N.U.P.A	1
		S.N.U.C.A	
MASALAVES	S.N.U.Común	S.UBLE industrial	1
		S.N.U.P.A	1
BENIMUSLEM	S.N.U.Común.	S.N.U.P.A.	1
CARCAIXENT	S.N.U.Común.	S.N.U.P.A	1
		S.N.C.A	
		S.N.U.P:P	1
	S.N.U.P.R.C	S.N.U.P.A	
	S.U	S.N.U.C.A	1
		S.U	
	S.UBLE	S.UBLE.Terciario	
		S.U	
BENIFAIRO DE LA VALLDIGNA	S.N.U.C	S.N.U. P.A	1
		S.N.U.P.P	1
	S.N.U.P.F	S.N.U.P.A	
		S.N.U.P.P	
TAVERNES DE LA VALLDIGNA	S.N.U.E.P.P.F	S.N.U.P.P	
FAVARETA	S.N.U.P.F	S.N.U.P.P.	
LLAURÍ	S.N.U.V.P.F	S.N.U.P.P	
CORBERA	S.N.U.E.P.P.N	S.N.U.P.P	
		S.N.U.P.R	
		S.N.U.C.V.C	1
		S.N.U.P.A	
POLINYA DEL XUQUER	S.N.U.C	S.N.U.P.A	1
ALGEMESÍ	S.N.U.C	S.N.U.P.A	1
		S.N.U.P.R.C	1
		S.UBLE. industrial	1
		S.N.U.P.F	1
ALBERIC	S.N.U.C	S.N.U.C.A	
		S.N.U.P.A	1
		S.N.U.P.P	1
	S.U	S.UBLE terciario	
SIMAT DE LA VALLDIGNA	S.N.U.C	S.N.U.P.A	1



MUNICIPIO	CLASIFICACIÓN SUELO	CLASIFICACIÓN ALZIRA	INCIDENCIA
ANTELLA	S.N.U.P:F	S.N.U.P.P	
		S.N.U.P.A	
SUMACARCER	S.N.U.C	S.N.U.P.R.C	1
TOUS	S.N.U.P	S.N.U.P.P	
	S.U	S.N.U.C.A	1
		S.N.U.P.A	2
BENIMODO	S.N.U.C	S.N.U.P.A	1

**Incidencias:**

- 2 Se debe tener en cuenta y analizar de forma exhaustiva las posibles incidencias
- 1 No se considera que exista incompatibilidad entre las distintas clasificaciones de suelo, aunque se recomienda un estudio más concreto de cada situación
- No existe incompatibilidad.

**2.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO**

**2.1.- JUSTIFICACIÓN DESDE LOS CONDICIONANTES DE POBLACIÓN Y VIVIENDA**

Teniendo en cuenta la Disposición adicional única del decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, "Cómputo de la población potencial":

*"A los efectos de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley Urbanística Valenciana y de lo previsto en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se considera población potencial la estimada a partir de los datos de crecimiento natural e inmigración registrados durante los últimos diez años en un municipio."*

Debemos observar que los datos recogidos en el Ayuntamiento de Alzira y en los Institutos Valencianos y Nacional de Estadística se refieren a población empadronada, es decir, población de primera residencia, y que en base a estos datos podremos obtener posibles previsiones de crecimientos de población empadronada, es decir, de primera residencia.

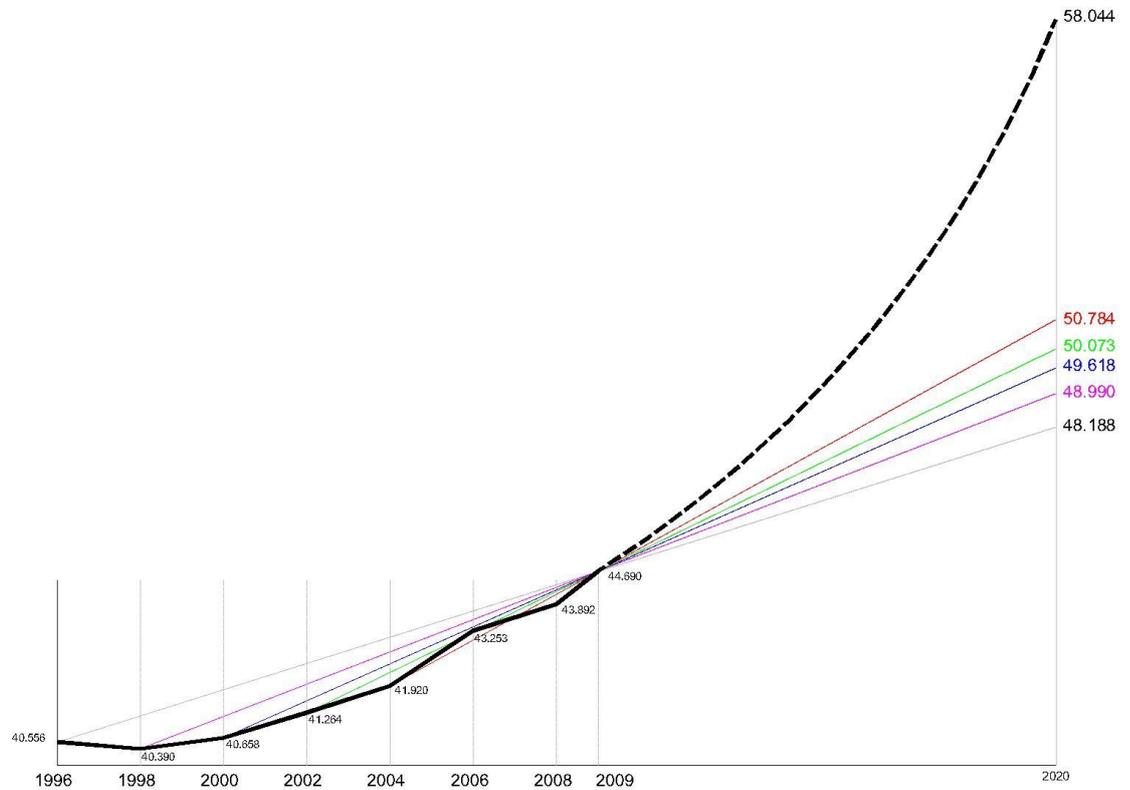
Cabe decir, que la población de segunda residencia en Alzira, y que no está incluida en los datos estadísticos que se manejan a continuación es muy elevada, de los últimos datos oficiales de los que disponemos a través del I.N.E., la relación de viviendas principales respecto a las que no lo son es de:

<b>Clase de vivienda familiar (principal, no principal) 2011</b>		
<b>TOTAL</b>	22.052	
<b>Principales</b>	17.271	78%
<b>No principales</b>	4.776	22%

Además de lo anterior, existe un número muy elevado de construcciones en suelo no urbanizable, la mayoría de las cuales no aparecen tampoco en los datos estadísticos, con destino a segunda residencia, que generan una población estacional no recogida en los datos oficiales.

De acuerdo a los datos del INE, el crecimiento de los últimos 10 años es el que se muestra en la tabla siguiente:

			Año 2000	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009
Provincia	Municipio	Unidad Poblacional	Población total									
46 Valencia/València	017 Alzira	000000 ALZIRA	40658	40818	41264	41758	41920	42543	43253	43038	43892	44690
46 Valencia/València	017 Alzira	000100 ALZIRA	39746	39836	40219	40584	40758	41286	41929	41666	42478	43210
46 Valencia/València	017 Alzira	000101 ALZIRA	39043	39159	39535	39875	39990	40474	41022	40649	41351	41986
46 Valencia/València	017 Alzira	000102 BARRAQUES (LES)	227	212	214	209	202	198	193	196	198	198
46 Valencia/València	017 Alzira	000103 SANTA MARIA DE BONAIRE	95	84	80	110	177	215	236	259	282	300
46 Valencia/València	017 Alzira	000104 TORRETXO (EL)	141	137	124	126	101	90	80	84	94	118
46 Valencia/València	017 Alzira	000105 URBANIZACION EL RACO	N.E.	N.E.	N.E.	N.E.	N.E.	N.E.	45	129	202	274
46 Valencia/València	017 Alzira	000199 *DISEMINADO*	240	244	266	264	288	309	353	349	351	334
46 Valencia/València	017 Alzira	000200 BARRACA D'AIGUES VIVES	602	649	677	742	707	764	791	793	813	852
46 Valencia/València	017 Alzira	000201 BARRACA D'AIGUES VIVES	448	469	477	491	477	498	493	480	490	502
46 Valencia/València	017 Alzira	000202 SANTA MARINA	17	18	19	25	34	37	60	69	80	93
46 Valencia/València	017 Alzira	000299 *DISEMINADO*	137	162	181	226	196	229	238	244	243	257
46 Valencia/València	017 Alzira	000500 GARROFERA (LA)	66	69	76	84	78	81	80	79	82	91
46 Valencia/València	017 Alzira	000501 GARROFERA (LA)	35	38	38	42	34	34	31	29	25	23
46 Valencia/València	017 Alzira	000599 *DISEMINADO*	31	31	38	42	44	47	49	50	57	68
46 Valencia/València	017 Alzira	000900 PLA DE CORBERA (EL)	71	65	66	86	82	84	94	89	90	89
46 Valencia/València	017 Alzira	000999 *DISEMINADO*	71	65	66	86	82	84	94	89	90	89
46 Valencia/València	017 Alzira	001000 RESPIRALL (EL)	99	118	136	165	174	200	218	246	260	268
46 Valencia/València	017 Alzira	001001 RESPIRALL (EL)	99	118	136	165	174	200	218	246	260	268
46 Valencia/València	017 Alzira	001100 SANT BERNAT	12	19	28	38	46	45	50	66	72	85
46 Valencia/València	017 Alzira	001101 SANT BERNAT	N.E.	N.E.	N.E.	N.E.	N.E.	N.E.	0	0	0	0
46 Valencia/València	017 Alzira	001199 *DISEMINADO*	12	19	28	38	46	45	50	66	72	85
46 Valencia/València	017 Alzira	001200 VILELLA	62	62	62	59	75	83	91	99	97	95
46 Valencia/València	017 Alzira	001299 *DISEMINADO*	62	62	62	59	75	83	91	99	97	95



Analizando como se ha producido el crecimiento de la población empadronada en los últimos años, se puede observar que el crecimiento ha ido aumentando de manera exponencial, de manera que si se mantuviera esta tendencia cabría esperar que la población pudiera superar los 58.000 habitantes en un periodo de tiempo de aproximadamente 10 años.

Es decir, hay que tener en cuenta que la gráfica anterior solo maneja datos de población empadronada, y hay que tener en cuenta que la población total real potencial de Alzira es muy superior, pues existe un volumen actual de población estacional muy importante, con una relación aproximada del 24% de la población empadronada, obtenido este valor a partir de datos de vivienda registrada. Este valor de población "oculta" es superior si además se tiene en cuenta el gran volumen de vivienda no registrada en el suelo no urbanizable.

Por otro lado, quizás la previsión de más 58.000 habitantes en 10 años obtenida como estimación de la tendencia de crecimiento no lineal y parabólica de la población parece demasiado optimista si solo tenemos en cuenta la población empadronada de primera residencia, ya que estos datos indicarían que la población de segunda residencia aumentaría también a unos 18.000 habitantes potenciales más no empadronados si se extrapola la situación actual, cifra que se incrementaría aún más si se introdujesen variables de vivienda no registrada en



suelo no urbanizable, es decir, estaríamos estimando una población total en un entorno de 80.000 habitantes.

Observando la gráfica anterior y suponiendo un crecimiento no lineal mantenido con la misma proporción que entre los años 2008 y 2009, cabría esperar una población de primera residencia estimada de unos 53.513 habitantes empadronados ( sin tener en cuenta la segunda residencia) dentro de unos 10 años, siendo esta previsión bastante más conservadora.

Una previsión de crecimiento más restringido y pesimista resultaría del siguiente análisis:

1. Si observamos los datos recogidos en la tabla del INE de los años 2000 a 2009, podemos extraer que el incremento medio anual de los últimos 10 años ha sido de 448 habitantes por año.
2. Si se mantuviese lineal ese crecimiento en una previsión conservadora, aunque se observa en la gráfica anterior que ha sido exponencial, en un horizonte de 12 años, plazo que se considera necesario en principio para plantear un nuevo modelo territorial a partir de las previsiones propuestas, el número de habitantes actual se incrementaría en 5.376 habitantes.
3. Si estimamos un tamaño medio familiar de 2,1 habitantes por vivienda, serían necesarias unas 2.600 nuevas viviendas de primera residencia para satisfacer las necesidades residenciales surgidas por dicho incremento poblacional.
4. Para la segunda residencia la estimación si extrapolamos los datos conocidos de 2001 de relación del 24%, y sin tener en cuenta la fuerte presión que soporta el suelo no urbanizable con innumerables construcciones de segunda residencia, se necesitarían al menos 798 viviendas de segunda residencia.
5. Teniendo en cuenta que existen más de 4.000 edificaciones en suelo no urbanizable, muchas de ellas con destino a segunda residencia y con población estacional no empadronada, es necesario que el modelo territorial no solo no niegue esta realidad, sino que le de solución y cree una oferta suficiente de suelo de segunda residencia que permita ofrecer mediante los mecanismos legales y las actuaciones necesarias para evitar impacto suficiente suelo con destino a segunda residencia.
6. Por último, hay que tener en cuenta que la oferta de suelo propuesta por el modelo no debe ajustarse y ceñirse estrictamente a las necesidades mínimas exigibles por el crecimiento, pues esto llevaría a una sobrepresión en la demanda sobre los suelos propuestos reclasificados, al ser estos los únicos posibles de albergar los crecimientos necesarios para absorber el incremento de población. Es decir, la propuesta de suelos urbanizables no se debería ceñir exclusivamente a los crecimientos calculados ni al suelo mínimo para poder dar respuesta a esa demanda, sino que debe permitir una flexibilidad en la oferta que disminuya la presión sobre los suelos propuestos como urbanizables.

6. Por último, y de acuerdo a la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Turismo de la Comunidad Valenciana en su preámbulo habla de potenciar “ la incorporación al mercado turístico de aquellos productos que ofrezcan posibilidades en torno a lo que se viene a denominar turismo rural o de interior y turismo urbano, tratando de elevarlos al nivel de conocimiento de otras modalidades turísticas consolidadas” frente al turismo de litoral. Además dicha ley dice que tendrán la consideración de servicio turístico la prestación, mediante precio, de entre otras actividades la de alojamiento. Dicha actividad requiere de la materialización del mismo, que se propone realizar mediante la oferta de suelo de segunda residencia. El artículo 25 de la Ley 3/1998 define el concepto de Municipio Turístico, estando Alzira incluida en la categoría de Destino de Atracción Turística , dado su elevado número de viviendas de segunda residencia y la atracción que ejerce el municipio por sus características culturales y de paisaje.

Del planteamiento de crecimiento anterior se puede deducir que un modelo de crecimiento equilibrado debería permitir al menos un crecimiento residencial mínimo desde el punto de vista del planeamiento de 6.246 unas nuevas viviendas de primera residencia, y un crecimiento de 3.572 de la segunda residencia que potenciase las características turísticas del municipio y permitiese dar un empuje a la economía local a través de la implantación de un modelo territorial sostenible, como compensación y respuesta a la concentración del turismo de costa.

Este modelo propuesto se apoya y potencia las virtudes medioambientales del municipio, implantando los nuevos nodos de segunda residencia en ámbitos de características especiales con entidad propia y lejos de zonas urbanas con características de primera residencia o zonas industriales y terciarias.

## **2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Dentro de los distintos objetivos que se recogen en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV), pasamos a analizar el objetivo 23 “Definir unas pautas racionales y sostenibles de la ocupación del suelo”.

De acuerdo a dicho objetivo y con el punto de mira en la ciudad mediterránea tradicional, rica en cuanto a la variedad de tipologías edificatorias, compacidad, mezcla de usos e integración social, como también es reconocido por la legislación urbanística y territorial vigente, la Estrategia Territorial propone un esquema general de crecimiento adaptado para cada municipio donde el primer factor de limitación es la propia capacidad de acogida del territorio. Es decir, no puede haber crecimientos urbanísticos que rompan la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.

En este sentido, la propuesta para el Plan General de Alzira, no rompe la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio, pues los desarrollos previstos se plantean en zonas del territorio específicas sin valores a proteger, teniendo en cuenta siempre los suelos de la infraestructura verde, debiendo los desarrollos planteados preservar la estructura forestal existente, mediante ubicación de espacios libres verdes y los cauces

o vías pecuarias en su caso cuando estos atraviesan los suelos previstos como urbanizables. En ningún caso, la propuesta plantea reclasificaciones ni intervenciones urbanísticas de ningún tipo en suelos con valores merecedores de ser protegidos que forman parte de la infraestructura verde.

Una vez superado este factor limitador, la ETCV propone un crecimiento urbanístico, orientativo y no impositivo, relacionado con el incremento de la población esperada en el municipio para el periodo de vigencia de su Plan General, corregida por criterios de equidad territorial, los objetivos de vertebración de la Comunitat Valenciana y un ajuste para atender a la demanda previsible del mercado inmobiliario.

La propia ETCV establece por otro lado la relación directa entre el crecimiento del denominado suelo artificial o sellado y el incremento del PIB y la generación de empleo. Factor que se tiene en cuenta en las previsiones de crecimiento del Plan General, cuyo objetivo es la preservación de la infraestructura verde pero al mismo tiempo la posibilidad de ofrecer un crecimiento moderado y ajustado que no impida ni frene las posibilidades de crecimiento económico. La cartografía del SIOSE reconoce 2.695.671 m<sup>2</sup> de suelo sellado incluido el casco urbano, el ensanche con sus correspondientes equipamientos e infraestructuras inmediatas y 3.908.522 m<sup>2</sup> de suelo con actividades económicas tanto industriales como terciarias. Además reconoce como sellado residencial los diseminados con una superficie de 6.443.452 m<sup>2</sup>.

**Porcentaje del Suelo Artificial o sellado:**

TOTAL SUELO RESIDENCIAL	9.139.123 m <sup>2</sup>	8'20 %
TOTAL SUELO INDUSTRIAL Y TERCARIO	3.908.522 m <sup>2</sup>	3'50 %
Total Suelo Artificial o Sellado:	13.047.645 m <sup>2</sup>	<b>11'70%</b>
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	98.402.355 m <sup>2</sup>	88'30%
	111.450.000 m <sup>2</sup>	100,00%

El porcentaje de suelo artificial o sellado en la presente versión preliminar del Plan General de Alzira es del 11'70%, porcentaje que dado la importancia territorial dentro de la Comarca que tiene Alzira se considera equilibrado:

Aún así, y de acuerdo al ETCV, este indicador no se considera el más adecuado para realizar comparaciones y establecer conclusiones, pues el factor población es determinante para poder analizar correctamente los crecimientos de suelo, por ello la ETCV habla del indicador que relaciona suelo con habitantes.

**Indicador Suelo/Habitantes:**

Total Suelo Artificial o Sellado:	13.047.645 m <sup>2</sup>
Nº de habitantes totales: año 2015	44.554 hab

**292'85 m<sup>2</sup>/hab**

De acuerdo a los últimos datos del Corine Land Cover del 2000, la proporción de suelo sellado por habitante en la Comunitat era de 216 m<sup>2</sup>/hab., comparable a la media española (206 m<sup>2</sup>/hab.), y muy por debajo de territorios como Aragón (249 m<sup>2</sup>/hab.),

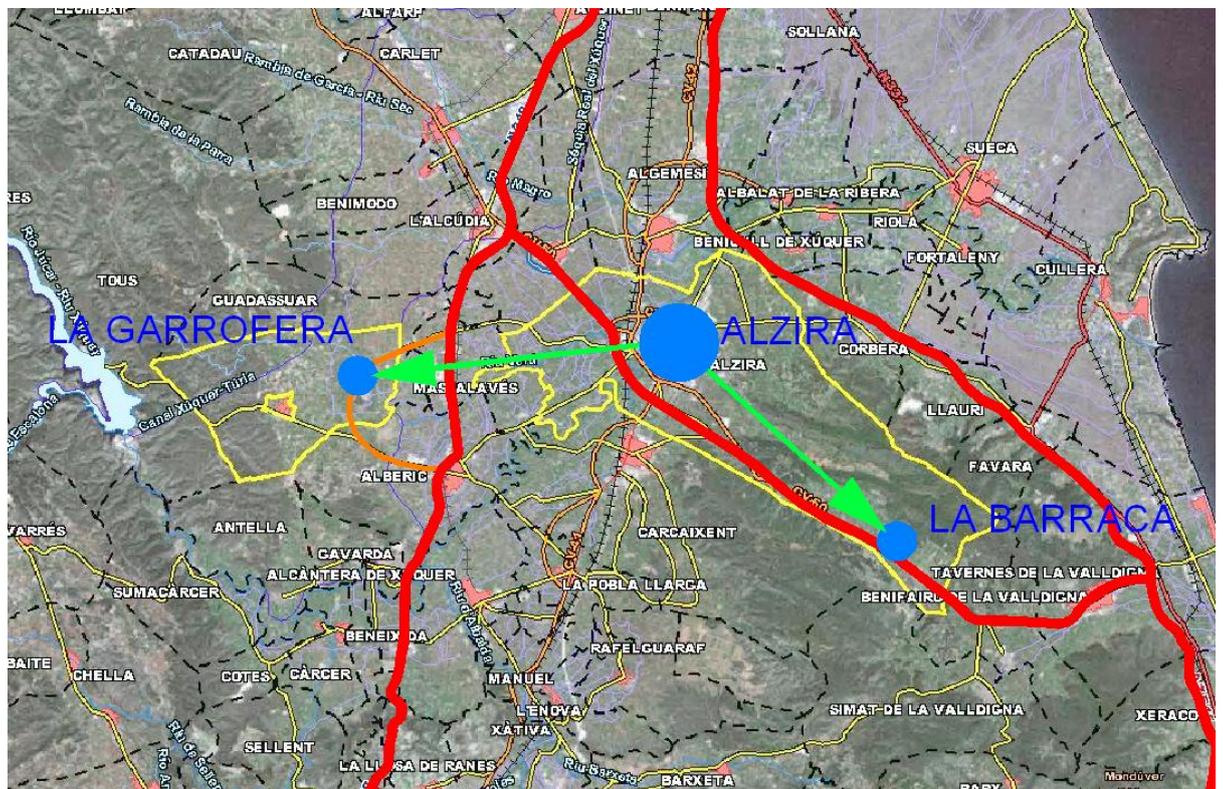
Castilla-La Mancha (322 m<sup>2</sup>/hab.) o Murcia (256 m<sup>2</sup>/h). Si la comparación se realiza con países europeos, Bélgica (609 m<sup>2</sup>/hab.), Dinamarca (581m<sup>2</sup>/hab.),Reino Unido (303 m<sup>2</sup>/hab.) o Francia (457m<sup>2</sup>/hab.) están muy por encima de la intensidad de urbanización de la Comunitat Valenciana, siendo la media europea de unos 300 m<sup>2</sup>/hab..El caso extremo de urbanización de las sociedades avanzadas son los Estados Unidos con tasas de artificialización en torno de los 800 metros cuadrados por habitante.

Por todo lo anterior entendemos que Indicador para el modelo de Alzira se encuentra dentro de unos valores normales si tenemos en cuenta la importancia económica del municipio dentro de su ámbito comarcal y provincial, y es un indicador muy bajo si lo comparamos con otros países como se comenta en la ETCV.

Dentro de los objetivos que plantea la ETCV es la de alcanzar modelos urbanísticos compactos, complejos y polinucleares que, al igual que los ecosistemas, sean sostenibles en el tiempo. Para conseguir esta sostenibilidad se debe optar, en primer lugar, por la complejidad urbana, entendida como mezcla de usos, de rentas, de comunidades diversas, de proximidad residencia-trabajo, etc., bajo formas de urbanismo compacto. En segundo lugar, hay que potenciar las masas críticas, el tamaño como garantía de rentabilización de infraestructuras urbanas y transporte público. En tercer lugar, la centralidad. El territorio no es homogéneo, cada nodo tiene un valor por sí mismo y por su posición relativa en el territorio. Hay que potenciar las polaridades del territorio, tanto las actuales como las futuras, las cuales permiten una mejor distribución de bienes y servicios para el conjunto de la población y optimizan la implantación de equipamientos e infraestructuras en el territorio. Esta opción es aún más necesaria si cabe por la riqueza y diversidad del sistema de ciudades valenciano.

En este sentido, el modelo que se presenta dada la extensión del término municipal y su configuración compleja, con un término municipal fragmentado, es polinuclear, con tres núcleos compactos. Uno central de mayor importancia en torno al casco de Alzira, y dos equidistantes, uno en el entorno del casco de La Barraca y otro en la parte del término municipal que se encuentra desde el punto de vista político desagregada, denominada La Garrofera.

El término municipal abarca una extensión muy considerable, existiendo una distancia aproximadamente de 30 Km entre sus extremos más alejados, además, y desde el punto de vista de la configuración política en el territorio del término municipal nos encontramos que la superficie se encuentra dividida en dos zonas. Estas dos características unidas al desarrollo histórico de la comarca desde el punto de vista de las poblaciones y las nuevas comunicaciones hacen que debamos considerar el término municipal como polinuclear diferenciando tres zonas, La Barraca, Alzira y La Garrofera, debiendo cada una ser analizada desde el punto de vista unitario y compacto.



De acuerdo a lo expuesto en la ETCV, esta preferencia por los modelos polinucleares, frente a otros esquemas urbanísticos de tipo axial, de máximo equilibrio territorial, o de concentración metropolitana, presenta varias ventajas. En primer lugar, son modelos que facilitan extraordinariamente la permeabilidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de los paisajes rurales, evitan conurbaciones no deseadas y mitigan los riesgos del territorio. Pero también permiten el funcionamiento del territorio en red, en la que las ciudades son los nodos de una densa malla de relaciones e intercambios de flujos, puestos al servicio del conjunto del territorio, de la mejora de su calidad de vida y de los procesos de innovación que se producen en el mismo.

### 2.2.1.- Cálculo del incremento de suelo según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana

#### CÁLCULO DEL INCREMENTO DE SUELO RESIDENCIAL.

La ETCV recomienda un modelo que oriente a los municipios y encauce el crecimiento urbanístico en un marco de desarrollo sostenible, en las vertientes económicas sociales y ambientales. La primera limitación que impone cualquier crecimiento es su compatibilidad con la infraestructura verde.

En segundo lugar, recomienda que el crecimiento de suelo residencial se adecue al crecimiento de población previsto en el horizonte temporal del Plan. A este respecto, la ETCV establece unas tasas de crecimiento demográfico por comarca, aunque permite considerar otras justificadas en estudios de mayor precisión. Estas tasas son el marco de referencia para el cálculo de la tasa de crecimiento demográfico anual municipal y se acumularán por el número de años al que cada plan extienda su periodo de vigencia.



La ETCV estima para la Ribera Alta a la que pertenece Alzira una tasa de crecimiento para el periodo 2010-2030 del 0'90% anual.

Exige que el planeamiento determine el índice máximo de ocupación del suelo para uso residencial e indica que la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables deberá atender al mencionado índice. Este índice máximo responde al siguiente cálculo:

$$\text{IMOS} = \text{TCD} \times \text{FCTM} \times \text{FCVT}$$

IMOS: el índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial.

TCD: la tasa de crecimiento demográfico.

FCTM: el factor de corrección por tamaño municipal.

FCVT: el factor de corrección por vertebración territorial.

El factor de corrección por tamaño municipal se determina de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{FCTM} = -0'1914 \times \text{Ln}(X) + 3'007$$

Siendo X la población actual del municipio y Ln (X) el logaritmo neperiano de X.

- TCD: TASA DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO:

Considerando una tasa de crecimiento del 0'90% anual acumulativo para un periodo de vigencia del Plan de 20 años, siendo la población actual (2015) de 44.554 habitantes se obtiene una del 1'1962.

- FCTM: FACTOR DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO MUNICIPAL

La población de Alzira del año 2015 según datos del INE son 44.554 habitantes

Se obtiene un valor de  $\text{FCTM} = -0'1914 \times \text{Ln}(44.554) + 3'007 = 0'9582$

- FCVT :CORRECCIÓN POR VERTEBRACIÓN TERRITORIAL

La ETCV establece un aumento del 10% si el núcleo urbano esta en la plana litoral-cota 100 sobre el nivel del mar como es el caso de Alzira.  $\text{FCTV} = 1'1$

Por tanto se obtiene:

$$\text{IMOS} = 1'1962 \times 0'9582 \times 1'1 = 1'1462$$

Este IMOS debe aplicarse a la superficie correspondiente a los tejidos urbanos en los que predomine la categoría de casco urbano y ensanche, definido en la cartografía del SIOSE, obteniéndose el crecimiento máximo para usos residenciales admisible en el municipio, que en caso de Alzira seria el siguiente:

$$\text{IMOS} \times \text{SUPERFICIE SIOSE} = 1'1462 \times 2.329.253 \text{ m}^2 = 2.669.815 \text{ m}^2.$$

### **CÁLCULO DEL INCREMENTO DE SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS..**

Una de las prioridades de la ETCV es resolver la demanda de suelo industrial y terciario ya que sobre este suelo se genera actividad económica, innovación y empleo y su disposición en condiciones de cantidad, servicios, accesibilidad y aptitud territorial.

Uno de sus objetivos es prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada y a tal efecto, propone un modelo de crecimiento para estos usos que compatibilice la máxima eficiencia e la actividad económica con el respeto a los valores del territorio. Para ello, como en el caso del suelo residencial, la primera limitación que impone a cualquier propuesta de crecimiento es su compatibilidad con la Infraestructura Verde del territorio.

Del mismo modo el planeamiento debe determinar el índice máximo de ocupación de suelo para usos económicos, que adoptará como criterio para su determinación el crecimiento de los empleos de los sectores industriales y terciario en su horizonte temporal.

Para ello se establece un marco de referencia para el cálculo de la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario anual para cada comarca, que se acumulara por el número de años al que cada plan extienda su vigencia, y que deberán tener en cuenta los municipios en las revisiones de sus planeamientos. El caso de Alzira estima una tasa de crecimiento de empleo del 1'10% anual acumulativo para el periodo 2015-2035.

La determinación del índice máximo de ocupación de suelo para satisfacer las demandas para actividades económicas responde a la siguiente formula

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$$

IMOSE: el índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas.

TCE: la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario.

FCEA: el factor de corrección por empleos municipales actuales.

FCVT: el factor de corrección por vertebración territorial.

El factor de corrección por el número de empleos industriales y terciarios actuales del municipio, se determina atendiendo al siguiente cálculo:

$$\text{FCEA} = 0'2957 \times \text{Ln}(x) + 3'9719$$

Siendo X los empleos en los sectores industrial y terciario del municipio actualmente existente y Ln (x) el logaritmo neperiano de x.

- TCE: TASA DE CRECIMIENTO DEL EMPLEO INDUSTRIAL Y TERCIARIO:

Considerando la tasa de crecimiento que establece la ETCV PARA LA Ribera alta del 1'10% anual acumulativo para un periodo de vigencia del Plan de 20 años, se obtiene una total del 1'2445.

- FCEA: FACTOR DE CORRECCIÓN POR EMPLEOS MUNICIPALES

La población de Alzira del año 2015 según datos del INE son 44.554 habitantes. Los empleos municipales no agrarios: datos (%) de la Provincia de Valencia según los cuales el 40'50% del total de la población tiene una ocupación laboral y el 97'97% de esa población se dedica a sectores no relacionados con la agricultura. Aplicando estos porcentajes a los habitantes de Alzira se obtiene que 17.498 habitantes trabajan en sectores diferentes al agrícola.

Se obtiene un valor de FCEA=  $-0'2957 \times \ln(17.498) + 3'9719 = 0'0830$

- FCVT :CORRECCIÓN POR VERTEBRACIÓN TERRITORIAL

La ETCV establece un aumento del 1'10% si el núcleo urbano esta en la plana litoral-cota 100 sobre el nivel del mar como es el caso de Alzira. FCTV=1'1

Por tanto se obtiene:

$$\text{IMOSE} = 1'2445 \times 0'0830 \times 1'1 = 1'4826$$

Este IMOSE debe aplicarse a la superficie correspondiente a los tejidos industrial y terciario, definido en la cartografía del SIOSE, obteniéndose el crecimiento máximo para uso industrial-terciario admisible en el municipio, que en caso de Alzira sería el siguiente:

$$\text{IMOSE} \times \text{SUPERFICIE SIOSE} = 1'14826 \times 3.908.522 \text{ m}^2 = 5.794.853 \text{ m}^2.$$

Teniendo en cuenta que el plan prevé 354.057 m<sup>2</sup> para estos usos procede concluir que el crecimiento previsto en el Plan para usos económicos esta significativamente por debajo de los máximos admitidos por la ETCV.

### **2.2.2.- Justificación de los crecimientos propuestos en base a los indicadores calculados a través de las formulas previstas en la ETCV**

Cabe iniciar esta justificación incidiendo en que Alzira se encuentra clasificada como municipio Turístico de la Comunidad Valenciana, y que como tal posee unas características especiales que permiten basar su economía no solo en la mera producción o transformación, sino y de manera muy importante en la atracción turística, una fuente de ingresos y motor económico de gran relevancia.

Dicho esto, cabe justificar los crecimientos de suelos destinados a segunda residencia como aquellos suelos capaces de albergar el potencial económico del turismo y que pueden por lo tanto ser considerados como suelo relacionado muy directamente con la actividad económica del municipio. Deberíamos pues considerarlos en parte como crecimientos residenciales pues así lo son pero también como suelo para actividades económicas.

Por lo anterior y para poder comparar el modelo territorial propuesto con los indicadores previstos en la ETCV, dado que consideramos el suelo con destino a segunda residencia como mixto, tanto residencial como generador de economía, se han sumado las superficies propuestas tanto para residencial como para el suelo con destino a actividades económicas.

Si analizamos exclusivamente los valores de crecimiento de los suelos residenciales de



primera residencia o los exclusivamente terciarios e industriales, la propuesta de crecimiento está muy por debajo de los valores medios de referencia que se obtienen de los cálculos que propone la ETCV a partir de valores medios para la comarca.

Por lo anterior se considera que se cumplen los criterios de la ETCV, teniendo en cuenta que los suelos con destino a segunda residencia deben ser considerados en parte como crecimientos residenciales y en parte como suelos base a la generación de la actividad económica ligada al turismo, y teniendo también en consideración la situación especial de Alzira como capital económica de la comarca.

### 2.3.- UMBRAL DE INCREMENTO DE CONSUMO DE SUELO POR CRECIMIENTO URBANÍSTICO

De manera resumida podemos apreciar en la siguiente tabla que el crecimiento propuesto no supera los umbrales del 20% y por lo tanto el presente modelo no requeriría proceder al pago de cuotas de sostenibilidad, dónde se aprecia que los suelos incluidos en el Concierto iniciaron su tramitación en enero de 2007, al sometimiento a información pública del documento de Concierto.

#### Cuotas de Sostenibilidad:

	INICIADA su TRAMITACIÓN antes 18/04/07		TOTAL CoPG + TRAMITACION a fecha 18/04/07	MODELO PROPUESTO 2010
SUELO URBANO RESIDENCIAL	6.577.734		6.577.734	4.511.961
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	1.858.408	765.695	2.624.103	1.038.643
SUELO URBANO TERCIARIO	147.311		147.311	147.311
SUELO URBANIZABLE TERCIARIO	907.076		907.076	0
SUELO URBANO INDUSTRIAL	2.816.768		2.816.768	3.608.505
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	935.914		935.914	521.004
DOTACIONAL	331.401	331.401	331.401	331.401
RED PRIMARIA ADSCRITA	510.156		510.156	236.165
	<b>14.347.076</b>	<b>1.097.096</b>	<b>15.112.771</b>	<b>10.394.990</b>

Incremento 20 % = **3.022.554**

Total sin cuota = **18.135.325**



Es decir, el crecimiento planteado no supera el límite máximo de crecimiento del umbral del 20%.

### **3.- EVOLUCIÓN URBANA Y SUPERFICIES DE CLASES DE SUELO**

A continuación se resumen de manera comparativa las superficies de los suelos propuestos en el nuevo modelo respecto al Plan general del 2002:

PLAN GENERAL VIGENTE REFUNDIDO

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>3.503.885</b>
NUCLEO URBANO	3.086.700
"LA BARRACA"	82.200
"LA GARROFERA"	10.285
"STA MARIA"	144.100
"SANT BERNAT"	180.600
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.669.200</b>
PPR02	45.600
PPR05	6.800
PPR11	183.200
PPR13	16.900
PPR14	8.100
PPR19	25.300
PPR01	205.100
PPR03	110.100
PPR10	422.100
PPR12	242.500
PPR15	48.400
PPR16	48.900
PPR17	132.200
PPR18	174.000
<b>TOTAL SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>5.173.085</b>

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>2.904.609</b>
NUCLEO URBANO	1.833.300
LA BARRACA	10.400
El Pla	1.060.909
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>874.600</b>
PPI01	339.800
PPI02	110.400
PPI03	145.400
PPI06	36.500
PPI07	82.400
PPI08	138.500
PPI09	21.600
<b>TOTAL SUELO INDUSTRIAL</b>	<b>3.779.209</b>

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>172.400</b>
	172.400
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL SUELO DOTACIONAL</b>	<b>172.400</b>

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>SUELO NO URBANIZABLE COMUN</b>	<b>15.564.952</b>
SNU COMUN	15.564.952
<b>SUELO NO URBANIZABLE PROT</b>	<b>86.760.354</b>
SNU PROTECCION AGRICOLA	43.408.745
SNU PROTECCION PAISAJISTICA	34.700.132
SNU PROTECCION ECOLOGICA	1.142.238
SNU PROTECCION RIBERAS	6.622.182
SNU PROTECCION VIAS PECUARIAS	887.057
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>102.325.306</b>

CLASIFICACION NUEVO MODELO TERRITORIAL

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>4.511.961</b>
NUCLEO URBANO	
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.038.643</b>
Cami la Perrera PPR01	208.632
Torretxo PPR11	183.190
Barraca Oeste PPR13	16.857
Barraca Este PPR14	8.050
Raco de Matamoros	48.357
Sector PPR23	243.800
Sector PPR24	329.757
<b>TOTAL SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>5.550.604</b>

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>3.608.505</b>
NUCLEO PRINCIPAL	1.833.300
LA BARRACA	10.400
PPI01	152.686
PPI02	110.355
PPI03	145.413
PPI06	36.452
PPI07	82.435
PPI08	138.466
PPI09	21.638
EL PLA PPI12	1.077.360
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>354.057</b>
PPI-11 Simarro	311.869
PPI-13-Alcan	42.188
PPI01-36	187.095
<b>TOTAL SUELO INDUSTRIAL</b>	<b>4.129.509</b>

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>147.311</b>
PPT01 VILELLA	147.311
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL SUELO TERCARIO</b>	<b>147.311</b>

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>SUELO NO URBANIZABLE COMUN</b>	<b>4.142.812</b>
	4.142.812
<b>SUELO NO URBANIZABLE PROT</b>	<b>88.813.768</b>
PELIGROSIDAD DE INUNDACION	23.262.642
FORESTAL	36.789.495
AGRICOLA	30.282.845
PAISAJISTICA - AGRICOLA	3.291.364
AFECCION CARRETERAS	623.203
AFECCION CAUCES	1.485.617
AFECCION TRANSPORTES	289.975
AFECCION VIAS PECUARIAS	887.057
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>101.055.010</b>

Suble dot: RED PRIMARIA ADSCRITA 236.165

Superficie Término Municipal: 111.450.000





## 4.- DELIMITACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 4.1.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Se incluyen como documento independiente.

### 4.2.- CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable se ha hecho de acuerdo a:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.
- Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV)
- Ley 4/2004, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP)
- Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU-10/2004)

Siguiendo los artículos 10 y 11 de la LUV, se clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el art. 15 de la LUV.

La LUV prevé la clasificación como suelo urbanizable de aquellos terrenos que por convenir al modelo territorial se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización (artículo 12).

Asimismo la LSNU-10/2004 especifica que el suelo no urbanizable engloba aquellos suelos que deben ser destinados a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en ellos residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos.

El suelo del término municipal de Alzira se clasifica como urbano residencial, urbano terciario, urbano industrial, urbanizable residencial, urbanizable industrial, urbanizable terciario y no urbanizable con distintas categorías.

Dicha clasificación y calificación viene determinada en la serie de planos de ordenación OE-1 y OE-2. En estos planos se indican la clasificación de todo el término y de una zona de los municipios colindantes con Alzira, donde se puede apreciar la compatibilidad de las clasificaciones de los mismos. Además se

distinguen las diferentes calificaciones del suelo no urbanizable y se señalan las Vías Pecuarias.

#### **4.2.1.- Suelo Urbano.**

De acuerdo con dicha regulación y teniendo en cuenta el actual proceso urbanizador, se clasifican como suelo urbano:

A) El suelo ya transformado que cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estando incorporado a la malla urbana, y cuya conversión en solar se puede realizar mediante Actuaciones Aisladas.

B) El suelo anteriormente clasificado como urbano, integrado en el núcleo urbano y consolidado por la edificación, cuya urbanización pendiente se puede acometer mediante Actuaciones Aisladas.

C) El suelo que en ejecución del planeamiento ya sido urbanizado conforme al mismo, o se prevea su completa urbanización con carácter previo a aprobación del nuevo Plan General. Analizando la calificación del suelo, podemos diferenciar:

##### *4.2.1.1.- Suelo Urbano Residencial*

En el núcleo principal de población se mantiene la clasificación del planeamiento general anterior, incorporando los ámbitos de La Graella y El Racó, zonas de vivienda de baja densidad cercanas al casco urbano, así como Tulell, que se encuentra urbanizado aunque con escasa edificación.

Asimismo, en la pedanía de La Barraca se incorpora la zona urbanizada de Aguas Vivas, mientras que en el núcleo de Santa Marina se incorpora una zona de suelo ya urbanizado.

##### *4.2.1.2.- Suelo Urbano Industrial*

A partir del suelo urbano industrial delimitado en el Plan general del 2002, se incorporan distintos polígonos industriales ejecutados, tales como Carretera de Albalat Oeste, San Bernabé o Tisneres, en la zona de ampliación del Polígono Industrial de la Carretera de Albalat, así como otros, tales como Camí de Benicull, La Granja, Ciudad del Transporte, Las Balsas y Vilella.

Además se incorpora el Sector Industrial "El Plá" ya que se encuentra urbanizado y con escasa edificación.

##### *4.2.1.3.- Suelo Urbano Terciario*

Al igual que para los otros usos, se considera suelo urbano aquel que ya estaba incluido como tal en el Plan General del 2002, añadiendo los suelos ya ejecutados y en transformación como es el sector de Vilella.

#### 4.2.2.- Suelo Urbanizable.

La clasificación del suelo urbanizable diferencia claramente entre aquellos ámbitos de suelo urbanizable pendientes de ejecución urbanística, de aquellos otros de nueva creación.

Se distinguen, dentro de los suelos de nueva creación, tres zonas con diferente uso dominante del suelo (residencial, terciario e industrial), siendo todas ellas nuevas áreas de crecimiento, no contempladas en el planeamiento anterior y, dentro de las cuales, se han reflejado diferentes sectores de planeamiento parcial, algunos de ellos correspondientes a propuestas de planificación y programación propuestas por la iniciativa privada, y aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento de Alzira.

Todos y cada uno de los sectores han sido delimitados de acuerdo con lo establecido en la Ley Urbanística Valenciana y se entienden como ámbitos de ordenación propios, pudiéndose definir dentro de los mismos distintas unidades de ejecución como ámbitos de programación.

Uno de los objetivos prioritarios es que el desarrollo de los sectores delimitados se lleve a cabo garantizando una adecuada conexión de los mismos y con las redes de infraestructuras existentes. En este sentido, todos ellos se encuentran vinculados a la ejecución de distintos elementos de la red viaria de la red primaria, bien por inclusión de la misma en el ámbito del sector, o bien por adscripción. Además estos nuevos sectores también participarán de la obtención y desarrollo en su caso, del sistema de zonas verdes de red primaria previsto.

Se han delimitado las zonas de suelo urbanizable, que el Plan General del 2002 ya marcaba como urbanizable, las zonas del Cami de la Perrera PPR01 y del Torretxó, sector PPR11.

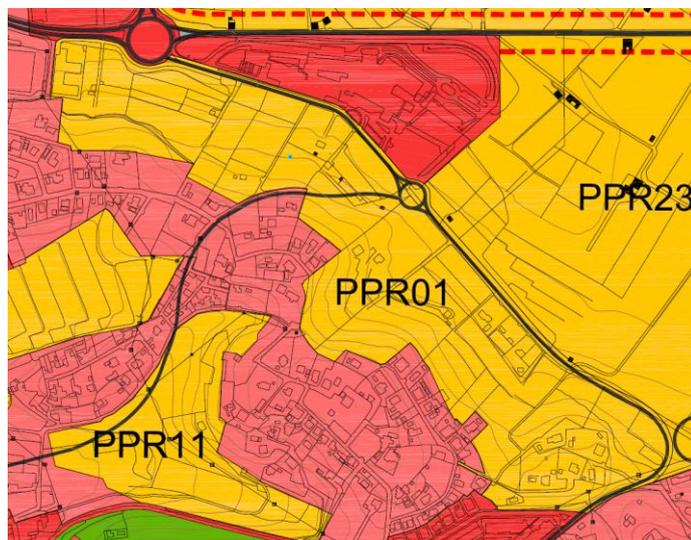
Por otro lado se ha desclasificado el sector urbanizable residencial de San Bernat PPR19 y Valletes de Bru PPR18 del Plan General del 2002, pasando a considerarse este último como suelo no urbanizable común de vivienda consolidada, debiendo desarrollarse dicho ámbito mediante los mecanismos establecidos en la Ley del suelo no Urbanizable para la minimización de su impacto.

##### 4.2.2.1.- Suelo urbanizable de uso dominante Residencial

Se establecen los siguientes sectores de uso dominante residencial:

#### **SECTOR PPR-01**

Se trata de un sector colindante al suelo urbano y que el Plan General vigente clasifica como suelo urbanizable.

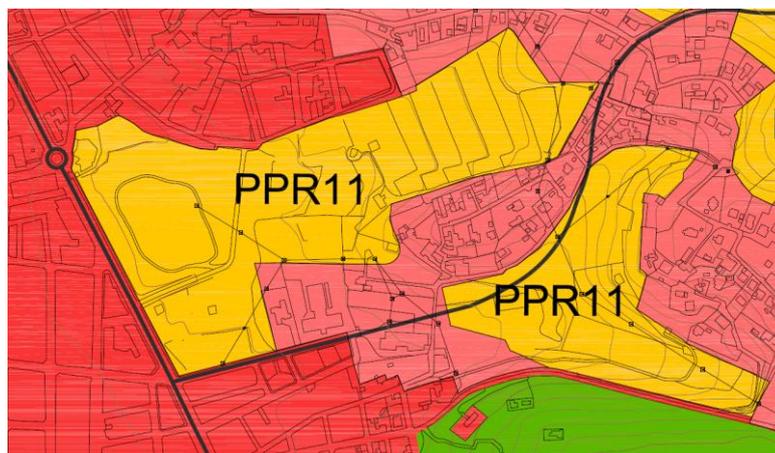


Los parámetros urbanísticos más significativos del sector se exponen en la tabla resumen que se incluye más adelante.

#### **SECTOR PPR-11**

Se trata de un sector incluido en el casco urbano y que el Plan General vigente clasifica como suelo urbanizable

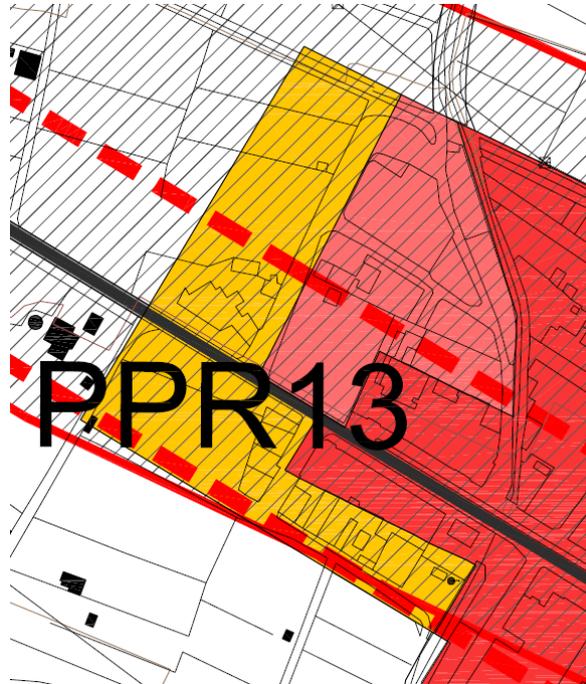
El ámbito del sector incluye un suelo dotacional de red primaria con destino a zona verde.



Los parámetros urbanísticos más significativos del sector se exponen en la tabla resumen que se incluye más adelante.



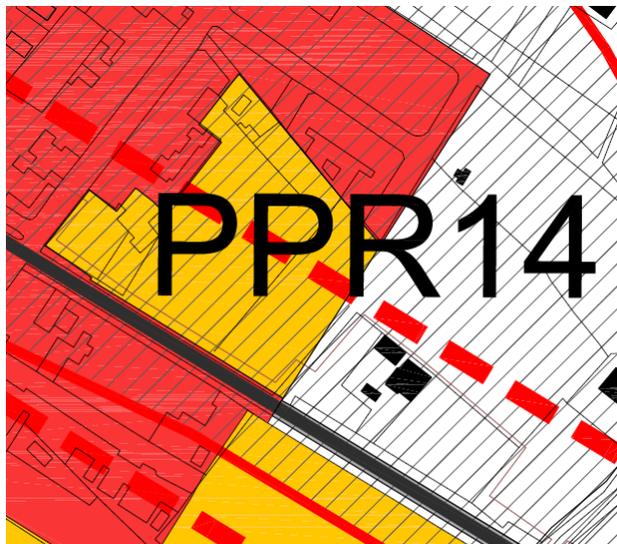
### SECTOR PPR-13



Se trata de un pequeño sector de suelo urbanizable residencial que viene contemplado en el Plan General, está ubicado al oeste del núcleo urbano de La Barraca y es una de las pocas reservas de este tipo de suelo que quedan vacantes de las previstas en el Plan General. La intensidad edificatoria propuesta responde a la ubicación del sector, que se implanta en una zona cuyas características urbanas y de densidad así lo aconsejan.

Los parámetros urbanísticos más significativos del sector se exponen en la tabla resumen que se incluye más adelante.

### SECTOR PPR-14

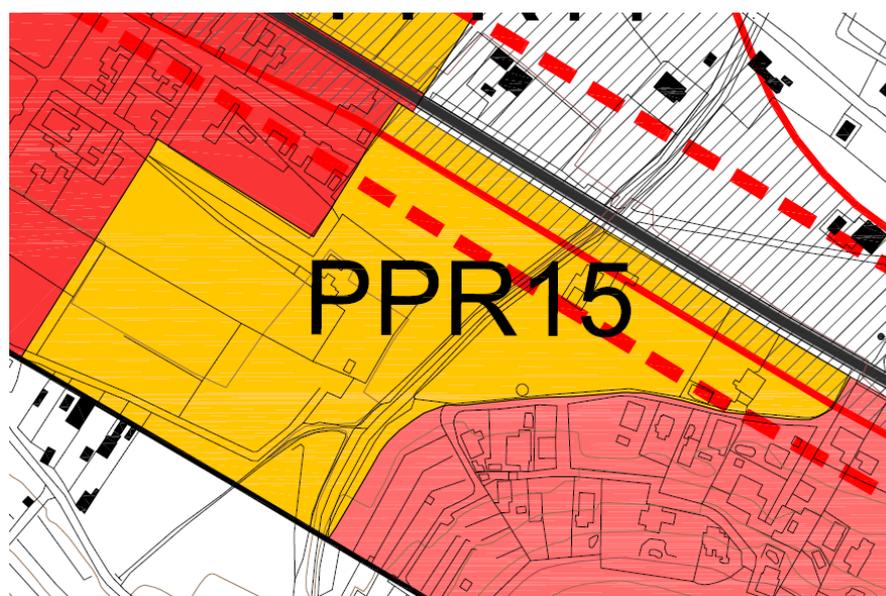


Se trata de un pequeño sector de suelo urbanizable residencial que viene contemplado en el Plan General, está ubicado en el núcleo urbano de La Barraca y es una de las pocas reservas de este tipo de suelo que quedan vacantes de las previstas en el Plan General. La intensidad edificatoria propuesta responde a la ubicación del sector, que se implanta en una zona cuyas características urbanas y de densidad así lo aconsejan.

Su desarrollo requiere informe de La Consellería de Infraestructuras y Transportes dado que está afectado por la reserva para el trazado de la nueva CV-50.

Los parámetros urbanísticos más significativos del sector se exponen en la tabla resumen que se incluye más adelante.

### **SECTOR PPR-15 (Suelo urbanizable vigente) Tramitación iniciada**



Se trata de un pequeño sector de suelo urbanizable residencial que viene contemplado en el Plan General, está ubicado en el núcleo urbano de La Barraca y es una de las pocas reservas de este tipo de suelo que quedan vacantes de las previstas en el Plan General. La intensidad de edificación es inferior a la propuesta en el PPR15 debido a su ubicación periférica respecto al casco de la Barraca.

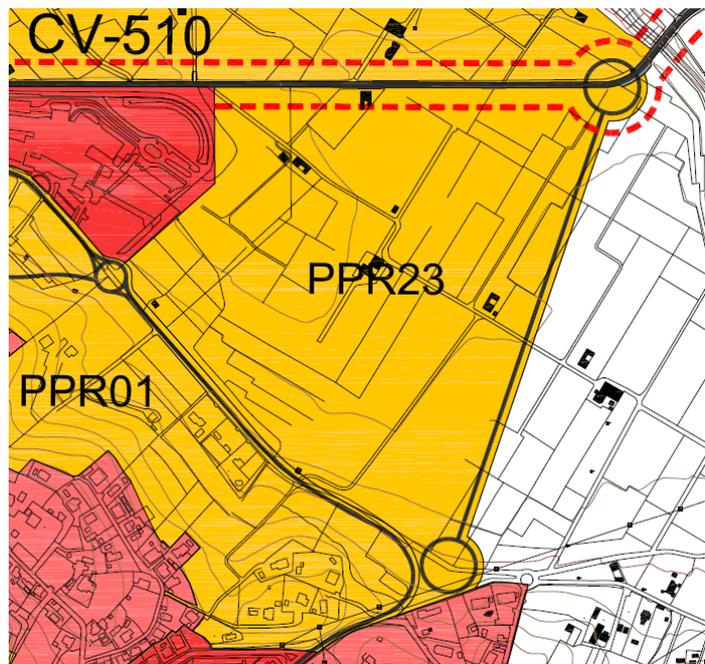
Está afectado por posible riesgo de incendio forestal, por lo que además de tener que adoptar las medidas protectoras en este sentido se deberán además tener en cuenta las medidas de la sección SI 5, del Código Técnico de la Edificación.

Su desarrollo requiere informe de La Consellería de Infraestructuras y Transportes dado que está afectado por la reserva para el trazado de la nueva CV-50. Además, la ordenación del Plan Parcial que lo pormenorice deberá tener en cuenta el paso del barranco de "La Barcella", excluyendo los suelos de dominio público y preservando la zona de servidumbre de paso de 5 m.



Inicio de la tramitación mediante información pública de las bases particulares para la programación de la actuación integrada relativas al sector PPR-15 de la Barraca de Aguas Vivas del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira. DOCV núm. 5424, de 09.01.2007 y mediante información pública de la alternativa técnica del programa de actuación integrada del Sector PPR-15 Barraca Aguas Vivas, DOCV núm. 5464, de 06.03.2007.

### SECTOR PPR-23



Se trata de un sector de uso residencial exclusivo que completa la trama urbana de la zona este del casco urbano junto al hospital comarcal, el cual incluye como equipamiento el suelo destinado a la ampliación del hospital.

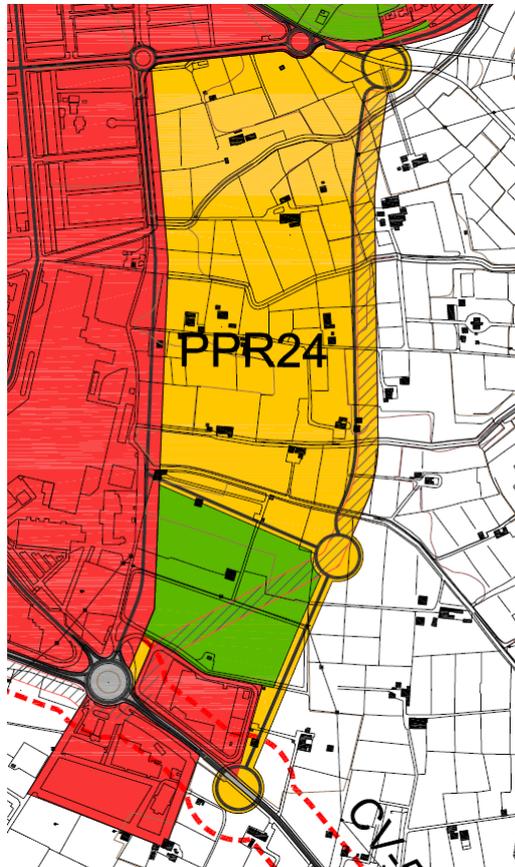
Este desarrollo posibilitará junto al PPR 24, la creación de una ronda este al casco que descongestione el tráfico interior y favorezca la conectividad norte-sur del casco, además incluye una reserva mínima fijada por el presente Plan de techo residencial con destino a vivienda de protección pública.

La ordenación tendrá en cuenta el trazado de la vereda de Gandía, y al carretera CV-50 considerando dichos terrenos como dominio público y dándoles el tratamiento exigible por la legislación.

Su desarrollo está supeditado a la consolidación del PPR11, de manera que solo podrá comenzar a desarrollarse cuando al menos el 50% de la edificación del sector "Torretxo PPR11" esté consolidada.

Se adscribirá a dicho sector parte de la superficie de los parques públicos de red primaria a obtener, siendo prioritaria la obtención del Parque fluvial denominado "La Pera".

## SECTOR PPR-24



Se trata de un sector de uso residencial que completa la trama urbana de la zona este del casco urbano y permite ubicar usos terciarios complementarios en dicha zona de transición con el suelo industrial actual del casco.

Este desarrollo posibilitará junto al PPR 23, la creación de una ronda este al casco que descongestione el tráfico interior y favorezca la conectividad norte-sur del casco, además incluye una reserva mínima fijada por el presente Plan de techo residencial con destino a vivienda de protección pública

Su desarrollo, al igual que el PPR 23, está supeditado a la consolidación del PPR11, de manera que solo podrá comenzar a desarrollarse cuando al menos el 50% de la edificación del sector "Torretxo PPR11" esté consolidada.

El sector está afectado por el nivel de riesgo 5 del PATRICOVA, se deben asumir, por tanto, todos los condicionantes y limitaciones que se establecen en el PAT en el desarrollo pormenorizado del mismo que se prevea en el Plan Parcial. El estudio de inundabilidad que se realice deberá prestar especial atención a su situación debiendo establecer en las conclusiones las medidas necesarias a tomar para evitar el riesgo de inundación.

Se adscribirá a dicho sector parte de la superficie de los parques públicos de red

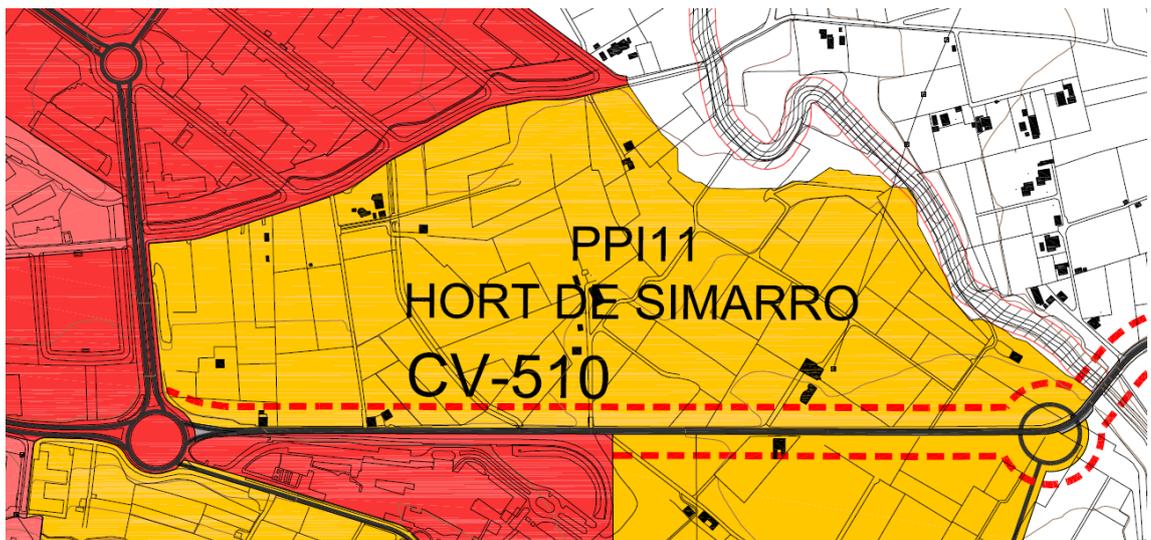
primaria a obtener, siendo prioritaria la obtención del Parque fluvial denominado "La Pera".

Este sector se recoge en la propuesta de Plan General con el objeto de diversificar y aumentar la propuesta de suelo residencial para segunda residencia. Se ubica sobre una cantera, la cual se pretende restaurar y recuperar dicho suelo mediante una urbanización y edificación que armonice con el enclave natural en el que se ubica. En este sentido, su aprobación requiere informe del Servicio de Ordenación y Seguridad Minera de la Dirección General de Industria e Innovación.

#### 4.2.2.2.- Suelo Urbanizable Industrial

##### **SECTOR PPI-11 (Suelo urbanizable con aprobación provisional y tramitación anterior al 18-04-2007)**

El sector Hort de Simarro "PPI11" ha sido objeto de aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de Alzira, y es una de las previsiones que se contemplan en el Concierto.

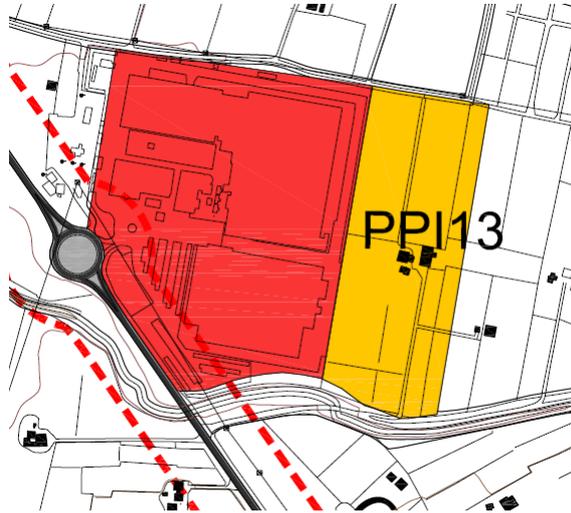


El sector de uso global industrial, deberá integrar en su ordenación el proyecto de acondicionamiento del barranco de la Murta que está redactándose en la actualidad como parte de las obras previstas por la Confederación.

Además deberá adecuar su ordenación a los requerimientos efectuados en su tramitación, en particular a los que afectan a la sección viaria de la carretera en su límite sur. Asimismo, la ordenación del Plan Parcial establecerá el régimen específico para los suelos pertenecientes a la vereda de Gandía.

Los parámetros urbanísticos más significativos del sector se exponen en la tabla resumen que se incluye más adelante.

## SECTOR PPI-13

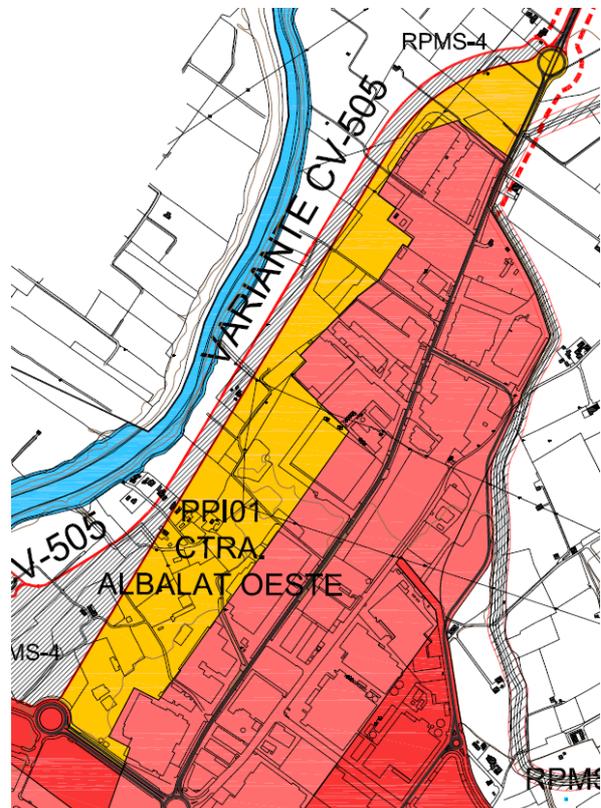


Este pequeño sector de uso industrial se propone como ampliación del actual suelo urbano de La Casella. La delimitación excluye el dominio público del barranco "La Casella"

El sector deberá integrar en su ordenación el proyecto de acondicionamiento del barranco de L'Estret que está redactándose en la actualidad como parte de las obras previstas por la Confederación.

Los parámetros urbanísticos más significativos del sector se exponen en la tabla resumen que se incluye más adelante.

**SECTOR PPI01-36 (Suelo urbanizable vigente)**



Se trata de un sector de suelo urbanizable industrial que viene contemplado en el Plan General, está ubicado al oeste del polígono industrial de carretera de Albalat. Dicho sector cuenta con ordenación pormenorizada.

**Tabla resumen de los suelos residenciales propuestos:**

Urbanizable Residencial	Sup computable Sector m <sup>2</sup> s	IEB m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Techo max m <sup>2</sup> t	Techo Residencial m <sup>2</sup> t	Techo Renta Libre m <sup>2</sup> t	Techo VPP m <sup>2</sup> t	Techo Terciario m <sup>2</sup> t	Estimación nº máx. viviendas
CAMI LA PERRERA PPR-01	208.632	0,3338	69.640 100%	63.380 91%	63.380 91%	0 0%	6.260 9%	411
TORRETIXO PPR-11	183.190	0,2714	49.709 100%	39.393 79%	39.393 79%	0 0%	10.316 21%	394
LA BARRACA PPR-13	16.857	1,7064	28.764 100%	28.764 100%	28.764 100%	0 0%	0 0%	287
LA BARRACA PPR-14	8.050	1,9923	16.038 100%	16.038 100%	16.038 100%	0 0%	0 0%	160
LA BARRACA PPR-15	48.357	0,2700	13.056 100%	13.056 100%	13.056 100%	0 0%	0 0%	131
RESIDENCIAL PPR-23	243.800	0,4058	98.942 100%	89.048 90%	46.652 47%	42.396 43%	9.894 10%	890
RESIDENCIAL PPR-24	329.757	0,4956	163.429 100%	147.087 60%	66.279 49%	80.808 41%	16.342 10%	1.471

**Tabla resumen de los suelos urbanizables industriales propuestos:**

<b>Urbanizable Industrial</b>	superficie	IEB	Techo
HORT DE SIMARRO PPI11	291.721 m <sup>2</sup>	0,4351 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	126.928 m <sup>2</sup> t
ALCAN SECTOR PPI13	42.188 m <sup>2</sup>	0,4800 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	20.250 m <sup>2</sup> t
ALBALAT PPI01-36	187.095	0,5104 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	95.489 m <sup>2</sup> t
	<b>354.057 m<sup>2</sup></b>		<b>242.667 m<sup>2</sup>t</b>

**4.2.3.- Suelo No Urbanizable.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales y paisajísticos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales o su riqueza productiva. Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

Teniendo en cuenta la regulación contenida en el art. 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y los arts. 3 y 4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable, se han establecido las siguientes categorías del suelo no urbanizable, atendiendo a su grado de protección.

En suelo no urbanizable protegido se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés público local.

El nuevo modelo establece las siguientes zonas dentro del suelo no urbanizable común y protegido:

Z-ZRC-AG	ZONA RURAL COMÚN - SUBZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA - SUBZONA RURAL COMÚN VIVIENDA CONSOLIDADA
Z-ZRP-NA-LG	ZONA RURAL PROTEGIDA LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL: - SUBZONA PROTEGIDA POR PELIGROSIDAD INUNDACION - SUBZONA PROTEGIDA FORESTAL
Z-ZRP-MU	ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL AGRICOLA: - SUBZONA PROTEGIDA AGRICOLA - SUBZONA PROTEGIDA PAISAJISTICA-AGRICOLA
Z-ZRP-CR	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION CARRETERAS
Z-ZRP-AF-CA	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION CAUCES
Z-ZRP-AF-TR	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION TRANSPORTES
Z-ZRP-AF-DP	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION DOMINIO PECUARIO

A continuación se resume la zonificación del suelo no urbanizable:

**ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA**



Comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, se considera que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

**Uso dominante:** Agrícola intensivo y extensivo (Nag).

**Usos permitidos:**

- Casetas para guardar aperos o maquinaria agrícola, parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, superficie máxima de 16,00 m<sup>2</sup>, altura máxima de 4,00 mts.
- Almacén (Alm) o instalaciones anexas destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, invernaderos y viveros siempre que estén relacionados directamente con la naturaleza y destino de la finca, no permitiéndose, en ningún caso, que impliquen transformaciones de productos. Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>, edificabilidad de 0,006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, altura máxima de cornisa 4 m.
- Dotacional: Uso asistencial (Das), uso educativo (Ded), espacio libre (Del), deportivo (Dep).
- Terciario: Comercial compatible con vivienda (Tco.1a).
- Industrial: Únicamente los vinculados a DIC fuera de la zona de REIC.
- Infraestructuras: Captación y depuración de agua (Din.1); tendidos de alta tensión y subestaciones (Din.2), con medidas de protección de la avifauna; saneamiento y estaciones depuradoras (Din 3); servicios centrales de telecomunicaciones (Din 5), únicamente instalaciones complementarias; estación de servicio (Din 6); dominio público hidráulico (Din 7).
- Uso rústico en el Medio Rural (N): Esparcimiento en el medio natural (Nes); Forestal (Nfo); Ganadero (Nga), únicamente en el suelo de esta clasificación localizado en la Garrofera de Alzira; con las siguientes particularidades:
  - Parcela mínima: 10.000 m.
  - Ocupación máxima parcela: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima total: 7 m.
  - Distancia mínima a cualquier área residencial: 1.000 m.
- Aparcamiento (Par): Aparcamiento sobre superficie al aire libre (Par.1c).
- Residencial (R): Se autoriza únicamente la vivienda familiar aislada, (Run), según lo establecido en el artº 8 de la LSNU, con las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima de: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 2% de la superficie total de la parcela.
  - Edificabilidad máxima de: 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela, con un máximo de 2 plantas.



- Altura máxima cornisa; 7 m.
- Separación mínima a lindes: 10 m.
- Ganadero (Nga): Explotaciones ganaderas no comerciales de pequeña capacidad en las que se alojan animales en número igual o menor de 8 cabezas (en conejos y aves de corral menor de 25). Los requisitos mínimos de las instalaciones serán los indicados en el RD 119/2010, de 27 de agosto del Consell, o la normativa que la sustituya. El resto de casos, únicamente en el suelo de esta clasificación localizado en la Garrofera de Alzira.

En Suelo No Urbanizable de Régimen Común del término municipal, se podrá establecer al amparo del Artº 8.2 de la LSNU, el siguiente uso:

c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del Art. 8.2 de la LSNU, en el suelo No Urbanizable de régimen común de la Garrofera de Alzira, podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos.

b) Actividades industriales y productivas, Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable o que no sean propias de los Suelos urbano o Urbanizable.

d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artº 20 de la LSNU.

**Usos prohibidos:** el resto.

## **ZONA RURAL COMÚN VIVIENDA CONSOLIDADA**

El ámbito de este suelo delimita zonas de suelo de acuerdo con las características definidas en la disposición transitoria cuarta de la ley 10/2004, que se consideran asentamiento de viviendas consolidadas que debe minimizar su impacto territorial.

En este suelo se permitirá actuar de acuerdo a lo regulado en la ley 10/2004 implantando las infraestructuras y los servicios públicos mínimos necesario que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole y la recogida regular de residuos sólidos, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria, que serán asumidos por los propietarios afectados.

No se permitirán nuevas construcciones, admitiéndose reformas y rehabilitaciones condicionadas por el ambiente que los engloba.

En las edificaciones existentes construidas de acuerdo con la licencia de obras otorgada o sobre las que no quepa ejercer acciones de restauración de la legalidad urbanística, podrán realizarse obras de conservación, consolidación, reforma, reestructuración, mejora y modernización para adaptarse a los usos permitidos, siempre que supongan una adecuación a los objetivos de mantenimiento del uso agrícola de la zona y de incremento de la compatibilidad paisajística.

Los usos permitidos serán de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola, en las condiciones exigidas por la legislación del suelo no urbanizable. Edificaciones destinadas exclusivamente a usos dotacionales, turísticos u hoteleros,



vinculando necesariamente estos usos al mantenimiento de la productividad agrícola de la parcela. Cuando los usos existentes no dispongan de la correspondiente licencia de actividad, se produzca su sustitución o se incremente la edificabilidad será procedente la previa declaración de interés comunitario. En cualquier caso los establecimientos acreditarán la conveniencia de su situación aislada para el disfrute del medio agrícola y el paisaje y plantearán medidas adecuadas de integración paisajística.

## **ZONA RURAL PROTEGIDA LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL**

### **SUBZONA PROTEGIDA POR PELIGROSIDAD INUNDACION**

Está constituido por aquellos espacios de agua y tierra incluidos en el ámbito geográfico descrito en el DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

El uso dominante que corresponde a esta subzona es el de protección del medio natural.

El régimen de uso y aprovechamiento es el establecido en planeamiento medioambiental que resulte de aplicación del PATRICOVA.

### **SUBZONA PROTEGIDA FORESTAL**

Está constituido por aquellos espacios de agua y tierra incluidos en el ámbito geográfico descrito en el Decreto 58/2013 de 3 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

El uso dominante que corresponde a esta subzona es el de protección del medio natural.

Comprende aquellos terrenos cuya estructura es forestal (arbolado natural y matorral) y deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas, en todo caso el régimen de uso y aprovechamiento es el establecido en planeamiento medioambiental que resulte de aplicación del PATFOR.

## **ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL AGRICOLA**

### **SUBZONA PROTEGIDA AGRICOLA**

Son zonas en las que se ha detectado en toda su extensión la presencia de uso agrícola, y donde la intención es preservar precisamente dicho uso y el medio agrícola. Son ámbitos en los que debido a la presencia de uso agrícola en toda su extensión, cobran un alto valor paisajístico. Así, dentro de esta categoría se han incluido aquellas zonas productivas, que se pretenden conservar para este uso, manteniendo el carácter paisajístico de la zona.

En este suelo se admite únicamente el agrícola y se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración del uso que se pretende mantener.

Se permitirá la realización de instalaciones vinculadas exclusivamente a la explotación agrícola.



### **SUBZONA PROTEGIDA PAISAJISTICA-AGRICOLA**

Comprende aquellos suelos con un muy alto valor paisajístico situados en el valle de la Casella. Los usos actuales agrícolas conforman una unidad de paisaje de alto valor que debe preservarse, se pretende por lo tanto la protección de estas zonas que aunque tienen una alta antropización, la situación actual productiva y su vegetación indican su necesaria preservación.

El criterio de uso será su conservación y mejora, permitiendo el mantenimiento de las actividades agrícolas existentes con las adecuadas precauciones.

Se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración del uso que se pretende mantener.

### **ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION CARRETERAS**

Está constituido por aquellos suelos sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación sectorial, incluidas limitaciones y servidumbres. El uso global es el de protección y reserva de infraestructuras.

### **ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION CAUCES**

Está constituido por aquellos espacios de tierra y agua que tienen la condición de bienes del dominio público hidráulico de conformidad con la legislación reguladora.

El uso dominante es que corresponde a esta zona es el de Protección del medio natural

El régimen de usos y aprovechamiento de esta zona viene determinado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su reglamento o norma que lo sustituya.

### **ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION TRANSPORTES**

Dentro de esta categoría de suelo se incluye la zona de dominio público del ferrocarril existente, que cruza el término municipal pasando por el lado oeste del núcleo urbano de Alzira, y el suelo de dominio público del trazado del AVE, en la actualidad cuyo trazado discurre casi paralelo al anterior.

El régimen de usos y aprovechamiento de esta zona viene determinado por la legislación sectorial vigente, y la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza debiéndose estar a las limitaciones de uso y aprovechamientos del suelo que de ello se deriven.

### **ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION DOMINIO PECUARIO**

Comprende los terrenos por los que discurren vías pecuarias. Se pretende, así, mantener un régimen de protección de estas vías pecuarias.

El uso dominante es que corresponde a esta zona es el de Protección del medio natural

En cuanto a la regulación de su uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.



### 4.3.- RED ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

De acuerdo con el art. 207.1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU, aprobado por el decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell):

*El Plan General deberá prever una dotación de parque público de red primaria de naturaleza urbana, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante. En este estándar no computarán los parques públicos naturales resultantes de las nuevas clasificaciones de suelo en virtud de lo previsto por el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.*

En el plano OE-3 y en el OE-4 se determina lo que conforma la red estructural de infraestructuras y dotaciones públicas.

#### **A) Parques públicos.**

Las zonas verdes computables de la red primaria con características de parque computable para cumplir los estándares exigibles por la LUV que se prevén en el nuevo Plan General son las siguientes:

PQL-MUNTANYETA EL SALVADOR	164.812 m <sup>2</sup>
PQL-ALQUENENCIA	52.706 m <sup>2</sup>
PQL-24	57.410 m <sup>2</sup>

#### **B) Parques Fluviales**

Además de los anteriores parques de red primaria, se prevé una infraestructura verde lineal, que discurra paralelamente al cauce del Júcar formada por parques fluviales, que permitirán el tratamiento de encauzamiento previsto por confederación para el cauce del Júcar y al mismo tiempo dar un tratamiento de espacios libres continuo y ordenado en los márgenes del río.

Estos suelos están adscritos a los sectores de suelo urbanizable previstos por el presente Plan y son:

Parque Fluvial "La Pera"	178.755 m <sup>2</sup>
--------------------------	------------------------

#### **C) Suelo Dotacional:**

<b>C.1. EDUCATIVO-CULTURAL (PED)</b>	
PED-1 INSTITUTO LUIS SUÑER	11.639 m <sup>2</sup>
PED-2 INSTITUTO JOSÉ MARIA PARRA	14.870 m <sup>2</sup>
PED-3 INSTITUTO REI EN JAUME	42.494 m <sup>2</sup>
PED-4 INSTITUTO TULELL	15.900 m <sup>2</sup>
PED-5 UNIVERSIDAD	8.740 m <sup>2</sup>
PED-6 EDIFICIO CEFIRE, AVENIDA LUIS SUÑER	2.500 m <sup>2</sup>
PED-7 CASA CULTURA (ESCOLES PIES)	1.228 m <sup>2</sup>
PED-8 GRAN TEATRE	1.461 m <sup>2</sup>
PED-9 AUDITORIO/PALACIO CONGRESOS	11.269 m <sup>2</sup>

<b>C.2. RECREATIVO-DEPORTIVO (PRD)</b>	
PRD-1 POLIDEPORTIVO TULELL	110.427 m <sup>2</sup>
PRD-2 CAMPO VENECIA/PISCINA CUBIERTA	28.952 m <sup>2</sup>
PRD-3 PALACIO DE DEPORTES	9.624 m <sup>2</sup>
PRD-4 CAMPO DE FUTBOL LUIS SUÑER	14.403 m <sup>2</sup>
PRD-5 POLIDEPORTIVO PEREZ PUIG	21.072 m <sup>2</sup>

<b>C.3. ASISTENCIAL (PTD)</b>	
PTD-1 HOSPITAL LA RIBERA	58.961 m <sup>2</sup>

<b>C.4. INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (PID)</b>	
PID-1 CEMENTERIO	36.000 m <sup>2</sup>
PID-2 MERCADO AL POR MAYOR	23.545 m <sup>2</sup>
PID-3 EDIFICIO PROTECCIÓN CIVIL	122 m <sup>2</sup>

<b>C.5. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (PAD)</b>	
PAD-1 AYUNTAMIENTO	2.212 m <sup>2</sup>
PAD-2 PALACIO DE JUSTICIA	2.300 m <sup>2</sup>
PAD-3 CUARTEL GUARDIA CIVIL	1.138 m <sup>2</sup>
PAD-4 JUZGADOS Y ALMACEN POLICIA	899 m <sup>2</sup>
PAD-5 HACIENDA Y JUZGADOS	773 m <sup>2</sup>
PAD-6 POLICIA NACIONAL	395 m <sup>2</sup>
PAD-7 ESCUELA ADULTOS I.D.E.A	2.753 m <sup>2</sup>
PAD-8 SEDE MANCOMUNIDAD	704 m <sup>2</sup>

#### **D) Comunicaciones.**

Se adopta como Ordenación Estructural los siguientes elementos:

##### **D.1.) Carreteras:**

Con carácter previo se ha de señalar la importancia, como vías de acceso y salida de la población, tanto de la Autopista del Mediterráneo AP-7 como de la Autovía N-340, aunque ninguna de ellas transcurra directamente por el término municipal.

Las principales carreteras no municipales que transcurren por el término municipal de Alzira son:

- Carretera Tavernes de Valldigna-Lliria (CV-50), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Xativa-Silla (CV-41), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alberic-Alzira (CV-550), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alzira-Favareta (CV-510), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera que une CV-50 con la CV-571 (CV-570), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera que une la CV-505, con la CV-510, perteneciente a la Generalitat Valenciana.



- Carretera Alzira-Sueca (CV-505), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une Alzira con Carcaixent, perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une Alzira con Guadassuar (CV-544), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une Alberic con Tous (CV-541), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Variante Norte (En fase de proyecto)
- Nuevos accesos al casco de Alzira

Por otro lado, el término municipal de Alzira presenta una elevada cantidad de caminos rurales, la mayoría de ellos asfaltados, y con un uso importante, por facilitar el acceso a las actividades agrarias. En concreto, dentro del área de Alzira, se contabilizan hasta 89 caminos rurales, y 27 más en La Garrofera lo que da un total de 116 caminos rurales (cifra que corresponde parcialmente a características toponímicas, ya que muchos de ellos son continuación física de otros), actuando en algunas ocasiones como red alternativa a las carreteras comarcales, para acceder a otros términos municipales, así como a nivel local garantizar la accesibilidad prácticamente a todo el término.

### D.2) Red Ferroviaria

En cuanto al ferrocarril, Alzira posee estación en la línea férrea Valencia-La Encina, aunque ubicada algo alejada del casco urbano, en las proximidades del Polígono Industrial de la Carretera de Algemesí, también conocido como "del mercado de Abastos".

Junto a dicha línea de forma paralela se ubica la línea del AVE Madrid-Valencia.

### D.3.) Vías pecuarias:

Son 10 las vías pecuarias de las que se tiene constancia, incluyendo descansaderos, ocupando una superficie total aproximada de 94,74 Hectáreas. Las que se ubican en la zona de Alzira son:

- Vereda de Castilla (Anchura legal, 20'89 mts.)
- Vereda de Aragón a Guadassuar (Anchura legal, 20'89 mts.)
- Vereda de Gandía (Anchura legal, 20'89 mts.)
- Vereda de los Frailes (Anchura legal, 20'89 mts.)
- Colada de Vilella (Anchura legal, 12 mts.)
- Colada de Vistabella (Anchura legal, 12 mts.)
- Colada de Moncada (Anchura legal, 8 mts.)
- Colada de La Murta (Anchura legal, 8 mts.)

Por lo que respecta a La Garrofera, son dos las vías pecuarias cuyo trazado discurre por dicha área:

- Vereda Real de Benimodo a Antella (Anchura legal, 20 mts.)
- Vereda del Poblet (Anchura legal, 20 mts.)

#### **E) Redes de Infraestructura:**

- Existe en la actualidad dos plantas de depuración de aguas,
- La de Alzira-Carcaixent con un caudal en proyecto de 26.640m<sup>3</sup>/día. Los datos últimos de funcionamiento corresponden al año 2007, siendo estos de 37.717 m<sup>3</sup>/día. La Depuradora se encuentra en suelo no urbanizable común.
- La de "Barraca de Aigües Vives" con un caudal de proyecto de 164 m<sup>3</sup>/día y un funcionamiento correspondiente al 2007 de 164 m<sup>3</sup>/día.

### **5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES**

#### **5.1.- JUSTIFICACIÓN SEGÚN LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV)**

Según el artículo 52 de la LUV y 207 del ROGTU, se debe incluir una dotación mínima de Parque Público de Red Primaria (PQL) en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

La población potencial para el cálculo de la reserva de zonas verdes de red primaria generada por los nuevos sectores de suelo urbanizable se calcula según el artículo 107 del ROGTU:

"a) En Relación al parque público, y en defecto de estudios específicos actualizados en el momento de elaborar el Plan, se calculará el número de viviendas a razón de una por cada 100m<sup>2</sup> de techo residencial previsto y el de habitantes a razón de 2,1 habitantes por vivienda así calculada....."

Con los parámetros anteriormente indicados, la población global estimada para el cálculo de zonas verdes asciende a 53.295 habitantes.

Dado que la reserva de parques (sin incluir los parques fluviales ni los parques naturales) asciende a una superficie total de:

PQL-2 El Salvador	164.812 m <sup>2</sup>
PQL-4 Alquenencia	52.706 m <sup>2</sup>
PQL-24	57.410 m <sup>2</sup>
Total PQL computables:	371.386 m <sup>2</sup>

La reserva de Parque Público de la Red Primaria se sitúa por encima del estándar exigible por la LUV y el artículo 207 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, obteniendo un ratio de 6'32 metros cuadrados por habitante.

**5.2.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.**

El artículo 8.1.c) de la LOTPP, en relación con el artículo 206 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, establece un estándar de zonas verdes y parques públicos en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

Por tanto, y siendo la población potencial estimada para el cálculo de zonas verdes la que se obtiene de considerar un número de viviendas a razón de una por cada 100m<sup>2</sup> de techo residencial previsto y el de habitantes a razón de 2,1 habitantes por vivienda así calculada, y teniendo en cuenta que las zonas verdes previstas por el presente Plan ascienden a:

TOTAL ZONAS VERDES NUEVO MODELO		
ZV		Superficie
PQL-2	PQL-2 El Salvador	164.812 m <sup>2</sup>
PF-3	Parque fluvial La Pera	178.755 m <sup>2</sup>
PQL-4	PQL-4 Alquenencia	52.706 m <sup>2</sup>
PQL-24	PQL-24	57.410 m <sup>2</sup>
Total PQL y Parques fluviales:		<b>453.683 m<sup>2</sup></b>
PJL-1	PJL-1 "El Torretxo"	37.216 m <sup>2</sup>
PJL-2	PJL-2 Tulell	29.224 m <sup>2</sup>
ZV en SUR	ZV en SUR (15% m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)	57.258 m <sup>2</sup>
ZV en SUI (10% sector)	ZV en SUI (10% sector)	52.100 m <sup>2</sup>
<b>Total PNL:</b>		<b>175.798 m<sup>2</sup></b>

**Total ZV: 629.481 m<sup>2</sup>**

Se obtiene un estándar de 11'81 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante.

**6.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO**

De acuerdo a la sección segunda del capítulo III de la LUV relativa a determinaciones sustantivas de la ordenación estructural, la presente versión preliminar del Plan General delimita, como zona diferenciada, varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permite la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico,



arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, se realiza un listado de bienes inmuebles y yacimientos que se catalogarán, adoptando las medidas protectoras que resulten de interés.

En este sentido se adjunta como planos de ordenación estructural la serie OE-6, que incluye gráficamente los elementos de patrimonio arqueológico y arquitectónico que se pretende proteger con un nivel integral.

La ordenación estructural del catálogo, conforme al artículo 188 del ROGTU, incluye:

- a. La delimitación, como zona diferenciada, de los núcleos históricos tradicionales.
- b. La Catalogación de los Bienes de Interés Cultural por el órgano competente de la Generalitat.
- c. Aquellos otros que por sus características el Plan considere merecedores de su integración en la ordenación estructural por su especial relevancia.

El resto del catálogo formara parte de la ordenación pormenorizada.

Los yacimientos que se han incluido como elementos merecedores de protección integral en el presente documento son:

1. Abrics del Barranc de L'aixavego
2. C/ Albornoz, Nº 1 - C/ Travesia Albornoz
3. C/ Albornoz, Nº 20-22
4. C/ Amparo, Nº 10
5. C/ Amparo, Nº 6
6. C/ Amparo, Nº 8
7. C/ Bernat Entença, Nº 21
8. C/ Chulvi Nº 10-12, esq. C/ Sangre, esq, C/ Sant Joan de Ribera
9. C/ Faustino Blasco, Nº 16 esq C/ Costa, Nº 2
10. C/ Mayor Santa Caterina i altres - Zanjias
11. C/ Mayor Santa Caterina, Nº 7- 9
12. C/ Notari Bonet, Nº 25
13. C/ Ronda Algemesí, Nº 19
14. C/ Ronda Algemesí, Nº 15 - C/ Salineries, Nº 4
15. C/ Salineries, esq C/ José Dolz
16. C/ Salvador, Nº 10
17. C/ Santa Lucía, Nº 1
18. C/ Santa Lucía, Nº 21 - 23
19. C/ Santa Lucía, Nº 35
20. C/ Santa María, Nº 3-13 - Casa Real o casa de La Olivera
21. C/ Santa Teresa, Nº 53
22. C/ Sants, Nº 4 - 10
23. Cabañes
24. Casa de Empeño, C/ Sant Roc, Nº 16 - C/ Salineries, Nº 11-13
25. Casalicios del puente de Sant Bernat
26. Casas de Moncada
27. Casas de Xixerà
28. Centro Històrico La Vila. C/ Graner
29. Centro Històrico La Vila. C/ Mayor Santa María, Nº 31
30. Centro Històrico La Vila. C/ Mayor Santa María, Nº 33-37
31. Cueva de las Arañas



32. Cueva de las Maravillas
33. Cueva de los Gatos
34. Cueva de los tres cráneos
35. Coveta de la Muntanya Assolada o del Vessant Sud
36. Cruz Cubierta
37. El Toro
38. El Tulell - Antiguo Cementerio
39. Iglesia de santa Catalina
40. Iglesia de Santa María
41. Mercado Viejo de Alzira
42. Molí de Fus
43. Molí de Genis
44. Molí de Genis
45. Monasterio de Santa María de la Murta
46. Mulata
47. Muntanya Assolada
48. Muntanyeta de Sant Salvador
49. Muntanyeta o Cabeçol de Les Valletes del Gallo
50. Necrópolis de las Escuelas Pías
51. Necrópolis de Tisneres o del camino de Albalat
52. Núcleo urbano de Alzira
53. PL. Casassús
54. PL. del Carbó- C/ Albornoz, Nº 1
55. PL. del Forn, Nº 11-12
56. PL. del Sufragi
57. PL. del Carbó, Nº 7
58. Pont de Carles I o del Riuets dels Ulls
59. Prada
60. Sequer de Juana
61. Sequer de Sant Bernat
62. Cabezo de Mir
63. Cueva de Alfonso
64. Puntal Rambla de la Señora
65. Puntal de Tous Nou
66. Parajes Casella y Murta
67. Conjunto Santa Bárbara
68. Hospital Sta Lucía
69. Iglesia Sant Joan
70. Vilella
71. Casa Marenyent
72. Vías romanas
73. Puente de Velasco
74. Puente de San Gregorio
75. L'alborxi

Los elementos arquitectónicos que se han incluido como elementos merecedores de protección en el presente documento por ser Bienes de Interés Cultural son:

1. Casa Consistorial
2. Murallas plaza del Mercado
3. Murallas Parque Arabia Saudí
4. Casa Real
5. Torre plaza de la Rambla
6. Escudo portada iglesia de Santa Catalina



7. Escudo en el Palacio de Casassús
8. Escudo en el Edificio en la calle San Roque, 8
9. Escudo en el Edificio de la calle San Roque, 13
10. Escudo en la Iglesia del Monasterio de Santa Lucía
11. Escudo y torre de Nuestra Señora de la Murta
12. Escudo llavador public de l'Alquerieta
13. Cruz cubierta
14. Conjunto "La Villa"

Los elementos arquitectónicos que se han incluido como elementos merecedores de protección en el presente documento por ser considerados Bienes de Relevancia Local son:

1. Campanario de Santa Catalina
2. Iglesia de Santa Catalina
3. Palacio Casassús
4. Chimenea industrial La Constructora
5. Casilicios de los Santos Patronos
6. La Gallera
7. Escuelas Pías
8. Santuario de la virgen del Lluch
9. Monasterio de la Murta
10. Lavador público de la Alquerieta
11. Huerto del Remedio
12. casa en la c/ San Roque, 16
13. Edificio de viviendas c/ Mayor Santa Catalina, 2
14. Iglesia parroquial de la Encarnación
15. Iglesia parroquial de los Santos Patronos
16. Monasterio de Santa Lucía
17. Restos arqueológicos del puente de Sant Bernat y sus casilicios
18. Puente de Hierro sobre el Río Júcar

## 7.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

TERMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE	PORCENTAJE
	<b>111.450.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>8.599.178</b>	<b>7,72%</b>
RESIDENCIAL	4.511.961	
INDUSTRIAL	3.608.505	
TERCIARIO	147.311	
RED PRIMARIA ADSCRITA	331.401	
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.892.270</b>	<b>1,61%</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>1.038.643</b>	<b>0,93%</b>
PPR01	208.632	
PPR11	183.190	
PPR13	16.857	
PPR14	8.050	
PPR15	48.357	
PPR23	243.800	
PPR24	329.757	
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>521.004</b>	<b>0,47%</b>
PPI11	311.869	
PPI13	42.188	
PPI01-36	187.095	<b>0,17%</b>
<b>RED PRIMARIA ADSCRITA</b>	<b>236.165</b>	<b>0,21%</b>



<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	101.055.010	<b>90,67%</b>
SNU COMUN	4.142.812	<b>3,72 %</b>
SNU PROTEGIDO	96.912.198	<b>86,96 %</b>

Áreas de Reparto		Sup computable Sector	IEB	Techo max		Techo según usos	% según uso	Zv a adscribir	Total red primaria a adscribir	Area de reparto	AT PROVISIONAL	RP incluida ZV	RP incluida EQ	RP incluida RV	Total RP incluida
ARR01	RESIDENCIAL PPR01 CAMI DE LA PERRERA	208.632	0,3338	69.640	Residencial libre	63.380	91%		0	208.632	0,3338		4.950	20.087	25.037
					Terciario	6.260	9%								
ARR11	RESIDENCIAL PPR11 TORREXTO	183.190	0,2714	49.709	Residencial libre	39.393	79%		0	183.190	0,2714	41.496	12.991		54.487
					Terciario	10.316	21%								
ARR13	RESIDENCIAL PPR13 BARRACA OESTE	16.857	1,7064	28.764	Residencial libre	28.764	100%	37.187	37.187	54.044	0,5322			2.826	2.826
ARR14	RESIDENCIAL PPR14 BARRACA ESTE	8.050	1,9923	16.038	Residencial libre	16.038	100%	24.601	24.601	32.651	0,4912			1.491	1.491
ARR15	RESIDENCIAL PPR15 RACO MATAMOROS	48.357	0,2700	13.056	Residencial libre	13.056	100%		0	48.357	0,2700			1.800	1.800
ARR23	RESIDENCIAL PPR23 PLA DE CORBERA	243.800	0,4058	98.942	Residencial libre	46.652	47%	68.619	68.619	312.419	0,3167		12.000	20.300	32.300
					Residencial VPP	42.396	43%								
					Terciario	9.894	10%								
ARR24	RESIDENCIAL PPR24 PARTIDA CEMENTERIO	329.757	0,4956	163.429	Residencial libre	66.279	41%	157.546	167.546	497.303	0,3354			33.560	33.560
					Residencial VPP	80.808	49%								
					Terciario	16.342	10%								
ARI11	INDUSTRIAL PPI11 HORT SIMARRO	291.721	0,4351	126.928	Industrial	126.928	100%		0	291.721	0,4351			4.026	4.026
ARI13	INDUSTRIAL PPI13 ALCAN	42.188	0,4800	20.250	Industria	20.250	100%		10.000	52.188	0,3880				
ARI01	INDUSTRIAL PPI01-36	187.095	0,5104	95.489	Industria	95.489	100%				187.095	0,5104			16.509

**ANEJO 1: CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE PARCELA ESCOLAR****CENTROS PÚBLICOS ACTUALES DESTINADOS A ENSEÑANZAS DE RÉGIMEN GENERAL.**

Los centros existentes en la actualidad y sus perfiles son los que a continuación se relacionan en la siguiente tabla:

CODIGO	NOMBRE	PERFIL Previsto	PERFIL Funcionamiento	SUPERFICIE Parcela disponible	SUPERFICIE (Parcela mínima según O.5/5/92 de C.C.E.E.)	IDONEIDAD PARCELA (Norma)
<b>INFANTIL Y PRIMARIA</b>						
<b>ALZIRA – BARRACA DE AGUAS VIVAS</b>						
46015204	CEIP STA. MARIA DE AGUAS VIVAS	2I+3P	2I+3P	1.200 m <sup>2</sup>	2.223 m <sup>2</sup>	SI
<b>ALZIRA</b>						
46000675	CEIP ALBORXÍ	3I+6P	3I+6P	12.685 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	SI
46000699	CEIP AUXIAS MARCH	6I+12P	6I+12P	12.487 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	SI
	CEIP FEDERICO GARCIA SANCHIZ (1)	3I+6P	3I+6P	6.512 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	SI
46000663	CEIP FEDERICO GARCIA LORCA	3I+6P	6I+12P	3.426 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	No
46028685	CEIP GLORIA FUERTES	6I+12P	6I+12P	5.867 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	SI
46000729	CEIP LUIS VIVES	9I+18P	6I+12P	10.151 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	SI
46015502	CEIP PINTOR TEODORO ANDREU	6I+12P	3I+6P	14.404 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	SI
46017705	CEIP TIRANT LO BLANC	3I+6P	3I+6P	9.719 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	SI
46000651	CEIP VICENTE BLASCO IBAÑEZ	6I+12P	6I+12P	4.309 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	SI (2) Con ajuste de programa
<b>SECUNDARIA</b>						
46000717	IES JOSÉ M <sup>o</sup> PARRA	16SO+8B	13SO+9B	14.870 m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>	SI
46000705	IES REI EN JAUME	20SO+6B	17SO+5B	24.103,61 m <sup>2</sup> (3)	≥14.000 m <sup>2</sup>	SI
46024953	IES N <sup>o</sup> 4 (TULELL)	16SO+4B	14SO+4B	15.900 m <sup>2</sup>	11.000 m <sup>2</sup>	SI
46000754	C.I.P.F.P. LLUIS SUÑER SANHCIS	10 CF	10 CF	11.639 m <sup>2</sup>	n.d.	SI

(1) Nueva ubicación.

(2) (Expte. obras 0/46/97/036)

(3) La parcela de 42.494 m<sup>2</sup>, es compartida con el SERVEF y la UNED.

La previsión de suelo dotacional calificado como equipamiento de uso Educativo, a partir de la demanda de puestos escolares que se atribuye a la ejecución de los instrumentos de planamiento, según el decreto 104/2014 de fecha 8/7/2014, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas educativas, con las siguientes consideraciones:

Según los datos obtenidos del catastro el numero de viviendas en el año 2015 es:

Casco urbano: 20.202 de las cuales

Segunda residencia: 1.029

Diseminados: 2.446

Las unidades principales del casco urbano son 16.854, por lo que el número de viviendas vacías se establece en 3.348.

Las viviendas vacías que se tendrán en cuenta a efectos del cálculo de reservas educativas para los municipios con un porcentaje (%) de viviendas vacías sobre el total mayor del 5% según:  $X=Y \times (Z\% - 5\%) \times 100$ , siendo:

X= viviendas vacías a tener en cuenta a efecto del cálculo de reserva educativa

Y= total de viviendas del municipio

Z= % de viviendas del municipio

Y el número de viviendas vacías a tener en cuenta:  $20.202 \times (0'1414 - 0'05) \times 100 = 1.846$

El número máximo de habitantes será de 2'5 hab/viv:  $(1.846 + 4.789) \times 2'5 = 16.588$  hab

Urbanizable Residencial	Nº Viviendas estimado	Habs. Potenciales
LA PERRERA PPR01	412 viv	1.030 hab
TORRETXO PPR11	394 viv	985 hab
LA BARRACA PPR13	287 viv	718 hab
LA BARRACA PPR14	167 viv	418 hab
LA BARRACA PPR15	192 viv	480 hab
Residencial PPR23	424 viv	1.060 hab
Residencial PPR24	703 viv	1.758 hab
huecos en casco:	viv	1.846 hab
habs actuales (INE)=		44.554 hab
Totales:		52.849 hab

- Porcentaje de alumnos respecto al total de habitantes:

Primaria	Infantil	3%
	Primaria	6%
Secundaria	E.S.O.	4%
	Bachillerato y ciclos formativos	2%

- Número máximo de alumnos por unidad según la normativa:

Educación Infantil y Primaria → 25

Educación Secundaria Obligatoria → 30

Concretando para Alzira:

- Número de unidades de **Educación Infantil** necesarias: **64 unidades**
- Número de unidades de **Educación Primaria** necesarias: **129 unidades**
- Número de unidades de **Educación Secundaria Obligatoria** necesarias: **71 unidades**
- Número de unidades de **Bachillerato** necesarias: **36 unidades**



En la actualidad existen las siguientes unidades en Alzira:

47 ud. E.I. + 93 uds. E.P.  
62 uds. E.S.O + 18 uds. Bach

Con lo que se debe prever una reserva para las siguientes unidades educativas:

17 uds. E.I. + 36 uds. E.P.  
9. ESO + 18 uds. Bach.

Se propone una reserva de:

SECTOR	PERFIL	SUP PARCELA
PPR-11 Torretxo	9EI + 18 EP	10.000 m <sup>2</sup>
PPR-23	16 ESO+8B	12.000 m <sup>2</sup>
PPR-24	9EI + 18 EP	10.000 m <sup>2</sup>

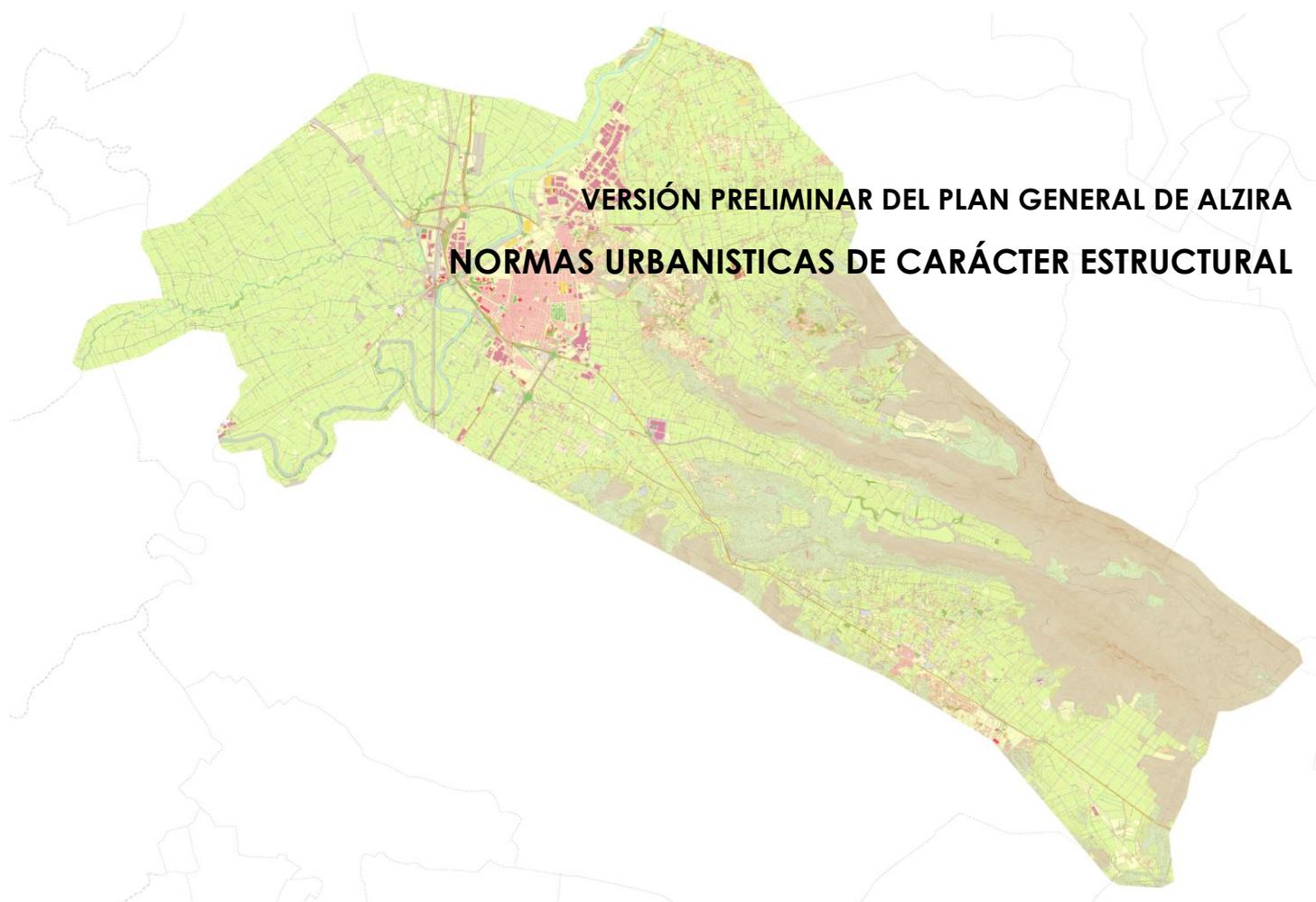
El Jefe de Servicio de Urbanismo

El Arquitecto Municipal  
El Jefe de la Sección de Planeamiento

Vicente Duart Ciscar

Cristina Martinez Algarra

Alzira, septiembre 2016



## ÍNDICE

<b>TÍTULO PRELIMINAR. AMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, VIGENCIA .....</b>	<b>1</b>
Artículo 1.- Ámbito físico y Legal de Aplicación .....	1
Artículo 2.- Documentación .....	1
Artículo 3.- Vigencia, Modificación y Revisión .....	1
Artículo 4.- Determinaciones integrantes de la ordenación estructural .....	3
<b>TÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
Artículo 1.- Régimen Urbanístico del Suelo .....	3
Artículo 2.- Clasificación del Suelo contenida en el Plan General .....	4
Artículo 3.- Calificación Urbanística de los terrenos. Zonificación .....	4
<b>CAPÍTULO II.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>4</b>
Artículo 4.- Definición y Ámbito .....	4
Artículo 5.- Ordenación del Suelo Urbanizable .....	5
Artículo 6.- Programación del Suelo Urbanizable .....	5
Artículo 7.- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable .....	5
Artículo 8.- Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbanizable .....	5
Artículo 9.- Tipologías Características. ....	5
Artículo 10.- Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo .....	5
Artículo 11.- Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico y Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbanizable .....	5
Artículo 12.- Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico y Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbano .....	5
<b>CAPÍTULO III.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>6</b>
<b>Sección 1ª Disposiciones Generales</b>	
Artículo 13.- Definición y Ámbito Suelo No Urbanizable .....	6
Artículo 14.- División en zonas. Suelo No Urbanizable .....	6
Artículo 15.- Régimen urbanístico (SNU) .....	7
Artículo 16.- Parcelación en suelo no urbanizable .....	8
Artículo 17.- Núcleo de población .....	8
Artículo 18.- Parámetros urbanísticos en el Suelo No Urbanizable .....	8
Artículo 19.- Usos en el Suelo No Urbanizable .....	9
<b>Sección 2ª.- De los suelos no urbanizables protegidos</b>	
Artículo 20.- Usos en el Suelo No Urbanizable .....	9
Artículo 21.- Condiciones de aplicación .....	9
Artículo 22.- Zona rural protegida legislación medioambiental .....	9
Artículo 23.- Subzona protegida por peligrosidad inundación .....	9
Artículo 24.- Subzona protegida forestal .....	9
Artículo 25.- Zona rural protegida municipal agrícola .....	10
Artículo 26.- Subzona protegida agrícola .....	10
Artículo 27.- Subzona protegida paisajística agrícola .....	10
Artículo 28.- Zona rural protegida afección carreteras .....	11
Artículo 29.- Zona rural protegida afección cauces .....	12
Artículo 30.- Zona rural protegida afección transportes .....	12
Artículo 31.- Zona rural protegida afección dominio pecuario .....	12
<b>Sección 3ª.- De los suelos no urbanizables comunes</b>	
Artículo 32.- Suelo no urbanizable común agrícola (SNUCA) .....	13

Artículo 33.- Suelo no urbanizable común vivienda consolidada (SNUV) .....	15
CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO. ....	15
Artículo 34.- Definición .....	15
Artículo 35.- Área de reparto en suelo urbano .....	15
Artículo 36.- Aprovechamiento tipo en suelo urbano .....	15
Artículo 37.- Régimen del suelo urbano en ausencia de programa .....	15
Artículo 38.- Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano .....	16
<b>TÍTULO II.- DEL USO GLOBAL DE CADA ZONA .....</b>	<b>16</b>
Artículo 1.- Usos globales. Uso dominante, compatible e incompatible .....	16
Artículo 2.- Usos en cada zona de Ordenación Urbanística .....	16
<b>TÍTULO III.- DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>16</b>
CAPÍTULO 1.- PRINCIPIOS GENERALES .....	16
Artículo 1.- El desarrollo del Plan .....	16
Artículo 2.- Iniciativa en la formulación del planeamiento .....	17
CAPÍTULO II.- LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA .....	18
Artículo 3.- Ejecución del planeamiento .....	18
Artículo 4.- Gestión de las actuaciones .....	18
Artículo 5.- Ejecución del plan en suelo urbanizable .....	18
Artículo 6.- Delimitación de unidades de ejecución .....	19
Artículo 7.- Reparcelación .....	19
Artículo 8.- Requisitos para la edificación de solares .....	19
Artículo 9.- Programas en suelo urbano .....	19
Artículo 10.- Actuaciones en suelo urbano .....	20
CAPÍTULO III.- DESARROLLO DEL PLAN .....	20
Artículo 11.- Instrumentos de ordenación .....	20
Artículo 12.- Contenido .....	20
Artículo 13.- Características de los planes parciales .....	20
Artículo 14.- Planes especiales .....	20
Artículo 15.- Particularidades de los planes especiales de mejora de infr. ....	20
Artículo 16.- Particularidades de los planes de reforma interior .....	21
Artículo 17.- De la redacción de los programas de actuación integrada .....	21
Artículo 18.- Condiciones de los programas de act. Integrada .....	22
Artículo 19.- Formulación de estudios de detalle .....	22
Artículo 20.- Desarrollo y ejecución del suelo urbano .....	23
Artículo 21.- Desarrollo del suelo urbanizable .....	23
CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE .....	23
Artículo 22.- Cesiones de parque natural .....	23
Artículo 23.- Planes parciales .....	24
<b>TÍTULO IV.- NORMAS DE OBLIGADA OBSERVANCIA .....</b>	<b>25</b>
Artículo 1.- Viario en planes parciales y de reforma interior .....	25
Artículo 2.- Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios .....	25
<b>TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....</b>	<b>26</b>
Artículo 1.- Derechos y deberes de los propietarios .....	26
Artículo 2.- Valoración del suelo .....	26
Artículo 3.- Patrimonio municipal del suelo .....	26

## TÍTULO PRELIMINAR. AMBITO DE APLICACIÓN, DOCUMENTACIÓN, VIGENCIA.

### **Artículo 1.- Ámbito Físico y Legal de Aplicación.**

1. El presente Plan General constituye la revisión del Plan General de 2002, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de fecha 29 de mayo de 2002, y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 14 de agosto de 2002.
2. A través de las determinaciones del Plan General se regulan cuantas actuaciones, referidas a materias propias de planeamiento, urbanización o edificación, se lleven a cabo en el término municipal de Alzira, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.
3. El presente Plan General de Alzira se ha redactado en base a las determinaciones de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), y legislación de desarrollo.

### **Artículo 2.- Documentación.**

La documentación completa del Plan General en su versión definitiva incluirá:

1. Parte sin eficacia normativa:
  - Memoria Informativa.
  - Planos de Información
  - Memoria Justificativa.
2. Parte con eficacia normativa:
  - Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
  - Las presentes Normas Urbanísticas, que establecen la regulación urbanística de término municipal de Alzira.
  - Fichas de Planeamiento.
  - Fichas de Gestión.
  - Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
  - Planos de Ordenación Estructural, en los que se expresan gráficamente las determinaciones estructurales del plan.
  - Planos de Ordenación Pormenorizada, en los que se expresen gráficamente las determinaciones pormenorizadas del Plan.
3. En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.
4. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

### **Artículo 3.- Vigencia, Modificación y Revisión.**

1. El presente Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del acuerdo de su

aprobación definitiva en lo referente a legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el propio Plan, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

2. Serán motivos de la redacción de un nuevo Plan, la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, o por el desarrollo completo de las previsiones del Plan.

El Plan prevé las necesidades urbanas del municipio en cuanto a suelo urbano y suelo urbanizable para un plazo de 20 años.

Transcurridos 10 años desde su aprobación definitiva deberá procederse a su revisión y redacción de un nuevo Plan General, en su caso.

Con anterioridad al término anterior, podrá redactarse un nuevo Plan General, si se dan las siguientes circunstancias:

- a) Que se proponga por iniciativa municipal, una modificación del planeamiento con las circunstancias descritas en el punto 5 del artículo 13 de la ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- b) El desarrollo de la capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable. Se considerará que se da esta circunstancia cuando se encuentre edificado el 70 % del suelo urbanizable previsto en el presente Plan.
- c) La adaptación a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial siempre que sean contradictorias con el modelo propuesto en el presente Plan.

La Modificación de cualquiera de los elementos del Plan General se realizará de acuerdo con el contenido de los artículos 93 y 94 de la LUV.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.

Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aún cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

El ajuste de superficies derivados de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones superiores a un cinco por ciento.

Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).
- No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
- No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.

La variación en un cinco por ciento (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.

La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.

La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.

#### **Artículo 4.- Determinaciones integrantes de la ordenación estructural.**

Son determinaciones que integran la ordenación estructural del Plan General:

1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución y ocupación del territorio.
2. Clasificación del suelo.
3. División en zonas de ordenación urbanística y su normativa aplicable.
4. Ordenación del suelo no urbanizable
5. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
6. El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
7. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
8. Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
9. Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

## **TÍTULO I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 1.- Régimen Urbanístico del Suelo.**

El Plan General determina el régimen urbanístico de los terrenos mediante las siguientes técnicas, a saber:

1. Clasificación del suelo, según el modelo territorial adoptado y el régimen aplicable para la ejecución del planeamiento.
2. Calificación urbanística del suelo, distinguiendo entre usos globales y, en el suelo urbano y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, usos pormenorizados.

3. Identificación de la Red Estructural de Dotaciones Públicas.

**Artículo 2.- Clasificación del Suelo contenida en el Plan General.**

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 de la LUV, el Plan General clasifica el término municipal de Alzira en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.
2. El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley 10/2004.
3. El Plan General clasifica como suelo urbano y suelo urbanizable los terrenos que se pretenden mantener o incorporar al proceso urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.1 de la LUV.
4. La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, y determina al sometimiento al régimen de actuaciones integradas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 12.2 y 14 de la LUV.
5. La clasificación del suelo urbano se establece de acuerdo con el artículo 10 de la LUV, el cual establece que se clasifica como suelo urbano los terrenos ya transformados, por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación, de manera que, como norma general, resulte conveniente su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15 de la LUV.
6. También clasifica como urbano o urbanizable aquellos que teniendo dicha calificación en el Plan general anterior hayan de someterse al régimen de Actuaciones Integradas al objeto de su urbanización y reparto de cargas y beneficios delimitando una unidad de ejecución y área de reparto.

**Artículo 3.- Calificación Urbanística de los terrenos. Zonificación.**

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 49 de la LUV, mediante la calificación urbanística, el Plan divide al territorio en Zonas de Ordenación Urbanística, distinguiendo los ámbitos de núcleo histórico tradicional.

**CAPITULO II.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.**

**Artículo 4.- Definición y Ámbito.**

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por suponer probada la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando previsto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Su ámbito viene definido en los planos de ordenación estructural.
2. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, el suelo urbanizable quedará sujeto a las limitaciones de los artículos 12 y 13 de la LUV.

**Artículo 5.- Ordenación del Suelo Urbanizable.**

1. El Plan General delimita el ámbito del sector cuya ordenación pormenorizada deberá

- establecerse a través del correspondiente Plan Parcial.
2. El Plan General recoge ámbitos en los cuales se está tramitando en la actualidad algún programa y recoge la ordenación pormenorizada de los planes de desarrollo que acompañan a dichos programas.

**Artículo 6.- Programación del Suelo Urbanizable.**

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en un suelo urbanizable, se debe haber definido su ordenación pormenorizada y contar con una programación de la misma a través de la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

**Artículo 7.- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.**

Se establecen en el Plan General las áreas de reparto, definidas por la delimitación de los sectores incluyendo la Red Primaria Adscrita.

**Artículo 8.- Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbanizable.**

Para cada sector el Plan General define en las fichas de Gestión el aprovechamiento tipo que le corresponde, que de acuerdo con el artículo 117 del ROGTU, se refiere a un aprovechamiento tipo de carácter provisional.

**Artículo 9.- Tipologías Características.**

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.

**Artículo 10.- Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo.**

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo son los que se determinan en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

**Artículo 11.- Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico y Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbanizable.**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización dentro de los plazos señalados por el planeamiento, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.
2. En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

**Artículo 12.- Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico y Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbano.**

En suelo urbano, mediante modificación puntual, se podrá adquirir el aprovechamiento exclusivamente de los entresuelos por cesión de suelo de destino dotacional de la zona verde correspondiente al parque público de la pera o monitorización del mismo.

## CAPITULO III.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

### Sección 1ª.- Disposiciones Generales

#### **Artículo 13.- Definición y Ámbito Suelo No Urbanizable.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales y paisajísticos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales o su riqueza productiva. Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código correspondiente en la documentación gráfica del Plan.

#### **Artículo 14.- División en zonas. Suelo No Urbanizable.**

De acuerdo con lo establecido en el Art. 3 de la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el Suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes categorías, cuya delimitación figura en los planos correspondientes de clasificación del suelo:

##### - **Suelo No Urbanizable Protegido:**

En suelo no urbanizable protegido se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento conviene al interés público local.

El Plan General establece las siguientes zonas dentro del suelo no urbanizable protegido:

Z-ZRP-NA-LG	ZONA RURAL PROTEGIDA LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL: - SUBZONA PROTEGIDA POR PELIGROSIDAD INUNDACION - SUBZONA PROTEGIDA FORESTAL
Z-ZRP-MU	ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL AGRICOLA: - SUBZONA PROTEGIDA AGRICOLA - SUBZONA PROTEGIDA PAISAJISTICA-AGRICOLA
Z-ZRP-CR	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION CARRETERAS
Z-ZRP-AF-CA	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION CAUCES
Z-ZRP-AF-TR	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION TRANSPORTES
Z-ZRP-AF-DP	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION DOMINIO PECUARIO

##### - **Suelo No Urbanizable Común:**

El suelo no urbanizable común comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, se considera que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano.

El Plan General distingue las siguientes zonas sujetas a ordenación diferenciada:

- SNU Común Agrícola
- SNU Común Vivienda Consolidada

**Artículo 15.- Régimen urbanístico (SNU).**

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004 de 9 de Diciembre de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 10/12/04). En todo lo no previsto en estas Normas para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación. La clasificación y calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho. Integran el contenido de este derecho los derechos y deberes regulados en los artículos 7 y 8 de la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
2. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.
3. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.  
El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.  
En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.
4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaron adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.  
Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.
5. Los yacimientos arqueológicos que el presente Plan General localiza, se deben entender adscritos, en cuanto a limitaciones de uso, a la zona de suelo no urbanizable de protección por razón de su legislación específica, aunque se encuentren incluidos dentro de ámbitos de sectores de suelo urbanizable.  
El ámbito físico al que se considerará extensiva esta protección abarcará la totalidad del yacimiento conocido o probable.
6. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el

contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

7. La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

#### **Artículo 16.- Parcelación en Suelo No Urbanizable**

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán, sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.
2. En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria y no podrán autorizarse actos de división o segregación en contra de la legislación agraria  
No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.  
Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.
3. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.
4. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando concorra alguna de las circunstancias descritas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004.
5. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

#### **Artículo 17.- Núcleo de población**

Se define el concepto de núcleo de población para evitar la concentración de viviendas que puedan conferir características urbanas al territorio clasificado como suelo no urbanizable. Así se determina lo siguiente:

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 200 metros de diámetro con centro en el emplazamiento propuesto para una vivienda unifamiliar de nueva construcción, existan ya construidas una o más viviendas unifamiliares o plurifamiliares.

#### **Artículo 18.- Parámetros urbanísticos en el Suelo No Urbanizable**

Para la definición de los siguientes parámetros se estará a lo estipulado en el Título Segundo del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

- Parcela
- Parcela mínima.
- Frente de parcela.
- Círculo Inscrito.
- Cerramientos de parcela.
- Distancia al linde.

Superficie ocupada. Porcentaje de ocupación.  
Superficie libre.  
Superficie construida.  
Edificabilidad.  
Número máximo de plantas.  
Altura máxima reguladora.  
Sótanos y Semisótanos.

#### **Artículo 19.- Usos en el Suelo No Urbanizable**

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, solamente se permitirán los usos y ubicar las instalaciones y construcciones previstas en el Plan General.

### **Sección 2ª.- De los suelos no urbanizables protegidos**

#### **Artículo 20.- Usos en el Suelo No Urbanizable**

Constituyen el suelo no urbanizable protegido aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

#### **Artículo 21.- Condiciones de aplicación.**

1. Lo dispuesto en el presente Capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde existen mayores restricciones de uso o aprovechamiento que en el resto del suelo no urbanizable con el fin de conservar o potenciar sus valores naturales.
2. Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquella, aquí transcritas con carácter indicativo.

#### **Artículo 22.- ZONA RURAL PROTEGIDA LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL**

##### **Artículo 23.- SUBZONA PROTEGIDA POR PELIGROSIDAD INUNDACION**

Está constituido por aquellos espacios de agua y tierra incluidos en el ámbito geográfico descrito en el DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

El uso dominante que corresponde a esta subzona es el de protección del medio natural.

El régimen de uso y aprovechamiento es el establecido en planeamiento medioambiental que resulte de aplicación del PATRICOVA.

##### **Artículo 24.- SUBZONA PROTEGIDA FORESTAL**

Está constituido por aquellos espacios de agua y tierra incluidos en el ámbito geográfico descrito en el Decreto 58/2013 de 3 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

El uso dominante que corresponde a esta subzona es el de protección del medio natural.

Comprende aquellos terrenos cuya estructura es forestal (arbolado natural y matorral) y deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas, en todo caso el régimen de uso y aprovechamiento es el establecido en planeamiento medioambiental que resulte de aplicación del PATFOR.

En este suelo se admite únicamente el uso forestal y se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje, ni las extractivas.

Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección.

Además, se permitirán actuaciones relacionadas con infraestructuras de defensa contra incendios forestales y, en su caso, las obras de captación de aguas ligadas a la misma. Sin perjuicio de los trámites urbanísticos a los que deberán ajustarse según la legislación sectorial, requerirá de informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente.

#### **Artículo 25.- ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL AGRICOLA**

##### **Artículo 26.- SUBZONA PROTEGIDA AGRICOLA**

Son zonas en las que se ha detectado en toda su extensión la presencia de uso agrícola, y donde la intención es preservar precisamente dicho uso y el medio agrícola. Son ámbitos en los que debido a la presencia de uso agrícola en toda su extensión, cobran un alto valor paisajístico. Así, dentro de esta categoría se han incluido aquellas zonas productivas, que se pretenden conservar para este uso, manteniendo el carácter paisajístico de la zona.

En este suelo se admite únicamente el agrícola y se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración del uso que se pretende mantener.

Se permitirá la realización de instalaciones vinculadas exclusivamente a la explotación agrícola. Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje.

##### **Artículo 27.- SUBZONA PROTEGIDA PAISAJISTICA-AGRICOLA**

Comprende aquellos suelos con un muy alto valor paisajístico situados en el valle de la Casella. Los usos actuales agrícolas conforman una unidad de paisaje de alto valor que debe preservarse, se pretende por lo tanto la protección de estas zonas que aunque tienen una alta antropización, la situación actual productiva y su vegetación indican su necesaria preservación.

El criterio de uso será su conservación y mejora, permitiendo el mantenimiento de las actividades agrícolas existentes con las adecuadas precauciones.

Se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración del uso que se pretende

mantener.

**Artículo 28.- ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION CARRETERAS**

Está constituido por aquellos suelos sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación sectorial, incluidas limitaciones y servidumbres.

El uso global es el de protección y reserva de infraestructuras.

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal.

Se establecen las zonas de dominio público y protección en las carreteras de la Comunidad Valenciana cuyo ancho se mide desde la arista exterior de la calzada, de acuerdo a la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat):

	Dominio	Protección
CV-50	5 metros	50 metros
CV- 43	5 metros	25 metros
CV-42	5 metros	25 metros
CV-505	3 metros	25 metros
CV-506	3 metros	25 metros
CV-510	3 metros	25 metros
CV-541	3 metros	25 metros
CV-550	3 metros	25 metros
CV-570	3 metros	25 metros
CV-571	3 metros	25 metros
CV-644	3 metros	25 metros

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de las zonas de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

De acuerdo a las limitaciones de uso de la zona de protección que viene dada por la ley 6/1991, en las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección, se podrán realizar obras de reparación y mejora, después de la autorización previa correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no comporten aumento de volumen de la construcción.

*Red de caminos municipales:*

Está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

En los terrenos recayentes a la red de caminos municipales se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza de Alzira o normativa que la sustituya.

### **Artículo 29.- ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION CAUCES**

Está constituido por aquellos espacios de tierra y agua que tienen la condición de bienes del dominio público hidráulico de conformidad con la legislación reguladora.

Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros. (En la zona de policía de 100 metros los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda).

El uso dominante es que corresponde a esta zona es el de Protección del medio natural

El régimen de usos y aprovechamiento de esta zona viene determinado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su reglamento o norma que lo sustituya.

No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las persona o los bienes. Se regenerará el bosque de galería, con la vegetación y fauna actual y potencial que en ellos se da, controlando y evitando la roturación de los campos hasta los cauces y la ocupación urbanística del dominio público hidráulico.

### **Artículo 30.- ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION TRANSPORTES**

Dentro de esta categoría de suelo se incluye la zona de dominio público del ferrocarril existente, que cruza el término municipal pasando por el lado oeste del núcleo urbano de Alzira, y el suelo de dominio público del trazado del AVE, en la actualidad cuyo trazado discurre casi paralelo al anterior.

El régimen de usos y aprovechamiento de esta zona viene determinado por la legislación sectorial vigente, y la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza debiéndose estar a las limitaciones de uso y aprovechamientos del suelo que de ello se deriven.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

### **Artículo 31.- ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCION DOMINIO PECUARIO**

Comprende los terrenos por los que discurren vías pecuarias. Se pretende, así, mantener un régimen de protección de estas vías pecuarias.

El uso dominante es que corresponde a esta zona es el de Protección del medio natural.

En cuanto a la regulación de su uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

El proyecto de clasificación de las vías pecuarias en Alzira se redactó en el año 1975, y la orden de aprobación de la clasificación se publicó en el BOP nº84 de 09.04.79 y en el BOE nº285 de 29.11.77.

El proyecto de clasificación recoge las siguientes vías pecuarias con sus anchuras legales:

	Anchura legal
Vereda de Castilla	20,89 metros
Vereda de Aragón o Guadasnar	20,89 metros
Vereda de Gandia	20,89 metros
Vereda de los Frailes	20,89 metros
Colada de Vilella	12 metros
Colada de Vista Bella	12 metros
Colada de Moncada	8 metros
Colada de la Murta	8 metros
Vereda real de Benimodo a Antella	20 metros
Vereda del Poblet	20 metros

### **Sección 3ª.- De los suelos no urbanizables comunes**

#### **Artículo 32.- Suelo No Urbanizable Común Agrícola (SNUCA)**

El ámbito de este suelo delimita aquellas zonas de suelo en las que no se ha detectado una presencia de elementos que indiquen su necesaria protección, y que se caracteriza por un alto grado de antropización consecuencia de una explotación agrícola en su mayor parte y por la presencia de viviendas unifamiliares dispersas.

Comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que, reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, se considera que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano.

El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

- **Uso dominante:** Agrícola intensivo y extensivo (Nag).
- **Usos permitidos:**
  - Casetas para guardar aperos o maquinaria agrícola, parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, superficie máxima de 16,00 m<sup>2</sup>, altura máxima de 4,00 mts.

- Almacén (Alm) o instalaciones anexas destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, invernaderos y viveros siempre que estén relacionados directamente con la naturaleza y destino de la finca, no permitiéndose, en ningún caso, que impliquen transformaciones de productos. Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>, edificabilidad de 0,006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, altura máxima de cornisa 4 m.
- Dotacional: Uso asistencial (Das), uso educativo (Ded), espacio libre (Del), deportivo (Dep).
- Terciario: Comercial compatible con vivienda (Tco.1a).
- Industrial: Únicamente los vinculados a DIC fuera de la zona de REIC.
- Infraestructuras: Captación y depuración de agua (Din.1); tendidos de alta tensión y subestaciones (Din.2), con medidas de protección de la avifauna; saneamiento y estaciones depuradoras (Din 3); servicios centrales de telecomunicaciones (Din 5), únicamente instalaciones complementarias; estación de servicio (Din 6); dominio público hidráulico (Din 7).
- Uso rústico en el Medio Rural (N): Esparcimiento en el medio natural (Nes); Forestal (Nfo); Ganadero (Nga), únicamente en el suelo de esta clasificación localizado en la Garrofera de Alzira; con las siguientes particularidades:
  - Parcela mínima: 10.000 m.
  - Ocupación máxima parcela: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima total: 7 m.
  - Distancia mínima a cualquier área residencial: 1.000 m.
- Aparcamiento (Par): Aparcamiento sobre superficie al aire libre (Par.1c).
- Residencial (R): Se autoriza únicamente la vivienda familiar aislada, (Run), según lo establecido en el artº 8 de la LSNU, con las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima de: 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Ocupación máxima: 2% de la superficie total de la parcela.
  - Edificabilidad máxima de: 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela, con un máximo de 2 plantas.
  - Altura máxima cornisa; 7 m.
  - Separación mínima a lindes: 10 m.
- Ganadero (Nga): Explotaciones ganaderas no comerciales de pequeña capacidad en las que se alojan animales en número igual o menor de 8 cabezas (en conejos y aves de corral menor de 25). Los requisitos mínimos de las instalaciones serán los indicados en el RD 119/2010, de 27 de agosto del Consell, o la normativa que la sustituya. El resto de casos, únicamente en el suelo de esta clasificación localizado en la Garrofera de Alzira.

En Suelo No Urbanizable de Régimen Común del término municipal, se podrá establecer al amparo del Artº 8.2 de la LSNU, el siguiente uso:

a) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del Art. 8.2 de la LSNU, en el suelo No Urbanizable de régimen común de la Garrofera de Alzira, podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos.

- b) Actividades industriales y productivas, Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable o que no sean propias de los Suelos urbano o Urbanizable.
- c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artº 20 de la LSNU.

**Usos prohibidos:** el resto.

### **Artículo 33.- Suelo No Urbanizable Común Vivienda Consolidada (SNUV)**

El ámbito de este suelo delimita zonas de suelo de acuerdo con las características definidas en la disposición transitoria cuarta de la ley 10/2004, que se consideran asentamiento de viviendas consolidadas que debe minimizar su impacto territorial.

En este suelo se permitirá actuar de acuerdo a lo regulado en la ley 10/2004 implantando las infraestructuras y los servicios públicos mínimos necesario que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole y la recogida regular de residuos sólidos, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria, que serán asumidos por los propietarios afectados.

No se permitirán nuevas construcciones, admitiéndose reformas y rehabilitaciones condicionadas por el ambiente que los engloba.

## **CAPITULO IV.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.**

### **Artículo 34.- Definición.**

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General, estando previsto su desarrollo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Su delimitación se refleja en los planos de ordenación.

### **Artículo 35.- Área de reparto en suelo urbano.**

El suelo urbano se configura como área de reparto uniparcelar, integrando un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan, salvo cuando la urbanización fuera común a varias parcelas, entonces se podrán incluir todas ellas en un área de reparto con el fin de que contribuyan en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

### **Artículo 36.- Aprovechamiento tipo en suelo urbano.**

En suelo urbano el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie.

### **Artículo 37.- Régimen del suelo urbano en ausencia de programa.**

En tanto no se desarrollen programas, los propietarios pueden disponer de su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

**Artículo 38.- Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.**

En general en suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será del 95%.

**TÍTULO II.- DEL USO GLOBAL DE CADA ZONA**

**Artículo 1.- Usos globales. Uso dominante, compatible e incompatible.**

Se remite este apartado a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título tercero del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOUCV).

**Artículo 2.- Usos en cada zona de Ordenación Urbanística.**

Los usos en cada Zona de Ordenación Urbanística definida por el Plan son:

<b>ZONA de ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
Núcleo histórico	Residencial
Ensanche	Residencial
Edificación abierta y mixta	Residencial
Vivienda unifamiliar aislada	Residencial
Terciario	Terciario
Industrial	Industrial
Dotacionales	Dotacional

**TÍTULO III.- DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

**CAPITULO I.- PRINCIPIOS GENERALES**

**Artículo 1.- El Desarrollo del Plan.**

El presente Plan se desarrollará mediante Programas de Actuación Integrada, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán satisfacer suficientemente las directrices de este Plan General y los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma Interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:

- Si modifican la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General estarán sujetos a aprobación definitiva del Ayuntamiento
  - Si modifican la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.
2. Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.
  3. Los cambios que afecten a la ordenación pormenorizada de suelo urbano sin afectar unidades de ejecución y manteniendo el régimen de ejecución mediante Actuaciones Aisladas (es decir: en áreas donde no haga falta ni vaya a ser precisa reparcelación ni programación, sino licencia directa) se tramitarán conforme a lo previsto en el número 2 anterior, salvo que sean legalmente posibles mediante Estudio de Detalle.
  4. Los cambios de ordenación pormenorizada de Suelo Urbanizable que, por sus características, pueda ser legalmente realizados a través de Estudios de Detalle, deberán tramitarse simultáneamente con el Programa correspondiente.
  5. Las actuaciones puntuales en Suelo No Urbanizable se podrán autorizar a criterio del Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos en la Ley 10/2004 (es decir: Declaración de Interés Comunitario o Autorización Previa).
  6. Los cambios en la ordenación del Plan General que sean consecuencia de proyectos de obra pública promovidos por la Administración competente se autorizarán mediante Plan Especial o tramitando y formalizando dicho proyecto conforme a los artículos 97, 98 y 99 de la LUV.
  7. Cualquier propuesta de modificación del planeamiento que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio vendrá ligada al inicio del procedimiento de revisión del plan como indica en el artículo 13 de la Ley 4/2004.

#### **Artículo 2.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.**

1. Los Planes podrán ser de iniciativa pública o pública - privada indistintamente. Serán de iniciativa pública: las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales. Serán de iniciativa indistinta (por parte de particulares o de la Administración): Los Programas, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.
2. Los particulares para poder promover Planes Parciales, Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable deberán promover, simultáneamente un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior o Estudio de Detalle. En estos casos la aprobación del Plan o Estudio de Detalle y Programa será simultánea.
3. Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General.

4. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la presentación de los documentos para los que están habilitados de acuerdo a la LUV, no obstante la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada a la Administración y, en primer término al Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general.

## **CAPITULO II.- LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.**

### ***Artículo 3.- Ejecución del planeamiento.***

#### ***Actuaciones integradas.***

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

#### ***Actuaciones aisladas.***

1. Es la que tiene por objeto una única parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.
2. La actuación aislada garantizará la total integración y conexión de la misma, debiendo urbanizar y ceder todos los suelos que le confieran la condición de solar, de acuerdo al artículo 11 de la LUV, englobando al menos todo el frente de calle hasta el bordillo de enfrente, y todo el tramo de encintado, calzada y redes hasta conectar donde sea necesario. La propuesta de integración deberá ser supervisada y aceptada por el Ayuntamiento.
3. Se podrá completar mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.
4. También se ejecutará el Plan mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para el fin al que han de servir.

### ***Artículo 4.- Gestión de las actuaciones.***

1. La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.
2. Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta sean financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

### ***Artículo 5.- Ejecución del plan en suelo urbanizable.***

1. La urbanización y posterior o simultánea edificación en suelo urbanizable requiere que se cuente con ordenación pormenorizada y la programación de la misma a través del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas que abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.
2. La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada.

**Artículo 6.- Delimitación de unidades de ejecución.**

1. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.
2. Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, y de acuerdo a lo establecido en las fichas de planeamiento y gestión.
3. Todo el suelo urbanizable que cuenta con ordenación pormenorizada se incluye en Unidades de Ejecución. Asimismo, los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del suelo urbanizable que no cuenta con ordenación pormenorizada incluirán en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito de los sectores.

**Artículo 7.- Reparcelación.**

1. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.
2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:
  - a) Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas.
  - b) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que le correspondan.
  - c) Retribuir al Urbanizador por su labor.
  - d) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.
3. El proyecto de reparcelación forzosa deberá ser formulado a iniciativa de la Administración actuante.
4. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

**Artículo 8.- Requisitos para la edificación de solares.**

1. Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad.
2. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:
  - a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.
  - b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

**Artículo 9.- Programas en suelo urbano.**

1. En suelo urbano se pueden formular Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas que requieran la ejecución de obras públicas de urbanización. Asimismo, y en ejecución del planeamiento, se pueden formular por parte de la administración local, programas referidos a Actuaciones Integradas incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas con posterioridad a este Plan.

2. En las Unidades de Ejecución delimitados o que se delimiten en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, se incluirá todo el suelo dotacional necesario para que las parcelas con aprovechamiento lucrativo merezcan la condición de solar.

**Artículo 10.- Actuaciones en suelo urbano.**

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

- Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 182 de la LUV
- Abonar, en su caso, los cánones de urbanización establecidos.
- Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar.

**CAPITULO III.- DESARROLLO DEL PLAN**

**Artículo 11.- Instrumentos de ordenación.**

El presente Plan General se desarrollará a través de la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en el art. 38 de la LUV.

**Artículo 12.- Contenido.**

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este Plan cumplirán en cuanto a contenido, determinación y documentación lo especificado en la LUV y en su reglamento de desarrollo.

**Artículo 13.- Características de los planes parciales.**

1. Los Planes Parciales tienen por objeto, en los suelos urbanizables no pormenorizados, desarrollar la ordenación detallada de su ámbito territorial. A tal efecto establecerán las alineaciones y rasantes, las reservas dotacionales suplementarias de la red primaria, el parcelario y los usos y edificabilidades previstos.
2. También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación del suelo urbanizable que el Plan trata de forma pormenorizada.

**Artículo 14.- Planes Especiales.**

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos:

- a) De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos.
- b) De Reforma Interior y de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano.
- c) De Desarrollo de Infraestructuras Básicas y de Protección del Medio Físico y del Paisaje.
- d) De Reserva de Suelo para los Patrimonios Públicos del Suelo.

**Artículo 15.- Particularidades de los planes especiales de mejora de infraestructuras.**

Para la mejor gestión y eficacia de los proyectos relacionados con la implantación y mejora de las infraestructuras básicas, podrán redactarse Planes Especiales con esta finalidad en cualquier tipo de suelo. A estos efectos, podrán incluso alterar las previsiones en cuanto a la

reserva de suelo y precisar el trazado de infraestructuras básicas que en este documento tiene carácter indicativo.

**Artículo 16.- Particularidades de los planes de reforma interior.**

1. En suelo urbano, los Planes de Reforma Interior tendrán como objeto señalar rasantes, abrir nuevas calles o definir nuevas alineaciones en su ámbito y concretar el régimen de usos aplicable siempre que no contradiga al dominante de la zona de Ordenación Urbanística.
2. Se eximirá del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el artículo 67 de la LUV de acuerdo al artículo 70 del mismo texto, cuando se actúe en áreas cuyo grado de consolidación por la edificación así lo indique.
3. En el suelo urbano, si fuera necesario, podrán formularse Planes de Reforma Interior, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:
  - a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.
  - b) En ningún caso podrán privar de su funcionalidad a los elementos de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.
  - c) Deberán abarcar un área perimetralmente definida por vías fundamentales, elementos de la Red Primaria o límites de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan.
  - d) Podrán introducir mejoras puntuales en la ordenación del suelo urbano, con la condición de que justifiquen detalladamente la reforma pretendida en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con ámbito espacial más amplio, de las características antes indicadas y acompañen la documentación exigida por el Art. 72 de la LUV.
  - e) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las Ordenanzas Generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.
  - f) Podrán rediseñar los elementos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público siempre que preserven su función y aptitud de servicio. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.
4. Los Planes de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores objetivos de urbanización respecto a las inicialmente establecidos con carácter general en este Plan, a fin de mejorar las dotaciones públicas.
5. Con motivo de una redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

**Artículo 17.- De la redacción de los programas de actuación integrada.**

1. La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes

Programas con los fines y contenido establecidos en el Capítulo XIV del Título II de la LUV.

2. El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable requerirá la formulación de Programas que, como mínimo, deberán abarcar una Unidad de Ejecución de las delimitadas en este Plan General, de las que delimiten los Planes Parciales o de las que redelimiten el propio Programa.
3. En los sectores de Suelo Urbanizable sujetos a Plan Parcial será preceptivo, además del Programa, el Plan Parcial correspondiente para que sea posible su urbanización. En las áreas de Suelo Urbanizable cuya ordenación pormenorizada ha quedado fijada en este Plan General, será suficiente el Programa.
4. La adjudicación de los Programas será efectuada según los artículos 136 a 139 de la LUV.

**Artículo 18.- Condiciones de los Programas de Actuación Integrada.**

1. Los Programas de Actuación Integrada que se redacten tendrán como finalidad lo establecido en el art. 117 de la LUV.
2. El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.
3. Los Programas de Actuación Integrada tienen por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer, programar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado a aprobar el Programa definiendo sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de su cumplimiento.
4. La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

**Artículo 19.- Formulación de estudios de detalle.**

1. Los Estudios de Detalle que se redacten se atenderán a lo establecido en el art. 79 de la LUV.
2. Los Estudios de Detalle se podrán realizar y comprenderán, el ámbito de las manzanas delimitadas por el Plan General, o unidades urbanísticas.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, permitiéndose en todas las Zonas de Calificación Urbanística que marca la normativa, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso, dentro de las unidades que forman las manzanas que marca el Plan o agrupación de éstas.

Estarán sujetos a las siguientes **limitaciones específicas**:

- a. La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurren a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.

- b. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.
  - c. No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.
  - d. No podrán introducir usos prohibidos de la Zona donde se desarrollen.
  - e. No podrán aumentar la edificabilidad prevista por el Plan.
  - f. El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar, una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona.
4. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa, así como las determinaciones en materia de protección.
  5. El Estudio de Detalle no podrá minorar las exigencias de calidad de urbanización que se derivan de este Plan.

#### **Artículo 20.- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.**

El Suelo Urbano no incluido en áreas de Reforma Interior no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

#### **Artículo 21.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.**

El desarrollo del Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, se hará mediante Planes Parciales.

Los Planes Parciales abarcarán sectores completos de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos o unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Cualquier rectificación en los límites del Sector previstos en el presente Plan General deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 54 de la LUV.

### **CAPITULO IV.- CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE**

#### **Artículo 22.- Cesiones de Parque Natural**

El término municipal de Alzira cuenta con superficie susceptible de ser calificada como Parque Público Natural (PNL) para hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Estas cesiones se deberán hacer efectivas dentro del Suelo No Urbanizable Protegido que delimita el Plan General.

### **Artículo 23.- Planes Parciales.**

1. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y, en su caso, los accesos y conexiones exteriores con las redes viarias y de servicios existentes.
2. Las alineaciones viarias y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos de Ordenación tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en el Plan Parcial correspondiente.
3. Se respetará la asignación de elementos dotacionales y espacios libres realizados por el Plan General para cada sector.  
Para el planeamiento en tramitación que no hubiere incluido la Red Primaria adscrita al Plan será permisible compensar la obtención de la misma en metálico. Ello no obsta para que deban ejecutarse las Redes Primarias incluidas en cada sector según las Fichas de Planeamiento y las de Gestión del Plan.
4. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán contener una detallada previsión de las conexiones viarias y de servicios con las redes existentes y ejecutadas en el momento de redactar dicho Plan Parcial. Serán de cargo del Plan Parcial las conexiones necesarias a la red realmente existente sin perjuicio de la propuesta de canon de urbanización en los términos del art. 189 de la LUV.  
Esta previsión se diseñará a la misma escala que el propio Plan Parcial y, como mínimo, a escala 1:1.000, escala también mínima para la ordenación del Plan Parcial.  
El ámbito exterior al sector del enlace necesario con las redes actuales (cuando fuese necesario por no ser el sector colindante con el suelo urbano) se considerará, a todos los efectos, como parte del Plan Parcial, y tendrá derecho de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución que lo incluya, lo que comportará su exclusión del sector o sectores colindantes del suelo urbanizable en el que físicamente se ubicase.  
Cuando se lleve a cabo esta modificación de ámbito de sector, se tramitará como Plan Parcial no ajustado a Plan General, de acuerdo con lo previsto en la LUV.
5. Las conexiones exteriores de un Plan Parcial con redes viarias e infraestructuras en servicio solo podrán hacerse a través de suelos urbanizables o urbanos, en los términos ya expuestos en este artículo, y nunca a través de suelos no urbanizables, salvo cuando se trate de red viaria expresamente diseñada en el suelo no urbanizable por el presente Plan General.  
El punto de conexión lo determinará el Ayuntamiento de Alzira en función del estado real ejecutado de infraestructuras en el momento de formularse el Plan Parcial correspondiente y atendiendo a la capacidad de servicio de la red viaria existente y del resto de redes de servicio.
6. Tanto las canalizaciones como las nuevas instalaciones de energía deberán ser subterráneas en todas las nuevas urbanizaciones.

## TÍTULO IV.- NORMAS DE OBLIGADA OBSERVANCIA

### **Artículo 1.- Viario en planes parciales y de reforma interior.**

En los Planes Parciales y de Reforma Interior que se redacten, el ancho mínimo de los viales según el uso será el que define el Reglamento de Ordenación y de Gestión Territorial y Urbanística.

### **Artículo 2.- Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.**

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios incluidos en una Actuación Integrada de gestión directa deben soportar:
  - a. El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en el Art. 168 de la LUV, respecto a las inversiones necesarias para lograr la urbanización de la unidad de ejecución, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía si las prevé el Proyecto de Urbanización.  
No obstante, los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación.  
Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.
  - b. Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.
  - c. El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella, cuando se trate de gestión indirecta.
2. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.
3. En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.
4. En unidades de ejecución y en proyectos de urbanización y de obras ordinarias, a las obras mencionadas se añadirá la canalización telefónica subterránea.
5. En suelo urbanizable es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes, siendo estas obras de urbanización a cargo del sector. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras.
6. Las obras de urbanización que avance el Ayuntamiento de Alzira dentro de unidades o sectores a desarrollar se deberán tener en cuenta en las cargas a costear por los propietarios.

## **TÍTULO V.- REGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **Artículo 1.- Derechos y deberes de los propietarios**

Se estará a lo dispuesto en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

### **Artículo 2.- Valoración del Suelo**

Se estará a lo dispuesto por el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

### **Artículo 3.- Patrimonio municipal del suelo**

Los bienes del patrimonio municipal del suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización o edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, usos de conservación o mejora del medio ambiente, o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

Los patrimonios públicos del suelo son instrumentos de política de suelo y vivienda de carácter finalista cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos de interés social o de utilidad pública definidos en el planeamiento.

A estos efectos se consideran de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico los que establezca la ley, y, en todo caso, siguientes usos:

- Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Actuaciones públicas de reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- Actuaciones declaradas de interés social.
- La propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:
  - Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.
  - Pagar, en especie, de permuta, suelo destinado a redes públicas.
  - Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

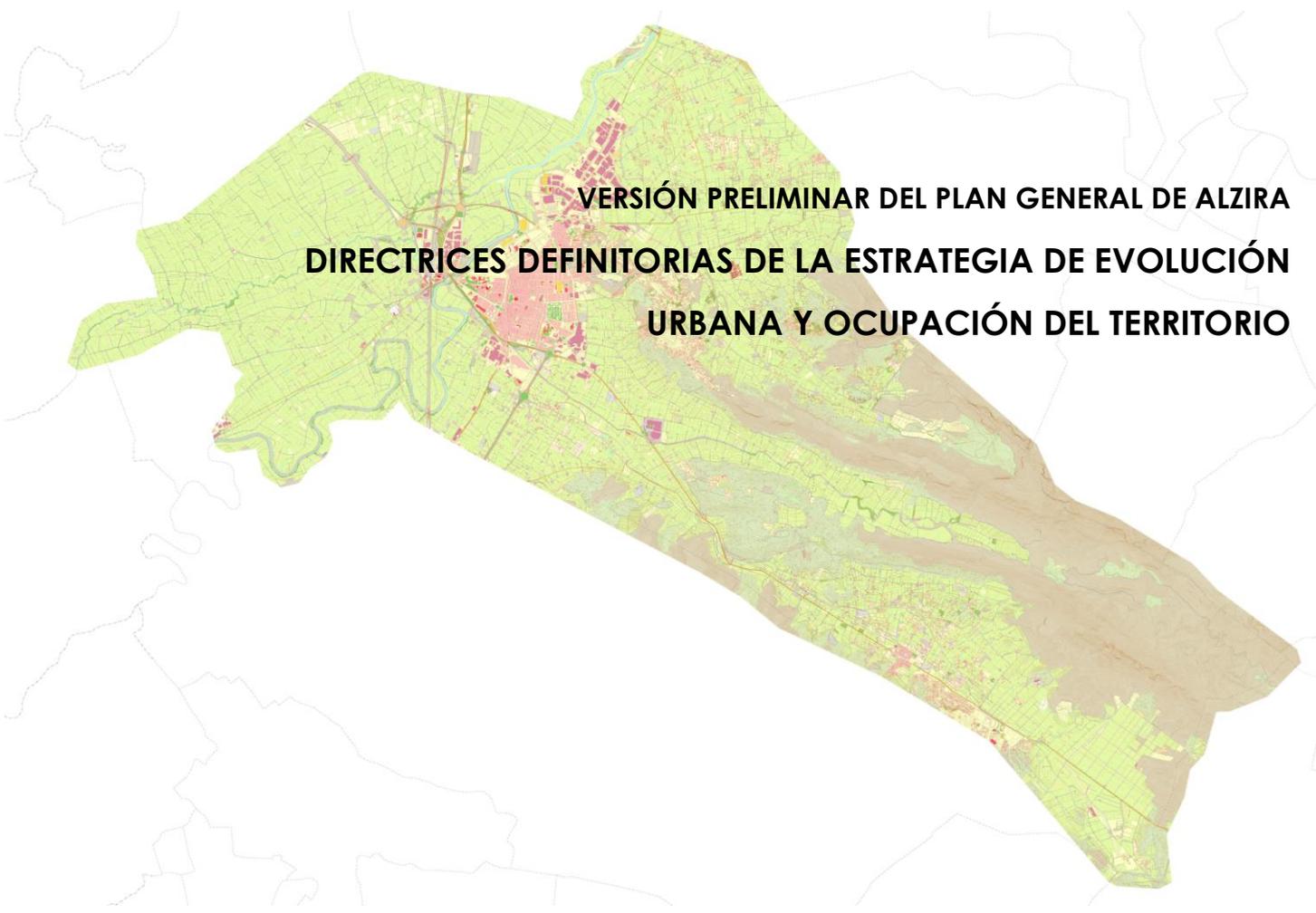
El Jefe de Servicio de Urbanismo

El Arquitecto Municipal  
Jefe de Sección de Planeamiento

Vicente Duart Ciscar

Cristina Martinez Algarra

Alzira, septiembre 2016



**VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL DE ALZIRA  
DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN  
URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**





## ÍNDICE

1. OBJETIVOS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL TERRITORIO	1
1.1. Mejora de la accesibilidad interior entre los núcleos urbanos	1
1.2. Distribución de los suelos edificables	1
1.3. Tratamiento de las dotaciones	2
1.4. Tratamiento del suelo no urbanizable	2
2. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD	2
2.1. Respecto a la utilización del suelo.	2
2.1.1. Criterios para la ocupación del suelo para el desarrollo urbanístico	2
2.1.2. Índice de ocupación del suelo	3
2.1.3. Criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos de urbanización y necesidades de ampliación de la red primaria	3
2.1.4. Secuencia lógica de desarrollo	3
2.1.5. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador	4
2.2. Respecto al uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad	4
2.3. Respecto a la protección del medio natural	5
2.3.1. Estrategias y objetivos para la protección de los espacios	5
2.4. Respecto a la conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural	5
2.4.1. Criterios para la elaboración del Catalogo	5
2.4.2. Criterios para la declaración de Bienes de Relevancia Local	5
2.4.3. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos	6
2.5. Referidos a la revitalización del Patrimonio Rural	6
2.6. Referidos a la prevención de riesgos naturales o inducidos	6
3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS	7
3.1. Respecto a la mejora de los entornos urbanos	7
3.1.1. Criterios de las intervenciones en el núcleo urbano	7
3.1.2. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje	7
3.1.3. Estrategias y Objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones	8
3.1.4. Criterios para el planeamiento de desarrollo	8
3.1.5. Criterios para el sector centro histórico	9
3.2. Referidas al transporte público y movilidad urbana	9
3.3. Referidas a los equipamientos y dotaciones públicas	10
3.3.1. Objetivos e índices rotacionales	10



3.3.2. Criterios de ordenación para el acceso a las dotaciones	11
3.4. Referidas a las infraestructuras	11
3.5. Referidas al acceso a la vivienda	12
3.5.1. Conclusiones del estudio de vivienda y objetivos de la política de vivienda	12
4. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACION	12
4.1. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo	12
4.2. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos	
Urbanizables	12

## 1. OBJETIVOS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL TERRITORIO

En este documento normativo se recogen los aspectos más relevantes de la estructura territorial y se establecen los criterios de desarrollo del planeamiento con base en la legislación, en particular de acuerdo a lo recogido en el artículo 44 de la LUV.

Las previsiones contenidas en este documento son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del Plan, formuladas de manera concreta y precisa.

Atendiendo a las principales incidencias detectadas en el análisis y diagnóstico de la situación del término municipal se adoptan los objetivos para el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio durante el periodo de vigencia del Plan General:

### 1.1. MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD INTERIOR ENTRE LOS NÚCLEOS URBANOS.

El tratamiento de las actuaciones previstas para las importantes infraestructuras de comunicación regional – el nuevo trazado de la CV-50 - que cruzan por el territorio municipal debe permitir trazar una estrategia de actuación a corto y largo plazo, con la finalidad de obtener soluciones conjuntas que mejoren las comunicaciones locales, y definiendo aquellos trazados que produzcan mínimas afecciones sobre el territorio el paisaje y los núcleos consolidados. En tanto no se adopte una decisión unificada y consensuada entre las diferentes administraciones implicadas, el nuevo Plan General contempla una reserva de suelo para infraestructuras, con el fin de no comprometer la toma de decisiones futura.

Se pretende mejorar los accesos al centro de la ciudad mediante una nueva conexión desde la CV-43 que comunicara directamente con la Av. Santos Patronos.

Descongestionar la CV-505 en su conexión con la CV-43 mediante el trazado de una ronda exterior al polígono industrial de carretera de Albalat y que se comunicara en su punto intermedio con la CV-42, mediante un nuevo acceso.

### 1.2. DISTRIBUCIÓN DE LOS SUELOS EDIFICABLES.

Concentrar las actuaciones urbanísticas en las zonas ya parcialmente ocupadas por edificaciones residenciales o industriales.

Proponer la consolidación residencial de los terrenos situados en el interior del caso urbano – el Torretxó-, los cuales reciben el tratamiento de suelo urbanizable, con el fin de obtener un desarrollo continuo y compacto del núcleo urbano. Se amplía también el suelo edificable al este del caso urbano, cuyo desarrollo estará vinculado a al desarrollo del sector del Torretxó. Estas ampliaciones del casco urbano serán de uso residencial con un importante porcentaje de viviendas sujetas a régimen de protección.

Potenciar un proceso de regeneración y acabado del tejido industrial y terciario del polígono industrial de carretera de Albalat, clasificándolo como suelo urbanizable Hort de Simarro. Se fomentará la mezcla de usos industriales y terciarios, potenciando estos últimos con la finalidad de recalificar funcionalmente esta zona situada frente al Hospital de la Ribera.

Ordenar la zona sur del casco – Vilella - mediante un uso terciario, que se apoya en la denominada Av. de la Ribera y que da continuidad al suelo terciario existente en la zona.

Proponer la ampliación del suelo industrial del polígono el Pla en su borde sur, aunque su desarrollo estará condicionado a la consolidación del polígono del Pla.

### **1.3. TRATAMIENTO DE LAS DOTACIONES.**

Ajustar el crecimiento de la red primaria de dotaciones a las previsiones realistas en cuanto a las necesidades y determinaciones legales, intentando que el desarrollo del modelo urbano propuesto pueda ser llevado a cabo, al estar vinculado al desarrollo de los distintos sectores de suelo urbanizable.

Definir un potente elemento de la red primaria de espacios libres que, además de cumplir con los mínimos legales, sirva para la creación de un parque urbano a lo largo del cauce del río Júcar, actuando como elemento de transición con el suelo no urbanizable. Estos suelos deben ser adscritos como carga exterior al desarrollo de los sectores urbanizables planteados en el Plan asegurando de esta forma su viabilidad. La importancia de este parque lineal justificaría por sí mismo los proyectos de sostenibilidad establecidos en la legislación territorial valenciana. La gestión posterior de este parque público puede incorporar medidas para el mantenimiento de las especies autóctonas y la creación de pantallas paisajísticas arboladas.

Mantener el espacio dotacional definido en el actual Plan General con un uso deportivo de gran escala.

Obtener suelos dotacionales en suelo urbanizable para ubicar centros escolares.

### **1.4. TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Los suelos clasificados por el Plan General como de protección quedarán al margen de cualquier proceso de transformación urbanística, por razones de protección de los recursos naturales o del paisaje. Sobre estos suelos solo se podrán implantar construcciones de acuerdo a lo establecido en la normativa del Plan y la legislación sectorial aplicable.

## **2. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD**

### **2.1. RESPECTO A LA UTILIZACIÓN DEL SUELO:**

#### **2.1.1. Criterios para la ocupación del suelo para el desarrollo urbanístico.**

El planteamiento de las nuevas áreas de crecimiento del suelo ocupado por la urbanización se realizará necesariamente utilizando criterios de compatibilidad urbana y continuidad con la

estructura urbana existente.

Los índices de edificabilidad de los sectores de crecimiento residencial serán bajos, en torno a 0'50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, excepto en el sector PPR-13 y PPR-14, que se acerca a los 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, por tener red primaria adscrita.

Las nuevas zonas de primera residencia se sitúan en el interior del núcleo actual y de los adyacentes al mismo, ocupando estos últimos los suelos existentes entre los suelos consolidados y los elementos infraestructurales.

### **2.1.2. Índice de ocupación del suelo.**

El índice de ocupación de suelo residencial, como cociente entre los nuevos sectores de suelo urbanizable residencial y el suelo urbano residencial no supera el 0,25.

### **2.1.3. Criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y necesidades de ampliación de la red primaria.**

Se podrán reclasificar sobre el suelo no urbanizable común nuevos suelos urbanizables residenciales o terciarios siempre que estén situados en zonas colindantes al casco actual o de sectores urbanos, o en el caso que se pretenda una actuación singular cuyas características socio-económicas aconsejen su implantación. Estas reclasificaciones no podrán superar en total el 5% del suelo urbano y urbanizable previsto por el Plan General.

La red primaria de dotaciones públicas podrá ser ampliada o reformada mediante la correspondiente Modificación del Plan General, en el caso de cambios justificados compatibles con el funcionamiento global del modelo territorial contenido en el presente Plan.

### **2.1.4. Secuencia lógica de desarrollo.**

Los sectores residenciales PPR-23 y PPR-24 solo podrán comenzar a desarrollarse cuando al menos el 50% de la edificación del sector "Torretxó PPR11" esté consolidada.

La obtención de la red primaria formada por el Parque Fluvial denominado "La Pera" es prioritaria, por lo que se comenzará a obtener por adscripción a partir de que se desarrolle el primero de los siguientes sectores: PPR-23, PPR-24 o PPI-13, y consecutivamente hasta que se obtenga totalmente la superficie de dicho parque fluvial. El desarrollo de cada sector conllevará la obtención de la superficie de parque fluvial establecida en las fichas de gestión, estos terrenos formarán parte del área de reparto conjuntamente con la superficie del sector al cual se adscriben. La delimitación exacta de la superficie a adscribir se fijará en el documento de planeamiento de desarrollo del sector, y esta delimitación no supone una modificación de la ordenación estructural.

### **2.1.5. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador.**

Los suelos clasificados por el Plan General como de Protección quedarán al margen de cualquier proceso de transformación urbanística, por razones de protección de los recursos naturales o del paisaje. Sobre estos suelos solo se podrán implantar construcciones de acuerdo a lo establecido en la normativa del Plan y de conformidad a la legislación aplicable.

Se consideran de aplicación los criterios de preservación de terrenos del proceso urbanizador derivados de la Estrategia Territorial Valenciana y de los Planes de Acción Territorial.

### **2.2. RESPECTO AL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD:**

Atendiendo a las necesidades estimadas de la demanda no existen dificultades para garantizar el suministro de agua a la población resultante del modelo territorial.

No obstante, cada actuación que se pretenda desarrollar deberá acreditar la suficiencia de recursos hídricos.

Las nuevas actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo y que impliquen un incremento en los consumos de agua, deberán proyectar sistemas de saneamiento, y de depuración, con condiciones de reutilización, del agua o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público de calidad. El ayuntamiento fomentará la reutilización de las aguas depuradas e impulsará, los correspondientes planes de reutilización, ahorro y eficiencia de los recursos hídricos.

Se proyectarán redes separativas de evacuación de aguas residuales y pluviales en los nuevos desarrollos, y en los existentes se adecuarán siempre que sea posible.

Se deberá fomentar la reutilización de las aguas residuales para el riego, previo tratado por planta depuradora, tanto de zonas verdes públicas, como zonas verdes y espacios libres privados.

Se potenciará en los sectores de nueva creación, la implantación de aquellos usos que impliquen un ahorro en la extracción anual de recursos hídricos en la zona objeto de actuación, respecto de la situación preexistente.

Se calificará como suelo no urbanizable protegido, el suelo ocupado por el dominio público de los cauces (los ríos Júcar y Verde, principalmente, así como el resto de barrancos y cauces existentes), así como la zona de servidumbre de paso de 5 metros.

Las zonas de captación de aguas subterráneas, establecerán un perímetro de protección de 300 metros contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada.

Se deberán incrementar las acciones de inspección y policía tendentes a eliminar los

vertidos de sustancias contaminantes a los cauces de los Ríos Júcar y Verde.

Las actuaciones a realizar en los márgenes del río Júcar y en el entorno del río Verde serán compatibles y ajustarán sus determinaciones al objetivo de dar una correcta solución al proyecto de encauzamiento de la Confederación que está en fase de redacción en la actualidad.

## **2.3. RESPECTO A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL**

### **2.3.1. Estrategias y objetivos para la protección de los espacios.**

Se establece una protección referida al mantenimiento y puesta en valor de las zonas en las que se reúne un valor agrícola y elevada calidad paisajística.

En la franja situada entre las áreas de crecimiento urbano y el cauce del río Júcar se dispondrá de un espacio libre continuo que permita la protección de la fauna y la mejora paisajística. Esta zona se calificara como parque público con un tratamiento semejante al de un parque natural, procurando evitar la aparición de especies invasoras.

El suelo protegido clasificado en el Plan General estará regulado según lo dispuesto en la normativa del Plan y en la normativa reguladora aplicable.

Las segregaciones o divisiones en el suelo no urbanizable atenderán a las especificaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General, y a la normativa aplicable.

Los núcleos de vivienda consolidada deberán ser tratados de acuerdo a la legislación con el objeto de minimizar el impacto en el medio.

Las construcciones y edificaciones radicadas en el medio rural armonizarán con el paisaje y su entorno natural.

## **2.4. RESPECTO A LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

### **2.4.1. Criterios para la elaboración del Catálogo.**

El catálogo de edificios y espacios protegidos supone el establecimiento de las condiciones generales de protección de una parte significativa de la edificación histórica, que permita asegurar la pervivencia de la edificación tradicional de mayor valor y matizar la renovación de algunos frentes edificados.

En este sentido se potenciara el régimen de protección de La Vila como Conjunto Histórico, a través del Plan Especial de Protección de La Vila de Alzira.

### **2.4.2. Criterios para la declaración de Bienes de Relevancia Local.**

Se declaran como Bienes de relevancia Local aquellos inmuebles que tienen en sí mismo un

valor suficiente para justificar la aplicación del régimen de protección, las limitaciones y medidas de fomento, con una significación propia destacada en el ámbito local o comarcal, como elementos claves de relevancia colectiva, identificables para la población como los símbolos representativos de la historia urbana y de su patrimonio construido.

### **2.4.3. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos.**

Se alcanzarán con el establecimiento de una normativa urbanística fundada en el mantenimiento de algunas de las características formales de la edificación, con unas condiciones de alineaciones, parcelación y uso relacionados con la edificación tradicional, la limitación de la profundidad edificable de los edificios y un tratamiento de los planos de fachada inspirado en las características de la edificación histórica.

Los propietarios de toda edificación catalogada deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección técnica de los mismos, a través de técnico competente, entregando copia del informe y de las actuaciones ejecutadas al Ayuntamiento.

Potenciar el funcionamiento y la eficacia del Registro Municipal de Solares y Edificaciones a Rehabilitar del que dispone el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento establecerá, a través de las Ordenanzas Fiscales, bonificaciones en el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en los supuestos de obras tendentes a la preservación y recuperación de inmuebles catalogados.

## **2.5 REFERIDOS A LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.**

El Catálogo y las condiciones derivadas de la normativa urbanística del suelo no urbanizable incidirán específicamente en la preservación y revitalización del rico patrimonio rural del municipio, fomentando la conservación y mejora de la estructura productiva y del patrimonio construido para permitir su utilización y difusión de sus valores.

## **2.6. REFERIDOS A LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.**

Se clasificarán zonas de riesgo de erosión de distintas intensidades, reglamentando medidas de prevención y protección frente a dicho riesgo, prohibiendo en todo caso las construcciones.

Se llevarán a cabo las medidas de prevención contra el riesgo de incendios forestales que prevea el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Todo desarrollo urbanístico que se proponga hacia las zonas inundables, se deberá acompañar preceptivamente de un estudio específico de inundabilidad que incluirá de forma pormenorizada los condicionantes establecidos en el estudio de inundabilidad de la versión preliminar del plan general. En este sentido la concesión de licencias en zonas identificadas como inundables, se establecerán los condicionantes propios para cada uso o actividad que se proponga en el referido estudio de inundabilidad.

La red de colectores deberá tener en cuenta el alto riesgo de inundación en gran parte del casco urbano, por lo cual es conveniente que posean la capacidad adecuada a las lluvias torrenciales del lugar.

### **3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.**

#### **3.1. RESPECTO A LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS.**

##### **3.1.1. Criterios de las intervenciones en el núcleo urbano.**

La actuación de planeamiento se dirige a la delimitación del núcleo histórico tradicional de Alzira coincidente con el ámbito del Plan Especial de La Vila, así como la delimitación del resto de núcleos históricos tradicionales existentes. Asimismo, con la propuesta de un catálogo de edificios protegidos, con la finalidad de recuperar y potenciar los valores históricos y patrimoniales.

##### **3.1.2. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje.**

Los criterios que inciden a tener en cuenta con relación al paisaje son los siguientes, aunque alguno de los cuales se refieren a un marco de actuación diferente al del planeamiento general:

- Se mantendrán las tipologías de las viviendas tradicionales en el Núcleo Histórico Tradicional, conforme se establezca en el Plan Especial de La Vila y el Catálogo de Bienes.
- Las construcciones y edificios industriales cuidaran la imagen que proyecten sobre el espacio urbano, tanto en fachada como en volumen, abandonando la visión de edificios inacabados.
- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se prevén en el Plan General deberán integrarse, en la nueva ordenación, los elementos más característicos que se hallen catalogados, actuando sobre ellos para su recuperación, así como garantizar la adecuación del arbolado vial, el mobiliario urbano y los parámetros de accesibilidad.
- Se integrará el arbolado existente en los nuevos desarrollos, reubicando los ejemplares que no puedan conservarse en su lugar de origen.
- La implantación de nuevos desarrollos urbanísticos o infraestructuras deberá regirse bajo criterios de menor afección a los valores o recursos naturales y generación de menor impacto sobre el territorio y el paisaje en este sentido para los sectores PPR-23, PPR-24 y PPI-11 se deberán prever franjas de filtro y afección visual con las infraestructuras y recursos paisajísticos que configuran sus límites. Se conservaran los recursos paisajísticos existentes. Por causa justificada de interés general podrán ser trasladados.

- En las infraestructuras aéreas, se deberá garantizar una franja de afección visual en torno a las mismas, de manera que se preserve la identidad del lugar, que no se genere una barrera visual ni paisajística y no se interrumpa la continuidad del Sistema de Espacios Abiertos
- Las nuevas instalaciones así como las zonas destinadas a depósito de elementos y materiales deberán ubicarse en zonas que no alteren la calidad del paisaje colindante y se deberán ceñir a los criterios de composición formal y estética establecidos para las construcciones próximas.
- En los nuevos sectores de borde propuestos se deberán definir espacios de transición con el suelo no urbanizable.
- **3.1.3. Estrategias y Objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones.**
  - Se debe ajustar el crecimiento de la red primaria de dotaciones a las previsiones realistas, tanto en cuanto a los criterios de localización y dimensionado de las nuevas reservas, como a la creación de mecanismos de gestión que garanticen la obtención pública del suelo a partir de los mecanismos de distribución de los beneficios y cargas de urbanización de los suelo urbanizables.
  - Se pretende crear una gran zona deportiva y de ocio en la ribera del Júcar, junto al Sector Tulell, que se convierta en una gran zona de actividades al aire libre y de esparcimiento para toda la población, generando así una zona de transición entre el margen del río y el casco urbano del municipio.
  - Incrementar las zonas verdes mediante la creación de un gran parque constituido por La Pera. Con ello se obtiene una zona verde a modo de cinturón perimetral libre de edificación para el uso y disfrute de la población cuya configuración permite que sea accesible desde cualquier punto del núcleo urbano.
  - Por lo que respecta a la red viaria se plantean dos objetivos diferentes. Por una parte establecer las reservas necesarias para el desarrollo del conjunto de previsiones para los nuevos trazados viarios consistentes en la ronda norte junto al polígono industrial de carretera de Albalat, incluyendo el acceso desde la CV-42. Al sur el nuevo trazado de la CV-50 y por último el acceso al centro de la ciudad desde la CV-43. Por otra, establecer el sistema de infraestructuras que permita articular el nuevo conjunto urbano, facilitando las relaciones entre sus diversas zonas.
- **3.1.4. Criterios para el planeamiento de desarrollo.**
  - Los criterios urbanísticos para los planes de desarrollo deben favorecer la mejora de la calidad del ambiente urbano, la adecuada implantación de las actividades, fomentando su integración y la calidad de la ordenación urbanística y de la arquitectura o jardinería que la materialice.
  - Las transformaciones urbanísticas que se produzcan junto a los cauces existentes, y

en particular junto al cauce del río Júcar, declarado LIC, extremarán las medidas de protección para evitar ninguna afección negativa sobre los mismos.

- Las alturas propuestas en los nuevos desarrollos estarán de acuerdo con las alturas circundantes de las edificaciones preexistentes, si estas existen, de manera que la volumetría propuesta se integre en el entorno. Por otro lado, se propondrá en los planes parciales un cromatismo específico para las nuevas edificaciones, de modo que según sea la ubicación la percepción de las edificaciones sea armoniosa en el entorno. En cualquier caso, el estudio de integración paisajística que se realice como documento complementario a cualquier desarrollo parcial, incluirá de manera pormenorizada la resolución de estos tres aspectos: alturas, volumetría y cromatismo.
- Los desarrollos de los suelos urbanizables PPR-23 y PPR-24 estarán condicionados a la realización de la ronda de comunicaciones del borde este del casco.

### 3.1.5. Criterios para el sector centro histórico.

En el sector no existen áreas infradotadas, por lo que no parece necesario recurrir a medidas para obtener nuevas dotaciones de espacio público o equipamiento, en un medio urbano en el que la conservación del patrimonio protegido es un valor relevante y las posibilidades municipales para obtener suelo o edificios es muy limitado.

### 3.2. REFERIDAS AL TRANSPORTE PÚBLICO Y MOVILIDAD URBANA.

Se potenciará el uso del transporte público mediante la promoción del uso del ferrocarril, permitiendo el intercambio del vehículo privado por el ferrocarril mediante la creación de zonas de aparcamiento en áreas próximas a la estación, asimismo la red de carril-bici se potenciará para mejorar comunicación de esta infraestructura con el resto de la población.

En la ordenación pormenorizada de los sectores urbanizables deberán reservarse los suelos necesarios para la implantación de los transportes públicos siguiendo las indicaciones de las empresas y organismos que gestionan dichos transportes.

Se coordinará con los municipios colindantes la implantación de una nueva red de comunicaciones de carácter supramunicipal, y se mejorarán las existentes.

Se propondrán recorridos peatonales y de carril bici en los nuevos sectores industriales, terciarios y residenciales.

Se mejorarán las comunicaciones y transporte a los principales centros de servicio público.

Implantación de una estación de autobuses, así como nuevas líneas de recorrido a los sectores de nueva creación, reduciendo la frecuencia en aquellos sectores que se encuentran más alejados del casco urbano.

Los edificios y espacios públicos deberán garantizar la accesibilidad y evitar cualquier tipo de barrera arquitectónica.

### **3.3. REFERIDAS A LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS**

#### **3.3.1. Objetivos e índices dotacionales.**

De acuerdo con las necesidades que señalen las distintas Administraciones Públicas y las propias Delegaciones y Servicios municipales, constituye también un objetivo la elaboración de un mapa global de dotaciones públicas, que servirá para programar en el tiempo la adquisición de los suelos dotacionales vinculados concretamente a la implantación de los equipamientos previstos.

Igualmente, para el redimensionamiento de las dotaciones públicas con criterios de compatibilidad entre el uso público y privado que, respetando la prioridad pública en la atención de necesidades dotacionales emergentes, permita que el resto de suelos dotacionales de la red secundaria, previstos por el Plan General vigente pero sin ejecutar desde entonces, puedan destinarse a instalaciones dotacionales de titularidad privada tales como gimnasios, residencias de la tercera edad, clínicas asistenciales, centros sociales o culturales, colegios, etc., e, incluso en su caso, ser objeto de recalificación con destino a uso residencial con el compromiso por parte de sus titulares de promover viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

Fomentar la implantación de centros educativos y universitarios, públicos y privados.

Aumentar la dotación sanitaria de atención primaria.

Ampliar las dotaciones asistenciales destinadas a la tercera edad y a colectivos discapacitados.

Ampliar las áreas escolares deficitarias de superficie.

Implantar un Auditorio y un Palacio de Congresos en la zona de Tulell.

Implantar un Palacio de Justicia, en la Av. Luís Suñer.

Prever nuevas dotaciones comarcales adecuadamente conectadas con las principales vías de comunicación.

Consecuentemente un objetivo razonable para nuestra ciudad sería conseguir un estándar de al menos 70 m<sup>2</sup>s/habitante, lo que supondría una superficie total de unos 5,5 millones de m<sup>2</sup> de suelo, con un notable incremento respecto de la actual situación que, supone un estándar de 22'80 m<sup>2</sup>s/habitante.

En suma, en la línea expuesta anteriormente, los objetivos y criterios pretenden la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos, mejorando la situación actual e incluso implementado las oportunas estrategias que permitan con los municipios colindantes la prestación mancomunada de aquellos servicios que así lo requieran.

### 3.3.2. Criterios de ordenación para el acceso a las dotaciones.

Por lo que se refiere a los Equipamientos y dotaciones públicas, señalar que la implantación de grandes equipamientos al servicio metropolitano, o incluso autonómico, como el Hospital de la Ribera, la Dirección General de Tráfico, los Juzgados, y la Delegación de Hacienda y otros de próxima creación como la nueva ciudad de la Justicia exigen un análisis global de conjunto buscando que, en su ubicación concreta, cumplan una función estructurante de equilibrio territorial, además de su función propiamente dotacional.

La localización de las nuevas dotaciones debe ser adecuada a sus necesidades de accesibilidad peatonal y a su papel organizativo de la estructura del espacio público en las zonas de crecimiento, diferenciando los equipamientos de centralidad y las dotaciones de barrio.

### 3.4. REFERIDAS A LAS INFRAESTRUCTURAS.

Ampliar las infraestructuras urbanas a las nuevas zonas y renovar las existentes inadecuadas, evitando los tendidos aéreos y procurando sistemas de saneamiento adecuados.

En materia de saneamiento, se procederá al redimensionado de la red de alcantarillado, extendiendo asimismo el sistema de vertido de aguas residuales a todas las zonas de Alzira y potenciando las redes separativas.

La aprobación de los nuevos sectores quedará condicionada a la acreditación de un sistema de tratamiento de aguas residuales específico para el conjunto de la actuación o a la capacidad de la EDAR existente o su ampliación, en cuyo caso se solicitara la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Los sectores de nueva creación situados en la Barraca deberán obtener el suelo y contribuir a la ampliación de la EPSAR existente de forma proporcional.

En materia eléctrica, los nuevos desarrollos preverán las nuevas necesidades de la red de distribución eléctrica, derivadas del crecimiento urbanístico.

Se potenciará la coordinación en las obras que se ejecuten por distintas empresas suministradoras de servicio, a fin de minimizar las molestias vecinales.

En materia viaria se realizarán las reservas de suelo necesarias para el paso de las nuevas vías supramunicipales, tales como el nuevo trazado de la CV-50 y la variante norte.

Las nuevas zonas de crecimiento contemplarán la adecuada conexión e integración con las redes viarias y de servicios existentes.

### **3.5. REFERIDAS AL ACCESO A LA VIVIENDA.**

#### **3.5.1. Conclusiones del estudio de vivienda y objetivos de la política de vivienda.**

El estudio de demanda de vivienda en el municipio se establece en 184.849 m<sup>2</sup> de techo la edificabilidad con destino a viviendas de protección pública que se considera necesario para un periodo de 20 años. Para conseguir esta cifra se establece que algunos de los sectores de suelo urbanizable incluirán un porcentaje variable desde el 8% al 49% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección pública.

### **4. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.**

#### **4.1. CRITERIOS Y FINES PERSEGUIDOS EN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

Con la clasificación de nuevos suelos urbanizables se pretende responder a una estrategia de crecimiento moderado, compatible con la preservación de las áreas de mayor calidad agrícola y paisajística y asegurando en todo caso la utilización de modelos de ciudad compacta y continúa.

Se pretende evitar los fenómenos de especialización, monofuncionalidad residencial o pérdida de la calidad urbana, mediante la pluralidad y complejidad de los usos y edificaciones derivadas de la ordenación urbanística, por lo que el modelo permite la creación de áreas residenciales y la implantación de zonas de actividad productivas y terciarias.

En todo caso, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de transformación deberá estar justificado, y tendrá en cuenta el grado de desarrollo y consolidación de otros sectores.

#### **4.2. CONDICIONES OBJETIVAS EN QUE SEA POSIBLE LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.**

Se podrán reclasificar suelos con destino a uso residencial en la franja de terrenos en la zona de la Barraca, delimitados al norte por la CV-50, al este por el núcleo urbano de la barraca, al sur por Carcaixent, y al oeste por cauce público, en el caso que se presente una actuación cuyas características socio-económicas aconsejen su implantación.

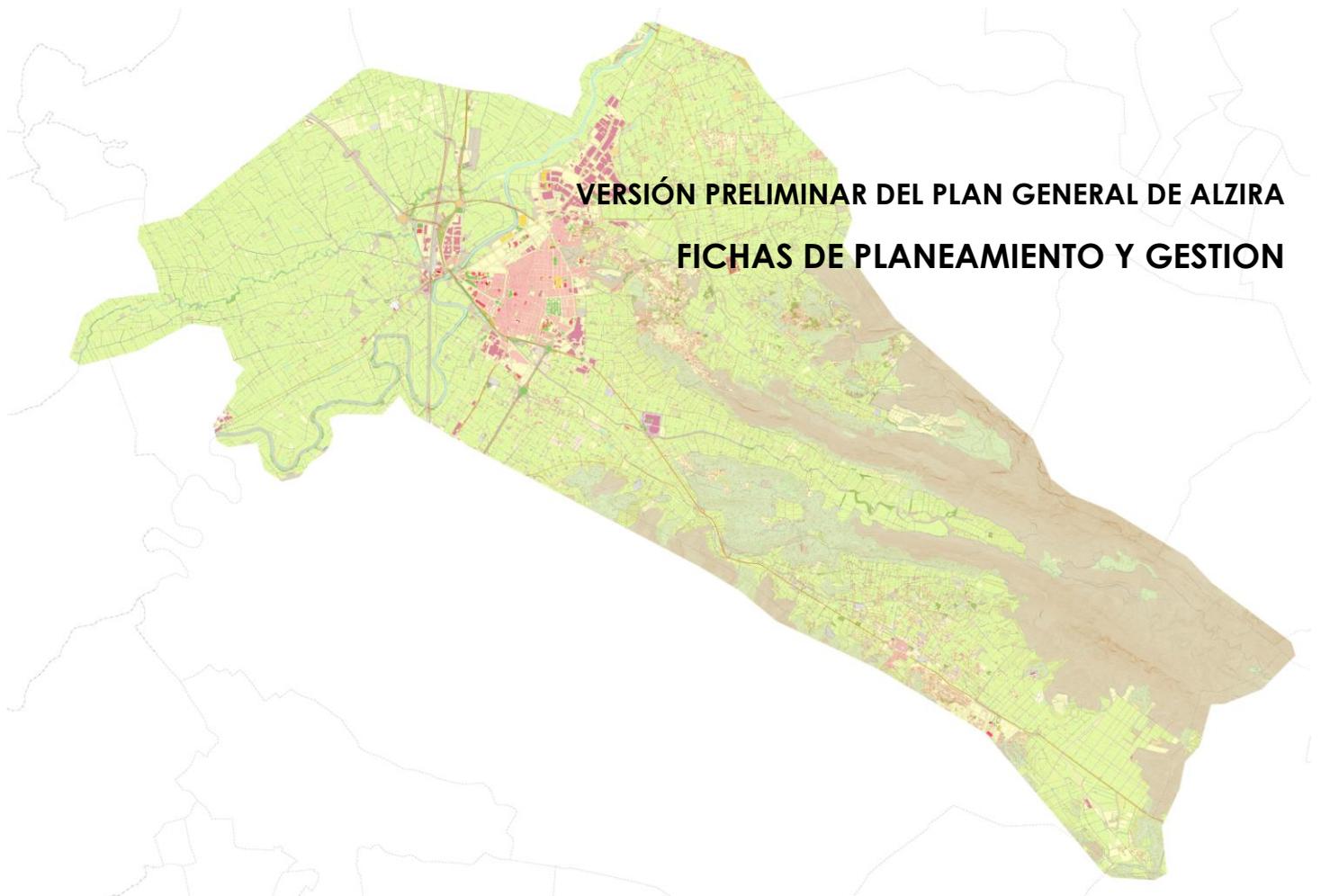
El Jefe del Servicio de Urbanismo

El Arquitecto Municipal  
Jefe de Sección de Planeamiento

Vicente Duart Ciscar

Cristina Martínez Algarra

Alzira, septiembre 2016

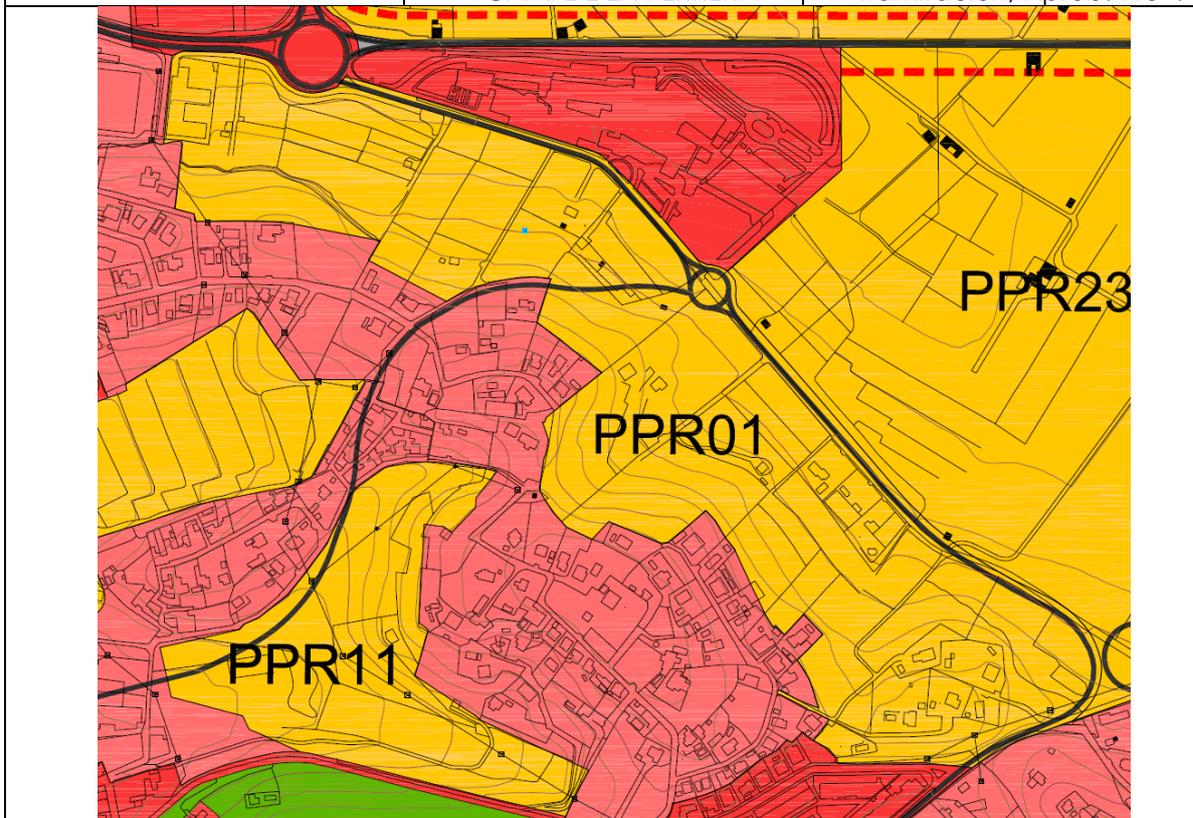




**SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL**  
**FICHA DE PLANEAMIENTO**

**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPR-01</b> CAMI DE LA PERRERA	Sl. Plan Parcial en tramitación, Aprob. Prov.



SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
208.632 m <sup>2</sup>	0'3338 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	69.640 m <sup>2</sup> t
<b>PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS (DEFINIDOS EN PLAN PARCIAL)</b>		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RENTA LIBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	EDIFICABILIDAD TERCIARIA
63.380 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t	6.260 m <sup>2</sup> t
<b>USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</b>		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Comercial compatible con residencial Hotelero Oficinas Dotacionales	Industrial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACION URBANISTICA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	
Edificación abierta	Residencial unifamiliar aislada, en hilera	



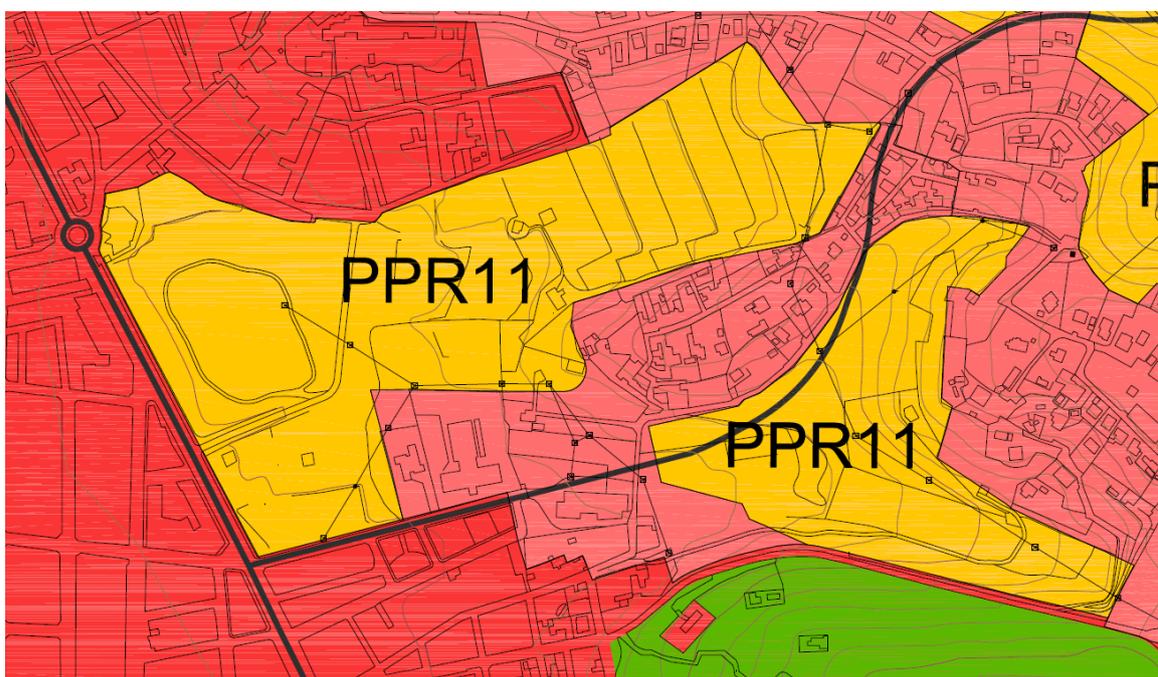
<b>SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL</b>
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>

<b>PPR-01 CAMI DE LA PERRERA</b>		<b>ARRO1</b>	
AREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	AREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable
208.632 m <sup>2</sup> s	0'3338 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	208.632 m <sup>2</sup> s	0'3338 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS		ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS	
Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s
Red viaria:	20.087 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	4.950 m <sup>2</sup>	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida:	25.037 m <sup>2</sup> s	Total red primaria incluida:	0 m <sup>2</sup> s
UNIDAD DE EJECUCION		CONDICIONES PARA LA REDILIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
CONDICIONES			
<b>A) CONDICIONES DE GESTION</b>			
Indirecta Actuación Integrada Aprovechamiento subjetivo 90%			
<b>B) CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para ello, si no ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán las aguas en red separativa.  Además de ejecutar el viario necesario se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, en concreto todos los servicios para que las parcelas adquieran la condición de solar. Además se creará un carril bici que conecte el sector con los demás sectores y con el núcleo urbano dando continuidad a los existentes.  Se deberá redactar un estudio de tráfico, que analice la incidencia del sector en la carretera CV-510.			
<b>C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO</b>			
Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de reparcelación			



**SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL  
FICHA DE PLANEAMIENTO**

DESCRIPCION DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACION PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPR-11 TORRETXO</b>	NO



SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
183.190 m <sup>2</sup>	0'2714 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	49.709 m <sup>2</sup> t
PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RENTA LIBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	EDIFICABILIDAD TERCIARIA
39.393 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t	10.316 m <sup>2</sup> t
<b>USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</b>		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Comercial compatible con residencial Hotelero Oficinas Dotacionales	Industrial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACION URBANISTICA		TIPOLOGIA EDIFICATORIA
Edificación abierta, Se deberá justificar mediante estudio la demanda poblacional necesaria.		Bloque exento. (el Plan Parcial podrá permitir otras tipologías si lo estima conveniente)



<b>SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL</b>
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>

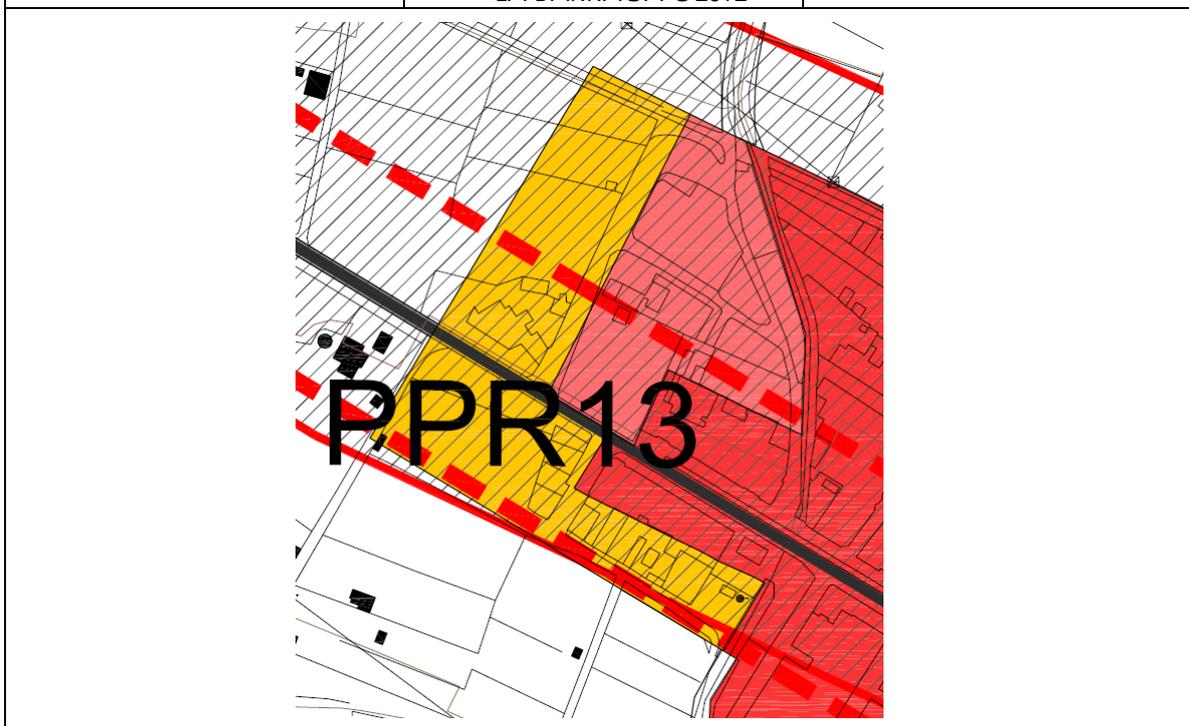
<b>PPR-11 TORRETXÓ</b>		<b>ARR11</b>	
AREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	AREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable
183.190 m <sup>2</sup> s	0'2714 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	183.190 m <sup>2</sup> s	0'2714 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS</b>		<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS</b>	
Zonas Verdes:	41.496 m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s
Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	12.991 m <sup>2</sup> s	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida:	54.487 m <sup>2</sup> s	Total red primaria incluida:	0 m <sup>2</sup> s
<b>UNIDAD DE EJECUCION</b>		<b>CONDICIONES PARA LA REDILIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	
Dos unidades de ejecución.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
<b>CONDICIONES</b>			
<b>A) CONDICIONES DE GESTION</b>			
Indirecta Actuación Integrada Aprovechamiento subjetivo 90%			
<b>B) CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para ello, si no ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán las aguas en red separativa.			
Además de ejecutar el viario necesario se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, en concreto todos los servicios para que las parcelas adquieran la condición de solar. Además se creará un carril bici que conecte el sector con los demás sectores y con el núcleo urbano dando continuidad a los existentes.			
Se deberá prever una parcela de 10.000 m <sup>2</sup> para uso escolar.			
<b>C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO</b>			
Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de reparcelación			



**SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL  
FICHA DE PLANEAMIENTO**

**DESCRIPCION DEL SECTOR**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACION PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPR-13</b> LA BARRACA OESTE	SI, PGOU/2002



SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
16.857 m <sup>2</sup>	1'7064 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	28.764 m <sup>2</sup> t
PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS (DEFINIDOS EN PLAN PARCAL)		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RENTA LIBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	EDIFICABILIDAD TERCIARIA
28.764 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
<b>USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</b>		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Comercial compatible con residencial Hotelero Oficinas Dotacionales	Industrial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACIÓN URBANISTICA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
Ensanche Se deberá justificar mediante estudio la demanda poblacional necesaria.	Manzana compacta.	



**SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL****FICHA DE GESTIÓN**

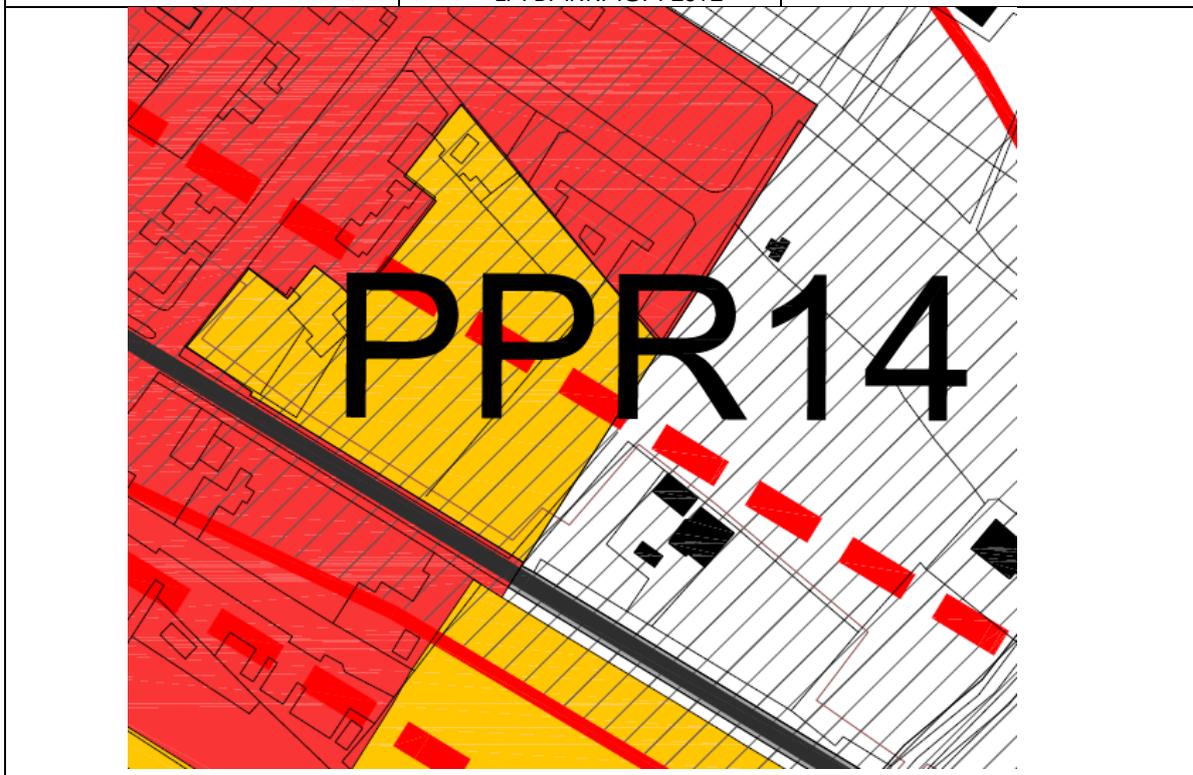
<b>PPR-13 LA BARRACA OESTE</b>		<b>ARR13</b>	
ÁREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	ÁREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable ponderada
54.044 m <sup>2</sup> s	0'5322 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	54.044 m <sup>2</sup> s	0'5322 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS</b>		<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS</b>	
Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	37.187 m <sup>2</sup> s
Red viaria:	2.826 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida:	2.826 m <sup>2</sup> s	Total red primaria incluida:	37.187 m <sup>2</sup> s
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
<b>CONDICIONES</b>			
<b>A) CONDICIONES DE GESTIÓN</b>			
Indirecta Actuación Integrada Aprovechamiento subjetivo 100%			
<b>B) CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
<p>Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para ello, si no ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán las aguas en red separativa.</p> <p>Además de ejecutar el viario necesario se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, en concreto todos los servicios para que las parcelas adquieran la condición de solar. Además se creará un carril bici que conecte el sector con los demás sectores y con el núcleo urbano dando continuidad a los existentes.</p> <p>Atendiendo a los artículos 19 y 20 de la Normativa del PATRICOVA, se deberá realizar un estudio de inundabilidad que concrete el riesgo de inundación del sector, incorporando la ordenación pormenorizada que se plantee. Esta ordenación deberá incorporar el paso del barranco de Falsía, excluyendo los suelos de dominio público y preservando la zona de servidumbre de paso de 5 m.</p> <p>Atendiendo al artículo 9 de la Normativa del PATRICOVA, se comprobará asimismo si existe un incremento significativo del riesgo de inundación.</p> <p>Los usos o actividades permitidos, se adecuarán a los contemplados en los artículos 18 a 20 de la Normativa del PATRICOVA, una vez concretado la peligrosidad de inundación con el estudio de inundabilidad que incorpore la ordenación pormenorizada.</p> <p>Las infraestructuras que se proyecten se adecuarán a lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Normativa del PATRICOVA.</p>			
<b>C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO</b>			
Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de reparcelación			



**SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL  
FICHA DE PLANEAMIENTO**

**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPR-14</b> LA BARRACA ESTE	SI, PGOU/2002



SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
8.050 m <sup>2</sup>	1'9923 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	16.038 m <sup>2</sup> t
PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS (DEFINIDOS EN PLAN PARCAL)		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RENTA LIBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	EDIFICABILIDAD TERCIARIA
16.038 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
<b>USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES</b>		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Comercial compatible con residencial Hotelero Oficinas Dotacionales	Industrial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACION URBANISTICA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	
Ensanche Se deberá justificar mediante estudio la demanda poblacional necesaria.	Manzana compacta.	



<b>SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL</b>
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>

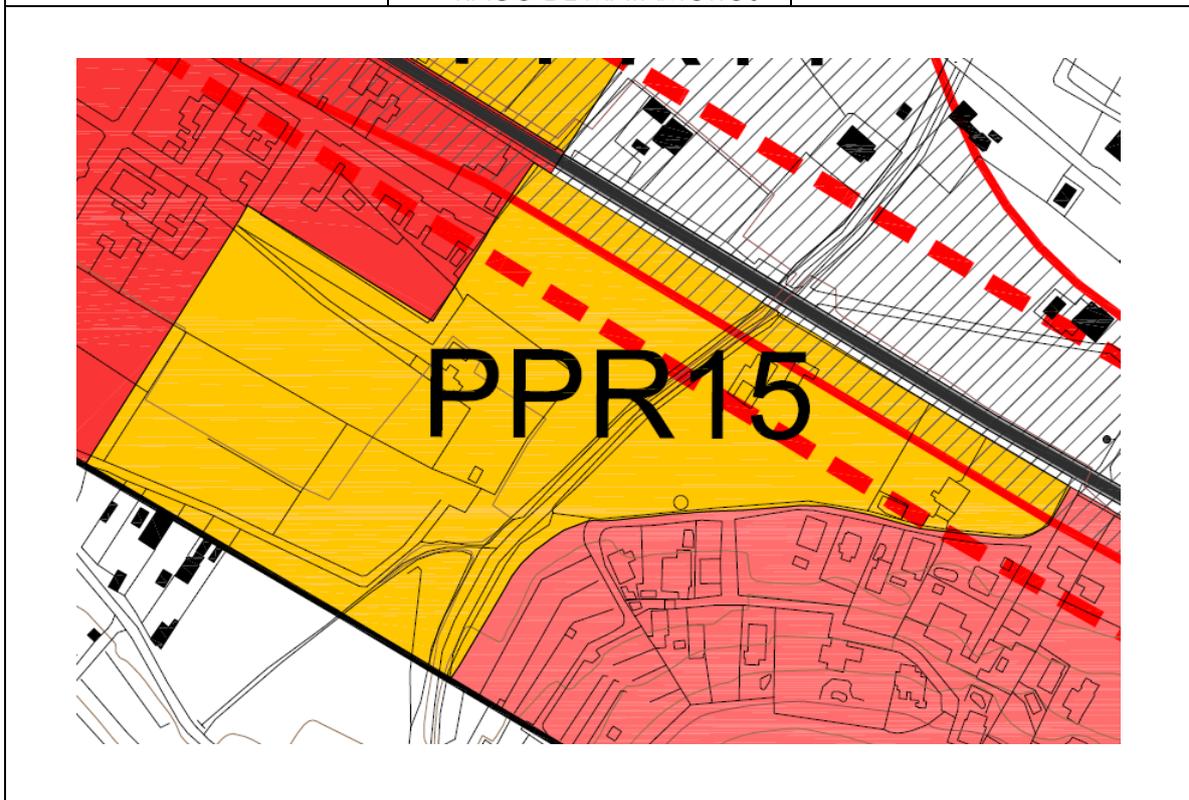
<b>PPR-14 LA BARRACA ESTE</b>		<b>ARR14</b>	
AREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	AREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable
32.651 m <sup>2</sup> s	0'4912 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	32.651 m <sup>2</sup> s	0'4912 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS</b>		<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS</b>	
Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	24.601 m <sup>2</sup> s
Red viaria:	1.491 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida:	1.491 m <sup>2</sup> s	Total red primaria incluida:	24.601 m <sup>2</sup> s
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
<b>CONDICIONES</b>			
<b>A) CONDICIONES DE GESTIÓN</b>			
Indirecta Actuación Integrada Aprovechamiento subjetivo 90%			
<b>B) CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para ello, si no ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán las aguas en red separativa.  Además de ejecutar el viario necesario se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, en concreto todos los servicios para que las parcelas adquieran la condición de solar. Además se creará un carril bici que conecte el sector con los demás sectores y con el núcleo urbano dando continuidad a los existentes.			
<b>C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO</b>			
Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de reparcelación			



**SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL**  
**FICHA DE PLANEAMIENTO**

**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPR-15</b> RACO DE MATAMOROS	SI, PGOU/2002



SUPERFICIE DEL SECTOR	ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
48.357 m <sup>2</sup>	0'2700 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	13.056 m <sup>2</sup> t
PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS (DEFINIDOS EN PLAN PARCAL)		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RENTA LIBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	EDIFICABILIDAD TERCIARIA
13.056 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Comercial compatible con residencial Hotelero Oficinas Dotacionales	Industrial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
Vivienda aislada (AIS) Se deberá justificar mediante estudio la demanda poblacional necesaria.	Manzana compacta (el Plan Parcial podrá permitir otras tipologias si lo estima conveniente)	



<b>SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL</b>
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>

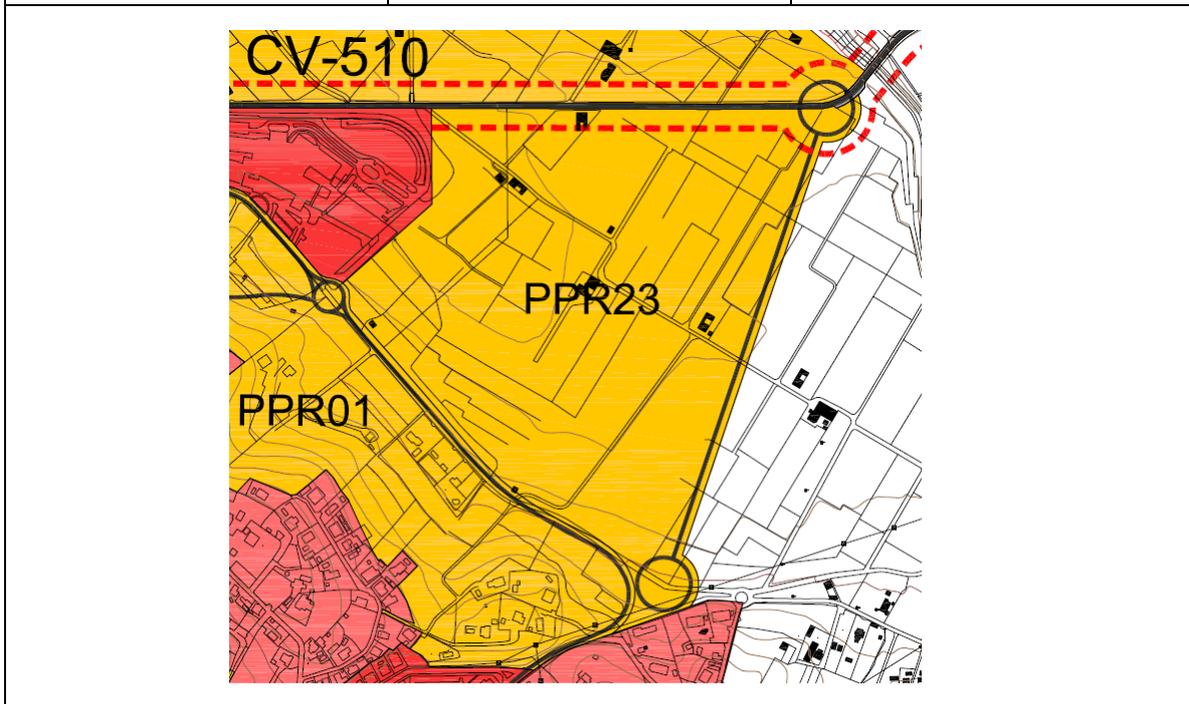
<b>PPR-15 RACO DE MATAMOROS</b>		<b>ARR-15</b>	
ÁREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	ÁREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable
48.357 m <sup>2</sup> s	0'2700 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	48.357 m <sup>2</sup> s	0'2700 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS		ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS	
Zonas Verdes:	m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s
Red viaria:	1.800 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida	1.800 m <sup>2</sup> s	Total red primaria incluida	0 m <sup>2</sup> s
UNIDAD DE EJECUCIÓN		CONDICIONES PARA LA REDILIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
CONDICIONES			
A) CONDICIONES DE GESTIÓN			
Indirecta Actuación Integrada Aprovechamiento subjetivo 90%			
B) CONDICIONES DE DESARROLLO			
<p>Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para ello, si no ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán las aguas en red separativa.</p> <p>Además de ejecutar el viario necesario se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, en concreto todos los servicios para que las parcelas adquieran la condición de solar. Además se creará un carril bici que conecte el sector con los demás sectores y con el núcleo urbano dando continuidad a los existentes.</p> <p>Está afectado por posible riesgo de incendio forestal, por lo que además de tener que adoptar las medidas protectoras en este sentido se deberán además tener en cuenta las medidas de la sección SI , del Código Técnico de la Edificación así como aquellas contenidas en el artículo 25 bis del ROGTU.</p> <p>Su desarrollo requiere informe de La Consellería de Infraestructura y Transportes dado que está afectado por la reserva para el trazado de la nueva CV-50.</p> <p>Atendiendo a los artículos 19 y 20 de la Normativa del PATRICOVA, se deberá realizar un estudio de inundabilidad que concrete el riesgo de inundación del sector, incorporando la ordenación pormenorizada que se plantee. Esta ordenación deberá incorporar el paso del barranco de "La Barsella", excluyendo los suelos de dominio público y preservando la zona de servidumbre de paso de 5 m.</p> <p>Atendiendo al artículo 9 de la Normativa del PATRICOVA, se comprobará asimismo si existe un incremento significativo del riesgo de inundación.</p> <p>Los usos o actividades permitidos, se adecuarán a los contemplados en los artículos 18 a 20 de la Normativa del PATRICOVA, una vez concretado la peligrosidad de inundación con el estudio de inundabilidad que incorpore la ordenación pormenorizada.</p> <p>Las infraestructuras que se proyecten se adecuarán a lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Normativa del PATRICOVA.</p>			
C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO			
Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de reparcelación			



**SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL  
FICHA DE PLANEAMIENTO**

**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPR-23</b> PLA DE CORBERA	NO



SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
243.800 m <sup>2</sup>	0'4058 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	98.942 m <sup>2</sup> t
PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS (DEFINIDOS EN PLAN PARCAL)		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RENTA LIBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	EDIFICABILIDAD TERCIARIA
46.652 m <sup>2</sup> t	42.396 m <sup>2</sup> t	9.894 m <sup>2</sup> t
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Comercial compatible con residencial Hotelero Oficinas Dotacionales	Industrial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
Vivienda adosada (ADO) Se deberá justificar mediante estudio la demanda poblacional necesaria.	Edificación exenta (el Plan Parcal podrá permitir otras tipologías si lo estima conveniente)	



**SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL****FICHA DE GESTIÓN**

<b>PPR-23 PLA DE CORBERA</b>		<b>ARR23</b>	
ÁREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	ÁREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable
312.419 m <sup>2</sup> s	0'3167 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	312.419 m <sup>2</sup> s	0'3167 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS</b>		<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS</b>	
Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	68.619 m <sup>2</sup> s
Red viaria:	20.300 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	12.000 m <sup>2</sup> s	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida:	32.300 m <sup>2</sup> s	Total red primaria adscrita:	68.619 m <sup>2</sup> s
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
<b>CONDICIONES</b>			
<b>A) CONDICIONES DE GESTION</b>			
Indirecta, Actuación Integrada, Aprovechamiento subjetivo 90%			
<b>B) CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
<p>El sector obtendrá mediante adscripción una superficie de zonas verdes de parque fluvial que preferentemente será de la zona conocida como "La Pera". Si esta zona ya se encuentra obtenida o gestionada obtendrá superficie en la zona denominada como PF-1.</p> <p>Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para ello, sino se ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán las aguas en red separativa. Además de ejecutar el viario necesario se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, en concreto todos los servicios para que las parcelas adquieran la condición de solar. Además se creará un carril bici que conecte el sector con los demás sectores y con el núcleo urbano dando continuidad a los existentes.</p> <p>Este desarrollo posibilitará junto al PPR24, la creación de una ronda este al casco que descongestione el tráfico interior y favorezca la conectividad norte-sur del casco.</p> <p>Su desarrollo está supeditado a la consolidación del PPR11, de manera que solo podrá comenzar a desarrollarse cuando al menos el 50% de la edificación del sector PPR11 este consolidada.</p> <p>Se deberá redactar un estudio de tráfico, que analice la incidencia del sector en la carretera CV-510.</p> <p>En la ordenación Pormenorizada del Plan Parcial se deberá incluir un vial perimetral al sector y externo a la zona de protección de la carretera CV-510.</p> <p>Se deberá prever una parcela de 12.000 m<sup>2</sup> para uso escolar.</p> <p>El desarrollo del sector queda supeditado a la acreditación de la disponibilidad suficiente de recursos hídricos con el consiguiente cambio de titular y de uso, en todo caso será necesario obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar al respecto.</p>			
<b>C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO</b>			
Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de reparcelación			



**SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL  
FICHA DE PLANEAMIENTO**

DESCRIPCION DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACION PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPR-24</b> PARTIDA CEMENTERIO	No

SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
329.757 m <sup>2</sup>	0'4956 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	163.429 m <sup>2</sup> t
PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS (DEFINIDOS EN PLAN PARCAL)		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RENTA LIBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	EDIFICABILIDAD TERCIARIA
76.812 m <sup>2</sup> t	70.275 m <sup>2</sup> t	16.342 m <sup>2</sup> t
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial  Terciario	Dotacionales	Industrial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
Vivienda adosada (ADO) Se deberá justificar mediante estudio la demanda poblacional necesaria.		Edificación exenta (el Plan Parcal podrá permitir otras tipologías si lo estima conveniente)

<b>SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL</b>			
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>			
<b>PPR-24 PARTIDA CEMENTERIO</b>		<b>ARR-24</b>	
ÁREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	ÁREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable
497.303 m <sup>2</sup> s	0'3354 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	497.303 m <sup>2</sup> s	0'3354 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS		ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS	
Zonas Verdes:	m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	167.546 m <sup>2</sup> s
Red viaria:	33.560 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida:	33.560 m <sup>2</sup> s	Total red primaria adscrita:	167.546 m <sup>2</sup> s
UNIDAD DE EJECUCIÓN		CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
<b>CONDICIONES</b>			
<b>A) CONDICIONES DE GESTIÓN</b>			
Indirecta Actuación Integrada Aprovechamiento subjetivo 90%			
<b>B) CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
<p>El sector obtendrá mediante adscripción una superficie de zonas verdes de parque fluvial que preferentemente será de la zona conocida como "La Pera". Si esta zona ya se encuentra obtenida o gestionada obtendrá superficie en la zona denominada como PF-1.</p> <p>El parque fluvial adscrito está ubicado junto al río Júcar, el desarrollo del parque asegurará la compatibilidad con el proyecto de acondicionamiento del cauce, creando un parque accesible al público con una naturaleza y vegetación que permita las obras de acondicionamiento, no siendo computable a efectos de cumplir estándares legales de zonas verdes, parque público de red primaria que exige la LUV.</p> <p>Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para ello, sino se ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán las aguas en red separativa.</p> <p>Además de ejecutar el viario necesario se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, en concreto todos los servicios para que las parcelas adquieran la condición de solar. Además se creará un carril bici que conecte el sector con los demás sectores y con el núcleo urbano dando continuidad a los existentes.</p> <p>Este desarrollo posibilitará junto al PPR23, la creación de una ronda este al casco que descongestione el tráfico interior y favorezca la conectividad norte-sur del casco.</p> <p>Se deberá realizar un estudio de inundabilidad que concrete el riesgo de inundación del sector, incorporando la ordenación pormenorizada que se plantee.</p> <p>La zona meridional del sector afectada por peligrosidad de inundación, deberá destinarse en la ordenación pormenorizada a red primaria destinada a zona verde, que cumplirá los condicionantes establecidos al respecto por la normativa de PATRICOVA.</p> <p>Atendiendo al artículo 9 del PATRICOVA, se comprobará asimismo si existe un incremento significativo del riesgo de inundación.</p> <p>Los usos o actividades permitidos, se adecuarán a los contemplados en los artículos 18 a 20 del PATRICOVA, una vez concretado la peligrosidad de inundación con el estudio de inundabilidad que incorpore la ordenación pormenorizada.</p> <p>Las infraestructuras que se proyecten se adecuarán a lo establecido en los artículos 21 y 22 de la normativa del PATRICOVA.</p> <p>Su desarrollo está supeditado a la consolidación del PPR11, de manera que solo podrá comenzar a desarrollarse cuando al menos el 50% de la edificación del sector PPR11 este consolidada.</p>			



El desarrollo del sector queda supeditado a la acreditación de la disponibilidad suficiente de recursos hídricos con el consiguiente cambio de titular y de uso, en todo caso será necesario obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar al respecto.

Se deberá prever una parcela de 10.000 m<sup>2</sup> para uso escolar.

Se deberá redactar un estudio de tráfico, para el dimensionado de la ronda

#### C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO

Plan Parcial  
Proyecto de Urbanización  
Proyecto de reparcelación







**SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL**  
**FICHA DE PLANEAMIENTO**

DESCRIPCION DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPI-11</b> HORT SIMARRO	Si Plan Parcial en tramitación, aprobación provisional

SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
291.721 m <sup>2</sup>	0'4351 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	126.928 m <sup>2</sup> t
PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS (DEFINIDOS EN PLAN PARCAL)		
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD TERCARIA	
126.928 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t	
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Industrial ligera Terciario	Terciario Dotacionales	Residencial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACION URBANISTICA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
Industrial (IND)	(de acuerdo con el Plan Parcial en tramitación)	



<b>SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL</b>
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>

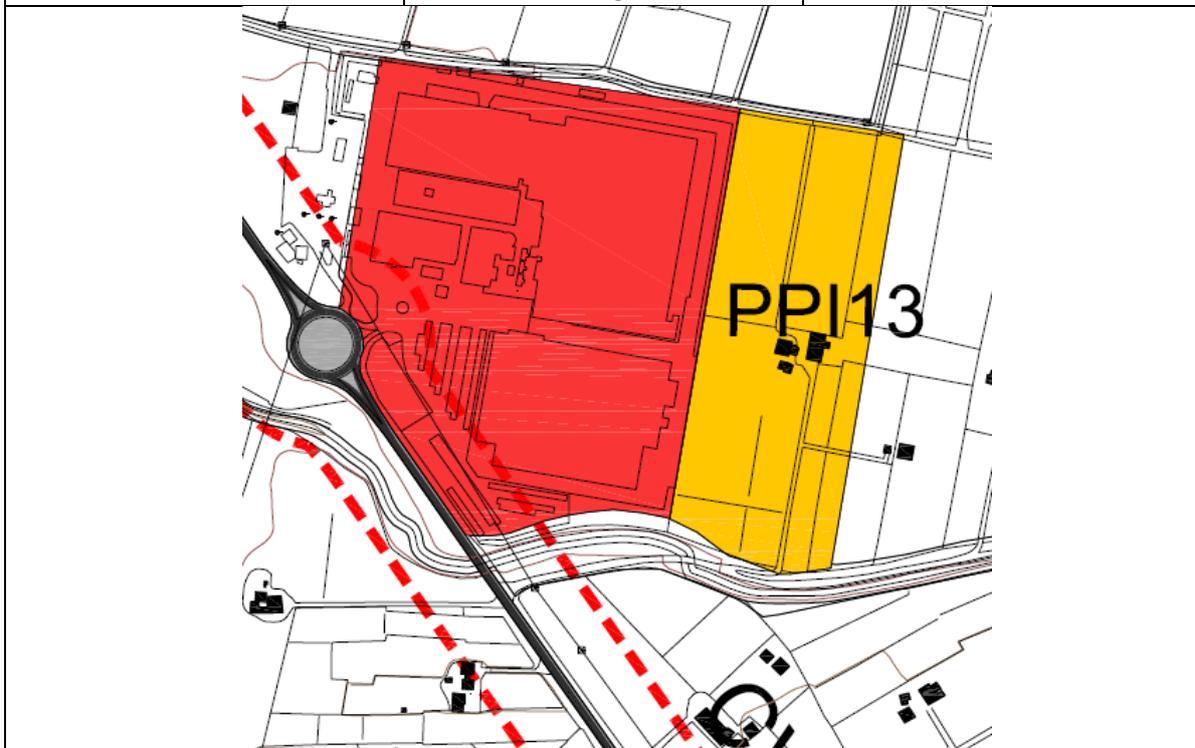
<b>PPI-11 HORT SIMARRO</b>		<b>ARI11</b>	
ÁREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	ÁREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable
291.721 m <sup>2</sup> s	0'4351 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	291.721 m <sup>2</sup> s	0'4351 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS		ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS	
Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s
Red viaria:	4.026 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida:	4.026 m <sup>2</sup> s	Total red primaria incluida:	0 m <sup>2</sup> s
UNIDAD DE EJECUCIÓN		CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
CONDICIONES			
A) CONDICIONES DE GESTIÓN			
Indirecta Actuación Integrada Aprovechamiento subjetivo 90%			
B) CONDICIONES DE DESARROLLO			
<p>El sector deberá adecuar su ordenación a los requerimientos efectuados en su tramitación, en particular a los que afectan a la sección viaria de la carretera en su límite sur.</p> <p>Se deberá redactar un estudio de tráfico, que analice la incidencia del sector en la carretera CV-510.</p> <p>En la ordenación pomenorizada del Plan Parcial se deberá incluir un vial perimetral al sector y externo a la zona de protección de la carretera CV-510. Se deberá redactar un estudio de tráfico, que analice la incidencia del sector en la carretera CV-510.</p> <p>El sector deberá integrar en su ordenación el proyecto de acondicionamiento del barranco de la Murta que esta redactándose en la actualidad como parte de las obras previstas por la Confederación.</p> <p>La ordenación del Plan Parcial establecerá el Régimen específico para los suelos pertenecientes a la verdea de Gandia.</p> <p>El desarrollo del sector queda supeditado a la acreditación de la disponibilidad suficiente de recursos hídricos con el consiguiente cambio de titular y de uso, en todo caso será necesario obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar al respecto.</p> <p>La ordenación pomenorizada del Plan Parcial que lo desarrolle deberá incorporar el paso del barranco de la Perrera, excluyendo los suelos de dominio público y preservando la zona de servidumbre de paso de 5 m fuera de los límites del sector. Asimismo, atendiendo al artículo 23.3 de la Normativa de PATRICOVA, "los terrenos comprendidos entre el límite exterior de la zona de servidumbre y el límite exterior de la zona inundable podrán integrarse en la Infraestructura Verde y adscribirse a la gestión urbanística de la actuación".</p>			
C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO			
Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de reparcelación			



**SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL**  
**FICHA DE PLANEAMIENTO**

**DESCRIPCION DEL SECTOR**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPI-13</b> ALCAN	NO



SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
42.188 m <sup>2</sup>	0'4800 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	20.250 m <sup>2</sup> t
PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS (DEFINIDOS EN PLAN PARCAL)		
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
20.250 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t	
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Industrial ligera Terciario	Terciario Dotacionales	Residencial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACIÓN URBANISTICA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	
Industrial (IND)	Edificación Exenta	



<b>SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL</b>
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>

<b>PPI-13 ALCAN</b>		<b>ARI13</b>	
ÁREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	ÁREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable
42.188 m <sup>2</sup> s	0'4800 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	46.407 m <sup>2</sup> s	0'48 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS		ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS	
Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	
Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida:	0 m <sup>2</sup> s	Total red primaria incluida:	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
<b>CONDICIONES</b>			
<b>A) CONDICIONES DE GESTION</b>			
Indirecta Actuación Integrada Aprovechamiento subjetivo 90%			
<b>B) CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
<p>Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para ello, si no ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán las aguas en red separativa.</p> <p>Además de ejecutar el viario necesario se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, en concreto todos los servicios para que las parcelas adquieran la condición de solar. Además se creará un carril bici que conecte el sector con los demás sectores y con el núcleo urbano dando continuidad a los existentes.</p> <p>El sector deberá integrar en su ordenación el proyecto de acondicionamiento del barranco de léstret , así como parte de las obras previstas por la Confederación.</p> <p>Se deberá preservar la zona de servidumbre 5 m del barranco de la Casella.</p> <p>Los usos o actividades permitidos, se adecuarán a los contemplados en los artículos 18 a 20 del PATRICOVA, una vez concretado la peligrosidad de inundación con el estudio de inundabilidad que incorpore la ordenación pormenorizada.</p> <p>Las infraestructuras que se proyecten se adecuarán a lo establecido en los artículos 21 y 22 de la normativa del PATRICOVA.</p> <p>El desarrollo del sector queda supeditado a la acreditación de la disponibilidad suficiente de recursos hídricos con el consiguiente cambio de titular y de uso, en todo caso será necesario obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar al respecto.</p>			
<b>C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO</b>			
Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de reparcelación			



**SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL  
FICHA DE PLANEAMIENTO**

**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	<b>PPI01-36</b> ALBALAT	NO SECTOR PREVISTO EN EL PGOU/2002

SUPERFICIE DEL SECTOR	INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD
187.095 m <sup>2</sup>	0'5104 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	95.489 m <sup>2</sup> t
PROPUESTA DE AVANCE DE PARAMETROS PORMENORIZADOS (DEFINIDOS EN PLAN PARCAL)		
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD TERCARIA	
95.489 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t	
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Industrial Terciario	Terciario Dotacionales	Residencial Resto de usos no definidos como compatibles o dominantes
ZONA DE ORDENACION URBANISTICA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
Industrial (IND)	Edificación Exenta	



<b>SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL</b>			
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>			
<b>PPI01-36 ALBALAT</b>		<b>ARI01</b>	
ÁREA DE REPARTO	AT Provisional del Área de Reparto	ÁREA REPARCELABLE	AT provisional del área reparcelable
187.095 m <sup>2</sup> s	0'5104 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	187.095 m <sup>2</sup> s	0'5104 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES INCLUIDOS</b>		<b>ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS</b>	
Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s	Zonas Verdes:	0 m <sup>2</sup> s
Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s	Red viaria:	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s	Equipamientos:	0 m <sup>2</sup> s
Total red primaria incluida:	0 m <sup>2</sup> s	Total red primaria incluida:	0 m <sup>2</sup> s
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	
Cuatro unidades de ejecución, que comprende la totalidad del sector. Se podrán redelimitar con la finalidad de facilitar su gestión.		Los Programas de Actuación Integrada podrán extender al ámbito de la unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla. Si se subdivide, no habrá una diferencia de aprovechamiento entre unidades de más del 20%	
<b>CONDICIONES</b>			
<b>A) CONDICIONES DE GESTION</b>			
Indirecta Actuación Integrada Aprovechamiento subjetivo 90%			
<b>B) CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
<p>Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para ello, si no ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán las aguas en red separativa.</p> <p>Además de ejecutar el viario necesario se ejecutarán las aceras de dimensiones suficientes y convenientemente iluminadas, en concreto todos los servicios para que las parcelas adquieran la condición de solar. Además se creará un carril bici que conecte el sector con los demás sectores y con el núcleo urbano dando continuidad a los existentes.</p> <p>Atendiendo a los artículos 19 y 20 de la Normativa del PATRICOVA, se deberá realizar un estudio de inundabilidad que concrete el riesgo de inundación del sector, incorporando la ordenación pormenorizada que se plantee. Esta ordenación deberá excluir, en cualquier caso, los suelos de dominio público y preservar la zona de servidumbre de paso de 5 m.</p> <p>Atendiendo al artículo 9 de la Normativa del PATRICOVA, se comprobará asimismo si existe un incremento significativo del riesgo de inundación.</p> <p>Los usos o actividades permitidos, se adecuarán a los contemplados en los artículos 18 a 20 de la Normativa del PATRICOVA, una vez concretado la peligrosidad de inundación con el estudio de inundabilidad que incorpore la ordenación pormenorizada.</p> <p>Las infraestructuras que se proyecten se adecuarán a lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Normativa del PATRICOVA.</p> <p>Se deberá redactar un estudio de tráfico, que analice la incidencia del sector en la carretera CV-505.</p>			
<b>C) DOCUMENTOS DE DESARROLLO</b>			
Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de reparcelación			

El Jefe de Servicio de Urbanismo

El Arquitecto Municipal  
Jefe de Sección de Planeamiento

Vicente Duart Ciscar

Cristina Martínez Algarra

Alzira, septiembre 2016