



Ajuntament d'Alzira

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/ 2002 – PAI05 ESTACION ESTE

DOCUMENTO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

Identificador aFkn tJOb 7BSG s816 O+3C 0pT5 aSM= (Válido indefinidamente)

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



INDICE DEL DOCUMENTO

1.- SOLICITUD DEL INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

- 1.1.- Objeto del documento
- 1.2.- Documentos integrantes
- 1.3.- Normativa de aplicación

2.- BORRADOR DEL PLAN

- 2.1.- Objeto y antecedentes
- 2.2.- Ordenación en el planeamiento vigente
- 2.3.- Problemas de la ordenación vigente
- 2.4.- Contenido de la modificación

3.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

- 3.1.- Objeto de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
- 3.2.- Alcance, ámbito de la modificación y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- 3.3.- Desarrollo previsible del plan.
- 3.4.- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- 3.5.- Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- 3.6.- Su incidencia en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

4.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

- 4.1.- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
- 4.2.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 4.3.- Medidas previstas para prevenir efectos negativos en el medio ambiente.
- 4.4.- Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental del Plan.

5.- CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACION DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACION, REGENERACION Y RENOVACION URBANA.



MEMORIA

1.- SOLICITUD DEL INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

1.1.- Objeto del documento

El presente documento tiene por objeto iniciar el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) de la Modificación puntual del Plan General de Alzira, en lo referente a la ordenación pomenorizada definida en el propio Plan General, siguiendo lo dispuesto por los artículos 46 a 51 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LO TUP), modificada por la ley 1/2019 de 5 de febrero.

El objeto del documento es la Modificación de la ordenación urbanística definida en el Plan General que afecta a suelo urbano incluido en el sector PAI-05.

1.2.- DOCUMENTOS INTEGRANTES.

La presente propuesta de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) está integrada por los siguientes documentos:

1.- Solicitud del inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

- 1.1.- Objeto del documento
- 1.2.- Documentos integrantes
- 1.3.- Normativa de aplicación

2.- Borrador del plan

- 2.1.- Objeto y antecedentes
- 2.2.- Ordenación en el planeamiento vigente
- 2.3.- Contenido de la modificación

3.- Documento inicial estratégico

- 3.1.- Objetivo de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
- 3.2.- Alcance, ámbito de la modificación y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- 3.3.- Desarrollo previsible del plan.
- 3.4.- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- 3.5.- Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- 3.6.- Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

4.- Documentación complementaria para el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

- 4.1.- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
- 4.2.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 4.3.- Medidas previstas para prevenir efectos negativos en el medio ambiente.



4.4.- Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental del Plan.

1.3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente documento se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de la legislación urbanística, y referido en particular a los siguientes textos:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).
- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consejo).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. BOE 31/10/2015).
- Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002.

2.- BORRADOR DEL PLAN

2.1.- Objeto y antecedentes.

Los terrenos objeto de la modificación se sitúan en la zona oeste del casco urbano, y concretamente en el espacio situado entre la línea de ferrocarril y AVE, y la carretera CV-50.



d

Urbanísticament el planejament vigent inclou els terrenos objecte de modificació en un sector de sòl urbà, PAI-05, amb una única unitat d'execució, la UEI-051, i una superfície total de 57.521 m².

La modificació del Plan General té com a objecte i contingut bàsic dividir la unitat d'execució en dos, així com modificar les alineacions de les manzanes i substituir part del sòl dotacional viari per sòl dotacional de jardí, en definitiva establir la qualificació urbanística apropiada a les necessitats.

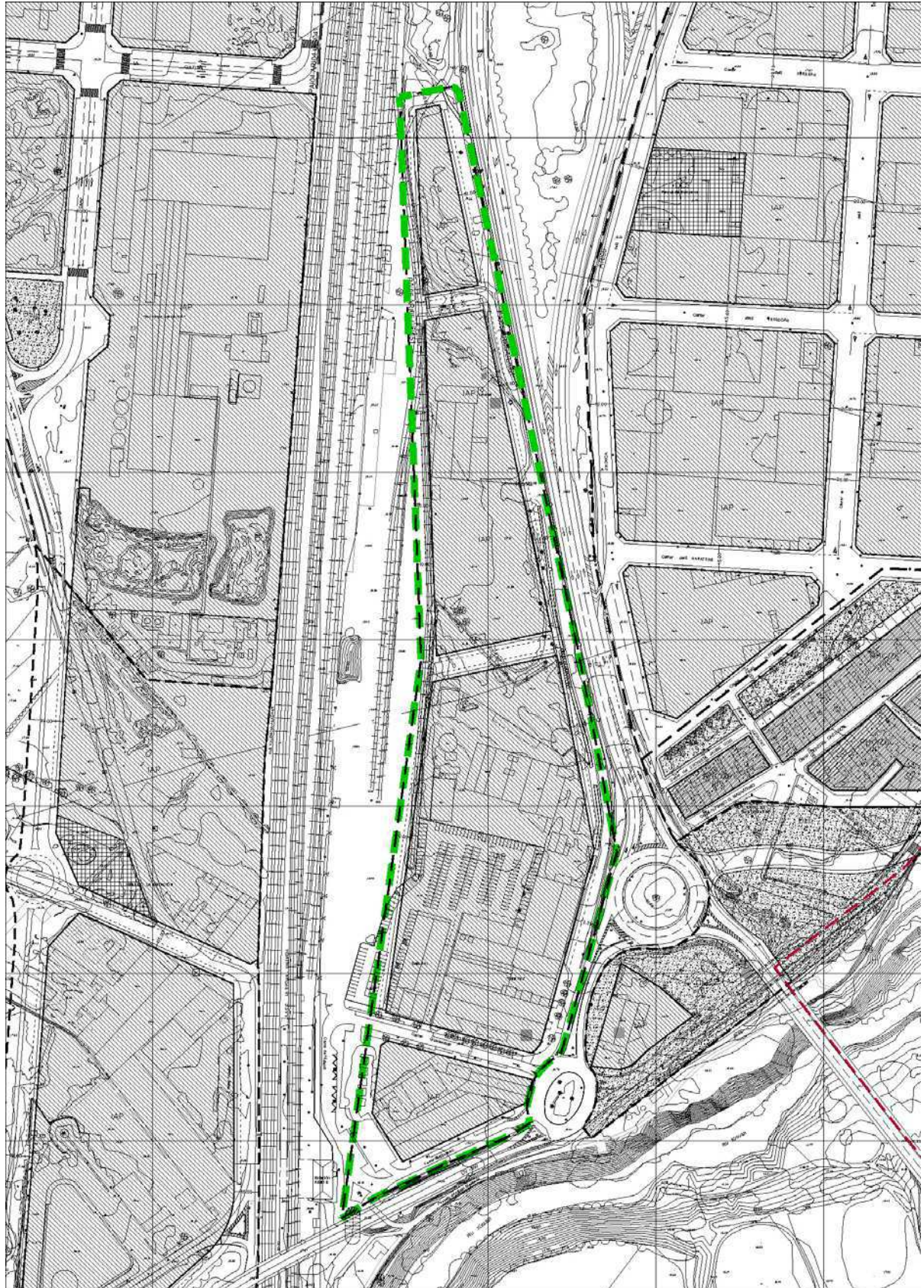
La modificació proposada es justifica perquè la meitat sud de l'àmbit es troba consolidada i té tots els serveis urbanístics a diferència de la meitat nord, la qual, està constituïda per terreny de erial i pendient de urbanitzar. En conseqüència es tracta de dos zones clarament diferenciades i amb distintes necessitats. Respecte al canvi de sòl viari per zona verda es realitza amb l'objecte de donar viabilitat econòmica a l'actuació, i facilitar la implantació d'empreses que requereixen parcel·les de gran mida.

La modificació del Plan General que es proposa ordenarà el àmbit de manera ordenada, articulant-lo amb el conjunt d'usos dotacionals ja previstos en el PGOU/2002, sense modificar, la superfície dotacional ni l'aproveïment del sector.

Es diu, s'actua sobre una problemàtica de caràcter purament urbà, respecte d'un planejament ja aprovat i sobre el qual només es pretén una modificació puntual en el que es refereix a la gestió i usos del sòl, que com es veurà, no té efectes significatius sobre el medi ambient.

2.2. Ordenació en el planejament vigent.

La ordenació dels terrenys en el planejament vigent es recull en el pla adjunt i en el següent quadre de superfícies.



Identificador aFkn tJOb 7B5G s816 O+3C 0pT5 aSM= (Vàlido indefinidamente)

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





FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES	
SUELO URBANO ORDENADO POR MENO RIZADAMENTE	
PAI05 - ESTACION ESIE	
CARACTERIZACION	
DENOMINACION	PAI05
SUPERFICIE (m ² s)	57.521
ZONA DE ORDENACION URBANISTICA	IA
USOS E INTENSIDADES	
USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE	INDUSTRIAL PESADA
SUELO (m²s)	57.521
RESIDENCIAL (m ² s)	0
INDUSTRIAL (m ² s)	38.691
TERCIARIO (m ² s)	0
COMUNITARIO (m ² s)	0
DOTACIONAL (m ² s)	18.830
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m²t)	30.953
RESIDENCIAL (m ² t)	0
INDUSTRIAL (m ² t)	30.953
TERCIARIO (m ² t)	0
COMUNITARIO (m ² t)	0
EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/ m²s)	0,54
RESIDENCIAL (m ² t/ m ² s)	0,00
INDUSTRIAL (m ² t/ m ² s)	0,54
TERCIARIO (m ² t/ m ² s)	0,00
COMUNITARIO (m ² t/ m ² s)	0,00
DOTACIONES	
RED PRIMARIA (m²)	0
VIARIO (m ²)	0
ESPACIOS LIBRES (m ²)	0
EQUIPAMIENTOS (m ²)	0
RED LOCAL (m²)	18.830
VIARIO (m ²)	18.830
ESPACIOS LIBRES (m ²)	0
EQUIPAMIENTOS (m ²)	0
ESTANDARES	
DENSIDAD (viv/ Ha)	0
ZONAS VERDES (% Sup. Total)	0
ZONAS VERDES (m ² s/ m ² t)	NO AFECTA
DOTACIONAL (m ² s/ m ² t)	NO AFECTA
CRITERIOS DE DESARROLLO	

Identificador aFkn tUOb 7BSSG s816 O+3C 0pT5 aSM= (Válido indefinidamente)

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



2.3 Problemas de la ordenación vigente.

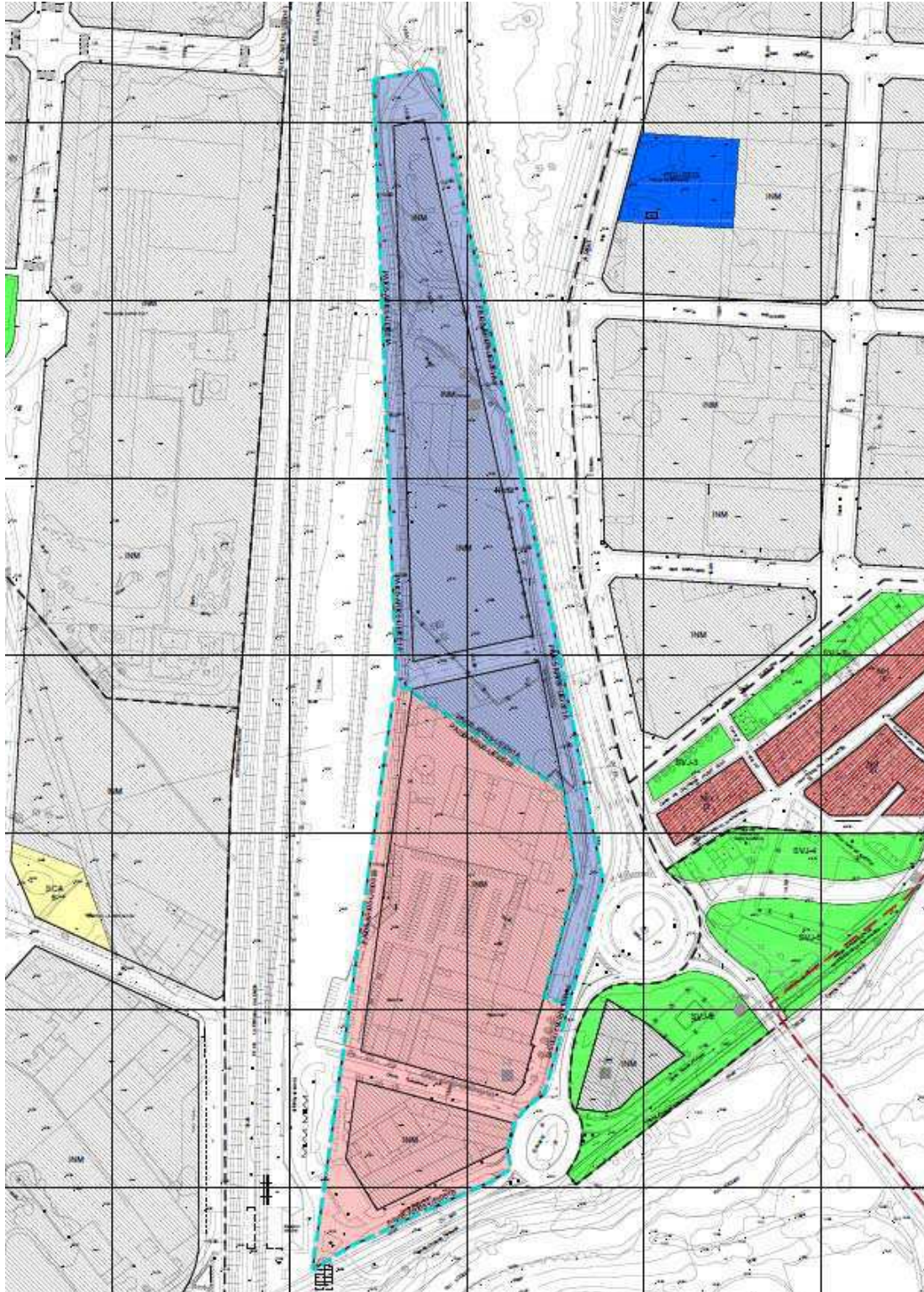
La ordenación vigente es la establecida en el PGOU/2002, y tras haber transcurrido acerca de 17 años no se ha llevado a cabo su ejecución. La falta de ejecución de los viales genera problemas de tráfico al tener que acceder a dicho polígono desde la CV-50, con giros de 360º a derechas paralizándolo el tráfico en la propia CV-50.

Además, existe un vial transversal que resulta innecesario, ya que se requieren parcelas de gran tamaño lo que, favorece asimismo una reducción en los gastos de urbanización.

2.3. Contenido de la Modificación.

El contenido de la propuesta se recoge en el plano de Modificación adjunto y el siguiente cuadro de superficies.

- Dividir la unidad de ejecución UEL-051 en dos.
Se propone la división de la unidad de ejecución en dos con la finalidad de poder gestionar dichos ámbitos, los cuales, están claramente en situaciones físicas diferenciadas.
- La supresión de un vial
La realidad física y funcional, debido a la existencia de actividades en crecimiento que requieren grandes superficies, conlleva la supresión de un vial transversal. Ello da lugar también a una reducción de los gastos de urbanización, en ambos sectores y facilita la gestión del sector.
- Cambio de alineaciones.
Se trata de adecuar las alineaciones existentes en la unidad de ejecución B al planeamiento, debido a que se trata de edificaciones consolidadas y algunas de ellas incluidas en el catálogo de bienes y espacios protegidos.



Identificador aFkn tJOb 7B5G s816 O+3C 0pT5 aSM= (Vàlido indefinidamente)

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



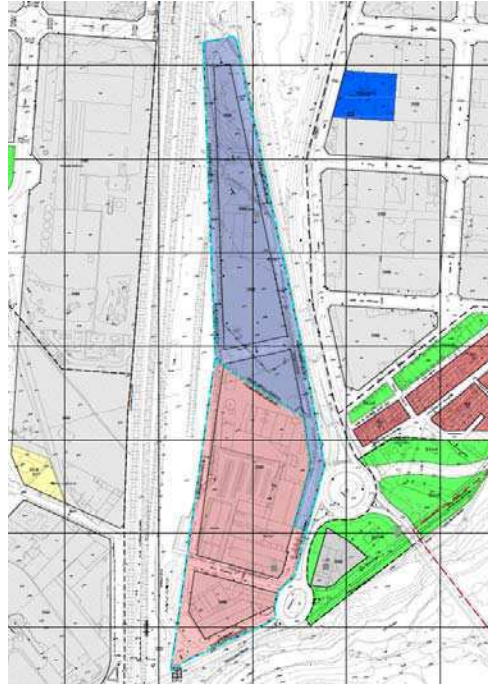


FICHA DE GESTIÓ	ESTACIÓ
CLASIFICACIÓ Y CALIFICACIÓ	
ZONA DE ORDENACIÓ	SI-05
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	a) Tc. Uso Terciario Comercial en todas las categorías de finidas en el Título 6. b) Tf.- Locales de oficina. c) Te.- Actividades recreativas. Uso Terciario Recreativo en todas las categorías de finidas en el Título 6. d) D.- Dotacionales. e) Par.1, Par.2, y Par.3.- Aparcamientos de uso privado o público. g) Tho.
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m2 construidos. b) Dotacionales: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded), Religioso (Dre) y Sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento.
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	El aprovechamiento tipo será el que resulta de la aplicación de los coeficientes de homogeneización definidos en el vigente PGOU 2002, a la edificabilidad de los diferentes usos de finidos. El área de reparto está constituida por el ámbito definido en el plano de ordenación.
PLANO DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR	

Identificador aFkn tJOb 7BSG s816 O+3C 0pT5 aSM= (Válido indefinidamente)

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





PARAMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	57.521	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'534
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0	IER (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0	IET (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'524
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	0	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	57.521		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN. La ordenación es la que resulta de la propia modificación.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de planeamiento	Gestión	indirecta
------------------------	---------	-----------

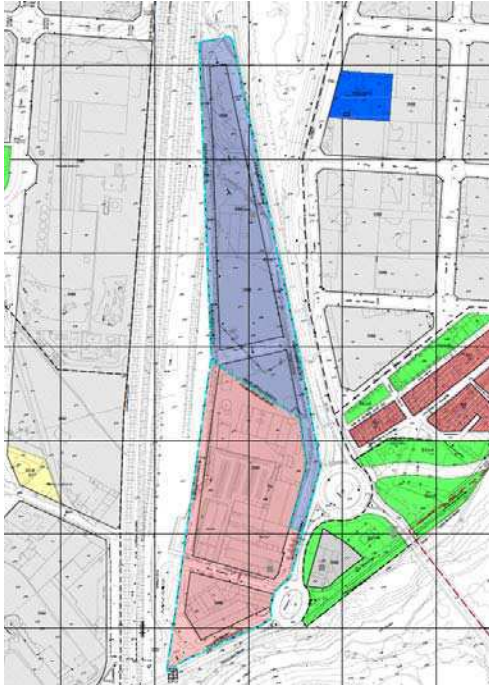
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta los condicionantes de borde, dando acceso a los caminos existentes, así como dotar de continuidad a las infraestructuras existentes fuera del ámbito.

Para la construcción de infraestructuras viarias será necesario dimensionar las obras de drenaje de los cauces que se vean afectados para periodos de retomo de 500 años.



Identificador aFkn tUOb 7B5G s816 O+3C 0pT5 aSM= (Válido indefinidamente)
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION		UEI-05A	
CLASIFICACION Y CALIFICACION			
Zona de ordenación		SI-5	
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION			
			
SO MBREADO C O L O R A Z U L			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Sup. de la unidad de ejecución (m ² suelo)	27.359	IEB (m ² techo / m ² suelo)	0'46
Sup. red primaria inscrita (m ² suelo)	0	IER (m ² techo / m ² suelo)	0'00
Sup. inscrita comunicaciones (m ² suelo)	0	IET (m ² techo / m ² suelo)	0'00
Sup. inscrita zonas verdes (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo / m ² suelo)	0'46
Sup. inscrita equipamientos (m ² suelo)	0	Edificabilidad residencial total (m ² techo)	0'00
Sup. red primaria adscrita (m ² suelo)	0	Edificabilidad viviendas VPP (m ² techo)	0'00
Sup. adscrita comunicaciones (m ² suelo)	0	Porcentaje reserva VPP	0%
Sup. adscrita zonas verdes (m ² suelo)	0	Nº viviendas total	0
Sup. adscrita equipamientos (m ² suelo)	0	Nº habitantes total estimados	0
Sup. Red primaria afectada su	0	Nº viviendas por hectárea	0

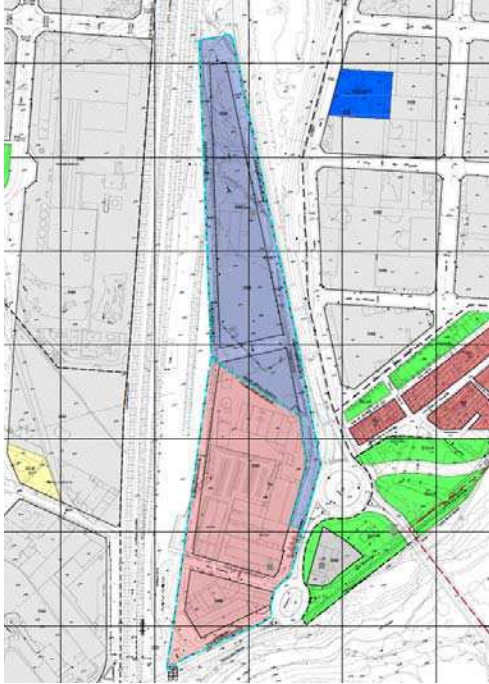
Identificador aFkn tUOb 7B5G s816 O+3C 0pT5 aSM= (Válido indefinidamente)

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





destino (m ²)			
Sup. Computable del sector (m ² suelo)	27.359	Edificabilidad industrial (m ² techo)	12.594
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
Figura de planeamiento:	PGOU/2002	Gestión:	Indirecta
La unidad de ejecución A tiene un defecto de aprovechamiento de 2.030'58 m ² a materializar en la unidad de ejecución B, así como un exceso de cesión de superficie dotacional, porque deberá ser compensado por la unidad de ejecución B concretamente 2.538'22 m ² s.			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			

FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		UEI-05B	
CLASIFICACION Y CALIFICACION			
Zona de ordenación		SI-5	
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
			
SO MBREADO COLO R RO JO			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Sup. de la unidad de ejecución (m ² suelo)	30.162	IEB (m ² techo / m ² suelo)	0'60
Sup. red primaria inscrita (m ² suelo)	0	IER (m ² techo / m ² suelo)	0'00
Sup. inscrita comunicaciones (m ² suelo)		IET (m ² techo / m ² suelo)	0'00



Sup. inscrita zonas verdes (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'60
Super. inscrita equipamientos (m ² suelo)	0	Edificabilidad residencial total (m ² techo)	0'00
Sup. red primaria adscrita (m ² suelo)	0	Edificabilidad viviendas VPP (m ² techo)	0'00
Sup. adscrita comunicaciones (m ² suelo)	0	Porcentaje reserva VPP	0%
Sup. adscrita zonas verdes (m ² suelo)	0	Nº viviendas total	0
Sup. adscrita equipamientos (m ² suelo)	0	Nº habitantes totales estimados	0
Sup. Red primaria afectada a su destino (m ²)	0	Nº viviendas por hectárea	0
Sup. Computable del sector (m ² suelo)	57.521	Edificabilidad industrial (m ² techo)	18.153
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
Figura de planeamiento:	PGOU/2002	Gestión:	Indirecta
La unidad de ejecución B tiene un exceso de aprovechamiento de 2.030'58 m ² t que corresponde a la unidad de ejecución A, así como un defecto de cesión de superficie dotacional, porque deberá ser compensado a la unidad de ejecución A concretamente 2.538'22 m ² s.			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			

Como se deduce de los cuadros de superficies de estado actual y estado modificado se incrementa ligeramente la superficie dotacional.

3.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

3.1.- Objetivo de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.

El presente documento tiene por objeto la integración de los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, en el proceso de elaboración del plan, determinando y evaluando los efectos previsibles sobre el medio ambiente resultantes de la aplicación del plan urbanístico al que se refiere.

La modificación puntual de la ordenación del suelo urbano industrial del Plan General, se redacta con el fin de adaptar el contenido de la ordenación pomenorizada de este ámbito a las necesidades de las industrias existentes y llevar a cabo la urbanización de los terrenos, con la finalidad de dotarlos de la condición de solar.

3.2.- Alcance, ámbito de la modificación y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

El alcance de la modificación puntual del Plan General se limita, como se ha indicado, a la división de la unidad de ejecución en dos y suprimir un vial transversal, para lo cual se crea una zona verde con la misma superficie que el vial que se suprime. Con el fin de lograr los objetivos pretendidos pueden contemplarse las siguientes alternativas:



A. Consistiría en el mantenimiento de la regulación actual establecida por el Plan General, en esta situación habría un sobrecoste innecesario de las cargas de urbanización, y una mayor complejidad en la gestión al incluir parcelas consolidadas y con un importante grado de urbanización.

B. Consiste en la propuesta contemplada en el presente documento, por lo que se agiliza la gestión de las unidades de ejecución y su materialización.

C. Consistiría en mantener una única unidad de ejecución y eliminar el vial transversal. Mejoraría la situación en cuanto a que se produciría una reducción de las cargas de urbanización, pero se incluirían como se ha indicado en la alternativa A propietarios cuyos terrenos cuentan con un elevado grado de urbanización.

3.3.- Desarrollo previsible del plan

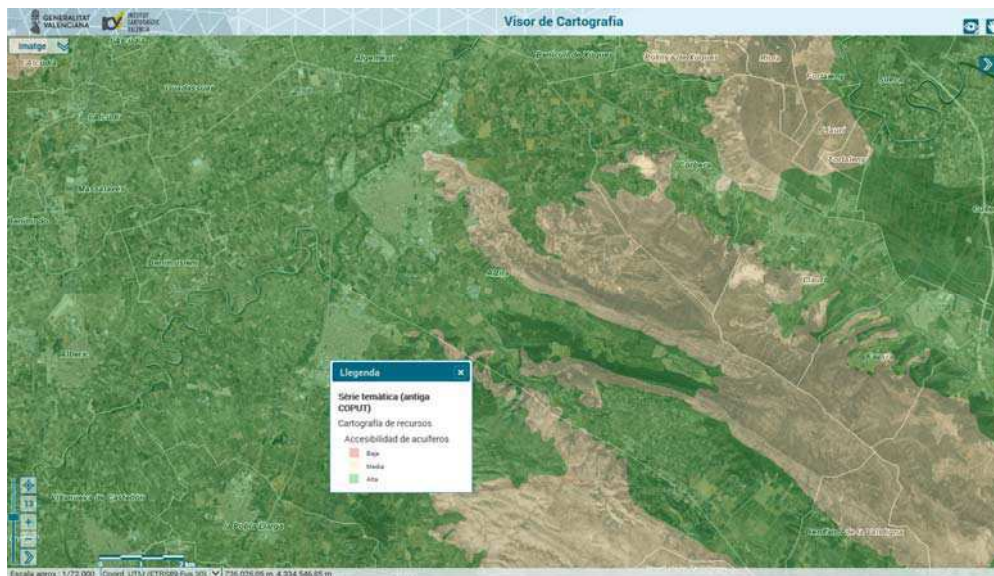
Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual que se propone procede redactar y aprobar un proyecto de ejecución de las obras, así como la realización de las mismas a través de un procedimiento de contratación administrativa. La redacción y aprobación del proyecto serán objeto de sujetarse a la normativa urbanística y de edificación, y la de contratación administrativa a la legislación de contratos del estado, todo lo cual no es objeto del presente procedimiento.

3.4.- Diagnostico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

Los componentes de la estructura ambiental y territorial del municipio de Alzira son los siguientes, para cada uno de los cuales se indica la situación actual y los efectos previsibles como consecuencia de la aplicación de las propuestas de modificación del planeamiento.

1.- Recursos.

1.1.- Accesibilidad a los recursos hídricos.



El término municipal de Alzira pertenece a la Cuenca Hidrográfica Xúquer.

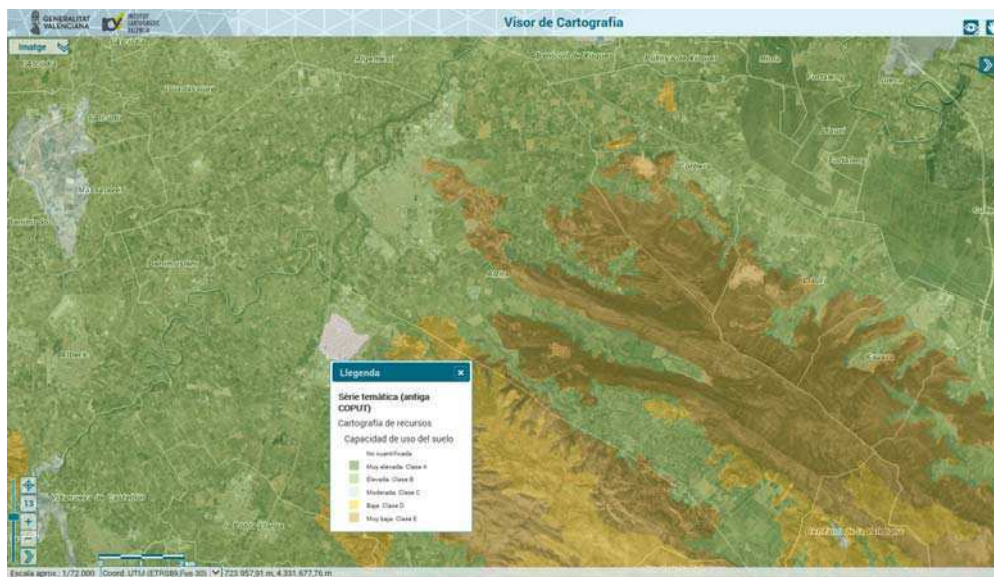
Las Unidades Hidrológicas que se encuentran en el interior del término municipal son:

- 80.142- Plana de Valencia Sur
- 080.144- Sierra del Ave
- 080.145- Caroch Norte
- 080.149- Sierra de las Aguas

Las necesidades en materia de recursos hídricos no se incrementan con motivo de las modificaciones de planeamiento propuestas, ya que se trata de un suelo urbano definido en el vigente planeamiento.

1.2.- Capacidad de uso del suelo.

La capacidad de uso del suelo se refiere de modo general a las condiciones de acogida de usos agrarios. En el caso de Alzira a excepción de las zonas montañosas que tienen una capacidad muy baja, el resto del término tiene una capacidad elevada. La modificación propuesta no supone ninguna alteración referida a estas condiciones de uso del suelo.

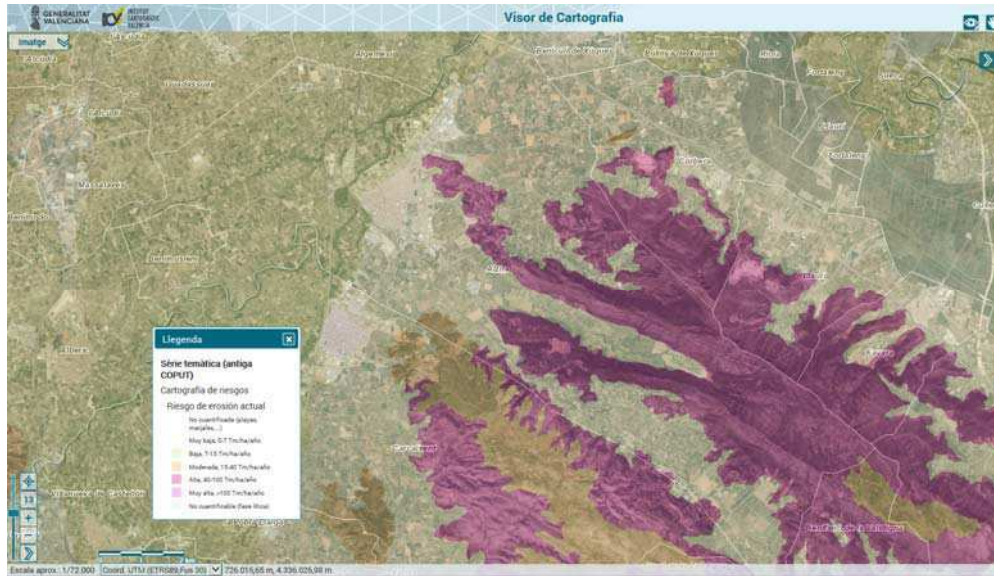


2.- Riesgos.

2.1.- Erosión.

En el término municipal de Alzira se distinguen tres zonas con distintos niveles de erosión actual:

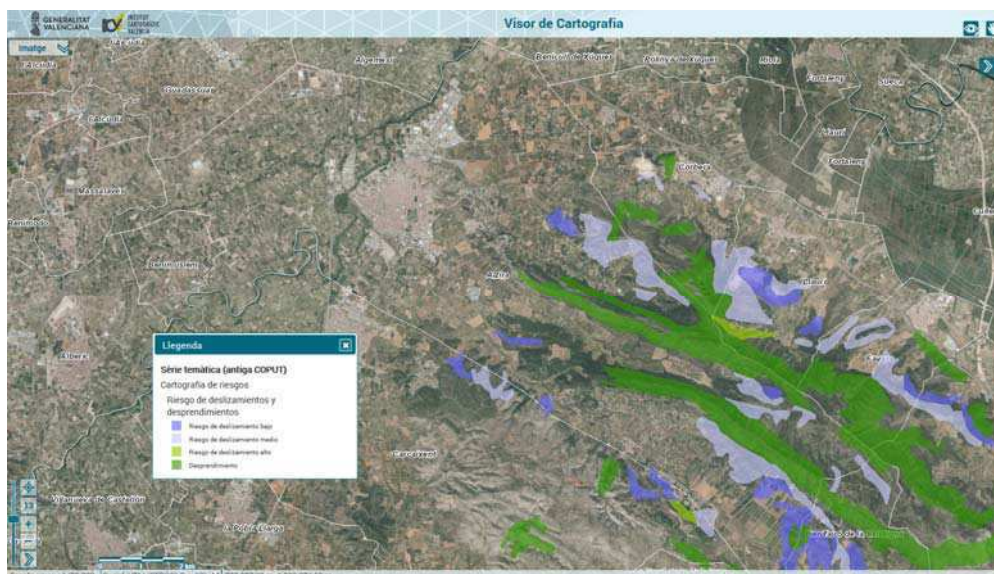
- Alta (40-100 Tm/ha/año): comprende, este grado de erosión, las zonas del término municipal con un relieve montañoso.
- Baja (7-15 Tm/ha/año) desde la línea que forma la CV-41 y la CV-545 partiendo el núcleo de población hacia el oeste, y en la zona de la Garrofera, la parte más oriental.
- Muy Baja (0-7 Tm/ha/año) el resto del término, abarcando los valles de la Murta, de la Casella y de Aigües Vives, así como la zona media de la Garrofera y el pueblo nuevo de Tous.
-



El riesgo de erosión no afecta al suelo objeto de la modificación del planeamiento.

2.2.- De deslizamientos.

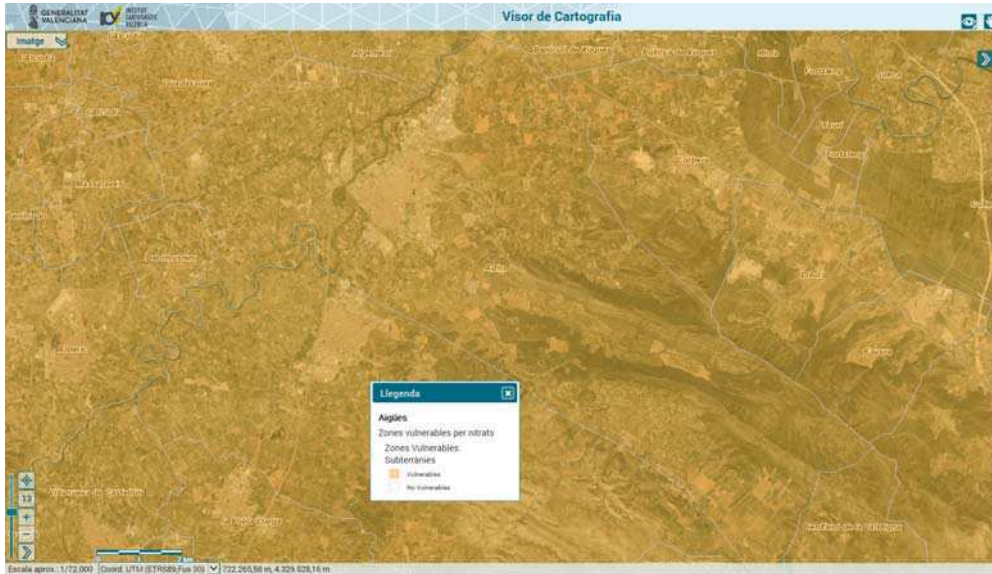
Existe riesgo de deslizamiento alto, en las zonas correspondientes al Valle de la Murta, Pla de les Carasques, y análogamente ocurre en el Valle de la Casella. Aparece riesgo de deslizamiento bajo y medio, muy puntualmente y colindante a las anteriores zonas mencionadas con riesgo de deslizamiento alto, sin afectar a los ámbitos objeto de modificación.



2.3.- Vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas.

La vulnerabilidad del término municipal de Alzira varía desde baja, en la zona oriental de la Garofera, pasando por media, en la parte este-noreste de Alzira y una pequeña parte en la Garofera junto a Antella y finalmente la zona calificada como alta ocupando la mayoría del término, debido a los cauces del río Xúquer y del río Verd y

los diversos barrancos de la zona. Esta situación no se modifica por los cambios que se proponen al mantenerse los usos dotacionales.

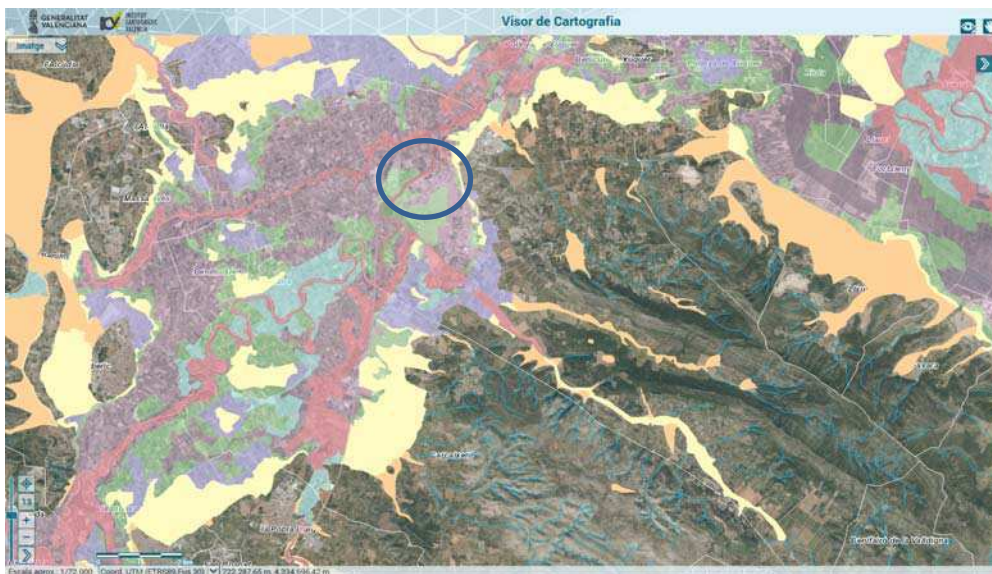


2.4.- Inundación.

La evaluación de los riesgos y peligrosidad de inundación esta determinada por el Plan de Acción territorial sobre Prevención de Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana, con el siguiente contenido en lo referente al municipio:

El término municipal de Alzira, se encuentra afectado con riesgo de nivel 1, 2, 3 y 5 correspondiente a la zona inundable VC28: Inundación masiva del río Xúquer, y con riesgo de nivel 1 y 6 a la zona VC31: Barranco del Estrecho.

En la zona se dispone de los mapas de peligrosidad por inundación del PATRICOVA y el SNCZI. La zona concreta se encuentra afectada en una parte por peligrosidad de inundación: nivel 2 (periodo de retomo 100 años y calado alto mayor de 80 cm) según el Patricova.

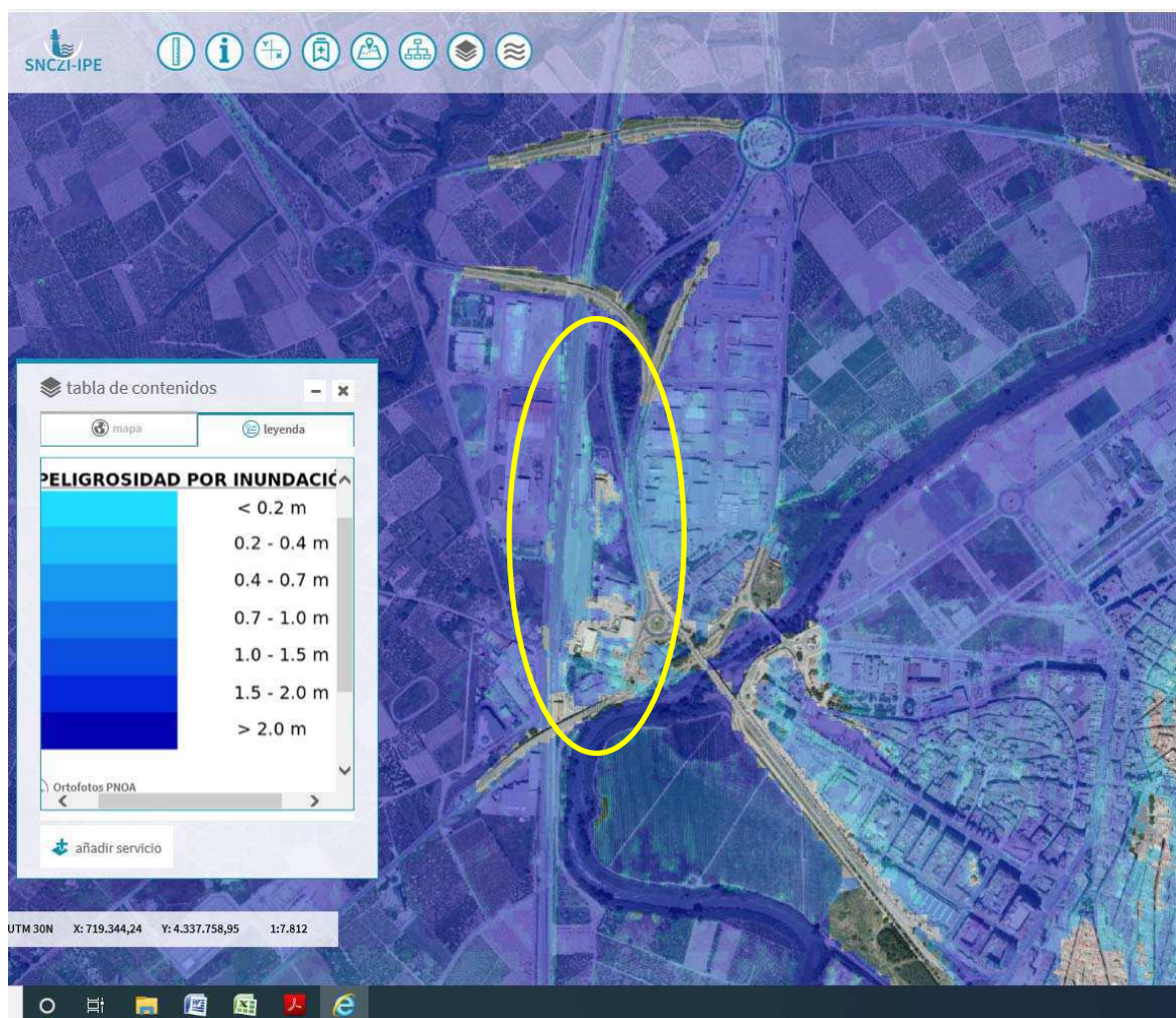


Peligrosidad de Inundación

- Nivel 1: Frecuencia alta (25 años) y calado alto (>0.8 m)
- Nivel 2: Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8 m)
- Nivel 3: Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Nivel 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Nivel 5: Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m)
- Nivel 6: Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Peligrosidad Geomorfológica

También resulta en aplicación de la disposición adicional primera que Alzira se encuentra como municipio de elevado riesgo de inundación.

Por otro lado la cartografía del SNCZI establece que la zona se encuentra afectada por peligrosidad de inundación para un periodo de retomo de 500 años con calados de 1'15 m en la zona sur, 1'30 m en la zona central y 2'63 m, en la zona norte, este riesgo de inundación se asimila al nivel 5 del Patricova: frecuencia baja 500 años y calado mayor de 0'80 m.

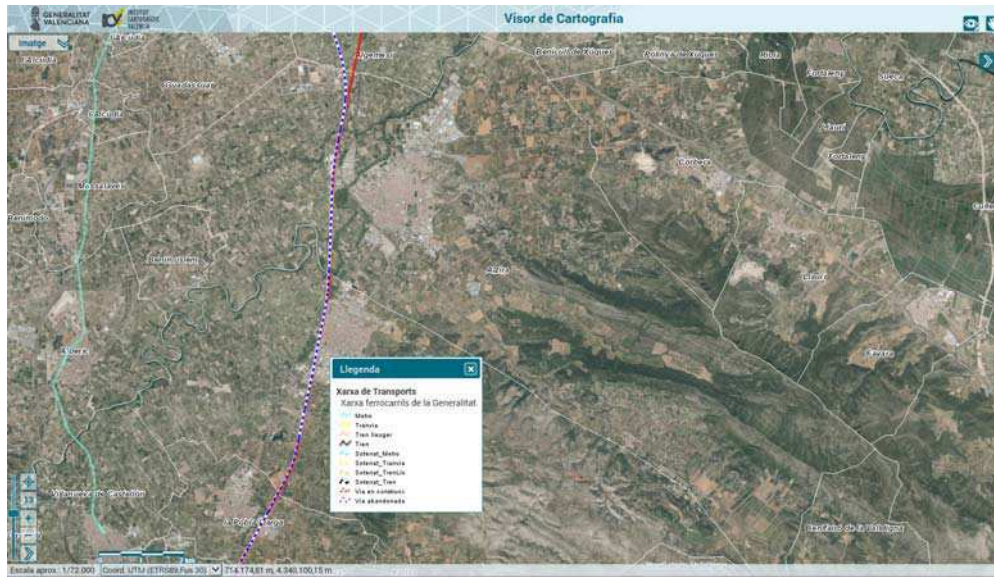


La cartografía del SNCZI se desarrolla a mayor escala que la del PATRICOVA, por lo que prevalece esta en cuanto a la determinación de la peligrosidad de inundación en aplicación del artículo 10.3 de la Normativa del PATRICOVA.

- Carretera que une Alberic con Tous (CV-541), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.

La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a las infraestructuras de las carreteras ya que se refiere a suelo urbano en desarrollo del planeamiento vigente y no modifica las condiciones de protección de las vías. Si que se encuentra dentro de la zona de afección de la CV-50.

3.2.- Red ferroviaria.

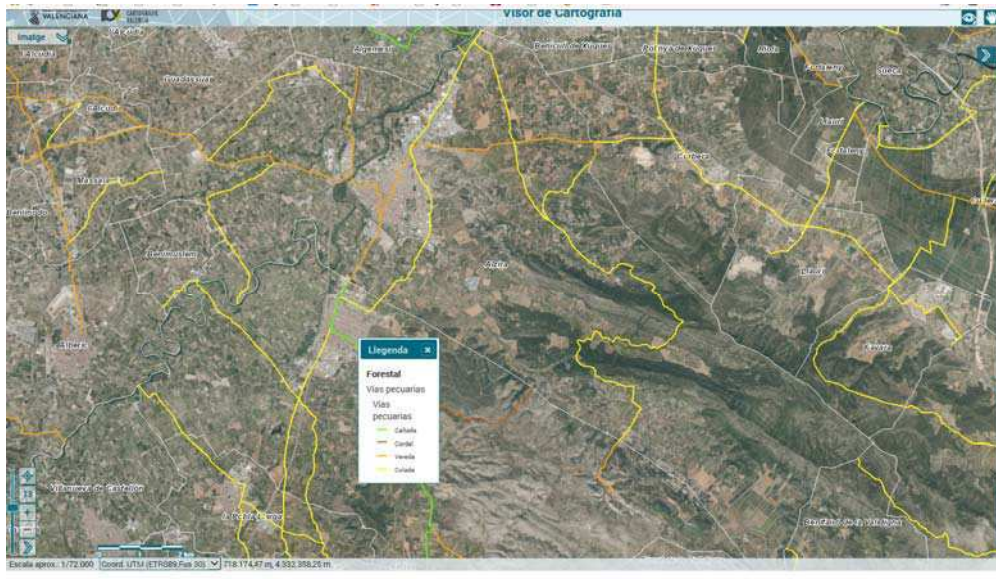


Hay que destacar el trayecto del actual Ferrocarril, así como el AVE, que se encuentra al oeste del casco urbano. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a las infraestructuras ferroviarias. Si se encuentra de la zona de afección de la línea de ferrocarril.

4.- Otras figuras de protección

4.1.- Vías pecuarias.

Existen once vías pecuarias en el término municipal de Alzira, de las cuales ocho se ubican en la zona de Alzira, que son: Vereda de castilla, Vereda de Aragón a Guadassuar, Vereda de Gandia, Vereda dels Frares, Assagador de Vilella, Assagador de Vistabella, Assagador de Montcada, Assagador de la Murta, Vereda Reial de Benimoda a Antella, Vereda de Poblet y Vereda de Vistabella. En el borde oeste del ámbito de la modificación de planeamiento se encuentra el Assagador de Vilella con un ancho de 12 metros.



4.2.-Plan de acció territorial (PATFOR)



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. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a ninguna zona forestal.



Identificador aFkn tJOb 7BSG s816 O+3C 0pT5 aSM= (Válido indefinidamente)

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

4.3.- Parajes municipales protegidos



La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a ningún paraje protegido.

4.4.- Montes de utilidad pública

Los montes catalogados como Utilidad Pública de Alzira los constituyen la totalidad de la zona forestal de la Gamofera y dos zonas más pequeñas en la parte de la Sierra de Corbera y de la Murta.



4.5.- Espacios protegidos. Red Natura 2000

Respecto a la Red Natura 2000, en el término municipal de Alzira se encuentran el LIC. de la "Sierra de Corbera" y el LIC. del Tramo Medio y Bajo del Río Júcar. Parte del término municipal de Alzira se encuentra dentro del ámbito territorial del P.O.R.N. del Parque Natural de la Albufera. Existen tres Hábitats Prioritarios los cuales se consideran

interesantes desde el punto de Vista de la conservación. Alzira tiene localizado en su término municipal el Paraje Natural Municipal “La Murta y la Casella”. Existe una Micro reserva denominada “Port de Tous” en la zona de La Garrofera del Término municipal de Alzira. Por último, en la zona Norte del Término municipal, junto al límite con Benicull, se encuentra la Zona Húmeda Catalogada Marjal y Estany de la Ribera Sur del Júcar. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a ningún elemento de la Red Natura 2000.



4.6.- Patrimonio cultural

En el término municipal de Alzira podemos encontrar tres tipos de recursos culturales catalogados por Consejería de Cultura i Esports:

Bienes de Interés Cultural: Casa Consistorial, Casa de empeño, Chimenea industrial “La Constructora”, Conjunto La Villa, Edificio de viviendas en la calle mayor Santa Catalina, Escudo del edificio de la calle San Roque, 13, Escudo del edificio de la calle San Roque, 8, Escudo en el Palacio Casassús, Escudo de la iglesia del monasterio de Santa Lucía, Escuelas Pías, Iglesia parroquial de los Santos Patronos, Iglesia parroquial de Santa Catalina virgen y mártir, Iglesia parroquial la Encarnación, La Galleja, Lavadero público de L'Alquerieta, Monasterio de Santa Lucía, Monasterio fortificado de nuestra señora de la Murta, Palacio de Casassús, Recinto amurallado de Alzira, Restos arqueológicos del puente de San Bernardo y sus casa licios, Restos góticos de la iglesia de Santa María, Santuario de nuestra señora del lluch.

Patrimonio Arqueológico: Abrigos del barranco de l'Eixavego, c/ Albomoz, nº 1 - c/ Travesía Albomoz, c/ Albomoz, nº 20-22, c/ Amparo, nº 10, c/ Amparo, nº 6, c/ Amparo, nº 8, c/ Bemate Entença, nº 21, c/ Chulvi nº 10-12, esq. c/ Sangre, esq. c/ San Juan de Ribera, c/ Faustino Blasco, nº 16 esquina 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, nº 4, c/ Salineries, esquina c/ José Dolz, c/ Salvador, nº 10, c/ Santa Lucía, nº 1, c/ Santa Lucía, nº 21 - 23, c/ Santa Lucía, nº 35, c/ Santa María, nº 3-13 - casa real o casa de l'olivera, c/ Santa Teresa, nº 53, c/ Santos, nº 4 - 10, Cabañas, Casa licis del Pont de san Bernardo, Casas de moncada, Cases de Xixera, 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 de los Gatos,



Cova de los Tes Cranios, Coveta de la Muntanya Assolada o del Vessant Sud, Creu Coberta, El Toro, Iglesia de Santa Caterina, Iglesia De Santa Maria, Mercado Viejo de Alzira, Molino de Fus, Molino de Genis o Ginés, Monasterio de Santa Maria de La Murta, Mula ta, Muntanya Assolada, Muntanyeta de San Salvador, Muntanyeta o Cabeçol de les Valletes del Gallo, Necròpoli de l'Escola Pia, Necròpoli de Tisneres o del Camí d'Albalat, Nucleo Urbano de Alzira, Plaza del Carbó- C/ Albomoz, Nº 1, Plaza del Carbó, Nº 7, Plaza del Fom, Nº 11-12, Plaza del Sufragi, Pont de Carles Io del Riuet Dels Ulls, Prada, Sequer De Juana.

Patrimoni Etnològic: Almássera de la Murta, Anunciación, Secador de San Bernardo o de Blazquez, Baixador, Banco, Casema guerdia civil, Caseta de guardabares, Caseta de guardabares 2, Caseta de peons, Caseta de peons 2, Casino, Casino 2, Cementerio, Colegio, Colegio 2, Cotonera, Criador de aves, Escuela, Escuela 2, Estación, Estación 2, Fábrica, Fábrica de conservas, Fabrica de papel, Fumeral, Fumeral 2, Lavadero, Lavadero de Tarrn, Almacenes antiguos (16 almacenes catalogados), Malecón, Mikado, Molinos (5 molinos catalogados), motores (8 motores catalogados), Motor y balsa de Procter, Nevera de la Murta, Puente (8 puentes catalogados), Portada, pozos, retablos cerámicos (San Agustín, San Bernardo, San Francisco de Asis, San Francisco de Paula, San José, San José y San Cristobal, San Ramón, Santa Rita), Senia del camino de arena, Taller, Gran teatro, transformadores, Thilladora, Via crucis, Virgen de la Murta, Chimenea del puente de hierro, Chimenea de la drapería.

La modificación del plan vigente incluye dos bienes de interés etnológico: I1 chimenea, y I2, edificio de la Cotonera.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
AYUNTAMIENTO DE ALZIRA - OFICINA DEL PLAN

DENOMINACIÓN: Chimeneas Industriales LOCALIZACIÓN: Polígono Industrial nº 1, Nº CATASTRAL: 05720/09		FICHA Nº I-1/A
		ZONA DE ORDENANZAS: Industrial (IAP)
		GRADO DE INTERÉS: Medio
		INTERÉS INTERIOR: -
		PROTECCIÓN: Parcial
		DIRECTRICES PART.: ver en ficha /B

FECHA Y AUTOR: [1.920] 1.920. Maestro de obras apodada "El Ángel"

DESCRIPCIÓN: Dos chimeneas industriales de ladrillo de forma octagonal. Los basamentos son de planta octagonal y cuadrado respectivamente con ornamentación de ladrillo en la unión base-chimenea y en la cabeza superior de salida de humos.

OBSERVACIONES: La de menor altura en mejor estado, la otra presenta grietas y desperfectos en el ladrillo, así como desplome de la parte superior del fuste.

ELEMENTOS IMPROPIOS:

ELEMENTOS DE INTERÉS: Todo. Arquitectura etnológica del siglo XX., elemento que recuerda las antiguas industrias. Actualmente de uso monumental.





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
AYUNTAMIENTO DE ALZIRA - OFICINA DEL PLAN

<p>DENOMINACIÓN: La Cafonera. LOCALIZACIÓN: C/ Guadassuar, 6 Nº CATASTRAL: 05720/03</p>	<p>INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES</p> 	<p>FICHA Nº: 1-2/A</p> <p>ZONA DE ORDENANZAS: Industrial (IAP)</p> <p>GRADO DE INTERÉS: Alto</p> <p>INTERÉS INTERIOR: Bajo</p> <p>PROTECCIÓN: Parcial</p> <p>DIRECTRICES PART.: ver en ficha /B</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



FECHA Y AUTOR: (1-902) 1.912. Desconocida (propietarios Manfort y Peris)

DESCRIPCIÓN: Edificio ligado al modernismo característico de la arquitectura industrial de principios del s. XX con decoraciones de estilo neogótico de carácter medievalizante, con elementos históricos de planta rectangular, cubierta a dos aguas, pilstras adosadas, rematadas con pináculos y friso de cerámica Valenciana, gárgolas, fachadas monumentales. En cada una de las fachadas una gran pila central de medio punto, único vano del piso interior, esta rematada por un grandioso ventanal también de medio punto, superando el frontón por hastial, circundado por la leyenda "Proveedores de la Real Casa", sobre esta el escudo Borbónico y en anagrama H.P. DE HERMANOS PERIS. Como otros elementos decorativos destacados los vitreos pseudomatenados, los pináculos, los oculos lobulados y tronera (de corte militar) por el hastial, y los ventanales del nivel central enmarcados los tramos del conjunto por 4 columnas.

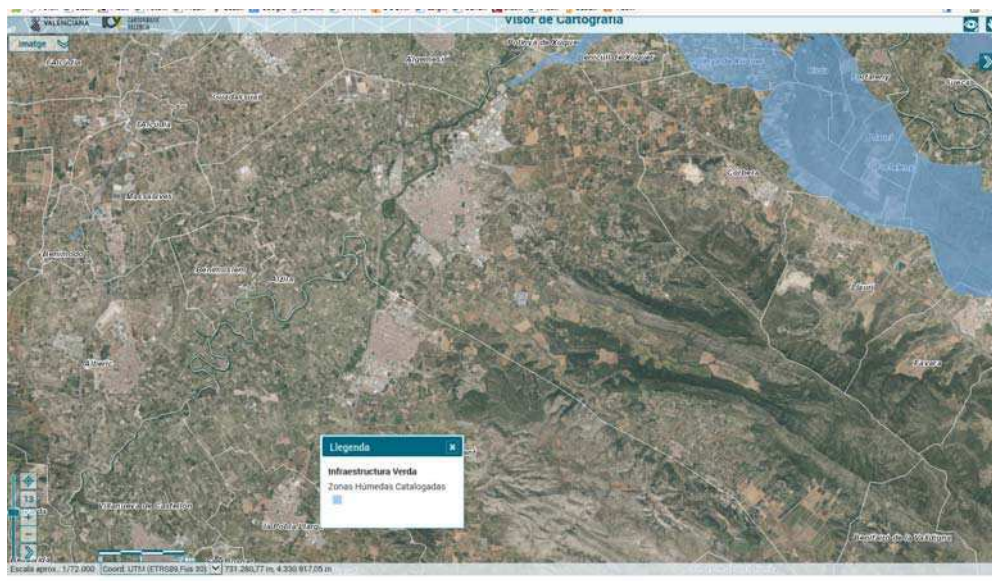
OBSERVACIONES: Construido como almacén de naranjas en 1912, por la hermanos Peris Puig, y el Arquitecto Emilio Fester, diseñado en 1902 por Juan Rius Cagólas. En la década de los 20 se convierte en fábrica de textil, de algodón e hilo (La Cafonera). Tras la guerra civil dejó la firma "El Gato Negro", para denominarse "Antes El Júcar", hasta su cierre en 1989. En 1994 se rehabilita como sala de banquetes con el nombre de "Sala Rex". Rehabilitada en 1994. Incluye una chimenea industrial esenta de ladrillo de sección octagonal y decoración en los anillos de la cabeza superior. En buen estado de conservación.

ELEMENTOS IMPROPIOS: Marquesinas

ELEMENTOS DE INTERÉS: Todo. Edificio etnológico del siglo XX, de uso público.

4.7.- Zonas húmedas catalogadas.

Existen una pequeña zona al noreste del término municipal de Alzira según la Cartografía Temática de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, catalogada como zona húmeda; La Marjal i Estany de la Ribera del Xúquer. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a las zonas húmedas catalogadas.



Identificador aFkn tUOb 7B5G s816 O+3C 0pT5 aSM= (Válido indefinidamente)
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

3.5.- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en el borrador del plan y en el presente apartado y atendiendo al contenido del anexo VIII de la LO'TUP, que establece los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, puede considerarse que la propuesta de modificación del Plan general contemplada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Como efectos indirectos que pueden deducirse de la modificación del planeamiento puede citarse la mejora de las infraestructuras, las dotaciones y la calidad ambiental al proponer una ordenación en la que se integra la trama urbana.

No se prevén efectos sobre los aspectos medioambientales o territoriales, como el patrimonio natural o cultural, el consumo de recursos, la sostenibilidad del sistema urbano, los riesgos sobre la salud o el medio ambiente, el sellado y ocupación intensiva del suelo o los efectos sobre el paisaje protegido.

3.6.- Incardinación de la estrategia territorial de la comunitat valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

La presente modificación no entra en contradicción con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y no tiene incidencia en ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

4.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

4.1.- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

El objeto de la modificación puntual del planeamiento es establecer otros usos dotacionales, debido a que el previsto en el planeamiento vigente, se ha desarrollado en otra zona de la ciudad. Con la asignación de otros usos dotacionales se pretende una mejor conexión del barrio de la Alquerieta así como su integración en la ciudad y sobre todo su desarrollo urbanístico. Se propone una red de viales que integra de forma mas coherente la trama urbana en el elemento inmediato.

Además en el ámbito se prevé una mejora de las condiciones ambientales, con la ampliación de la infraestructura vial. Todo ello redundará en la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos al mejorarse las dotaciones y los servicios. No está afectado por espacios naturales protegidos, ni espacios de RN 2000, ni tampoco afecta a suelo forestal.

En este marco de mejora se considera que esta modificación del planeamiento, tiene un efecto ambiental reducido y local, pero de carácter positivo y, por lo tanto, se solicitará al órgano medioambiental competente que esta modificación del plan General, en aplicación del artículo 46.3 sobre Planes y Programas objeto de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Ley 5/2004, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, no se someta a procedimiento ambiental ordinario, por tratarse de un suelo urbano consolidado con un uso dotacional.

4.2.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En relación con el contenido del apartado 3.2 anterior se contempla la elección de la alternativa denominada B, por cuanto permite resolver de un modo efectivo los problemas planteados por la necesidad de urbanizar y dotar de la condición de solar a los terrenos existentes.

4.3.- Medidas previstas para prevenir efectos negativos en el medio ambiente.

La inexistencia de efectos negativos en el medio ambiente, dan lugar a la innecesidad de proponer medidas preventivas en este sentido. La actuación trata de mejorar el espacio existente mediante la creación de un límite físico y reconocible del casco urbano.

4.4.- Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental del Plan.

Teniendo en cuenta el contenido de la Modificación y la consideración de que no se producen efectos significativos sobre el medio ambiente ni el territorio, no se considera necesario adoptar medidas específicas de seguimiento ambiental del plan.

5.- CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACION DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACION Y RENOVACIÓN URBANA.

Como se ha indicado en los puntos anteriores la presente modificación pretende la división de la unidad de ejecución en dos unidades y adecuar las alineaciones a las necesidades industriales, mejorando con la programación y ejecución material los accesos a dicho sector mejorando la accesibilidad y seguridad vial.

La ordenación propuesta contempla los objetivos establecidos en el anexo X, de la Ley 1/2019, de 5 de febrero de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad valenciana, tales como confinar el crecimiento urbano favoreciendo el continuo urbano homogéneo dentro de los límites establecidos, establecer la compatibilidad de usos con una adecuada distribución de los servicios administrativos y sociales, establecer una red de pequeñas zonas verdes enlazados.



PLANOS

DOCUMENTOS GRÁFICOS:

I0_ SITUACIÓN

I1_ ORDENACIÓN VIGENTE PGOU 2002 Hoja 2

I2_ ORDENACIÓN VIGENTE PGOU 2002 Hoja 3

O.1_ ORDENACIÓN PROPUESTA Hoja 2

O.2_ ORDENACIÓN PROPUESTA Hoja 3

Identificador aFkn tJOb 7BSG s816 O+3C 0pT5 aSM= (Válido indefinidamente)

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





AJUNTAMENT
D'ALZIRA

GESTIÓ DEL
TERRITORI

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL/2002
PAI05 ESTACIÓN ESTE

Alzira (València)

Fecha:

ENERO 2020

Escala:

1:15.000

Plano nº:

I.0

Dibujado: JDMB_PLANEAMIENTO

PLANO DE INFORMACIÓN:

SITUACIÓN

El Arquitecto Municipal

Cristina Martínez Algarra

El Arquitecto Jefe del Subsistema
Técnico de Gestión del Territorio

Miguel A. Vila Llopis



Identificador aFkn tJOb 7BSG s816 O+3C 0pT5 aSM= (Válido indefinidamente)

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



ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

CLASSIFICACIÓ: RU (SUBLE) - LÍMIT CLASSE SÒL

ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
(La pertinença a una determinada zona d'ordenació urbanística ve fixada per les dues primeres lletres de fús detallat assignat a la parcel·la.)

RH	RESIDENCIAL HISTÒRIC
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IA	INDÚSTRIA I EMmagatzemament
TC	TERCIARI
UC	USOS COMUNITARIS

DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA INTERIOR

PPRXX	límit sector àmbit: del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter RESIDENCIAL
PIIXX	límit sector àmbit: del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter INDUSTRIAL

ÀREES DE REPARTIMENT

APRXX	límit àrea àrea de repartiment XX, en sòl RESIDENCIAL
ARIXX	àrea de repartiment XX, en sòl INDUSTRIAL
ARTXX	àrea de repartiment XX, en sòl TERCIARI

UNITATS D'EJECUCIÓ

PARXX	límit àrea Programa d'Actuació Integrada Residencial en sòl urbà
PAIXX	Programa d'Actuació Integrada Industrial en sòl urbà
UEIXXX	Unitat d'Ejecució Residencial en sòl urbanitzable / sòl urbà
UEIXXX	Unitat d'Ejecució Industrial en sòl urbanitzable / sòl urbà

SERVITUD I ZONES DE PROTECCIÓ DE DOMINI PÚBLIC

LÍMIT ZONA D'AFECCIÓ

VIES PECUÀRIES (Veure plànol B2)

XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL

DEV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
DEV	CARRIL BICI
DET	TRANSPORTS
DEL	ESPACIS LLIBRES, JARDINS
DEE	EQUIPAMENT ESCOLAR
DEC	EQUIPAMENT CULTURAL
DED	EQUIPAMENT ESPORTIU
DES	EQUIPAMENTS SERVEIS PÚBLICS
DEI	INFRAESTRUCTURES
DEIH	hidràuliques
DEIS	sanejament
DEIA	abastiment aigua potable
DEIG	gasoducte
DEIE	energia elèctrica
DEIY	1. abastidor d'energies 2. tractament RSU

ORDENACIÓ DETALLADA

RÈGIM DEL SÒL

ASIGNACIÓ DETALLADA D'USOS

ZOU RD	RH1 RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA" (Veure plànol annex D)
	RH2 RESIDENCIAL HISTÒRIC
ZOU RU	RU1A UNIFAMILIAR AÏLLADA
	RUH RESIDENCIAL UNIFAMILIAR FILERA
	RUM RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLA
ZOU RP	RP1A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA
	RPC RESIDENCIAL BLOC COMPACTA
	RPB RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC
	RBE RESIDENCIAL BLOC EXEMPT
ZOU IA	IAL INDUSTRIAL I EMmagatzemaments LLEUGERS
	IAM INDUSTRIAL I EMmagatzemaments MITJANS
	IAP INDUSTRIAL I EMmagatzemaments PESATS
ZOU TC	TC TERCARI COMERCIAL
	TIM TERCARI ILLA DENSE
	TVC TERCARI VOLUM CONTENIDOR
	TBA TERCARI VOLUM AÏLLAT
ZOU UC	UC1 US COMUNITARI ESPACIS LLIBRES
	UC2 US COMUNITARI ESCOLAR
	UC3 US COMUNITARI CULTURAL
	UC4 US COMUNITARI ESPORTIU
	UC5 US COMUNITARI SERVEIS
	UCA US COMUNITARI APARCAMENTS
	UCG US COMUNITARI GASOLINERES
	UCR US COMUNITARI RELIGIÓS
	DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL
	DLV COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
	DLT TRANSPORTS
	DLL ESPACIS LLIBRES I JARDINS
	DLE EQUIPAMENT ESCOLAR
	DLC EQUIPAMENT CULTURAL
	DLD EQUIPAMENT ESPORTIU
	DLS EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
	DLA EQUIPAMENT APARCAMENTS
	DLI INFRAESTRUCTURES
	DLIH hidràuliques
	DLIS sanejament
	DLIA abastiment aigua potable
	DLIG gasoducte
	DLEI energia elèctrica
	ID infraestructures serveis urbans

RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ

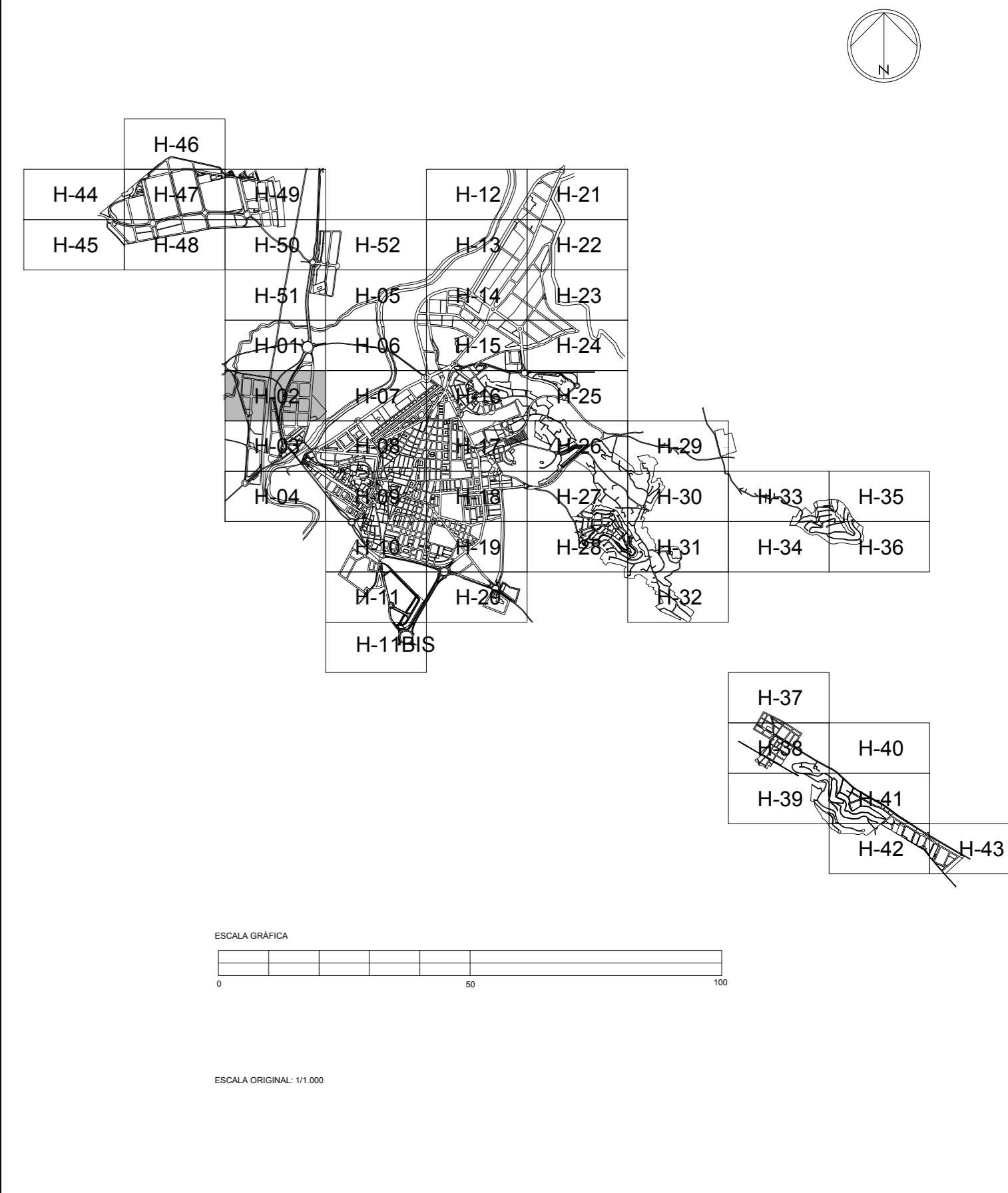
ALINEACIÓ EN SÒL URBÀ

ALINEACIÓ EN SÒL URBANITZABLE AMB ORDENACIÓ DETALLADA

NOMBRE D'ALTURES

PATRIMONI

■	BENS INMOBLES PROTEGITS
■	BENS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS
■	BENS MOBLES PROTEGITS



EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA
PLA GENERAL



ORDENACIÓ URBANÍSTICA

OCTUBRE 2004

Esc. 1/1.000

ÀMBIT URBÀ

FULL N° 02

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
DANIEL RUIFÈRREZ CORTIÇA

AJUNTAMENT D'ALZIRA

GESTIÓ DEL TERRITORI

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 PAI05 ESTACIÓ ESTE

Alzira (València)

Fecha: ENERO 2020

Escala: 1/1.000

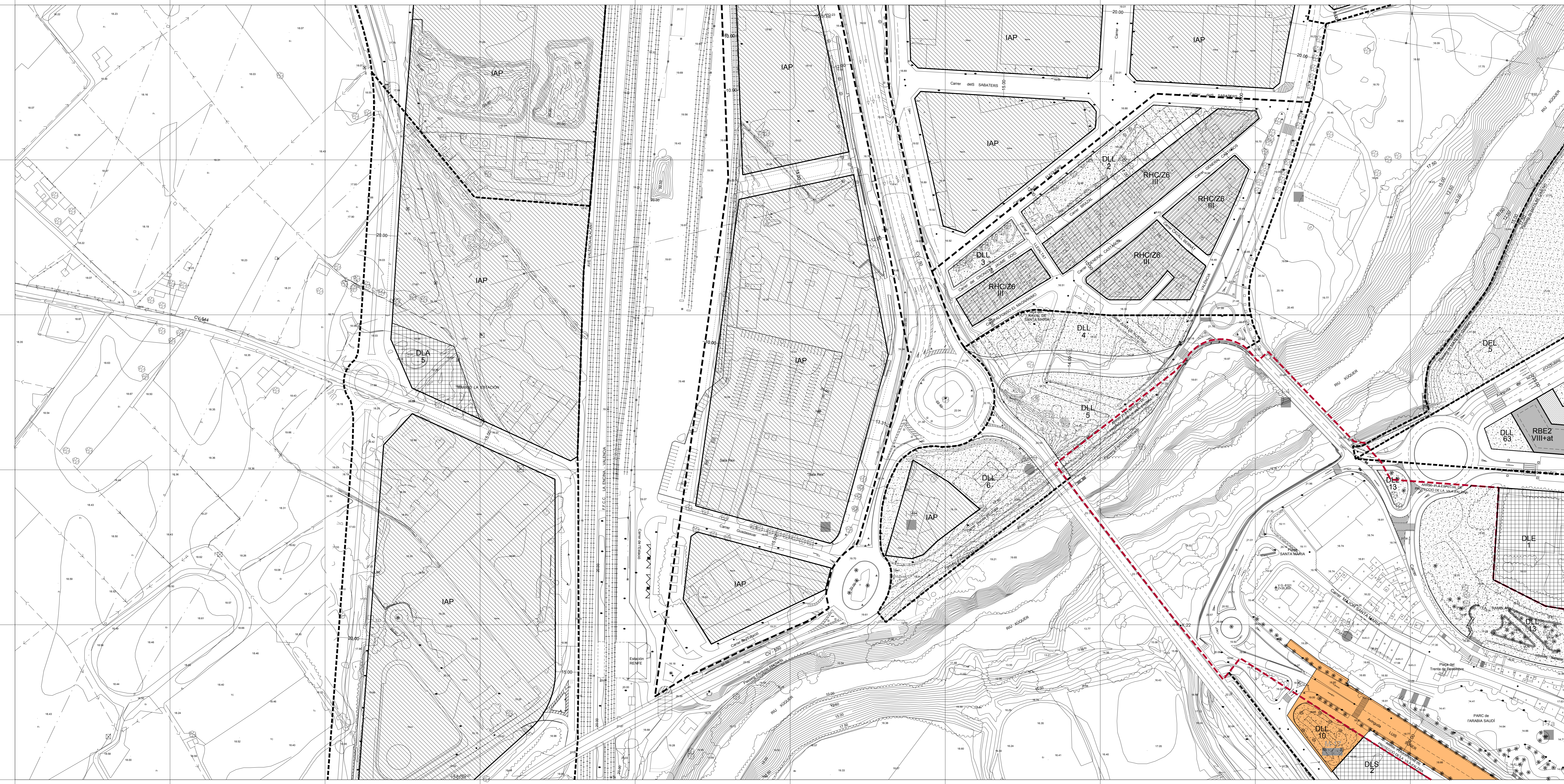
Plano nº: 1.1

PLANO DE INFORMACIÓ:

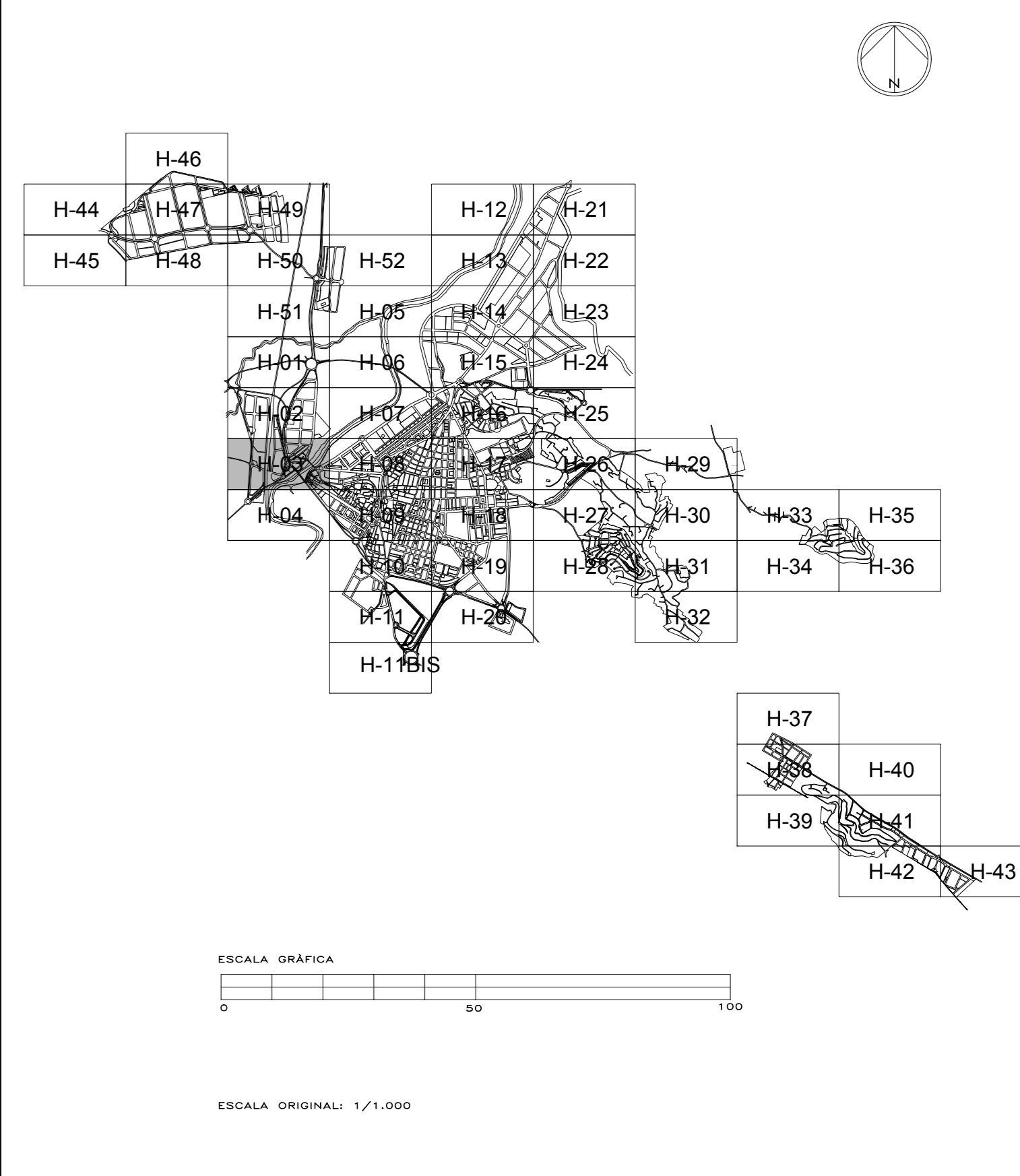
ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENTE

El Arquitecte Municipal
Cristina Martínez Algarrá

El Arquitecte Jefe del Subsistema Técnico de Gestión del Territorio
Miguel A. Vila Llopis



ORDENACIÓ ESTRUCTURAL	
CLASSIFICACIÓ	RU SUBLE
LIMIT CLASSE SOL	
ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	
(La pertinença a una determinada zona d'ordenació urbanística ve fixada per les dues primeres lletres de fús detallat assignat a la parcel·la.)	
RH	RESIDENCIAL HISTÒRIC
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IA	INDUSTRIAL I EMmagatzemament
TC	TERCIARI
UC	USOS COMUNITARIS
DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA INTERIOR	
PPRXX	límit sector
àmbit: del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter RESIDENCIAL	
PPXX	límit sector
àmbit: del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter INDUSTRIAL	
ÀREES DE REPARTIMENT	
APRXX	límit àrea
ARXX	àrea de repartiment XX, en sol RESIDENCIAL
ARTXX	àrea de repartiment XX, en sol INDUSTRIAL
UNITATS D'EJECUCIÓ	
PARRXX	límit àrea
PAIXX	Programa d'Actuació Integrada Residencial en sol urbà
UERXXX	Programa d'Actuació Integrada Industrial en sol urbà
UEIXXX	Unitat d'Ejecució Residencial en sol urbanitzable / sol urbà
	Unitat d'Ejecució Industrial en sol urbanitzable / sol urbà
SERVIDUS I ZONES DE PROTECCIÓ DE DOMINI PÚBLIC	
LIMIT ZONA D'AFECCIÓ	
VIES PECUÀRIES	(Veure plànol B2)
	(Veure plànol B2)
XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL	
DEV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
DEV	CARRIL BICI
DET	TRANSPORTS
DEL	ESPÀIS LLIBRES, JARDINS
DEE	EQUIPAMENT ESCOLAR
DEC	EQUIPAMENT CULTURAL
DES	EQUIPAMENT ESPORTIU
DES	EQUIPAMENTS SERVEIS PÚBLICS
DEI	INFRAESTRUCTURES
DEIH	hidràuliques
DEIS	sanejament
DEIA	abastiment aigua potable
DEIG	gasoducte
DEIE	energia elèctrica
DEIY	1. abastidor d'energies 2. tractament RSU
ORDENACIÓ DETALLADA	
RÈGIM DEL SOL	
ASSIGNACIÓ DETALLADA D'USOS	
ZOU RD	
RH1	RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA"
RH5	(Veure plànol annex D)
RH6	RESIDENCIAL HISTÒRIC
ZOU RU	
RU1A	UNIFAMILIAR AÏLLADA
RUH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR FILERA
RUH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLA
ZOU RP	
RP1A	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA
RP1B	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC
RP1C	RESIDENCIAL BLOC EXEMPT
ZOU IA	
IA1	INDUSTRIAL I EMmagatzemaments LLEUGERS
IA2	INDUSTRIAL I EMmagatzemaments MITJANS
IA3	INDUSTRIAL I EMmagatzemaments PESATS
ZOU TC	
TC1	TERCIARI COMERCIAL
TC2	TERCIARI ILLA DENSÀ
TC3	TERCIARI VOLUM CONTENIDOR
TC4	TERCIARI VOLUM AÏLLAT
ZOU UC	
UC1	US COMUNITARI ESPÀIS LLIBRES
UC2	US COMUNITARI ESCOLAR
UC3	US COMUNITARI CULTURAL
UC4	US COMUNITARI ESPORTIU
UC5	US COMUNITARI SERVEIS
UC6	US COMUNITARI APARCAMENTS
UC7	US COMUNITARI GASOLINERES
UC8	US COMUNITARI RELIGIÓS
DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL	
D1V	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
D1T	TRANSPORTS
D1L	ESPÀIS LLIBRES I JARDINS
D1E	EQUIPAMENT ESCOLAR
D1C	EQUIPAMENT CULTURAL
D1D	EQUIPAMENT ESPORTIU
D1S	EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
D1A	EQUIPAMENT APARCAMENTS
D1I	INFRAESTRUCTURES
D1IH	hidràuliques
D1IS	sanejament
D1IA	abastiment aigua potable
D1IG	gasoducte
D1IE	energia elèctrica
D1IY	1. abastidor d'energies 2. tractament RSU
RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ	
III	ALINEACIÓ EN SOL URBÀ
	ALINEACIÓ EN SOL URBANITZABLE
	AMB ORDENACIÓ DETALLADA
	NOMBRE D'ALTURES
PATRIMONI	
	BENS INMOBILIARS PROTEGITS
	BENS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS
	BENS MOBILIARS PROTEGITS



ESCALA GRÀFICA
0 50 100

ESCALA ORIGINAL: 1/1.000

EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA
PLA GENERAL



ORDENACIÓ URBANÍSTICA

JULIOL 2007
Escala 1/1.000

ÀMBIT URBÀ
FULL Nº 03

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
DANIEL RUIFÈRREZ CORTIÇA

C 1

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 PAÏS ESTACIÓ ESTE

Alzira (València)

Fecha: ENERO 2020

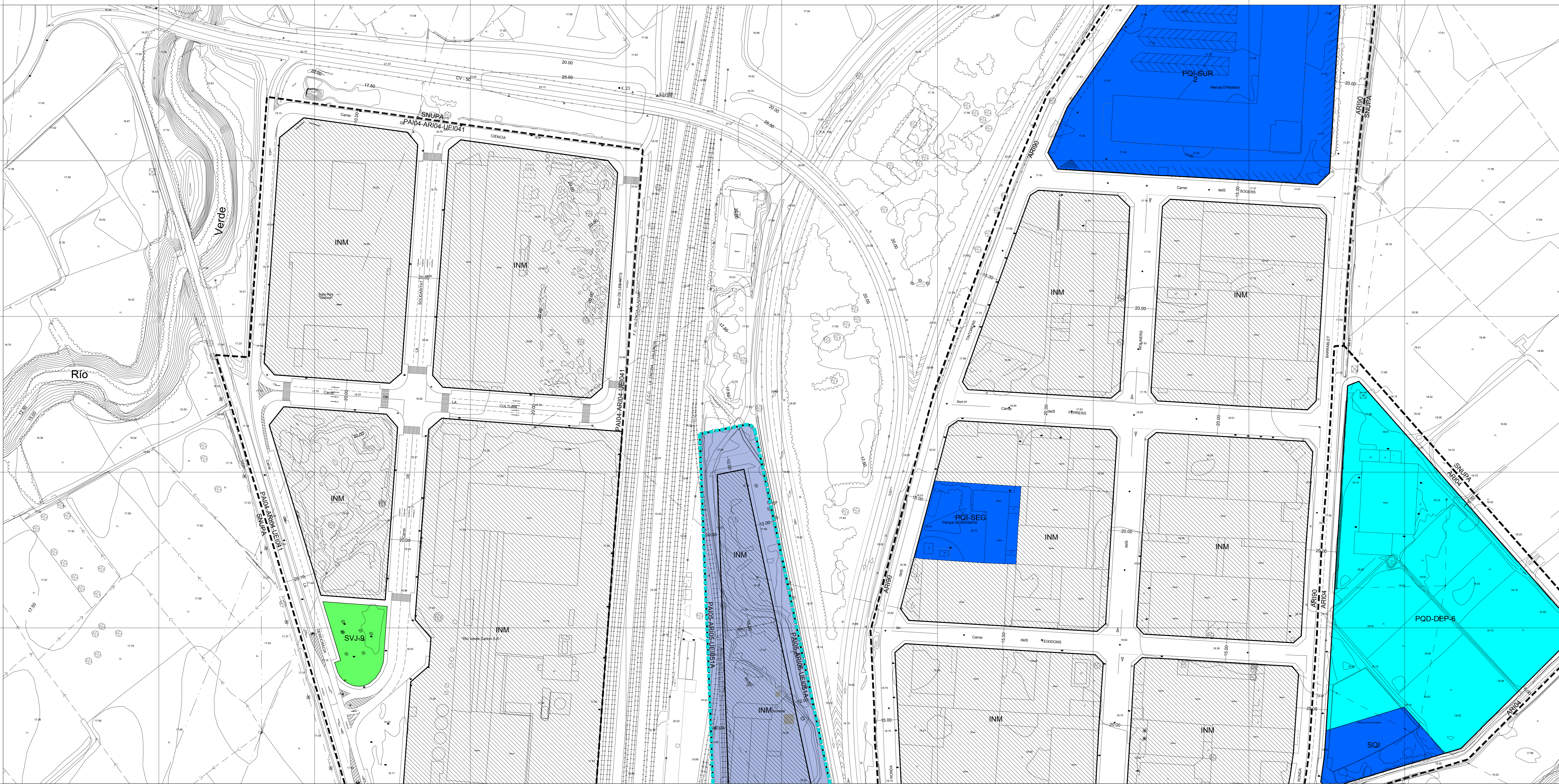
Escala: 1/1.000

Plano nº: 1.2

PLANO DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENTE

El Arquitecto Municipal: Cristina Martínez Algarrá

El Arquitecto Jefe del Subsistema Técnico de Gestión del Territorio: Miguel A. Vila Llopis



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN
SU (SUELO URBANO)
SUZ (SUELO URBANIZABLE)

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
(La pertenencia a una determinada zona de ordenación urbanística viene fijada por las dos primeras letras del uso detallado asignado a la parcela)

NH	RESIDENCIAL HISTÓRICO
ASADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
ENSEDA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IN	INDUSTRIAL
T	TERCIARIO

DELIMITACIÓN SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL O REFORMA INTERIOR

SRXX	límite sector
SRXX	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX, de carácter RESIDENCIAL
SRXX	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX, de carácter INDUSTRIAL
STXX	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX, de carácter TERCIARIO

ÁREA DE REPARTO ZONA URBANIZADA

ZUR-REXX	límite área	ÁREA DE REPARTO ZONA NUEVO DESARROLLO	límite área
ZUR-INOX	área de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL	2ND-REXX	área de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL
ZUR-TRXX	área de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL	2ND-INXX	área de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL
ZUR-TRXX	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO	2ND-TRXX	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO
ZUR-NHXX	área de reparto XX, en suelo HISTÓRICO		

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

PARXX	límite área
PAIXX	Programa de Actuación Integrada Residencial en suelo urbano
UERXXX	Programa de Actuación Integrada Industrial en suelo urbano
UEIXXX	Unidad de Ejecución Residencial en suelo urbanizable / suelo urbano
UEIXXX	Unidad de Ejecución Industrial en suelo urbanizable / suelo urbano

SERVIDUMBRE Y ZONAS DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITE ZONA DE AFECTACIÓN

VIAS PECLARIAS

RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL

PCV	COMUNICACIONES I RED VIARIA	PQD-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
PCV	COMUNICACIONES CARRIL BICI	PQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
PCF	COMUNICACIONES RED FERROVIARIA	PQI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Biblioteca, Pasadizo Civil, Guardia Civil, Policía Nacional)
PVP	ZONAS VERDES, PARQUES	PQS-SAN	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS SANITARIOS
PQE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES	PQS-AB	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS ASISTENCIALES
PQE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES	PQI	INFRAESTRUCTURAS
			PQI-1 Instalaciones saneamiento
			PQI-2 abastecimiento de agua potable
			PQI-3 gasoducto
			PQI-4 energía eléctrica
			PQI-5 vertederos de aguas
			PQI-6 2.º tratamiento de residuos

ORDENACIÓN DETALLADA

RÉGIMEN DEL SUELO

ASIGNACIÓN DETALLADA DE USOS

ZUR-RE	NÚCLEO HISTÓRICO "LA VILA"	SCV	COMUNICACIONES I VIAS PÚBLICAS
NH	NÚCLEO HISTÓRICO	SVP	ZONAS VERDES, PARQUES
AS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	SVJ	ZONAS VERDES, JARDINES
ADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOASADA	SVA	ZONAS VERDES, ÁREAS DE JUEGOS
EDA	EDIFICACIÓN ABIERTA	SQE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
ENS	ENSANCHE	SQE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES
EDA1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE	PQD-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
EDA2	RESIDENCIAL BLOC EXENTO	SQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
INM	INDUSTRIAL	SQI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Policía Local, Protección Civil)
ZUR-TR	TERCIARIO COMERCIAL	SCA	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTOS
TMD	TERCIARIO EN ISLA Densa	STD	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
TMD1	TERCIARIO EN BLOQUE ESCIETO	SGM	EQUIPAMIENTO USOS MÚLTIPLES
TMD2	TERCIARIO EN BLOQUE ADOSADO	SQI	INFRAESTRUCTURAS
			SQI-HD hidráulicas
			SQI-G saneamiento
			SQI-G gasoducto
			SQI-A abastecimiento de agua potable
			SQI-E energía eléctrica
			SQI-U infraestructuras servicios urbanos
			SQI-GA gasolineras
		SCAM	Ámbito desafección subvención dotacional

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

PATRIMONIO

ALINEACIONES

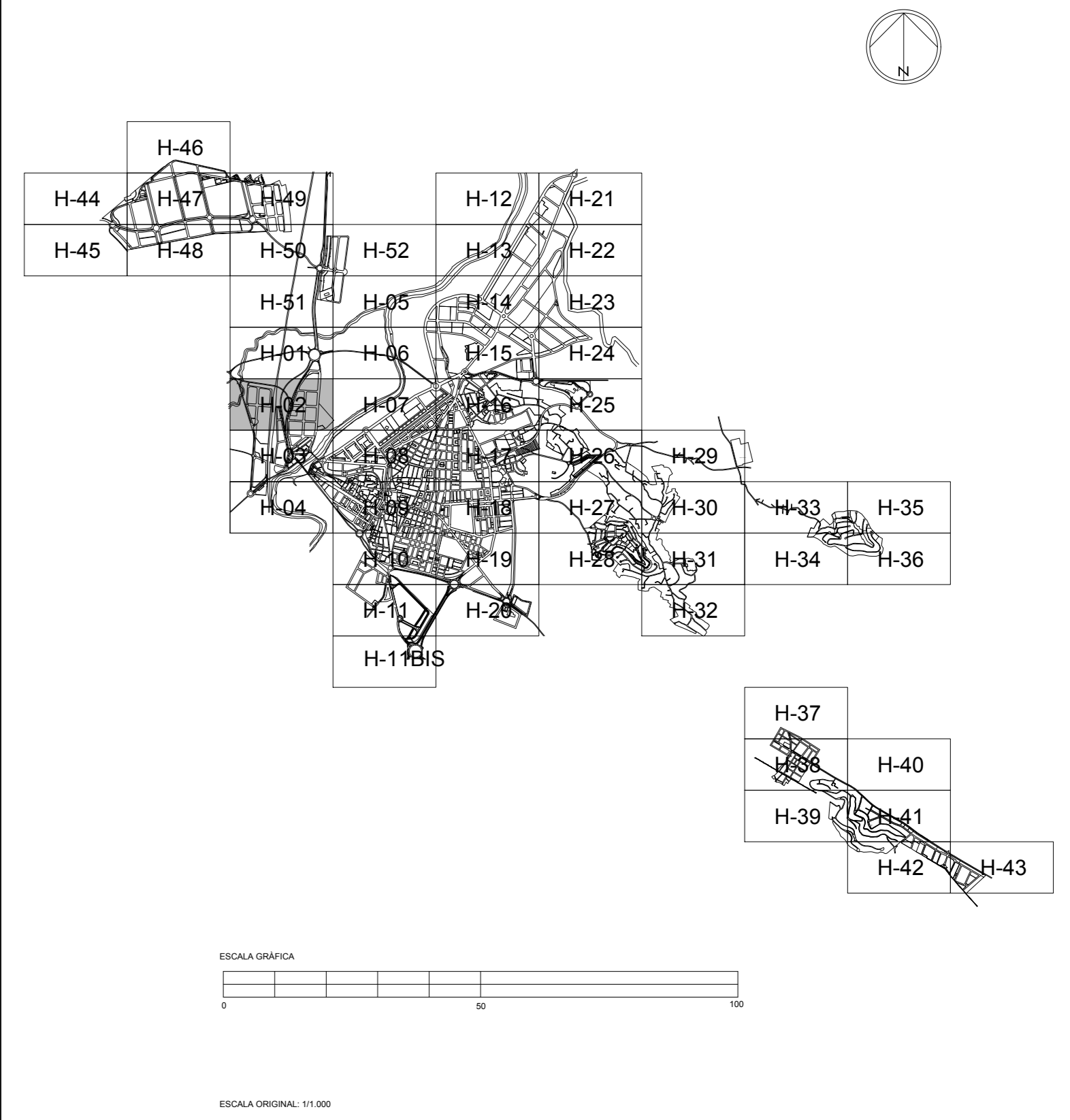
NÚMERO DE ALTURAS

BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS

BIENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS

BIENES MUEBLES PROTEGIDOS

NOTA: Las siglas anteriores seguidas de un asterisco (*) indican que son Dotacionales Privados.



SUBSTITUEIX AL FULL Nº 02 DE GENER 2002

EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA

PLA GENERAL



ORDENACIÓ URBANÍSTICA

OCTUBRE 2004

Esc. 1/1.000

ÀMBIT URBÀ

FULL Nº 02

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat. CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

AJUNTAMENT D'ALZIRA

GESTIÓ DEL TERRITORI

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 PAI05 ESTACIÓ ESTE

Alzira (València)

Fecha: ENERO 2020

Escala: 1/1.000

Plano nº: 0.1

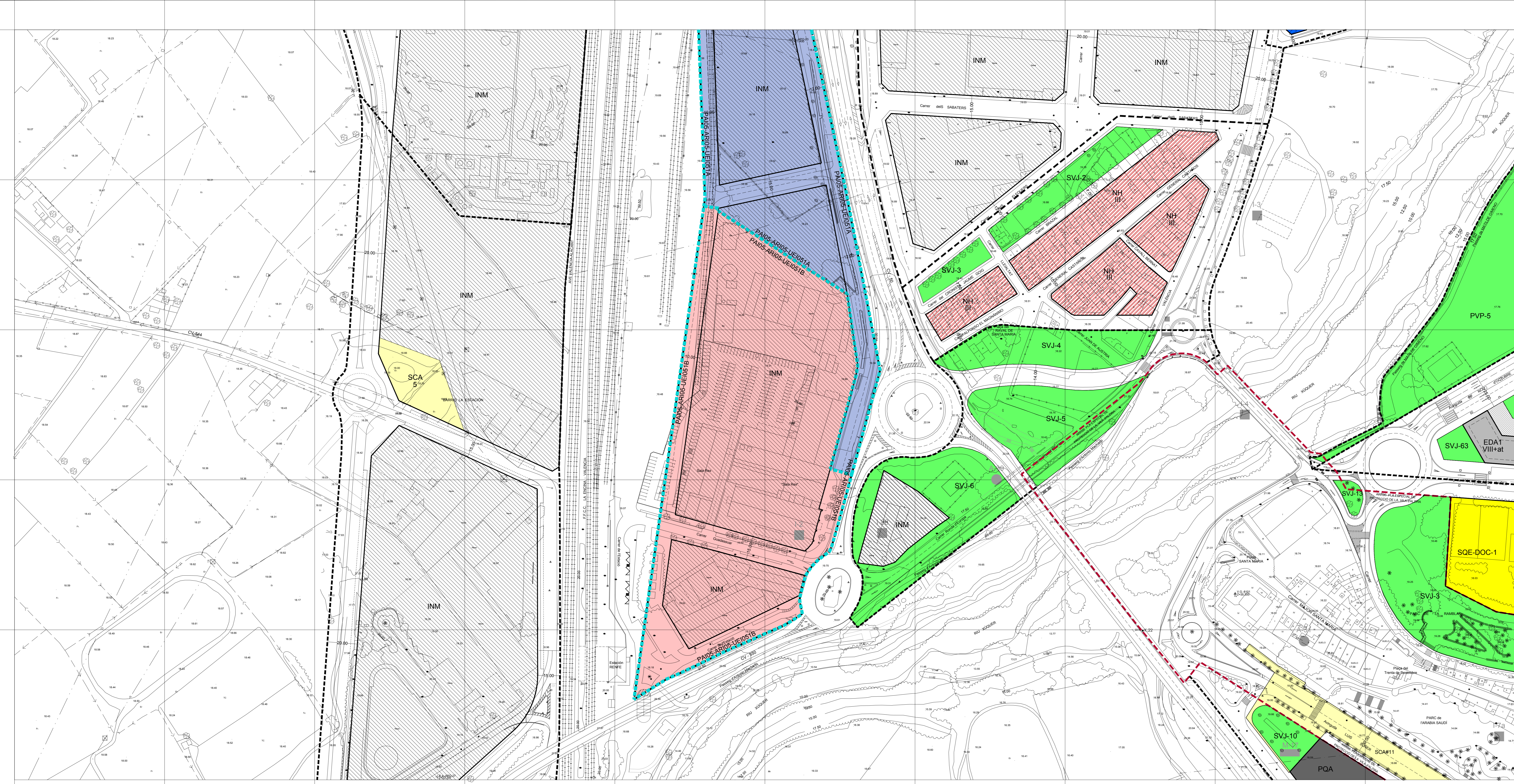
ORDENACIÓN PROPUESTA

El Arquitecto Municipal

Cristina Martínez Algarra

El Arquitecto Jefe del Subsistema Técnico de Gestión del Territorio

Miguel A. Vila Llopis



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
(La pertenencia a una determinada zona de ordenación urbanística viene fijada por las dos primeras letras del uso detallado asignado a la parcela)

NH	RESIDENCIAL HISTÓRICO	RESIDENCIAL HISTÓRICO
ASADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO
ENDEDA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ENDEDA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ENDEDA
IN	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
T	TERCIARIO	TERCIARIO

DELIMITACIÓN SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL O REFORMA INTERIOR

SRXX	límite sector	límite sector
SRXX	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX de carácter RESIDENCIAL	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX de carácter RESIDENCIAL
SRXX	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX de carácter INDUSTRIAL	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX de carácter INDUSTRIAL
SRXX	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX de carácter TERCIARIO	ámbito del sector de planeamiento parcial o reforma interior XX de carácter TERCIARIO

ÁREA DE REPARTO ZONA URBANIZADA

ZUR-REX	área de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL	área de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL
ZUR-INOX	área de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL	área de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL
ZUR-TRXX	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO
ZUR-NHXX	área de reparto XX, en suelo HISTÓRICO	área de reparto XX, en suelo HISTÓRICO

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

PARXX	Programa de Actuación Integrada Residencial en suelo urbano	Programa de Actuación Integrada Residencial en suelo urbano
PAIXX	Programa de Actuación Integrada Industrial en suelo urbano	Programa de Actuación Integrada Industrial en suelo urbano
UERXXX	Unidad de Ejecución Residencial en suelo urbanizable / suelo urbano	Unidad de Ejecución Residencial en suelo urbanizable / suelo urbano
UEIXXX	Unidad de Ejecución Industrial en suelo urbanizable / suelo urbano	Unidad de Ejecución Industrial en suelo urbanizable / suelo urbano

SERVIDUMBRE Y ZONAS DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITE ZONA DE AFECCIÓN

VÍAS PEJUNARIAS

RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL

PCV	COMUNICACIONES I RED VIARIA	PCV-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
PCV	COMUNICACIONES CARRETERO BICI	POA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
PCF	COMUNICACIONES RED FERROVIARIA	POI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Biblioteca, Museo, Centro Cívico, Guardia Civil, Policía Nacional)
PVP	ZONAS VERDES, PARQUES	POI-SAN	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS SANITARIOS (Hospital, Centro de Salud, Centro de Rehabilitación)
PQE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES	POI-AB	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS ASISTENCIALES (Centro de Atención Primaria, Centro de Salud Mental)
PQE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES	PGI	INFRAESTRUCTURAS (Carreteras, Ferrocarril, Aeropuertos, Puertos, Estaciones de Servicio)

ORDENACIÓN DETALLADA

RÉGIMEN DEL SUELO

ASIGNACIÓN DETALLADA DE USOS

ZUR-RE	NÚCLEO HISTÓRICO "LA VILA"	SCV	COMUNICACIONES I VÍAS PÚBLICAS
NH	NÚCLEO HISTÓRICO	SVP	ZONAS VERDES, PARQUES
AS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	SVJ	ZONAS VERDES, JARDINES
ADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSDADA	SVA	ZONAS VERDES, ÁREAS DE JUEGOS
EDA	EDIFICACIÓN ABIERTA	SQE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
ENS	ENSANCHE	SQE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES
EDA1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE	PCV-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
EDA2	RESIDENCIAL BLOC EXENTO	SQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES (Policía Local, Protección Civil)
INM	INDUSTRIAL	SQI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS
ZUR-TR	TERCIARIO COMERCIAL	SCA	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTOS
TMD	TERCIARIO EN ISLA DENSAMENTE EDIFICADA	STD	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
TMD1	TERCIARIO EN ISLA DENSAMENTE EDIFICADA	SGM	EQUIPAMIENTO USOS MÚLTIPLES
TMD2	TERCIARIO EN BLOQUE ADOSADO	SQI	INFRAESTRUCTURAS (Carreteras, Ferrocarril, Aeropuertos, Puertos, Estaciones de Servicio)

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

PATRIMONIO

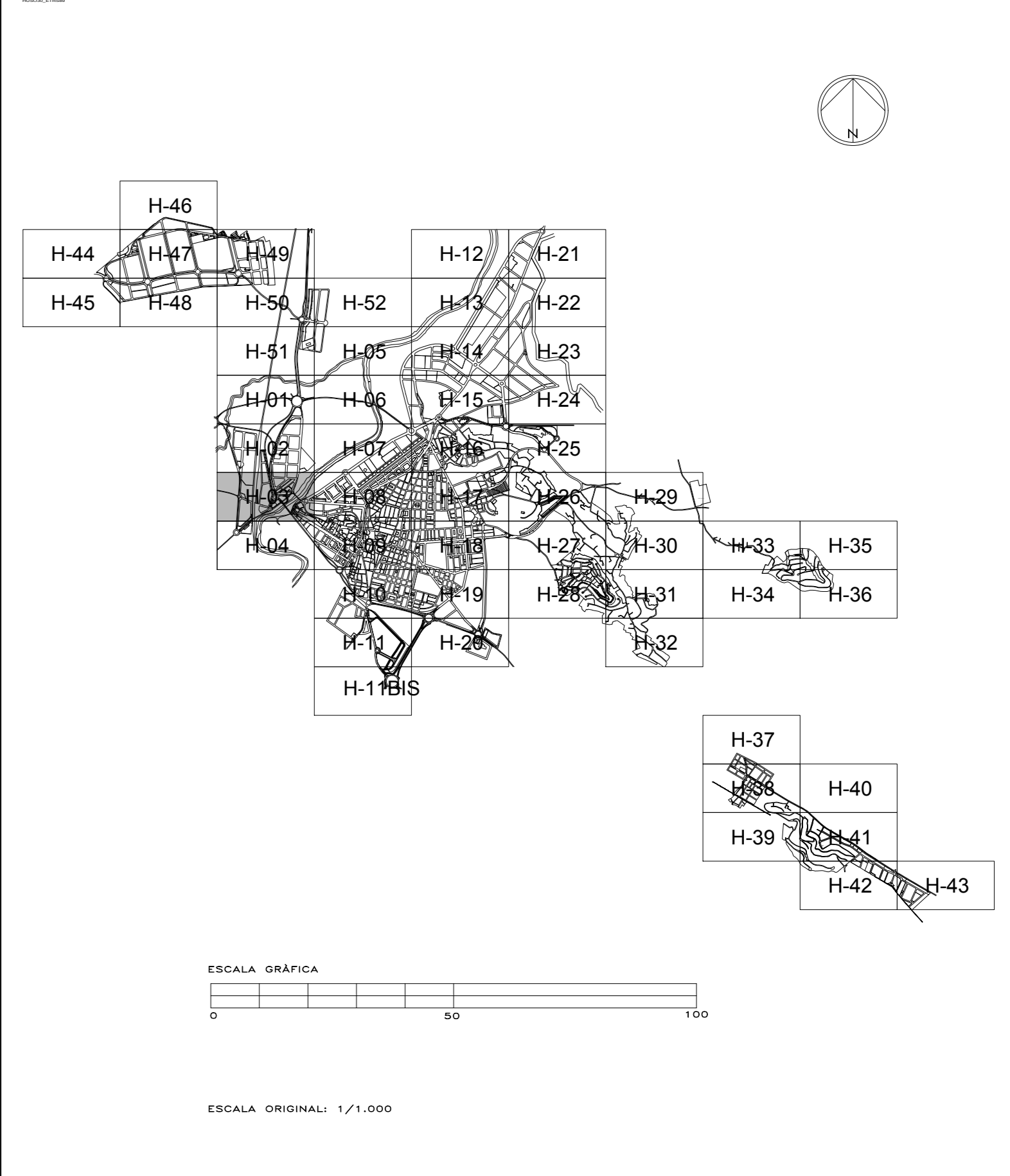
ALINEACIONES

NÚMERO DE ALTURAS

BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS

BIENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS

BIENES MUEBLES PROTEGIDOS



ESCALA GRÁFICA

ESCALA ORIGINAL 1/1.000

SUBSTITUEIX AL FULL N° 03 DE OCTUBRE 2004

C 1 N° 03

EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA

PLA GENERAL



ORDENACIÓ URBANÍSTICA

JULIOL 2007

Escala 1/1.000

ÀMBIT URBÀ

FULL N° 03

PER L'EQUIP REDACTOR

CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

Miguel A. Vila Llopis

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 PAIS ESTACION ESTE

Alzira (Valencia)

Fecha: ENERO 2020

Escala: 1/1.000

Plano nº: 0.2

ORDENACIÓN PROPUESTA

El Arquitecto Municipal

CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

El Arquitecto Jefe del Subsistema Técnico de Gestión del Territorio

Miguel A. Vila Llopis