





# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 – TORRETXO-PPR11



Identificador RjuV kgc6 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=

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



INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA..... 2

    1.1.- ANTECEDENTES..... 2

    1.2.- CONDICIONES GEOGRAFICAS..... 4

        1.2.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACION..... 4

    1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS..... 6

    1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES..... 6

        1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE..... 6

        1.3.2.- OBRAS PROGRAMADAS.....6

        1.3.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....7

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....18

    2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION..... 18

    2.2.- MOTIVACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA.....22

    2.3.- DETERMINACIONES LEGALES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS..... 25

3.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE..... 27

4.- INFORME VIABILIDAD ECONOMICA.....27

5.- FICHA DE ZONA.....30

6.- FICHA DE GESTION.....33

7.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO..... 35

8.- NORMAS URBANISTICAS DE INTEGRACION PAISAJISTICA.....37

9.- PLANOS

    0.-SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

        I.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE- ORDENACION URBANISTICA (PGOU/2002)

        I.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE- RED PRIMARIA (PGOU/2002)

            O.1.- ORDENACION PROPUESTA

            O.2.- RED PRIMARIA PROPUESTA



Identificador RjuV kgc6 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.- ANTECEDENTES.

Por los Servicios Técnicos Municipales se redactó de oficio el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación Puntual del PGOU denominada Torretxo, fechado el 1 de abril de 2019.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2019, adoptó el acuerdo de admitir a trámite la documentación relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, correspondiente a la propuesta de Modificación Puntual denominada "Torretxo", y someter la documentación, por un plazo de veinte días hábiles, al trámite de consultas de las personas interesadas incluidas dentro del ámbito de la actuación y a la Dirección General de Ordenación del Territorio Urbanismo Paisaje.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2020, adoptó el siguiente:

*Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual del Plan General "Torretxo PPR-11" de Alzira**, cuyo objeto será el descrito en la documentación remitida, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación de Plan conforme a su normativa sectorial.*

1.- Deberán cumplirse las indicaciones señaladas en el informe del Servicio de Planificación de 20 de octubre de 2020, y obtener informe de este Servicio incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

2.- Deberán atenderse las determinaciones del informe de 26 de octubre de 2020 del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Entre otras, se requiere la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, y obtener informe de este Servicio incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

3.- Ante el órgano sustantivo deberá justificarse el cumplimiento de la directriz 78 de la ETCV.



Del acuerdo anterior se obtienen los siguientes informes sectoriales:

1.- Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad considera que, en el ámbito de sus competencias (afección a infraestructuras de titularidad autonómica y planificación viaria), se han identificado los estudios o modificaciones necesarios a incluir en la redacción de los documentos de la modificación puntual propuesta y que se resumen en:

- Estudio y definición de la red viaria primaria de conexión con los suelos dotacionales previstos en los que se prevén equipamientos dotacionales que requieren vías de acceso rápidas (policía y bomberos).
- Incluir en el ámbito de la modificación puntual la red viaria primaria necesaria para la adecuada funcionalidad de la accesibilidad a los nuevos suelos dotacionales.
- Compatibilidad con el resto de documentos que el Ayuntamiento está tramitando, especialmente el Plan General y el Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

2.- Dirección General de Política Territorial y paisaje emite el siguiente requerimiento:

Visto el objeto y ámbito de la modificación puntual planteada, el instrumento de paisaje a elaborar será un **estudio de integración paisajística**, que conforme al artículo 6.4 de la LOTUP, estudie la afección de la propuesta en el carácter y en la percepción del paisaje en que se inserta, analice su integración en dicho paisaje y permita la adopción de medidas, en su caso, en relación con dicha integración. Asimismo, y teniendo en cuenta que se encuentran en tramitación, de manera simultánea, el nuevo Plan General Estructural de Alzira y esta modificación puntual, debe garantizarse la coherencia entre ambos instrumentos de planeamiento, y justificarse, en su caso, el cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje del citado Plan General y de lo informado respecto del mismo en su tramitación.

En todo caso, y conforme a lo establecido en el artículo 34.4 y el apartado j) del anexo II, de la LOTUP, las **medidas de integración en el paisaje** que establezca el estudio de integración solicitado han de incluirse en la **documentación con eficacia normativa del plan** (planos de ordenación, normativa urbanística, ficha), siendo vinculantes para la **ordenación, edificación y urbanización** del ámbito afectado.

Debe definirse la **infraestructura verde a la escala y en el ámbito de la modificación planteada**, tanto gráfica como normativamente, conforme al artículo 4, apartados 2 y 3 de la LOTUP, con especial atención a la conexión de este ámbito con los elementos localizados en el exterior del mismo. La infraestructura verde a definir en esta modificación tendrá



Los titulares catastrales incluidos en las dos unidades de ejecución son:

### **Unidad de ejecución 1**

#### **Referencia catastral**

---

2476032YJ2327N  
2476033YJ2327N  
2476034YJ2327N  
2476035YJ2327N  
2674001YJ2327S  
2674002YJ2327S  
2674003YJ2327S  
2674004YJ2327S  
2674005YJ2327S  
2674006YJ2327S  
2674007YJ2327S  
2674008YJ2327S  
2874301YJ2327S  
2874316YJ2327S  
2874328YJ2327S  
2874330YJ2327S

### **Unidad ejecución 2**

#### **Referencia catastral**

---

3174013YJ2337S  
3174012YJ2337S  
3174010YJ2337S  
3174011YJ2337S  
3174008YJ2337S  
3174009YJ2337S  
3274015YJ2337S

### **Suelo Urbano**

#### **Referencia catastral**

---

3076807YJ2337N  
3076808YJ2337N  
3076809YJ2337N  
3076810YJ2337N  
3076811YJ2337N  
3076812YJ2337N  
3077002YJ2337N  
3075201YJ2337N



Identificador RjuV kgc6 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=

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

3075202YJ2337N  
3075203YJ2337N  
3075204YJ2337N  
3075205YJ2337N  
3075206YJ2337N  
3075207YJ2337N  
3075208YJ2337N  
3075214YJ2337N  
3075215YJ2337N  
3075216YJ2337N  
3075217YJ2337N  
3075301YJ2337N  
3075302YJ2337N  
3075303YJ2337N  
3075304YJ2337N  
3075305YJ2337N  
3075306YJ2337N  
3075307YJ2337N  
3176001YJ2337N  
2978008YJ2327N  
3177001YJ2337N  
3177003YJ2337N  
3177007YJ2337N

### 1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS

Actualmente los terrenos están ocupados por varias edificaciones, la iglesia de la Sagrada Familia, el edificio de la nueva policía local en fase de construcción y el resto de las construcciones balsas, almacén y vivienda se encuentran en ruina. Los terrenos están dotados de todos los servicios urbanísticos: alumbrado público, encintado de aceras, suministro de agua potable y energía eléctrica, red de alcantarillado, y acceso rodado, en la Avda. Padre Pompilio, el resto de los terrenos son erial pendientes de urbanización.

### 1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

#### 1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento de aplicación está constituido por el Pan General cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a



Identificador RjuV kgc6 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=

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



definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002, delimitaba el sector PPI-01, el cual, contaba con seis unidades de ejecución. Y el Plan Especial de la Vila aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 2 de febrero de 2018.

En aplicación de dicho planeamiento los terrenos tienen la clasificación de suelo urbanizable y la calificación de uso dominante residencial.

### **1.3.2.- OBRAS PROGRAMADAS**

Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual que se propone, se procederá a llevar a cabo la gestión de la unidad de ejecución UER-111, consistente en la redacción y aprobación de un programa de actuación integrada por gestión directa, el cual constara de la alternativa técnica: proyecto de urbanización y una proposición jurídico económica, una vez aprobado el proyecto de urbanización se redactara y aprobara el proyecto de reparcelación tras lo cual se iniciaran las obras de urbanización.

También cabe indicar que el ayuntamiento de Alzira a cedido mediante mutación demanial parte de los terrenos dotacionales con una superficie de 8.128 m<sup>2</sup>, al Consorcio de Bomberos de la Comunidad de Valencia, dando cuenta al pleno celebrado el día 30/1/2019 del acuerdo adoptado en por la Junta de Gobierno del Consorcio de fecha 13 de diciembre de 2018, de aceptación de dichos terrenos, con la finalidad de construir sus instalaciones.

Por otro lado el Ayuntamiento de Alzira esta actualmente construyendo el nuevo edificio de la policía local en los terrenos dotacionales recayentes a la Avda. Padre Pompilio Tortajada. 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.

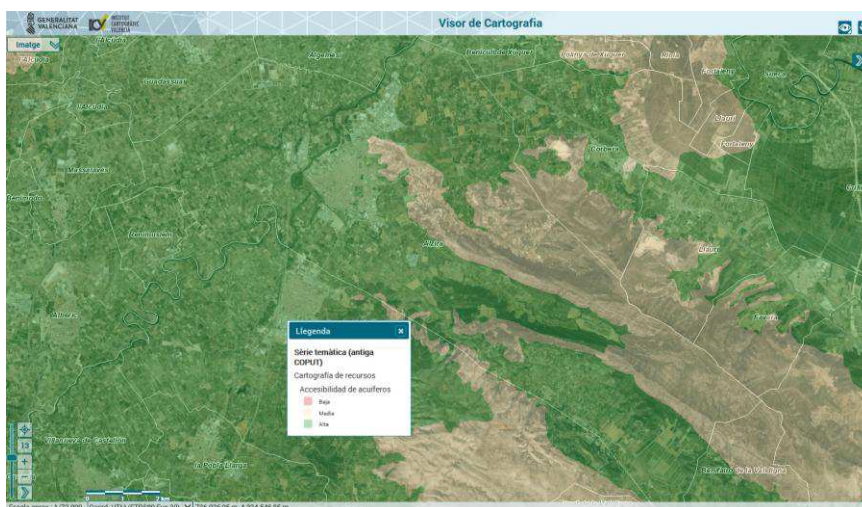
### **1.3.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, y concretamente en la directriz 65.d, establece como principio director de la planificación y gestión los riesgos naturales e inducidos el de aplicar estrictamente el principio de precaución en los territorios con elevado riesgo natural e inducido.



## 1.- Recursos.

### 1.1.- Accesibilidad a los recursos hídricos.



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

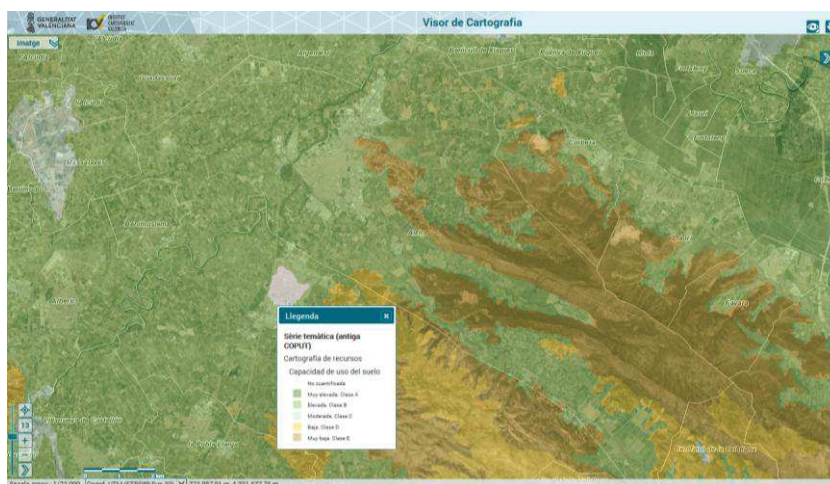
Las Unidades Hidrogeológicas que se encuentran en el interior del término municipal son:

- 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 se incrementan ligeramente con motivo de las modificaciones de planeamiento propuestas.

### 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.

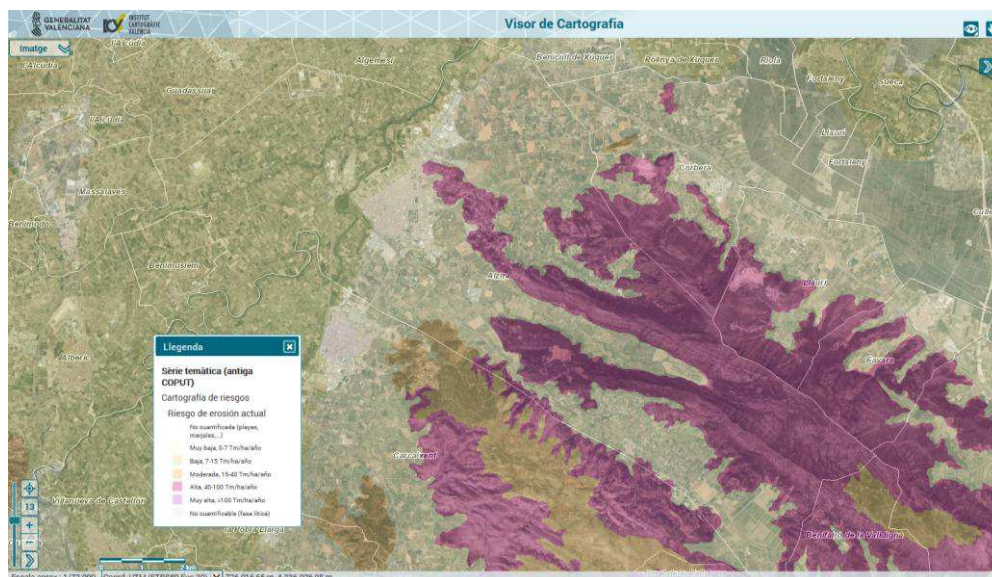


## 2.- Riesgos.

### 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.

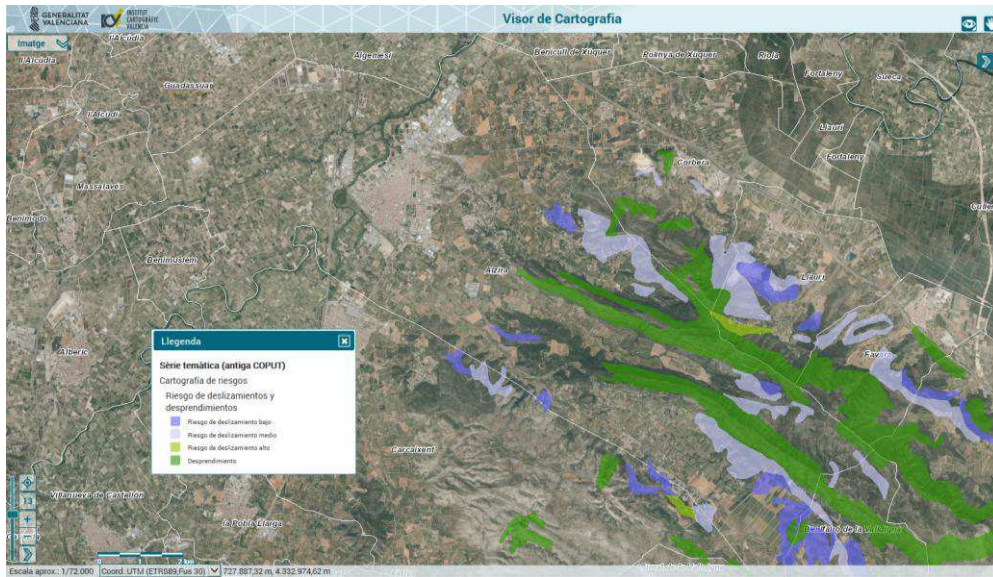


El riesgo de erosión no afecta al suelo objeto de la modificación del planeamiento.

### 2.2.- Deslizamientos.

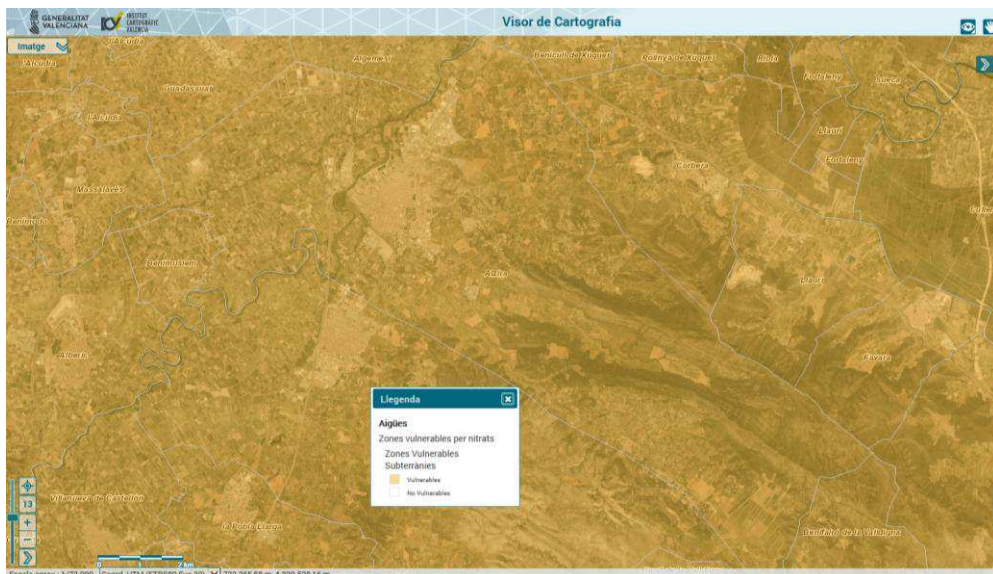
Existe riesgo de deslizamiento alto, en las zonas correspondientes al Valle de la Murta, Pla de les Carrasques, y análogamente ocurre en el Valle de la Casella. Aparece riesgo de deslizamiento bajo y medio, muy puntualmente y colindante a las anteriores zonas mencionadas con riesgo de deslizamiento alto, 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 Garrofera, pasando por media, en la parte este-noreste de Alzira y una pequeña parte en la Garrofera 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.



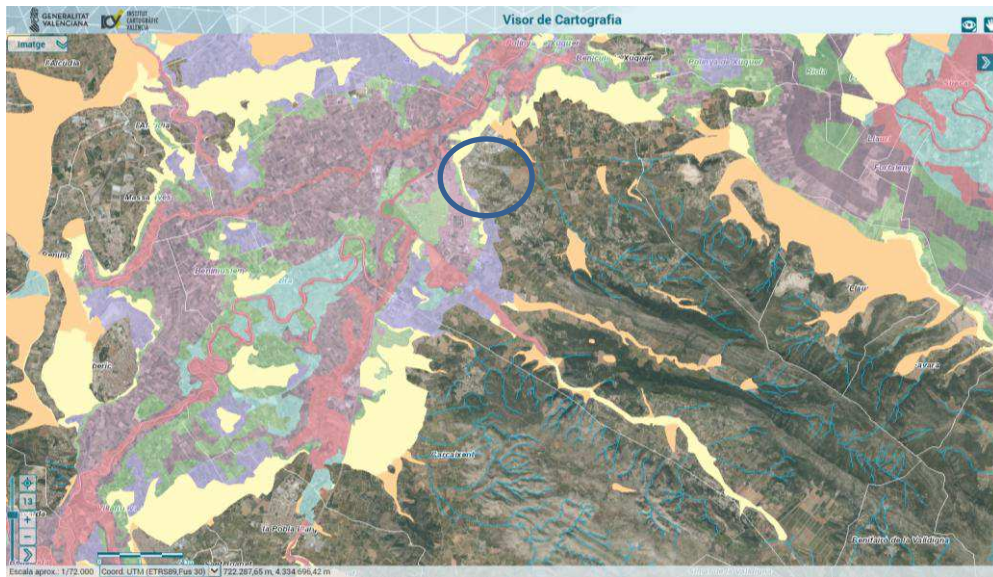
### 2.4.-

#### Inundación.

La evaluación de los riesgos y peligrosidad de inundación está 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 5 (periodo de retorno 500 años y calado alto mayor de 80 cm) según el Patricova.



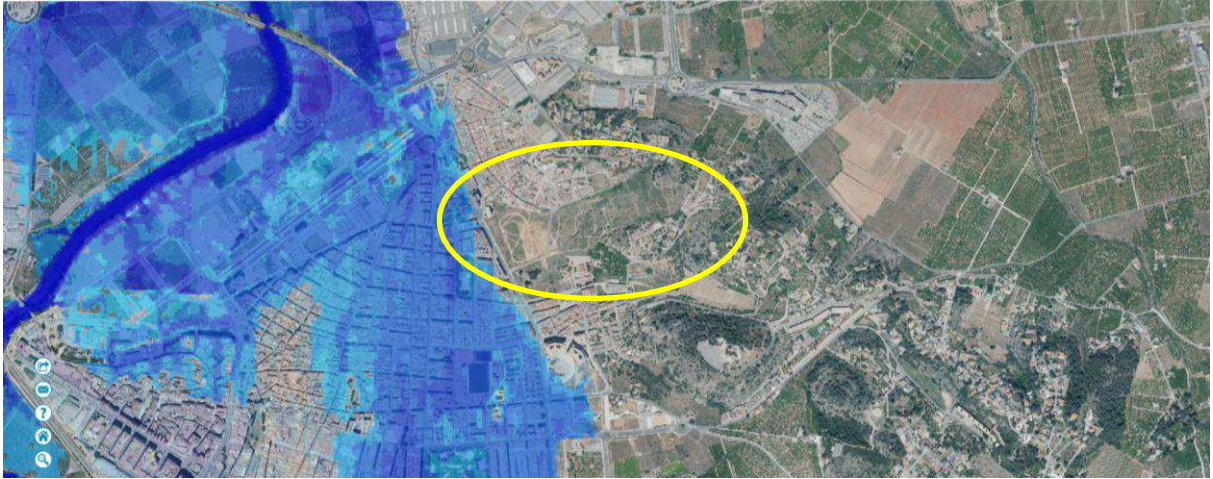
**Peligrosidad de Inundación**

- 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 no se encuentra afectada por peligrosidad de inundación para ningún periodo de retorno.

Identificador RijuV kg06 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=  
 URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

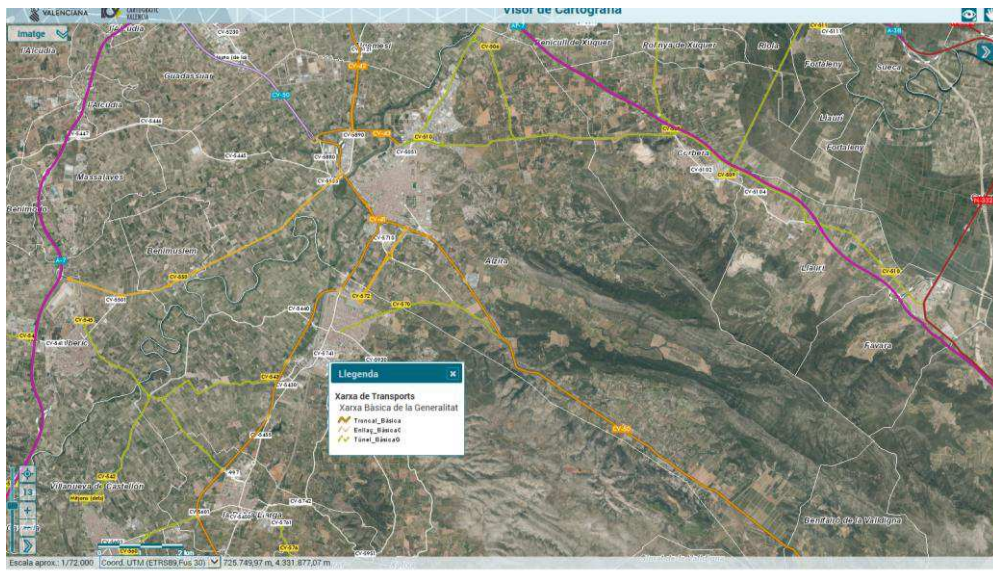


La cartografía del SNCZI se desarrolla a mayor escala que la del PATRICOVA, por lo que prevalece esta en cuanto a la determinación de la peligrosidad de inundación en aplicación del artículo 10.3 de la Normativa del PATRICOVA.

Realizadas las consideraciones sobre peligrosidad de inundación se ha de tener en cuenta el nivel de exposición a la inundación y la vulnerabilidad de los usos objeto de esta modificación que determinan el nivel de riesgo de los mismos de acuerdo con el artículo 10.1 del PATRICOVA, el cual indica que la determinación del riesgo de inundación resulta de la consideración conjunta de la peligrosidad de inundación y de la vulnerabilidad del uso del suelo frente a inundaciones.

### 3.- Afecciones territoriales.

#### 3.1.- Red de carreteras.



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



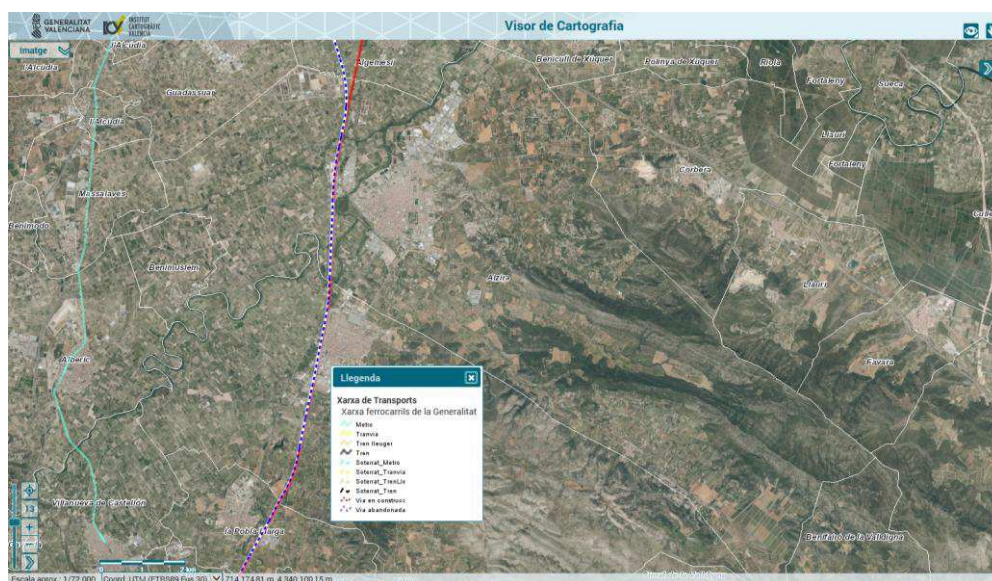
Identificador RijuV kg06 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=

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

- Carretera Tavernes de Valldigna-Llíria (CV-50), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alzira- Xàtiva (CV-41), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alberic-Alzira (CV-550), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alzira-Favara (CV-510), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une CV-50 con la CV-571 (CV-570), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une la CV-505, con la CV-510, (CV-506), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera Alzira-Sueca (CV-505), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une Alzira con Carcaixent, (CV-572) Avda de la Ribera. perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- 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 urbanizable en desarrollo del planeamiento vigente y no modifica las condiciones de protección de las vías.

### 3.2.- Red ferroviaria.



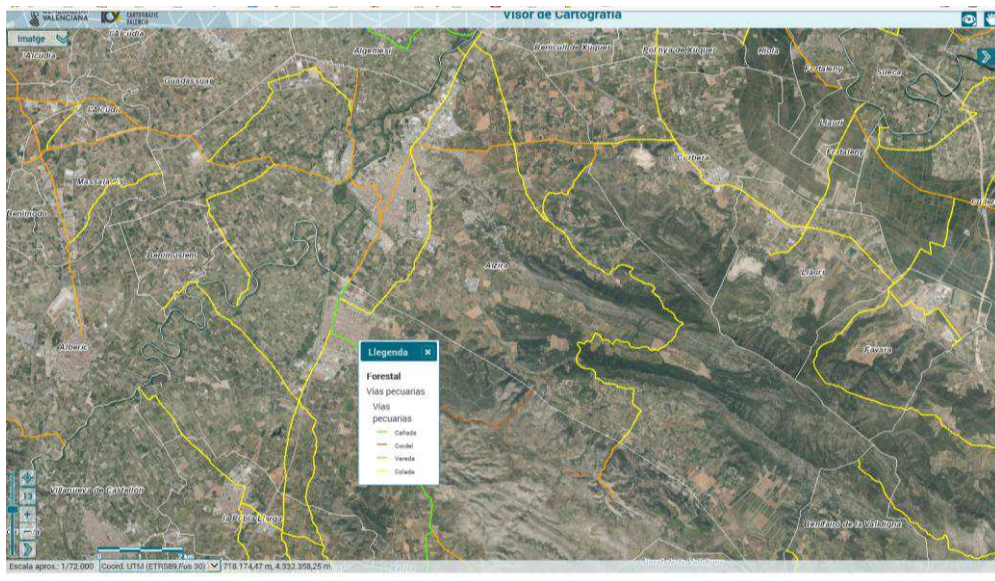
Hay que destacar el trayecto del actual Ferrocarril, así como el AVE, que se encuentra al oeste del casco urbano. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a las infraestructuras ferroviarias.

**4.- Otras figuras de protección**

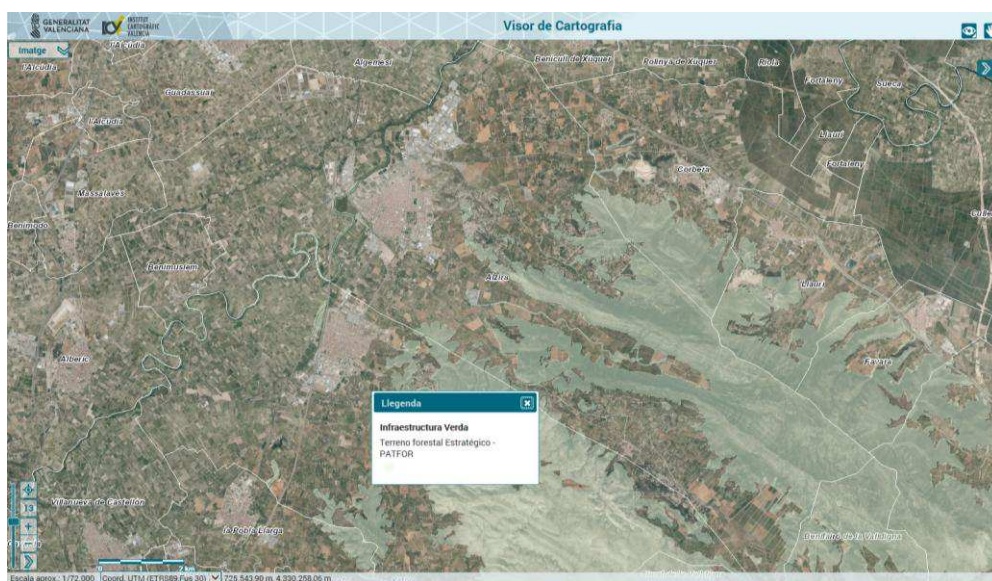
**4.1.- Vías pecuarias.**

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 Benimodo 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 acción territorial (PATFOR)**



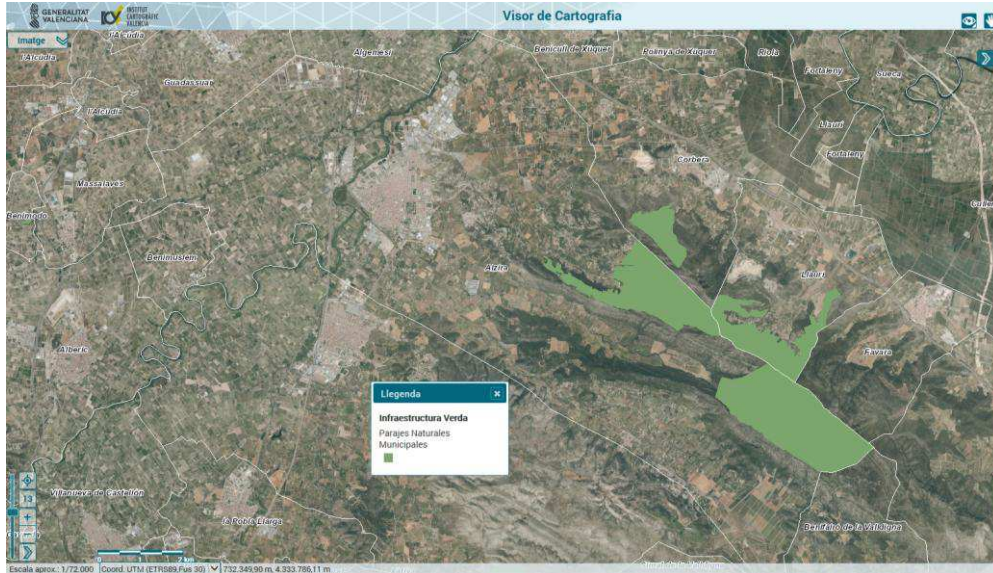
De

Identificador Riju V kgc6 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=  
 URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



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.

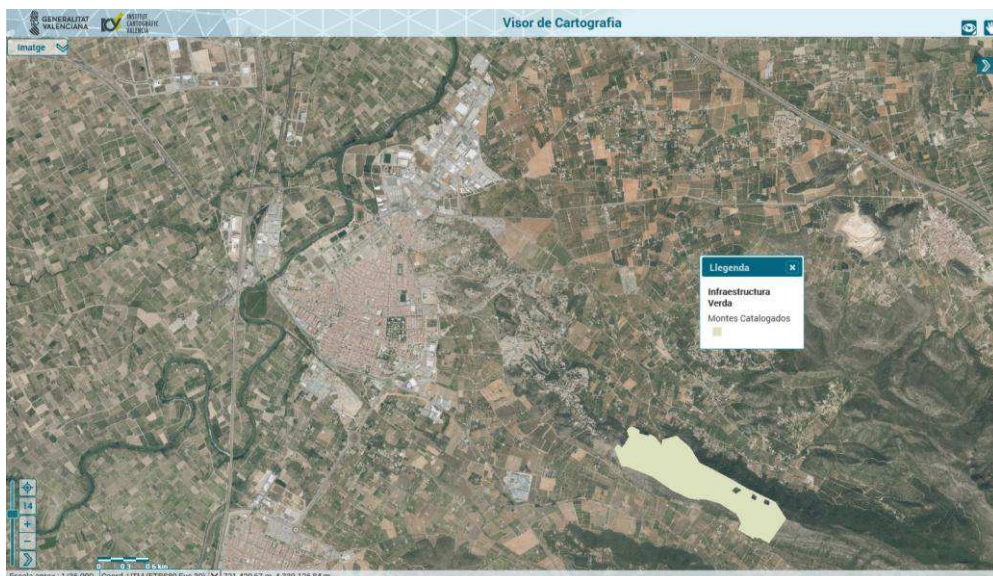
#### 4.3.- Parajes municipales protegidos



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

#### 4.4.-Montes de utilidad publica

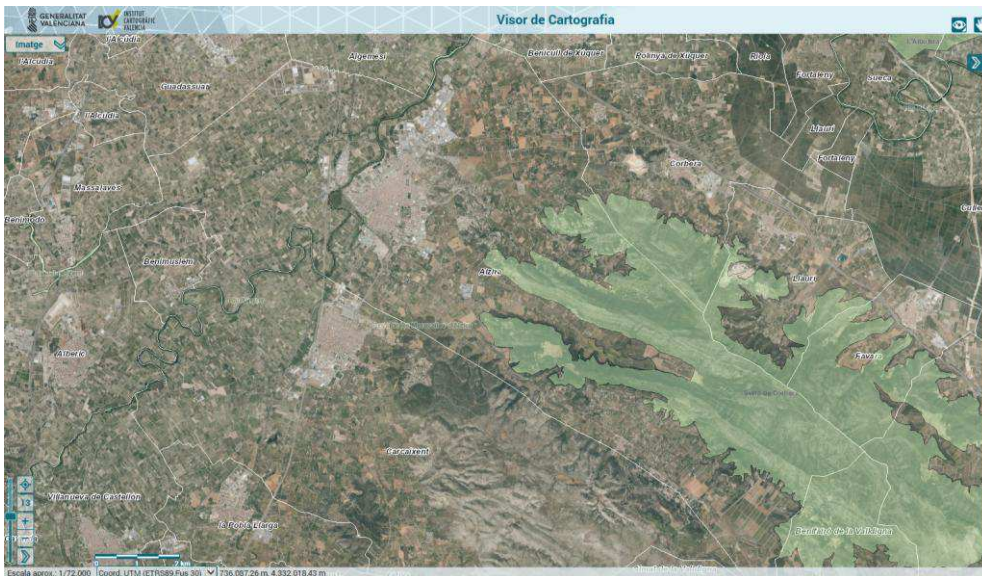
Los montes catalogados como Utilidad Pública de Alzira los constituyen la totalidad de la zona forestal de la Garrofera y dos zonas más pequeñas en la parte de la Sierra de Corbera y de la Murta.



Identificador RijuV kg06 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

#### 4.5.- Espacios protegidos. Red Natura 2000

Respecto a la Red Natura 2000, en el término municipal de Alzira se encuentran el L.I.C. de la "Serra de Corbera" y el L.I.C. 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 Microrreserva 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 Consellería 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 Gallera, 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 casalicios, Restos góticos de la iglesia de Santa María, Santuario de nuestra señora del Lluch.

Patrimonio Arqueológico: Abrigos del barranco de l'Eixavego, c/ Alborno, nº 1 - c/ Travesia Alborno, c/ Alborno, nº 20-22, c/ Amparo, nº 10, c/ Amparo, nº 6, c/ Amparo, nº 8, c/ Bernat 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 Maria, nº 3-13 - casa reial o casa de l'olivera, c/ Santa Teresa, nº 53, c/ Santos, nº 4 - 10, Cabañas, Casalicis del Pont de san Bernardo, Casas 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 de los Gatos, Cova de los Tres 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, Mulata, 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/ Alborno, Nº 1, Plaza del Carbó, Nº 7, Plaza del Forn, Nº 11-12, Plaza del Sufragi, Pont de Carles I o del Riuet Dels Ulls, Prada, Sequer De Juana.

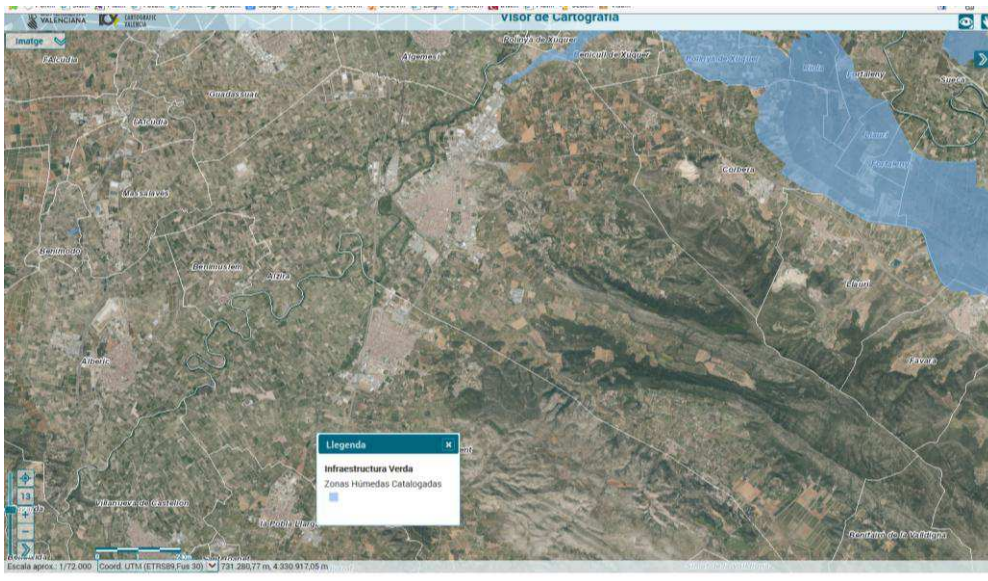
Patrimonio Etnológico: Almássera de la Murta, Anunciación, Secador de San Bernardo o de Blazquez, Baixador, Banco, Caserna guardia civil, Caseta de guardabarres, Caseta de guardabarres 2, Caseta de peons, Caseta de peons 2, Casino, Casino 2, Cementerio, Colegio, Colegio 2, Cotonera, Criador de aves, Escuela, Escuela 2, Estación, Estación 2, Fábrica, Fábrica de conservas, Fabrica de papel, Fumeral, Fumeral 2, Lavadero, Lavadero de Tarín, Almacenes antiguos (16 almacenes catalogados), Malecón, Mikado, Molinos (5 molinos catalogados), motores (8 motores catalogados), Motor y balsa de Procat, 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, Trilladora, Via crucis, Virgen de la Murta, Chimenea del puente de hierro,

Chimenea de la drapería.

La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a ningún elemento catalogado.

#### 4.7.- Zonas húmedas catalogadas.

Existen una pequeña zona al noreste del término municipal de Alzira según la Cartografía Temática de la Consellería 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.



## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION

Urbanísticamente el planeamiento vigente incluye los terrenos objeto de modificación en un sector de suelo urbanizable, PPR-11, con dos unidades de ejecución, la UER-111 y la UER-112, con una superficie total de 186.499 m<sup>2</sup> y suelo urbano incluido en el PAR06. Realizada medición topográfica resulta un total de 186.839 m<sup>2</sup>, en lo que respecta al sector PPR-11.

La modificación del Plan General tiene como objeto y contenido básico modificar el uso dotacional previsto en el PGOU/2002 vigente, uso deportivo –DED-2, definido en la UER-111, incorporando un régimen de usos compatibles que facilite el desarrollo del área, y estableciendo la calificación urbanística apropiada a las necesidades. Así como cambiar el trazado del viario que discurre en parte por suelo urbano y que constituye la prolongación





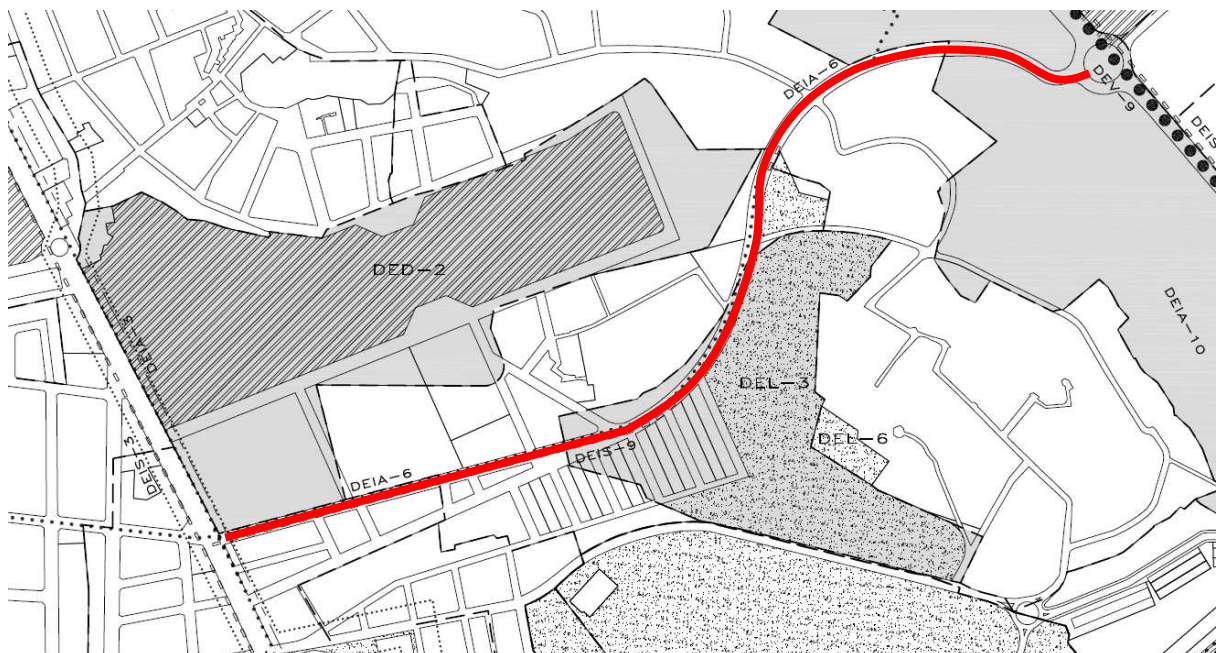
de la calle San Salvador, el cual, une la Avda. Padre Pompilio con el Hospital de la Ribera, para trasladarlo en mayor dimensión a lo largo de los suelos dotacionales de nueva creación, cuyo inicio, en la Avda. Padre Pompilio se realiza mediante una glorieta.

De este modo la parcela cambiara su calificación urbanística actual, dotacional deportivo a otros usos dotacionales – policía local, servicios urbanos etc-, que ayuden a regenerar e integrar el barrio de la Alquerieta, y sobre todo a ser viable su desarrollo por la intervención de otras administraciones supramunicipales.

En consecuencia, se **mantiene el suelo dotacional**, previsto en el PGOU/2002, **sin incrementar el aprovechamiento del sector**.

Justificación del cambio del trazado del viario de conexión Avda. Padre Pompilio-Hospital de la Ribera:

El viario previsto en el PGOU/2002, de conexión entre la Avda. Padre Pompilio y la glorieta de acceso al Hospital de la Ribera, con una sección de 14 m, no forma parte de la red primaria estructural. Dicho vial discurre en mayor parte por suelo urbano consolidado por lo que la gestión de dichos terrenos, es decir, la obtención de los terrenos resulta inviable económicamente, es por ello que se pretende su traslado al ámbito del sector PPR11 de suelo urbanizable, en el cual, el ayuntamiento es titular de una parte importante de terrenos y por tanto queda garantizada la gestión de dicho vial. Se incluye en la red primaria como se verá a continuación denominándose DEV-45.



(vial previsto en el PGOU/2002, de conexión este – oeste)

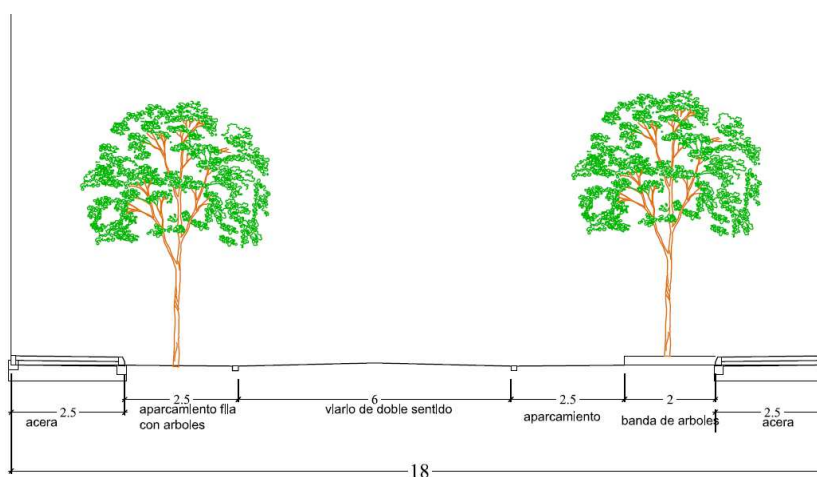
Dada la finalidad de la presente modificación de crear un espacio de servicios urbanos tanto a nivel municipal como supramunicipal, así como conectar el caso urbano con el hospital de la Ribera, el vial indicado se sobredimensiona pasando a tener una sección de 18 m, superior al establecido en el anexo IV de la LOTUP, y además se diseña su inicio y final mediante glorietas con la finalidad de no crear retenciones, mediante semáforos en caso de alguna emergencia de la policía local o bomberos.

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

Anchura mínima de los viales	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Residencial; IEB > 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	16 metros.	20 metros.
0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> < IEB < 0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	12 metros.	16 metros.
IEB < 0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	10 metros.	12 metros.
Terciario.	16 metros.	20 metros.
Industrial.	18 metros.	24 metros.

En el presente caso la edificabilidad bruta del sector es de 0'26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s , por lo que sería suficiente un vial de 12 en ambos sentidos.

La sección prevista es:



Otro aspecto a considerar es el Estudio de Trafico que forma parte de la revisión del PGOU actualmente en tramitación. En las conclusiones se establece:



En el entorno del casco urbano de Alzira se producen actualmente problemas de tráfico en las horas punta, problemas que se concentran fundamentalmente en dos zonas muy acotadas:

Los accesos noroeste a la localidad por la carretera CV-43 dirección hacia el Hospital de La Ribera y el polígono industrial Carretera de Albalat, incluyendo la Av. Voluntat Popular, las 2 glorietas que la delimitan y los viales perimetrales presentes en el entorno, alcanzando también las carreteras provinciales CV-505 y CV-510.



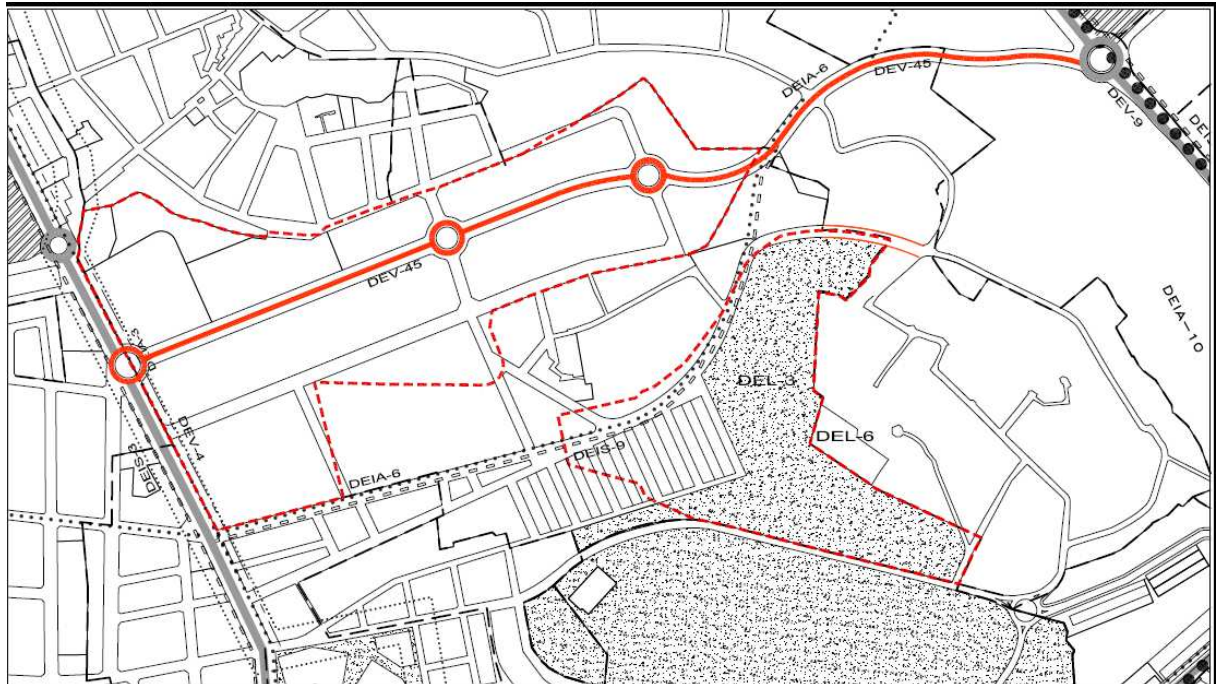
En la actualidad el acceso al hospital de la población proveniente del ala ciudad o de las poblaciones del oeste de Alzira se realiza por la Avda. Voluntat Popular y la Avda. Mediterránea concluyendo ambas en la CV-510, esto produce problemas de tráfico en los tramos grafiados en la imagen anterior. En el estudio de tráfico se plantean varias alternativas para solucionar dicha problemática, respecto a la población de fuera de Alzira. Con la ejecución del vial propuesto en la presente modificación, parte del tráfico del centro de la población ira al hospital por este vial con lo cual se descongestionarían las glorietas existentes en la CV-43/Avda. de la Voluntat popular y la glorieta de la CV -510/CV-505.

Como se puede ver el trazado del vial principal DEV-45 conecta con la glorieta de acceso al hospital dicho trazado ya está prevista en la ordenación del vigente PGOU/2002, por lo que

la presente modificación afecta únicamente al tramo que discurre por dentro del sector PPR-11 y el suelo urbano de prolongación de la calle Massalaves y Covadonga que en ese último tramo desaparece para conectar con la calle Vent de Ponent .

Por tanto urbanísticamente queda definida el vial DEV-45 en toda su extensión.

Compatibilidad con el resto de documentos que el Ayuntamiento está tramitando, especialmente el Plan General y el Plan de Movilidad Urbana Sostenible



## 2.2.- MOTIVACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA

La ordenación vigente es la establecida en el PGOU/2002, y tras haber transcurrido acerca de 17 años no se ha llevado a cabo la ejecución del polideportivo al aire libre previsto. A lo largo de este periodo de tiempo el polideportivo se ha ido ejecutando en otra zona, junto al río Jucar.



Además la ordenación vigente establece una gran manzana que constituye una barrera

Identificador RijuV kgc6 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



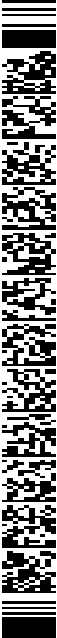
tanto física como funcional en un entorno constituido por el centro histórico donde la trama urbana está formada por manzanas y calles de reducidas dimensiones. Por otro lado surge la necesidad de establecer una zona dotacional que permita la implantación de servicios urbanos, la policía local y bomberos en un espacio que no sea inundable y de fácil acceso, ya que actualmente se encuentra en el centro del caso histórico de la Vila, la cual es inundable y además se accede a través de las laberínticas y estrechas calles propias del casco urbano islámico del siglo IX.

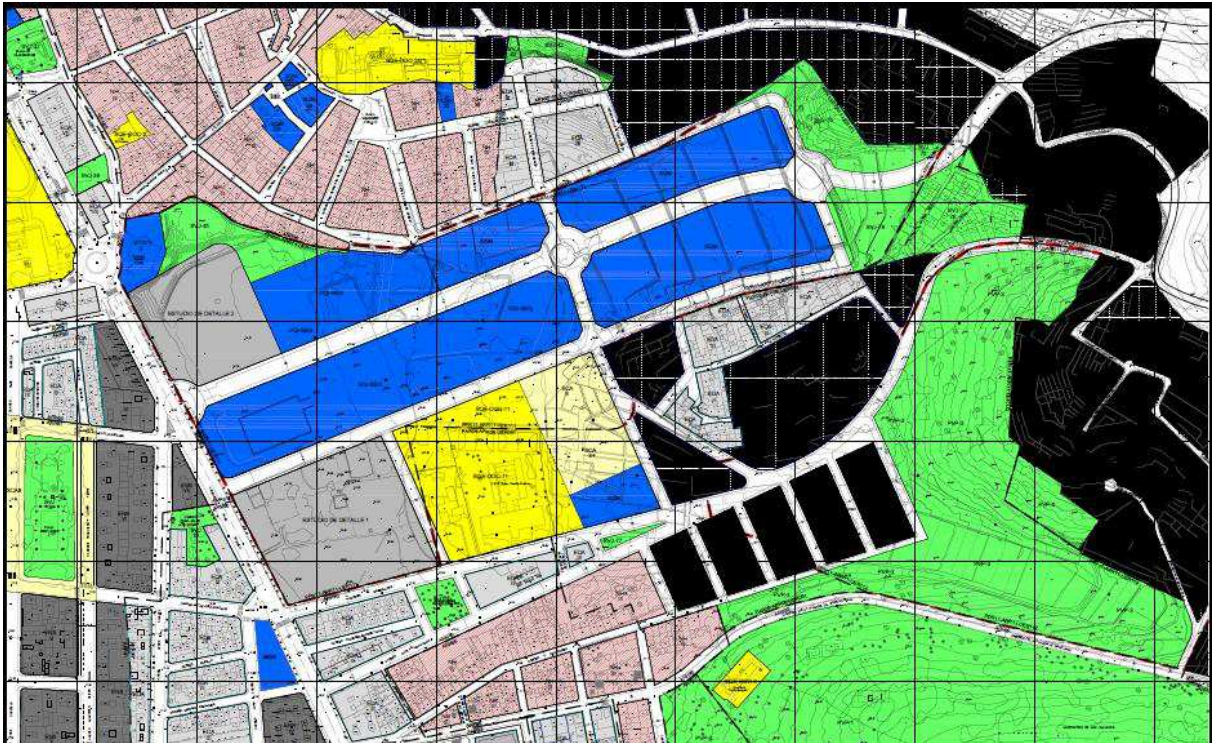
Como se deduce de los cuadros de superficie de estado actual y estado modificado se mantiene la superficie dotacional, aumentando la superficie de zonas verdes.

La nueva ordenación permite una mayor permeabilidad entre el barrio de la Alquerieta y el Torretxo con el núcleo urbano, al definir manzanas de menor dimensión con calles transversales que permiten una comunicación norte- sur, este-oeste. Además se proponen usos que permiten una distribución de los servicios administrativos y sociales no solo en el propio sector sino en el ámbito de toda la ciudad. Y en último lugar la definición de pequeñas zonas verdes distribuidas de forma que constituyen una red de espacios de esparcimiento dispuestas próximas a las viviendas.



Ordenación de los terrenos en el planeamiento vigente





Propuesta de planeamiento.

En la ordenación propuesta se establecen dos manzanas cuya ordenación se pospone a un estudio de detalle.

La manzana ED-2 situada al norte constituye una dotación pública en régimen de complejo inmobiliario conforme el artículo 101.2 de la LOTUP, en el que coexista el uso dotacional público y el uso lucrativo terciario.

La justificación del complejo inmobiliario, se debe a que con la ordenación establecida en el planeamiento vigente PGOU/2002, todo el uso lucrativo residencial -24.331m<sup>2</sup>- y terciario - 10.000 m<sup>2</sup>- se deben situar en la manzana situada al sur con una superficie de 14.529 m<sup>2</sup> de suelo, lo cual, resulta complejo al tener que coexistir en la misma superficie, una zona comercial de gran dimensión con una tipología de viviendas con un mínimo de tres plantas. Con el transcurso del tiempo la tendencia del mercado aboga por superficies terciarias independientes y con identidad propia. Por tanto, se trata de ampliar la superficie de suelo con uso lucrativo, pero cumpliendo lo establecido en el artículo 63.3 de la LOTUP. Cabe indicar que la superficie de la unidad de ejecución UER-111, es de 126.392 m<sup>2</sup>, de los cuales el 12'48 % es lucrativa y el resto 87'52% es dotacional pública.

Para el desarrollo del estudio de detalle se establecen las siguientes condiciones: la

superficie dotacional mínima computable será de 3.961 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima terciaria será de 5.000 m<sup>2</sup>, y en la zona norte de esta manzana se situara un espacio publico que permita el acceso a la zona verde SVJ-45.

En la manzana ED-1, se mantiene el uso previsto en el PGOU/2002 de residencial y terciario y además se incorpora un suelo dotacional con los siguientes condicionantes: el uso será el de residencial y terciario con una edificabilidad máxima de 24.331 m<sup>2</sup>t y 5.000 m<sup>2</sup>t, respectivamente. Además, deberá incorporar un espacio dotacional público con una superficie mínima de 5.450 m<sup>2</sup> de suelo para el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

La ordenación de esta manzana se pospone mediante un estudio de detalle que permita su integración en el entorno, es decir, con los bloques de viviendas existentes y los nuevos edificios dotacionales.

	SECTOR (m <sup>2</sup> )	UE 1 (m <sup>2</sup> s)	UE2 (m <sup>2</sup> s)
<b>RED PRIMARIA TOTAL</b>	63.520	21.632	41.888
ZONA VERDE PRIMARIA	41.888	0	4.1888
EQUIPAMIENTO PRIMARIO	8.145	8.145	0
VIARIO PRIMARIO	13.487	13.487	

<b>RED SECUNDARIA TOTAL</b>	98.333	89.851	8.482
ZONA VERDE SECUNDARIA	12.532	12.532	0
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO	63.974	63.974	0
VIARIO SECUNDARIO	21.827	13.345	8.482

<b>SUP LUCRATIVA</b>	24.986	14.529	10.077

EDIFICABILIDAD	UE-1	UE-2
<b>RPB</b>	24.331 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
<b>RUA</b>	95 m <sup>2</sup> t	642 m <sup>2</sup> t
<b>TCO</b>	10.000 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
<b>RUH</b>	0 m <sup>2</sup> t	15.996 m <sup>2</sup> t

### 2.3.- DETERMINACIONES LEGALES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

El PGOU, al igual que el resto de los instrumentos de ordenación urbanística, tiene una vigencia indefinida, a tenor de lo previsto en el artículo 22 de la LOTUP.

No obstante, de lo anterior, la posibilidad de alterar el contenido de tales planes,



modificando alguna o algunas de sus determinaciones, se halla explícitamente contemplada en el artículo 63 de la LOTUP.

“Art. 63.1.- Los planes y programas se revisaran o modificaran por el procedimiento previsto para su aprobación o según establezca la normativa específica.”

Las determinaciones urbanísticas que son objeto de modificación forman parte en el PGOU/2002 de la ordenación estructural – la parcela dotacional de uso deportivo, DED-2, y de la ordenación pormenorizada el resto de determinaciones – alineaciones y rasantes-.

Así lo determina también la LOTUP en su artículo 24:

“1.La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

- a) Red interurbana e comunicaciones viarias...
- e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato. “

Siguiendo con el indicado artículo 63.3 de la LOTUP:

“ Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.”

En el presente caso no se está incrementando el aprovechamiento lucrativo por lo que no es necesario el incremento de las dotaciones.

Por último cabe indicar que en aplicación del artículo 63.7 la presente modificación tiene la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada:

“Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de esta ley, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro

igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso."

### 3.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE

De conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Política Territorial y paisaje se redacta un estudio de integración paisajística.

### 4.- INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA

En la situación actual el sector público se ve mermado por las circunstancias económicas para posibilitar la total financiación de las actuaciones. Por ello el presente documento se refiere a la estimación de los costes de ejecución, que como carga soporta la operación urbana y la valoración de la parcela de suelo lucrativo resultante del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución UER-111, imputándose esta como ingresos posibles, a los efectos de evaluar la viabilidad de la operación, entendiéndose que estos debieran ser al menos suficientes para la ejecución de las cargas urbanísticas.

Las estimaciones económicas se realizan a fecha actual y con los datos disponibles en este momento, siendo preciso que en el momento de la ejecución, en su caso, se revisen los cálculos y se incorporen con mayor precisión, toda vez que hay decisiones de carácter técnico y administrativo que no se han tomado en la actualidad y que podrán alterar sustancialmente los resultados económicos de la operación.

Por lo tanto, siendo el objetivo de este estudio el de suministrar a la administración municipal información económica básica, que le permita prever acciones presupuestarias y de gestión necesarias para la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en este caso se procederá a estimar los costes de urbanización y edificaciones dotacionales y estimar el valor teórico de mercado de la parcela con destino a usos residencial, para el supuesto de la enajenación de dicha parcela.

#### **Valoración. Método residual estático.**

De conformidad con el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, en su artículo 22, la valoración del suelo urbanizado que no está edificado o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_s = \sum E_i \times VRS_i$$

Donde:

Vs: valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei: Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

Siendo:

VRS: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv: Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K: coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales.

### **Caracterización del producto inmobiliario construible sobre los terrenos**

Se realiza el estudio de la viabilidad respecto a la unidad de ejecución UER-111, a la que le corresponde un aprovechamiento de 13.174 m<sup>2</sup>t en unidades RUH, que en aplicación de los coeficientes de homogeneización del PGOU le corresponden 14.429 m<sup>2</sup>t en RPB residencial plurifamiliar en bloque.

Del total de 14.429 m<sup>2</sup>t están exentos de cuotas de urbanización 1.599 m<sup>2</sup>t correspondientes al 10% de cesión por lo que 12.830 m<sup>2</sup>t (RPB) si que pagarían gastos de urbanización.

### **Valor del producto inmobiliario construible sobre los terrenos**

Para la selección de testigos de inmuebles comparables se ha procedido a través de los datos que obran en el archivo municipal de las últimas transmisiones y de ofertas actuales del portal mil anuncios, y el resultado ha sido la selección de 6 testigos homogéneos después



de desechar otros que no eran comparables.

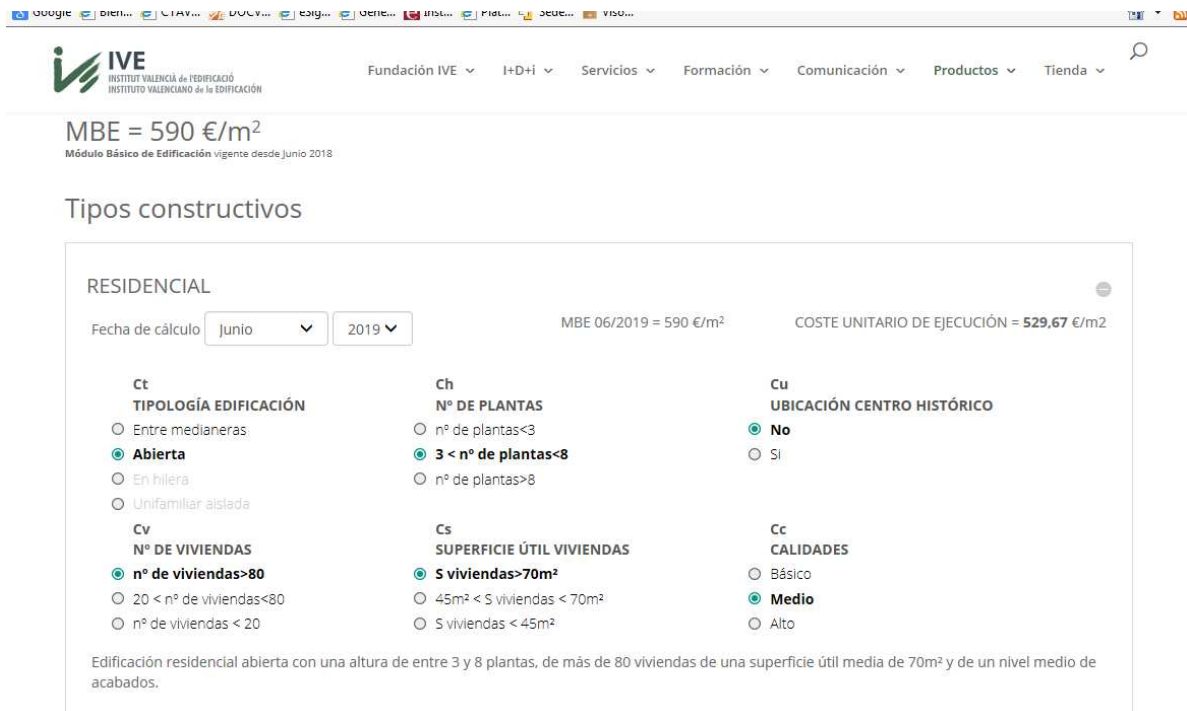
Testigo	Situación	m <sup>2</sup>	precio venta	euros/m <sup>2</sup>
1	Plaza Cartonajes	171	138.500	810
2	Avda. Padre Pompilio	101	85.000	842
3	Avda. Padre Pompilio	115	98.000	852
4	Plaza Cartonajes	70	92.000	1.314
5	Plaza Cartonajes	70	108.000	1.543
6	Calle Pavía	85	72.500	853
7	Plaza Cartonajes	90	109.000	1.211

El valor medio que se obtienen es de 1.061 euros/m<sup>2</sup>

### Coste de construcción del producto inmobiliario edificable sobre los terrenos

A partir de los datos estadísticos que constan en el instituto valenciano de la vivienda, adaptados al tipo de promoción que se puede esperar para los terrenos objeto de este informe, se propone con carácter orientativo el valor de Unitario de Ejecución = 529'67 €/m<sup>2</sup> en edificación residencial aislada con una altura entre 3 y 8 plantas, de más de 80 viviendas, de una superficie útil media de 70 m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados.

Dicho precio se incrementa con el correspondiente beneficio industrial (6%), gastos generales (13%), obteniendo un valor de 630'31 euros/m<sup>2</sup>.



The screenshot shows the IVE (Instituto Valenciano de Edificación) website interface. At the top, it displays 'MBE = 590 €/m<sup>2</sup>' and 'Módulo Básico de Edificación vigente desde Junio 2018'. Below this, the section 'Tipos constructivos' is active, showing a 'RESIDENCIAL' configuration. The 'Fecha de cálculo' is set to 'Junio 2019'. The 'MBE 06/2019' is 590 €/m<sup>2</sup>, and the 'COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN' is 529,67 €/m<sup>2</sup>. The configuration includes:
 

- Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN:** Abierta (selected), Entre medianeras, En hilera, Unifamiliar aislada.
- Ch Nº DE PLANTAS:** 3 < nº de plantas < 8 (selected), nº de plantas < 3, nº de plantas > 8.
- Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO:** No (selected), Sí.
- Cv Nº DE VIVIENDAS:** nº de viviendas > 80 (selected), 20 < nº de viviendas < 80, nº de viviendas < 20.
- Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS:** S viviendas > 70m<sup>2</sup> (selected), 45m<sup>2</sup> < S viviendas < 70m<sup>2</sup>, S viviendas < 45m<sup>2</sup>.
- Cc CALIDADES:** Medio (selected), Básico, Alto.

 A summary note at the bottom states: 'Edificación residencial abierta con una altura de entre 3 y 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media de 70m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados.'

Identificador RjuV kgc6 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=  
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

**Valor residual.**

Por aplicación de los valores propuestos a la fórmula de referencia resulta un valor residual del suelo de:

$$VRS=(1.061 /1'2)- 630= 185'62 \text{ euros/m}^2$$

**Gastos de urbanización.**

A partir de los datos obrantes en el departamento con relación a otras unidades de urbanización ejecutadas se propone un módulo de urbanización de 90 euros / m<sup>2</sup>s para los viales y 30 euros/ m<sup>2</sup> para las zonas verdes.

Siendo la superficie de 29.138 m<sup>2</sup> y 12.532 m<sup>2</sup> de viales y zona verde respectivamente se obtiene un total de 2.998.380 euros y una repercusión de 96'03 euros /m<sup>2</sup>t (RPB)

El valor mínimo que debería alcanzar en el mercado la parcela lucrativa de uso residencial sería de 86 euros/m<sup>2</sup>t, valor que serviría para cubrir los costes de las cargas urbanísticas atribuidas en la operación.

La estimación del valor teórico de mercado de la parcela de uso residencial, puede suponer el valor de partida para la enajenación de la misma, no obstante las especiales circunstancias del mercado inmobiliario y financiero a fecha actual, indican que el precio base deberá ser finalmente recalculado en su momento.

**5.- FICHA DE ZONA**

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZND-RE
<b>DEFINICION DE LA ZONA</b>	
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	SR-11
SUPERFICIE	186.839
USO DOMINANTE	Residencial (RU).
USOS COMPATIBLES	Tco.1. Tco.2 Terciario Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. Tof. Locales de oficina. Tre. Actividades recreativas. Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda. Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda. D. Dotacionales.

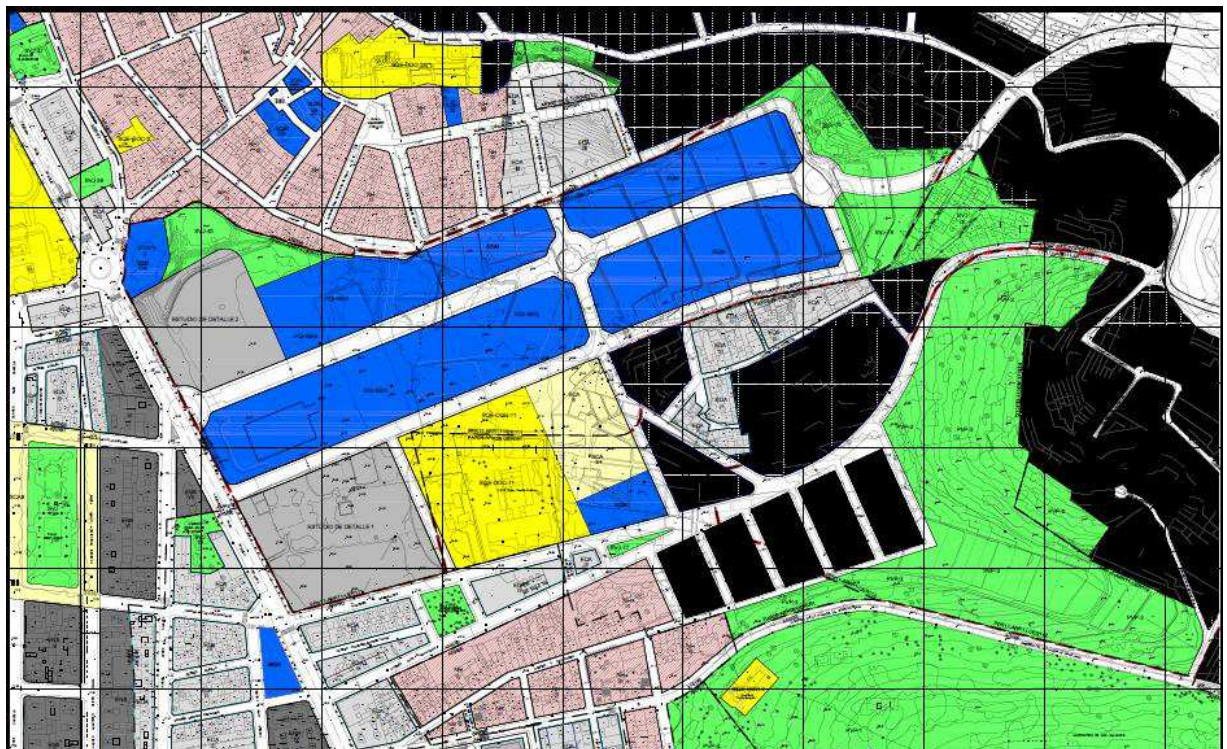






	Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.
USOS INCOMPATIBLES	Tho.2. Campamentos. Tre. 5. Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3. Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5). Aparcamientos: Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).
DENSIDAD	Baja 21'98 viv/ha
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB= 0'2733 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s IER=0'2187 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s IEI= 0'0000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s IET= 0'0545m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
POBLACION MÁXIMA	1.026

PLANO



PROTECCIONES

AFECCIONES



Identificador RjuV kg06 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=

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

PROGRAMAS DE INTERVENCION

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

a) Uso Residencial Unifamiliar:

Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal, aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar la planta baja a este mismo uso, o a cualquiera de los autorizados en esta subzona.

b) Uso residencial plurifamiliar en edificio de uso exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose destinar la planta baja a este mismo uso o a cualquiera de los autorizados en esta zona.

c) Rcm Uso Residencial comunitario:

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales.

d) Tco.1. Uso Terciario Comercial compatible con la vivienda.

Excepto para Tco.1d sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja con comunicación directa con usos residenciales. Asimismo, y en las citadas condiciones, se admitirá la categoría Tco.1b en planta por encima y por debajo de la baja, siempre y cuando estén vinculadas a ésta, con mismo uso y titular, cuenten con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de uso.

e) Tco.2. Uso terciario comercial compatible en zona residencial.

Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el título 6. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

f) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

g) Tof.2. Locales de oficina.

Se admiten, excepto Tof.0 en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

h) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten los tipos Tre.1,y Tre.2, en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Asimismo se admiten los tipos Tre.3, y Tre.4, en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo



también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

i) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Su superficie total no excederá de 300 m<sup>2</sup>.

j) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No se autorizan piezas habitables residenciales en planta baja, de existir previamente, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

k) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

l) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- En plantas altas de uso exclusivo, sin posibilidad de compartir la planta con uso residencial.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales y a usos residenciales.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Subzona residencial unifamiliar aislada. RUA (AIS según LOPTUP)

Art. 5.14. a Art. 5.18

Subzona residencial unifamiliar en Hilera. RUH (ADO según LOPTUP)

Art. 5.19. a Art. 5.23

Subzona residencial unifamiliar en manzana, RPM (según LOPTUP)

Art. 5.30. a Art. 5.34

Subzona residencial plurifamiliar en bloque RPB (según LOPTUP)

Art. 5.35 . a Art. 5.39

6.- FICHA DE GESTION

<b>FICHA DE GESTION</b>	<b>SR-11</b>
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
ZONA DE ORDENACION	ZND-RE
USO DOMINANTE	Residencial

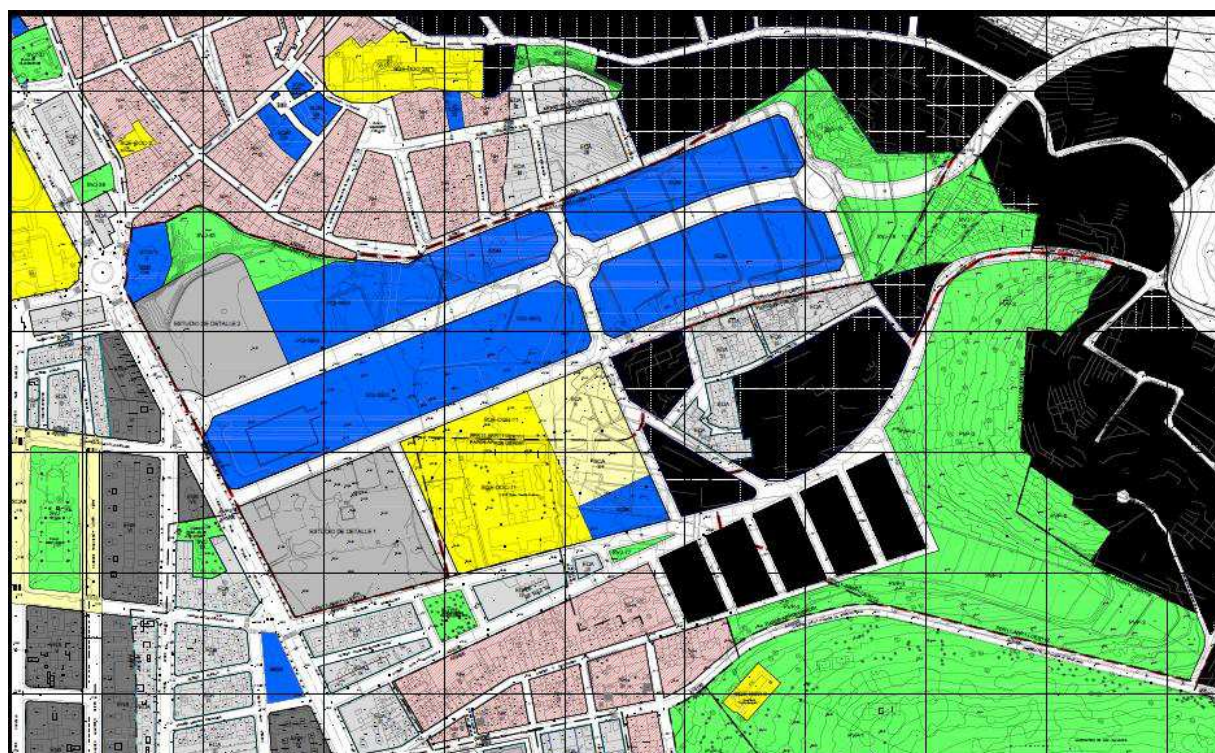


Identificador RjuV kgc6 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=

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

<p>USOS COMPATIBLES</p>	<p>Tco.1. Tco.2 Terciario          Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.          Tof. Locales de oficina.          Tre. Actividades recreativas.          Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.          Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.          D. Dotacionales.          Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.</p>
<p>USOS INCOMPATIBLES</p>	<p>Tho.2. Campamentos.          Tre. 5.          Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.          Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).          Aparcamientos: Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).</p>
<p>CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO</p>	<p>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 definidos.</p> <p>Área de reparto ARR-11</p>

PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR



PARAMETROS URBANISTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	186.839	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'2733
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	63.520	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'2187



SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	13.487	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'0545
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	41.888	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	8.145	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	40.865
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	411
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	1.026
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	21'98
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)			186.839
CONDICIONES DE ORDENACION			
CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento	La ordenación de las manzanas situadas al sur de la unidad de ejecución 1 se definirá mediante un estudio de detalle La unidad de ejecución 2 tiene un exceso de aprovechamiento de 679 m <sup>2</sup> t en unidades RUH correspondientes a la unidad de ejecución 1	Gestión	directa
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:			
ED-1: espacio dotacional público con una superficie mínima de 5.450 m <sup>2</sup>			
ED-2: superficie dotacional mínima computable será de 3.961 m <sup>2</sup> , la edificabilidad máxima terciaria será de 5.000 m <sup>2</sup> , y en la zona norte de esta manzana se situara un espacio público que permita el acceso a la zona verde SVJ-45.			

7.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO

FICHA RESUMEN			
Municipio	Alzira		
Denominación			
Figura	PGP	Tramite	MOD
DOCV de exposición publica		Promotor	Ayuntamiento
Fecha aprobación provisional		Legislación	LOTUP
Fecha presentación SSTT			
Fecha aprobación definitiva		Órgano resolutorio	Conselleria



Identificador RjuV kg06 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=

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

Superficie del sector	186.839	Uso	residencial
Reclasifica SNU	no	Índice de edificabilidad bruta IEB	0'2733 <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie SNU reclasificada	0 m <sup>2</sup>	Edificabilidad residencial	40.865 m <sup>2</sup> †
		Edificabilidad terciaria	10.000 m <sup>2</sup> †
Nº total de viviendas nuevas	0	Edificabilidad industrial	0 m <sup>2</sup> †
Nº viviendas VPP nuevas	0		
Incremento de población	0		
Incorpora golf	no		
Superficie Golf	0 m <sup>2</sup>	Gestión	Directa
Tipo de modificación	Recalificación suelo		
Descripción resumida de la modificación	Cambiar la ordenación, en cuanto a las alineaciones y usos		
Observaciones:			

	Red primaria	Red secundaria	Incremento red primaria	Incremento red secundaria
Parques y jardines	41.888m <sup>2</sup>	13.463 m <sup>2</sup>	392 m <sup>2</sup>	2.672 m <sup>2</sup>
Red viaria	13.487 m <sup>2</sup>	24.920 m <sup>2</sup>	49.951 m <sup>2</sup>	5.830 m <sup>2</sup>
Dotaciones y equipamientos	8.145 m <sup>2</sup>	56.200 m <sup>2</sup>	-71.986 m <sup>2</sup>	49.951 m <sup>2</sup>

	Red primaria	Red secundaria		Red primaria	Red secundaria
<b>Total zonas verdes</b>	392 m <sup>2</sup>	1.741 m <sup>2</sup>	Total dotaciones y equipamientos	-71.986 m <sup>2</sup>	57.725 m <sup>2</sup>
Parques y jardines	392 m <sup>2</sup>	1.741 m <sup>2</sup>	Docente	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Cultural	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total red viaria</b>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Deportivo-recreativo	-80.131 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Red viaria	13.487m <sup>2</sup>	8.398 m <sup>2</sup>	Deportivo golf	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	0 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>	Sanitario	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Asistencial	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Administrativo-institucional	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Residencial	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>





			Múltiple	0 m <sup>2</sup>	25.731 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras hidráulicas	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras de transporte	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras de servicios urbanos	8.145 m <sup>2</sup>	20.483 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras de Tratamientos de residuos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras de seguridad	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras genérico	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Otros	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL INCREMENTO DOT PRIMARIA</b>		-58.107 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL INCREMENTO DOT. RED SECUNDARIA</b>		58.453 m <sup>2</sup>			

	INCREMENTO		INCREMENTO
<b>SUELO URBANO</b>		<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
Residencial	0 m <sup>2</sup>	Residencial	-6 m <sup>2</sup>
Industrial	0 m <sup>2</sup>	Industrial	0 m <sup>2</sup>
Terciario	0 m <sup>2</sup>	Terciario	0 m <sup>2</sup>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>			
Común	0 m <sup>2</sup>		
Protegido	0 m <sup>2</sup>		

### 8.- NORMAS URBANISTICAS DE INTEGRACION PAISAJISTICAS

Las presentes normas son complementarias a las establecidas en el PGOU/2002, para los usos dotacionales.

- Volumetría sencilla, de fácil lectura compositiva.
- Todos los paramentos verticales exteriores del edificio deberán tener tratamiento de fachada
- Con el fin de evitar cualquier contaminación lumínica o de imagen no podrán disponer elementos molestos (carteles retroiluminados, elementos publicitarios,





colores y materiales estridentes...), ajenos a los necesarios para el correcto funcionamiento del edificio.

- Los edificios deberán estar retranqueados de la alineación exterior de forma que la superficie no ocupada por estos este ajardinada,



Identificador RjuV kgc6 U0eD Lnhs Y8h0 waRO LVE=

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

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 19/02/2021 9:52:46

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

Fecha firma: 18/02/2021 12:27:08

JEFE SECCION DE PLANEAMIENTO

AJUNTAMENT ALZIRA