



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 – TORRETXO-PPR11

(JULIO 2021)



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=
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 jcC4 tBL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=

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 "Torretxó 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 carácter de ordenación estructural, con independencia de su calificación urbanística.

3.- Informe de la Suddireccion General de Ordenación del Territorio y Paisaje (Servicio de ordenación del Territorio.)

Se considera que el ámbito de la Modificación Puntual del Torretxo PPR-11 se encuentra afectada tangencialmente y según lo que se pretende es compatible, en aplicación de las determinaciones normativas del PATRICOVA de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana.

1.2.- CONDICIONES GEOGRAFICAS

1.2.1.- AMBITO DE LA MODIFICACION

Los terrenos objeto de la modificación se sitúan en la zona noreste del casco urbano, constituyendo un vacío urbano rodeado de suelo consolidado. Dichos terrenos separan el centro de la ciudad con los denominados barrios de la Alquerieta y el Torretxo.

Concretamente se sitúan en la Avda. Padre Pompilio Tortajada, con referencia catastral, incluidos en dos unidades de ejecución de suelo urbanizable y una porción de suelo urbano:



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
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 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 m², 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.

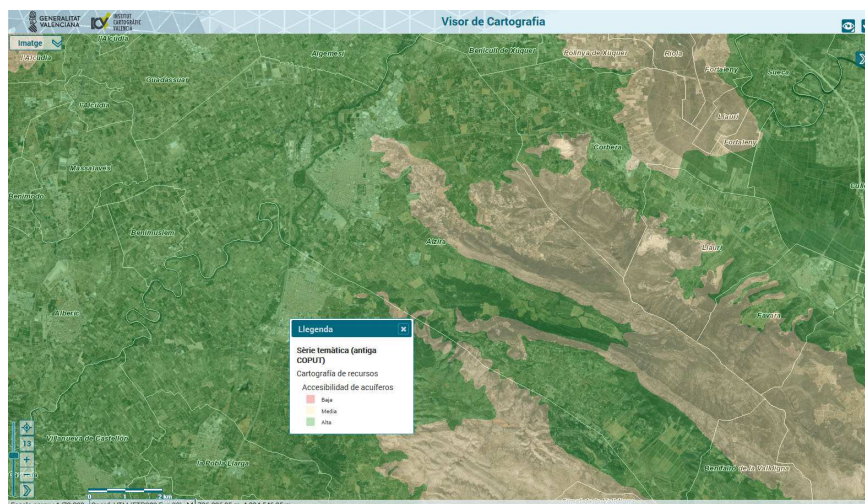
Por otro lado el Ayuntamiento de Alzira esta actualmente construyendo el nuevo edificio de la policía local en los terrenos dotacionales recayentes a la Avda. Padre Pompilio Tortajada. La redacción y aprobación del proyecto serán objeto de sujetarse a la normativa urbanística y de edificación, y la de 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.

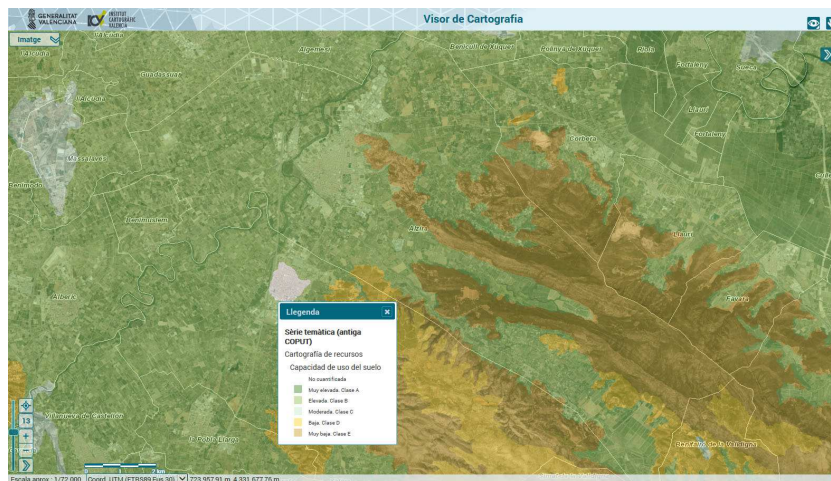
Las Unidades Hidrogeológicas que se encuentran en el interior del término municipal son:

- 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.

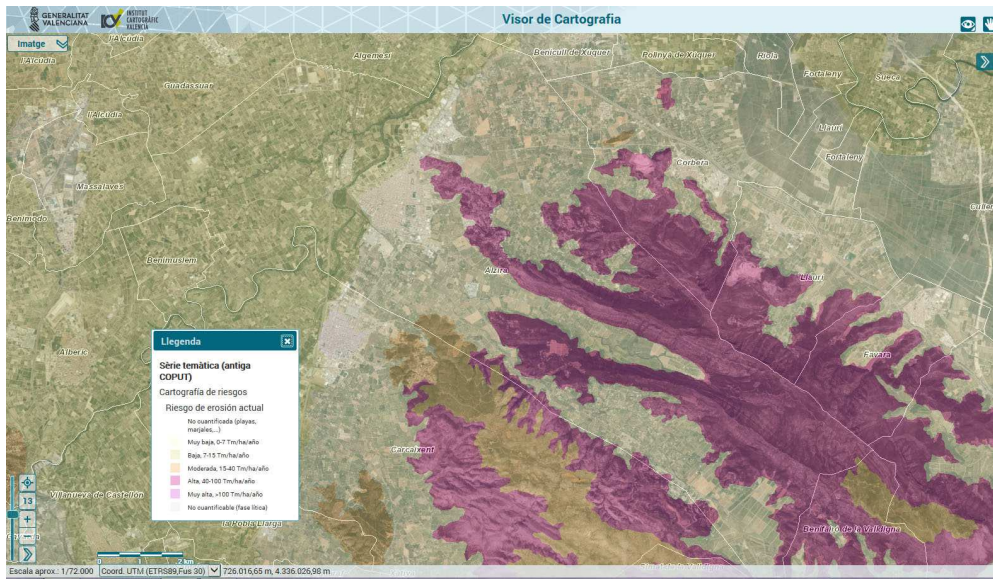


2.- Riesgos.

2.1.- Erosión.

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

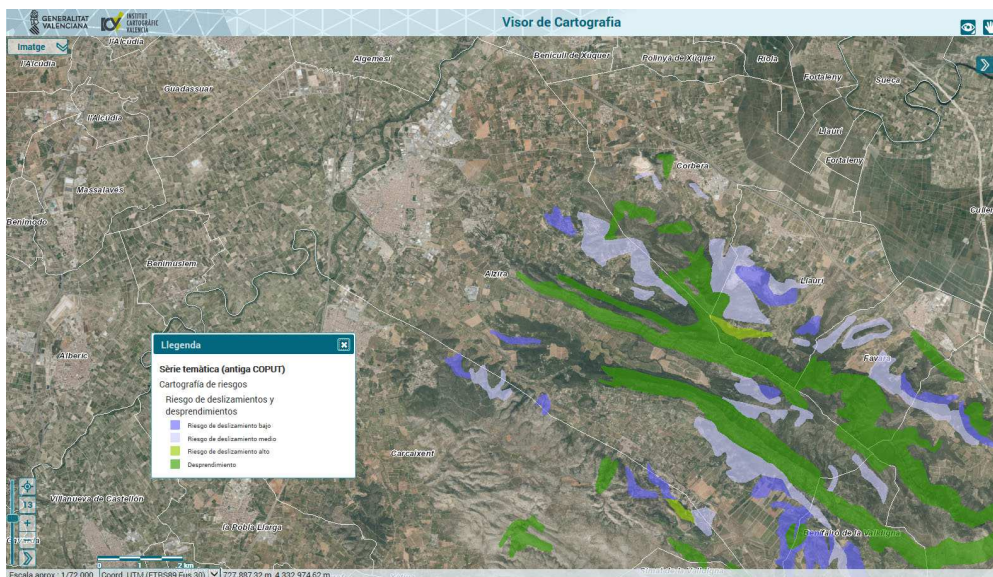
- Alta (40-100 Tm/ha/año): comprende, este grado de erosión, las zonas del término municipal con un relieve montañoso.
- Baja (7-15 Tm/ha/año) desde la línea que forma la CV-41 y la CV-545 partiendo el núcleo de población hacia el oeste, y en la zona de la Garrofera, la parte más oriental.
- Muy Baja (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.

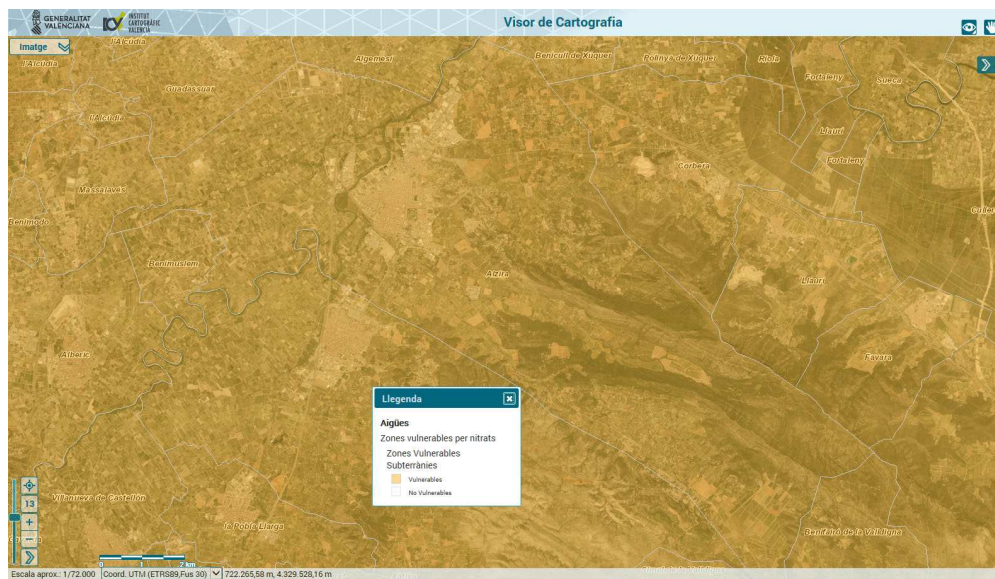
2.2.- Deslizamientos.

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.

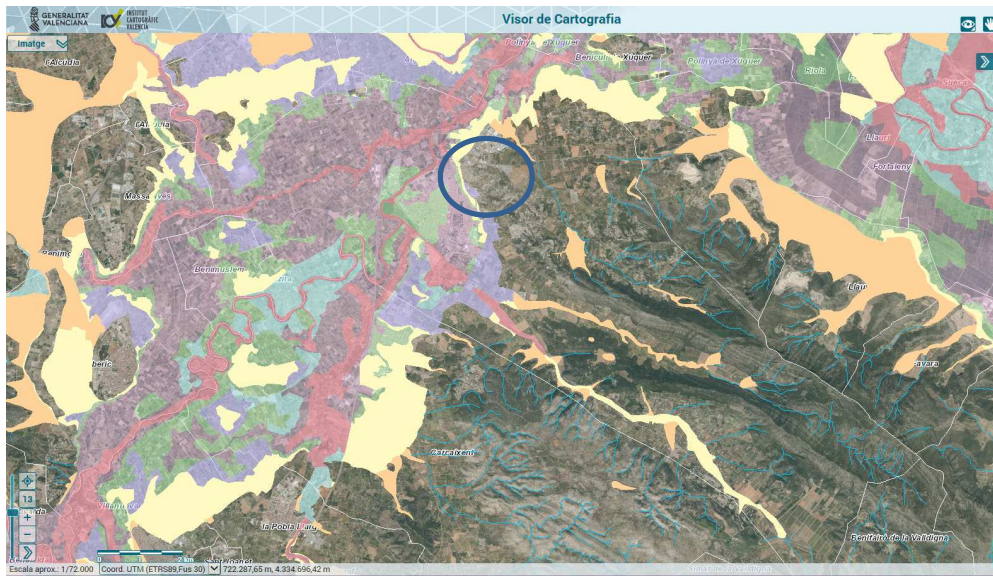
La evaluación de los riesgos y peligrosidad de inundación está determinada por el Plan de Acción territorial sobre Prevención de Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana, con el siguiente contenido en lo referente al municipio:

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.



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

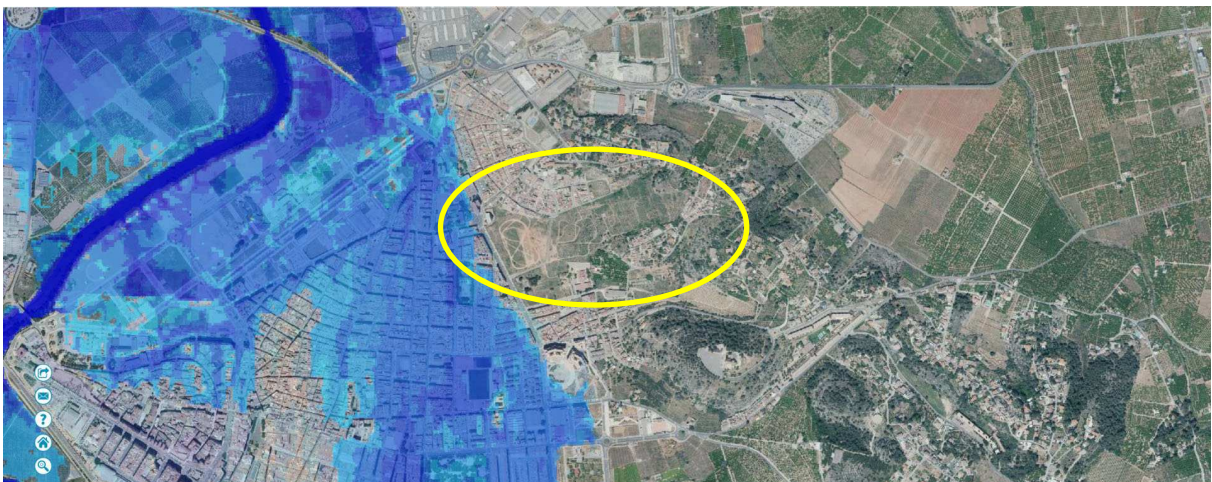


Peligrosidad de Inundación

- 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.



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.



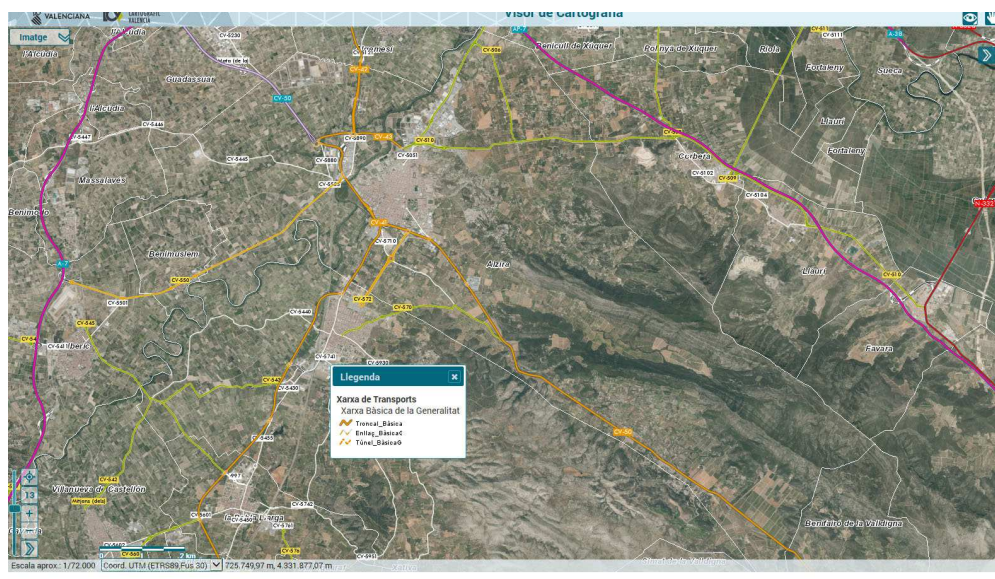
Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=

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

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.



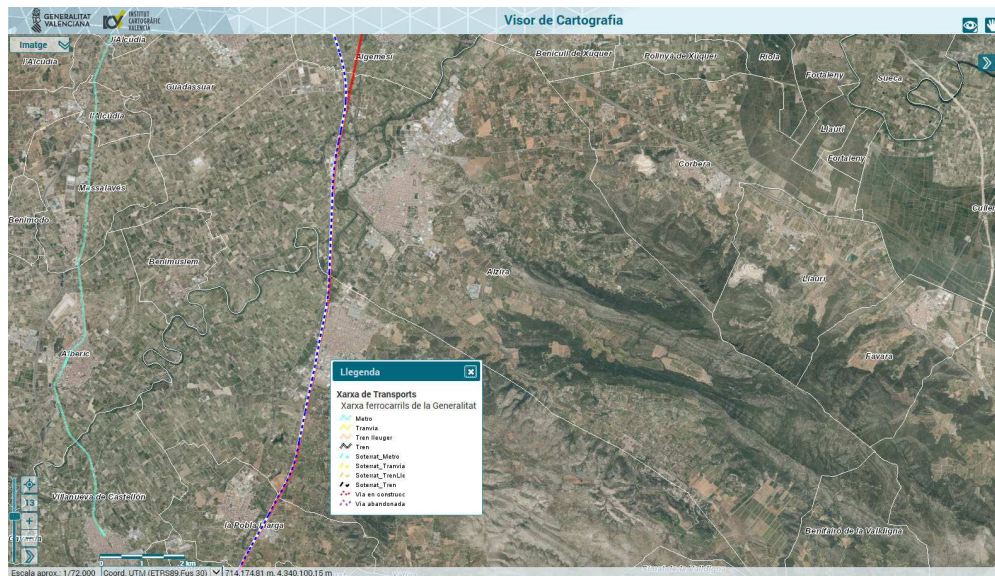
Las principales carreteras no municipales que transcurren por el término municipal de Alzira son:

- 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.

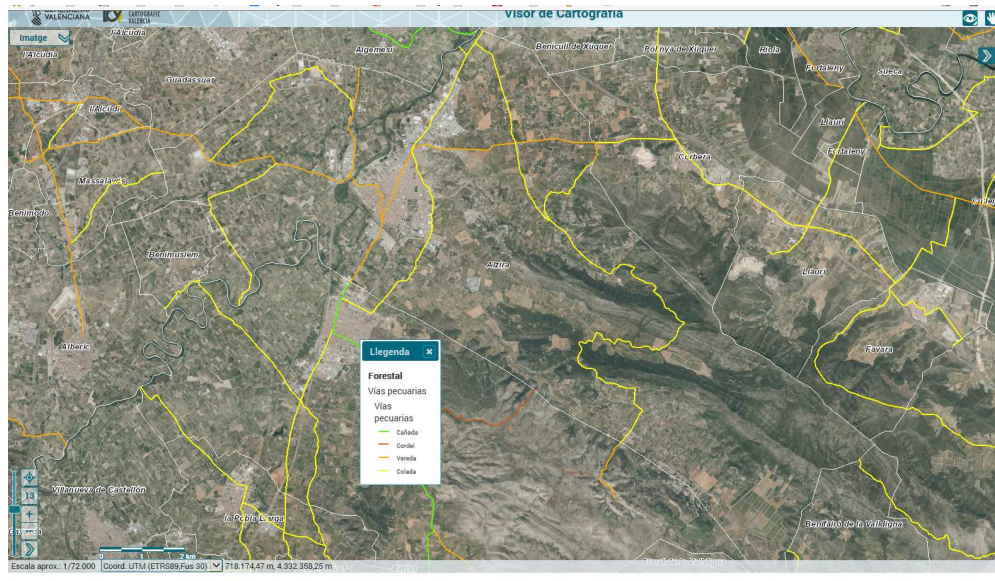
4.- Otras figuras de protección

4.1.- Vías pecuarias.

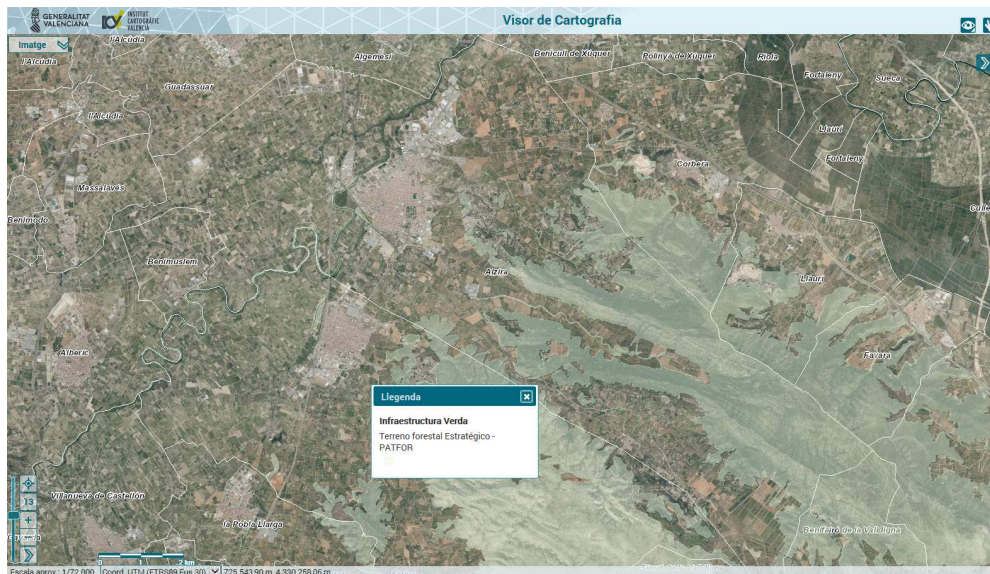
Existen once vías pecuarias en el término municipal de Alzira, de las cuales ocho se ubican en la zona de Alzira, que son: Vereda de castilla, Vereda de Aragón a Guadassuar, Vereda de Gandia, Vereda dels Frares, Assagador de Vilella, Assagador de Vistabella,

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.

Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nincg 4Vs9 Ctw=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



4.2.-Plan de acción territorial (PATFOR)

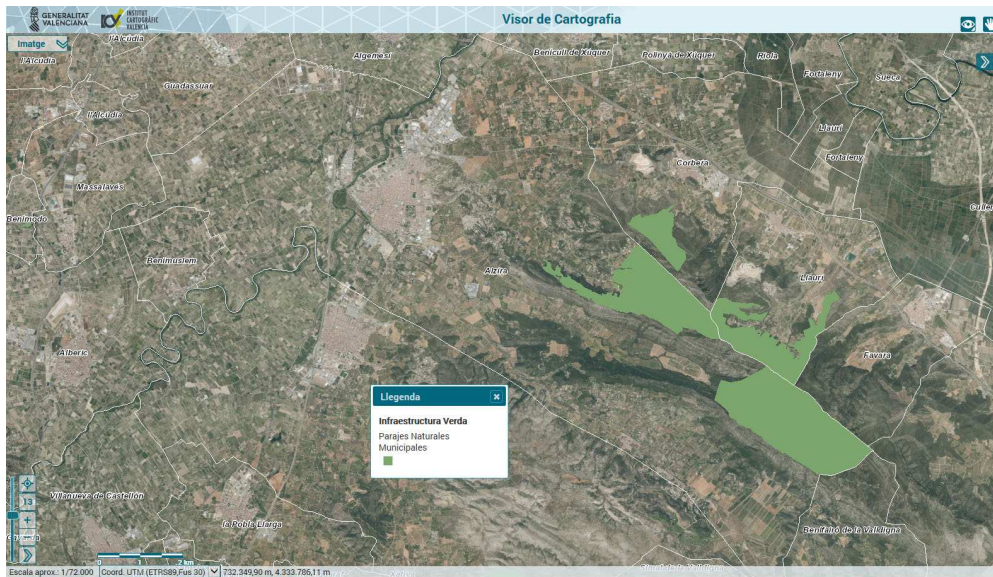


De acuerdo con el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, de 15 de junio de 2007, el término de Alzira, se encuentra ligeramente dominado por las zonas no forestales. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a ninguna zona forestal.



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nincg 4Vs9 Ctw=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

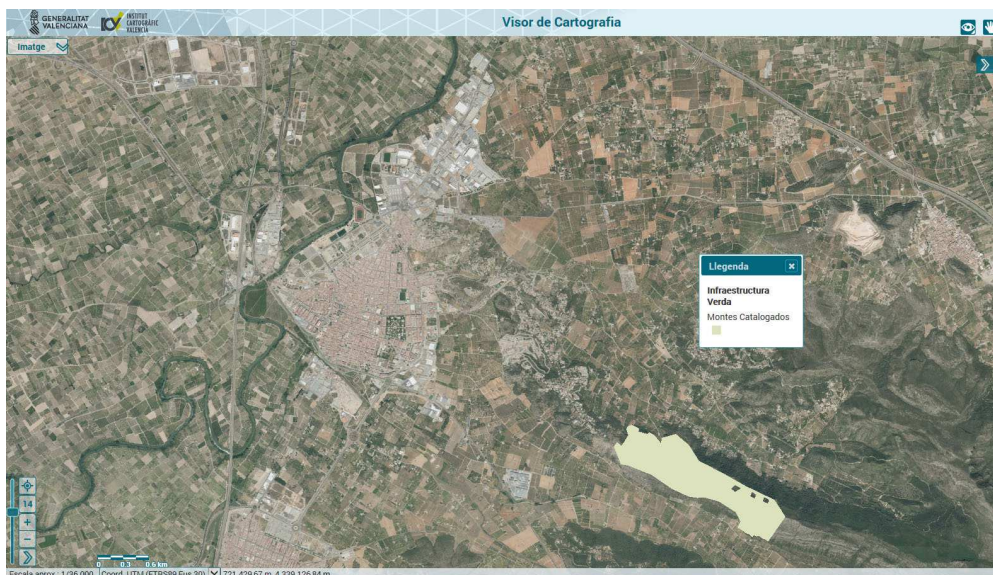
4.3.- Parajes municipales protegidos



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

4.4.-Montes de utilidad 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.



4.5.- Espacios protegidos. Red Natura 2000

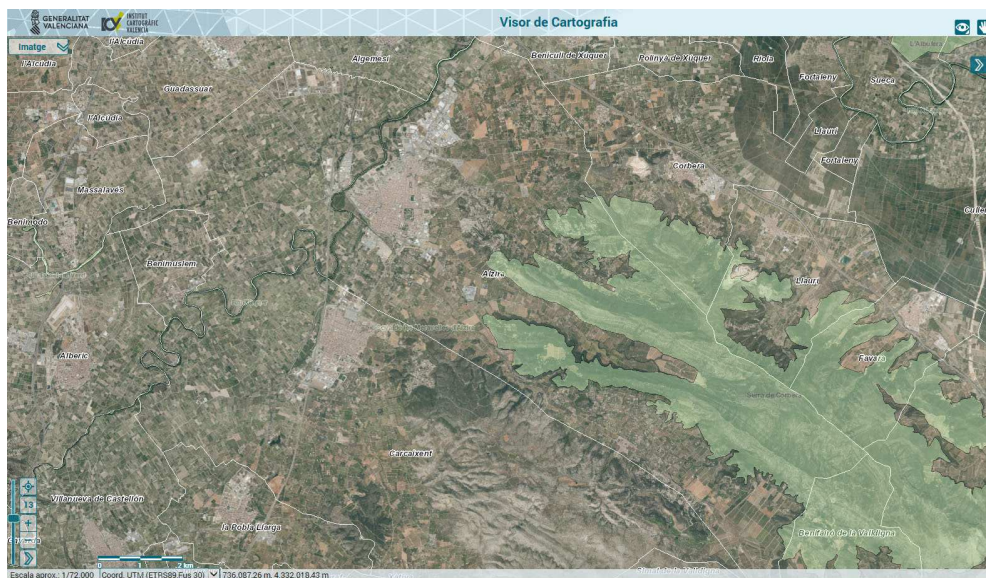
Respecto a la Red Natura 2000, en el término municipal de Alzira se encuentran el L.I.C. de la "Serra de Corbera" y el L.I.C. del Tramo Medio y Bajo del Río Júcar. Parte del término



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



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 Arqueològic: 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/ Salinerias, nº 4, c/ Salinerias, 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 Riu et Dels Ulls, Prada, Sequer De Juana.

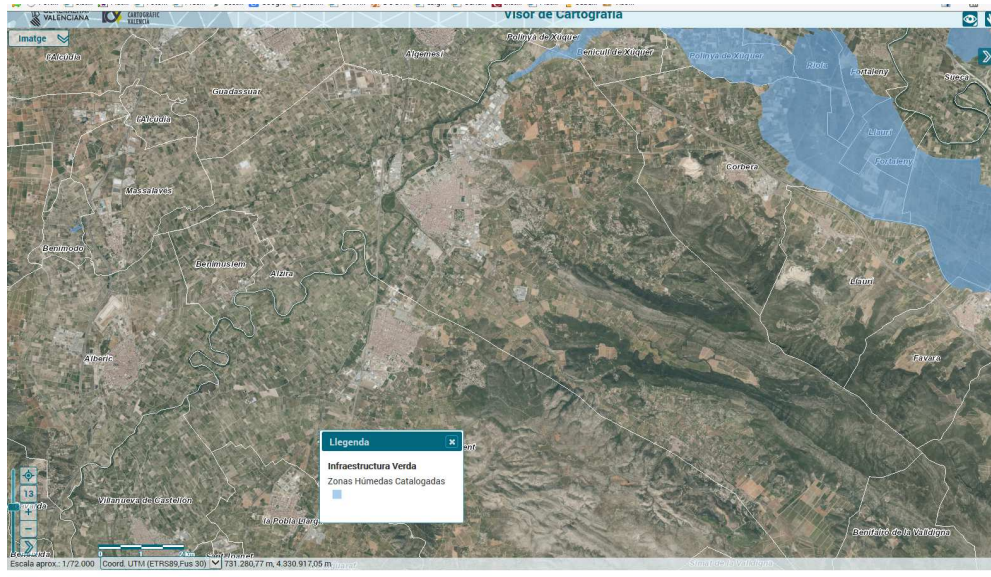
Patrimonio Etnològic: Almàssera de la Murta, Anunciación, Secador de San Bernardo o de Blazquez, Baixador, Banco, Caserna guerdia civil, Caseta de guardabarres, Caseta de guardabarres 2, Caseta de peons, Caseta de peons 2, Casino, Casino 2, Cementerio, Colegio, Colegio 2, Cotonera, Criador de aves, Escuela, 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 modificació del plan vigent no afecta en ningun aspecte a ningun elemente catalogat.

4.7.- Zonas humedas 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 humedas 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 m² y suelo urbano incluido en el PAR06. Realizada medición topográfica resulta un total de 186.839 m², en lo que respecta al sector PPR-11.

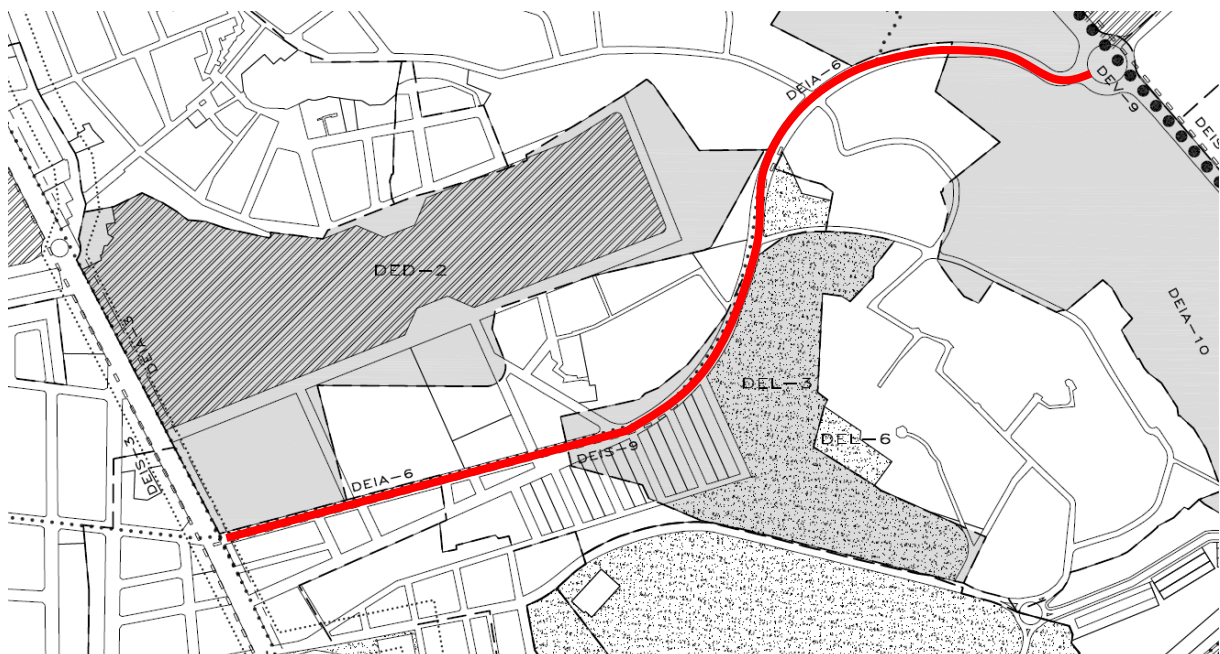
La modificación del Plan General tiene como objeto y contenido básico modificar el uso dotacional previsto en el PGOU/2002 vigente, uso deportivo –DED-2, definido en la UER-111, incorporando un régimen de usos compatibles que facilite el desarrollo del área, y estableciendo la calificación urbanística 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.

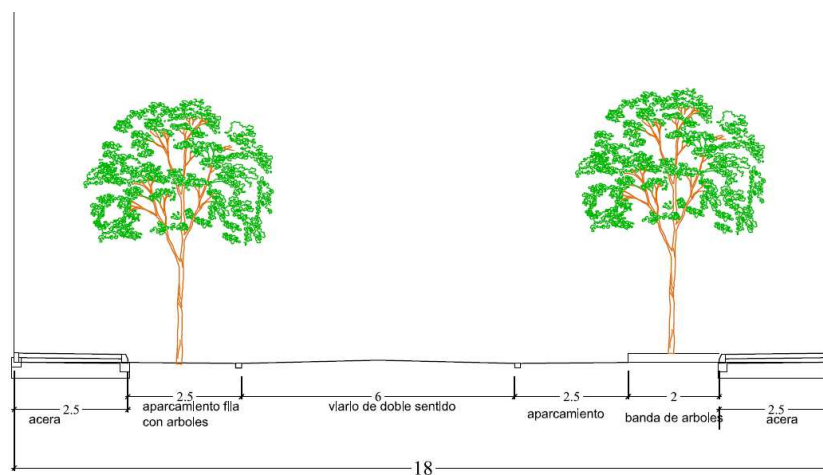
a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:



Anchura mínima de los viales	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ² .	16 metros.	20 metros.
0,30 m ² / m ² < IEB < 0,60 m ² / m ² .	12 metros.	16 metros.
IEB < 0,30 m ² / m ² .	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 m²t/m² s , por lo que sería suficiente un vial de 12 en ambos sentidos.

La sección prevista es:

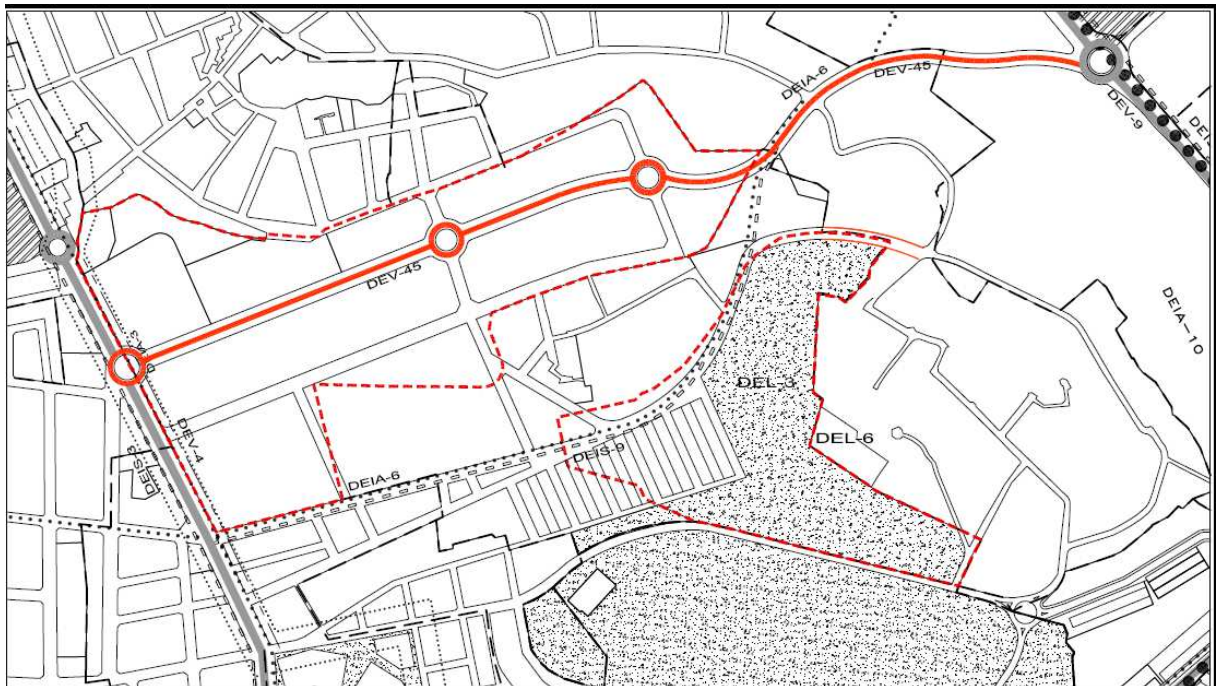


Otro aspecto a considerar es el Estudio de Trafico que forma parte de la revisión del PGOU actualmente en tramitación. En las conclusiones se establece:

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.





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 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.

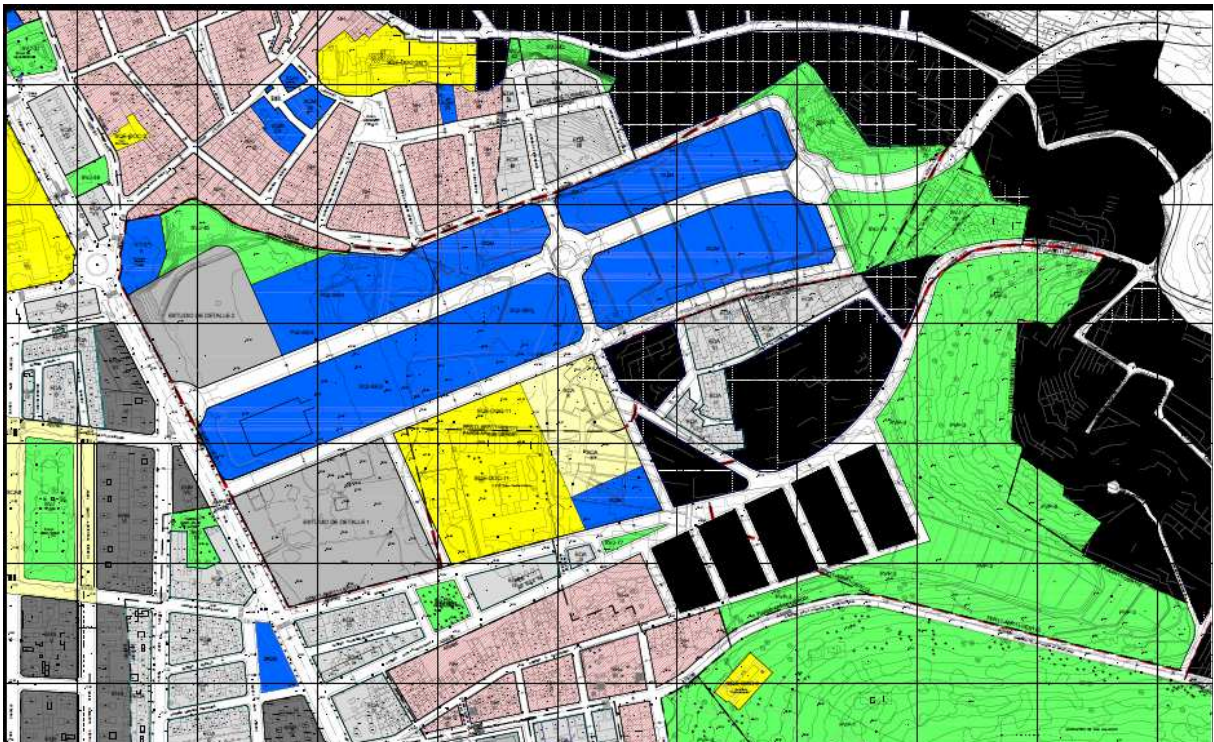
Como se deduce de los cuadros de superficie de estado actual y estado modificado se mantiene la superficie dotacional, aumentando la superficie de zonas verdes.

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 -24.331 m²- y terciario - 10.000 m²- se deben situar en la manzana situada al sur con una superficie de 14.529 m² 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 m², 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 m², la edificabilidad máxima terciaria será de 5.000 m², y en la zona norte de esta manzana se situara un espacio público 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 m²t y 5.000 m²t, respectivamente. Además, deberá incorporar un espacio dotacional público con una superficie mínima de 5.450 m² 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 ²)	UE 1 (m ² s)	UE2 (m ² s)
RED PRIMARIA TOTAL	63.520	21.632	41.888
ZONA VERDE PRIMARIA	41.888	0	41.888
EQUIPAMIENTO PRIMARIO	8.145	8.145	0
VIARIO PRIMARIO	13.487	13.487	

RED SECUNDARIA TOTAL	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

SUP LUCRATIVA	24.986	14.909	10.077

EDIFICABILIDAD	UE-1	UE-2
RPB	24.331 m ² t	0 m ² t
RUA	95 m ² t	642 m ² t
TCO	10.000 m ² t	0 m ² t
RUH	0 m ² t	15.996 m ² 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:

$$VRS=(Vv/K)-Vc$$

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 33.428 m²t en unidades RUH, que en aplicación de los coeficientes de homogeneización del PGOU le corresponden 24.331 m²t en RPB residencial plurifamiliar en bloque, 95 m²t en residencial unifamiliar aislado y 10.000 m²t en terciario.

Uso residencial (RPB):

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.

testigos	situación	precio	superficie	euros/m ²
1	Plaza Cartonajes	65.500	74	878
2	Plaza Cartonajes	98.000	80	1.225
3	Avda. Padre Pompilio	96.000	102	941
4	Plaza Cartonajes	105.000	115	913
5	Plaza Cartonajes	97.000	85	1.141
6	Plaza Cartonajes	123.900	123	1.007
7	Avda. Padre Pompilio	96.000	115	835



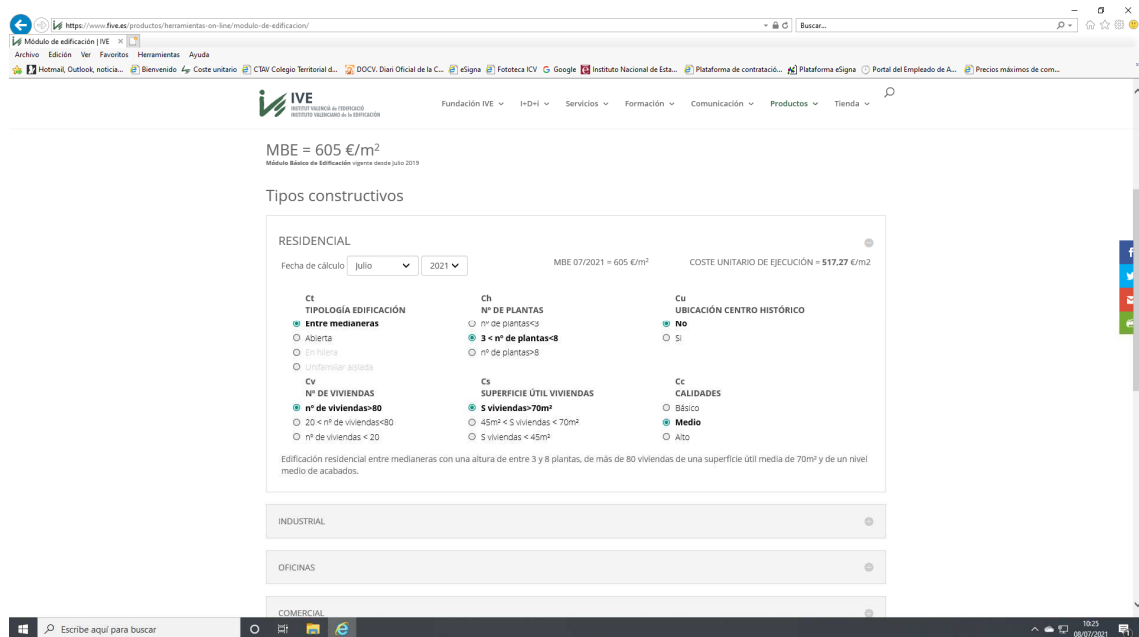


El valor medio que se obtienen es de 993 euros/m²

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 = 517'27 €/m² en edificación residencial aislada con una altura entre 3 y 8 plantas, de más de 80 viviendas, de una superficie útil superior a 70 m² y de un nivel medio de acabados.

Dicho precio se incrementa con el correspondiente beneficio industrial (6%), gastos generales (13%), obteniendo un valor de 615'55 euros/m².



Valor residual.

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

$$VRS = (992 / 1'2) - 615'55 = 211'54 \text{ euros/m}^2$$

Uso terciario:

Valor del producto inmobiliario construible sobre los terrenos

Para la selección de testigos de inmuebles comparables se ha procedido a través de los

Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



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.

testigos	situación	precio	superficie	homogeneización	euros/m ²
1	calle Naranjo	508.600	1.210	1,00	420
2	C/ Plaza Mayor	185.000	330	0,80	448
3	Plaza Reino	238.700	200	1,00	1.194
4	C/ Doctor Ferran	270.000	700	1,00	386
5	C/ Valencia	360.000	953	0,80	302
6	Avda Luis suñer	368.000	929	1,00	396

Coste de construcción del producto inmobiliario edificable sobre los terrenos

Se considera un valor de construcción del 50% del uso residencial estableciéndose en 307'77 euros/m².

Valor residual.

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

$$VRS=(524 /1'2)- 307'77 = 129'22 \text{ euros/m}^2$$

Valor total del suelo:

24.331 m² x 210'74 euros/m² = 5.127.595 euros

10.000 m² x 307'77 euros/m² = 1.292.185 euros

Total = 6.419.780 euros.

Siendo la repercusión en unidades de aprovechamiento de 192'05 euros/ua

Gastos de urbanización.

A partir de los datos obrantes en el departamento con relación a otras unidades de urbanización ejecutadas se propone un modulo de urbanización de 90 euros / m²s para los viales y 30 euros/ m² para las zonas verdes. Se acompaña hoja resumen de los gastos de urbanización de diferentes sectores en los que el uso predominante es el residencial.



Siendo la superficie de 13.345 m² y 12.532 m² de viales (red secundaria) y zona verde respectivamente se obtiene un total de 1.577.010 euros, y una repercusión de los gastos de urbanización de 47'17 euros/ua.

En consecuencia a partir de los cálculos realizados el valor del producto inmobiliario resultante es superior a los gastos de urbanización.

La estimación del valor teórico de mercado de la parcela de uso residencial o terciaria, 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.

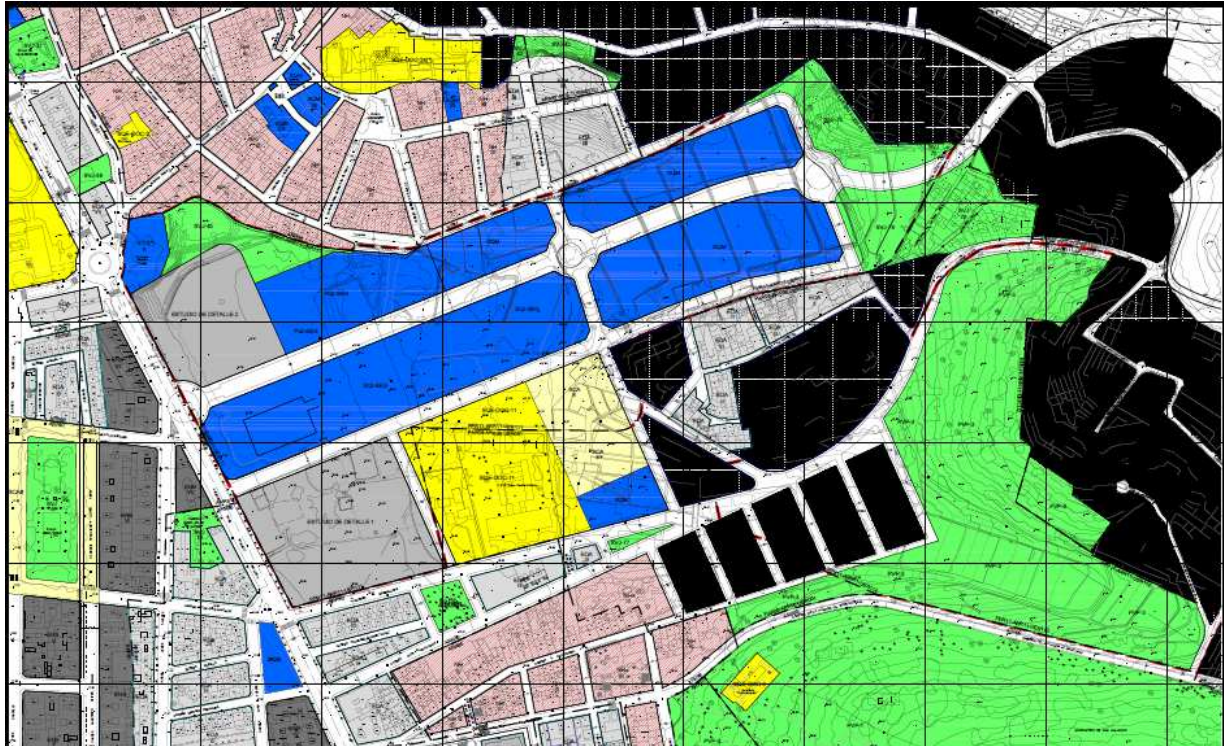
5.- FICHA DE ZONA

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZND-RE
DEFINICION DE LA ZONA	
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) y las instalaciones de producción de energía fotovoltaica mediante la figura de Comunidades energéticas locales o cualquier otra que pueda ser de aplicación. Aparcamientos: Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).
DENSIDAD	Baja 21'98 viv/ha
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB= 0'2733 m ² /m ² s IER=0'2197 m ² /m ² s IEI= 0'0000 m ² /m ² s IET= 0'0535m ² /m ² s
POBLACION MÁXIMA	1.026

Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nincg 4Vs9 Ctw=
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



PLANO



PROTECCIONES

AFECCIONES

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, entendiendo 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, entendiendo 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, entendiendo 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 entendiendo 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, entendiendo 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 m².

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

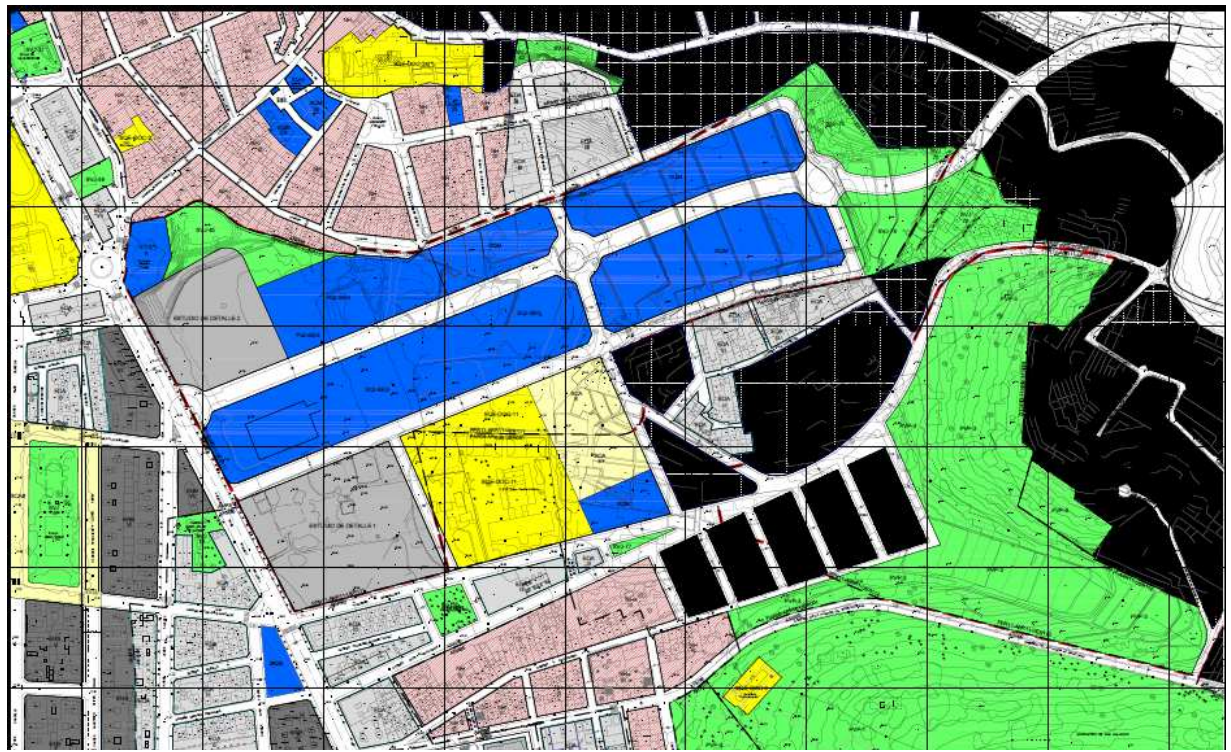
FICHA DE GESTION		SR-11
CLASIFICACION Y CALIFICACION		
ZONA DE ORDENACION		ZND-RE
USO DOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES	Tco.1. Tco.2 Terciario Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. ToF. Locales de oficina. Tre. Actividades recreativas. Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda. Alm.1. 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) y las instalaciones de producción de energía fotovoltaica mediante la figura de Comunidades energéticas locales o cualquier otra que pueda ser de aplicación. Aparcamientos: Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y	El aprovechamiento tipo será el que resulta de la aplicación de los coeficientes de homogeneización	





AREA DE REPARTO	definidos en el vigente PGOU/2002, a la edificabilidad de los diferentes usos definidos. Área de reparto ARR-11
-----------------	--

PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR



PARAMETROS URBANISTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	186.839	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'2733
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	63.520	IER (m ² techo/m ² suelo)	0'2197
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	13.487	IET (m ² techo/m ² suelo)	0'0535
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	41.888	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	8.145	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	41.065
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	411
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	1.026
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	21'98
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)			186.839

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE GESTION

Figura de planeamiento	La ordenación de las manzanas situadas al	Gestión	Directa por los propietarios
------------------------	---	---------	------------------------------



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



	<p>sur de la unidad de ejecución 1 se definirá mediante un estudio de detalle</p> <p>La unidad de ejecución 2 tiene un exceso de aprovechamiento de 679 m² en unidades RUH correspondientes a la unidad de ejecución 1</p>		Indirecta.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:			
<p>ED-1: espacio dotacional público con una superficie mínima de 5.450 m². EL proyecto de edificación residencial seguirá los criterios de diseño establecidos en el concurso de EUROPAN, y que se concretaran mediante un estudio de detalle</p> <p>ED-2: superficie dotacional mínima computable será de 3.961 m², la edificabilidad máxima terciaria será de 5.000 m², y en la zona norte de esta manzana se situara un espacio público que permita el acceso a la zona verde SVJ-45.</p>			

7.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO

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

Superficie del sector	186.839	Uso	residencial
Reclasifica SNU	no	Índice de edificabilidad bruta IEB	0'2733 ² /m ² s
Superficie SNU reclasificada	0 m ²	Edificabilidad residencial	41.065 m ² †
		Edificabilidad terciaria	10.000 m ² †
Nº total de viviendas nuevas	0	Edificabilidad industrial	0 m ² †
Nº viviendas VPP nuevas	0		
Incremento de población	0		
Incorpora golf	no		
Superficie Golf	0 m ²	Gestión	- Directa por los propietarios - Indirecta
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 ²	12.532 m ²	392 m ²	1.741 m ²
Red viaria	13.487 m ²	21.827 m ²	13.487 m ²	-1.013 m ²
Dotaciones y equipamientos	8.145 m ²	63.974 m ²	-71.986 m ²	57.725 m ²

	Red primaria	Red secundaria		Red primaria	Red secundaria
Total zonas verdes	392 m ²	1.741 m ²	Total dotaciones y equipamientos	-71.986 m ²	57.725 m ²
Parques y jardines	392 m ²	1.741 m ²	Docente	0 m ²	0 m ²
			Cultural	0 m ²	0 m ²
Total red viaria	0 m ²	0 m ²	Deportivo-recreativo	-80.131 m ²	0 m ²
Red viaria	13.487m ²	-1.013 m ²	Deportivo golf	0 m ²	0 m ²
Aparcamientos	0 m ²	176 m ²	Sanitario	0 m ²	0 m ²
			Asistencial	0 m ²	0 m ²
			Administrativo-institucional	0 m ²	0 m ²
			Residencial	0 m ²	0 m ²
			Múltiple	0 m ²	25.731 m ²
			Infraestructuras hidráulicas	0 m ²	0 m ²
			Infraestructuras de transporte	0 m ²	0 m ²
			Infraestructuras de servicios urbanos	8.145 m ²	20.483 m ²
			Infraestructuras de Tratamientos de residuos	0 m ²	0 m ²
			Infraestructuras de seguridad	0 m ²	0 m ²
			Infraestructuras genérico	0 m ²	0 m ²



		Otros	0 m ²	0 m ²
TOTAL INCREMENTO DOT PRIMARIA	-58.107 m ²			
TOTAL INCREMENTO DOT. RED SECUNDARIA	58.453 m ²			

	INCREMENTO		INCREMENTO
SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE	
Residencial	0 m ²	Residencial	-6 m ²
Industrial	0 m ²	Industrial	0 m ²
Terciario	0 m ²	Terciario	0 m ²
SUELO NO URBANIZABLE			
Común	0 m ²		
Protegido	0 m ²		

8.- NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO: NORMAS DE INTEGRACION PAISAJISTICA

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,

CAPITULO: condiciones para crear espacios inclusivos:

- Integración de todas las edades en el espacio libre, integrando zonas de descanso y ocio.
- Creación de espacios de recreo "neutros" que respetan la evolución psicopedagógica de los menores.
- De forma espacial, en espacios libres cerca de dotacionales de carácter escolar se





deberá atender a la ubicación de accesos peatonales y rodados, acceso y aparcamiento de bicicletas, de espera de familiares, zonas con sombra y vegetación en el camino escolar, zonas de juego intergeneracional.

- Evitar el exceso de mobiliario urbano fijo de baja utilidad que no permite usos alternativos de este espacio, como por ejemplo bailar, jugar.
- Incorporar las necesidades de las personas con diversidad funcional: rampas, bordillos o pilones imposibles.
- Evitar encuentros mal resueltos en el pavimento que son poco molestos para las personas jóvenes pero que facilitan las caídas a las personas mayores o con algún problema funcional. En particular, los encuentros entre los pavimentos de goma de los juegos infantiles y el pavimento más duro habitual.
- Dar solución a la carencia de baños públicos, bancos para descansar o fuentes de agua potable, así como la disfuncionalidad de la posición de algunos pasos de peatones... lo cual desalinea la ocupación del espacio público por personas mayores.
- Disponer suficientes aparcamientos para bicicletas, muy colocados y muy señalizados.
- La necesidad de espacios y recorridos sombreados, donde las personas peatones pueden acceder.
- Limitar el paso del transporte privado (coches y motos) por espacios previstos como peatonales.
- Procurar un continuo urbano iluminado, tranquilo y seguro.

CAPITULO: MOVILIDAD

- La composición ambiental y paisajística de esta zona se tiene que sustentar en la reordenación de la circulación y el tráfico de vehículos para conseguir la creación de circuitos peatonales seguros. La ordenación, distribución y diseño del espacio libre procurará el goce peatonal, favoreciendo los recorridos peatonales, los circuitos de bicicleta y la utilización del transporte colectivo.
- La reordenación de la circulación tendrá que tener en consideración aspectos de carácter general como la organización del viario interior del ámbito; ordenación de la circulación por zonas con entradas y salidas a la ronda sin atravesar el resto de la ciudad, redimensionado de esos viarios principales (disminución de calzadas y ampliación de aceras); diferenciación del viario para uso residencial con los de uso comercial, estos últimos procurar el acceso directo a las zonas de aparcamiento existentes.



- En las áreas delimitadas como peatonales se permitirá el paso restringido de vehículos para acceso de residentes y comerciantes de la zona; se permitirán las operaciones de carga y descarga relacionadas con las actividades y los usos propios de la zona con las correspondientes limitaciones horarias; se tendrá en cuenta la creación de accesos directos a los aparcamientos públicos ya existentes desde los viarios de penetración; se permitirá el acceso del transporte colectivo público y privado y el paso de vehículos de emergencias.

Jefe del Servicio de Gestión del Territorio
Proyectos, Infraestructuras y Medio Ambiente

Jefe de Sección de
Planeamiento

Miguel Ángel Llopis Vila

Cristina Martínez Algarra

Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=

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



ANEXO: TESTIGOS INFORME VIABILIDAD ECONOMICA.

Uso residencial.



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



LA RIBERA ALTA - ALZIRA
98.000 €
 Ref: 408533136 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)
 Ref: 2204. piso en la zona plaza cartonajes, zona residencial en el extrarradio de alzira, tiene una orientación sur- suroeste. está próxima a servicios como centros educativos, farmacia, supermercado, comercios y polideportivo. a 5 minutos del hospital de la ribera. a 20 minutos andando al centro, a tan solo 20 minutos en coche de las playas de cullera, perelló, palmeres dispone de un distribuidor desde el que se accede a todas las estancias. muy luminoso. tiene dos amplios dormitorios con armarios empotrados y 2 baños (uno de ellos en la suite principal. el salón comedor es amplio y la cocina amueblada, con una terraza amplia y soleada con vistas al valle de la casella además incluye plaza de garaje. la finca está diseñada para un acceso cómodo de carritos/ochos, personas mayores... la finca también dispone de agua de ósmosis inversa, internet comunitario y vigilancia por cámaras. no pierdas esta oportunidad. además si no puedes visitarnos, nosotros te mostramos tu futuro hogar por videollamada. todo comienza con un sueño... ¡vuestra casa 30 años haciendo sueños realidades encuentra más en http://www.vuestracasa.net armarios, garaje privado, terraza, ascensor, vistas a la montaña, valor eficiencia consumo: 0, 00, valor eficiencia emisiones: 0, 00, 3ª Planta, Ascensor, Garaje, Terraza. CE: G
 80m² 2 dorm. 2 baños 1.225 €/m² Ver mapa

Servicios Adicionales
 Calcula tu cuota

LA RIBERA ALTA - ALZIRA
96.000 €
 Ref: 407162831 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)
 Ref: g-p96. expersaca grau dispone en venta de un inmueble con garaje y trastero, en c/padre pompillo tortajada, en la localidad de alzira, a 40 km aproximadamente de la ciudad de valencia. este piso se encuentra en una 5ª altura con ascensor en finca seminueva de 2008, es exterior, luminoso y consta de 102 m². distribuido en 3 habitaciones, una de ellas con salida a amplio balcón con vistas despejadas; salón-comedor, cocina independiente con galería y 2 baños; la vivienda cuenta con aire acondicionado por conducto por todo el piso, vitrocéntrica, puerta climait en la galería, puerta corredera en la cocina para optimizar el espacio, armario empotrado, etc... este piso se encuentra muy bien comunicado con todos los servicios de alrededor: autobuses, centros comerciales, supermercados, colegios, zonas verdes e infantiles, ¡venga a visitarlo!, puede contactarnos al 961023726 / 672771107. ¡¡-los datos de esta publicación, se muestran a título informativo, no contractual y no son vinculantes. 2º- en expersaca tenemos más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, le ofrecemos un asesoramiento personalizado, transparente y profesional en la compra, venta o alquiler de su inmueble, con amplia difusión publicitaria en todos los principales portales inmobiliarios, con el reparto de miles de folletos y la mejor revista mensual de promoción inmobiliaria de valencia. los servicios que ponemos a su disposición incluyen: la valoración gratuita de su vivienda y análisis del mercado, asesoramiento financiero exclusivo openfin que le encontrará la mejor financiación y préstamo hipotecario adaptado a sus necesidades, certificación energética, tramitación de herencias... porque nuestro objetivo es encontrar siempre la mejor solución adaptada a todas las necesidades de nuestros clientes. aire acondicionado, armarios, calefacción, garaje privado, trastero, ascensor, balcón, valor eficiencia consumo: 0, 00, valor eficiencia emisiones: 0, 00, 4ª Planta, Ascensor, Garaje, Trastero, Calefacción, Aire acondicionado. CE: G
 102m² 3 dorm. 2 baños 941 €/m² Ver mapa

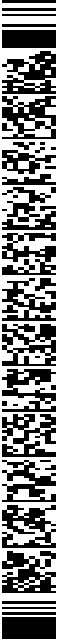
Servicios Adicionales

Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nincg 4Vs9 Ctw=
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



LA RIBERA ALTA - ALZIRA
105.000 €
 Ref: 404755392 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)
 Ref: MA-0615. Piso con ascensor. Incluye plaza de garaje y trastero en el mismo edificio. Muy luminoso Aire acondicionado y calefacción por conductos en toda la vivienda. , Baño reformado, Cocina con galería cerrada, Habitación de matrimonio con gran armario empotrado. Las otras 2 habitaciones también disponen de armario empotrado. Dispone de alama en la vivienda. Puertas correderas en cocina y baño. Terraza trasera que da a los dormitorios. Orientación al este. Oportunidad! ven a verlo! #ref: MA-0615 Aire acondicionado. Armarios. Calefacción. Trastero. Ascensor. Vistas a la montaña. Cocina equipada. Valor eficiencia consumo: 0. 00. Valor eficiencia emisiones: 0. 00. 4ª Planta. Ascensor. Trastero. Calefacción. Aire acondicionado. CE: G
 115m² 3 dorm. 2 baños 913 €/m² Ver mapa
 Servicios Adicionales
 Calcula tu cuota

ALZIRA, ZONA DE - ALZIRA
97.000 €
 Ref: 397271747 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)
 Ref: piso. 901. bonito piso con balcón y con garaje incluido en el precio! bonito piso seminuevo con garaje incluido en plaza cartonajes. piso en perfecto estado y con buena orientación hacia la montaña de san salvador con vistas a la iglesia. vivienda con ascensor que dispone de distribuidor desde el que se accede a todas las estancias, una cocina office abierta a un amplio salón comedor y con acceso a una terraza con bonitas vistas a la montaña, 2 amplios dormitorios con armarios empotrados y 2 baños completos (uno dentro de la habitación de matrimonio). la vivienda es muy luminosa y está ubicada en un edificio con ascensor. incluye además una plaza de garaje amplia. se ubica en una zona próxima a servicios como centros educativos, farmacia, supermercado, comercios y polideportivo. #ref: piso. 901 armarios. ascensor. 2ª Planta. Ascensor. CE: G
 85m² 2 dorm. 2 baños 1.141 €/m² Ver mapa
 Servicios Adicionales
 Calcula tu cuota



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nincg 4Vs9 Ctw=
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



https://www.milanuncios.com/venta-de-pisos-en-alzira%7Cca%20-%20valencia/cartongajes-347721800.htm

CARTONAJES - PLAZA CARTONAJES
123.900 €
 Ref: 347721800 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)

ALQUILER CON OPCION DE COMPRA. Precioso piso de tres habitaciones, dos de ellas dobles y una con baño in suite. La vivienda dispone de otro baño completo, cocina completamente equipada, un amplio salón, y un enorme balcón que recorre todo el perímetro exterior de la vivienda dando un toque único que difícilmente podrá encontrar en viviendas similares. Piso de reciente construcción y con acabados de primera que podrá completar con una espaciosa plaza de garaje con acceso al ascensor y un trastero, todo ello por 12000 y 3000 euros más respectivamente. LUZ, eso es lo que puede tener con este piso, con una orientación sur y este, sin edificios que nos priven del sol y con espacios en el balcón para poder tener nuestro particular rincón chill-out. Ubicado en una zona residencial y con todos los servicios a mano. Bancos, restaurantes, supermercados, una enorme plaza con zona infantil y con fácil acceso a la carretera cv-50 bien dirección playa, que se encuentra a 15 minutos o bien dirección Valencia. 1ª Planta. Ascensor. Garaje, Amueblado. Trastero. Terraza. CE: G

123m² 3 dorm. 2 baños 1.007 €/m² Ver mapa

Servicios Adicionales
 Calcula tu cuota

https://www.milanuncios.com/venta-de-pisos-en-alzira%7Cca%20-%20valencia/piso-seminuevo-con-garaje-p-1196-336617408.htm

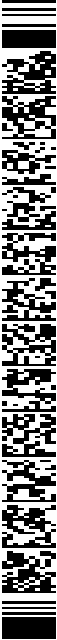
PISO SEMINUEVO CON GARAJE. P. 1196
96.000 €
 Ref: 336617408 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)

SIN NINGUNA COMISION!! Bonito piso seminuevo y todo exterior con garaje y trastero incluido en el precio y una superficie construida de 115 m2 en la finca nueva de la Avenida Padre Pompilio, enfrente de donde están construyendo la sede de la policia local. Vivienda muy luminosa con ascensor que dispone de 3 dormitorios amplios (todos con armarios empotrados y uno con un balcón), 2 baños completos, un amplio salón comedor luminoso y una bonita cocina completamente amueblada y con acceso a una galería. El piso cuenta con aire acondicionado por conductos en toda la vivienda. 2ª Planta. CE: C

115m² 3 dorm. 2 baños 835 €/m²

Servicios Adicionales
 Calcula tu cuota

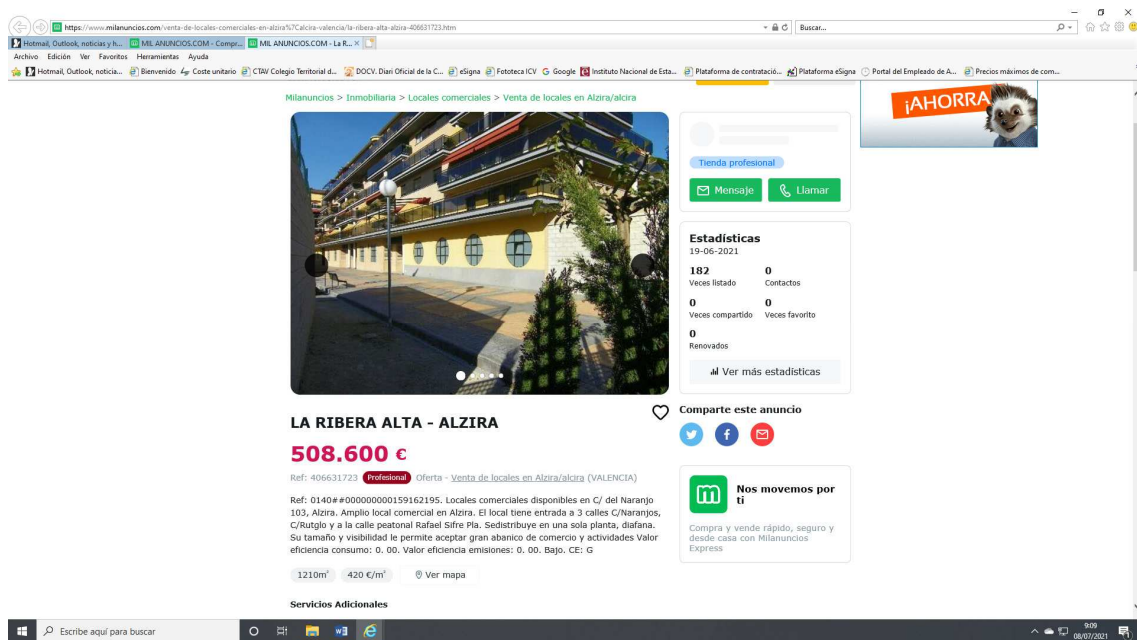
Casa nueva, tarifa nueva



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nincg 4Vs9 Ctw=
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Uso terciario.:



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nincg 4Vs9 Cfw=
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



ALZIRA, ZONA DE - ALZIRA
185.000 €

Ref: 404755152 **Profesional** Oferta - [Venta de locales en Alzira/alzira \(VALENCIA\)](#)

Ref: local. 1239. sin ninguna comisión!!! ahora también en alquiler con opción a comprar! -alquiler con opción a compra: dando un 10% de entrada y 900 € / mes (duración del contrato de 2 años y todo lo dado hasta el día la firma se descuenta del precio final), precio final 185. 000 €, -venta directa: 185. 000 €, excelente local en la plaza mayor en un punto inmejorable y con una superficie de 330 m2, de los cuales son 49 m2 de planta a nivel de calle y 283 m2 en semisótano. actualmente se encuentra todo reformado y preparado para entrar ya. dispone de varios espacios diáfanos con dos grandes almacenes, varios escaparates acristalados. aparte tiene 1 baño completo y aire acondicionado en todo el local. local único con mucho paso de gente y varios negocios alrededor. cuenta con luz y agua corriente. #ref: local. 1239 valor eficiencia consumo: 0. 00. valor eficiencia emisiones: 0. 00. CE: G

330m² 561 €/m² Ver mapa

Servicios Adicionales

Calcula tu cuota

Casa nueva, tarifa nueva

Pisoteo a Tarifa Plana Zona de Naturaleza y elige la tranquilidad de pagar lo mismo

Elige tranquilidad

14-06-2021
 242 Veces listado 0 Contactos
 0 Veces compartido 0 Veces favorito
 0 Renovados

Ver más estadísticas

Comparte este anuncio

Por responsabilidad
 Juntos cuidamos a los animales de compañía.

ALZIRA, ZONA DE - ALZIRA
238.700 €

Ref: 404781551 **Profesional** Oferta - [Venta de locales en Alzira/alzira \(VALENCIA\)](#)

Ref: 112902. Edificio compuesto de planta baja comercial, entresuelo de oficinas y viviendas. El Inmueble se encuentra afecto a las medidas establecidas en el Decreto Ley 6/2020 de 5 de junio (DOE 11 de junio) para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto y por tanto sometida a la comunicación previa a la administración competente para que ejerza o renuncie a su derecho de adquisición preferente. En atención a lo indicado la venta no se podrá formalizar hasta que no se cumpla dicha comunicación y transcurran los plazos legalmente establecidos. Valor eficiencia consumo: 0. 00. Valor eficiencia emisiones: 0. 00. Subotano. CE: G

200m² 1.194 €/m² Ver mapa

15-06-2021
 366 Veces listado 0 Contactos
 0 Veces compartido 0 Veces favorito
 0 Renovados

Ver más estadísticas

Comparte este anuncio

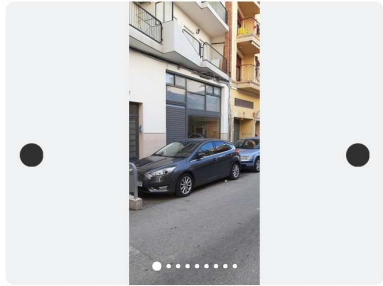
Por responsabilidad
 Juntos cuidamos a los animales de compañía.

Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



https://www.milanuncios.com/venta-de-local-comerciales-en-alzira/700-m2-pasante-dos-calles-341938770.htm

Milanuncios > Inmobiliaria > Locales comerciales > Venta de locales en Alzira/alzira



Vivienda nueva desde 231.300 €
En un recinto residencial dotado de piscina, bonitas zonas ajardinadas y parque infantil
Aelca promueve Arqura

Estadísticas
07-07-2021

15450	0
Veces listado	Contactos
0	2
Veces compartido	Veces favorito
0	Renovados

Ver más estadísticas

Comparte este anuncio

LOCAL DE 700 M2 PASANTE DOS CALLES
270.000 €
Ref: 341938770 **Profesional** Oferta - Venta de locales en Alzira/alzira (VALENCIA)
Con entrada por Dr Ferrán, Local pasante a dos calles, Dr. Ferrán y Pintor Ricardo Fluxa. Comprende una superficie útil de 700 m2. Se encuentra situado en una de las zonas más consolidadas y transitadas de la ciudad de Alzira. Posibilidades para varios negocios. Buena ocasión.

700m² · 386 €/m² · Ver mapa

Servicios Adicionales

Calcula tu cuota

https://www.milanuncios.com/venta-de-local-comerciales-en-alzira/952-m2-edificio-en-venta-en-alzira-367265856.htm

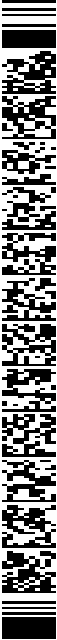
ALZIRA, ZONA DE - ALZIRA
360.000 €
Ref: 367265856 **Profesional** Oferta - Venta de locales en Alzira/alzira (VALENCIA)

Ref: loc0017, edificio en venta de 952 m2 en la población de alzira de 3 alturas y planta baja antiguos estudios de ribera tv destinados a la producción, edición y emisión de programas de tv y la planta baja existe un almacén el la primera planta y en la segunda consta de bastantes estancias que se podrían utilizar como oficinas ya que esta separadas con paneles cuenta con aire acondicionado varios baños por planta y ascensor y todo insonorizado visitalo y haz tu oferta panorámica de alzira con las sierras de corbera, la murta y las agujas, al fondo huertos de naranjos, en la llanura de alzira. el término municipal de alzira se encuentra entre los 14 y 20 metros sobre el nivel del mar, entre los meridianos 0°18' y 0°29' de longitud oeste y los paralelos 39°04' y 39°11'. su extensión es de 111,46 kilómetros cuadrados. la distancia con la capital de la provincia es de aproximadamente 44 kilómetros. el término municipal está situado en su mayor parte en la margen derecha del río júcar y está dividido en dos sectores, uno de 83,24 km² y otro de 28,22 km², llamado la garrofera, el cual se halla separado por los términos municipales de masalavés, benimuslem, alberique y benimodo, formando un enclave. la superficie del término es muy irregular, siendo completamente llana en las márgenes del río júcar; hacia el sureste se extienden, paralelamente entre sí, las sierras de corbera, la murta y las agujas, entre las que se desarrollan, los valles de la murta, la castella y aguas vivas, mientras que el sector de la garrofera está accidentado por las vertientes orientales de la sierra de tous. autovía de acceso a alzira (cv-50) procedente de la autovía del mediterráneo (a7), el término de alzira está atravesado por el río júcar, al que afluyen el río de los ojos o río verde por su margen izquierda y el barranco de barcheta por la derecha. el júcar fue navegable hasta alzira por barcos de pequeño tonelaje, navegación que se mantuvo hasta el siglo xvi. el aire acondicionado. ascensor. valor eficiencia consumo: 0.00. valor eficiencia emisiones: 0.00. Bajo. Ascensor. Aire acondicionado. CE: G

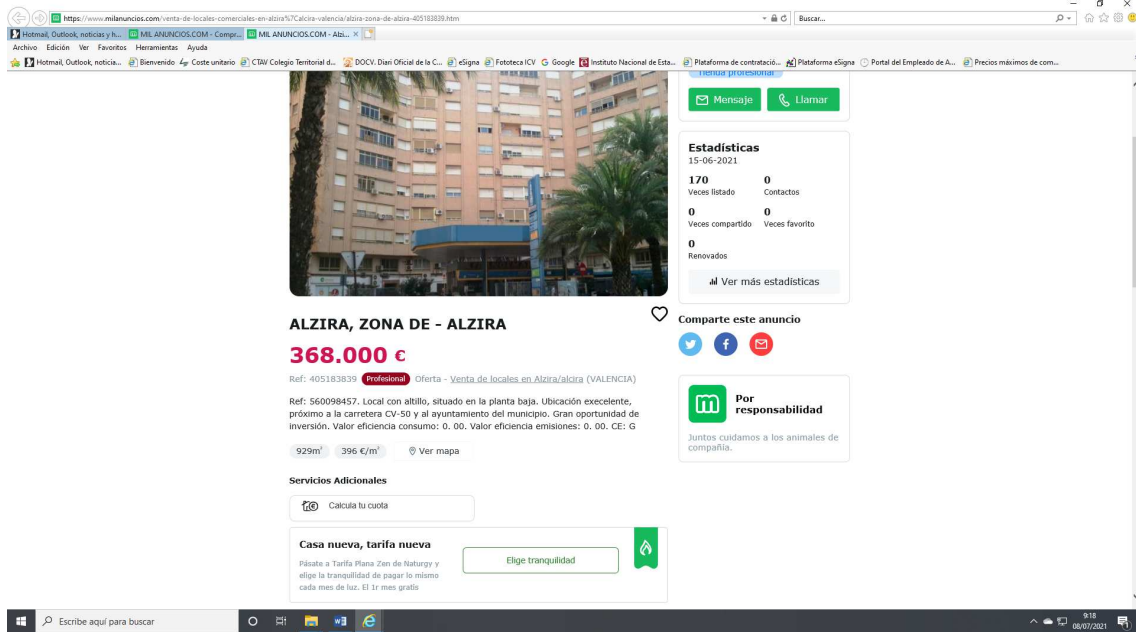
953m² · 378 €/m² · Ver mapa

Servicios Adicionales

Calcula tu cuota



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



ANEXO: COSTES URBANIZACION



Identificador jcC4 t/BL zyPA hkoB Nncg 4Vs9 Ctw=
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



REPERCUSIÓN HUERTO DE GALVAÑÓN

	€ / m ²	SUPERFICIE				TECHO	
		SECTOR	VIARIO	VIARIO + ZV	SOLAR	Residencial	Bruto
		148.374,28	36.116,82	48.143,36	48.468,36	43.011,81	70.888,88
PEM URB	2.880.084,40						
PEM INST. ELECT	618.818,22						
PEM	3.498.902,62	23,91	99,67	75,86	75,33	81,37	
GG + BI	954.001,00						
PEC	4.164.886,31	28,45	118,60	90,26	89,65	96,83	
IVA 10%	889.381,89						
LIQUIDO	4.831.268,98	33,01	137,58	104,70	103,99	112,32	
PROYECTOS	284.000,86						
GASTOS GESTIÓN	108.803,48						
BENEFICIO URBANIZADOR	333.244,63						
TOTAL	5.567.418,02	37,97	158,26	120,44	119,62	129,21	

REPERCUSIÓN MONASTERIO DE AGUAS VIVAS PPR17

	€ / m ²	SUPERFICIE				TECHO	
		SECTOR	VIARIO	VIARIO + ZV	SOLAR	Residencial	Bruto
		137.948,00		68.452,00	88.487,00	38.387,00	37.719,00
PEM	2.486.878,38	18,02		35,79	36,29	68,31	
GG + BI	472.278,51						
PEC	2.967.864,89	21,44		42,59	43,18	81,29	
IVA 10%	473.272,78						
LIQUIDO	3.431.227,87	24,87		49,40	50,09	94,30	
PROYECTOS							
GASTOS GESTIÓN	446.002,87						
BENEFICIO URBANIZADOR	232.088,01						
TOTAL	4.108.318,36	29,78		59,15	59,98	112,91	

REPERCUSIÓN RACÓ

	€ / m ²	SUPERFICIE				TECHO	
		SECTOR	VIARIO	VIARIO + ZV	SOLAR	Residencial	Bruto
		242.461,00	47.603,00	113.266,00	128.198,00	84.724,00	88.672,00
PEM URB	3.011.430,08						
PEM	3.011.430,08	12,42	63,39	26,59	23,31	46,53	
GG + BI	572.171,72						
PEC	3.683.601,80	14,78	75,44	31,64	27,74	55,37	
IVA 10%	573.378,28						
LIQUIDO	4.168.978,08	17,15	87,51	36,70	32,18	64,23	
PROYECTOS							
GASTOS GESTIÓN							
BENEFICIO URBANIZADOR							
TOTAL	4.168.978,08	17,15	87,51	36,70	32,18	64,23	

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 21/07/2021 9:11:37

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA - 19848436B

Fecha firma: 20/07/2021 8:53:36

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA

