



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 – PAI05 ESTACION ESTE

REFUNDIDO JULIO/2022

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwdr OXwg 2n8=
URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1.- ANTECEDENTES.....	3
1.2.- CONDICIONES GEOGRAFICAS.....	3
1.2.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACION.....	3
1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS.....	4
1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES.....	4
1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.....	4
1.3.2.- OBRAS PROGRAMADAS.....	5
1.3.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	5
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	18
2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION.....	18
2.2.- MOTIVACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA.....	18
2.3.- DETERMINACIONES LEGALES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	21
3.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE.....	22
4.- INFORME VIABILIDAD ECONOMICA.....	23
5.- FICHA DE ZONA.....	28
6.- FICHA DE GESTION.....	30
7.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO.....	35
8.- NORMAS URBANISTICAS.	37

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr OXwg 2n8=
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 PAI05-Estación Este, de fecha febrero 2020.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2020, 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 "PAI05-Estación Este", 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 Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de junio 2020, adoptó el acuerdo de emitir informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual del PGOU denominada PAI05-Estación Este, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la misma conforme a su normativa sectorial.

1.2.- CONDICIONES GEOGRAFICAS

1.2.1.- AMBITO DE LA MODIFICACION

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

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr OXwg 2n8=
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Referencia catastral

Titular

s/ref	AYUNTAMIENTO D'ALZIRA
s/ref	ACEQUIA
s/ref	CONSELLERIA OBRAS PUBLICAS
0572010YJ2307S	AYUNTAMIENTO D'ALZIRA
0572012YJ2307S	ADIF
0572009YJ2307S	MARTINEZ CANO CANARIAS S.A.
s/ref	ACEQUIA
0572007YJ2307S	AYUNTAMIENTO D'ALZIRA
0572008YJ2307S	CONSELLERIA OBRAS PUBLICAS
0572011YJ2307S	TINTES ALZIRA S.A.L.
s/ref	IBDERDROLA
s/ref	AYUNTAMIENTO D'ALZIRA
0572002YJ2307S	CLEMENTE HERVAS, MARIANO
s/ref	AYUNTAMIENTO D'ALZIRA
0471711YL2307S	ADIF
0471701YL2307S	CLAUSI GASCO, VICENTE
0471702YL2307S	CLEMENTE HERVAS, MARIANO
0471703YL2307S	INVERSIONES GRUPO GRAFICO GALLARDO
0471710YL2307S	CLEMENTE HERVAS, MARIANO
0471709YL2307S	CLAUSI ESTEVE, MERCEDES
0471708YL2307S	GALLEGO OVIEDO, PASCUAL
0471707YL2307S	CLEMENTE HERVAS, MARIANO
0471706YL2307S	CLEMENTE HERVAS, MARIANO
s/ref	AYUNTAMIENTO D'ALZIRA

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr OXwg 2n8=
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS

Actualmente los terrenos están ocupados parcialmente por edificaciones destinadas a la industria y a actividades terciarias. Parte de los terrenos – los correspondientes a la zona sur del sector- se encuentran dotados de los servicios urbanísticos: alumbrado público, encintado de aceras, suministro de agua potable y energía eléctrica, red de alcantarillado, y acceso rodado.

1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento de aplicación está constituido por el Plan 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. Dicho Plan General delimitaba el sector PPI05, con una unidad de ejecución denominada UEI-051.

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

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 UEI-52, consistente en la redacción y aprobación de un programa de actuación integrada por gestión indirecta, 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 la Conselleria de Política Territorial, Obras Publicas y Movilidad esta realizando un estudio para acceder de forma directa a dicho polígono desde la CV-50, favoreciendo la circulación y sobre todo el acceso a dicho polígono.

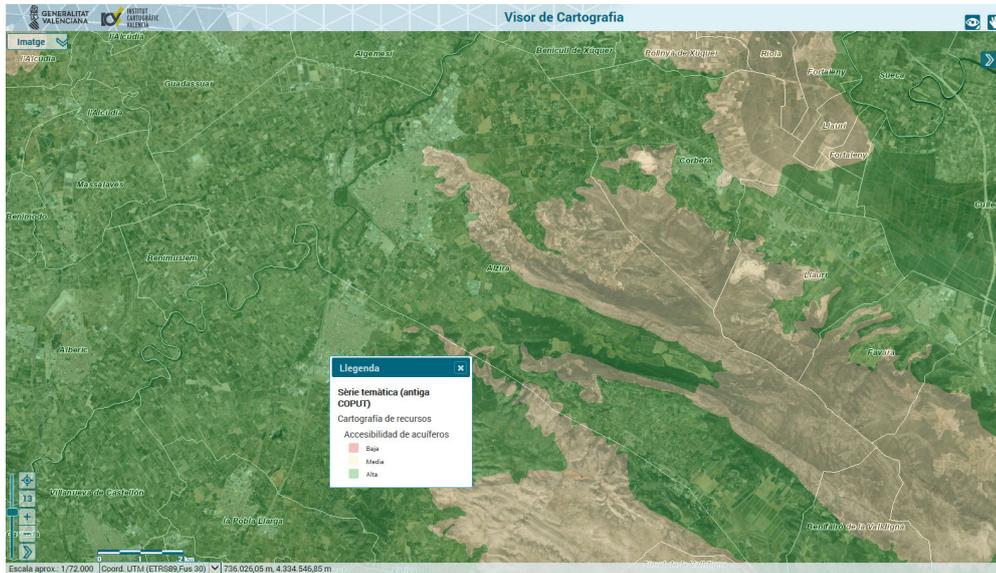
1.3.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

1.2.- Capacidad de uso del suelo.

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

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST

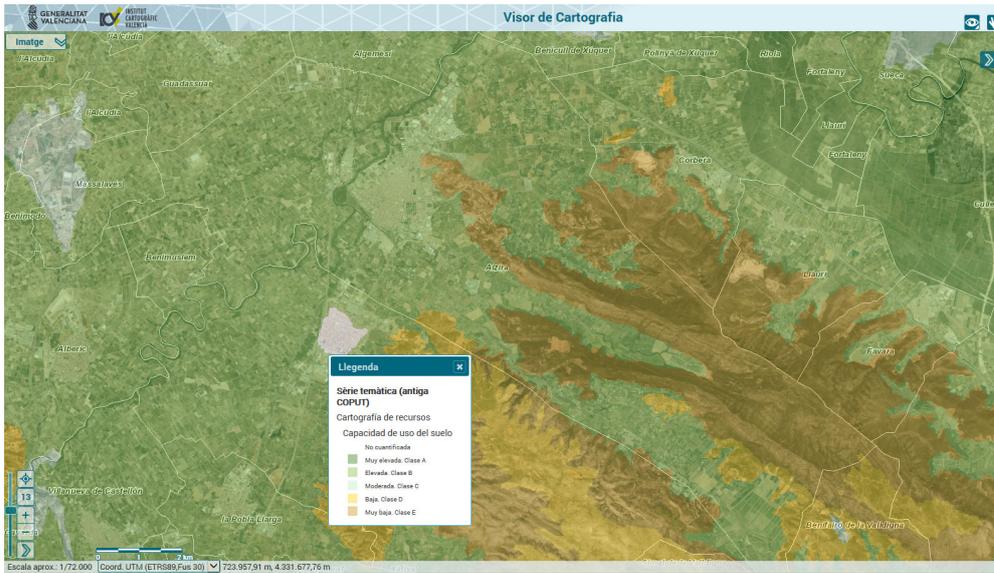
CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr 0Xwg 2n8=

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

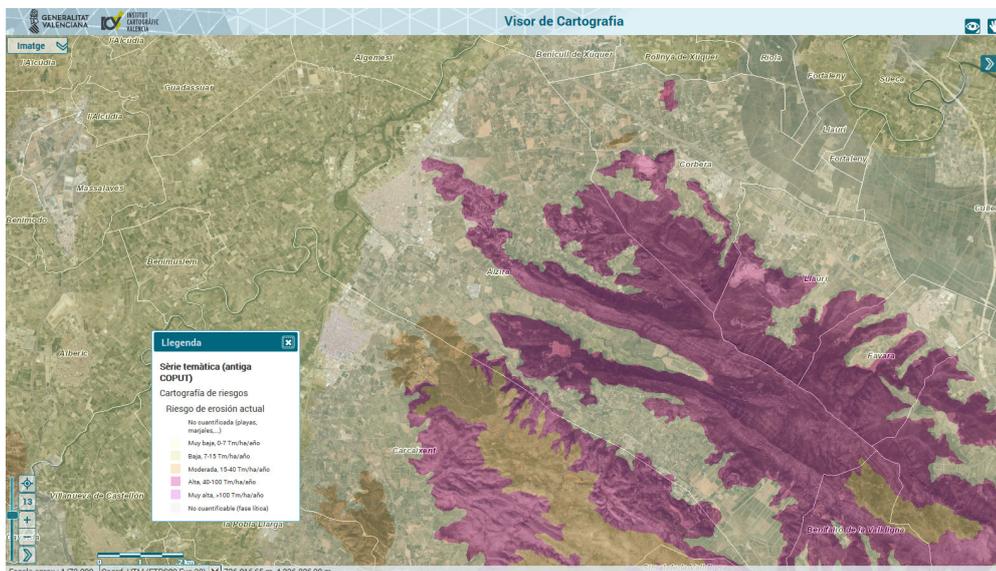


2.- Riesgos.

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.



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



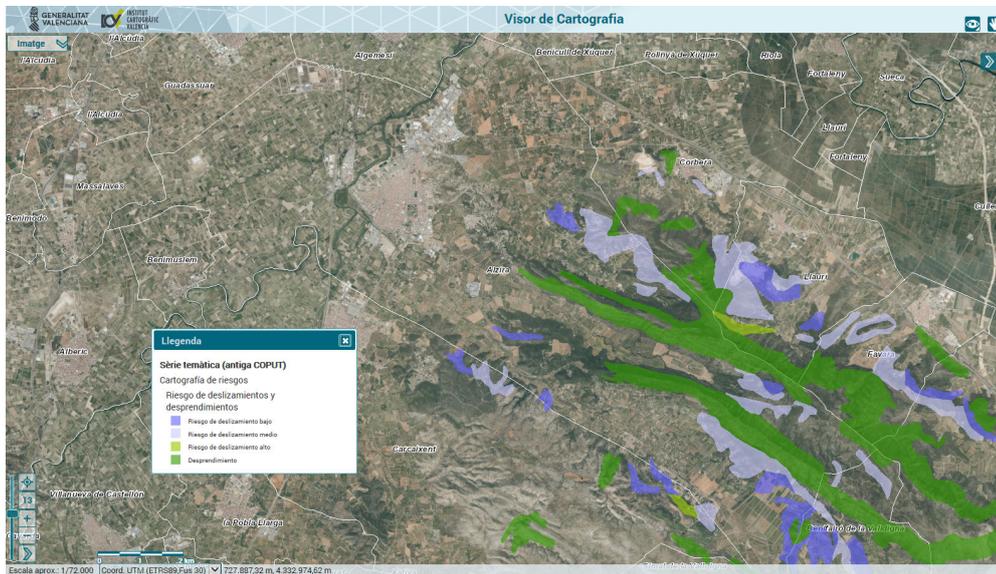
Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr 0Xwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



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.

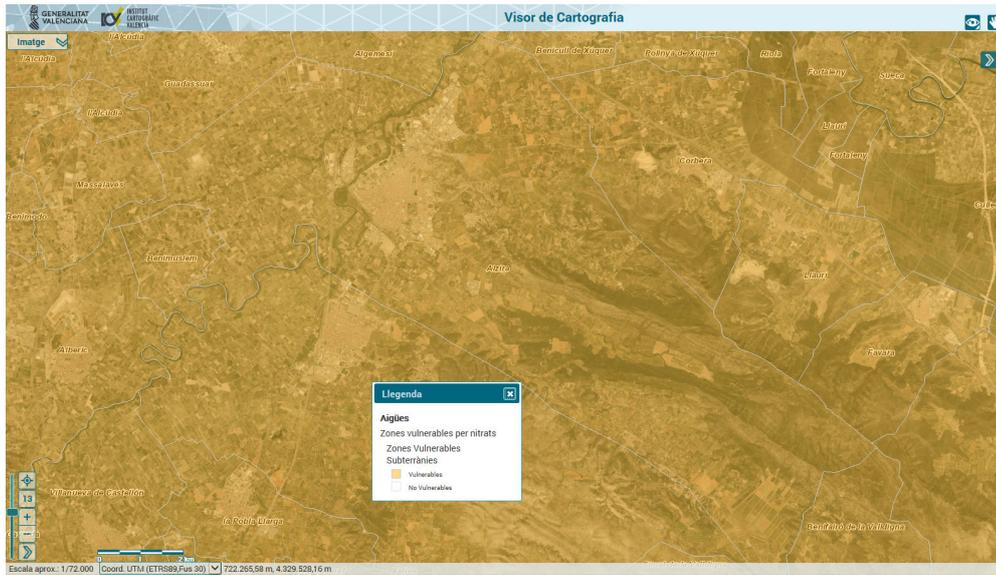
CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr DXwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

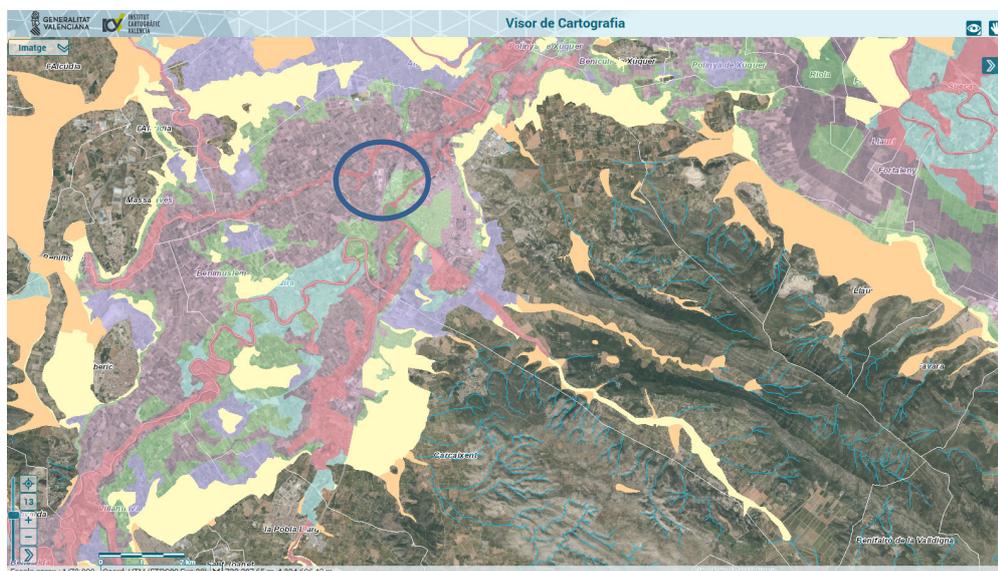


2.4.- Inundación.

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

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

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



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr 0Xwg 2n8=
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

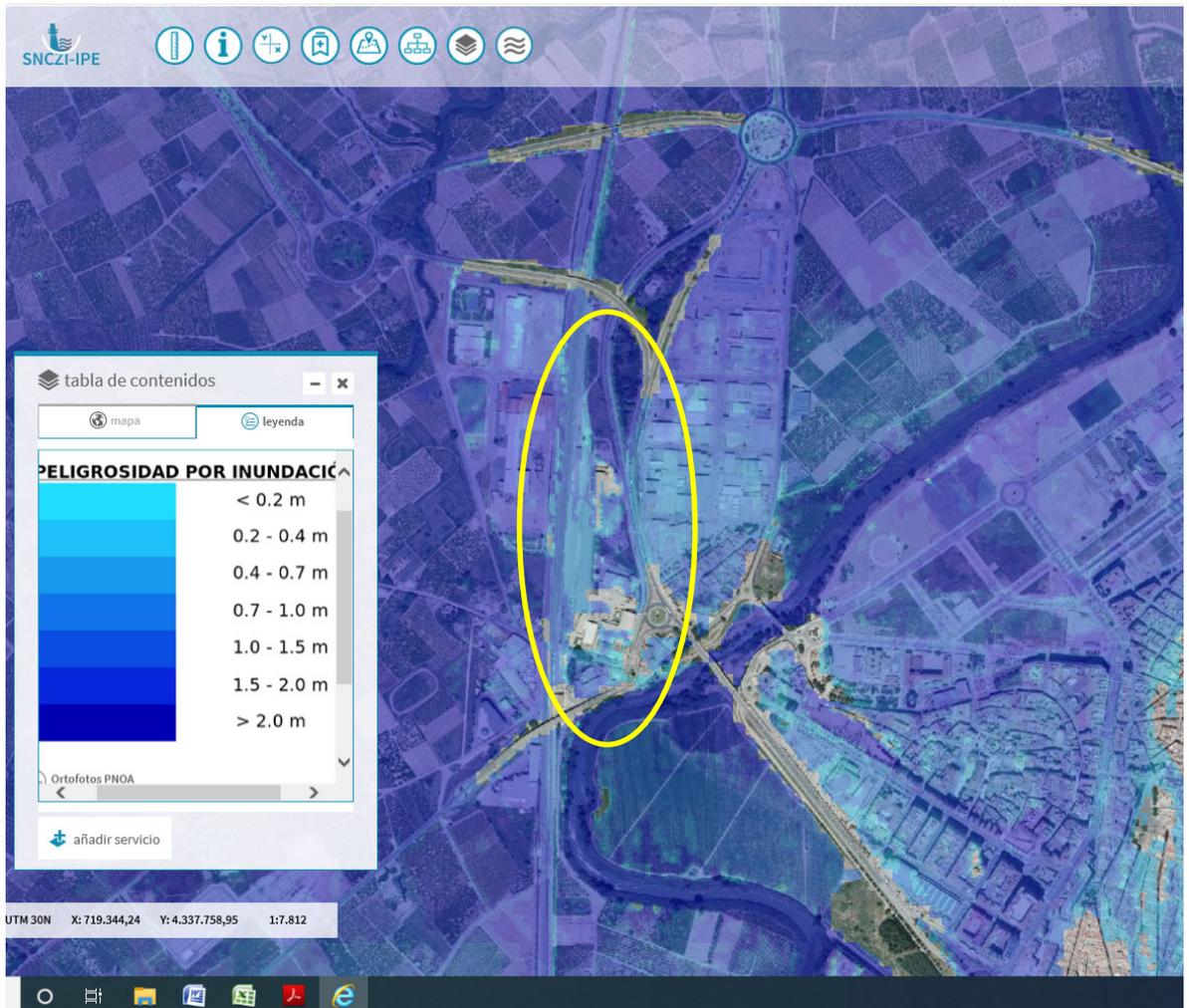


Peligrosidad de Inundación

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



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwtDr DXwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

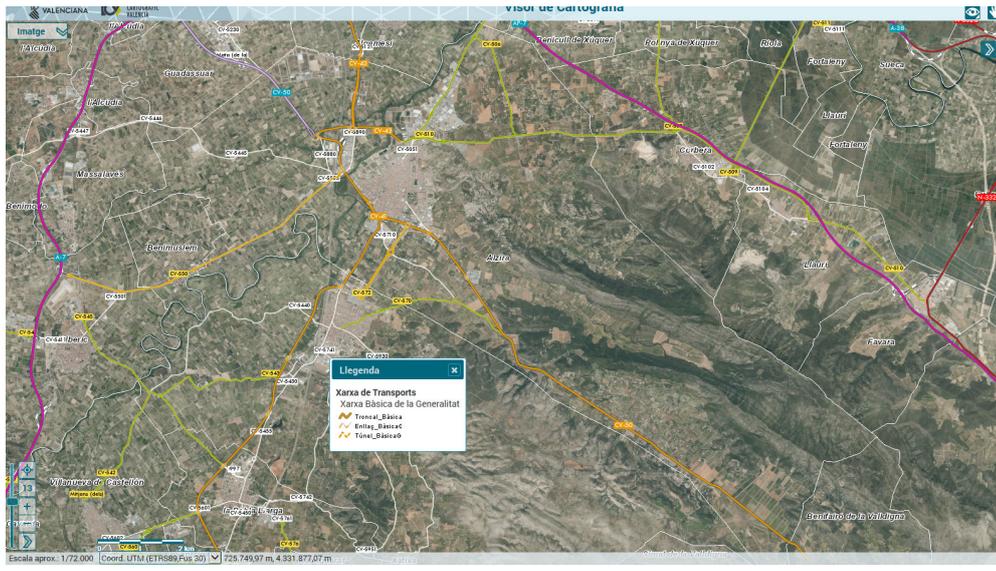


La cartografía del SNCZI se desarrolla a mayor escala que la del PATRICOVA, por lo que prevalece esta en cuanto a la determinación de la peligrosidad de inundación en aplicación del artículo 10.3 de la Normativa del PATRICOVA.

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:

- 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.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



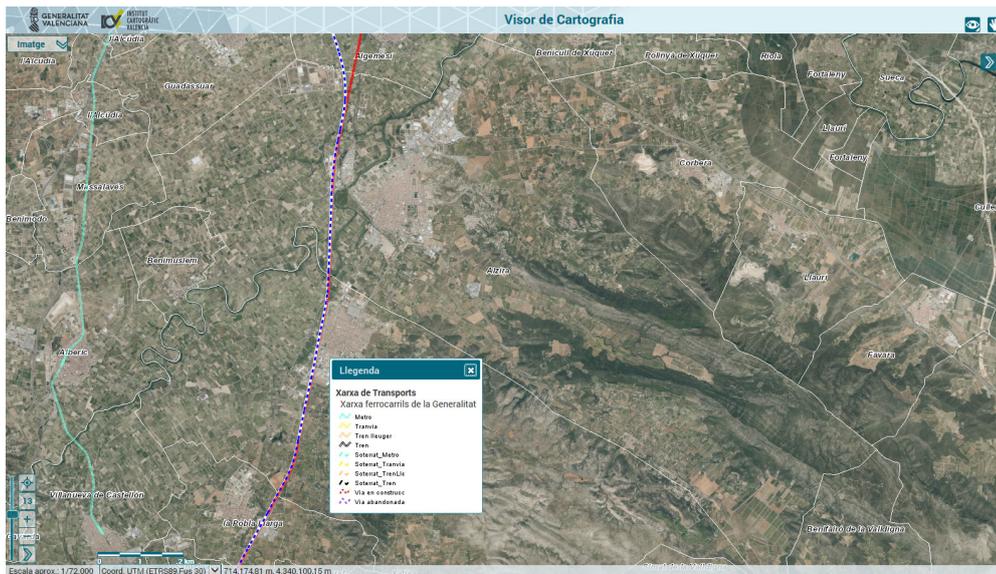
Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwdr DXwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



- 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 urbano en desarrollo del planeamiento vigente y no modifica las condiciones de protección de las vías. Si que se encuentra dentro de la zona de afección de la CV-50.

3.2.- Red ferroviaria.



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/07/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr DXwg 2n8=

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

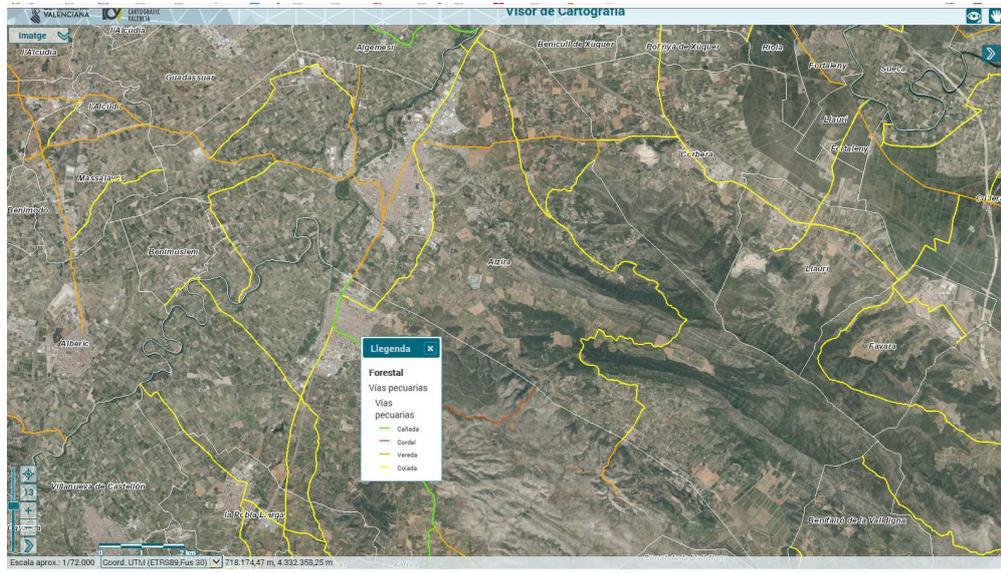


Hay que destacar el trayecto del actual Ferrocarril, así como el AVE, que se encuentra al oeste del casco urbano. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a las infraestructuras ferroviarias. Si se encuentra de la zona de afección de la línea de ferrocarril.

4.- Otras figuras de protección

4.1.- Vías pecuarias.

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



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA

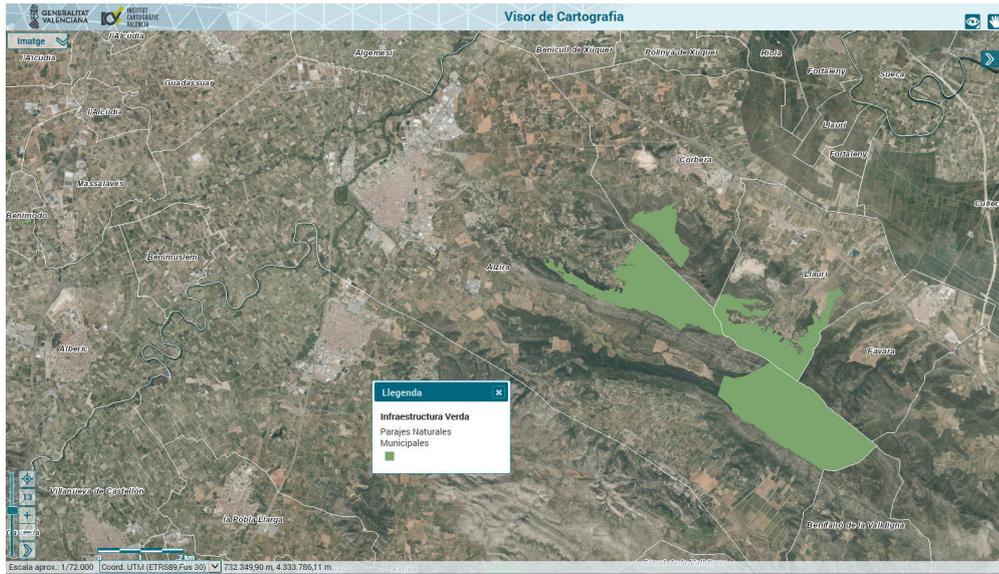


Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr DXwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



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.

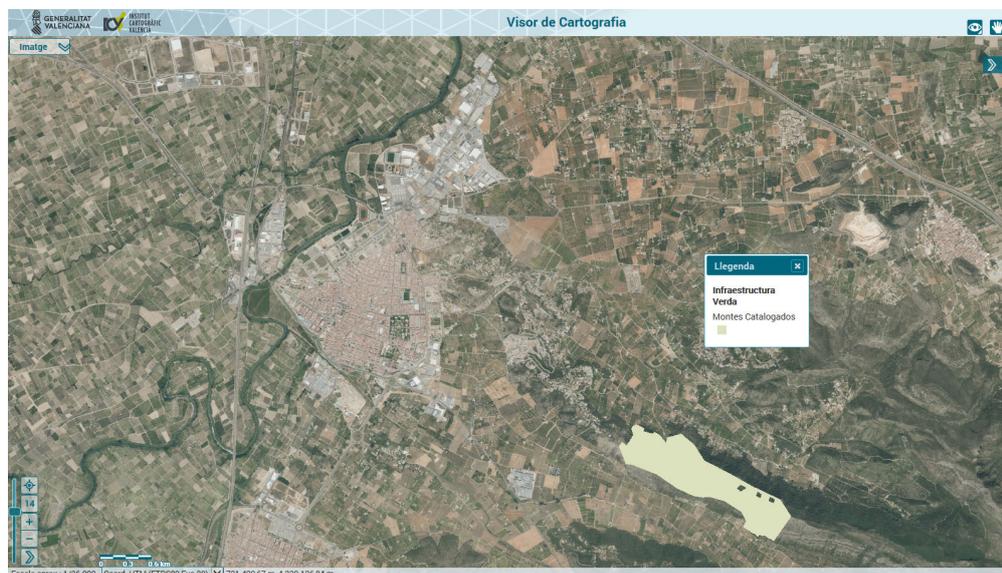
4.3.- Parajes municipales protegidos



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.



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA

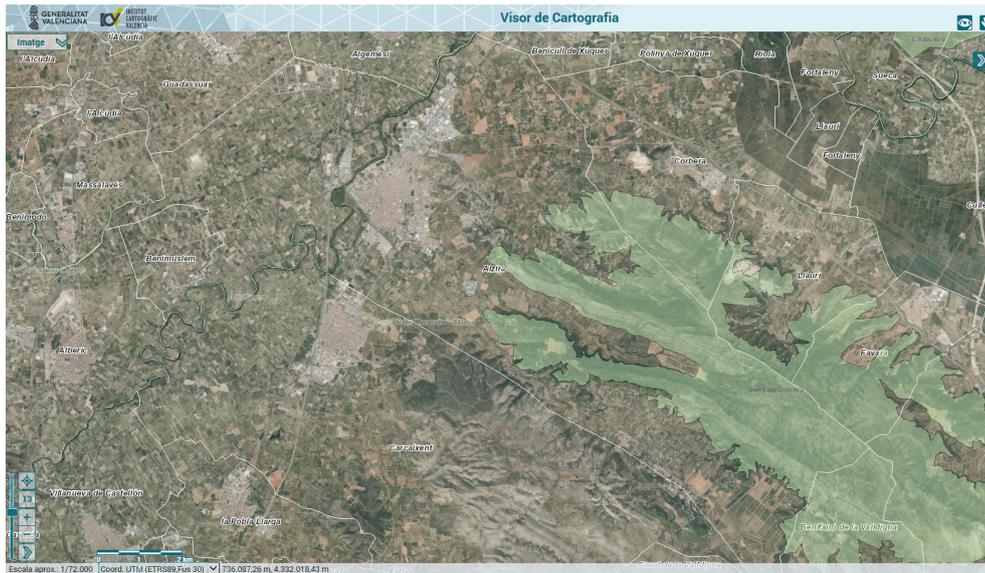


Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr OXwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



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,

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cWdr 0Xwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



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 Maria, 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 Algemés, nº 19, c/ ronda d'Algemés, 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 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 Asís, 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 incluye dos bienes de interés etnológico: I-1 chimenea, y I-2, edificio de la Cotonera.

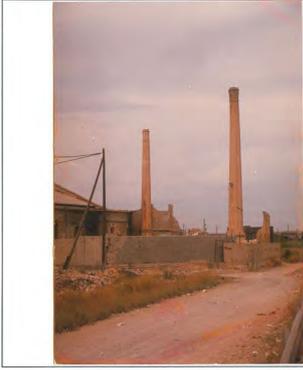
CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

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

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

DENOMINACIÓN: Chimeneas Industriales
LOCALIZACIÓN: Polígono Industrial nº 1,
Nº CATASTRAL: 05720/09




FICHA Nº
I-1/A

ZONA DE ORDENANZAS:
Industrial (IAP)

GRADO DE INTERÉS:
Medio

INTERÉS INTERIOR:
-

PROTECCIÓN:
Parcial

DIRECTRICES PART. :
ver en ficha /B

FECHA Y AUTOR: (1.920) 1.920, Maestro de obras apodado "El Ángel"
DESCRIPCIÓN: Dos chimeneas industriales de ladrillo de forma octogonal. Los basamentos son de planta octogonal y cuadrada respectivamente con ornamentación de ladrillo en la unión base-chimenea y en la cabeza superior de salida de humos.
OBSERVACIONES: La de menor altura en mejor estado, la otra presenta grietas y desperfectos en el ladrillo, así como desplome de la parte superior del fuste.
ELEMENTOS IMPROPIOS:
ELEMENTOS DE INTERÉS: Toda. Arquitectura etnológica del siglo XX., elemento que recuerda las anllugas industriales. Actualmente de uso monumental.

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA

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

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

DENOMINACIÓN: La Cotonera.
LOCALIZACIÓN: C/ Guadassuar, 6
Nº CATASTRAL: 05720/03




FICHA Nº
I-2/A

ZONA DE ORDENANZAS:
Industrial (IAP)

GRADO DE INTERÉS:
Alto

INTERÉS INTERIOR:
Bajo

PROTECCIÓN:
Parcial

DIRECTRICES PART. :
ver en ficha /B

FECHA Y AUTOR: (1.902) 1.912, Desconocido (propietarios Monfort y Peris)
DESCRIPCIÓN: Edificio ligado al modernismo característico de la arquitectura industrial de principios del s. XX con decoraciones de estilo neogótico de carácter medievalizante, con elementos históricos de planta rectangular, cubierta a dos aguas, pilastras adosadas, rematadas con pináculos y friso de cerámica Valenciana, gárgolas, fachadas monumentales. En cada uno de las fachadas una gran punta central de medio punto, único vano del piso inferior, esta rematada por un grandioso ventanal también de medio punto, superando el frontón por hastial, circundado por la leyenda: "Proveedores de la Real Casa", sobre esta el escudo Borbónico y en anagrama H.P. DE HERMANOS PERIS. Como otros elementos decorativos destacados los viertréoguas pseudoalmenados, los pináculos, los oculos lobulados y troneras (de corte militar) por el hastial, y las ventanales del nivel central enmarcados los tramos del conjunto por 4 columnas.
OBSERVACIONES: Construido como almacén de naranjas en 1912, por la Hermanos Peris Puig, y el Arquitecto Emilio Ferrer, diseñado en 1902 por Juan Ríos Cogollos. En la década de los 20 se convierte en fabrica de textil, de algodón e hilo (La Cotonera). Tras la guerra civil dejó la firma "El Gato Negro", para denominarse "Tintes El Júca", hasta su cierre en 1989. En 1994 se rehabilita como sala de banquetes con el nombre de "Sala Rex". Rehabilitada en 1994. Incluye una chimenea industrial exenta de ladrillo de sección octogonal y decoración en los anillos de la cabeza superior. En buen estado de conservación.
ELEMENTOS IMPROPIOS: Marquesinas
ELEMENTOS DE INTERÉS: Todo. Edificio etnológico del siglo XX, de uso público

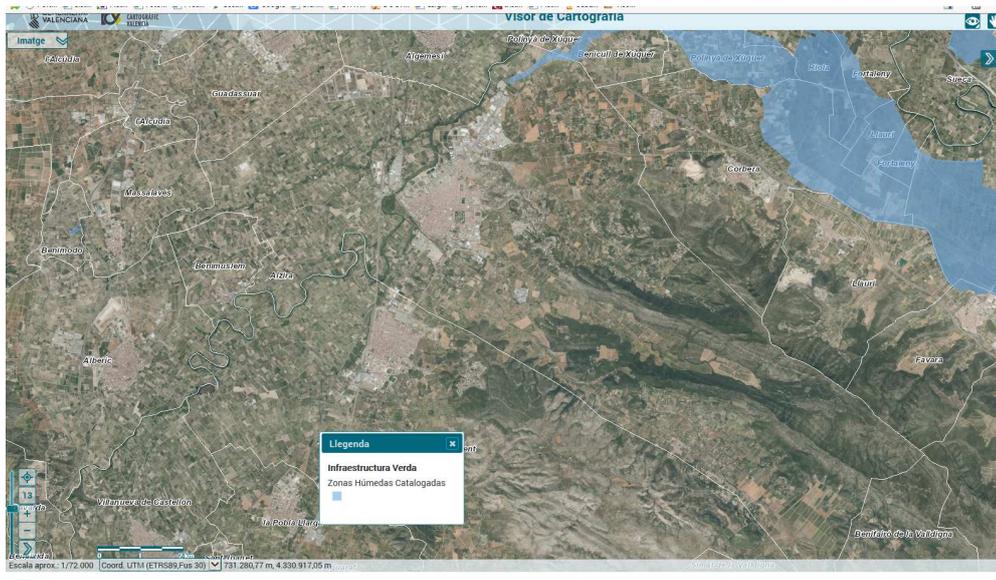


Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwwd 0Xwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



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 urbano, PAI-05, con una unidad de ejecución, la UEI-051 , y una superficie total de 57.521 m², según medición realizada.

La modificación del Plan General tiene como objeto y contenido básico dividir la unidad de ejecución en dos, así como modificar las alineaciones de las manzanas y sustituir parte del suelo dotacional viario por suelo dotacional de jardín, con la finalidad de obtener parcelas de mayores dimensiones requeridas por los propietarios de las parcelas y en definitiva establecer la calificación urbanística apropiada a las necesidades.

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

2.2.- MOTIVACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA

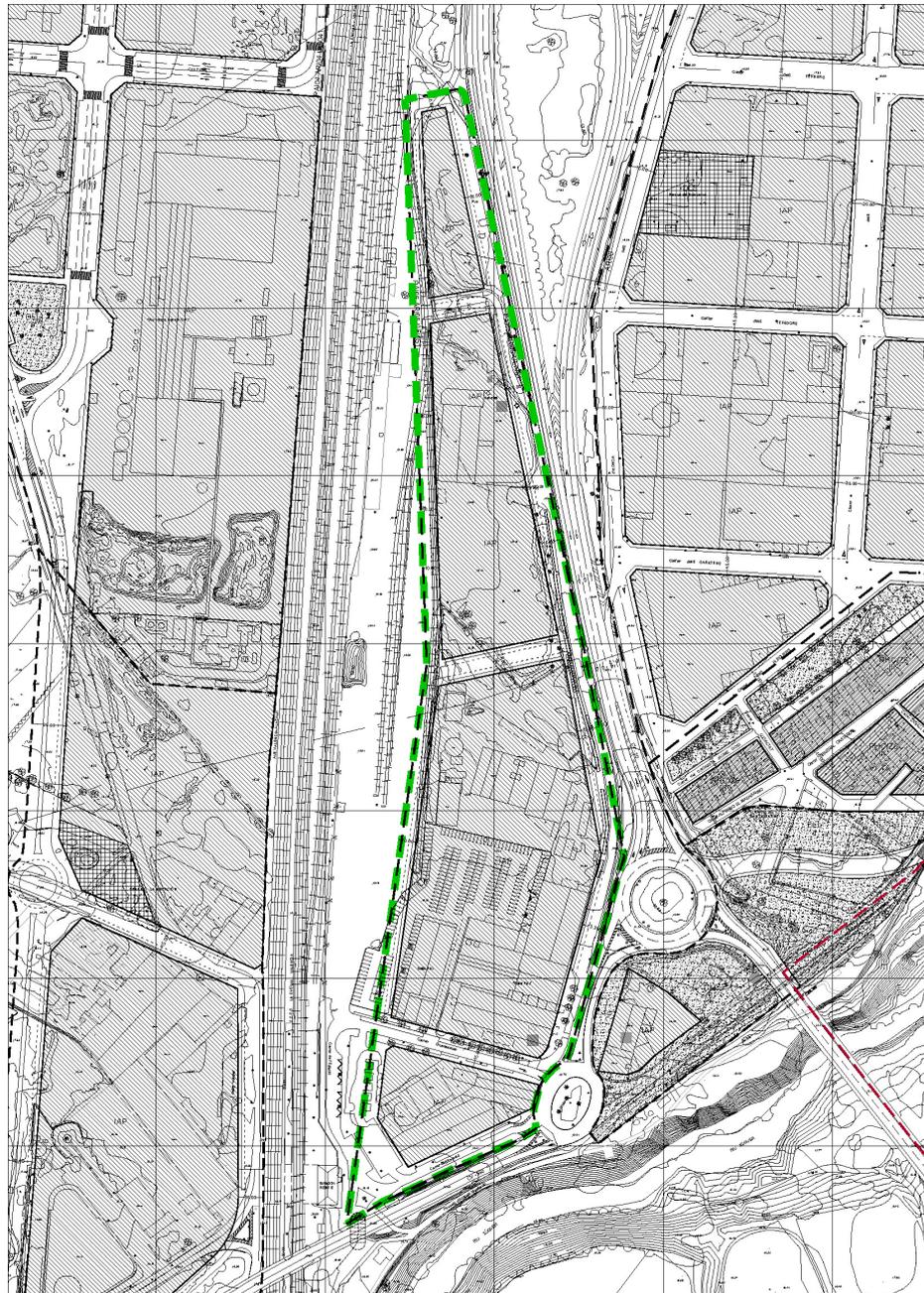


Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr DXwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



La modificación propuesta se justifica debido a que la mitad sur del ámbito se encuentra consolidado y cuenta con casi todos los servicios urbanísticos a diferencia de la mitad norte, la cual, está constituida por terreno de erial y pendiente de urbanizar. En consecuencia se trata de dos zonas claramente diferenciadas y con distintas necesidades. Respecto al cambio del suelo viario por zona verde se realiza con el objeto de dar viabilidad económica a la actuación, y facilitar la implantación de empresas que requieren parcelas de mayor tamaño.

Como se deduce de los cuadros de superficie de estado actual y estado modificado se mantiene la superficie dotacional.



CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr DXwg 2n8=

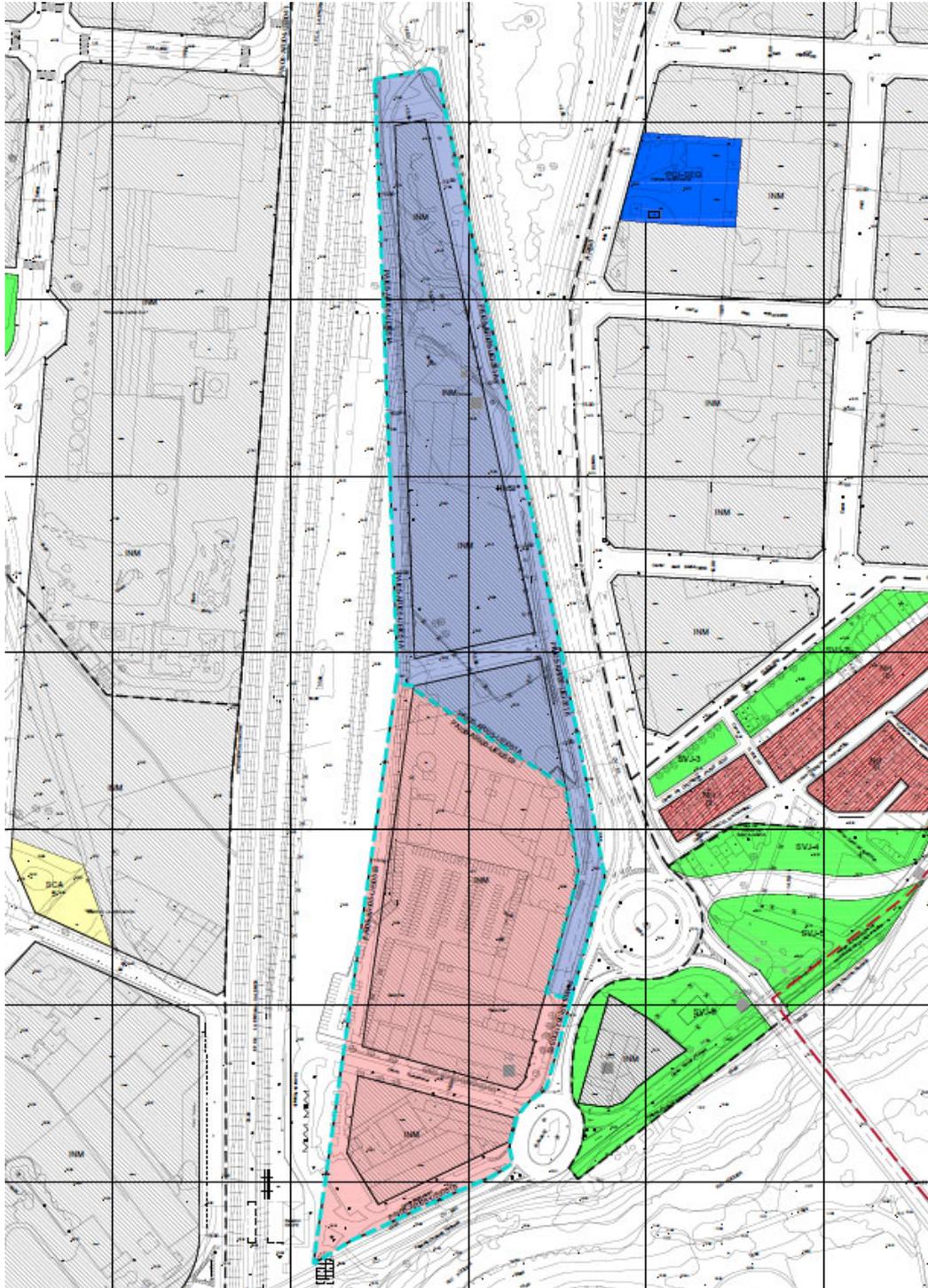
URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Ordenación de los terrenos en el planeamiento vigente

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





Propuesta de planeamiento.

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.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwtDr DXwg 2n8=

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



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 revisarán o modificarán 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 pormenorizada: la delimitación de la unidad de ejecución y la localización de las alineaciones y rasantes-.

Así lo determina también la LOTUP en su artículo 35 Determinaciones de la ordenación pormenorizada:

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

- g) La fijación de alineaciones y rasantes.
- i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.

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. Se mantiene la superficie dotacional sustituyendo la superficie del vial que se elimina por dotacional jardín, y por tanto se mantiene la superficie lucrativa y el aprovechamiento.

3.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE

No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 de la LOTUP, habida cuenta de que la modificación de planeamiento que se propone es un cambio de las alineaciones y la división de la unidad de ejecución, máxime cuando se trata de un suelo urbano clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde





el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Dicho artículo 6, establece que los planes no sometidos a evaluación ambiental estratégica contendrán un estudio de integración paisajística que valorara los efectos sobre el carácter y percepción del paisaje estableciendo medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos.

La presente modificación no tiene ninguna incidencia negativa en el paisaje.

Por otro lado, de conformidad con el artículo 48 apartado c) de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento.

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 UEI-051, 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.

La estimación económica se realiza 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 estimar el valor teórico de mercado de la parcela con destino a uso industrial, para el supuesto de la enajenación de dicha parcela.

La **Viabilidad Económica de una Actuación** deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que **los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final** (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m²t, derivado del desarrollo de Actuaciones Urbanizadoras) **resulten ser superiores a los Costes de Producción**.

Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:





Ingresos> Costes.

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas: Ingresos y Costes.

Identificación de los Ingresos en una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).

Los Ingresos correspondientes a una Unidad de Ejecución, son los procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes del proceso de equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras determinados mediante la aplicación de la Metodología Residual a los valores en venta de los productos finales edificados (es decir, naves industriales).

En este sentido, los Ingresos generados por la Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS), medidos en €/m²t, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un Estudio de Mercado.

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso "i" presente en la Actuación (VRSi, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VS, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRSi por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, Ei (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VS (\text{€}) = \sum VRSi (\text{€/m}^2\text{t}) \times Ei (\text{m}^2\text{t/m}^2\text{s})$$

Siendo:

VS: Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros/m²suelo

Ei: Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m² t/m²suelo.

VRSi: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados en euros se determinará por el método residual estático en euros/m²t.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwtR 0Xwg 2n8= URL: https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



En el presente caso al tratarse de un uso dominante de industrial en el que se permite como uso compatible el terciario, y existir una mayor oferta de naves industriales en venta el estudio de mercado se realiza sobre el uso industrial.

Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS).

Procede, ahora, determinar el VRS del uso del suelo a implantar en la Unidad de Ejecución objeto de esta MVE, realizando para ello un Estudio de Mercado, obteniéndose los siguientes resultados:

Testigo	Situación	Referencia	Precio euros/m² t	Coef homog	Precio euros/m² t
1	Ciudad del transporte	336815524	271	1'375	372'62
2	Polígono estación	349103392	280	1'375	385'00
3	Ctra Albalat	322616325	449	1'375	617'37
4	Polígono Tisneres	344720948	457	1'375	628'37
5	Polígono Tisneres	196676649	400	1'375	550'00
6	Polígono Tisneres		517	1'480	765'16

Valor medio: 553 euros/m²t

Obtención de los costes de construcción: Vc Valor de construcción en euros/m²techo del uso considerado:

Presupuesto ejecución material: 302'50 euros/m²techo

Presupuesto ejecución contrata (+19% PEM): 359'97 euros/m²techo

Por aplicación de la formula se obtiene un valor de repercusión del suelo de:

$$VRS=(Vv/K)-Vc =100'93 \text{ euros/m}^2t$$

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.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA

Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwttr DXwg 2n8=
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



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

Edificabilidad total de la unidad de ejecución: 30.746,57

El valor del suelo será: 3.103.332,45 euros

Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria establecidos en la legislación estatal (artículos 18 del TRLS/15) y en la LOTUP (artículo 144) y pormenorizados por el planeamiento, costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los Costes de Producción correspondientes a la Unidad de Ejecución bajo la denominación tradicional de Cargas (o Gastos) de Urbanización, se constituyen, en parte, como cesiones a la Administración de suelo Urbanizado en el que pueda materializarse el porcentaje de Aprovechamiento Público, AP, que le corresponde al Ayuntamiento como participación pública en las plusvalías generadas por la Actuación.

Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución aplicables a las Obras de Urbanización.

El módulo de Coste por metro cuadrado de Vial inclusivo de los servicios urbanos municipales que discurren por el subsuelo (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado etc.), además de los de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y alumbrado público: Precio obtenido del proyecto de urbanización redactado por los servicios técnicos municipales. 2.550.101,34 euros

Balance entre los ingresos y costes obtenidos.

Del resultado de los ingresos derivados del valor de venta de los solares Vv y de los costes de producción Cp, obtenidos resulta el siguiente balance, cuyo resultado deberá ser contrastado con el umbral mínimo de viabilidad para constatar la viabilidad definitiva de la propuesta.

Ingresos:	3.103.332,45 euros
	100'93 euros/m ²
Costes:	2.550.101,34 euros
	82'94 euros/m ²

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwtv DXwg 2n8=
URL: https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Umbral mínimo de viabilidad.

El "Umbral mínimo de Viabilidad", UmV, que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de la unidad de ejecución se establece en la suma del Valor Residual del Suelo que se altera, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio Empresarial de la promoción (BE), Beneficio determinado mediante la aplicación de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y de la Prima de Riesgo (PR) a los Costes de Producción de la misma (PC).

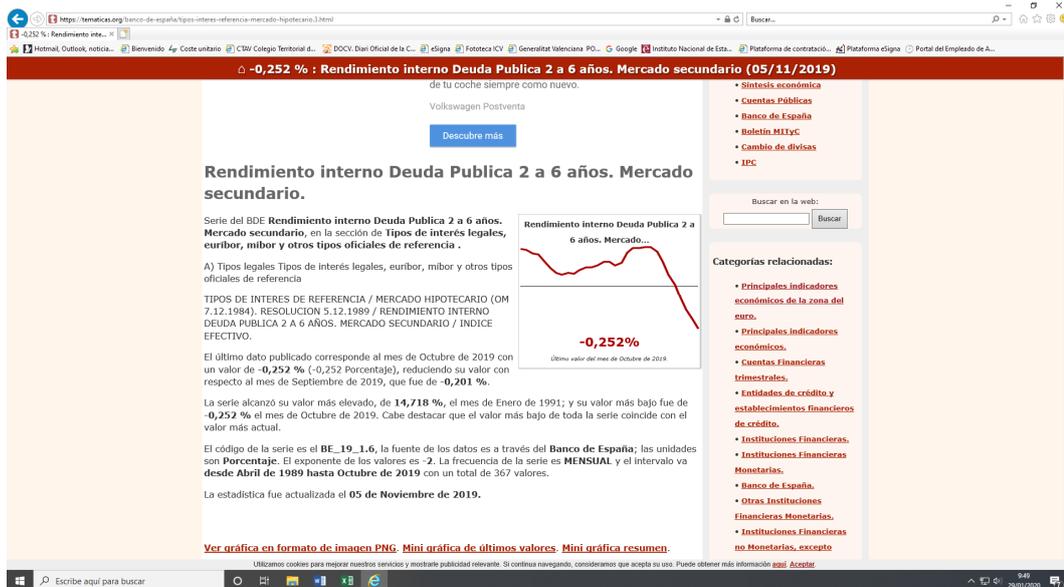
En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo "neto" que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo de La unidad de ejecución y que viene a significar el "Umbral mínimo de Viabilidad", se determina según la siguiente expresión:

$$UmV = VS + (TLR + PR) \times PC.$$

Umbral que, para garantizar la Viabilidad Económica de la Unidad de Ejecución, obviamente deberá ser superior al Diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes

1).- la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al **rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años**.

De acuerdo a ello, la **TLR** aplicable en la actualidad asciende a **0,252%**.



2).- La **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA

Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cWdr OXwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el uso Característico constatable y adoptado en el ámbito es el de industrial, la PR aplicable resulta ser 8%.

Por tanto, el UmV correspondiente a la unidad de ejecución resulta:

$$UmV = VS + (TLR + PR) \times PC = 86'22$$

Por tanto, el UmV= 86'22 es mayor que el diferencial entre ingresos y gastos=17'99

5.- FICHA DE ZONA

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZND-IN
DEFINICION DE LA ZONA	
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	ZND-SI05
SUPERFICIE	57.521
USO DOMINANTE	Industrial (IND)
USOS COMPATIBLES	a) Tco. Uso Terciario Comercial en todas las categorías definidas en el Título 6. b) Tof.- Locales de oficina. c) Tre.- Actividades recreativas. Uso Terciario Recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6. d) D.- Dotacionales. e) Par.1, Par.2, y Par.3.- Aparcamientos de uso privado o público. f) Tho.
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m2 construidos. b) Dotacionales: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded), Religioso (Dre) y Sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento.
DENSIDAD	0
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB=0'46 m²t/m²s IER=0'00 m²t/m²s IEI= 0'46 m²t/m²s IET= 0'00m²t/m²s
POBLACION MÁXIMA	0

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

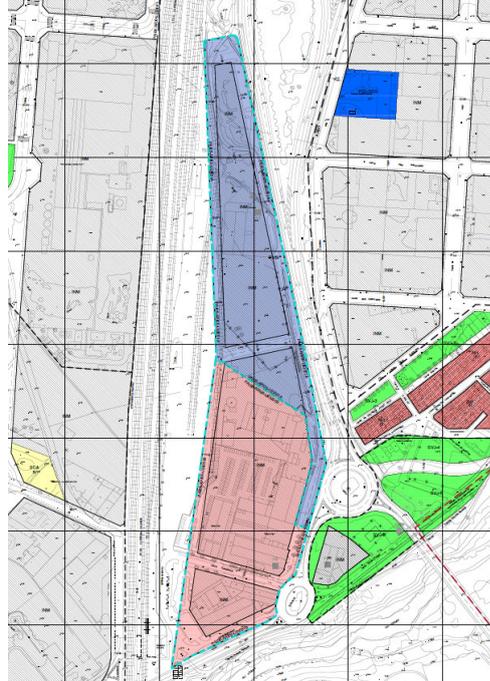
MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA

Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwtv dxwg 2n8=
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



PLANO



PROTECCIONES: incluye dos bienes de interés etnológico: I-1 chimenea, y I-2, edificio de la Cotonera.

AFECCIONES: Zona de protección de la carretera CV-50
Zona de protección de la línea del ferrocarril

PROGRAMAS DE INTERVENCION

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- a) Tco. Uso terciario comercial en todas las categorías definidas en el título 6. 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 independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- b) ToF. Locales de oficina.
- c) Tre. Actividades recreativas. Uso terciario recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6. Se admiten 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).
- d) 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.
- e) Par.1, Par.2, y Par.3. Aparcamientos de uso privado o público . Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes: - En planta baja e inferiores a la baja. - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos - Al aire libre

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwdr 0Xwg 2n8=

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



sobre superficie libre de parcela.106
 - 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.
 f) Tho.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Seccion cuarta:Zona industrial
 Art. 5.40. Ámbito

Art. 5.41. Asignación de usos.

Art. 5.42. Condiciones de la parcela.

Art. 5.43. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Art. 5.44. Condiciones estéticas de la edificación

Art. 5.45. Dotación de aparcamientos

6.- FICHA DE GESTION

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

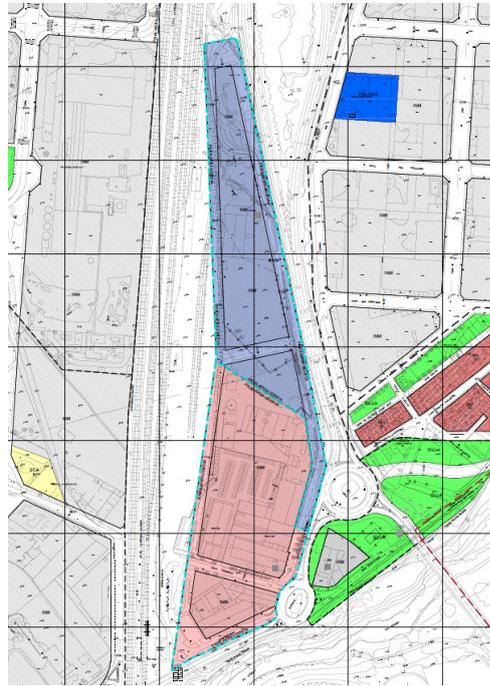
CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
 Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
 SECRETARI ACCIDENTAL
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
 Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
 CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
 AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
 Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
 CAP SECCIÓ ARQUITECTA
 AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwdr 0Xwg 2n8=
 URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	57.521	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'534
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0	IER (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0	IET (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'524
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	EDIFICABILIDAD ESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	0	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	57.521		
CONDICIONES DE ORDENACION. La ordenación es la que resulta de la propia modificación.			
CONDICIONES DE GESTION: En aplicación del artículo 19 y siguientes del Patricova: El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 de esta Normativa, con carácter previo a su programación.			
Figura de planeamiento		Gestión	indirecta
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta los condicionantes de borde, dando acceso a los caminos existentes, así como dotar de continuidad a las infraestructuras existentes fuera del ámbito.			

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwttr DXwv 2n8=

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



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

Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. El trazado en planta de los colectores principales de pluviales deberá discurrir por las calles más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las calles más altas. A su vez, en las calles abiertas al tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del caz respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
 Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
 SECRETARI ACCIDENTAL
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
 Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
 CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
 AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
 Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
 CAP SECCIÓ ARQUITECTA
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION		UEI-05A	
CLASIFICACION Y CALIFICACION			
Zona de ordenación		SI-5	
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Sup. de la unidad de ejecución (m ² suelo)	27.359	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'46
Sup. red primaria inscrita (m ² suelo)	0	IER (m ² techo/m ² suelo)	0'00
Sup. inscrita comunicaciones (m ² suelo)	0	IET (m ² techo/m ² suelo)	0'00
Sup. inscrita zonas verdes (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'46
Sup. inscrita equipamientos (m ² suelo)	0	Edificabilidad residencial total (m ² techo)	0'00
Sup. red primaria adscrita (m ² suelo)	0	Edificabilidad viviendas VPP (m ² techo)	0'00



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwtv DXwg 2n8=
 URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Sup. adscrita comunicaciones (m² suelo)	0	Porcentaje reserva VPP	0%
Sup. adscrita zonas verdes (m² suelo)	0	Nº viviendas total	0
Sup. adscrita equipamientos (m² suelo)	0	Nº habitantes total estimados	0
Sup. Red primaria afecta a su destino (m²)	0	Nº viviendas por hectárea	0
Sup. Computable del sector (m² suelo)	27.359	Edificabilidad industrial (m²techo)	12.594

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN:

En aplicación del artículo 19 y siguientes del Patricova:
 El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 de esta Normativa, con carácter previo a su programación.

Figura de planeamiento:	PGOU/2002	Gestión:	Indirecta
-------------------------	-----------	----------	-----------

La unidad de ejecución A tiene un defecto de aprovechamiento de 2.030'58 m²t a materializar en la unidad de ejecución B, así como un exceso de cesión de superficie dotacional, por que deberá ser compensado por la unidad de ejecución B concretamente 2.538'22 m²s.

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

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

Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. El trazado en planta de los colectores principales de pluviales deberá discurrir por las calles más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las calles más altas. A su vez, en las calles abiertas al tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del caz respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).

El acceso a esta unidad de ejecución, así como la redacción de los correspondientes proyectos de desde la CV-42 corresponde a los propietarios de dicha unidad de ejecución.

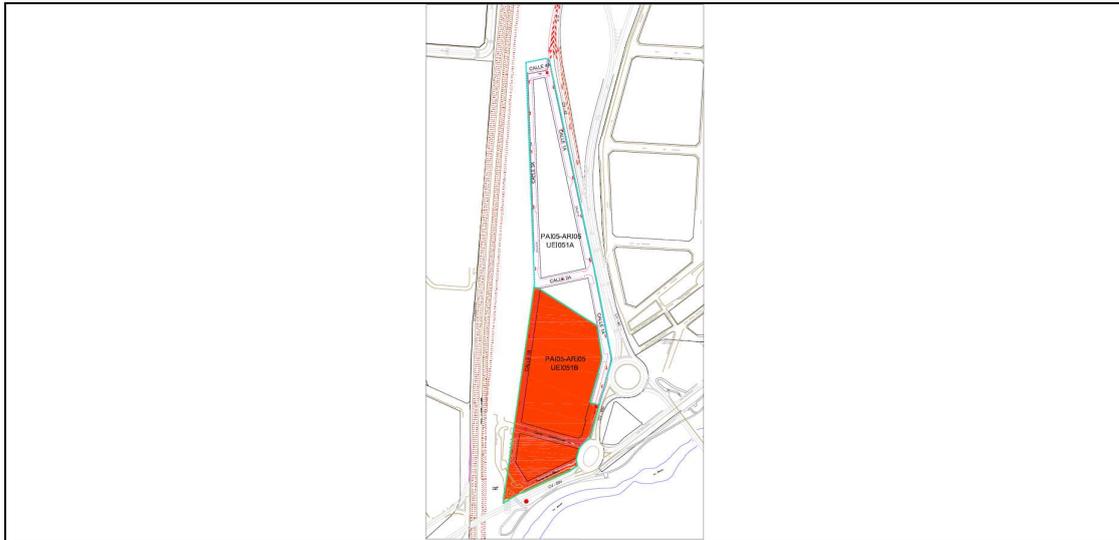
FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION	UEI-05B
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
Zona de ordenación	SI-5
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION	

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
 Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
 SECRETARI ACCIDENTAL
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
 Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
 CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
 AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
 Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
 CAP SECCIÓ ARQUITECTA
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwtDr OXwg 2n8=
 URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Sup. de la unidad de ejecución (m ² suelo)	30.162	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'60
Sup. red primaria inscrita (m ² suelo)	0	IER (m ² techo/m ² suelo)	0'00
Sup. inscrita comunicaciones (m ² suelo)		IET (m ² techo/m ² suelo)	0'00
Sup. inscrita zonas verdes (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'60
Supe. inscrita equipamientos (m ² suelo)	0	Edificabilidad residencial total (m ² techo)	0'00
Sup. red primaria adscrita (m ² suelo)	0	Edificabilidad viviendas VPP (m ² techo)	0'00
Sup. adscrita comunicaciones (m ² suelo)	0	Porcentaje reserva VPP	0%
Sup. adscrita zonas verdes (m ² suelo)	0	Nº viviendas total	0
Sup. adscrita equipamientos (m ² suelo)	0	Nº habitantes total estimados	0
Sup. Red primaria afecta a su destino (m ²)	0	Nº viviendas por hectárea	0
Sup. Computable del sector (m ² suelo)	57.521	Edificabilidad industrial (m ² techo)	18.153

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN:

En aplicación del artículo 19 y siguientes del Patricova:
El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 de esta Normativa, con carácter previo a su programación.

Figura de planeamiento:	PGOU/2002	Gestión:	Indirecta
La unidad de ejecución B tiene un exceso de aprovechamiento de 2.030'58 m ² t que corresponde a la unidad de ejecución A, así como un defecto de cesión de superficie dotacional, por que deberá ser compensado a la unidad de ejecución A concretamente 2.538'22 m ² s.			

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

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwtDr 0Xwg 2n8=
URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



continuidad a las infraestructuras existentes fuera del ámbito.
 Para la construcción de infraestructuras viarias será necesario dimensionar las obras de drenaje de los cauces que se vean afectados para períodos de retorno de 500 años.
 Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. El trazado en planta de los colectores principales de pluviales deberá discurrir por las calles más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las calles más altas. A su vez, en las calles abiertas al tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del caz respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).

Secuencia de programación: Esta unidad de ejecución no se podrá realizar hasta que no se haya ejecutado la unidad de ejecución UE-5A, con la finalidad de garantizar los accesos (entrada y salida).

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	Ayuntamiento

Superficie del sector	57.521	Uso	industrial
Reclasifica SNU	no	Índice de edificabilidad bruta IEB	0'46 m²t/m²s
Superficie SNU reclasificada	0 m²	Edificabilidad residencial	0 m² t
		Edificabilidad terciaria	0 m²t
Nº total de viviendas nuevas	0	Edificabilidad industrial	30.746 m²t
Nº viviendas VPP nuevas	0		
Incremento de población	0		
Incorpora golf	no		
Superficie Golf	0 m²	Gestión	indirecta
Tipo de modificación	Recalificación suelo		
Descripción resumida de la modificación	Cambiar la ordenación, en cuanto a las alineaciones y rasantes		
Observaciones:			

	Red primaria	Red secundaria	Incremento red primaria	Incremento red secundaria
Parques y jardines	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Red viaria	0 m²	19.088 m²	0 m²	0 m²

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
 Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
 SECRETARI ACCIDENTAL
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
 Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
 CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
 AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
 Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
 CAP SECCIÓ ARQUITECTA
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eCy cwtv DXwg 2n8=
 URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Dotaciones y equipamientos	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
----------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

	Red primaria	Red secundaria		Red primaria	Red secundaria
Total zonas verdes	0 m ²	0 m ²	Total dotaciones y equipamientos	0 m ²	0 m ²
Parques y jardines	0 m ²	0 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	0 m ²	0 m ²
Red viaria	0 m ²	19.088 m ²	Deportivo golf	0 m ²	0 m ²
Aparcamientos	0 m ²	3.796 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	0 m ²
			Infraestructuras hidráulicas	0 m ²	0 m ²
			Infraestructuras de transporte	0 m ²	0 m ²
			Infraestructuras de servicios urbanos	0 m ²	0 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		0 m ²			
TOTAL INCREMENTO DOT. RED SECUNDARIA		0 m ²			

	INCREMENTO		INCREMENTO
SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE	
Residencial	0 m ²	Residencial	0 m ²

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
 Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
 SECRETARI ACCIDENTAL
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
 Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
 CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
 AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
 Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
 CAP SECCIÓ ARQUITECTA
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 etCy cwtDr DXwg 2n8=
 URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



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.

Serán de aplicación las normas urbanísticas del PGOU/2002 y sus modificaciones, con las siguientes especificaciones:

En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen la siguientes condiciones:

- a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

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

El Arquitecto Municipal

Miguel Angel Vila Llopis

Cristina Martínez Algarra

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador: Oc5R 4bzD H5P4 etCy cwtv DXwg 2n8=
URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTINEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA

Identificador Oc5R 4bZD H5P4 eICy cwr0r 0Xwg 2n8=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



AJUNTAMENT D'ALZIRA

GESTIÓ DEL TERRITORI

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 PAI05 ESTACIÓN ESTE

Alzira (València)

Fecha:
JULIO 2022

Escala:
1:15.000

Plano nº:
1.0

Dibujado: JDMB_PLANEAMIENTO

PLANO DE INFORMACIÓN:

SITUACIÓN

El Arquitecto Municipal

Cristina Martínez Algarra

El Arquitecto Jefe del Subsistema
Técnico de Gestión del Territorio

Miguel A. Vila Llopis



ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

CLASSIFICACIÓ: SU (SUBLE) LIMIT CLASSE SÒL

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

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

DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA INTERIOR

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

ÀREES DE REPARTIMENT

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

UNITATS D'EJECUCIÓ

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

SERVITUD I ZONES DE PROTECCIÓ DE DOMINI PÚBLIC

LÍMIT ZONA D'AFECCIÓ

VIES PECUÀRIES (Veure plànol B2)

VIES PÚBLIQUES (Veure plànol B2)

XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL

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

ORDENACIÓ DETALLADA

RÈGIM DEL SÒL

ASIGNACIÓ DETALLADA D'USOS

ZOU RD	RH1 RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA" (Veure plànol annex D)
	RH2 RESIDENCIAL HISTÒRIC
ZOU RU	RU1A UNIFAMILIAR AÏLLADA
	RUH RESIDENCIAL UNIFAMILIAR FILERA
	RUM RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLA
ZOU RP	RP1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA
	RM1 RESIDENCIAL ILLA COMPACTA
	RPB RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC
	RBE RESIDENCIAL BLOC EXEMPT
ZOU IA	IAL INDUSTRIAL I EMmagatzemaments LLEUGERS
	IAM INDUSTRIAL I EMmagatzemaments MITJANS
	IAP INDUSTRIAL I EMmagatzemaments PESATS
ZOU TC	TC TERCARI COMERCIAL
	TIM TERCARI ILLA DENSE
	TVC TERCARI VOLUM CONTENIDOR
	TBA TERCARI VOLUM AÏLLAT
ZOU UC	UC1 US COMUNITARI ESPACIS LLIBRES
	UC2 US COMUNITARI ESCOLAR
	UCC US COMUNITARI CULTURAL
	UCD US COMUNITARI ESPORTIU
	UCS US COMUNITARI SERVEIS
	UCA US COMUNITARI APARCAMENTS
	UCG US COMUNITARI GASOLINERES
	UCR US COMUNITARI RELIGIÓS
	DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL
	DLV COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
	DLT TRANSPORTS
	DLL ESPACIS LLIBRES I JARDINS
	DLE EQUIPAMENT ESCOLAR
	DLC EQUIPAMENT CULTURAL
	DLD EQUIPAMENT ESPORTIU
	DLS EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
	DLA EQUIPAMENT APARCAMENTS
	DI INFRAESTRUCTURES
	DIH hidràuliques
	DIS sanejament
	DIA abastiment aigua potable
	DIG gasoducte
	DIE energia elèctrica
	ID infraestructures serveis urbans

RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ

PATRIMONI

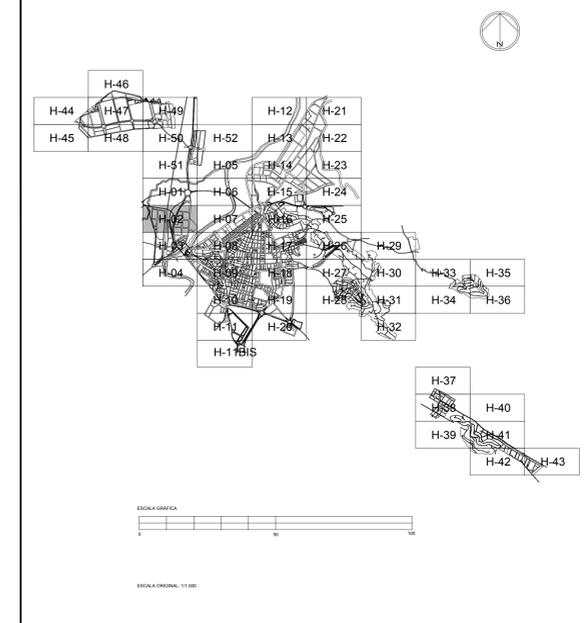
■	BENS INMOBILIARIS PROTEGITS
■	BENS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS
■	BENS MOBILIARS PROTEGITS

ALINEACIÓ EN SÒL URBÀ

ALINEACIÓ EN SÒL URBANITZABLE

AMB ORDENACIÓ DETALLADA

NOMBRE D'ALTURES



EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA

PLA GENERAL



ORDENACIÓ URBANÍSTICA

OCTUBRE 2004

Esc. 1/1.000

ÀMBIT URBÀ

FULL N° 02

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
DANIEL RUIFÈRREZ CORTIÇA

C 1

AJUNTAMENT D'ALZIRA

GESTIÓ DEL TERRITORI

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 PAI05 ESTACIÓ ESTE

Alzira (València)

Fecha: JULIO 2022

Escala: 1/1.000

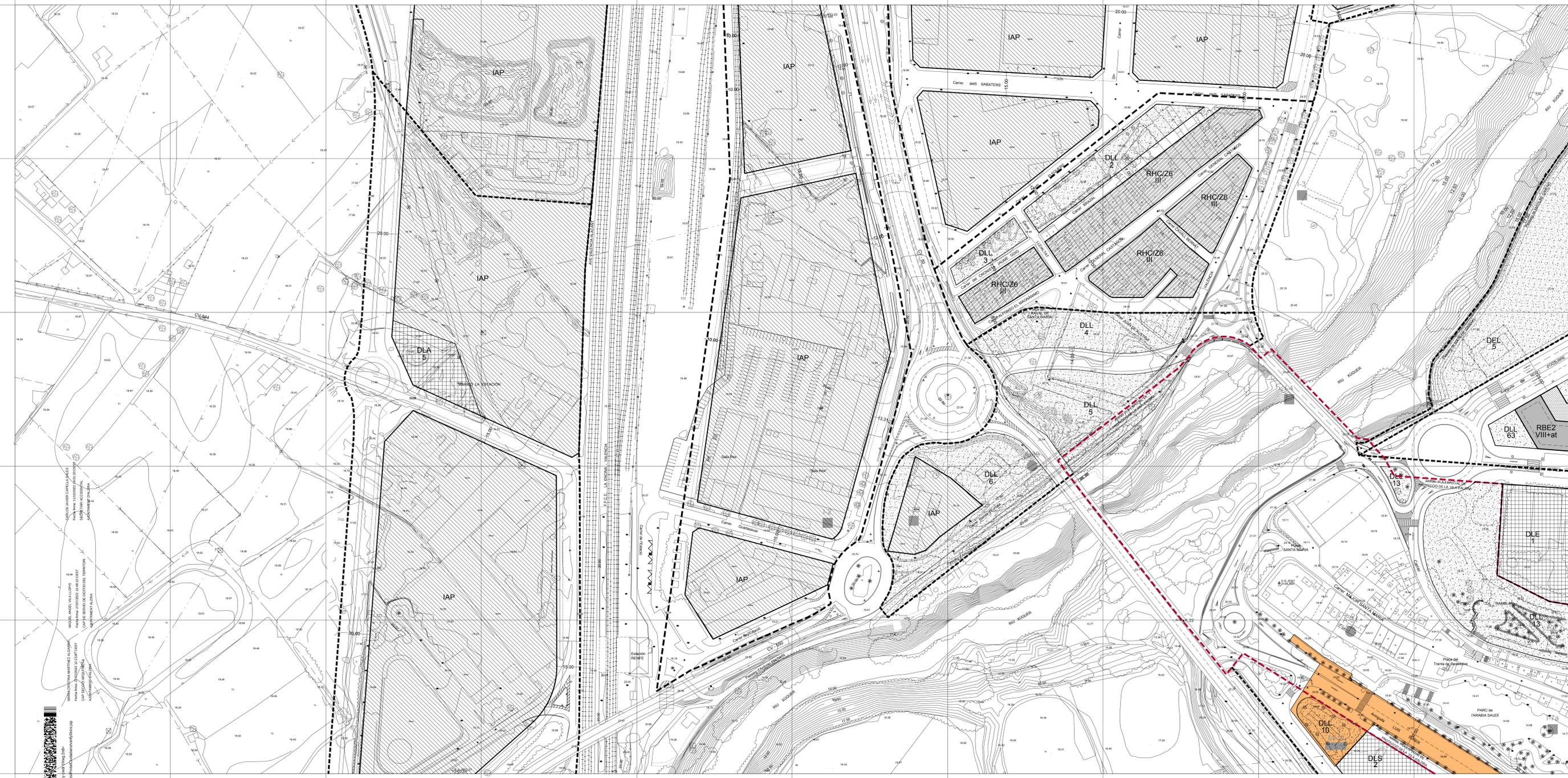
Plano nº: 1.1

PLANO DE INFORMACIÓ:

ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENTE

El Arquitecte Municipal: Cristina Martínez Algarrá

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



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



ESCALA GRÀFICA
0 50 100

ESCALA ORIGINAL 1/1.000

EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA
PLA GENERAL



ORDENACIÓ URBANÍSTICA

JULIOL 2007
Escala 1/1.000

ÀMBIT URBÀ
FULL N° 03

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
DANIEL RUIFÈRREZ CORTIÇA

C 1

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 PAISOS ESTACIÓ ESTE

Alzira (València)

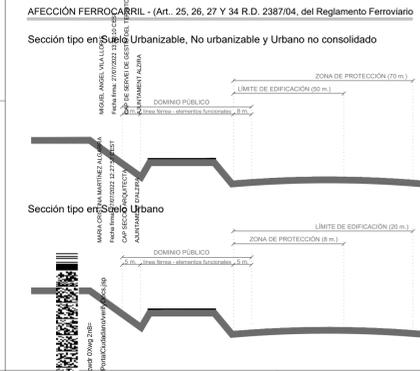
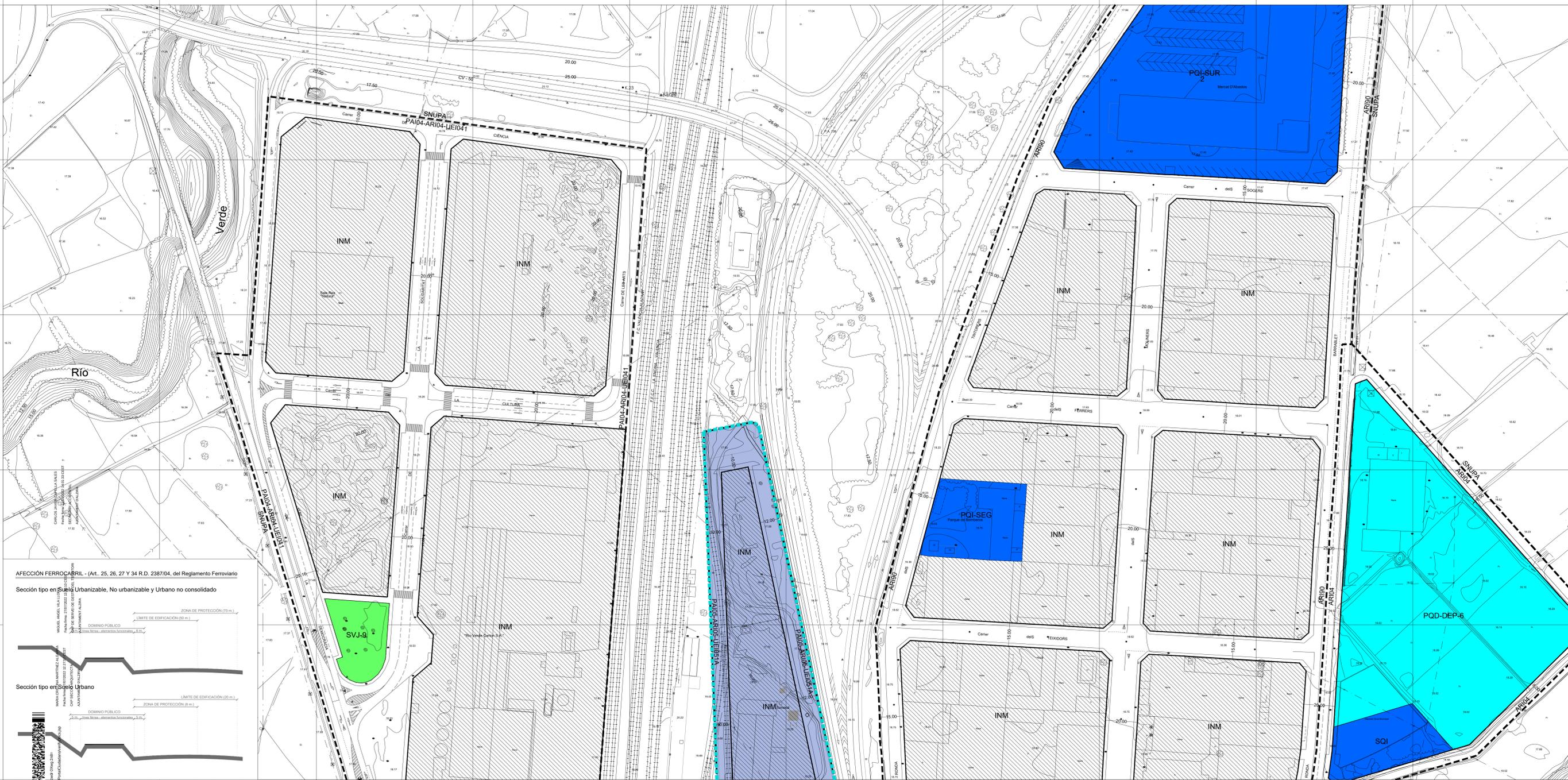
Fecha: JULIO 2007

Escala: 1/1.000

Plano nº: 1.2

PLANO DE INFORMACIÓN: ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENTE

El Arquitecto Municipal
Cristina Martínez Algarrá
El Arquitecto Jefe del Subsistema Técnico de Gestión del Territorio
Miguel A. Vila Llopis



ORDENACION ESTRUCTURAL

CLASIFICACION
SU (SUELO URBANO)
SUZ (SUELO URBANIZABLE)

LMITE CLASE DE SUELO
SUZ (SUELO URBANIZABLE)

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

NH	RESIDENCIAL HISTORICO
ASADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
ENSIADA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IN	INDUSTRIAL
T	TERCIARIO

DELIMITACION SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL O REFORMA INTERIOR

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

ÁREA DE REPARTO ZONA URBANIZADA

ZUR-REXX	límite área	ÁREA DE REPARTO ZONA NUEVO DESARROLLO	límite área
ZUR-INOX	área de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL	ZND-REXX	área de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL
ZUR-TRXX	área de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL	ZND-INOX	área de reparto XX, en suelo INDUSTRIAL
ZUR-TRXX	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO	ZND-TRXX	área de reparto XX, en suelo TERCIARIO
ZUR-TRXX	área de reparto XX, en suelo HISTORICO		

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

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

SERVIDUMBRE Y ZONAS DE PROTECCION DE DOMINIO PUBLICO

LMITE ZONA DE AFECCION
(Ver plano B2)

VIAS PECLARIAS
(Ver plano B2)

RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL

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

ORDENACION DETALLADA

RÉGIMEN DEL SUELO

ASIGNACION DETALLADA DE USOS

ZUR-RE	NÚCLEO HISTORICO "LA VILA"	SCV	COMUNICACIONES I VIAS PUBLICAS
NH	NÚCLEO HISTORICO	SVP	ZONAS VERDES, PARQUES
AS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	SVJ	ZONAS VERDES, JARDINES
ADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOASADA	SVA	ZONAS VERDES, AREAS DE JUEGOS
EDA	EDIFICACION ABIERTA	SQE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
ENS	ENSANCHE	SQE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES
EDA1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE	PQD-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
EDA2	RESIDENCIAL BLOC EXENTO	SQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
ZUR-IN	INDUSTRIAL	SQI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PUBLICOS (Policia Local, Protección Civil)
ZUR-TR	TERCIARIO COMERCIAL	SCA	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTOS
TMD	TERCIARIO EN ISLA DENSA	STD	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
TMD1	TERCIARIO EN BLOQUE ESCUETO	SGM	EQUIPAMIENTO USOS MULTIPLES
TMD2	TERCIARIO EN BLOQUE ADOSADO	SQI	INFRAESTRUCTURAS
			SQI-1 Instalaciones saneamiento
			SQI-2 gasoducto
			SQI-3 abastecimiento de agua potable
			SQI-4 energía eléctrica
			SQI-5 infraestructuras servicios urbanos
			SQI-6 gasolineras
		SCAM	Ámbito desafección subsuelo dotacional

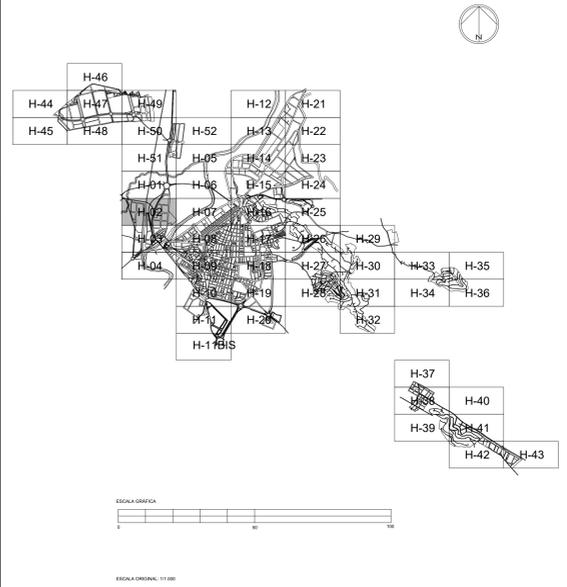
NOTA: Las siglas anteriores seguidas de un asterisco (*) indican que son Dotacionales Privados.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACION

III	ALINEACIONES
	NÚMERO DE ALTURAS

PATRIMONIO

■	BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS
■	BIENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS
■	BIENES MUEBLES PROTEGIDOS



SUBSTITUEIX AL FULL Nº 02 DE GENER 2002

EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA

PLA GENERAL



ORDENACIÓ URBANÍSTICA

OCTUBRE 2004

Esc. 1/1.000

ÀMBIT URBÀ

FULL Nº 02

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat. CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

AJUNTAMENT D'ALZIRA

GESTIÓ DEL TERRITORI

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 PAIS ESTACIÓ ESTE

Alzira (València)

Fecha: JULIO 2022

Escala: 1/1.000

Plano nº: 0.1

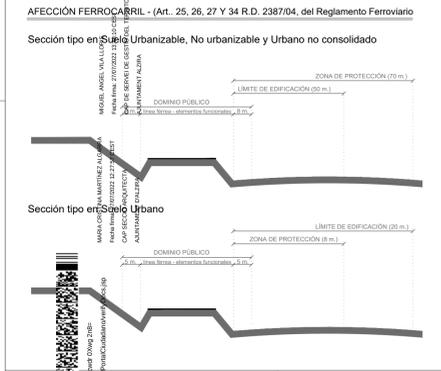
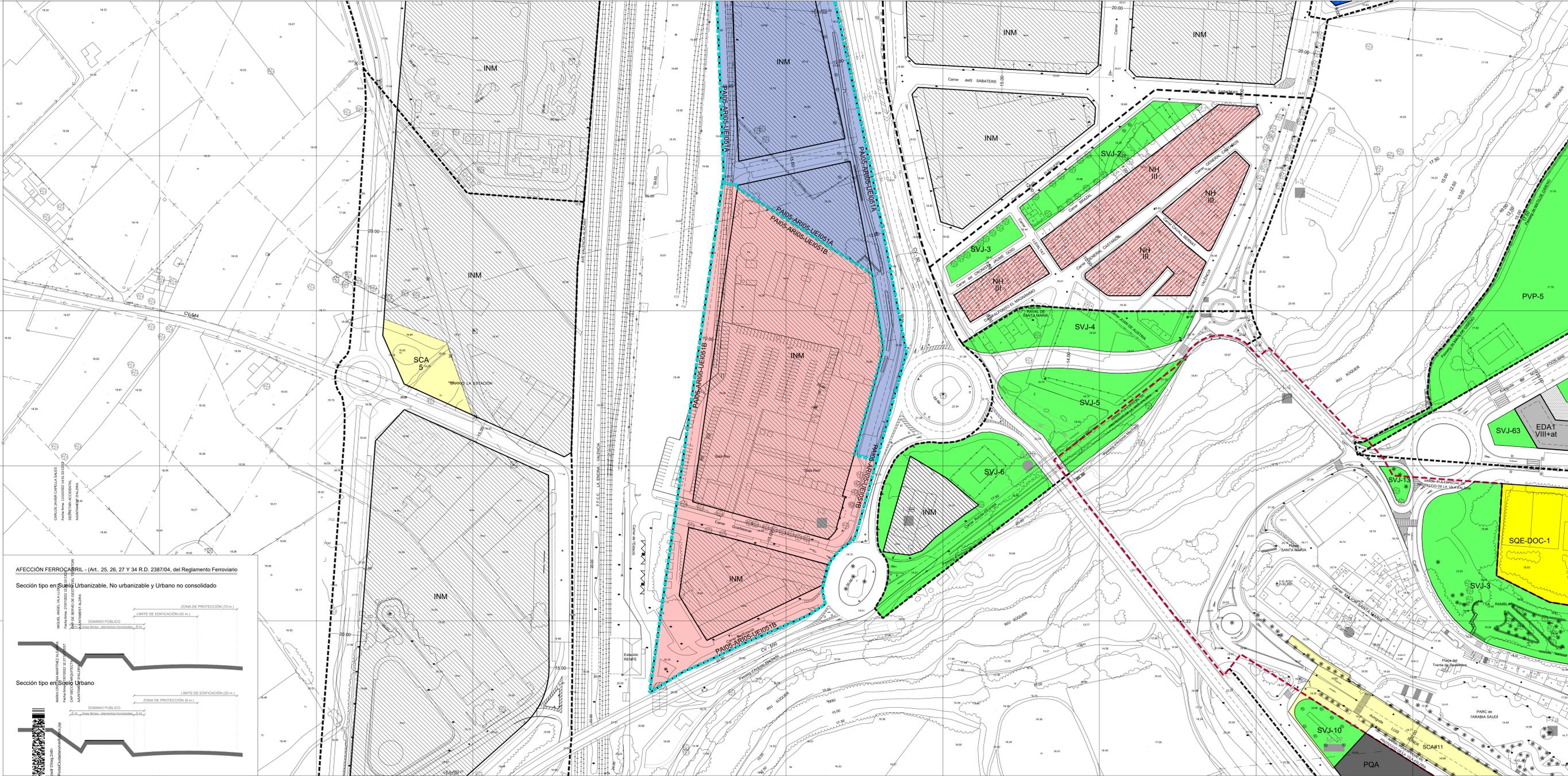
ORDENACIÓN PROPUESTA

El Arquitecto Municipal

Cristina Martínez Algarra

El Arquitecto Jefe del Subsistema Técnico de Gestión del Territorio

Miguel A. Vila Llopis



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN
SU (SUELO URBANO)
SUZ (SUELO URBANIZABLE)

LMITE CLASE DE SUELO
SUZ (SUELO URBANIZABLE)

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

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

DELIMITACIÓN SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL O REFORMA INTERIOR

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

ÁREA DE REPARTO ZONA URBANIZADA

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

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

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

SERVIDUMBRE Y ZONAS DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

LMITE ZONA DE AFECCIÓN (Ver plano B2)

VÍAS PECLARIAS (Ver plano B2)

RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL

PCV	COMUNICACIONES I RED VIARIA	POD-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
PCV	COMUNICACIONES CARRETERO BICI	POA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
PCF	COMUNICACIONES RED FERROVIARIA	POI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Bibliotecas, Museos, Cines, Guardas Civiles, Policía Nacional)
PVP	ZONAS VERDES, PARQUES	POQ-SAN	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS SANITARIOS
POE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES	POE-AB	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL CENTROS ASISTENCIALES
POE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES	PGI	INFRAESTRUCTURAS

ORDENACIÓN DETALLADA

RÉGIMEN DEL SUELO

ASIGNACIÓN DETALLADA DE USOS

ZUR-RE	NÚCLEO HISTÓRICO "LA VILA" (VER PLANO ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA D'ALZIRA)	SCV	COMUNICACIONES I VÍAS PÚBLICAS
NH	NÚCLEO HISTÓRICO	SVP	ZONAS VERDES, PARQUES
AS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	SVJ	ZONAS VERDES, JARDINES
ADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSDADA	SVA	ZONAS VERDES, ÁREAS DE JUEGOS
EDA	EDIFICACIÓN ABIERTA	SQE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
ENS	ENSANCHE	SQE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES
EDA1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE	SCD-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
EDA2	RESIDENCIAL BLOC EXENTO	SQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
ZUR-RE	INDUSTRIAL	SQI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Policia Local, Protección Civil)
ZUR-TR	TERCIARIO COMERCIAL	SCA	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTOS
TMD1	TERCIARIO EN ISLA DENSA	STD	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
TBE2	TERCIARIO EN BLOQUE EXENTO	SGM	EQUIPAMIENTO USOS MÚLTIPLES
TBE2	TERCIARIO EN BLOQUE ADOSDADO	SQI	INFRAESTRUCTURAS

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

PATRIMONIO

ALINEACIONES

NÚMERO DE ALTURAS

BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS

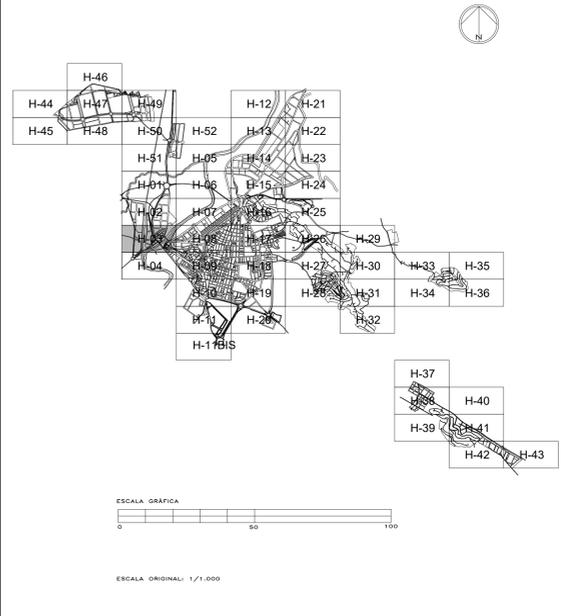
BIENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS

BIENES MUEBLES PROTEGIDOS

DOTACIONES RED SECUNDARIA

SCV	COMUNICACIONES I VÍAS PÚBLICAS
SVP	ZONAS VERDES, PARQUES
SVJ	ZONAS VERDES, JARDINES
SVA	ZONAS VERDES, ÁREAS DE JUEGOS
SQE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS DOCENTES
SQE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL CENTROS CULTURALES
SCD-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
SQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
SQI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Policia Local, Protección Civil)
SCA	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTOS
STD	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
SGM	EQUIPAMIENTO USOS MÚLTIPLES
SQI	INFRAESTRUCTURAS
SQI-HID	hidráulicas
SQI-S	saneamiento
SQI-G	gasoducto
SQI-A	abastecimiento de agua potable
SQI-E	energía eléctrica
SQI-U	infraestructuras servicios urbanos
SQI-GA	gasolineras
SCAM	Ámbito desalación subvención dotacional

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



SUBSTITUEIX AL FULL N° 03 DE OCTUBRE 2004

EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA

PLA GENERAL

C 1 N° 03



ORDENACIÓ URBANÍSTICA

PER L'EQUIP REDACTOR

JULIOL 2007

Escala 1/1.000

ÀMBIT URBÀ

FULL N° 03

El Arquitecte Municipal

CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

El Arquitecte Jefe del Subsistema Técnico de Gestión del Territorio

Miguel A. Vila Llopis

AJUNTAMENT D'ALZIRA

GESTIÓ DEL TERRITORI

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 PAIS ESTACION ESTE

Alzira (València)

Fecha: JULIO 2002

Escala: 1/1.000

Plano nº: 0.2

ORDENACIÓN PROPUESTA

El Arquitecte Municipal

CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

El Arquitecte Jefe del Subsistema Técnico de Gestión del Territorio

Miguel A. Vila Llopis

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 11/10/2022 14:01:33 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 27/07/2022 13:48:10 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

MARIA CRISTINA MARTINEZ ALGARRA
Fecha firma: 27/07/2022 12:27:57 CEST
CAP SECCIÓ ARQUITECTA

Identificador: Oc5R 4bZD H5P4 eICy cwrdr 0Xwg 2n8=
UPR: https://seuweb.electronica.aizira.es/PortalCidudadano/ver/iny/docs.jsp

