



Ajuntament d'Alzira

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento  
es el aprobado por el pleno en sesion de 19/07/23.

Fecha firma: 12/09/2023 8:43:43 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MODIFICACION PUNTUAL PGOU/2002-ARI-90: MEMORIA

# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 – ARI-90



JULIO/2023 (memoria rectificada)

Página 1 de 34



## INDICE

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1.- ANTECEDENTES

#### 1.2.- CONDICIONES GEOGRAFICAS

##### 1.2.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACION

##### 1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS

#### 1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

##### 1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

##### 1.3.2.- OBRAS PROGRAMADAS

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

##### 1.3.4.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

### 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION

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

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

### 3.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE

### 4.- INFORME VIABILIDAD ECONOMICA

### 5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

### 6.- INFORME IMPACTO DE GENERO

### 7.- FICHA DE ZONA

### 8.- FICHA DE GESTION

### 9.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO



## 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 mayo 2022 y firmado digitalmente el 28 de julio. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2022, 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 del POGU/2002 – ARI-90 y someter la documentación, por un plazo de treinta días hábiles, al trámite de consultas a las empresas suministradoras de servicios públicos urbanos.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 8 de febrero 2023, 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/2002 -ARI-90, 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 al este del casco urbano y se corresponden concretamente con los delimitados por la Avda. Maestra Josefina Fernández al oeste, calle Gandía al sur, suelo no urbanizable al oeste y la unidad de ejecución UER03-04 al norte. Dichos terrenos corresponden a la unidad de ejecución ARI-90, objeto de la presente modificación.

Referencia catastral	Titular
2858106YJ2325N0001YA	Wild Rudolf
2760601YJ2326S0001UD	Wild Rudolf
2760602YJ2326S0001HD	Rosa Sierra Castera Comas Francisco Borrás Montalva María Gracia Martínez Pascual Fernando Pérez Martínez María Gracia Pérez Martínez
2762701YJ2326S0001ZD	Salvador Castells Comas Vicenta Vaya Candel Salvador Castells Vaya
2763801YJ2326S0001UD	Antonio Giménez López Consuelo Roig Carrascosa
2763802YJ2326S0001HD	Bernardo Clari Iñigo Josefa Ines Piera Clari



2763804YJ2326S0001AD	María Isabel gares Martínez Manuela Gares Martínez
2763803YJ2326S0001WD	Amparo Clari Rodriguez
2764702YJ2326S0001JD	Consuelo Signes Mascarell
2764701YJ2326S0001ID	Carmen Hidalgo Presencia
46017A061001270000IP	Calapuch, S.L.
2669745YJ2326N0001UT	Salvador Oria Aranda
2662001YJ2326S0001QD	Ice-Cream Factory Comarker, S.A.



## 1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS

Actualmente los terrenos recayentes a la Avda. Maestra Josefina Fernández y calle Gandia están ocupados por edificaciones destinadas a la industria. El resto de los terrenos situados al ese se encuentran con plantaciones de cítricos en su mayoría.

## 1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

### 1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento de aplicación está constituido por el Pan General cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002. Dicho



Plan General delimitaba el área de reparto ARI-90, indicándose en la Memoria Justificativa que la manzana en la que se ubicaba la empresa AVIDESA, debía obtener la parte correspondiente de la modificación del trazado de la vía pecuaria.

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

### 1.3.2.- OBRAS PROGRAMADAS

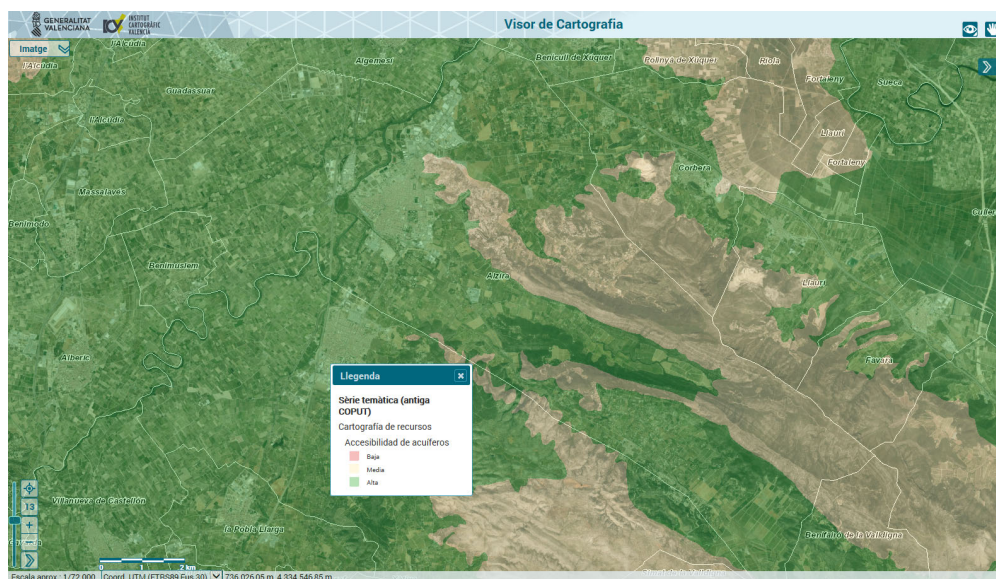
Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual que se propone, se procederá a llevar a cabo la gestión de la unidad de ejecución ARI-90, consistente en la redacción y aprobación de un programa de actuación integrada por gestión directa, el cual constara de la alternativa técnica: proyecto de urbanización y una proposición jurídico económica, una vez aprobado el proyecto de urbanización se redactara y aprobara el proyecto de reparcelación tras lo cual se iniciaran las obras de urbanización.

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

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

#### 1.- Recursos.

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



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





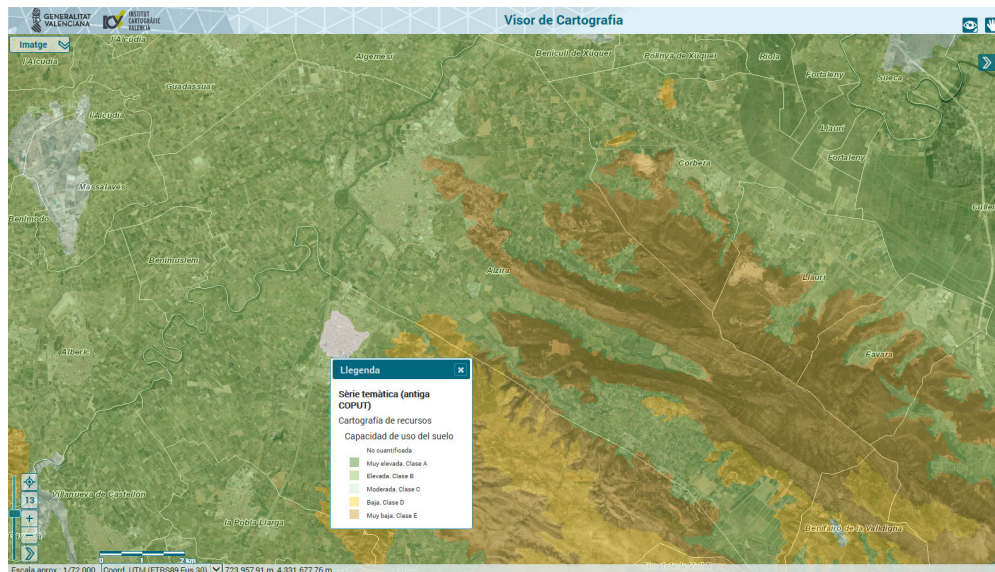
Las Unidades Hidrogeológicas que se encuentran en el interior del término municipal son:

- 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 suelo urbano consolidado en un elevado porcentaje.

### 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 incrementa la superficie de suelo ya prevista en el PGOU/2002, ya que se trata de delimitar una unidad de ejecución en un suelo clasificado como urbano.



## 2.- Riesgos.

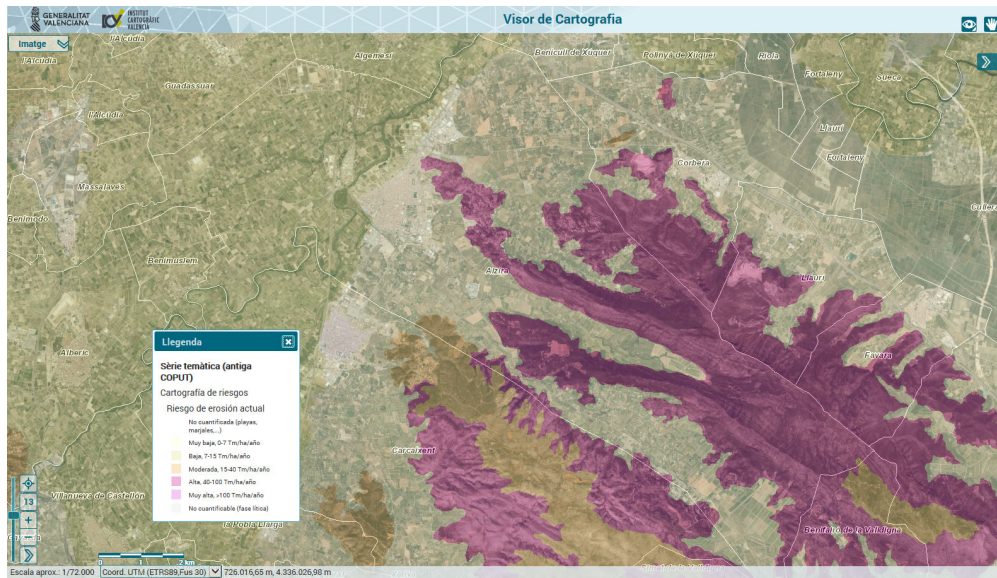
### 2.1.- Erosión.

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

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



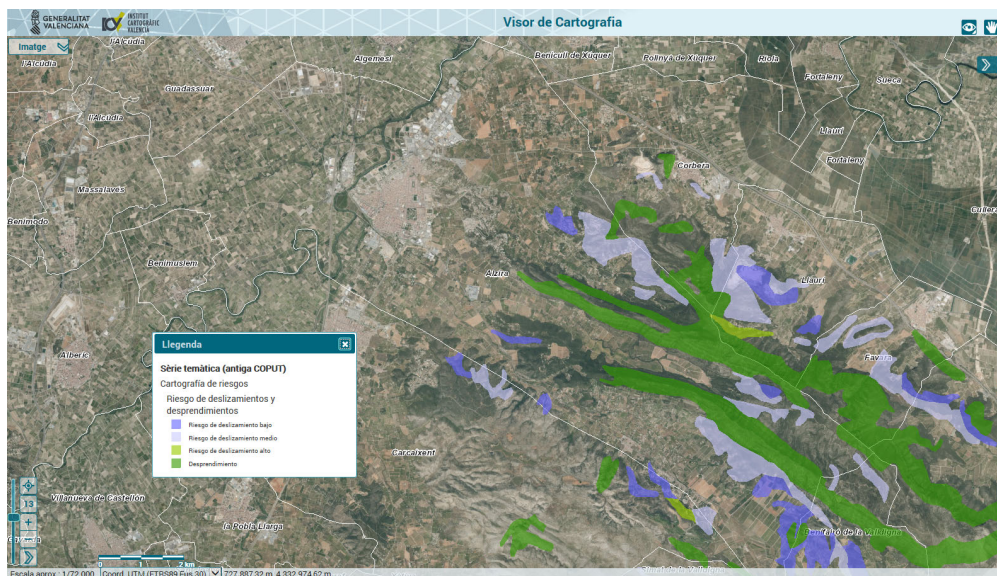
- Muy Baja (0-7 Tm/ha/año) el resto del término, abarcando los valles de la Murta, de la Casella y de Aigües Vives, así como la zona media de la Garrofera y el pueblo nuevo de Tous.



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

2.2.- Deslizamientos.

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



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

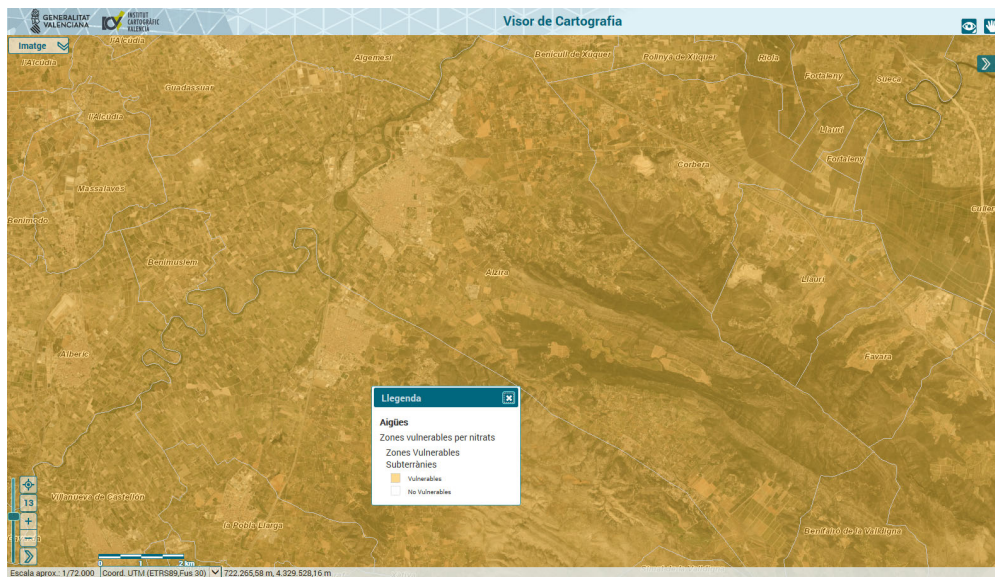
Identificador iLAZ\_4/HA\_QsRj\_nCXQ\_WNCM\_XR8d\_VKA=





### 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 previstos en el PGOU/2002.



### 2.4.- Inundación.

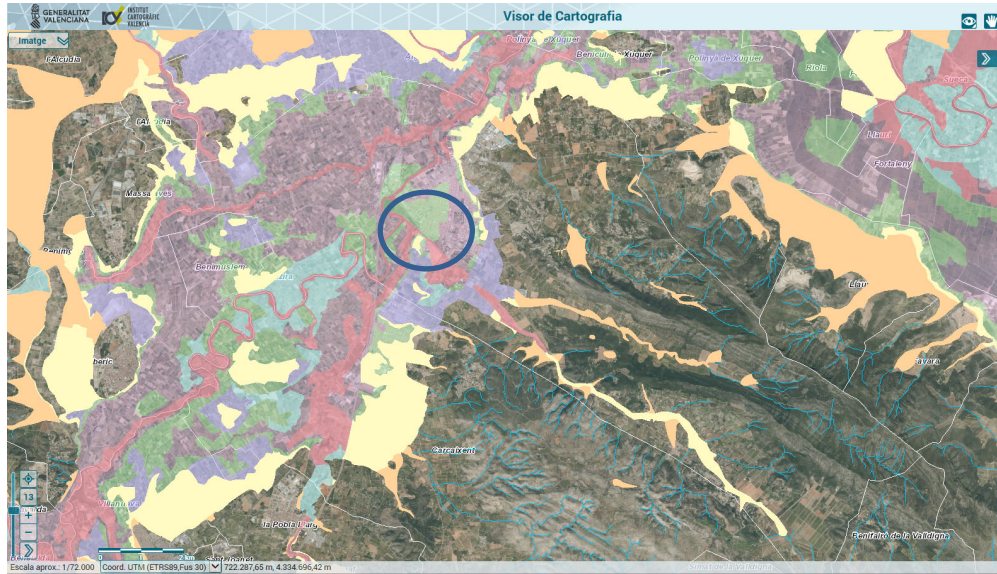
La evaluación de los riesgos y peligrosidad de inundación está determinada por el Plan de Acción Territorial sobre Prevención de Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana, con el siguiente contenido en lo referente al municipio:

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

En la zona se dispone de los mapas de peligrosidad por inundación del PATRICOVA y el SNCZI. Concretamente la zona sur se encuentra afectada por peligrosidad de inundación: nivel 2 (periodo de retorno 100 años y calado alto mayor de 80 cm), en la zona norte nivel 4 (periodo de retorno 100 años y calado bajo menor de 80 cm), en la zona este nivel 6 (periodo de retorno 500 años y calado bajo menor de 80 cm), según el Patricova.







**Peligrosidad de Inundación**

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



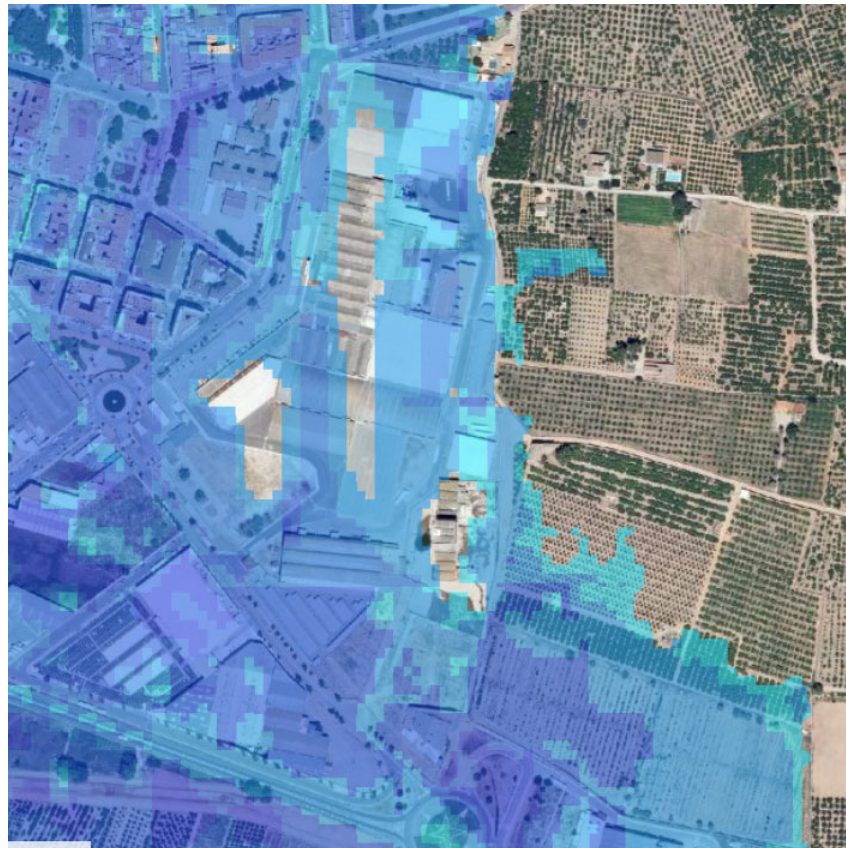
Identificador iLAZ\_4/HA\_QsRj\_nCXQ\_WNCM\_xR8d\_VKA=

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



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 ningún un periodo de retorno de 100 años con una calado de 1'02 m en la zona sur y 0'40 m o 0'00 en el resto de la superficie.



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

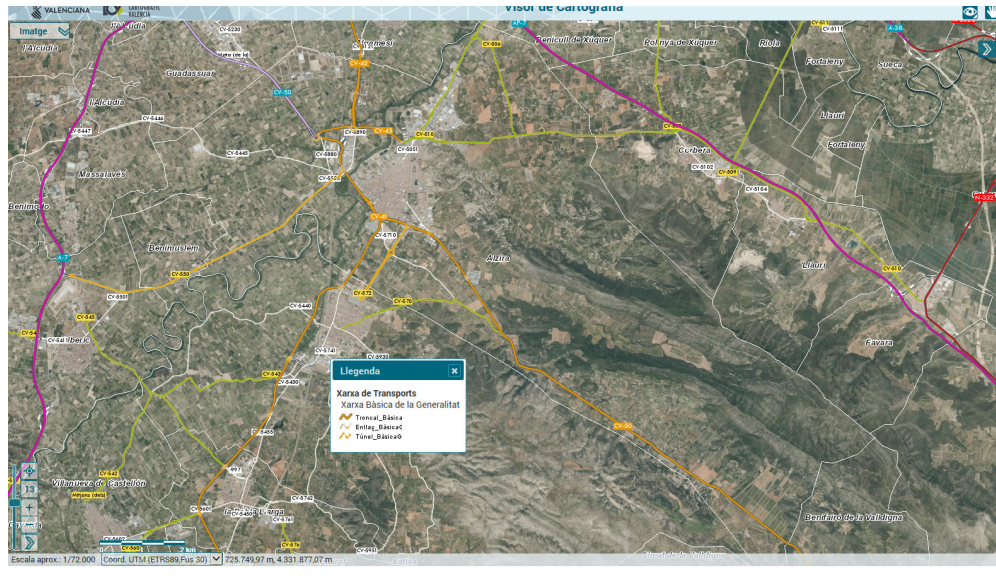
Realizadas las consideraciones sobre peligrosidad de inundación se debería tener en cuenta el nivel de exposición a la inundación y la vulnerabilidad de los usos, aspecto que no se considera debido a que el objeto de la modificación es la delimitación de una unidad de ejecución sin que se modifiquen los usos existentes y además existen edificaciones consolidadas.





### 3.- Afecciones territoriales.

#### 3.1.- Red de carreteras.



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

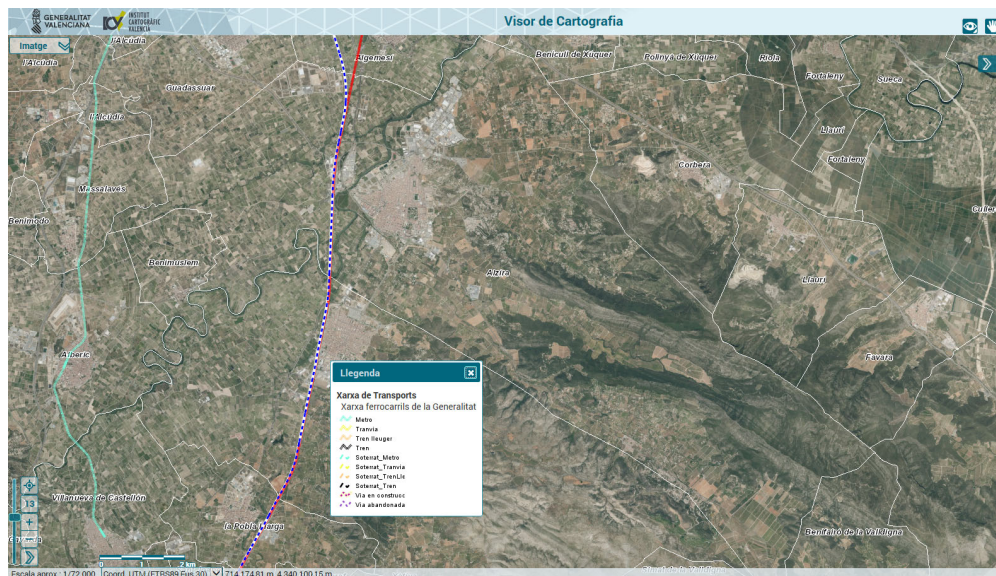
- Carretera Tavernes de Valldigna-Llíria (CV-50), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alzira- Xàtiva (CV-41), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alberic-Alzira (CV-550), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alzira-Favara (CV-510), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une CV-50 con la CV-571 (CV-570), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une la CV-505, con la CV-510, (CV-506), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera Alzira-Sueca (CV-505), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une Alzira con Carcaixent, (CV-572) Avda de la Ribera, perteneciente a la Generalitat Valenciana.



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

La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a las infraestructuras de las carreteras ya que se refiere a suelo urbano del planeamiento vigente y no modifica las condiciones de protección de las vías.

### 3.2.- Red ferroviaria.



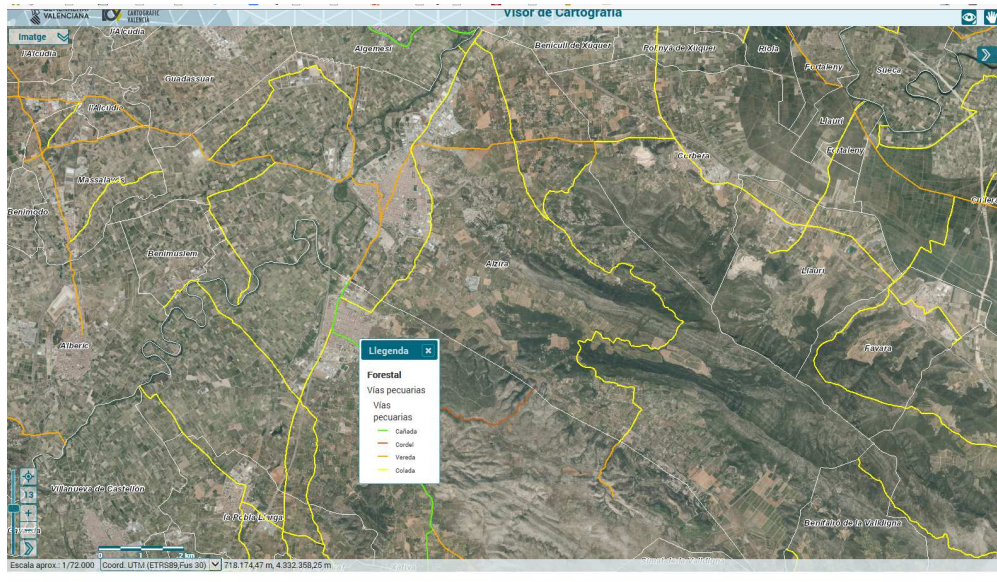
Hay que destacar el trayecto del actual Ferrocarril, así como el AVE, que se encuentra al oeste del casco urbano. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a las infraestructuras ferroviarias.

### 4.- Otras figuras de protección

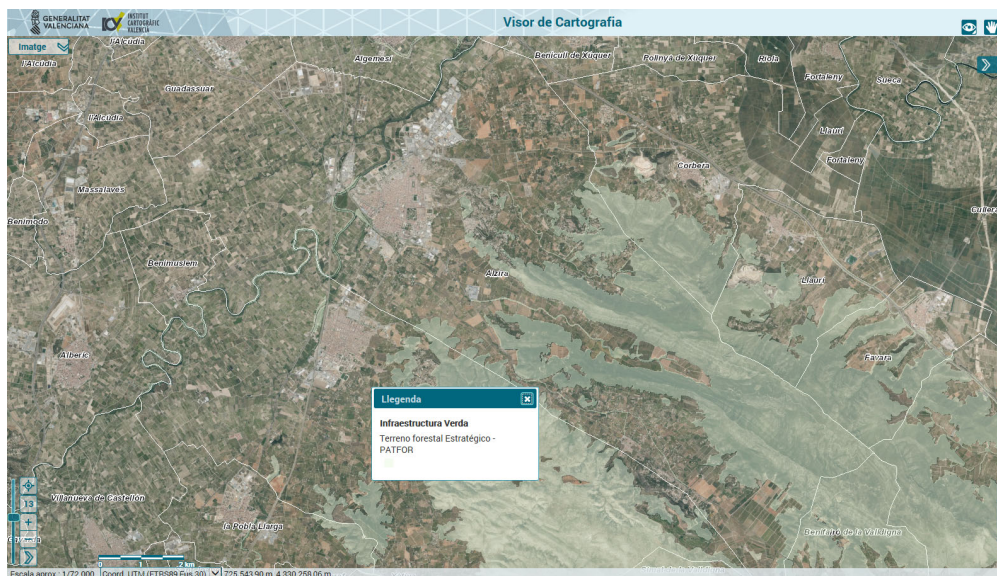
#### 4.1.- Vías pecuarias.

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



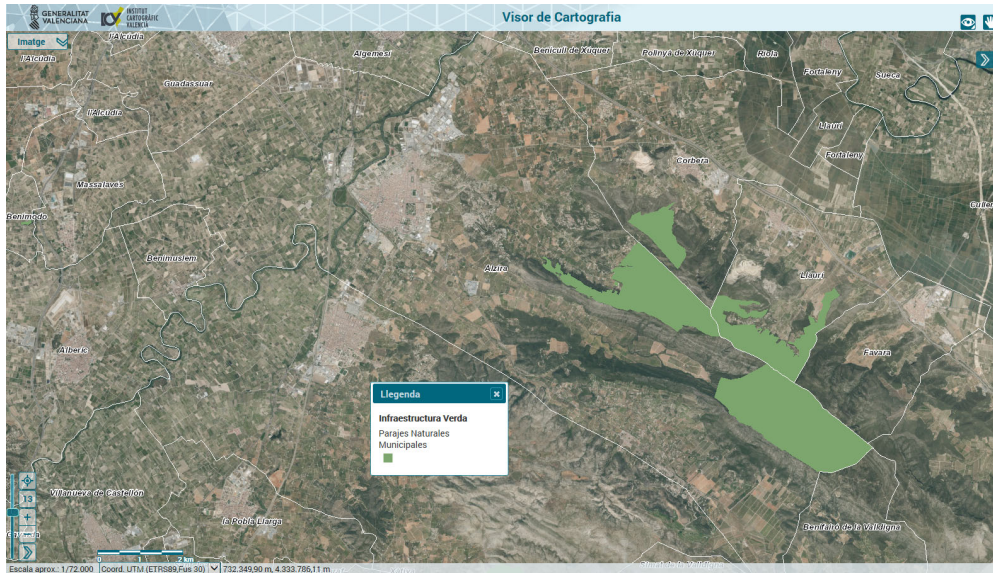
Identificador iLAZ 4/HA QsRj nCXQ WNCM xR8d VKA=

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.

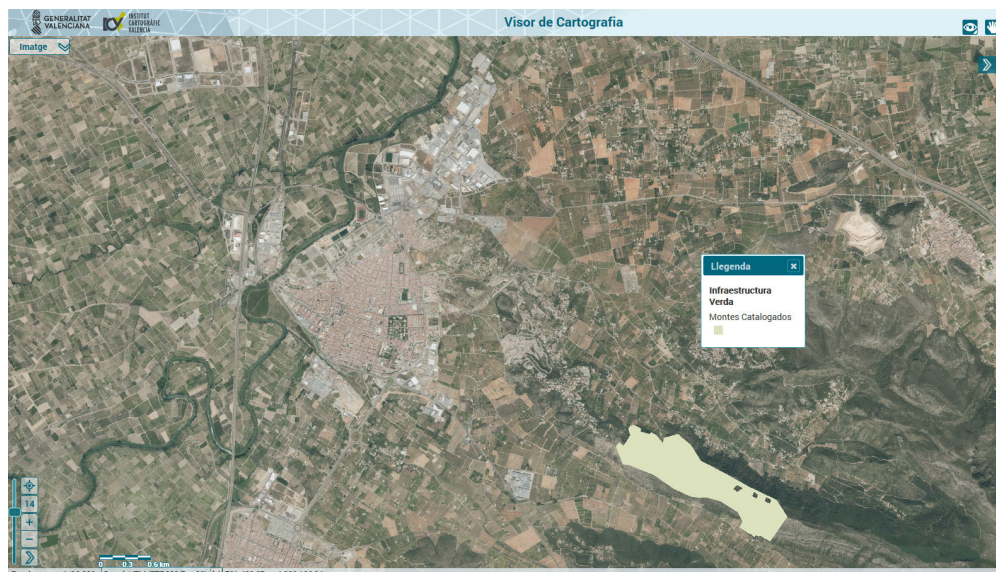
#### 4.3.- Parajes municipales protegidos



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

#### 4.4.-Montes de utilidad pública

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



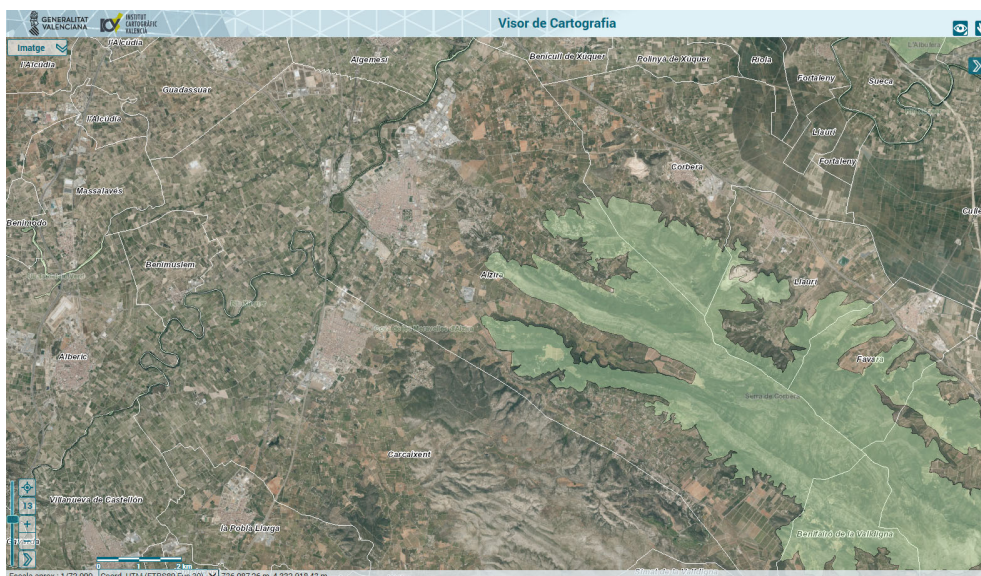
Identificador iLAZ\_4/HA\_QsRj nCXQ WNCM XR8d VKA=

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



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

Respecto a la Red Natura 2000, en el término municipal de Alzira se encuentran el L.I.C. de la "Serra de Corbera" y el L.I.C. del Tramo Medio y Bajo del Río Júcar. Parte del término municipal de Alzira se encuentra dentro del ámbito territorial del P.O.R.N. del Parque Natural de la Albufera. Existen tres Hábitats Prioritarios los cuales se consideran interesantes desde el punto de Vista de la conservación. Alzira tiene localizado en su término municipal el Paraje Natural Municipal "La Murta y la Casella". Existe una Microrreserva denominada "Port de Tous" en la zona de La Garrofera del Término municipal de Alzira. Por último, en la zona Norte del Término municipal, junto al límite con Benicull, se encuentra la Zona Húmeda Catalogada Marjal y Estany de la Ribera Sur del Júcar. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a ningún elemento de la Red Natura 2000.



#### 4.6.- Patrimonio cultural

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

Bienes de Interés Cultural: Casa Consistorial, Casa de empeño, Chimenea industrial "La Constructora", Conjunto La Villa, Edificio de viviendas en la calle mayor Santa Catalina, Escudo del edificio de la calle San Roque, 13, Escudo del edificio de la calle San Roque, 8, Escudo en el Palacio Casassús, Escudo de la iglesia del monasterio de Santa Lucía, Escuelas Pías, Iglesia parroquial de los Santos Patronos, Iglesia parroquial de Santa Catalina virgen y mártir, Iglesia parroquial la Encarnación, La Gallera, Lavadero público de L'Alquerieta, Monasterio de Santa Lucía, Monasterio fortificado de nuestra señora de la Murta, Palacio de



Casassús, Recinto amurallado de Alzira, Restos arqueológicos del puente de San Bernardo y sus casalicios, Restos góticos de la iglesia de Santa 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 Algemesi, nº 19, c/ ronda d'Algemesi, 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 Procafer, Nevera de la Murta, Puente(8 puentes catalogados), Portada, pozos, retablos cerámicos (San Agustín, San Bernardo, San Francisco de Asis, San Francisco de Paula, San José, San José y San Cristobal, San Ramón, Santa Rita), Senia del camino de arena, Taller, Gran teatro, transformadores, Trilladora, Via crucis, Virgen de la Murta, Chimenea del puente de hierro, Chimenea de la drapería.

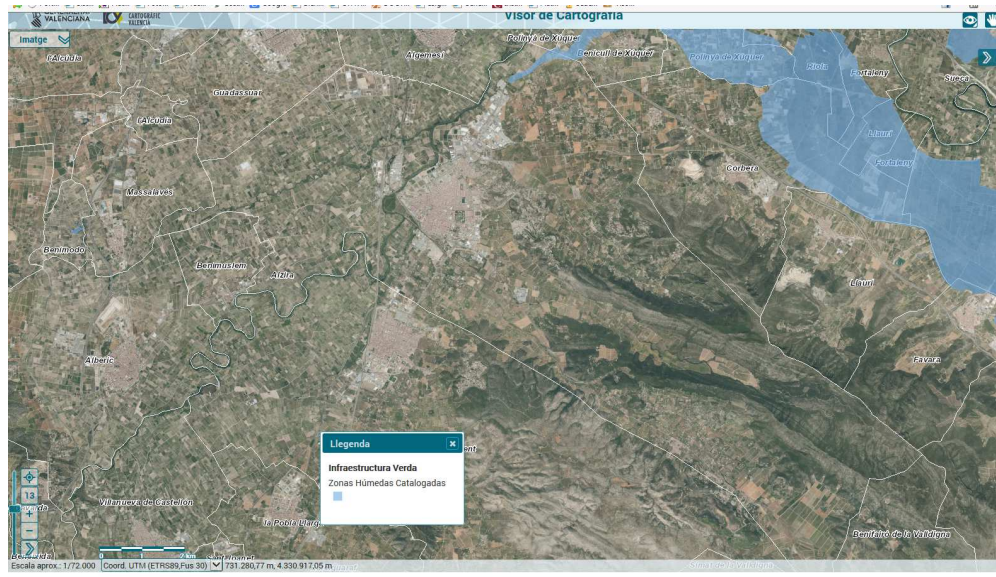
La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a ningún elemento catalogado.





#### 4.7.- Zonas húmedas catalogadas.

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



#### 1.3.4.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

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

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

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





## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

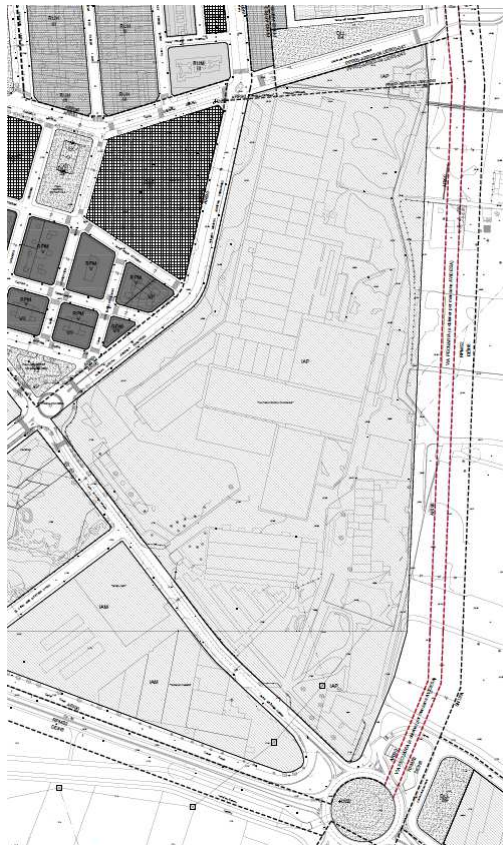
### 2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION

Urbanísticamente el planeamiento vigente incluye los terrenos objeto de modificación en el área de reparto ARI-90 de suelo urbano.

La modificación del Plan General tiene como objeto y contenido básico delimitar la unidad de ejecución ARI-90 con la finalidad de delimitar un ámbito de gestión urbanística.

### 2.2.- MOTIVACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA

El vigente Plan General, si bien incluye los terrenos en el área de reparto ARI-90, no delimita un ámbito de gestión. Con la delimitación de la unidad de ejecución se podrá llevar a cabo la transformación urbanística de dichos terrenos, su urbanización y por tanto dar continuidad a la Avda. del Radiofonista Alfonso Rovira, con lo que se finaliza la ronda este prevista en el PGOU.



Ordenación de los terrenos en el planeamiento vigente



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 del TRLOTUP.

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 67 del TRLOTUP.

“Art. 67.1.- 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.i) Determinaciones de la ordenación pormenorizada:



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

i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.

Siguiendo con el indicado artículo 67.3 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, ya que únicamente se trata de delimitar el ámbito de una unidad de gestión.

### 3.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE

No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que la modificación de planeamiento que se propone es la definición de una 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) del TRLOTUP, 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 UER-111, imputándose esta como ingresos posibles, a los efectos de evaluar la viabilidad de la operación, entendiendo que estos



debieran ser al menos suficientes para la ejecución de las cargas urbanísticas.

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

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

Otro aspecto a considerar es la aplicación de los coeficientes de homogeneización, como se ha indicado anteriormente, se han utilizado los coeficientes definidos en el PGOU/2002, para mantener el equilibrio global de todos los ámbitos –urbanos y urbanizables- frente a la situación de mercado actual del sector PPR-11. Por consiguiente, el proyecto de reparcelación deberá basarse en el estudio de viabilidad económica para el cálculo de los derechos aportados y adjudicados de los propietarios.

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

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

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

Donde:

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

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

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

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos se determinarán por el



método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

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

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

### Caracterización del producto inmobiliario construible sobre los terrenos

Se realiza el estudio de la viabilidad respecto a la unidad de ejecución ARI-90, a la que le corresponde un aprovechamiento de 100.582 m<sup>2</sup>f de uso industrial.

### Valor del producto inmobiliario construible sobre los terrenos

Para la selección de testigos de inmuebles comparables se ha procedido a través de los datos que obran en el archivo municipal de las últimas transmisiones y de ofertas actuales del portal mil anuncios, y el resultado ha sido la selección de 6 testigos homogéneos después de desechar otros que no eran comparables.

Testigo	Situación	Precio	Superficie	Coef homg	euros/m <sup>2</sup> t
1	calle Salvador Lacasta	105.000	357	2'5	735'29
2	polígono Materna	104.500	380	2'5	687'50
3	calle Salvador Lacasta	322.000	1241	2'5	648'67
4	polígono ITV	133.000	575	2'5	578'26
5	polígono ctra. Albalat Oeste	1.850.000	8762	2	422'28
6	calle Gandía	295.000	558	1	528'67

El valor medio que se obtienen es de 600'11 euros/m<sup>2</sup>

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

A partir de los datos estadísticos que constan en el instituto valenciano de la vivienda, adaptados al tipo de promoción que se puede esperar para los terrenos objeto de este informe, se propone con carácter orientativo el valor de Unitario de Ejecución = 368 €/m<sup>2</sup> en nave industrial.





Dicho precio se incrementa con el correspondiente beneficio industrial (6%), gastos generales (13%), obteniendo un valor de 437'92 euros/m<sup>2</sup>.

## OBRA NUEVA

## REHABILITACIÓN

### Tipos constructivos

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Febrero 2023

MBE 02/2023 = 736 €/m<sup>2</sup>      COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 368,00 €/m<sup>2</sup>

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
	<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
	<input checked="" type="radio"/> ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	<input type="radio"/> GARAJES
	<input type="radio"/> APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO
	<input type="radio"/> ESTACIONES

**Valor coeficiente K:** 1'20

**Valor residual.**

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

$$VRS = (600'11/1'2) - 437'92 = 62'17 \text{ euros/m}^2$$

**Gastos de urbanización.**

A partir de los datos obrantes en el departamento con relación a otras unidades de urbanización ejecutadas se propone un módulo de urbanización de 100 euros / m<sup>2</sup>s para los viales y 50 euros/ m<sup>2</sup> para la vía pecuaria.

Siendo la superficie de 14.577 m<sup>2</sup> y 7.803 m<sup>2</sup> de viales y vía pecuaria respectivamente se obtiene un total de 1.847.850 euros, y una repercusión de los gastos de urbanización de 18'37 euros/m<sup>2</sup>.

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

La estimación del valor teórico de mercado de la parcela de industrial o terciaria, puede suponer el valor de partida para la enajenación de la misma, no obstante, las especiales



circunstancias del mercado inmobiliario y financiero a fecha actual, indican que el precio base deberá ser finalmente recalculado en su momento.

## 5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

La finalidad última del informe de sostenibilidad económica es evitar la ejecución de urbanizaciones vacías por no ser rentables desde el punto de la vista de la propiedad, por estar sobre dimensionadas o por tener unos costes de mantenimiento que la Administración no puede soportar.

En nuestro régimen urbanístico, la conservación de la urbanización es competencia y responsabilidad de la Administración, tal y como dispone el artículo 169 del TRLOTUP, que, por tanto, asumirá el coste de la referida conservación.

El coste del mantenimiento de los servicios públicos viene, a su vez, garantizado por el incremento de los ingresos, singularmente en cuanto al impuesto de bienes inmuebles, que para el Ayuntamiento de Alzira supondrá la edificación de las parcelas, ello sin perjuicio de que, como resulta de su propia naturaleza, las tasas que aquél imponga retribuyan el coste de los servicios gravados con este tipo de tributos (expedición de licencias, recogida y tratamiento de residuos, alcantarillado, etc.), lo que justifica la innecesaridad del informe de sostenibilidad económica a que se refiere el art. 22.4 del Texto Refundido citado, sin perjuicio de considerar que, por estar prevista en el Plan General de Alzira la efectiva ejecución de dicho ámbito, además de su clasificación como suelo urbano, es un objetivo propio de la ejecución entera del Plan y, por tanto, conforme con el escenario económico-financiero del mismo, a lo que se ha de añadir que la exigencia de tal informe de sostenibilidad económica lo es, conforme a tal precepto, para los "instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística" y, como ya se ha expuesto, no éste el caso de la presente iniciativa de modificación puntual consistente en la delimitación de una unidad de ejecución en suelo urbano.

## 6.- INFORME IMPACTO DE GENERO

### 6.1.- Normativa autonómica.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y su modificación a través de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat..

Artículo 13: Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo.

"2. Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas adscritas a hacer efectivo el principio de





igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe incluir en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo X de esta ley y, como mínimo, con los siguientes elementos clave:

- a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.
- b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.
- c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.
- d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.
- e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.

3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.

4. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.

5. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes."

## 6.2.- Objeto de la evaluación:

La propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana pretende únicamente la delimitación de un ámbito de gestión para su transformación urbanística en suelo URBANO ya ordenado en el vigente PGOU/2002.



Puesto que el diseño convencional de nuestras ciudades incluye sesgos de género que provocan un impacto directo en la vida de las mujeres, la incorporación de la perspectiva de género (PdG) al planeamiento pretende garantizar una mayor equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas.

El objeto del presente Informe sobre Impacto de Género en el uso de la ciudad es analizar la incidencia que pudiera ejercer la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. en las desigualdades entre mujeres y hombres, en lo que a accesibilidad y disfrute del territorio se refiere y otras cuestiones que dependen de ella en tanto que pueda afectar a otras cuestiones como la movilidad y la seguridad. El alcance del presente documento viene determinado por lo establecido por la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas el 21 de agosto de 2012 por el Consejo de Gobierno.

Así mismo, la creación de este informe emana de las competencias y funciones según la ley para las administraciones locales que, 22, en sus Artículos 18 a 20 y establece la necesidad de "Evaluación previa del impacto en la normativa y actividades administrativas en función del género". Por estas razones, la elaboración de este Informe proviene de un mandato legal, es una capacidad de la Corporación municipal exigible por norma legal y se realiza en el interés de mejorar la calidad y eficacia del Plan General.

La planificación urbana, en tanto que se encarga de la ordenación del suelo y sus usos, y que de ello dependen las distancias y los tiempos de desplazamiento con su consecuente coste económico, tiene una gran incidencia en la conciliación laboral. Este es uno de los principales obstáculos para que las mujeres alcancen su autonomía y disfruten de la ciudad en igualdad de condiciones. Otros aspectos derivados del planeamiento urbano a tener en cuenta, serían la accesibilidad al medio físico urbano, el correcto diseño y la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas o seguridad en los espacios públicos, de que dependen en buena parte de su correcto dimensionamiento, visibilidad e iluminación.

Las medidas que se plantean para evitar la aparición de discriminaciones son aquellas que pueden depender en mayor o menor medida de algunos aspectos que dependen del





planeamiento que se define en el Plan General. Concretamente diferenciaremos entre los siguientes:

Cuestiones relacionadas con los espacios públicos

- Con la delimitación de un ámbito de transformación urbanística se consigue dar continuidad a la ya existente Avda. del Radiofonista Alfons Rovira, con la misma sección, con lo cual se elimina el actual camino de la arena en el que únicamente puede circular un vehículo en una única dirección por su reducida dimensión apenas 3 m y sin aceras para el tránsito peatonal ni iluminación.
- Tratar de asegurar trayectos que garanticen la seguridad ciudadana entre los barrios residenciales y el medio natural.
- Reordenar el espacio público en favor de la accesibilidad de peatones y ciclistas, con medidas positivas. Esta cuestión afecta especialmente a las mujeres que son quienes, tradicionalmente, se hacen cargo de las tareas de cuidado, haciendo frente a los obstáculos y dificultades presentes en el medio urbano.


Aspectos relacionados con los equipamientos

- Se pretende facilitar la accesibilidad, ya sea a pie, en bici a través de espacios libres acondicionados y seguros, mediante transporte público o privado, con la suficiente previsión de plazas de aparcamiento.

## 7.- FICHA DE ZONA

FICHA DE ZONA	ZND-IN
<b>DEFINICION DE LA ZONA</b>	
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	ZND-ARI-90
SUPERFICIE	570.187
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. g) Din.11. Instalaciones generadoras de Energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, geotérmica, etc.)
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R). b) Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), y educativo (Ded) religioso (Dre) y sanitario (Dsa)



DENSIDAD	0
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB=0'56 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s IER=0'00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s IEI= 0'56 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s IET= 0'00m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
POBLACION MÁXIMA	0
PLANO	
PROTECCIONES:	
AFECCIONES:	
PROGRAMAS DE INTERVENCION:	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS:	<p>Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de almacenes asignado a esta zona:</p> <p>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.</p> <p>b) Tof. Locales de oficina.</p> <p>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 platos de sótano).</p> <p>d) D. Dotacionales. Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de</p>



Identificador iLAZ\_4/HA\_QsRj\_nCXQ\_WNCM\_xR8d\_VKA=

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



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 sobre superficie libre de parcela.
  - 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.

g) Din.11. Instalaciones generadoras de Energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, geotérmica, etc.)

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

8.- FICHA DE GESTION

FICHA DE GESTION	ARI-90
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
ZONA DE ORDENACION	ARI-90
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. f) Tho. g) Din.11. Instalaciones generadoras de Energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, geotérmica, etc.)
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R). b) Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), y educativo (Ded) religioso (Dre) y sanitario (Dsa)
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	





PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	148.108	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'56
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'56
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0	EDIFICABILIDAD ESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	140.968		

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

CONDICIONES DE GESTION:

Figura de planeamiento	Gestión	directa
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. 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 cazo respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).		





FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION		UEI-90	
<b>CLASIFICACION Y CALIFICACION</b>			
Zona de ordenación		SI-90	
<b>PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION</b>			
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Sup. de la unidad de ejecución (m <sup>2</sup> suelo)	148.108	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'46
Sup. red primaria inscrita (m <sup>2</sup> suelo)	0	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'00
Sup. inscritas comunicaciones (m <sup>2</sup> suelo)	0	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'00
Sup. inscritas zonas verdes (m <sup>2</sup> suelo)	0	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'46
Sup. inscrita equipamientos (m <sup>2</sup> suelo)	0	Edificabilidad residencial total (m <sup>2</sup> techo)	0'00
Sup. red primaria adscrita (m <sup>2</sup> suelo)	22.380	Edificabilidad viviendas VPP (m <sup>2</sup> techo)	0'00
Sup. adscrita comunicaciones (m <sup>2</sup> suelo)	22.380	Porcentaje reserva VPP	0%
Sup. adscrita zonas verdes (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº viviendas total	0
Sup. adscrita equipamientos (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº habitantes total estimados	0





MODIFICACION PUNTUAL PGOU/2002-ARI-90: MEMORIA

Sup. Red primaria afecta a su destino (m <sup>2</sup> )	0	Nº viviendas por hectárea	0
Sup. Computable del sector (m <sup>2</sup> suelo)	140.968	Edificabilidad industrial (m <sup>2</sup> techo)	100.582
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN:</b>			
Figura de planeamiento:	PGOU/2002	Gestión:	directa
<b>CONDICIONES DE EJECUCIÓN:</b> 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. 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 cazo respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).			

9.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO

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

Superficie del sector	148.108	Uso	industrial
Reclasifica SNU	no	Índice de edificabilidad bruta IEB	0'56 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie SNU reclasificada	0 m <sup>2</sup>	Edificabilidad residencial	0 m <sup>2</sup> t
		Edificabilidad terciaria	0 m <sup>2</sup> t
Nº total de viviendas nuevas	0	Edificabilidad industrial	100.582 m <sup>2</sup> t
Nº viviendas VPP nuevas	0		
Incremento de población	0		
Incorpora golf	no		
Superficie Golf	0 m <sup>2</sup>	Gestión	directa
Tipo de modificación	Recalificación suelo		
Descripción resumida de la modificación	Delimitar la unidad de ejecución UEI-90		
Observaciones:			







MODIFICACION PUNTUAL PGOU/2002-ARI-90: MEMORIA

	Red primaria	Red secundaria	Incremento red primaria	Incremento red secundaria
Parques y jardines	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Red viaria	14.577 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dotaciones y equipamientos	7.803 m <sup>2</sup> VIA PECUARIA	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

	Red primaria	Red secundaria		Red primaria	Red secundaria
<b>Total zonas verdes</b>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Total dotaciones y equipamientos	7.803 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Parques y jardines	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Docente	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Cultural	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total red viaria</b>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Deportivo-recreativo	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Red viaria	14.577m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Deportivo golf	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Sanitario	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Asistencial	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Administrativo-institucional	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Residencial	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Múltiple	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras hidráulicas	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras de transporte	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras de servicios urbanos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras de Tratamientos de residuos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras de seguridad	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Infraestructuras genérico	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			Otros	7.803 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL INCREMENTO DOT PRIMARIA</b>		0 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL INCREMENTO DOT. RED SECUNDARIA</b>		0 m <sup>2</sup>			





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

El Arquitecto Jefe de Servicio  
de Gestión del Territorio

Cristina Martínez Algarra



Ajuntament d'Alzira

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento  
es el aprobado por el pleno en sesion de 19/07/23.

Fecha firma: 12/09/2023 8:43:43 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL  
AJUNTAMENT D'ALZIRA

MODIFICACION PUNTUAL PGOU/2002-ARI-90: PLANOS

# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 – ARI-90



PLANOS



INDICE:

- I.0 Situación y emplazamiento
- I.1 Plano de información: Planeamiento vigente. Ordenación urbanística (PGOU/2002)  
(hojas 18-19-20, serie C)
- O.1 Plano de ordenación: Ordenación propuesta. (hojas 18-19-20, serie C)

Identificador iLAZ 4/HA QsRj nCXQ WNCM xR8d VKA=

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



# Ajuntament d'Alzira

TÍTULO DEL PROYECTO:

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEI-90



TÍTULO DE PLANO: INFORMACIÓN

### SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El Arquitecto Municipal

El Arquitecto Jefe del Servicio de  
Gestión del Territorio, Proyectos  
e Infraestructuras

Fecha:

FEBRERO 2023

Escala:

1:200.000 y  
1:20.000

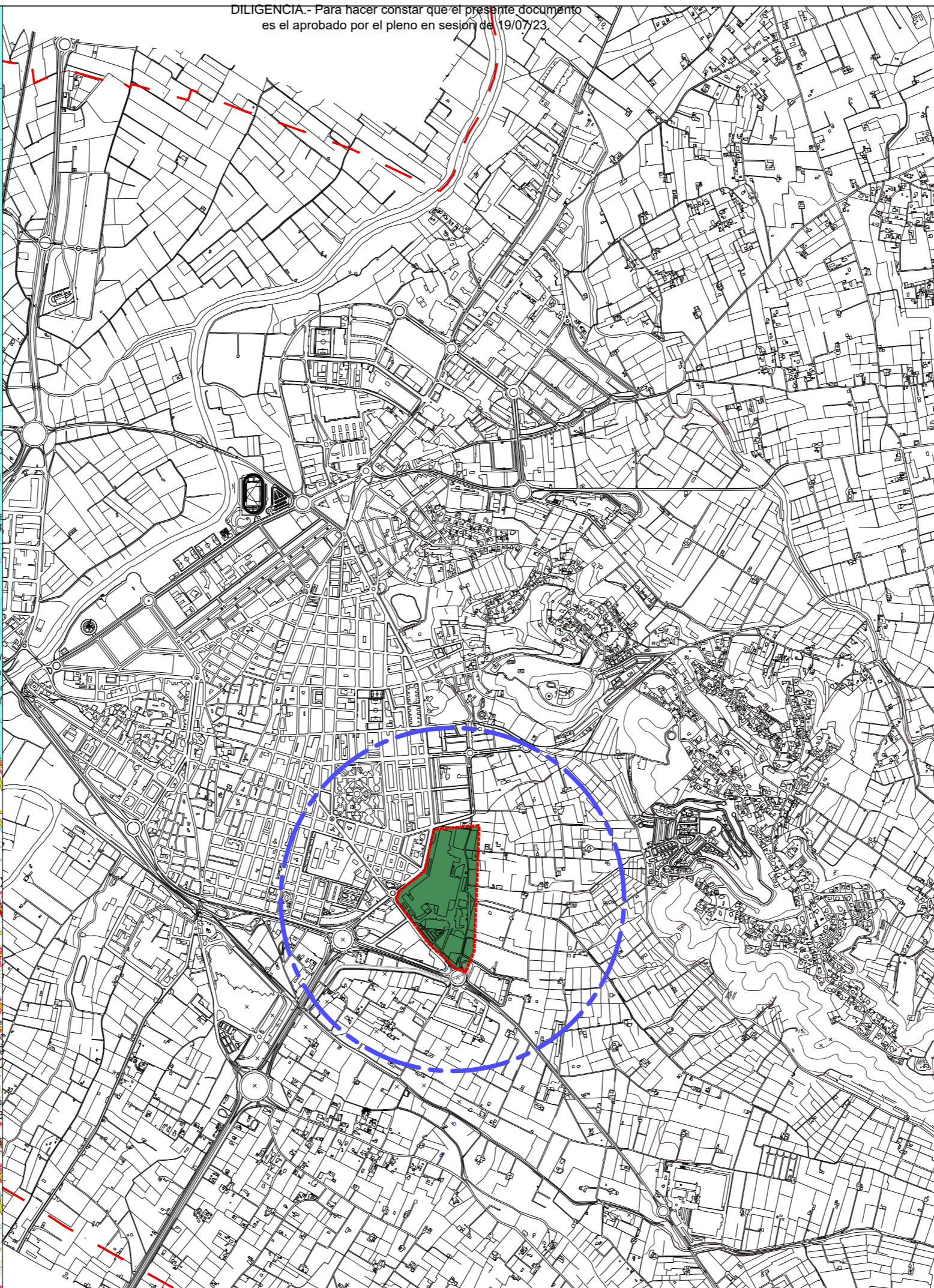
Plano nº:

**I.0**

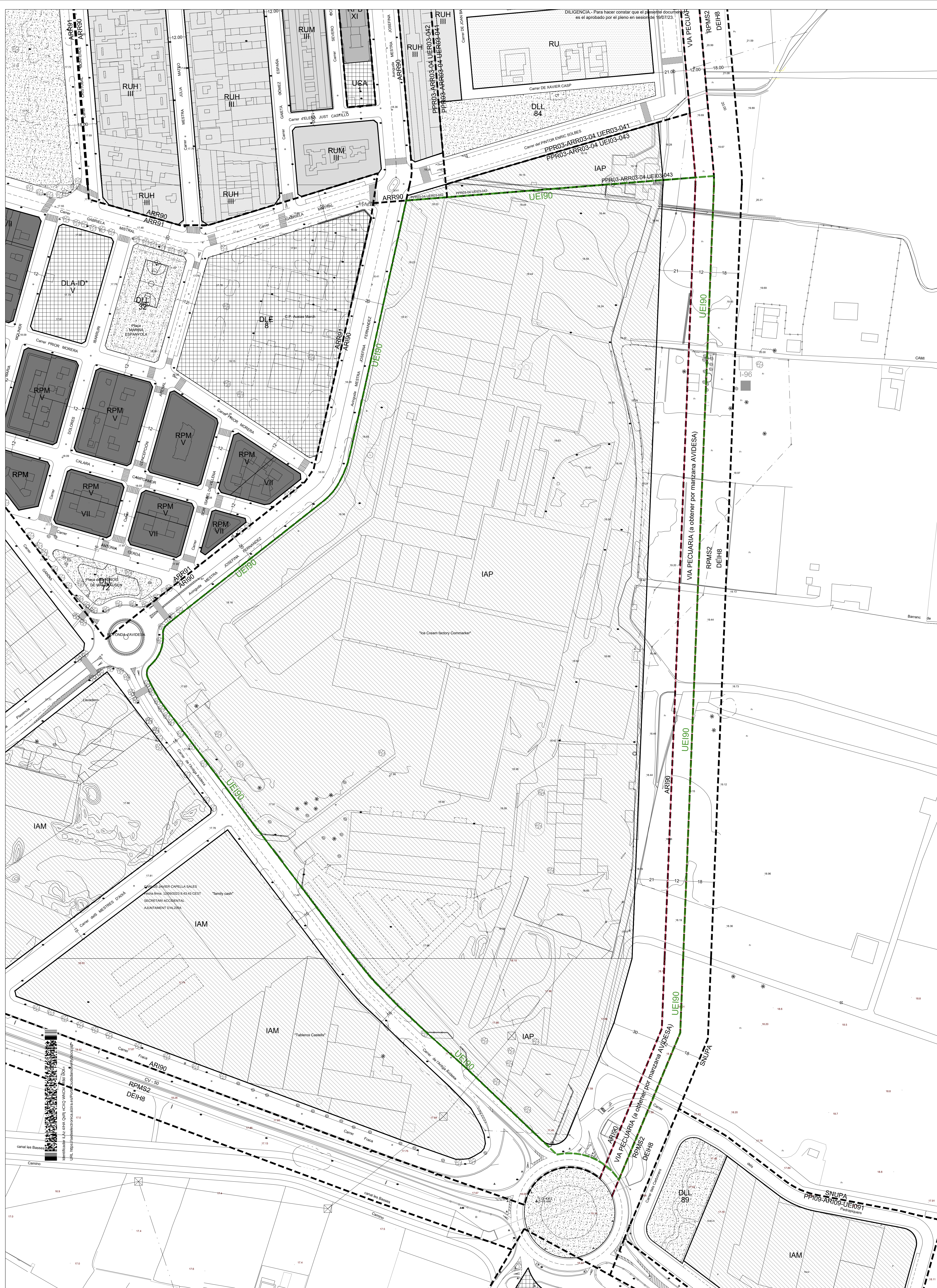
Cristina Martínez Algara

Miguel A. Vila Llopis

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento  
es el aprobado por el pleno en sesión de 19/07/23







### ORDENACION ESTRUCTURAL

**CLASSIFICACIO**

SU	LIMIT CLASSE SOL
SUBLE	

**ZONES D'ORDENACIO URBANISTICA**  
(La pertinencia a una determinada zona d'ordenacion urbanistica ve fixada per les dues primeres lletres de l'us detallat assignat a la parcel·la.)

RH	RESIDENCIAL HISTORIC
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IA	INDUSTRIA I EMAGATZEMAMENT
TC	TERCIARI
UC	USOS COMUNITARIS

**DELIMITACIO SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA INTERIOR**

PPRXX	límit sector àmbit del sector de planejament parcial o reforma interior XX de caràcter RESIDENCIAL
PPIXX	àmbit del sector de planejament parcial o reforma interior XX, de caràcter INDUSTRIAL

**ÀREES DE REPARTIMENT**

ARRXX	límit àrea àrea de repartiment XX, en sol RESIDENCIAL
ARRXX	àrea de repartiment XX, en sol INDUSTRIAL
ARTXX	àrea de repartiment XX, en sol TERCIARI

**UNITATS D'EJECUCIO**

PAFXX	límit àrea Programa d'Actuació Integrada Residencial en sol urbà
PAIXX	Programa d'Actuació Integrada Industrial en sol urbà
UEI90XX	Unitat d'Ejecució Residencial en sol urbanitzable / sol urbà
UEI91XX	Unitat d'Ejecució Industrial en sol urbanitzable / sol urbà

**SERVITUD I ZONES DE PROTECCIO DE DOMINI PÚBLIC**

LIMIT ZONA D'AFECCIO	(Veure plànol B2)
VIES PECUÀRIES	(Veure plànol B2)

**XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL**

DEV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES	DEC	EQUIPAMENT CULTURAL
DEV	CARRIL BICI	DED	EQUIPAMENT ESPORTIU
DET	TRANSPORTS	DES	EQUIPAMENTS SERVEIS PÚBLICS
DEL	ESPAYS LLIBRES, JARDINS	DEI	INFRAESTRUCTURES
DEE	EQUIPAMENT ESCOLAR	DEH	hidràuliques
		DES	sanejament
		DEIA	abastiment aigua potable
		DEIE	energia elèctrica
		DEIV	1. abocador d'ormes 2. tractament RSU

### ORDENACIO DETALLADA

**RÈGIM DE SOL**

ZOU RD	RH1 RESIDENCIAL HISTORIC - "LA VILA" (Veure plànols sèrie D)	ZOU UC	UCI US COMUNITARI ESPAYS LLIBRES
	RH6 RESIDENCIAL HISTORIC	UCE	US COMUNITARI ESCOLAR
ZOU RU	RUA UNIFAMILIAR AILLADA	UCC	US COMUNITARI CULTURAL
	RUH RESIDENCIAL UNIFAMILIAR FILERA	UCD	US COMUNITARI ESPORTIU
	RUM RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLA	UCS	US COMUNITARI SERVEIS
ZOU RP	RPM RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA	UCA	US COMUNITARI APARCAMENTS
	RMC RESIDENCIAL ILLA COMPACTA	UCG	US COMUNITARI GASOLINERES
	RPB RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC	UCR	US COMUNITARI RELIGIOS
	RBE RESIDENCIAL BLOC EXEMPT		DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL
ZOU IA	IAL INDUSTRIAL I EMAGATZEMAMENTS LLEUGERS	DLV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
	IAM INDUSTRIAL I EMAGATZEMAMENTS MITJANS	DLT	TRANSPORTS
	IAP INDUSTRIAL I EMAGATZEMAMENTS PESATS	DLL	ESPAYS LLIBRES I JARDINS
ZOU TC	TC TERCIARI COMERCIAL	DLE	EQUIPAMENT ESCOLAR
	TDM TERCIARI ILLA DENSEA	DLC	EQUIPAMENT CULTURAL
	TYC TERCIARI VOLUM CONTINADOR	DLD	EQUIPAMENT ESPORTIU
	TBA TERCIARI VOLUM AILLAT	DLS	EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
		DLA	EQUIPAMENT APARCAMENTS
		DLI	INFRAESTRUCTURES
		DLH	hidràuliques
		DLIS	sanejament
		DLIA	abastiment aigua potable
		DLIG	gasoducte
		DLE	energia elèctrica
		ID	infraestructures serveis urbans
			AMBIT DESAFECCIO SUBSOL DOTACIONAL

**RÈGIM DE L'EDIFICACIO**

---	ALINEACIO EN SOL URBA
---	ALINEACIO EN SOL URBANITZABLE
---	AMB ORDENACIO DETALLADA
---	NOMBRE D'ALTURES

**PATRIMONI**

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

## Ajuntament d'Alzira

**TÍTULO DEL PROYECTO:**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002**  
**DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEI-90**

**TÍTULO DE PLANO: ORDENACION**  
**ORDENACION PROPUESTA**  
**(SERIE C1 , HOJAS 18-19-20)**

El Arquitecto Municipal	El Arquitecto Jefe del Servicio de Gestión del Territorio, Proyectos e Infraestructuras	Fecha:	FEBRERO 2023
		Escala:	1:1.000
Cristina Martínez Agaña	Miguel A. Vila Llopis	Plano nº:	<b>0.1</b>