



## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/ 2002 - UCG - 2



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJk=

URL <https://sedelectronica.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.....	3
1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES.....	4
1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.....	4
1.3.2.- OBRAS PROGRAMADAS.....	4
1.3.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	4
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION.....	6
2.2.- MOTIVACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA.....	7
2.3.- DETERMINACIONES LEGALES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS .....	8
3.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE.....	8
4.- MEMORIA VIABILIDAD ECONOMICA.....	9
5.- FICHA URBANISTICA.....	12
6.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO.....	15

Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGiN iQYJ SJk=

URL <https://sedelectronica.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 UCG-2 A SVA-113, fechado en Febrero de 2019.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de febrero de 2019, adoptó el acuerdo de admitir a trámite la documentación relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, correspondiente a la propuesta de Modificación Puntual denominada "UCG-2 A SVA-113", 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 09/04/2019, 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 UCG-2 A SVA (gasolinera Avda Luis Suñer), por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la misma conforme a su normativa sectorial.

### 1.2.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS

#### 1.2.1.- AMBITO DE LA MODIFICACION

Los terrenos objeto de la modificación se sitúan en la Avda. Luis Suñer nº 5, con referencia catastral 1267601YJ2316N. Limita al norte con la Avda. Luis Suñer, al sur y oeste con parcela catastral 1267602YJ2316N y al este con la calle Riola.

#### 1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

Actualmente los terrenos están ocupados por una estación de servicio de suministro de carburantes, en los que existen varias edificaciones: oficinas con una superficie construida de 40 m<sup>2</sup>, un almacén de 86 m<sup>2</sup> y los correspondientes surtidores, todo ello en una parcela de 459 m<sup>2</sup>. Los terrenos están dotados de todos los servicios urbanísticos: alumbrado público, encintado de aceras, suministro de agua potable y energía eléctrica, red de alcantarillado, y acceso rodado.





### **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, delimitaba el sector PPI-01, el cual, contaba con seis unidades de ejecución. Y el Plan Especial de la Vila aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 2 de febrero de 2018.

En aplicación de dicho planeamiento los terrenos tienen la clasificación de suelo urbano y la calificación de uso comunitario gasolinera –UCG-2.

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

Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual que se propone procede llevar a cabo la descontaminación del subsuelo y la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización de los terrenos para poder materializar el uso previsto de zona verde.

La redacción y aprobación del proyecto serán objeto de sujetarse a la normativa urbanística y de edificación, y la de contratación administrativa a la legislación de contratos del estado, todo lo cual no es objeto del presente procedimiento.

No se produce, pues, una alteración apreciable en el desarrollo del Plan General, si bien contribuye a mejorar la calidad paisajística del núcleo urbano.

#### **1.3.3.- AFECTACIONES 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.

Por DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.

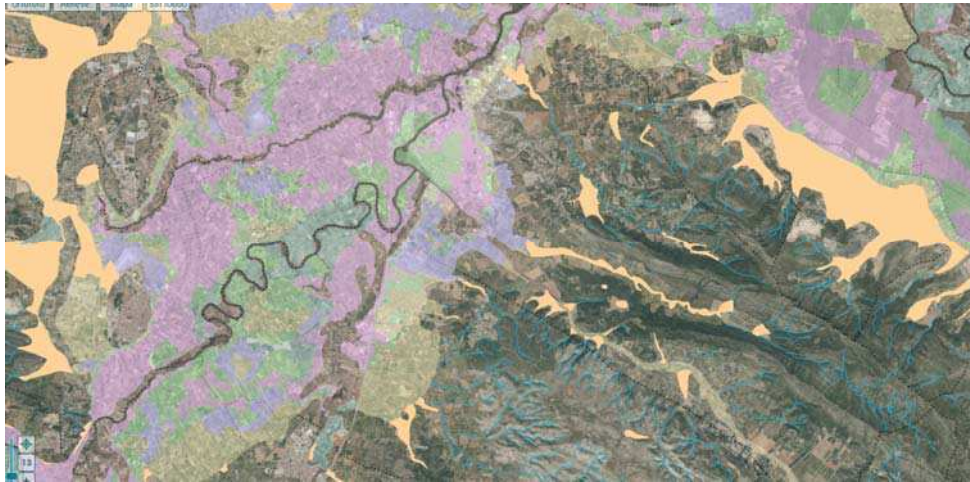
De conformidad con el PATRICOVA (Disposición Adicional Primera) Alzira es un municipio considerado de elevado riesgo de inundación. En el ámbito de la modificación en aplicación del indicado PATRICOVA, existe un riesgo de peligrosidad de nivel 4 con calado inferior a 80 cm.



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJk=

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

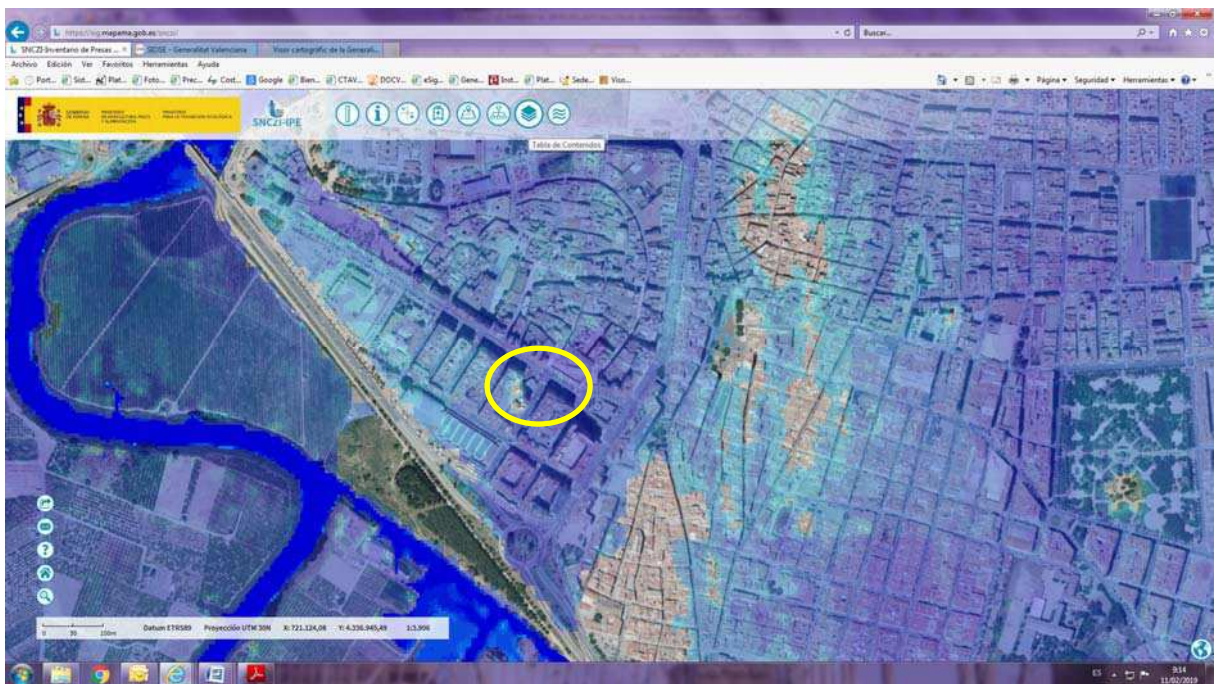




**Peligrosidad de Inundación**

- 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

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 un calado de 1'75 cm.



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJk=

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.

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION

La presente modificación puntual del Plan General se redacta con el fin de modificar la calificación de una parcela destinada a uso comunitario gasolinera, destinándola a zona verde, como consecuencia de la contaminación existente en el subsuelo de la misma, así como el volumen de tráfico que genera dicha actividad produciendo molestias para los residentes del entorno.



De este modo la parcela cambiara su calificación urbanística actual, UCG-2 a la de zona verde: área de juego SVA, según nomenclatura de la LOTUP. En consecuencia se está incrementando el suelo dotacional, concretamente las zonas verdes. La superficie de suelo objeto de la modificación es de 459 m<sup>2</sup>, en consecuencia en aplicación del punto 3.1 del anexo IV de la LOTUP se considera zona verde con la tipología de área de juego por tener una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y se puede inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

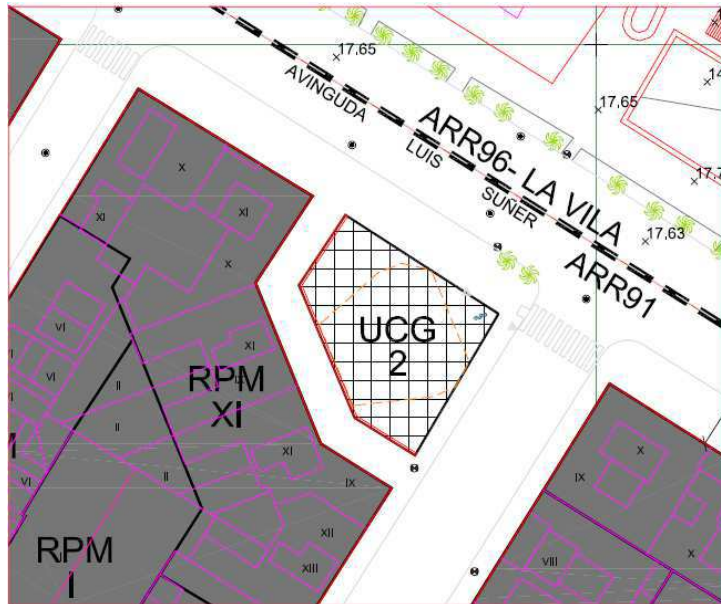




## 2.2.- MOTIVACIÓN DE LA REFORMA PREIENDIDA

La modificación puntual propuesta se justifica en la conveniencia de adaptar los usos dotacionales a la necesidad de mejorar la calidad de vida y ambiental de la zona al tener una zona ajardinada frente a un equipamiento de suministro de carburantes.

La modificación propuesta no afecta a otro contenido del planeamiento municipal ni supone ningún cambio en la ordenación estructural del suelo.



Ordenación de los terrenos en el planeamiento vigente



Propuesta de planeamiento.



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGiNI iQYJ SJk=

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





### 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 prevenido en el artículo 22 de la LOTUP.

No obstante, de lo anterior, la posibilidad de alterar el contenido de tales planes, modificando alguna o algunas de sus determinaciones, se halla explícitamente contemplada en el artículo 63 de la LOTUP.

En este caso se trata de cambiar el uso de una parcela concreta, sin que se esté modificando ningún otro parámetro urbanístico.

Dicha modificación es de ordenación pormenorizada en aplicación del artículo 35 de la LOTUP:

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

b) la red secundaria de dotaciones públicas.

### 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 uso de una parcela de reducidas dimensiones, lo cual incide positivamente en el paisaje, máxime cuando se trata de un suelo urbano así 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 cuyo objetivo es modificar el uso suelo urbano ya previsto en el vigente Plan General.

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



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJk=

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







#### 4.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

La propiedad de suelo objeto de la modificación es privada, con diferentes edificaciones e instalaciones. Para la obtención de los terrenos por parte de la administración se prevé la reserva del aprovechamiento en el sector PPR-11, el Torretxo, en el cual el ayuntamiento dispone de terrenos municipales.

Dichos terrenos se encuentran incluidos en el área de reparto ARR91, con un aprovechamiento tipo de 4'606179 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> suelo en unidades de RPM. Por consiguiente le corresponde un aprovechamiento subjetivo de 4'606179 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t x 459 m<sup>2</sup>s = 2.114'24 m<sup>2</sup> t RPM.

El ayuntamiento dispone de un aprovechamiento en el sector PPR-11 de 19.991 m<sup>2</sup>t superior a los 2.114'24 m<sup>2</sup>t correspondientes a la parcela objeto de modificación.

No obstante se realiza una valoración de dichos terrenos para adquirirlos por inversión municipal, la cual, se recuperara al incorporar su aprovechamiento al registro de transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

#### **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 determinaran 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 producto inmobiliario construible sobre los terrenos**

Los terrenos están destinados a gasolinera carecen de un aprovechamiento objetivo, (edificabilidad). Dichos terrenos se encuentran incluidos en el área de reparto ARR91 cuyo aprovechamiento tipo es de 4'606179 m²t/m²s.

A partir de los datos físicos de la parcela y las determinaciones urbanísticas que anteceden, el producto inmobiliario susceptible de ser materializado cabe caracterizarlo del siguiente modo:

$$\text{Superficie área ARR91} = 459 \text{ m}^2$$

$$\text{Aprovechamiento} = 4'606179 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t} \times 459 \text{ m}^2\text{s} = 2.114'24 \text{ m}^2 \text{ t}$$

**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	SITUACION	M²	PRECIO VENTA	EUROS/M²
1	C/ Bandera Valenciana 16	91	43.750	480'77
2	Plaza Generalitat	200	320.000	1.600
3	C/ Senyera Valenciana 13	116	50.000	431'03
4	C/ Senyera Valenciana 6	120	49.500	412'50
5	Avda. Luis Suñer	115	84.000	730'43
6	Avda. Luis Suñer	97	100.000	1.030'93

El valor medio que se obtienen es de 780'94 euros/m²



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJk=

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





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 = 445'36 €/m² en edificación residencial entre medianeras con una altura entre 3 y 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas, de una superficie útil media de 70 m² y de un nivel básico de acabados.

Dicho precio se incrementa con el correspondiente beneficio industrial (6%), gastos generales (13%), obteniendo un valor de 529'97 euros/m².

INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN

Inicio Formación I+D+i Recursos Tienda Fundación IVE

Rehabilitación Calidad Economía Sostenibilidad Certificación Internaci

**€/m² Coste Unitario de Ejecución Edificación Residencial** MBE vigente = 586 €/m² Noviembre 2016

El Coste Unitario de Ejecución (CUE) propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación de nueva planta a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE) el cual representa el coste de ejecución por metro cuadrado construido de una edificación realizada en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra. [más información](#)

Su valor ponderado por seis coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación, siendo (Sc) la superficie total construida:

$$CUE = PEM/Sc = MBE \times Ct \times Ch \times Cu \times Cv \times Cs \times Cc$$

Ct	Ch	Cu
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Nº DE PLANTAS	UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input checked="" type="radio"/> (1.000) Entre medianeras	<input type="radio"/> (0.975) nº de plantas < 3	<input checked="" type="radio"/> (1.000) No
<input type="radio"/> (1.050) Abierta	<input checked="" type="radio"/> (1.000) 3 < nº de plantas < 8	<input type="radio"/> (1.250) Si
<input type="radio"/> (1.100) En hilera	<input type="radio"/> (1.025) nº de plantas > 8	
<input type="radio"/> (1.150) Unifamiliar aislada		

Cv	Cs	Cc
Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	CALIDADES
<input type="radio"/> (0.900) nº de viviendas > 80	<input checked="" type="radio"/> (0.950) S viviendas > 70m²	<input checked="" type="radio"/> (0.800) Básico
<input checked="" type="radio"/> (1.000) 20 < nº de viviendas < 80	<input type="radio"/> (1.000) 45m² < S viviendas < 70m²	<input type="radio"/> (1.000) Medio
<input type="radio"/> (1.100) nº de viviendas < 20	<input type="radio"/> (1.050) S viviendas < 45m²	<input type="radio"/> (1.200) Alto

FECHA CÁLCULO

MES  AÑO

MBE 06/2017 = 586 €/m²

**Coste Unitario de Ejecución = 445,36 €/m²**

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel básico de acabados.

**MBE Módulo Básico de Edificación (€/m² Construido)**  
Representa el PEM del Edificio de Referencia del edificio que representa la edificación más usual construida en los últimos diez años en la Comunitat Valenciana. Su caracterización se realiza tomando como fuente la Estadística de construcción de edificios realizada por el Ministerio de Fomento.

**PEM Presupuesto de Ejecución Material (€)**

Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGNI iQYJ SJk= URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp





**Valor residual.**

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

$$VRS=(780'94 /1'2)- 529'97= 120'80 \text{ euros/m}^2$$

**Trabajos de demolición y descontaminación.**

En los terrenos de referencia existe una gasolinera, los cuales se encuentran contaminados por decreto numero 97/2008 de 27 de junio del Consell, obligando a la gasolinera a la limpieza y recuperación del suelo contaminado. No existe constancia de que dichos trabajo se hayan realizado, por lo que se deberá deducir del valor del suelo los trabajos de descontaminación los cuales se estiman aproximadamente en 63.000 euros.

La demolición de las construcciones así como el levantado de los depósitos y su posterior relleno se estima aproximadamente en 23.500 euros.

**Conclusión.**

Por aplicación de los valores anteriores resulta un valor aproximado del suelo de:

$$(2.114'24 \text{ m}^2 \text{ t} \times 120'80 \text{ euros/m}^2) - 63.000 \text{ euros} = 192.400 \text{ euros}$$

**5.- FICHA URBANÍSTICA**

FICHA DE ZONA URBANIZADA	ZUR-RE
<b>DEFINICION DE LA ZONA</b>	
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	ZUR-RE91
SUPERFICIE	1.199.665
USO DOMINANTE	Residencial (Rpf).
USOS COMPATIBLES	a) Uso Residencial Unifamiliar: b) Rcm Uso Residencial comunitario: c) Tco.1. Uso Terciario Comercial compatible con la vivienda. d) Tco.2. Uso terciario comercial compatible en zona residencial. e) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. f) Tof.2. Locales de oficina. g) Tre. Actividades recreativas. h) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda. i) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda. j) D. Dotacionales.



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJk=

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



	k) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.
USOS INCOMPATIBLES	<p>a) Terciarios:  - Tco.3  - Tho.2. Campamentos  - Tre.5.</p> <p>b) Industriales y almacenes: - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.  c) Dotacionales:  d) Aparcamientos: (Par.3).</p>
DENSIDAD	Alta 164 viv/ha
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB= 2'02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s IER=1'64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s IEI= 0'30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s IET= 0'08m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
POBLACION MÁXIMA	49.074
PLANO	
PROTECCIONES	
Bienes Inmuebles: I-48; I-51; I-52; I-53; I-74	



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJk=

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





Bienes mueble: M-17

Bienes arqueologicos: A-40

AFECCIONES

Peligrosidad por inundación –SNZCI

Afección río: 100 m

Afección CV-50, CV-510 : 25 m

PROGRAMAS DE INTERVENCION

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

a) Uso Residencial Unifamiliar:

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

b) Rcm Uso Residencial comunitario:

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Tof.2. Locales de oficina.

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

g) Tre. Actividades recreativas.

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

Asimismo se admiten los tipos Tre.3, y Tre.4, en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJK=

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



- h) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.  
Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Su superficie total no excederá de 300 m<sup>2</sup>.
- i) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.  
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No se autorizan piezas habitables residenciales en planta baja, de existir previamente, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.
- j) 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.
- k) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.  
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
  - En planta baja e inferiores a la baja.
  - En plantas altas de uso exclusivo, sin posibilidad de compartir la planta con uso residencial.
  - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
  - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre.
  - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
  - Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales y a usos residenciales.

**ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES**

SUBZONA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA, RPM.  
 Art. 5.30. Ámbito.  
 Art. 5.31. Asignación de usos.  
 Art. 5.32. Condiciones de la parcela.  
 Art. 5.33. Condiciones de volumen y forma de los edificios.  
 Art. 5.34. Dotación de aparcamientos.

**6.- FIC HA RESUMEN DEL DO CUMENTO**

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

Superficie del sector	1.199.665 m <sup>2</sup>	Uso	
Reclasifica SNU	no	Índice de edificabilidad bruta IEB	2'02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Superficie SNU reclasificada	0 m <sup>2</sup>	Edificabilidad residencial	1.962.986 m <sup>2</sup> †
		Edificabilidad terciaria	100.371 m <sup>2</sup> †
Nº total de viviendas nuevas	0	Edificabilidad industrial	361.865 m <sup>2</sup> †
Nº viviendas VPP nuevas	0		



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJk=

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



Incremento de población	0		
Incorpora golf	no		
Superficie Golf	0 m <sup>2</sup>	Gestión	Directa
Tipo de modificación	Recalificación suelo		
Descripción resumida de la modificación	Cambiar el uso del suelo de una parcela de uso comunitario gasolinera a zona verde		
Observaciones:			

	Red primaria	Red secundaria	Incremento red primaria	Incremento red secundaria
Parques y jardines	52.706 m <sup>2</sup>	69.465 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	529 m <sup>2</sup>
Red viaria	93.876 m <sup>2</sup>	287.409 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dotaciones y equipamientos	155.442 m <sup>2</sup>	54.485 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	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Parques y jardines	0 m <sup>2</sup>	529 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	0 m <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	0 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>				529 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>		



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGiN iQYJ SJk=

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





# Ajuntament d'Alzira

TÍTULO DEL PROYECTO:

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL/2002  
UCG-2 (SVA)



TÍTULO DE PLANO: INFORMACIÓN

SITUACIÓN

El Arquitecto Municipal

El Arquitecto Jefe del Subsistema  
Técnico de Gestión del Territorio

Fecha:

ABRIL 2019

Escala:

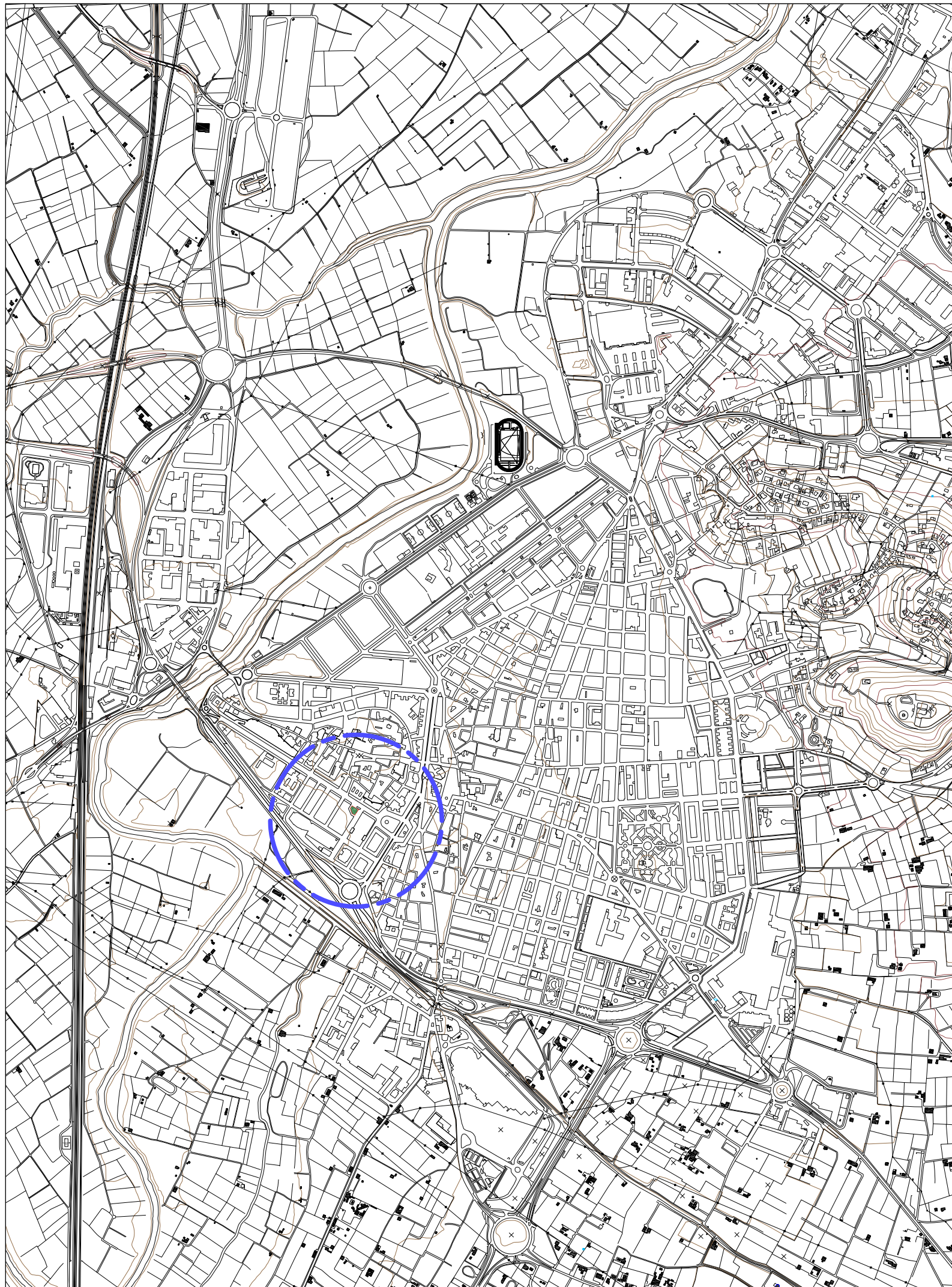
1:15.000

Plano nº:

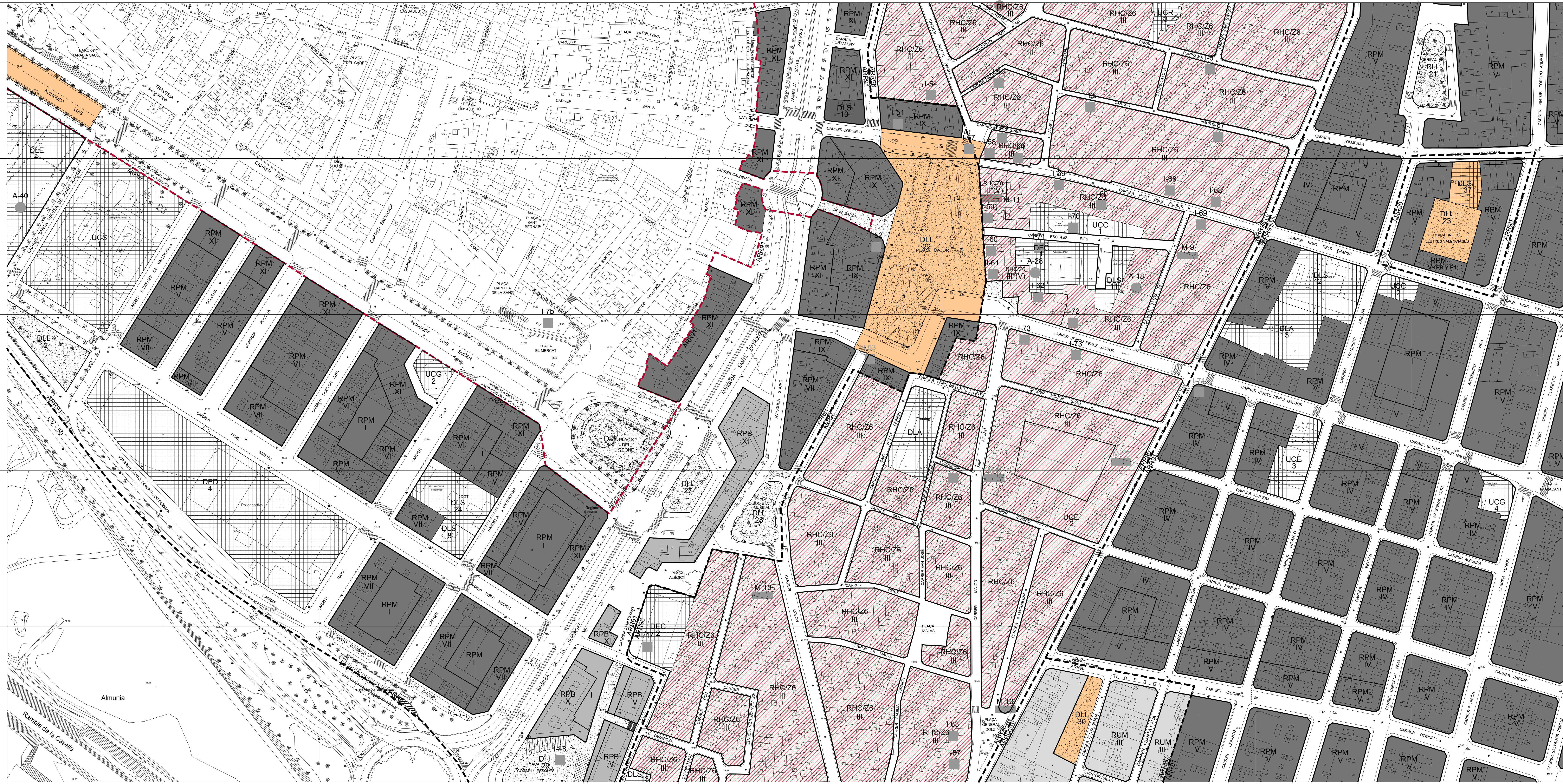
1.0

Cristina Martínez Algarra

Miguel A. Vila Llopis



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGIN IQYJ SJkE  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



### ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

CLASSIFICACIÓ SU \*\*\*\*\* LIMIT CLASSE SÒL \*\*\*\*\*

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

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

DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O RESERVA INTERIOR

PRXXX	límit sector
PRXXX	àmbit del sector de planejament parcial o reserva interior XX de caràcter RESIDENCIAL
PRXXX	àmbit del sector de planejament parcial o reserva interior XX de caràcter INDUSTRIAL

ÀREES DE REPARTIMENT \*\*\*\*\*

ARRXXX	límit àrea
ARRXXX	àrea de repartiment XX, en sòl RESIDENCIAL
ARRXXX	àrea de repartiment XX, en sòl INDUSTRIAL
ARTXXX	àrea de repartiment XX, en sòl TERCIARI

UNITATS D'EJECUCIÓ \*\*\*\*\*

PARXXX	límit àrea
PARXXX	Programa d'Actuació Integrada Residencial en sòl urbà
PAIXXX	Programa d'Actuació Integrada Industrial en sòl urbà
UEXXX	Unitat d'Ejecució Residencial en sòl urbanitzable / sòl urbà
UEXXX	Unitat d'Ejecució Industrial en sòl urbanitzable / sòl urbà

SERVITUD I ZONES DE PROTECCIÓ DE DOMINI PÚBLIC

LIMIT ZONA D'AFEECCIÓ \*\*\*\*\*

VIES RECLAMÀRIES \*\*\*\*\* (Veure plànol 92)

VIES PÚBLIQUES \*\*\*\*\* (Veure plànol 92)

XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL

DEV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
DEV	CARRERS, BUI
DET	TRANSPORTS
DEL	ESPAYS LLIBRES, JARDINS
DES	EQUIPAMENT ESCOLAR

ORDENACIÓ DETALLADA

RÈGIM DEL SÒL

RS1	RESIDENCIAL HISTÒRIC
RU1	UNIFAMILIAR AILLADA
RUH	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR FILERA
RUM	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLA
RPM	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA
RPM	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC
RBE	RESIDENCIAL BLOC EXEMPT
IA1	INDÚSTRIA I EMmagatzAMENT LLEUGERS
IA2	INDÚSTRIA I EMmagatzAMENT MITJANS
IA3	INDÚSTRIA I EMmagatzAMENT PESATS
TC	TERCIARI COMERCIAL
TDA	TERCIARI SÒL D'ALTA DENSITAT
TDB	TERCIARI SÒL DE CONTENIDOR
TDA	TERCIARI VOLUM AILLAT

RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ

PATRIMONI

ALINEACIÓ EN SÒL URBÀ \*\*\*\*\*

NOMBRE D'ALTURES \*\*\*\*\*

BENS IMMOBLES PROTEGITS \*\*\*\*\*

BENS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS \*\*\*\*\*

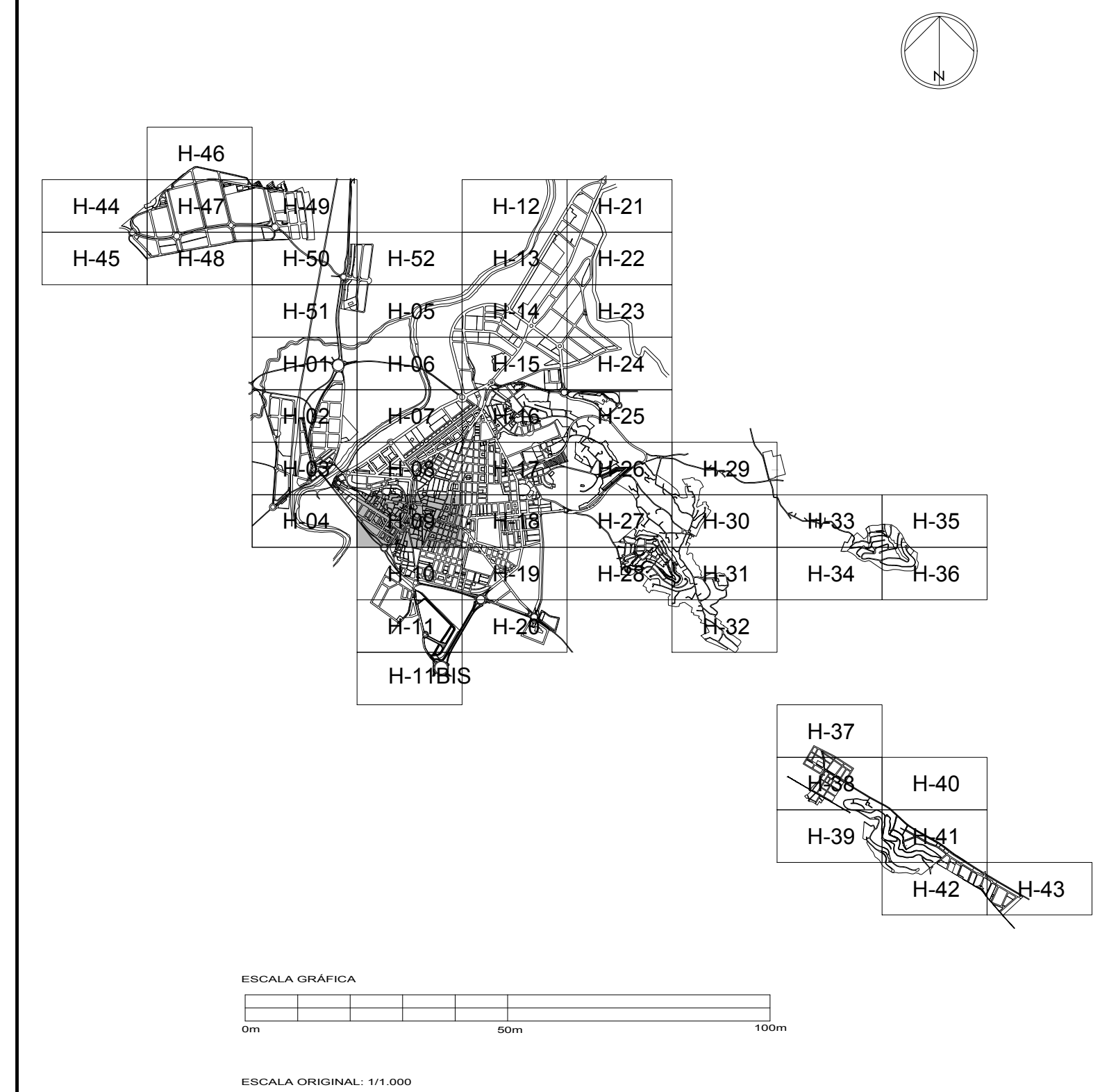
BENS MOBLES PROTEGITS \*\*\*\*\*

ZOU UC \*\*\*\*\*

UC1	US COMUNITARI ESPAYS 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	ESPAYS LLIBRES I JARDINS
DLE	EQUIPAMENT ESCOLAR
DLC	EQUIPAMENT CULTURAL
DLD	EQUIPAMENT ESPORTIU
DLS	EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
DLA	EQUIPAMENT APARCAMENTS
DLI	INFRAESTRUCTURES
DLH	hidràuliques
DLG	sanament
DLA	abastiment aigua potable
DLR	gasoducte
DLI	energia elèctrica
DI	infraestructures serveis urbans
IS	tractament aigua



SUSTITUEIX A LA HOJA Nº 09 DE FEBRERO 2008

**Ajuntament d'Alzira**

**PLAN GENERAL**

C 1 Nº 09



**Ajuntament d'Alzira**

TÍTULO DEL PROYECTO:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 UCG-2 (SVA)**

TÍTULO DE PLANO: INFORMACION

**PLANEAMIENTO VIGENTE ORDENACIÓN URBANÍSTICA SERIE C1 HOJA 09**

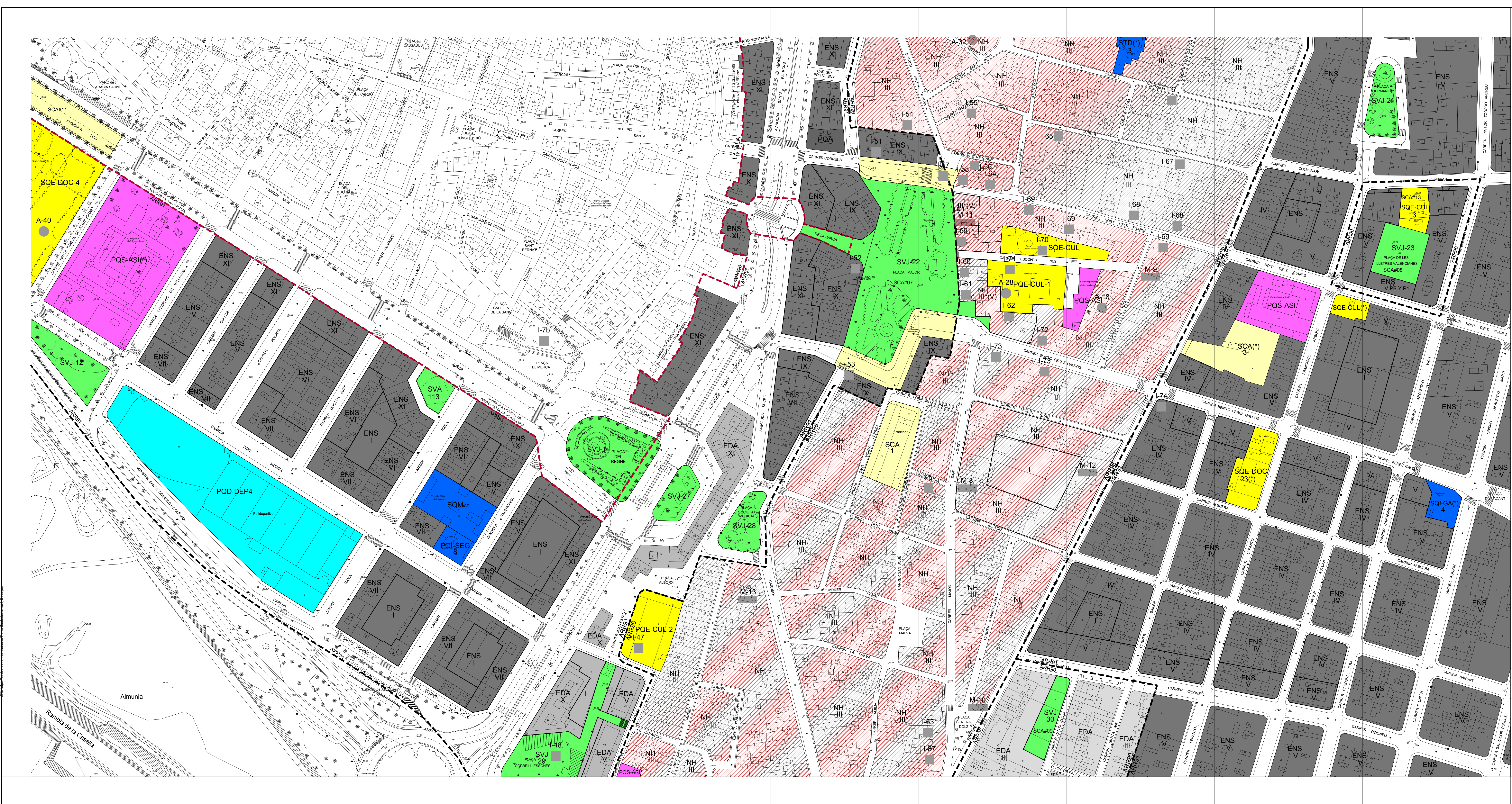
El Arquitecto Municipal: Cristina Martínez Algara

El Arquitecto del Sistema Técnico de Gestión del Territorio: Miguel A. Vila López

Fecha: ABRIL 2019

Escala: 1:1.000

Plano nº: **1.1**



**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

CLASIFICACIÓN (SU SUELO URBANO)  
 SUZ (SUELO URBANIZABLE)  
 ■■■■ LIMITE CLASE DE SUELO

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
ASND	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
IN	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IND	INDUSTRIAL
T	TERCIARIO

DELIMITACIÓN SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL O REFORMA INTERIOR

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

ÁREA DE REPARTO ZONA URBANIZADA

ZUR-ROXX	límite área área de reparto XX, en suelo RESIDENCIAL	ZND-ROXX	límite área 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-ROXX	área de reparto XX, en suelo HISTÓRICO		

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

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

SERVIDUMBRE Y ZONAS DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITE ZONA DE AFECCIÓN (Ver plano B2)

VAS PECUARIAS (Ver plano B2)

RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL

PCV	COMUNICACIONES I RED VIARIA	POD-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
PCV	COMUNICACIONES CARRIL BICI	PQA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
PCF	COMUNICACIONES RED FERROVIARIA	PQI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Biblioteca, Protección Civil, Guardia Civil, Policía Nacional)
PVP	ZONAS VERDES, PARQUES	PQS-SAN	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL, CENTROS BÁSICOS DE ATENCIÓN
POE-DOC	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL, CENTROS DOCENTES	POS-AS	POS-AS (abastecimiento de agua potable, abastecimiento)
POE-CUL	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL, CENTROS CULTURALES	POI	INFRAESTRUCTURAS (PQA = abastecimiento de agua potable, PQA = abastecimiento, PQA = abastecimiento de aguas residuales, PQA = 1. vertedero de aguas, 2. tratamiento de residuos)

ORDENACIÓN DETALLADA

REGIMEN DEL SUELO

ASIGNACIÓN DETALLADA DE USOS

ZUR-RE	NÚCLEO HISTÓRICO "LA VILA" (ver PLANO ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA VILA ALZIRA)	SCV	COMUNICACIONES I VÍAS PÚBLICAS
NH	NÚCLEO HISTÓRICO	SVI	ZONAS VERDES, PARQUES
AS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	SVJ	ZONAS VERDES, PARQUES
ADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	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	SQE-DEP	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
EDA2	RESIDENCIAL BLOC EXENTO	SGA	EQUIPAMIENTO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS INSTITUCIONALES
ZUR-IN	INDUSTRIAL	SGI-SEG	EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (Biblioteca, Protección Civil)
ZUR-TR	TERCIARIO COMERCIAL	SCA	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTOS
TMD	TERCIARIO COMERCIAL	STD	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
TMD1	TERCIARIO EN BLOQUE DENSA	SQM	EQUIPAMIENTO USOS MÚLTIPLES
TMD2	TERCIARIO EN BLOQUE EXENTO	SDI	INFRAESTRUCTURAS (PQA = abastecimiento de agua potable, SQA = abastecimiento de agua potable, SQA = energía eléctrica, SQA = infraestructuras servicios urbanos, SQA = gasoductos)
TMD3	TERCIARIO EN BLOQUE ADOSADO	SCAR	Ámbito desafectación subsector dotacional

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

PATRIMONIO

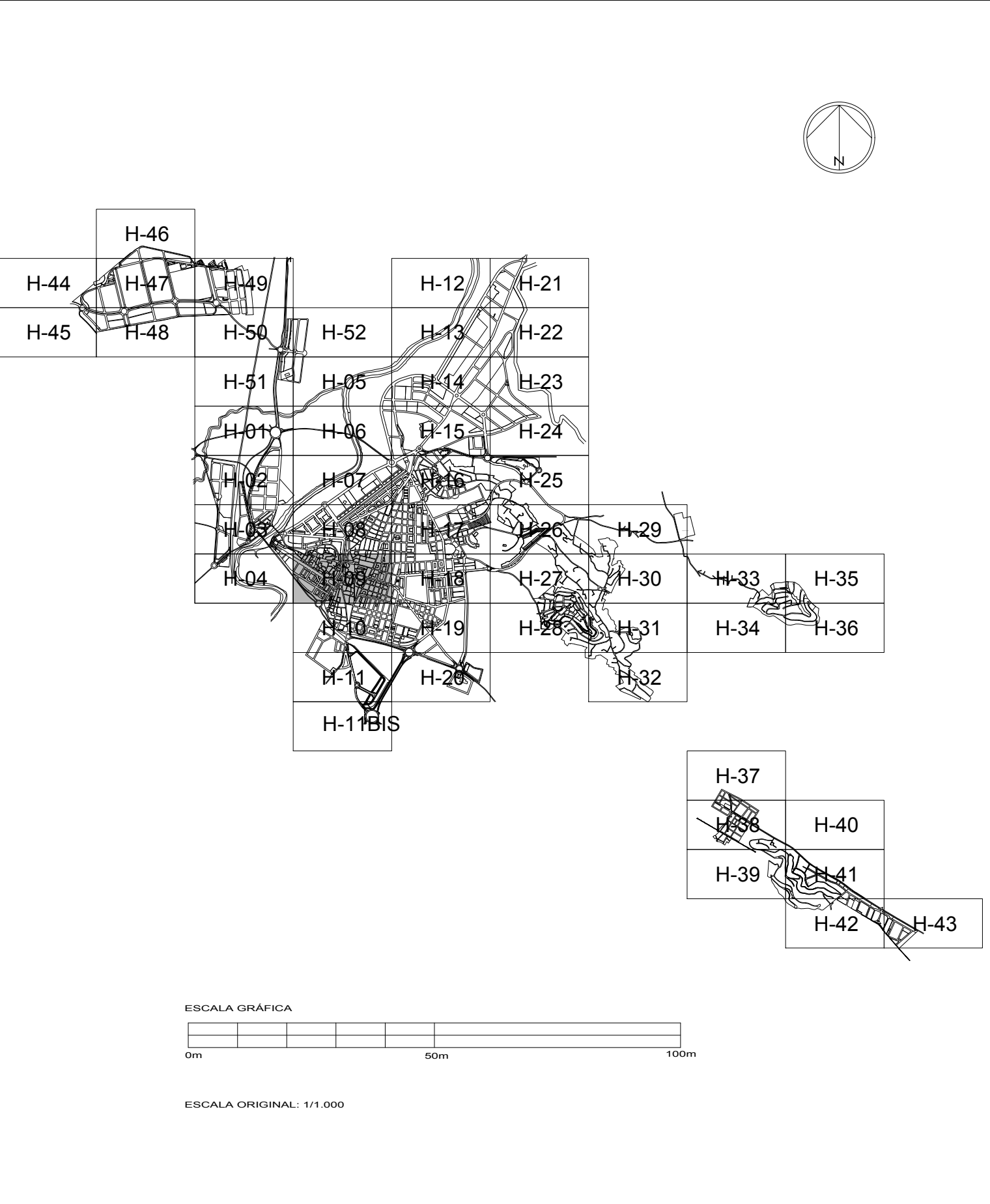
ALINEACIONES

BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS

BIENES ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS

BIENES MUEBLES PROTEGIDOS

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



SUSTITUYE A LA HOJA Nº 09 DE FEBRERO 2008

**Ajuntament d'Alzira**

**PLAN GENERAL**

C 1 Nº 09



**Ajuntament d'Alzira**

TÍTULO DEL PROYECTO:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 UCG-2 (SVA)**

TÍTULO DE PLANO: ORDENACIÓN

**PLANEAMIENTO PROPUESTO ORDENACIÓN URBANÍSTICA SERIE C1 HOJA 09**

El Arquitecto Municipal: Cristina Martínez Algara

El Arquitecto jefe del Sistema Técnico de Gestión del Territorio: Miguel A. Vila López

Fecha: ABRIL 2019

Plano nº: 0.1

Escala: 1:1.000



## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/ 2002 -UCG-2



Identificador m8Cm 8ksV CaP1 ihNa CGtN iQYJ SJk=

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

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 17/04/2019 9:46:28 CEST

CAP DEL SUBSISTEMA TECNIC DE GESTIO DE TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

Fecha firma: 16/04/2019 12:29:31 CEST

JEFE SECCION DE PLANEAMIENTO

AJUNTAMENT ALZIRA

