



## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL/2002 – PPI-01



Identificador: tWwO p1fT fwb Wd7D Mtkw rC3y Pls=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente  
modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



Identificador tNwO pFF fwfb Wd7D Mkkv rC3y PIs=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



## MEMORIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.

## 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
- 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 DE IMPACTO DE GENERO
- 7.- FICHA DE ZONA
- 8.- FICHA DE GESTION
- 9.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO



Identificador INwO pFf mbW TD WkKw rC3y Pls=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7djT 4ECL YZM=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.

## 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 PPI-01, de fecha 21 de noviembre 2022.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 16 de diciembre 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 denominada "PPI-01", y someter la documentación, por un plazo de treinta días hábiles, al trámite de consultas a las empresas suministradoras de servicios públicos.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 8 de marzo 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 denominada PPI-01, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la misma conforme a su normativa sectorial.

### 1.2.- CONDICIONES GEOGRAFICAS

#### 1.2.1.- AMBITO DE LA MODIFICACION

Los terrenos objeto de la modificación se sitúan en la zona oeste del polígono industrial de carretera de Albalat, y concretamente en el espacio situado entre el suelo industrial consolidado y el río Júcar.



Identificador iNwO pFF fmb WfTD iMkXr rC3y PIs=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7qjT 4ECL Y2M=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

### 1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS

Actualmente los terrenos objeto de la modificación son explanadas destinadas al aparcamiento de camiones y terrenos agrícolas.

### 1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

#### 1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento de aplicación está constituido por el Plan General cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002. Dicho Plan General delimitaba el sector PPI01, con seis unidades de ejecución de las cuales han sido desarrolladas y ejecutadas dos de ellas la UEI-111 y la UEI-112. Los terrenos donde esta prevista la zona verde objeto de la modificación se sitúan en la unidad de ejecución UEI-113 A, UEI-113B y UEI-114, los cuales están pendientes de desarrollar.

En aplicación de dicho planeamiento los terrenos tienen la clasificación de suelo urbanizable y la calificación de uso dominante industrial. Al respecto cabe indicar que los terrenos correspondientes a las unidades UEI-111 y la UEI-112 tienen la clasificación de suelo urbano ya que las obras de urbanización han sido ejecutadas y decepcionadas por el ayuntamiento y están abiertas al uso público.

#### 1.3.2.- OBRAS PROGRAMADAS

Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual que se propone, se procederá a llevar a cabo la gestión de la unidad de ejecución UEI-113A, cuyos propietarios han iniciado la programación de los mismos, expediente 1777/2019.

#### 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.



Identificador tNmO pFF fwbW67D MKkv rC3y PIs=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7qjT 4ECL YZM=  
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



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 urbanizable ya previsto en el planeamiento actual.

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 reubicar la zona verde en el sector PPI-01.

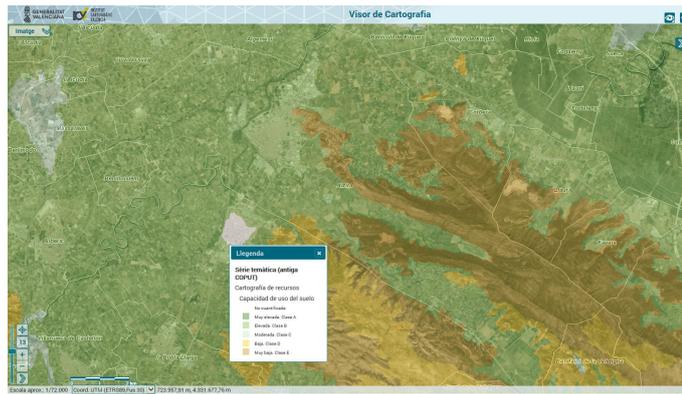


Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7djt 4ECL YZM=

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



Identificador tNwO pFF fWbD MKkv rC3y PIs= URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

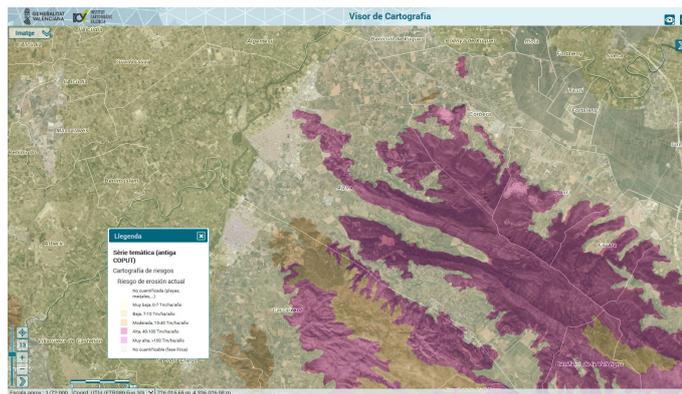


## 2.- Riesgos.

### 2.1.- Erosión.

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

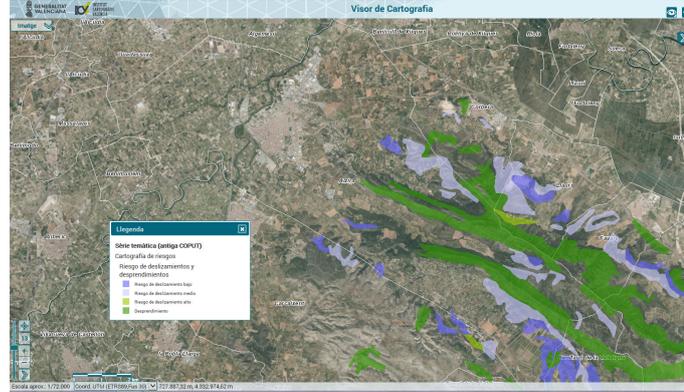
- Alta (40-100 Tm/ha/año): comprende, este grado de erosión, las zonas del término municipal con un relieve montañoso.
- Baja (7-15 Tm/ha/año) desde la línea que forma la CV-41 y la CV-545 partiendo el núcleo de población hacia el oeste, y en la zona de la Garrofera, la parte más oriental.
- Muy Baja (0-7 Tm/ha/año) el resto del término, abarcando los valles de la Murta, de la Casella y de Aigües Vives, así como la zona media de la Garrofera y el pueblo nuevo de Tous.



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.



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.



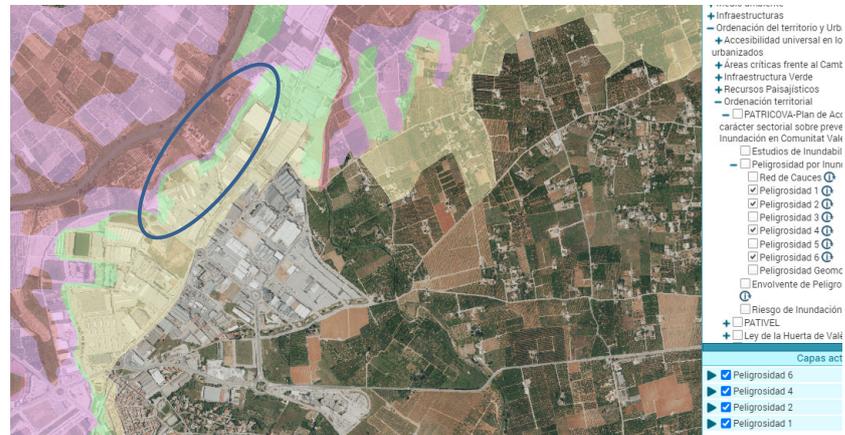
DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.

#### 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 Júcar, y con riesgo de nivel 1 y 6 a la zona VC31: Barranco del Estrecho.

En la zona se dispone de los mapas de peligrosidad por inundación del PATRICOVA y el SNCZI. La zona concreta se encuentra afectada en una parte por peligrosidad de inundación: nivel 1, frecuencia alta (periodo de retorno 25 años y calado mayor de 80 cm); nivel 2, frecuencia media (periodo de retorno 100 años y calado mayor de 80 cm); con nivel 4 frecuencia media (periodo de retorno 100 años y calado menor de 80 cm), y nivel 6 frecuencia baja, (periodo de retorno 500 años y calado menor de 80 cm).



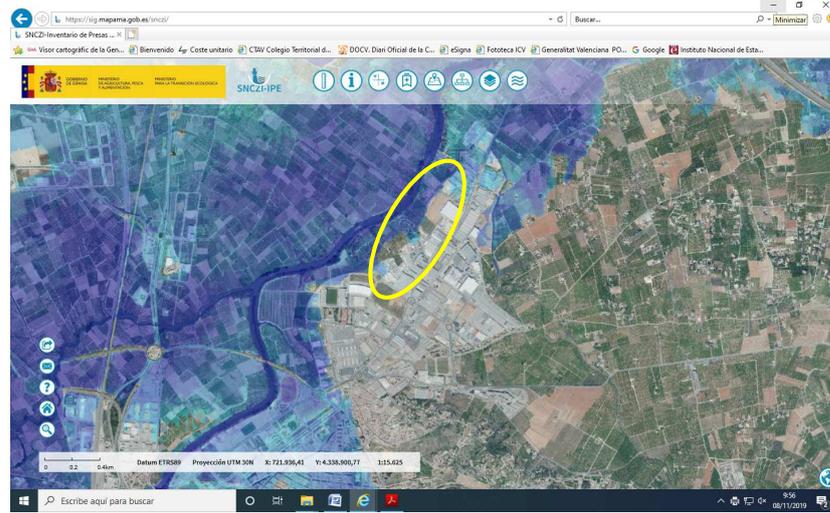
#### Peligrosidad de Inundación

- 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 Geomorfologica



También resulta en aplicación de la disposición adicional primera que Alzira se encuentra como municipio de elevado riesgo de inundación.

Por otro lado la cartografía del SNCZI establece que la zona se encuentra afectada por peligrosidad de inundación para un periodo de retorno de 100 años con un calado de 1'80 m hasta 1'50 de norte a sur y para un periodo de retorno de 500 años con caldos de 2'60. Esto se corresponde con el nivel de peligrosidad 2 y 5.



Identificador: tNwO pFf fWbD W67D MKv rC3y PIs=  
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.



En aplicación del artículo 19 del PATRICOVA:

Con carácter previo a su programación deberá redactarse un estudio de inundabilidad, el cual concluirá sobre:

- Desclasificar todo o parte del citado suelo.
- Establecer condiciones a la ordenación pormenorizada para evitar la localización de los usos más vulnerables en las zonas de mayor peligrosidad de inundación del sector.
- Realizar obras de defensa, que, en todo caso, deberán incluirse en las obras de urbanización de la actuación y constituirán una condición de conexión de la actuación integrada.
- Imponer condiciones a la forma y disposición de las edificaciones a materializar dentro del sector.

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.



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=

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



Identificador tNwO pIFf fmbb Wd7D Mkkv rC3y PIs=

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



- Carretera Alberic-Alzira (CV-550), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alzira-Favara (CV-510), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une CV-50 con la CV-571 (CV-570), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une la CV-505, con la CV-510, (CV-506), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera Alzira-Sueca (CV-505), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une Alzira con Carcaixent, (CV-572) Avda. de la Ribera, perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera que une Alberic con Tous (CV-541), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.

La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a las infraestructuras de las carreteras ya que se refiere a suelo urbanizable 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.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7qjT 4ECL YZM=

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



Identificador tNwO pIFf fmbb Wq7D MKkv rC3y PIs=

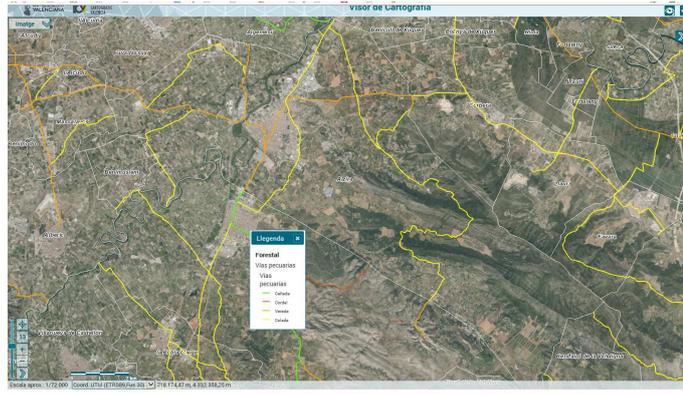
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



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 Frases, 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. La modificación del plan vigente no afecta en ningún aspecto a las vías pecuarias.



4.2.-Plan de acción territorial (PATFOR)



Identificador INMO pIFf fWfD MKKv rC3y PIs=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



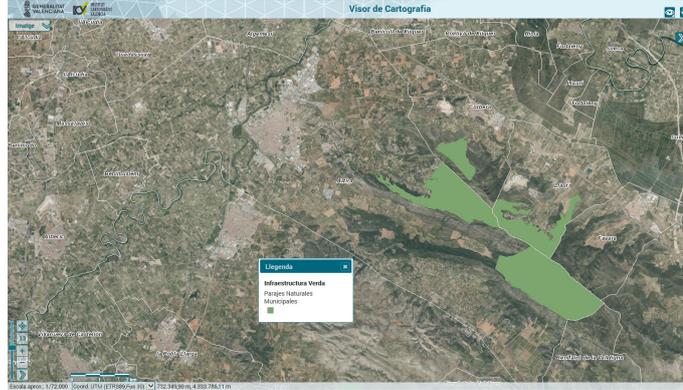
Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



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

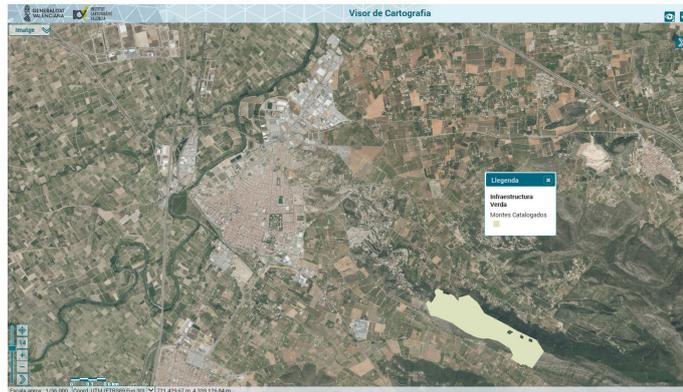
4.3.- Parajes municipales protegidos



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

4.4.-Montes de utilidad publica

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



DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7djt 4ECL YZM=

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



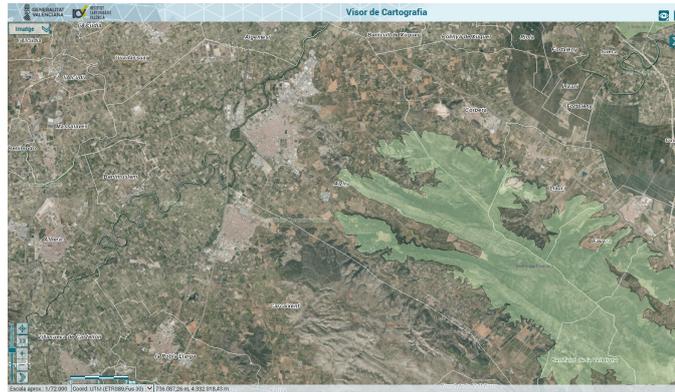
Identificador tNwO pFF fwbV Wd7D MKkv rC3y PIs=

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 Conselleria 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



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7qjT 4ECL YZM=

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



Identificador tNwO pffl fwfb Wd7D MKkv rC3y Pfg=

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



mártir, Iglesia parroquial la Encarnación, La Gallera, Lavadero público de L'Alquerieta, Monasterio de Santa Lucía, Monasterio fortificado de nuestra señora de la Murta, Palacio de Casassús, Recinto amurallado de Alzira, Restos arqueológicos del puente de San Bernardo y sus casalicios, Restos góticos de la iglesia de Santa María, Santuario de nuestra señora del Lluch.

Patrimonio Arqueológico: Abrigos del barranco de l'Eixavego, c/ Alborno, nº 1 - c/ Travesía Alborno, c/ Alborno, nº 20-22, c/ Amparo, nº 10, c/ Amparo, nº 6, c/ Amparo, nº 8, c/ Bernat Entença, nº 21, c/ Chulvi nº 10-12, esq. c/ Sangre, esq. c/ San Juan de Ribera, c/ Faustino Blasco, nº 16 esquina c/ costa, nº 2, c/ Major Santa Caterina i altres - rases de conduccions, c/ Major Santa Caterina, nº 7- 9, c/ ronda Algemesí, nº 19, c/ ronda d'Algemesí, nº 15 - c/ Salinerías, nº 4, c/ Salinerías, 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 María, 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 Crànios, Coveta de la Muntanya Assolada o del Vessant Sud, Creu Coberta, El Toro, Iglesia de Santa Caterina, Iglesia De Santa María, Mercado Viejo de Alzira, Molino de Fus, Molino de Genís o Ginés, Monasterio de Santa María 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, Fábrica 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 Asís, San Francisco de Paula, San José, San José y San Cristobal, San Ramón, Santa Rita), Senia del camino de arena, Taller, Gran teatro,



Identificador: tNmO pIFf tWbD MKkv rC3y PIs=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

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

Identificador: WqyX hbse 1umG 3v7l 7qjT 4ECL YZM=

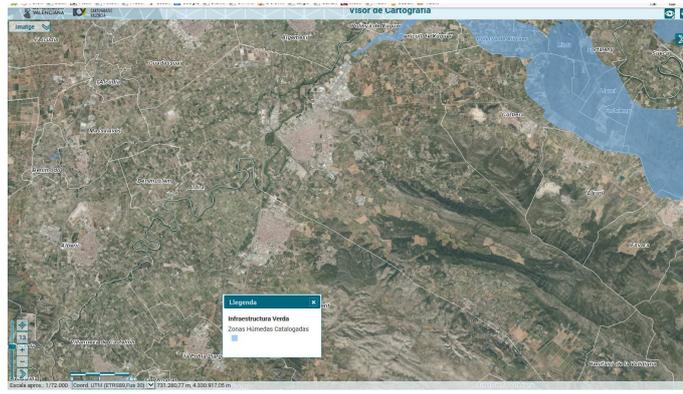


transformadores, Trilladora, Via crucis, Virgen de la Murta, Chimenea del puente de hierro, Chimenea de la drapería.

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

4.7.- Zonas húmedas catalogadas.

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



**2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION**

Urbanísticamente el planeamiento vigente incluye los terrenos objeto de modificación en un sector de suelo urbanizable, PPI-01, con seis unidades de ejecución, la UEI-111 a UEI-116 , y una superficie total de 339.781 m².

La modificación del Plan General tiene como objeto y contenido básico trasladar la zona verde, que el vigente Plan General la sitúa adosada a las parcelas industriales, a una posición mas externa, entre el vial de servicio y la ronda perimetral, con la finalidad de evitar su fraccionamiento al tener que acceder a las parcelas edificables atravesando la zona verde.



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7qjT 4ECL YZM=

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



Identificador tNwO pFF fwbW Wf7D MKKv rC3y PIs=

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

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

La modificación propuesta se justifica debido a que la situación de la zona verde longitudinal adosada a las parcelas edificables imposibilita el acceso rodado a estas. Y en el caso de que se accediera a las parcelas, la zona verde estaría totalmente fragmentada cada 10 m – longitud de fachada mínima de las parcelas de uso industrial que establece las normas urbanísticas – con lo que la zona verde quedaría alterada.

Con la modificación propuesta se mantiene la superficie de suelo dotacional, se incrementa la superficie de zona verde en 4.063 m<sup>2</sup> y se reduce la superficie viaria en la misma cuantía.

**Planeamiento vigente:**

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE REPARTO	
ARI01	
<b>CARACTERIZACION</b>	
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	423.619
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (m <sup>2</sup> s)	3.200
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	IAP
<b>APROVECHAMIENTO</b>	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> -R)	0
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> -IA)	119.778
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m <sup>2</sup> -TC)	37.074
APROV. OBJETIVO TOTAL (m <sup>2</sup> -IAP eq.)	209.815
SUPERFICIE NETA AREA REPARTO (m <sup>2</sup> s)	420.419
APROV. TIPO (m <sup>2</sup> -IAP eq./m <sup>2</sup> s)	0,500000
<b>RED PRIMARIA</b>	
<b>RED PRIMARIA INTERIOR</b>	
Viarío (m <sup>2</sup> s)	75.825
Espacios libres (m <sup>2</sup> s)	0
Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	0
SUMA (m <sup>2</sup> s)	75.825
<b>RED PRIMARIA ADSCRITA</b>	
Viarío (m <sup>2</sup> s)	0
Espacios libres (m <sup>2</sup> s)	83.838
Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	0
SUMA (m <sup>2</sup> s)	83.838
<b>TOTAL RED PRIMARIA (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>159.663</b>

**FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LOS SECTORES**  
**SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE**  
**PPI01 - CTRA. ALBALAT OESTE**

**CARACTERIZACION**

<b>DENOMINACION</b>	PPI01
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	339.781
<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA</b>	IA

**USOS E INTENSIDADES**

<b>USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE</b>	INDUSTRIAL PESADA
----------------------------------	-------------------

**SUELO (m<sup>2</sup>s)** **339.781**

RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)	0
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> s)	149.722
TERCIARIO (m <sup>2</sup> s)	57.037
DOTACIONAL (m <sup>2</sup> s)	133.022

**TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m<sup>2</sup>t)** **156.852**

RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	0
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t)	119.778
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t)	37.074
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> t)	0

**EDIFICABILIDAD BRUTA (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)** **0,46**

RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,00
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,35
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,11

**DOTACIONES**

**RED PRIMARIA (m<sup>2</sup>)** **75.825**

VIARIO (m <sup>2</sup> )	75.825
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0



Identificador (NW0 p1F1 fw1b W07D MKW rC3y P1s=  
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7djt 4ECL YZM=

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

<b>RED LOCAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>57.197</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	18.341
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	38.856
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0

<b>ESTANDARES</b>	
<b>DENSIDAD (viv/Ha)</b>	0
<b>ZONAS VERDES (% Sup. Total)</b>	10
<b>ZONAS VERDES (m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>tr)</b>	NO AFECTA
<b>DOTACIONAL (m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>tr)</b>	NO AFECTA
<b>CRITERIOS DE DESARROLLO</b>	



DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



## Modificación propuesta:

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE REPARTO	
ARI01	
<b>CARACTERIZACION</b>	
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	423.619
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (m <sup>2</sup> s)	3.200
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	IAP
<b>APROVECHAMIENTO</b>	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> -R)	0
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> -IA)	119.778
EDIFICABILIDAD TERCARIA (m <sup>2</sup> -TC)	37.074
APROV. OBJETIVO TOTAL (m <sup>2</sup> -IAP eq.)	209.815
SUPERFICIE NETA AREA REPARTO (m <sup>2</sup> s)	420.419
APROV. TIPO (m <sup>2</sup> -IAP eq./m <sup>2</sup> s)	0,500000
<b>RED PRIMARIA</b>	
<b>RED PRIMARIA INTERIOR</b>	
Viario (m <sup>2</sup> s)	75.825
Espacios libres (m <sup>2</sup> s)	0
Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	0
SUMA (m <sup>2</sup> s)	75.825
<b>RED PRIMARIA ADSCRITA</b>	
Viario (m <sup>2</sup> s)	0
Espacios libres (m <sup>2</sup> s)	83.838
Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	0
SUMA (m <sup>2</sup> s)	83.838
<b>TOTAL RED PRIMARIA (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>159.663</b>



Identificador tNwO pFf fwib W07D MfKw rC3y PIs=

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

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJt 4ECL YZM=

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



**FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LOS SECTORES**  
**SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE**  
**PPI01 - CTRA. ALBALAT OESTE**

**CARACTERIZACION**

<b>DENOMINACION</b>	PPI01
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	339.781
<b>ZONA DE ORDENACION URBANISTICA</b>	IA

**USOS E INTENSIDADES**

<b>USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE</b>	INDUSTRIAL PESADA
----------------------------------	-------------------

<b>SUELO (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>339.781</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)	0
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> s)	149.722
TERCIARIO (m <sup>2</sup> s)	57.037
DOTACIONAL (m <sup>2</sup> s)	133.022

<b>TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>156.852</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	0
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t)	119.778
TERCIARIO (m <sup>2</sup> t)	37.074
COMUNITARIO (m <sup>2</sup> t)	0

<b>EDIFICABILIDAD BRUTA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)</b>	<b>0,46</b>
RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,00
INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,35
TERCIARIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,11

**DOTACIONES**

<b>RED PRIMARIA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>75.825</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	75.825
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	0
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0



Identificador (NW0 pIF1 fwib W07D MKW rC3y PIS=)  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

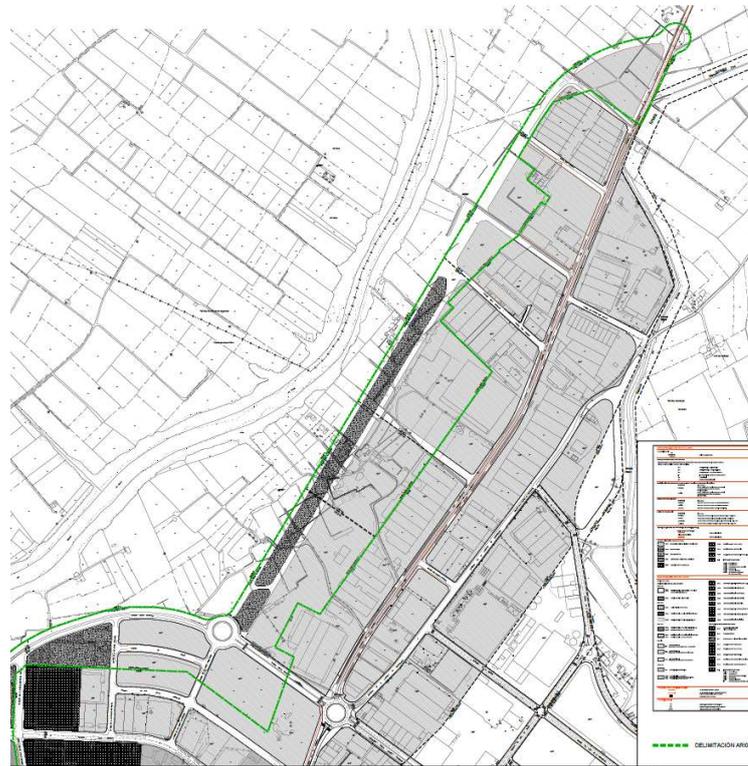
Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7djT 4ECL YZM=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

<b>RED LOCAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>57.197</b>
VIARIO (m <sup>2</sup> )	14.278
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	42.919
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	0

**ESTANDARES**

<b>DENSIDAD (viv/Ha)</b>	0
<b>ZONAS VERDES (% Sup. Total)</b>	10
<b>ZONAS VERDES (m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>tr)</b>	NO AFECTA
<b>DOTACIONAL (m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>tr)</b>	NO AFECTA

**CRITERIOS DE DESARROLLO**



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



### 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 red secundaria de dotaciones públicas y la localización de las alineaciones y rasantes-.

Así lo determina también el TRLOTUP en su artículo 35.b) Determinaciones de la ordenación pormenorizada:

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

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

Siguiendo con el indicado artículo 67.3 del TRLOTUP:

"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 este texto refundido disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique."

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 reubicar la zona verde dentro del ámbito de una unidad de gestión.



Identificador: tNwO pFF fWbW W67D MfKw rC3y PIs=  
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

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

Identificador: WqyX hbse 1umG 3v7l 7qjT 4ECL YZM=





### 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 sector PPI-01, imputándose esta como ingresos posibles, a los efectos de evaluar la viabilidad de la operación, entendiéndose que estos debieran ser al menos suficientes para la ejecución de las cargas urbanísticas.

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

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

#### Valoración. Método residual estático.

De conformidad con el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, en su artículo 22, la valoración del suelo urbanizado que no está edificado o en el que la edificación existente o



Identificador: tNwO\_pIFf\_fwib\_Wd7D\_MfKw\_rC3y\_PIS=

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



Identificador: WqyX\_hbse\_1umG\_3v7l\_7dJT\_4ECL\_Y2M=

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



en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Donde:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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



Identificador: tNmO pFF fWbD Wd7D MKkv rC3y PIs=  
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=  
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



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/m²

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

A partir de los datos estadísticos que constan en el instituto valenciano de la vivienda, adaptados al tipo de promoción que se puede esperar para los terrenos objeto de este informe, se propone con carácter orientativo el valor de Unitario de Ejecución = 368 €/m² en nave industrial.

Dicho precio se incrementa con el correspondiente beneficio industrial (6%), gastos generales (13%), obteniendo un valor de 437'92 euros/m².

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

---

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Febrero 2023 MBE 02/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 368,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

- FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
- FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
- ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

- GARAJES
- APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

- ESTACIONES DE SERVICIO
- 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:

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

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



Identificador INwO pIFi Iwib W07D MikW rC3y PIs= URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

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

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=





### 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 30 euros/ m<sup>2</sup> para la zona verde.

Debido a que las unidades de ejecución UEI-111 y UEI-112 ya se han ejecutado y están parcialmente consolidadas para calcular la repercusión de los costes de urbanización se consideran únicamente las unidades pendientes de ejecutar. Siendo la superficie de viales y zona verde de 42.919 m<sup>2</sup> y 24.808 m<sup>2</sup> de viales y de zona verde respectivamente se obtiene un total de 5.036.140 euros, y una repercusión de los gastos de urbanización de 52'74 euros/m<sup>2</sup>t.

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.

El análisis tiene por objeto determinar el impacto fiscal que producirá la nueva actuación urbana en las arcas públicas.

En rasgos generales se tratan los datos estadísticos de población, número de empresas dedicadas al sector industrial, número de trabajadores por empresas, tamaño medio de la empresa etc, del municipio y se analiza que repercusión tiene sobre los mismos indicadores la nueva actuación de urbanización. Para ello analizaremos el número de las empresas que se instalaran, el número de nuevo trabajadores y habitantes generados y el gasto / ingreso que el ayuntamiento le supone ese incremento poblacional. El cálculo final será un balance de gasto e ingresos en la hacienda local.

Se considera como aumento poblacional el nº de trabajadores que trae la ordenación, sin considerar el incremento asociado a otros sectores, como consecuencia indirecta del movimiento económico.



Identificador INMO pIFI fWb WdTD MKKv rC3y PIs=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL Y2M=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Datos urbanísticos, corresponden a las unidades UEI-113 a UEI-116 pendientes de desarrollar y son en las que se traslada la zona verde.

Superficie total (m²)	187.071
Superficie suelo industrial (m²)	119.344
Superficie dotacional (m²)	67.727
Aprovechamiento industrial (m²t)	95.475
Total Aprovechamiento lucrativo (m²t)	95.475

**Características Estadísticas y Socioeconómicas del Municipio de Alzira.**

Alzira es un Municipio de la Comunidad Valenciana, perteneciente a la Provincia de Valencia y ubicado en la Comarca de la Ribera.

Los datos estadísticos y socio-económicos que definen al Municipio de Valencia son los siguientes:

**ALZIRA FICHA MUNICIPAL EDICIÓN 2022**

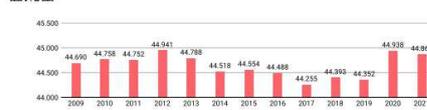
**GENERALITAT VALENCIANA** **ive** Institut Valencià d'Estadística

Código INE	46017
Provincia	Valencia
Comarca	La Ribera Alta
Distancia a la capital de provincia (Km)	37
Superficie (Km²)	110,49
Densidad de población (hab/Km²) - 2021	424,25
Altitud (m)	16
Municipio costero	No

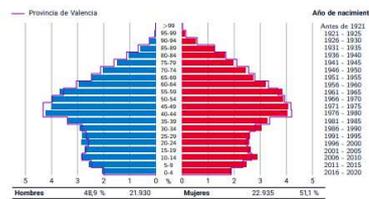
Reparto de la población en el territorio				
Unidad	Hombres	Mujeres	Total	
Núcleos	10	21.324	22.406	<b>43.730</b>
Dispersados	6	806	829	<b>1.135</b>
<b>Total población</b>	<b>21.930</b>	<b>22.935</b>	<b>44.865</b>	

Datos a 1 de enero de 2021

**EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN**



**POBLACIÓN A 1 DE ENERO DE 2021 POR SEXO Y EDAD**



DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7djt 4ECL YZM=

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

Identificador INMO pIFf hmb W67D MKkv rC3y PIs=

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



### Los Presupuestos Municipales de Alzira. Estructura de Gastos e Ingresos Corrientes.

Para realizar el ISE, procede analizar la estructura presupuestaria municipal tomando como referencia el **Presupuesto del Ejercicio del año 2022**.

La estructura de los Presupuestos municipales está definida en la **Orden EHA/3565/2008**, de 3 de diciembre, y diferencia entre:

- **Ingresos:** Es la previsión de ingresos esperados para hacer frente a las partidas que figuran en el capítulo de Gastos
- **Gastos:** Son los gastos a los que se deberá hacer frente en el ejercicio y deberán ser inferiores a los Ingresos.

El estado de los Ingresos y los Gastos se clasifica en:

- 1.- Clasificación Orgánica: Esta clasificación atiende al órgano que ingresa o que realiza el gasto.
- 2.- Clasificación Económica: Esta clasificación atiende a la naturaleza económica del gasto.
- 3.- Clasificación por Programas o Funcional: Este criterio estudia las partidas desde un punto de vista teleológico, es decir, revela información sobre a qué se destina la partida que constituye el gasto.

#### Clasificación económica de los ingresos.

Los ingresos se pueden dividir:

- Ingresos Corrientes: son los que tienen un carácter periódico y recurrente. Un ejemplo claro de ingreso corriente es aquellos que proceden de la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Capacidad de endeudamiento del organismo local. Cómo ejemplo, la suscripción de un préstamo.



Identificador: tNmO pFF fwbV Wd7D MKkv rC3y PIs=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Identificador: WqyX hbse 1umG 3v7l 7djt 4ECL YZM=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Identificador: WqyX hbse 1umG 3v7l 7djt 4ECL YZM=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



- Ingresos Financieros: Ingresos producidos en la recaudación de depósitos inmovilizados o de créditos.

El Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2022 de Alzira, en aplicación de la Orden ECO, muestra la estructura de Ingresos con el siguiente desglose:

Tabla 3. Liquidación del estado de ingresos. Resumen general por capítulos.

Capítulos	Descripción	Previsiones Iniciales/Modif.	Previsiones Definitivas	Derechos Reconocidos	Derechos Anulados/Cancelados	Derechos Reconocidos netos	Recaudación Neta	Derechos Pendientes de cobro	Exceso/Defecto Previsión
1	Impuestos directos	19.178.000,00	19.178.000,00	18.596.292,38	287.216,96	18.308.304,85	16.485.292,77	1.823.012,08	-869.695,15
	Impuestos indirectos	0,00	0,00	0,00	770,57	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Tasas, precios públicos	250.000,00	250.000,00	398.038,09	769,61	397.268,48	397.268,48	0,00	147.268,48
	Transferencias corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Ingresos patrimoniales	4.154.085,00	4.609.816,43	5.567.698,38	74.470,09	5.492.788,29	5.017.963,03	474.825,26	882.971,86
	Enajenación de inversiones reales	455.731,43	0,00	0,00	440,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Transferencias de capital	16.576.682,80	25.198.639,94	28.202.226,31	1.299.579,35	26.902.646,96	26.902.646,96	0,00	1.704.007,02
	Activos financieros	8.621.957,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Pasivos financieros	713.703,72	749.241,55	773.483,40	3.501,00	769.982,40	699.891,12	70.091,28	20.740,85
		35.537,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Activos financieros	631.601,00	803.174,43	175.662,54	0,00	175.662,54	175.662,54	0,00	-627.511,89
	Transferencias de capital	171.573,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Activos financieros	41.000,00	3.033.773,21	780.398,64	0,00	780.398,64	780.398,64	0,00	-2.253.374,57
		2.992.773,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Pasivos financieros	42.070,00	4.259.535,81	2.700,00	0,00	2.700,00	405,00	2.295,00	-4.256.835,81
		4.217.465,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Pasivos financieros	1.803.709,17	1.895.084,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.895.084,84
		91.375,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		<b>43.390.851,69</b>	<b>59.977.266,21</b>	<b>54.496.499,74</b>	<b>1.665.537,01</b>	<b>52.829.752,16</b>	<b>50.459.528,54</b>	<b>2.370.223,62</b>	<b>-7.147.514,05</b>
		<b>16.586.414,52</b>			<b>1.210,57</b>				

#### Clasificación de los gastos.

Por su parte los gastos se distribuyen de conformidad con las siguientes partidas:

- 0.- Deuda Pública
- 1.-Servicios Públicos Básicos
- 2.- Actuación Protección y Promoción Social.
- 3.- Prod. Bienes Públicos de Carácter Preferente.
- 4.-Actuaciones de Carácter Económico
- 5.- Actuaciones de Carácter General



El Presupuesto del Ejercicio Liquidado del año 2022 de Alzira muestra la estructura de Ingresos con la Clasificación Funcional, por lo que no será necesario analizar la estructura Económica ni Orgánica de Gastos.

#### Determinación de la Ratio de Gastos por Habitante.

Para analizar este apartado se debe tener en cuenta los derechos y obligaciones netas que aparecen reflejadas en el Presupuesto Liquidado de 2022, teniendo en cuenta la población que consta en el padrón municipal que según la ficha municipal asciende a uno de enero del 2021 a 44.865 habitantes residentes.

Pues bien, para realizar el ISE del polígono industrial de carretera de Albalat se debe obtener el coste unitario por habitante que resulta de dividir el gasto corriente por el número de residentes (**GC €/hab**) lo que determinará el coste por habitante en el mantenimiento y conservación de los servicios urbanos, lo que deberá ser proyectado a los nuevos desarrollos urbanos. A este Gasto se le denomina **Gasto Fijo (GF)**, y representa la inversión necesaria para mantener las infraestructuras sin incorporar los Gastos que generan las necesidades propias de los habitantes del municipio (Seguridad, Salud, Educación, Cultura, etc....).

Y el cálculo de esta carga de sostenimiento del Gasto Fijo debe calcularse con independencia de los ingresos, con la previsión de la hipótesis más desfavorable que se produciría en el caso en el que los solares quedasen yermos de edificación.

Adicionalmente, el incremento de población derivado de la actuación proyectada supone un incremento de gasto de servicios públicos. Este gasto se denomina Gasto de Servicios (GS)

En el presupuesto liquidado del año 2022 se han distinguido los Gastos Fijos, GF, de los Gastos de Servicios, GS, de la siguiente forma:



Identificador: tNmO pFF fwbV Wd7D Mkkv rC3y PIs=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Tabla 2. Liquidación del estado de gastos. Resumen general por capítulos

Cap.	Descripción	Créditos Presupuestarios			Gastos comprometidos	Obligaciones Reconocidas Netas	Pagos	Obligaciones pendientes de pago a 31/12	Remanentes de créditos	
		Iniciales	Modificaciones	Definitivos					Comprometido	No comprometido
1	Gastos de Personal	21.263.387,26	4.902.628,72	26.166.015,98	22.662.686,08	22.662.686,08	22.662.683,47	2,61	0,00	3.503.329,90
2	Gastos de bienes corrientes y servicios	15.521.142,83	5.116.783,65	20.637.926,48	17.650.806,46	17.650.806,46	17.564.573,63	86.232,83	0,00	2.987.120,02
3	Gastos Financieros	33.128,29	-2.135,18	30.993,11	22.412,11	22.412,11	22.412,11	0,00	0,00	8.581,00
4	Transferencias corrientes Fondo para contingencias	2.697.430,86	136.324,58	2.833.755,44	2.458.680,41	2.457.040,41	2.443.198,84	13.841,57	1.640,00	375.075,03
5	Inversiones Reales	161.500,00	-137.013,57	24.486,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.486,43
6	Transferencias de capital	2.710.587,29	6.566.949,32	9.277.536,61	5.707.368,61	5.707.368,61	5.695.774,45	11.594,16	0,00	3.570.168,00
7	Activos Financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Pasivos Financieros	42.070,00	0,00	42.070,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	0,00	0,00	39.370,00
9	Pasivos Financieros	961.605,16	2.877,00	964.482,16	869.095,38	869.095,38	869.095,38	0,00	0,00	95.386,78
		<b>43.390.851,69</b>	<b>16.586.414,52</b>	<b>59.977.266,21</b>	<b>49.373.749,05</b>	<b>49.372.109,05</b>	<b>49.260.437,88</b>	<b>111.671,17</b>	<b>1.640,00</b>	<b>10.603.517,16</b>

Los Gastos Fijos y Gastos de Servicios son los siguientes:

$$\text{Gasto Fijo (GF)} = 17.650.806'46 \text{ €}$$

$$\text{Gasto Servicios (GS)} = 25.119.726'49 \text{ €}$$

Se divide cada una de las anteriores cantidades por la población de Alzira, se obtiene la Ratios de Gasto Fijo y de Gasto de Servicios por habitante:

$$\text{Gasto Fijo por Habitante (euros/hab)} = 17.650.806'46 / 44.865 = 393'42$$

$$\text{Gasto de Servicios (euros/hab)} = 25.119.726'49 / 44.865 = 559'89$$

Este coste unitario por habitante es la referencia que deberá tener en cuenta la Administración Local a la hora de evaluar el coste de mantenimiento y conservación que deberá soportar una vez estén ejecutadas las infraestructuras proyectadas en el Sector.

#### Determinación del Ratio de Ingresos por Habitante.

Una vez analizado el coste por habitante, procede obtener la ratio de ingresos que el incremento poblacional del sector supondrá en el erario público. Para ello, se procede a realizar la misma operación que se ha efectuado con los gastos, esto es, debe obtener el valor unitario expresado en euros/Habitante.

Estos ingresos vienen dados por las partidas correspondientes a Impuestos Directos, Impuestos Indirectos, Tasas Precios Públicos y Otros y las transferencias corrientes incluidas en el capítulo de ingresos de Presupuesto Liquidado del ejercicio 2022.

Estos conceptos aparecen en la siguiente tabla

Capítulos	Descripción	Previsiones Iniciales/Modif.	Previsiones Definitivas	Derechos Reconocidos	Derechos Anulados/Cancelados	Derechos Reconocidos netos	Recaudación Neta	Derechos Pendientes de cobro	Exceso/Defecto Previsión
1	Impuestos directos	19.178.000,00 0,00	19.178.000,00	18.596.292,38	287.216,96 770,57	18.308.304,85	16.485.292,77	1.823.012,08 0,00	-869.695,15 0,00
2	Impuestos indirectos	250.000,00 0,00	250.000,00	398.038,09	769,61 0,00	397.268,48	397.268,48	0,00 0,00	147.268,48 0,00
3	Tasas, precios públicos	4.154.085,00 455.731,43	4.609.816,43	5.567.698,38	74.470,09 440,00	5.492.788,29	5.017.963,03	474.825,26 0,00	882.971,86 0,00
4	Transferencias corrientes	16.576.682,80 8.621.957,14	25.198.639,94	28.202.226,31	1.299.579,35 0,00	26.902.646,96	26.902.646,96	0,00 0,00	1.704.007,02 0,00
5	Ingresos patrimoniales	713.703,72 35.537,83	749.241,55	773.483,40	3.501,00 0,00	769.982,40	699.891,12	70.091,28 0,00	20.740,85 0,00
6	Enajenación de inversiones reales	631.601,00 171.573,43	803.174,43	175.662,54	0,00 0,00	175.662,54	175.662,54	0,00 0,00	-627.511,89 0,00
7	Transferencias de capital	41.000,00 2.992.773,21	3.033.773,21	780.398,64	0,00 0,00	780.398,64	780.398,64	0,00 0,00	-2.253.374,57 0,00
8	Activos financieros	42.070,00 4.217.465,81	4.259.535,81	2.700,00	0,00 0,00	2.700,00	405,00	2.295,00 0,00	-4.256.835,81 0,00
9	Pasivos financieros	1.803.709,17 91.375,67	1.895.084,84	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	-1.895.084,84 0,00
		<b>43.390.851,69</b> <b>16.586.414,52</b>	<b>59.977.266,21</b>	<b>54.496.499,74</b>	<b>1.665.537,01</b> <b>1.210,57</b>	<b>52.829.752,16</b>	<b>50.459.528,54</b>	<b>2.370.223,62</b>	<b>-7.147.514,05</b>



Identificador tNwO pFF fWb W67D MKv IC3y PIs=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

Si se divide la anterior cantidad por la población de Alzira, se obtiene la Ratio de Ingresos por habitante:

Ingreso por Habitante (euros/hab) = 51.101.008,58 / 44.865 = 1138,99

Los principales datos del ámbito de la modificación referido a las unidades pendientes de ejecutar son los siguientes:



Superficie total (m²)	187.071
Superficie suelo industrial (m²)	119.344
Superficie dotacional (m²)	67.727

Aprovechamiento industrial (m²t)	95.475
Total Aprovechamiento lucrativo (m²t)	95.475

En base a estas premisas se analizan los gastos e ingresos por habitante estimados después de la actuación urbanística y se comparan con los ya expuestos con anterioridad en base a los presupuestos del ejercicio 2022.

Para el cálculo del incremento poblacional se proponen las siguientes variables:

- Construcción 95.475 m²t para naves industriales
- Media de un empleado cada 100 m²t de nueva empresa instalada.
- Incremento poblacional asociado a la actuación del 30%
- Media de 3 personas por unidad familiar instalada en el municipio.

Con las variables expuestas tendríamos un incremento poblacional de:

Superficie edificable	Empleados	Total empleados	Subtotales empleados ya residentes	Subtotal incremento empleados	Incremento poblacional
	1 empleado/100 m²t		70%	30%	
95.475 m²t	955	955	669	286	858

**Análisis del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global industrial.**

Gastos e ingresos corrientes derivados del desarrollo de las actuaciones de uso industrial:

Llegados a este punto, se debe estimar los gastos e ingresos recurrentes o Corrientes que la implantación y mantenimiento de las nuevas infraestructuras tendrán en las arcas públicas



Identificador tNMO pFF fWbD WkKv rC3y PIs= URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM= URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



para dilucidar si la actuación es sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Alzira.

El primer ejercicio que se ha de llevar a cabo es proyectar los gastos corrientes sobre el incremento poblacional que supone la actuación, para posteriormente calcular los ingresos corrientes que se obtendrán por la construcción de las naves industriales.

Esta diferencia entre ingresos y gastos nos permitirá concluir si la actuación es económicamente sostenible y aplicar, en su caso, medidas correctoras.

Los ingresos se han calculado teniendo en cuenta la secuencia y ritmo lógico del desarrollo de la Unidad de Ejecución, teniendo en cuenta la absorción por el mercado del producto final resultante.

Metodología en la proyección de gastos.

Una vez acabada la urbanización y para el caso de que no se hubiesen edificado todas las parcelas, a los gastos corrientes se les añade los gastos de servicios, que como se ha dicho anteriormente, y puesto que los nuevos habitantes requieren de la prestación de servicios, se debe establecer la progresión de los gastos.

Progresión de gastos

$$\text{Año 0} = \text{N}^\circ \text{ Total hab. de la Actuación} \times \text{Ratio GF } \text{€/hab}$$

$$\text{Año 1} = (\text{N}^\circ \text{ Total hab. de la Actuación} \times \text{Ratio GF } \text{€/hab}) + (\text{Inc hab Año 1} \times \text{Ratio GS } \text{€/hab})$$

$$\text{Año 2} = (\text{N}^\circ \text{ Total hab. de la Actuación} \times \text{Ratio GF } \text{€/hab}) + (\text{Inc hab Año 2} \times \text{Ratio GS } \text{€/hab})$$

-----

$$\text{Año n} = (\text{N}^\circ \text{ Total hab. de la Actuación} \times \text{Ratio GF } \text{€/hab}) + (\text{Inc hab Año n} \times \text{Ratio GS } \text{€/hab})$$

Metodología en la proyección de ingresos.

Tal y como se ha expuesto, los ingresos se generarán una vez se edifiquen los solares resultantes de la actuación, una vez finalizada la urbanización.



Identificador: tNwO pFF fwbW Vw7D MKkv rC3y PIs=  
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7qjT 4ECL YZM=

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



PROGRESIÓN DE INGRESOS

Año 0 = 0 €

Año 1 = (Inc hab Año 1 x Ratio Ingresos €/hab)

Año 2 = (Inc hab Año 2 x Ratio Ingresos €/hab)

Año n = (Inc hab Año n x Ratio Ingresos €/hab)

Aplicación de la metodología propuesta

Se procede ahora, a realizar el balance de Ingresos y Gastos. Aplicando las ratios de Ingresos y Gastos, el número de habitantes de las Actuaciones y las Progresiones antes expuestas, se obtiene la siguiente Tabla:

año	ingresos	gastos	saldo	población
año 0	0	337.555	-337.555	0
año 1	97.954	385.706	-287.752	86
año 2	195.907	433.857	-237.950	172
año 3	293.861	482.008	-188.147	258
año 4	391.814	530.159	-138.345	344
año 5	489.768	578.310	-88.542	430
año 6	587.721	626.461	-38.740	516
año 7	685.675	674.612	11.063	602
año 8	783.629	722.763	60.865	688
año 9	881.582	770.914	110.668	774
año 10	979.536	819.065	160.471	860

Con el crecimiento poblacional propuesto a partir del año 7 los ingresos son superiores a los gastos, llegándose a un superávit de 160.471 € una vez la población total prevista, esto es los 860 habitantes.

CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN DEL ISE

Como conclusión de lo desarrollado en el presente informe es que el desarrollo del polígono industrial de Ctra. de Albalat con la ordenación prevista en la Modificación del Plan



Identificador INHO pIFf hWb Wd7D MKKv rC3y PIs=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

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

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=



propuesta por el Ayuntamiento es sostenible económicamente para la Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Alzira.

## 6.- INFORME DE IMPACTO DE GENERO

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



Identificador tNwO pFF fWbW W67D MKKv rC3y PIs=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

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

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=



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."

**6.1.- Objeto de la evaluación:**

La propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana pretende únicamente trasladar la zona verde, intercalando entre esta y las parcelas industriales un vial de servicio o acceso a las parcelas industriales con respecto a la ordenación prevista 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 120 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.



Identificador: tNmO pffI fwbV Wd7D MKkv rC3y PIs=  
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

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

Identificador: WqyX hbse 1umG 3v7l 7djt 4ECL YZM=





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.

#### 6.2.- Evaluación del Impacto del desarrollo del sector PPI-01 desde la Perspectiva de Género

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 definen en el Plan General. Concretamente diferenciaremos entre los siguientes:

##### Cuestiones relacionadas con los espacios públicos

- La seguridad es uno de los factores con mayor incidencia en la movilidad de las mujeres, y, sin duda, el único exclusivamente femenino. La mayor o menor seguridad de un lugar depende, en buena medida, de su diseño. Dado que el urbanismo, la arquitectura y la ingeniería han sido durante mucho tiempo disciplinas predominantemente masculinas, no es de extrañar que los vehículos de transporte, las paradas de autobús y los espacios públicos en general sean a menudo lugares poco seguros para las mujeres. Con la modificación propuesta se consigue dar continuidad a la zona verde, entre dos vías de circulación, con lo cual se convierte en un espacio más transitado y por consiguiente más seguro.
- Se deben de diseñar espacios de recreo seguros y agradables que no fomenten la segregación por sexo/género, que aseguren un uso mixto del espacio y que lo distribuyan equitativamente.
- Se deben de idear espacios donde niñas y niños puedan moverse con libertad, garantizando su autonomía y seguridad y la de las personas que les cuidan.
- Se deben de construir rampas que cumplan con el porcentaje de desnivel legal y barandillas cómodas en todos los espacios públicos.
- Se deben de programar los tiempos de los semáforos para que tengan en cuenta las necesidades de las personas menores y con movilidad reducida.
- Se debe de vigilar el incumplimiento de las zonas de aparcamiento y penalizar a aquellos vehículos que ocupan las aceras.



Identificador: tN4O pIFf fWb W67D MKKv rC3y PIs=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

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

Identificador: WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=



- Se deben de diseñar carriles-bici accesibles para menores y mayores de manera que se mantenga el ancho de las aceras sino de la calzada, con el fin de no reducir el espacio peatonalizado.
- Se debe de asegurar un mantenimiento de los árboles para que las raíces no levanten el suelo y la zona no constituya una zona de peligro para el desplazamiento a pie o transporte de ruedas sin motor.
- Tratar de asegurar trayectos que garanticen la seguridad ciudadana entre los barrios residenciales, el polígono industrial 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, con la suficiente previsión de plazas de aparcamiento tanto para vehículos como para las bicis.
- Se deben de incorporar zonas de juegos y circuitos gimnásticos en los espacios públicos para promover el ocio activo y la salud de las personas mayores, de manera que se fomenten los espacios inclusivos para todas las personas.
- Se debe de diseñar el mobiliario urbano para que posibilite la elección de sombra y sol y facilite el descanso de todas las personas (sobre todos personas mayores y menores) durante su desplazamiento.
- Se debe de dotar a los espacios públicos abiertos de fuentes de agua y mobiliario urbano que faciliten la socialización y la relación, permitiendo a las personas juntarse a celebrar sin necesidad de recurrir a espacios cerrados o de consumo.

#### 6.3- Conclusión

Las medidas que se plantean en este informe para evitar la aparición de discriminaciones de género son aquellas que pueden depender en mayor o menor medida de abordar el concepto, diseño y gestión del Sector en todo lo relacionado con el género, las relaciones y estereotipos de hombres y mujeres.



Para ello en el diseño y uso de los espacios públicos del Sector deben de tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- La visibilidad (Hay que poder ver y poder ser vista)
- La señalización
- La vigilancia
- La concurrencia en los lugares
- Evitar puntos ciegos generados por arbolado, desniveles, curvas, etc

La modificación propuesta dotará al polígono industrial de unas condiciones de seguridad tales que permitirán el uso y disfrute pleno de los espacios y recursos por parte de los usuarios de forma transversal, sin discriminaciones de ningún tipo. Consiguiendo la integración del polígono con el resto de la ciudad de Alzira, tanto a pie como con vehículos no motorizados, a través de un nuevo entorno conformado por espacios libres acondicionados y seguros.

7.- FICHA DE ZONA

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZND-IN
<b>DEFINICION DE LA ZONA</b>	
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	ZND-SI01
SUPERFICIE	339.781
USO DOMINANTE	Industrial (IND)
USOS COMPATIBLES	a) Tco. Uso Terciario Comercial en todas las categorías definidas en el Título 6. b) ToF.- Locales de oficina. c) Tre.- Actividades recreativas. Uso Terciario Recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6. d) D.- Dotacionales. e) Par.1, Par.2, y Par.3.- Aparcamientos de uso privado o público. f) Tho.
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m2 construidos.  b) Dotacionales: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded), Religioso (Dre) y Sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento.



Identificador tNwO pFF fhwb W67D MfKw rC3y PIs= URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM= URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



DENSIDAD	0
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB=0'46 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s IER=0'00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s IEI= 0'35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s IET= 0'11m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
POBLACION MÁXIMA	0
<p>PLANO</p> 	
<p>PROTECCIONES:</p>	
<p>AFECCIONES: Inundabilidad se encuentra afectada por peligrosidad de inundación para un periodo de retorno de 100 años con un calado de 1'80 m hasta 1'50 de norte a sur y para un periodo de retorno de 500 años con caldos de 2'60. Esto se corresponde con el nivel de peligrosidad 2 y 5 del PATRICOVA.</p>	
<p>PROGRAMAS DE INTERVENCION</p>	



Identificador tNwO pFF fhwb Wt7D MKw rC3y PIs=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



<b>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS</b>	
<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, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).</p> <p>d) D. Dotacionales. Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.</p> <p>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.106 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección. - Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales.</p> <p>f) Tho.</p>	
<b>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</b>	
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	
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
ZONA DE ORDENACION	SI-01
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	<p>a) Tco. Uso Terciario Comercial en todas las categorías definidas en el Título 6.</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.</p> <p>d) D.- Dotacionales.</p> <p>e) Par.1, Par.2, y Par.3.- Aparcamientos de uso privado o público.</p> <p>g) Tho.</p>
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



Identificador: tNwO pIFf fWbD Wd7D MKkv rC3y PIs=  
URL: https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

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

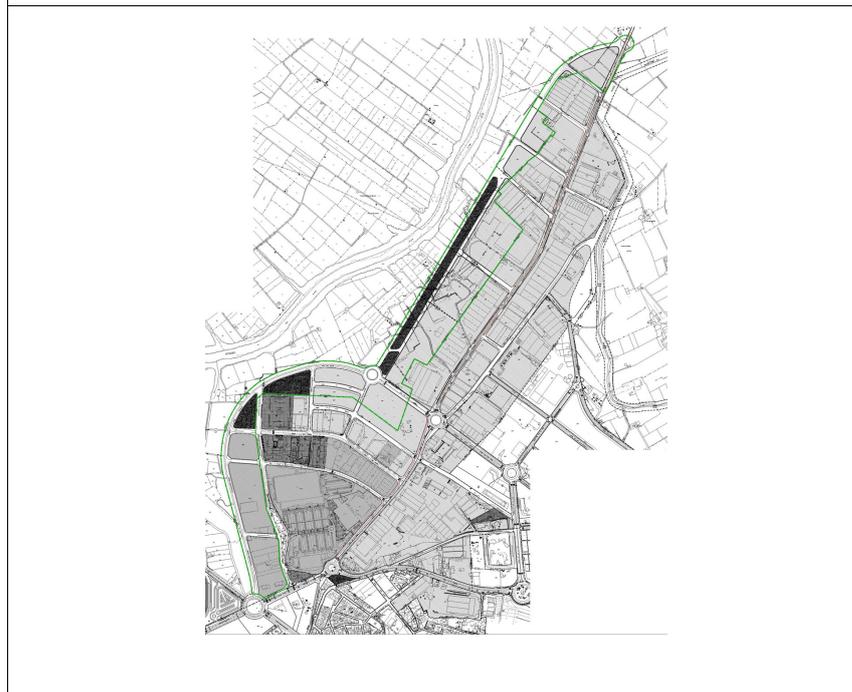
Identificador: WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=





	<p>conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m<sup>2</sup> construidos.</p> <p>b) Dotacionales:  - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded), Religioso (Dre) y Sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento.</p>
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	<p>El aprovechamiento tipo será el que resulta de la aplicación de los coeficientes de homogeneización definidos en el vigente PGOU/2002, a la edificabilidad de los diferentes usos definidos.</p> <p>El área de reparto está constituida por el ámbito definido en el plano de ordenación.</p>

PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR



PARAMETROS URBANISTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	339.781	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'46
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	75.825	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	75.825	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'11

Identificador: tNwO pIFf fWbW67D MKkv rC3y PIs=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=

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

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m² suelo)	0	IEI (m² techo/m²suelo)	0'35
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m² suelo)	0	EDIFICABILIDA RESIDENCIAL TOTAL (m² techo)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m² suelo)	83.838	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m² techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m² suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m² suelo)	83.838	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m² suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR	(m² suelo)		
420.419			
CONDICIONES DE ORDENACION. La ordenación es la que resulta de la propia modificación.			
CONDICIONES DE GESTION: En aplicación del artículo 19 y siguientes del Patricova: El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 de esta Normativa, con carácter previo a su programación.			
Figura de planeamiento		Gestión	indirecta
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta los condicionantes de borde, dando acceso a los caminos existentes, así como dotar de continuidad a las infraestructuras existentes fuera del ámbito. Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. El trazado en planta de los colectores principales de pluviales deberá discurrir por las calles más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las calles más altas. A su vez, en las calles abiertas al tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del caz respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).			



Identificador iNwO pIFf fWfD MKkv /C3y PIs=

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



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=

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

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



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	339.781	Uso	industrial
Reclasifica SNU	no	Índice de edificabilidad bruta IEB	0'46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Superficie SNU reclasificada	0 m <sup>2</sup>	Edificabilidad residencial	0 m <sup>2</sup> t
		Edificabilidad terciaria	37.047 m <sup>2</sup> t
Nº total de viviendas nuevas	0	Edificabilidad industrial	119.778 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	indirecta
Tipo de modificación	ordenación pormenorizada		
Descripción resumida de la modificación	Reubicar la zona verde y en consecuencia las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada.		
Observaciones:			

	Red primaria	Red secundaria	Incremento red primaria	Incremento red secundaria
Parques y jardines	83.838 m <sup>2</sup>	42.919 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.063 m <sup>2</sup>
Red viaria	75.825 m <sup>2</sup>	14.278 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-4.063 m <sup>2</sup>
Dotaciones y equipamientos	m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>



Identificador INWO pIFi fwib Wd7D MKWv rC3y PIs=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/VerifyDocs.jsp



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=

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

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



	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>	42.919 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>	14.278 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>		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>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



SUELO NO URBANIZABLE			
Común	0 m²		
Protegido	0 m²		

**8.- NORMAS URBANISTICAS.**

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

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

a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

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

El Arquitecto Jefe del Servicio de Gestión del Territorio

El Arquitecto Municipal

Miguel Vila Llopis

Cristina Martínez Algarra

Alzira, marzo 2023

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificacion puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



Identificador: 1NWO pFF fhwb Wd7D MfKw /C3y PIs=

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

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

Identificador: WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=





Identificador: tNwO pFF fwfb W67D Mkkv rC3y PIs=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



## PLANOS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.

**INDICE:**

I.1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

I.2 PLANO DE INFORMACION. ORDENACION URBANISTICA (HOJAS 12-13-14-21)

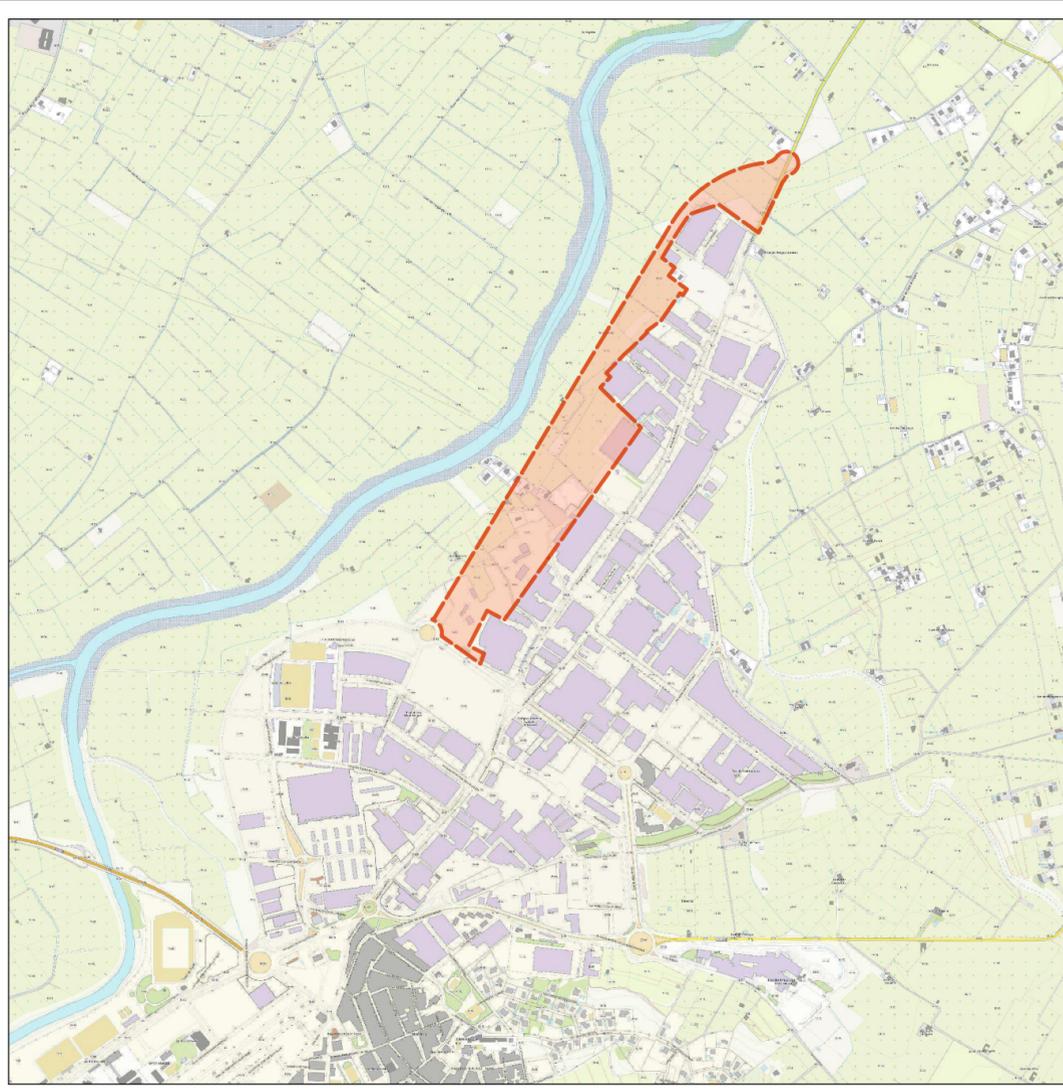
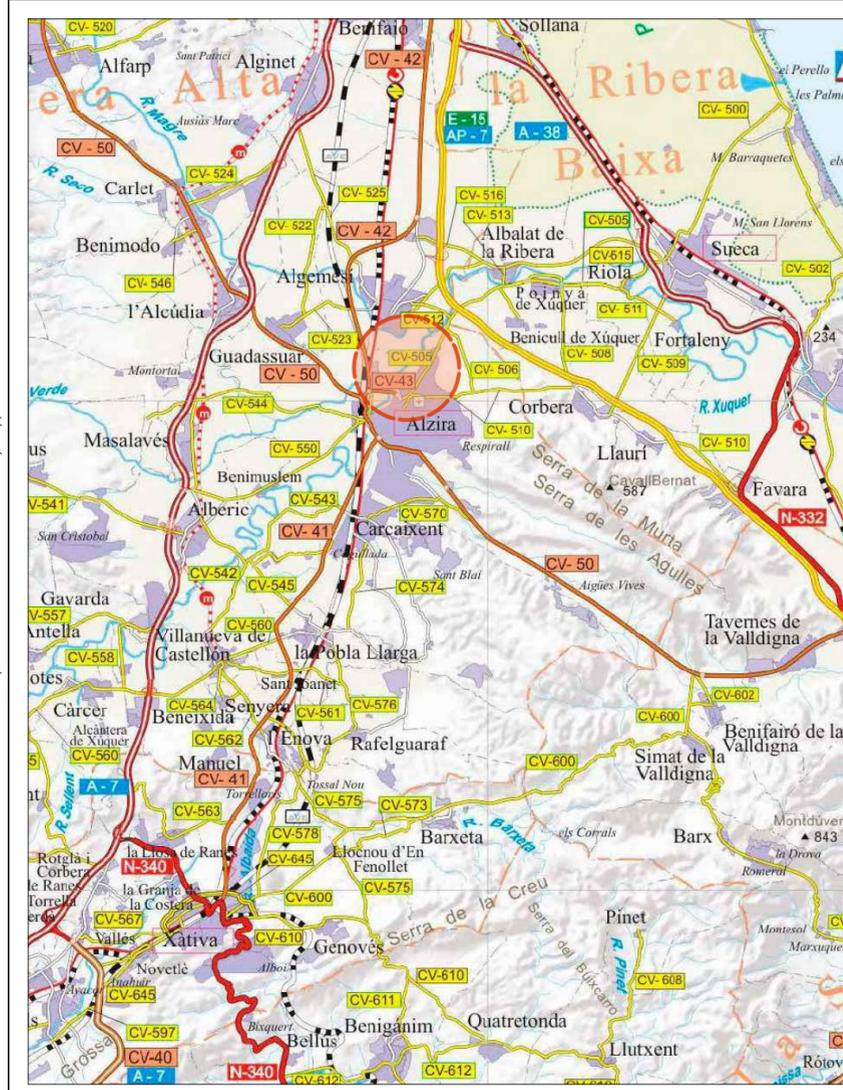
O.1 PLANO DE ORDENACION. ORDENACION PROPUESTA (HOJAS 12-13-14-21)



Identificador: tNwO pFF fwfb Wd7D Mkkv rC3y PIs=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7dJT 4ECL YZM=  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



  
**AJUNTAMENT  
 D'ALZIRA**  
 GESTIÓ DEL  
 TERRITORI

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
 DEL PLAN GENERAL  
 PPI01

POLIGONO INDUSTRIAL  
 CARRETERA ALBALAT OESTE  
 Alzira (Valencia)

Fecha:  
 MARZO 2023

Escala:  
 1:10.000

Plano nº:  
**1.0**

PLANO DE INFORMACIÓN:  
 SITUACIÓN

El Arquitecto Municipal  
  
 Cristina Martínez Algara

El Arquitecto Jefe del Servicio de Gestión del Territorio,  
 Proyectos e Infraestructuras  
  
 Miguel A. Vila Llopis



Identificador INWO pff Web WOTD MKW (CS) PIS=  
 URL: https://selelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

Identificador WqyX hbse 1umG 3v7l 7djt 4ECL Y2M=  
 URL: https://selelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente  
 modificación puntual de plan general 2002- PPI01 ha sido aprobada por el pleno en sesión de 29 de Noviembre de 2023.



