



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: DLE-4/SQE-DOC -4 a DLS-2/PQA-2

Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOy VnQU AHQ=

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



INDICE:

1.-MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN

1.2.- ANTECEDENTES

1.2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de Alzira 2002 (PGOU/2002)

1.2.2.- Gestión y ejecución del planeamiento urbanístico

1.2.3.- Informes y Normativas Municipales.

1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS. SITUACIÓN PATRIMONIAL

1.3.1.- Colegio Alborxi.

1.3.2.- Cefire

1.3.3.- Restos.

1.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

1.4.1.- Clase, categoría y situación del suelo

1.4.2.- Marco normativo de la MPG

1.5.- Informe de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Planeamiento que se modifica.

2.2.- Objeto

2.3.- Objetivos y criterios

2.4.- Fundamento urbanístico de la ordenación

2.4.1.- Alcance

2.4.2.- Dotaciones Públicas

2.5. Condiciones de ordenación. Determinaciones estructurantes

2.5.1.- Características de la ordenación pormenorizada.

2.5.2.- Condiciones de gestión y ejecución

3.- NORMAS URBANISTICAS

4.- FICHA URBANISTICA

5.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO

6.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE

7.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

8.- CUADRO RESUMEN SUPERFICIES: DOTACIONAL ESCOLAR

9.- ANEXO:

Informe de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte



Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOY VnQU AHQ=

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

Informe de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

## 1.- MEMORIA

### 1.1.- INTRODUCCIÓN

El actual Gobierno de la Ciudad de Alzira mantiene una importante apuesta Urbanística de calidad, recualificación y mejora dotacional y medioambiental, tanto en espacios públicos como privados del casco urbano.

La revitalización, y renovación, constituye uno de los mayores retos de la política urbanística municipal para adecuarlo a las condiciones cambiantes de desarrollo social, ambiental, económico y tecnológico, en equilibrio con el mantenimiento de sus características históricas y patrimoniales.

### 1.2.- ANTECEDENTES

#### 2.1.- Plan General de Ordenación Urbana de Alzira 2002 (PGOU/2002)

El Plan General de Ordenación Urbana de Alzira de 2002, delimita el ámbito de esta MPG con la clasificación de suelo urbano y con la calificación de SQE-DOC-4. El objetivo de dicho SQE-DOC-4, fijado por el PGOU/2002, es destinarlo a un uso dotacional escolar.

#### 2.2.- Gestión y ejecución del planeamiento urbanístico

En la actualidad dicho suelo se encuentra parcialmente consolidado, en el que existe el colegio de educación de infantil y primaria denominado Alborxi.

Dicho colegio ocupa una superficie de 8.390 m<sup>2</sup>, estando libre el resto de la parcela con 4.297 m<sup>2</sup>, de los cuales fueron objeto de cesión 2.500 m<sup>2</sup> a la Conselleria de Educación para la ejecución del CEFIRE.

El ámbito objeto de esta MPG, tiene una superficie de 2.503 m<sup>2</sup>.

#### 2.3.- Informes y Normativas Municipales.

Fruto del proceso de evolución y evaluación de las actuaciones se han producido entre los años 2002 y 2014, diversas actos normativos municipales en relación con el ámbito de esta MPG, que son los siguientes:



Modificación Puntual del Plan General aprobada por La Comisión Territorial de Urbanismo el 15/11/2005 (BOP de 29/03/2006).

Modificación número II de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobada por el Pleno el 31/01/2007 (BOP de 22/02/2007)

Modificación Puntual del PGOU nº 7/09 (3ª parte del documento completo de la modificación) aprobada por el Pleno de 25/11/2009, (BOP de 16/12/2009).

Modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada por el Pleno de 29/04/2009 (BOP de 23/05/2009) aplicable al DLS-2, (PQA-2) (Sede Judicial de Alzira).

En estos documentos se pone de manifiesto la necesaria flexibilidad de introducir en la regulación normativa de los espacios públicos para destinarlos a usos y actividades públicos, y haciendo especial énfasis en la situación de la sede judicial.

### **1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS. SITUACIÓN PATRIMONIAL**

A partir de los antecedentes recogidos se redacta la presente MPG, que mantiene en lo esencial la ordenación espacial alcanzada fruto del proceso urbanístico descrito, pero que incorpora nuevas determinaciones de ordenación pormenorizada respecto a los usos previstos y a su intensidad, lo que propiciará una mayor flexibilidad en la gestión y ejecución del ámbito. El ámbito objeto de esta MPG es el SQE-DOC-4 que delimita el Plan General de Ordenación Urbana de Alzira de 2002. Se trata de un ámbito de 12.6877 m<sup>2</sup>, al que el PGOU/2002 asigna como uso característico el de Dotacional Escolar. El ámbito es continuo y está limitado por calles y parcelas dotacionales.

La propiedad de suelo en el ámbito es pública en su totalidad, con diferentes edificaciones dotacionales y espacios libres.

#### **3.1.- Colegio Alborxi.**

Inscrito en el registro de la Propiedad de Alzira, Tomo 418, Libro 122, Folio 10, Finca nº 15062, inscripción 2ª. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0108.

Inscrito en el registro de la Propiedad de Alzira, Tomo 437, Libro 126, Folio 95, Finca nº 15343, inscripción 2ª. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0109.

Inscrito en el registro de la Propiedad de Alzira, Tomo 1525, Libro 501, Folio 68, Finca nº 43183, inscripción 1ª. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0189.

Inscrito en el registro de la Propiedad de Alzira, Tomo 1898, Libro 688, Folio 106, Finca nº 46973, inscripción 1ª. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0347.

Pendiente de inscripción. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0354.

Inscrito en el registro de la Propiedad de Alzira, Tomo 1879, Libro 678, Folio 11, Finca nº 16786, inscripción 4ª. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0355.

### 3.2.- Cefire

Inscrito en el registro de la Propiedad de Alzira, Tomo 2587, Libro 1077, Folio 55, Finca nº 66224, inscripción: 2ª. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0639.

Titularidad: Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.

### 3.3.- Restos.

Inscrito en el registro de la Propiedad de Alzira, Tomo 1893, Libro 684, Folio 96, Finca nº 46916, inscripción 2ª. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0346.

Inscrito en el registro de la Propiedad de Alzira, Tomo 1898, Libro 688, Folio 110, Finca nº 46975, inscripción 2ª. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0348.

Inscrito en el registro de la Propiedad de Alzira, Tomo 1912, Libro 694, Folio 4, Finca nº 47005, inscripción 3ª. Figura en el Inventario del Ayuntamiento de Alzira con el nº U-0531.

## 1.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

### 1.4.1.- Clase, categoría y situación del suelo

Según el Plan General vigente, plano de clasificación del suelo B3, el ámbito de actuación objeto de la redacción de esta MPG tiene la clasificación de suelo Urbano, y con la calificación de Dotacional Local Escolar. (DLE)

Las Normas Urbanísticas de aplicación son las establecidas en el artículo 5.69, apartado b):

b) Equipamientos y dotaciones (DLE, DLC, y DLD). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Número máximo de plantas: El característico de la zona donde se sitúe.
- El 20%, como mínimo, de la superficie total de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres de centros escolares existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,80 m<sup>2</sup> de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido, una vez realizada la nueva construcción.

### 1.4.2.- Marco normativo de la MPG

Tal y como determina el artículo 66 de la Ley 5/2014, de 25 de julio modificado por el artículo 44 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana:

*“Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de esta ley, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.”*

Por lo tanto para alterar las determinaciones que el PGOU/2002 hace sobre el DLE-4, (SQE-DOC-4), relativas a la asignación de usos pormenorizados y a la intensidad de éstos, es necesario redactar y tramitar esta Modificación Puntual del PGOU/2002 cuyo Objeto, y criterios, Fundamentos y Condiciones de Ordenación se desarrollan y

justifican en los siguientes apartados de esta Memoria.

### **1.5.- Informe de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte.**

La Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte ha emitido informe favorable de fecha 7/2/2019, con relación a la presente modificación, en el que indican las siguientes precisiones:

1.- de conformidad con el art. 16 del Decreto 104/2014, el documento de Modificación Puntual que se someta a aprobación definitiva, deberá indicar en algún documento con carácter normativo la superficie de la parcela educativa DEL-4/SQE-DOC-4 de 10.182 m<sup>2</sup>.

2.- El documento de Modificación Puntual que se someta a aprobación definitiva, deberá concretar que la normativa urbanística que se propone en el punto 7 del documento de la Modificación Puntual, es de aplicación a la parcela DLS-2/PQA-2, por lo que no es de aplicación a la parcela educativa.

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1.- Planeamiento que se modifica.**

Como ya se ha especificado el ámbito de esta MPG es el ámbito de Planeamiento Específico DLE-4, (SQE-DOC-4), que se delimitó y ordenó por parte del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira de 2002 para desarrollar pormenorizadamente un ámbito continuo de suelo urbano de carácter dotacional, siendo su ordenación:



Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOY VnQU AHQ=

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



## 2.2.- Objeto

La MPG tiene como objeto y contenido básico modificar el uso cualificado de la zona oeste de la parcela escolar DLE-4, SQE-DOC-4, el cual forma parte de la ordenación pormenorizada del PGOU/2002, por un uso dotacional de Servicios Administrativo-institucional, ampliándose el existente en la propia manzana DLS-2, (PQA-2).

Se trata de un ámbito de 12.685 m<sup>2</sup>, al que el PGOU/2002 asigna como uso característico el de Dotacional Escolar. El ámbito es continuo y está limitado por calles y parcelas dotacionales. De dicha superficie de 12.685 m<sup>2</sup> se destinan 2.503 m<sup>2</sup> a uso DLS-2, (PQA-2), incrementándose la superficie de este hasta alcanzar los 4.803 m<sup>2</sup>. y la parcela escolar queda con una superficie de 10.182 m<sup>2</sup>.





### 2.3.- Objetivos y criterios

Parte esta MPG resulta de un análisis del proceso de evolución del planeamiento y de la ejecución urbanística, del que se deduce la necesidad de proponer una apuesta innovadora de futuro que, a través de la flexibilidad de usos asignados a la parcela, permita alcanzar los objetivos siguientes:

- Concentrar en un solo espacio las instalaciones de la Nueva Sede Judicial, cuyas dependencias actuales se encuentran dispersas en diferentes inmuebles, tanto en el casco urbano de la Vila y como en su periferia.
- Atender las necesidades de los ciudadanos y la estrategia general de la ciudad. Se busca una situación de accesos rápidos, con edificación independiente, que garantice la seguridad y urgencias de los ciudadanos.
- Viabilizar y garantizar económicamente la ejecución material de la urbanización del ámbito, y de la propia edificación. Y todo ello con una asignación de calificaciones urbanísticas y usos cualificados y compatibles que den respuesta a diferentes alternativas y que hagan viable la transformación urbana prevista. Ya que se trata de un suelo de titularidad municipal.

### 2.4.- Fundamento urbanístico de la ordenación

#### 2.4.1.- Alcance

La MPG mantiene las determinaciones de la ordenación pormenorizada, el uso DLS – dotacional local de servicios: administrativo-institucional- en un ámbito de actuación en suelo urbano consolidado coincidente con el SQE-DOC-4 delimitado por el PGOU/2002. Todo ello conforme a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. El uso que se propone en el ámbito, amplía el existente DLS-2, (PQA-2) reduciendo el previsto por el PGOU/2002 de Uso Dotacional Escolar. Las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del PGOU/2002 definen ambos usos en su articulado. El art. 6.8 define el uso de Servicios Urbano como:

La confluencia funcional del uso propuesto por esta MPG y el sustituido es muy alta y su diferencia estriba en los posibles utilitarios del suelo y de las actividades a desarrollar.

Con la MPG se aumenta el grado de flexibilidad funcional y de gestión abriendo el abanico de posibilidades de desarrollo al área, optando por la que el Gobierno



Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOY VnQU AHQ=

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

municipal decide entre las opciones viables y posibles la más beneficiosa para la ciudad y sus ciudadanos.



#### 2.4.2.- Dotaciones Públicas.

La exigencia legal de dotaciones públicas, establecida en el artículo 44 de la Ley 1/2019 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje:

*“Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley. “*

Está garantizada por la ordenación resultante ya que se mantiene el suelo dotacional



y así como, el aprovechamiento lucrativo, únicamente se trata de cambiar el uso dotacional escolar por el uso dotacional de servicios: administrativo-institucional.

## 2.5. Condiciones de ordenación. Determinaciones estructurantes

### 2.5.1.- Características de la ordenación pormenorizada.

Para alcanzar el objeto previsto, las condiciones básicas de la ordenación propuesta por esta MPG en cuanto a las determinaciones sobre usos cualificados y superficies, se establecen en el artículo 5.69 de las normas urbanísticas del PGOU:

c) Servicios (DLS). Los suelos destinados a dotaciones locales de Servicios públicos podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

- Deportivo
- Socio-cultural
- Sanitario-asistencial
- Administrativo-Institucional
- Mercado
- Religioso

Los Servicios Públicos de sistema local cumplirán las siguientes condiciones:

Para las edificaciones aisladas se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, el número máximo de plantas será de tres y la máxima altura de cornisa de 12 metros. Se exceptúa de esta altura de cornisa máxima la edificación de categoría SP-6 (religioso) con destino a templos.

Para edificaciones que forman parte de una manzana, la edificabilidad será la de la zona y la altura de cornisa será la de las edificaciones colindantes, en caso de que estas edificaciones no coincidan en su altura de cornisa, se tomara la mayor de las dos.

Se exceptúa de la aplicación de los anteriores parámetros **el DLS-2, (PQA-2)**, destinado específicamente a la construcción de un Palacio de Justicia, en cuyo caso **será de aplicación:**

- Edificabilidad neta sobre parcela: 4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Altura máxima: 5 plantas

- Ocupación máxima parcela: 100 %
- Máxima altura de cornisa: 21 m.
- Calificación: Dotacional de servicios públicos.
- Sótanos y semisótanos: Se permiten y no computan.
- Construcciones por encima de la altura de cornisa: Se permite la construcción de una pantalla fónica con una altura de 3'50 medida desde la cubierta del edificio.

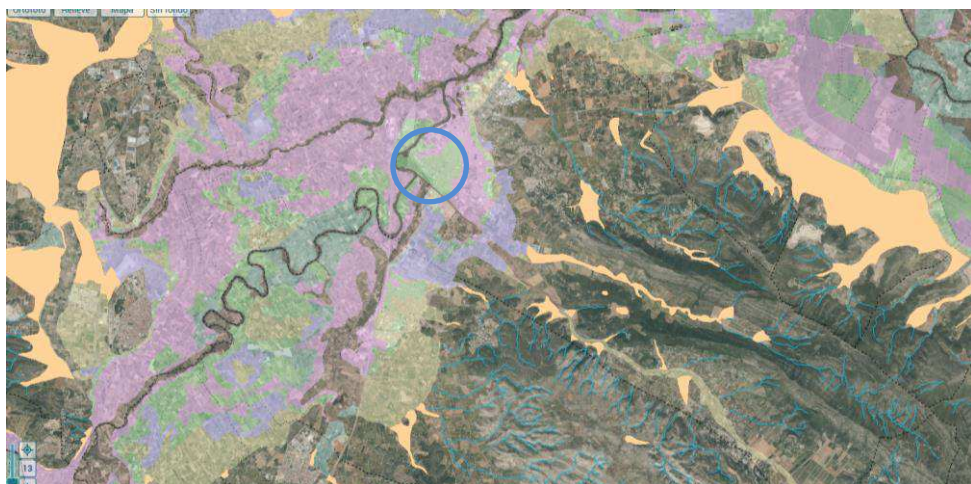
### 2.5.2.- Determinaciones Estructurantes.

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 del Consell de la Generalitat de 29 de octubre de 2015, se aprobó el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

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








En la zona se dispone de los mapas de peligrosidad por inundación del PATRICOVA y el SNCZI. La zona concreta se encuentra afectada por peligrosidad de inundación: nivel 4 (periodo de retorno 100 años y calado bajo menor de 80 cm) según el Patricova.



Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOY VnQU AHQ=

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

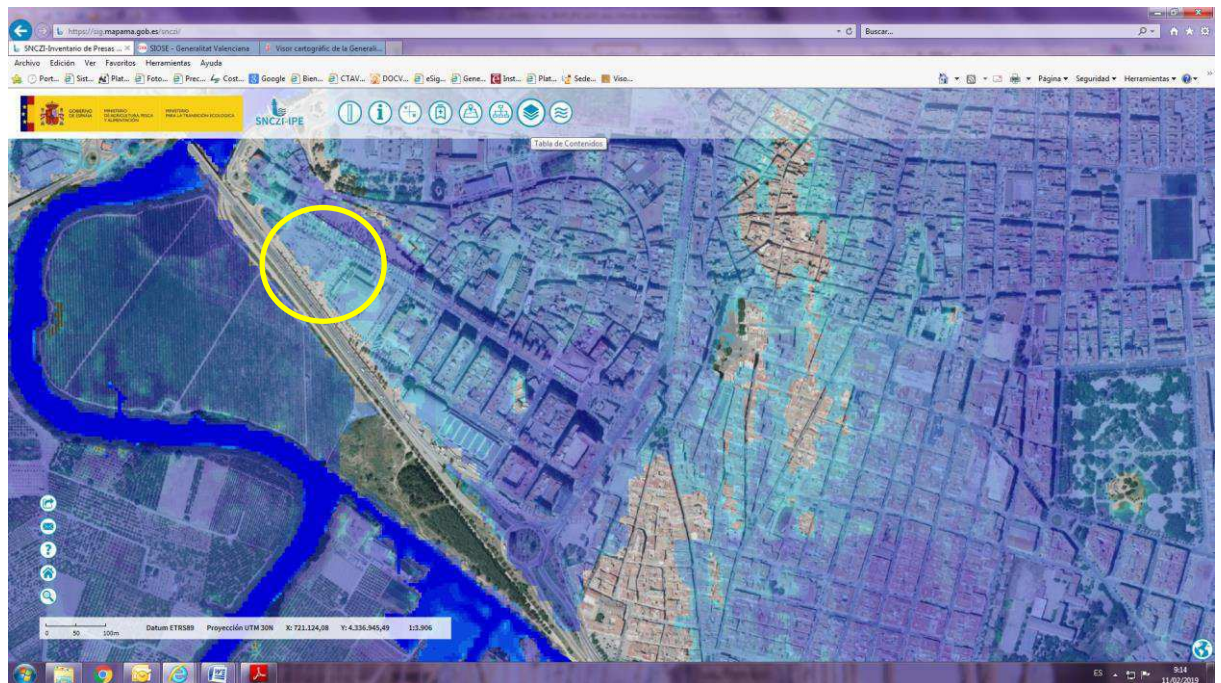
### Peligrosidad de Inundación

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

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

Por otro lado la cartografía del SNCZI establece que la zona se encuentra afectada por peligrosidad de inundación para un periodo de retorno de 500 años con un calado de 1m, lo cual, en términos del PATRICOVA significa un nivel de peligrosidad 5.

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.



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.

Las condiciones urbanísticas del suelo sobre el cual se propone la modificación puntual de suelo clasificado como urbano con la calificación de dotacional. Por tanto la actuación propuesta se encuentra regulada en el artículo 20 en el cual se establecen las limitaciones en suelo urbano. Dichas limitaciones referidas al anexo I del PATRICOVA se encuentran incluidas en las Normas urbanísticas que forman parte de la presente modificación.

### 2.5.2.- Condiciones de gestión y ejecución

Esta MPG, es de iniciativa y carácter público, siendo la Administración Municipal su promotora y la que fijará la modalidad de gestión y el sistema de ejecución de acuerdo a la legislación urbanística, de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local, una vez sea aprobada definitivamente por la administración autonómica.

### 3.- NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL DLS-2/PQA-2

Edificabilidad neta sobre parcela: 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Altura máxima: 5 plantas
- Ocupación máxima parcela: 100 %
- Máxima altura de cornisa: 21 m.
- Calificación: Dotacional de servicios.
- Sótanos y semisótanos: Se permiten y no computan.
- Construcciones por encima de la altura de cornisa: Se permite la construcción de una pantalla fónica con una altura de 3'50 medida desde la cubierta del edificio.

#### Condiciones de la edificación:

En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las 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



Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOY VnQU AHQ=

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

efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará a 1 metro por encima de la rasante de la calle circundante.

d) La construcción deberá evitar aprovechamientos bajo rasante de la calle sobre todo si se trata de elementos fundamentales para el cumplimiento del uso al que se destina la parcela.

e) la rasante de la parcela estará a acota superior de la rasante de los viales y aceras que al delimitan.

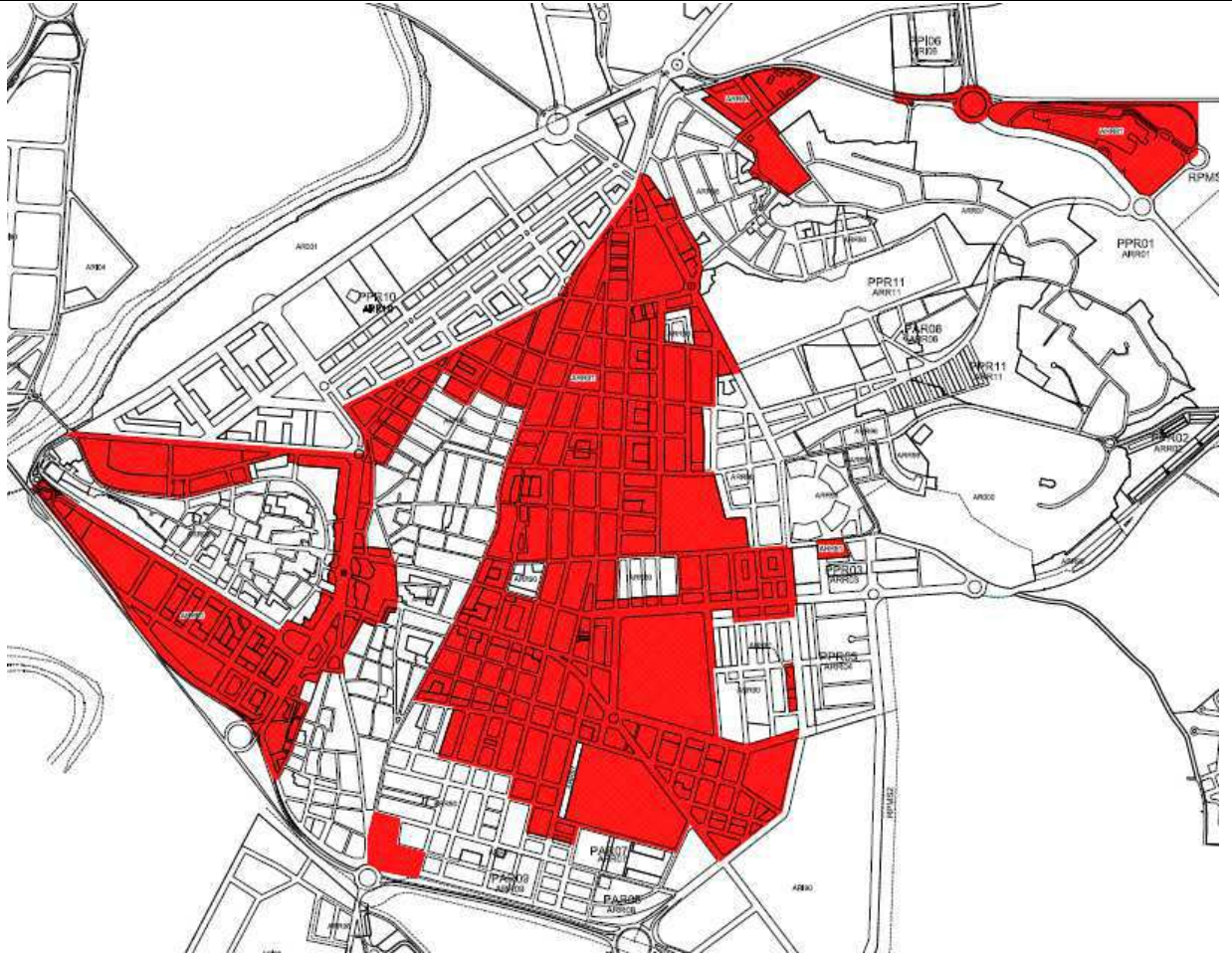
f) La planta baja no deberá estar ocupados por usos que afectan a la actividad a desarrollar por ser vulnerable y se aconseja destinarlo a aparcamiento.

g) Las instalaciones destinadas al uso previsto se desarrollaran a partir de la planta primera la cual se situara por encima de la cota de inundabilidad.

h) Deberá tener un seguro específico, desarrollar un plan de emergencia y de señalización específico.

#### 4.- FICHA URBANISTICA.

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. k) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.
USOS INCOMPATIBLES	a) Terciarios: - Tco.3 - Tho.2. Campamentos - Tre.5.  b) Industriales y almacenes: - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3. c) Dotacionales: d) Aparcamientos: (Par.3).
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 EI= 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 Bienes mueble: M-17 Bienes arqueológicos: 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, 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 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, 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 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 entendiéndose 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, 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).

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.

jj) 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.

ajuntament@alzira.es · Tel. 96 245 92 60 · C/ Sant Roc, 6 · 46600 Alzira · www.alzira.es

- 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



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.

### 5.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO

FICHA RESUMEN			
Municipio	Alzira		
Denominación			
Figura	PGP	Tramite	MOD
DOCV de exposición pública		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> t
		Edificabilidad terciaria	100.371 m <sup>2</sup> t
Nº total de viviendas nuevas	0	Edificabilidad industrial	361.865 m <sup>2</sup> t
Nº viviendas VPP nuevas	0		
Incremento de población	0		
Incorpora golf	no		
Superficie Golf	0 m <sup>2</sup>	Gestión	Directa
Tipo de modificación	Recalificación suelo		
Descripción resumida de la modificación	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>	0 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>	0 m <sup>2</sup>	Docente	0 m <sup>2</sup>	-2.503 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	2.503 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>				2.503 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL INCREMENTO DOT. RED SECUNDARIA</b>			0 m <sup>2</sup>		-2.503 m <sup>2</sup>

	INCREMENTO	SUELO URBANIZABLE	INCREMENTO
<b>SUELO URBANO</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>		

## 6.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE

No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio modificado por el artículo 6 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, habida cuenta de que la modificación de planeamiento que se propone es un cambio de uso de una parcela, lo cual no incide 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 del 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.

Además en el ámbito se prevé una mejora de las condiciones ambientales, con la adecuación de la parcela, que este momento se encuentra en erial y se usa como aparcamiento espontáneo. Todo ello redundará en la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos al mejorarse las dotaciones y los servicios.

### 7.- MEMORIA VIABILIDAD ECONOMICA.

En el presente caso no procede realizar un estudio de viabilidad económica ya que se trata de unos terrenos que se ceden a la Generalitat Valenciana, con independencia de la Conselleria Educación y ahora Justicia.

### 8.- CUADRO RESUMEN SUPERFICIES: DOTACIONAL ESCOLAR

#### Centros educativos PÚBLICOS EXISTENTES

	DENOMINACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PERFIL
SQE-DOC-1	CEIP Luis Vives	10.151	16/P12
SQE-DOC-2	E.I. Els Infants	506	
SQE-DOC-3	E.I. La Muntanyeta	1.123	
SQE-DOC-4	CEIP Alborxi	10.182	13/P6
SQE-DOC-5	CEIP Vicente Blasco Ibañez	4.309	16/P12
SQE-DOC-6	CPA Enric Valor (3)	2.246	
SQE-DOC-7	CEIP Garcia Lorca	3.426	16/P12
SQE-DOC-8	CEIP Ausias March	12.487	16/P12
SQE-DOC-9	CEIP Maria d'Àigües Vives	1.200	12/P3
SQE-DOC-10	CEIP Tirant lo Blanc	9.538	13/P6
SQE-DOC-11	CEIP Pintor T. Andreu	14.404	13/P6
SQE-DOC-12	CEIP Garcia Sanchiz	6.512	13/P6
SQE-DOC-13	Gloria Fuertes	5.867	16/P12
SQE-DOC-14	E.I. ESCOLETA TULELL	2.764	
PQE-DOC-1	CIPFP Luis Suñer Sanchis (2)	11.639	10CF
PQE-DOC-2	IES Jose Maria Parra	14.870	13SO/9B
PQE-DOC-3	IES Rei en Jaume	42.494	17SO/5B
PQE-DOC-4	IES nº 4	15.900	14SO/4B
PQE-DOC-5	Universidad Tulell (1)	8.740	

(1) – Universidad. No obligatoria, (\*) El asterisco indica que son Centros Privados.

(2) – Centro de Formación Profesional, No obligatoria

(3) – Centro de Formación Personas Adultas, No obligatoria

#### Centros educativos PÚBLICOS PREVISTOS POR PLANEAMIENTO



Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOY VnQU AHQ=

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



DENOMINACION		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PERFIL
SQE-DOC-15	Sector LA GRAELLA	2.500	
SQE-DOC-16	Sector PPR-15	4.731	
SQE-DOC-17	Sector RACÓ	1.000	
SQE-DOC-18	Sector RACÓ	5.000	
SQE-DOC-19	Sector TULELL	12.755	
SQE-DOC-20	Sector TULELL	12.521	
SQE-DOC-21	Sector PPR-01 Perrera	4.500	

**Centros educativos CONCERTADOS EXISTENTES**

DENOMINACION		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PERFIL
SQE-DOC-22(*)	C. La Purisima	8.456	16/P12 1ESO2/2ESO2/3ESO 2/4ESO2
SQE-DOC-23(*)	Xuquer Centre Educatiu	8.017	16/P12 8ESO
SQE-DOC-24(*)	C. Santos Patronos	1.044	13/P6
SQE-DOC-25(*)	C. Sagrada Familia	6.549	13/P6 1ESO1/2ESO1/3ESO 1/4ESO1
SQE-DOC-26(*)	Centro Carmen Pico (2)	11.132	

(2) Centro de educación especial. No obligatoria.

(\*) El asterisco indica que son Centros Privados.

El Arquitecto Jefe del Subsistema  
Técnico de Gestión del Territorio

El Arquitecto Municipal

Miguel A. Vila Llopis

Alzira, 16 de abril de 2019

Cristina Martínez Algarra

**9.- ANEXO: Informe de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte**



SECRETARIA AUTONÒMICA D'EDUCACIÓ I INVESTIGACIÓ  
SUBDIRECCIÓ GENERAL D'INFRAESTRUCTURES EDUCATIVES  
SERVEI D'INFRAESTRUCTURES EDUCATIVES

Avinguda de Campanar, 32  
46015 VALÈNCIA  
Web: www.educ.gva.es

SECCIÓ  
RM/mso

ASUNTO:	INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DLE-4 (SQE-DOC-4) DE ALZIRA (VALENCIA)		
FECHA REDACCIÓN:	7 de febrero de 2019		
INTERESADO:	Ayuntamiento de Alzira		
N/EXPTE.:	4/46/19/006	S/EXPTE.:	7789/2018

**ANTECEDENTES**

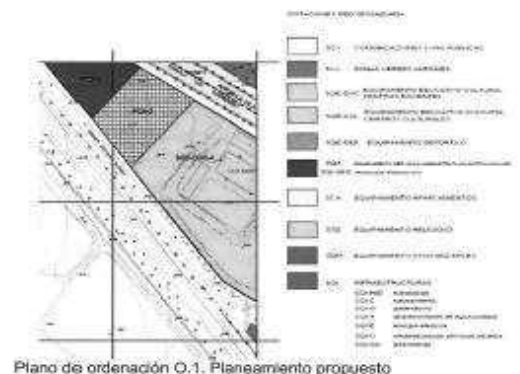
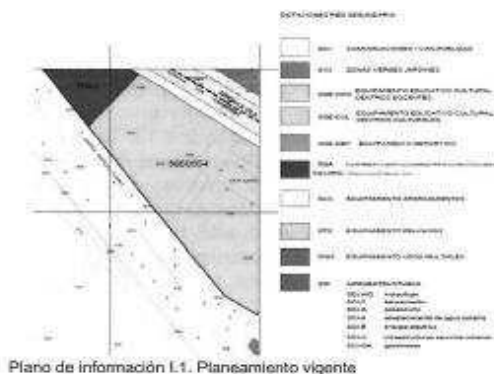
- Vista la documentación presentada por el Ayuntamiento de Alzira (Nº registro 2019000996 de 22 de enero de 2019 y nº R.E. en el Servicio de Infraestructuras Educativas 71 de 28/01/2019), por la que, de conformidad con el art. 51 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, (LOTUP) se solicita el preceptivo informe en materia educativa de esta Conselleria,
- Visto el Anexo escolar presentado en el expediente de este Servicio de Infraestructuras Educativas 4/46/18/015 relativo a la Modificación "F" del Plan Parcial de Mejora del sector Tulell, de Alzira,

Se emite el siguiente

**INFORME 1**

**OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación consiste en cambiar la calificación de parte de una parcela dotacional pública de uso escolar en suelo urbano (DLE-4 / SQE-DOC-4), reduciendo su tamaño, por otro uso igualmente dotacional público, pero con destino servicios administrativo institucional (DLS-2 / PQA-2), con la finalidad de ampliar el uso administrativo colindante para implantar una sede judicial y su aparcamiento en la localidad. Se trata con esta modificación de concentrar en un solo espacio las instalaciones de dicha nueva sede judicial, cuyas dependencias actuales se encuentran dispersas.



Nº registro: 2019005209  
Fecha: 14/02/2019 14:46:57  
Título: INFORME

CSV:51V60K8P-T182



iv-form/indic/fooo/fookar=51V60K8P-T182BU1-3R1X11K



Identificador KJIT\_wlHt BS5K 1KbX XHOY VnQU AHQ=  
 URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



La modificación se encuentra en fase de solicitud de inicio de su evaluación ambiental y territorial estratégica, que se llevará a cabo, según se señala, por el órgano ambiental municipal.

Según lo que se indica en el punto 2 del documento de solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica presentado, la parcela dotacional escolar actual tiene una superficie de 12.685 m<sup>2</sup>, de los cuales, mediante la presente modificación se destinan 2.503 m<sup>2</sup> a uso DLS-2 / PQA-2 administrativo. La parcela dotacional escolar actual, de 12.685 m<sup>2</sup> se encuentra parcialmente en uso, albergando las instalaciones del CEIP Alborxí, que ocupa una superficie de 8.436 m<sup>2</sup>, según catastro.

El punto 7 del documento de Modificación Puntual, establece Normas Urbanísticas, que se transcriben a continuación:

*Edificabilidad neta sobre parcela: 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.*

*- Altura máxima: 5 plantas*

*- Ocupación máxima parcela: 100 %*

*- Máxima altura de cornisa: 21 m.*

*- Calificación: Dotacional de servicios.*

*- Sótanos y semisótanos: Se permiten y no computan.*

*- Construcciones por encima de la altura de cornisa: Se permite la construcción de una pantalla fónica con una altura de 3'50 medida desde la cubierta del edificio.*

*Condiciones de la edificación:*

*En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las 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.*

## **CONSIDERACIONES**

El expediente se remite en fase de consultas de su evaluación ambiental y territorial estratégica, en virtud del art. 51 de la LOTUP. Esta Conselleria no ostenta competencias en materia de evaluación ambiental, por lo que, respecto de los efectos en el medio ambiente y el territorio, el contenido del presente informe se debe entender en virtud de las competencias de esta Conselleria, así como con lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas dotacionales educativas; y la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y emitido de conformidad con el contenido de la documentación aportada.

De acuerdo con el art.34.2.b) de la LOTUP, el Plan General Estructural (y sus modificaciones, art. 63.1 LOTUP) incluirá una documentación justificativa que comprenda los estudios que sean exigibles por aplicación de la normativa sectorial. Asimismo, el Decreto 104/2014, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, regula el procedimiento de solicitud y emisión de informes y el contenido documental mínimo de los mismos, en sus artículos 13, 14, 15, 16 y 17. Concretamente, el art. 15 requiere que los planes generales, sus modificaciones y otros instrumentos de planeamiento urbanístico contengan un apartado o Anexo referente a las reservas de equipamiento docente, que no ha sido incluido entre la documentación aportada. No obstante, dicha documentación forma parte de la Modificación Puntual "F" del Plan Parcial Tulell (expediente 4/46/18/015) por lo que, de conformidad con el art. 28 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se toma en consideración en el presente expediente.

El Plan General de Alzira fue informado por esta Conselleria en 2001, y aprobado definitivamente en fecha 21/12/2001, aunque se dejaba en suspenso la aprobación propuesta para el sector Tulell. Posteriormente, dicho Sector Tulell fue aprobado en lo que se refiere a la Ordenación Estructural por la C.T.U. de Valencia en fecha 16/04/2003. El Plan Parcial de Mejora del Sector Tulell, que establecía la



Ordenación Pormenorizada, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 29/06/2005, y se ha modificado en varias ocasiones (modificaciones A, B, C, D y E) que han sido aprobadas por el Ayuntamiento. Las Modificaciones A, B, C y D no han sido informados por esta Conselleria.

## 1. ACTUALES CENTROS PUBLICOS DESTINADOS A ENSEÑANZAS DE RÉGIMEN GENERAL

### 1.1. Parcelas en Centros existentes.

Se analiza a continuación la suficiencia e idoneidad de las parcelas de los centros hoy existentes para desarrollar las actividades correspondientes a sus perfiles educativos.

Para su comprobación se estará a lo dispuesto en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa, de titularidad de la Generalitat Valenciana.

Los centros se separan según Áreas de Influencia (Zonas A y B) en el casco urbano, determinadas por Resolución del Director Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte de 3 de mayo de 2016.

AREA INFLUENCIA	CODIGO	NOMBRE	PERFIL Previsto	PERFIL Funcionamiento 18-19	PERFIL Constructivo	SUPERFICIE Parcela disponible	SUPERFICIE Parcela mínima (según O.1505/92 de C.C.E.E.)	IDONEIDAD PARCELA (Norma)
<b>INFANTIL Y PRIMARIA</b>								
<b>ALZIRA</b>								
ZONA A	46000675	C.E.I.P. ALBORO	3+6P	3+6P		12.685 (6) 8.436 m <sup>2</sup> (7)	4.500 m <sup>2</sup>	SI
	46000729	C.E.I.P. LLUIS VIVES	9+18P	6(*)+12P		10.151 m <sup>2</sup> (8)	10.000 m <sup>2</sup>	SI
	46017705	C.E.I.P. TIRANT LO BLANC	3+6P	3(*)+6P		8.822 m <sup>2</sup> (7) 9.538 m <sup>2</sup> (8)	4.500 m <sup>2</sup>	SI
	46000663	C.E.I.P. GARCIA LORCA	3+6P	3+12P		3.426 m <sup>2</sup> (5) 3.490 m <sup>2</sup> (7)	4.500 m <sup>2</sup>	NO (B)
ZONA B	46000661	C.E.I.P. VICENTE BLASCO IBANEZ	6+12P	6+12P	Adecuación- Ampliación a 6+12P+COM PE 27/10/10	4.309 m <sup>2</sup> (8)	7.000 m <sup>2</sup>	SI Con ajuste de programa (2)
	46029665	C.E.I.P. GLORIA FUERTES	6+12P	6+12P	6+12P+COM R.O. 20/10/06	5.867 m <sup>2</sup> (8)	7.000 m <sup>2</sup>	SI (B)
	46000688	C.E.I.P. AUSIAS MARCH	6+12P	6+12P		12.487 m <sup>2</sup> (8)	7.000 m <sup>2</sup>	SI
	46000730	C.E.I.P. FEDERICO GARCIA BANCHEZ	3+6P	3+6P	3+6P+COM+VIV+JPV R.O. 28/05/12	8.512 m <sup>2</sup> (5)	4.500 m <sup>2</sup>	SI Reposición (1)
	46015812	C.E.I.P. PINTOR TEODORO ANDREU	6+12P	3+6P		7.020 m <sup>2</sup> (6) 14.404 m <sup>2</sup> (8)	7.000 m <sup>2</sup>	SI
46013204	C.E.I.P. SANTA MARIA DE AGUAS VIVAS	2+3P	(*)2+3P		1.200 m <sup>2</sup> (8)	2.223 m <sup>2</sup>	SI (A)	
<b>SECUNDARIA</b>								
ZONA A	46024953	I.E.S. Nº 4 (TULELL)	16SO+8B	14SO+8B+1CF	16SO+8B+JP+V+CAF+VIV	15.900 m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>	SI
	46000717	I.E.S. JOSE MARIA PARRA	24SO+8B+1CF	12SO+8B+1CF	28SO+8B+2A+COM+VIV+JPV F.B. 18/02/10 (3)	14.870 m <sup>2</sup>	214.000 m <sup>2</sup>	No (B)
ZONA B	46000706	I.E.S. REI EN JALME	24SO+8B+2CF	21SO+8B+2CF	28SO+8B+4A+CAF+VIV+JPV F.B.(6)	14.258 m <sup>2</sup> (3) 31.908 m <sup>2</sup> (2)	214.000 m <sup>2</sup>	SI

Página 3 de 10

 CSV:5HVEKGGR-TDDBBU-3LXVH1IC URL de validación: <https://www.mazita.gva.es/acc-frm/index.faces?cadena=5HVEKGGR-TDDBBU-3LXVH1IC>






46000754	C.I.P.F.P. LLUIS SUÑER SANCHIS	15CF	11.638 m <sup>2</sup>	n.d.
(1)	Expte. Obra 0/46/97/032 Reposición 3I+6P en parcela de 6.024 m <sup>2</sup> de forma triangular. Acta de Ocupación 05/01/2012.			
(2)	(Expte Obras 0/46/97/036)			
(3)	(Expte obras 0/46/98/160). Existe proyecto de nuevo programa de necesidades a perfil 24SO+8B+1CF			
(4)	(Expte obras 0/46/97/006 y 0/46/18/051). Existe proyecto de nuevo programa de necesidades a perfil 24SO+8B+2CF			
(5)	La parcela donde se ubica el IES Rey Don Jaime tiene una superficie de 31.969,46 m <sup>2</sup> según Servicio de Gestión Patrimonial, aunque están afectados al servicio público educativo y adscrito a la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte de 14.258 m <sup>2</sup> .			
(6)	Medición aproximada. La superficie de parcela catastral es 12.250 m <sup>2</sup> , pero comprende en su interior otro centro educativo, al parecer un centro de Educación Infantil de primer ciclo.			
(7)	Superficie catastral.			
(8)	Superficie según planeamiento, Anexo escolar expediente 4/46/18/015			
(9)	(Expte Obras 0/46/05/026)			
(*)	El centro oferta 1 ud de educación infantil de 1er ciclo.			

## 1.2. Disponibilidad de puestos escolares en Centros existentes.

Desde el Servicio de Planificación Educativa sobre la disponibilidad de puestos escolares en los centros educativos existentes, se determinan las siguientes notas:

- **"SI (A)"** Para aquellos centros, que, tras el análisis de su situación de escolarización, no cabe deducir ni déficit ni superávit
- **"NO (A)"** Para aquellos centros, con parcela insuficiente por no cumplir los mínimos establecidos por la Orden de 15 de mayo del 92 y sin expediente de obra, que, en caso de realizarse una reforma de adecuación o la reposición del centro, SI se podría ajustar el programa de necesidades según el perfil previsto, a la parcela existente, no se contabiliza el déficit.
- **"NO (B)"** Para aquellos centros, con parcela insuficiente por no cumplir los mínimos establecidos por la Orden de 15 de mayo del 92 y sin expediente de obra, que en caso de realizarse una reforma de adecuación o la reposición del centro, NO se podría ajustar el programa de necesidades según el perfil previsto, a la parcela existente, se contabiliza el déficit generado por la diferencia entre el perfil de funcionamiento previsto y el perfil adecuado a la superficie de la parcela, según la Orden de 15 de mayo del 92.

En todo caso, se deberá mantener el perfil de funcionamiento de los mismos para cubrir las necesidades educativas de la zona en tanto en cuanto no se den las reservas en la misma zona.

### 1.2.1 En Educación Infantil y Primaria.

#### Zona A

- **El C.E.I.P. García Lorca** se encuentra funcionando por encima del Perfil previsto con 2 unidades más de I y 6 de P. La parcela donde se ubica de 3.426 m<sup>2</sup> es insuficiente para el perfil previsto 3I+6P. Plantea un déficit de, al menos 1 línea.
- **Los CEIP Alborxi y Tirant lo Blanc** poseen parcela superior a la necesaria según su perfil previsto, por lo que se contabilizarán líneas adicionales en reservas en dichas parcelas en el punto 3 del presente informe.

### 1.2.2. En Educación Secundaria.

#### Zona A

- **El I.E.S. Nº 4 (Tulléll)**, se encuentra funcionando por debajo del perfil constructivo 16SO+6B con 2 unidades menos de SO. No obstante, tiene 2 Ciclos Formativos, no se considera superávit.

#### Zona B

- **El I.E.S. José María Parra** tiene una previsión de perfil 24SO+8B+1CF, que coincide con un Programa de Necesidades elaborado en octubre de 2018. (expte. obra 0/46/98/160), que debe ser ajustado al requerir parcela de tamaño superior. Debido al tamaño de la parcela, y la existencia de un Proyecto Básico en la misma de perfil 20SO+8B+2A, se considera dicho perfil como viable contabilizándose un déficit de 4 SO.



- El I.E.S. **Rei En Jaume**, tiene una previsión de perfil 24SO+8B+2CF que coincide con el Programa de Necesidades de diciembre de 2018. En este caso, dado que la parcela calificada como educativa tiene un gran tamaño, no se considera ni déficit ni superávit.

## 2. DEMANDA PUESTOS ESCOLARES

La correcta previsión de suelo dotacional calificado como equipamiento de uso Educativo, a partir de la demanda de puestos escolares que se atribuye a la ejecución del planeamiento, se comprueba a continuación de acuerdo al Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas. La demanda educativa se determinará a partir de la población prevista por el instrumento de planeamiento, que, de conformidad con los arts. 3, 4, 5, 6 y 7 del citado Decreto 104/2014 será el producto del número de viviendas que se prevean en el ámbito de planeamiento, por el número de habitantes por vivienda del art.7, (2,5 habitantes por vivienda) más la población que resulte de la ocupación de viviendas vacías existentes, de conformidad con el art.5 de dicho Decreto.

Asimismo, la demanda de puestos escolares a prever, se calculará, de conformidad con el art. 2 del Decreto 104/2014, en educación **infantil y primaria** (alumnos entre 3 y 12 años), a partir de la consideración, suficientemente aproximada, de que este segmento de población supone un **9% del total** y en **educación secundaria obligatoria, bachillerato y ciclos formativos** (alumnos entre 12 y 18 años), para los cuales el porcentaje a asignar es un **6%** (4% ESO y 2% Bachiller y Ciclos Formativos).

Respecto a los ratios y perfil apropiado para los centros que deberán atender las necesidades educativas de esta población escolar, se estará a lo dispuesto en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, por la que se aprueba los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y educación Secundaria completa, de titularidad de la Generalitat Valenciana. No obstante, el pasado 1 de junio de 2018 se publicó la Orden 22/2018, de 30 de mayo, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, por la que se fija el número máximo de alumnos por unidad en la escolarización del alumnado de Educación Infantil (3 años), para el procedimiento de admisión durante el curso 2018-2019, en determinadas localidades de la Comunitat Valenciana, que prevé una ratio de 23 alumnos por aula en el municipio de Alzira, entre otros.

En resumen, la demanda educativa futura procederá de:

- Viviendas vacías (art.5 D104/2014): ocupación de viviendas vacías ya existentes de conformidad con lo regulado en el citado Decreto 104/2014.
- Población prevista debida al desarrollo del planeamiento (art. 3 D 104/2014); materialización de viviendas potenciales (solares vacantes en suelo urbano, ámbitos de suelo urbano con urbanización y/o edificación incompleta...etc), y población prevista debida al desarrollo del planeamiento (art. 3 D 104/2014):

Para el establecimiento del número de viviendas, se han considerado los datos de densidad de viviendas de las fichas de planeamiento aportados por el Ayuntamiento en el Anexo escolar que acompaña a la Modificación "F" del Plan Parcial de Mejora Sector Tulell (expediente 4/46/18/015). En cuanto a las viviendas vacías, se han considerado los datos del INE correspondientes a 2011, y corregidos de acuerdo al art. 5 del Decreto 104/2014.

La presente Modificación Puntual no afecta a las previsiones de vivienda del planeamiento vigente, dado que el objeto de la misma es el cambio de calificación entre parcelas dotacionales públicas.

Atendiendo al Artículo 8. Reservas de suelo del Decreto 104/2014, en su punto 2, que dice: "las reservas dotacionales públicas previstas para centros docentes deben distribuirse adecuadamente", se deberá tener en cuenta el **criterio de cercanía** a los puntos donde se produce demanda, a fin de evitar

largos desplazamientos diarios de los alumnos de entre 3 y 11 años a su centro escolar. Asimismo, como se ha señalado más arriba, ha de considerarse la **resolución del Director Territorial de Valencia de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte** de 3 de mayo de 2016, por la que se modifica la autorización de las áreas de influencia y limítrofes, que determina 2 zonas de influencia, A y B en el casco urbano, que son las que han servido de base para la consideración de la demanda de puestos escolares:

Área de influencia	Distrito y Secciones censales	Zona o sector	Nºviv.	Coeff.mín. VIV*/R/ Total VIV	Nº Habts.	Deman da pp.ee H.P.	Deman da pp.ee Secund.	3% pp.ee I	6% pp.ee P	4% pp.ee SO	2% pp.ee B+CF	
ZONA A	Viviendas vacías art.5 D104/2014											
	D1-001,002,003,02-001,002,003,004,005,009, D3-001,002,003,004, D4-001,004,009, D5-002 (2)		1.362	1,0	3.405	306	204	102	204	138	68	
			10	0,42	11	1	0	0	1	0	0	
	(Subtotal viviendas vacías)			(1.372)		(3.416)	(307)	(204)	(102)	(205)	(138)	(68)
	Viviendas potenciales											
	Viviendas potenciales en solares vacantes*			462	1,00	1.155	104	69	35	69	46	23
	Planeamiento anterior U.E en SU no consolidadas y SUZ		PPR10-Tulet (1)	4.559	1,00	11.398	1.028	684	342	684	456	228
	(Subtotal viviendas potenciales)			(5.021)		(12.553)	(1.130)	(753)	(377)	(753)	(502)	(251)
	(SUBTOTAL ZONA A)			(6.393)		(15.969)	(1.437)	(957)	(479)	(958)	(638)	(319)
	ZONA B	Viviendas vacías art.5 D104/2014										
D2-005,007,009, D4-001,002,003,005,006,007,008,0100,11,012,013, D5-001,003			831	1,00	2.078	187	125	62	125	83	42	
			(831)		(2.078)	(187)	(125)	(62)	(125)	(83)	(42)	
(Subtotal viviendas vacías)			(831)		(2.078)	(187)	(125)	(62)	(125)	(83)	(42)	
Viviendas potenciales												
Viviendas potenciales en solares vacantes*			462	1,00	1.155	104	69	35	69	46	23	
Planeamiento anterior U.E en SU no consolidadas y SUZ		PPR11-Torretó (1) (2) ARR-98 (1) PPR01-La Ferrera (2) (3) PPR17 Monasterio (2) (3)	275 581 513 330	0,42 1,00 0,42 0,42	289 1.453 539 347	36 131 49 31	17 67 32 21	9 44 16 10	17 67 33 21	11 58 21 14	6 29 11 7	
(Subtotal viviendas potenciales)			(2.161)		(3.783)	(341)	(226)	(114)	(227)	(150)	(76)	
(SUBTOTAL ZONA B)			(2.992)		(5.861)	(528)	(351)	(176)	(352)	(233)	(118)	
BARRACA DE AGUAS VIVAS		Planeamiento anterior U.E en SU no consolidadas y SUZ		PPR13-	145	0,42	162	14	9	5	9	6



		Barraca (1) (2)								
PPR14-										
Barraca (1) (2)		84	0,42	88	8	5	3	5	3	2
PPR15										
Maternitat(2)(3)		121	0,42	127	11	8	4	7	5	3
<b>(SUBTOTAL BARRACA)</b>		<b>(350)</b>		<b>(367)</b>	<b>(33)</b>	<b>(22)</b>	<b>(12)</b>	<b>(21)</b>	<b>(14)</b>	<b>(8)</b>
<b>TOTAL ALZIRA:</b>		<b>(9.735)</b>		<b>(22.197)</b>	<b>(1.998)</b>	<b>(1.330)</b>	<b>(667)</b>	<b>(1.331)</b>	<b>(885)</b>	<b>(445)</b>

\* Solares según pág. 3 del anexo educativo de la MP F Tutel

(1) Viviendas a partir de la densidad establecida en la ficha del sector

(2) Situado en sección censal con predominio de segunda residencia, se le aplica coeficiente proporcional según art. 6 del Decreto 104/2014

(3) Número de viviendas resultante de 100 m2 sobre la edificabilidad residencial.

- El número de viviendas edificables calculadas, teniendo en cuenta la posible ocupación de viviendas vacías, de los solares vacantes y la ejecución del planeamiento pendiente de desarrollo, es de 9.735, viviendas en el total del municipio, pero se deberá tener en cuenta que hay zonas de segunda residencia a las que se les va a aplicar el coeficiente reductor resultante de aplicar proporcionalmente lo establecido en el art. 6 del Decreto 104/2014. En cuanto a los datos sobre solares vacantes del Anexo educativo aportado (dividido proporcionalmente para las dos zonas del casco, A y B).
- N° máx. de habitantes, a razón de 2,5 hab/viv (descontadas viviendas en segunda residencia): **22.197 habitantes**
- **Alumnos de Educación Infantil y Primaria:**
  - Zona A: Población entre 3 y 12 años: 9% de los habitantes, es decir, **1.437 pp. ee.**, serían necesarias **7 líneas**
  - Zona B: Población entre 3 y 12 años: 9% de los habitantes, es decir, **528 pp. ee.**, serían necesarias **3 líneas**
  - Barraca de Aguas Vivas: Población entre 3 y 12 años: 9% de los habitantes, es decir, **33 pp. ee.**, **12 de infantil y 21 de Primaria**, sería necesario aumentar el perfil en **2 uds.**
- **Alumnos de Educación Secundaria:**
  - Zona A: Población entre 12 y 16 años (E. S. O.): 4% de los habitantes, es decir, **638 pp. ee.**, serían necesarias **22 uds de SO.** Población entre 16 y 18 años (Bachiller y ciclos formativos): 2% de los habitantes, es decir, **319 pp. ee.**, serían necesarias **10 uds.**
  - Zona B: Población entre 12 y 16 años (E. S. O.): 4% de los habitantes, es decir, **233 pp. ee.**, serían necesarias **8 uds de SO.** Población entre 16 y 18 años (Bachiller y ciclos formativos): 2% de los habitantes, es decir, **118 pp. ee.**, serían necesarias **4 uds.**
  - Barraca de Aguas Vivas: Población entre 12 y 16 años (E. S. O.): 4% de los habitantes, es decir, **14 pp. ee.** Población entre 16 y 18 años (Bachiller y ciclos formativos): 2% de los habitantes, es decir, **8 pp. ee.**

### 3. RESERVAS DE PARCELAS EDUCATIVAS EN EL PLANEAMIENTO

#### 3.1. Reservas de suelo para centros de Educación Infantil y Primaria.

##### Zona A.

Se ha calculado demanda de **1.437 pp. ee.** (**479 de Infantil y 958 de Primaria**) vinculados al desarrollo urbanístico vigente. La aplicación a futuro de las ratios de la **Orden 22/2018**, de 30 de mayo, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, por la que se fija el número máximo de alumnos por unidad en la escolarización del alumnado de Educación Infantil (3 años), para el procedimiento de admisión durante el curso 2018-2019, en determinadas localidades de la Comunitat Valenciana, que fija una ratio de 23 alumnos para el municipio de Alzira, entre otros, supondría la necesidad de 7 líneas, a las que se debe añadir 1 línea de déficit correspondiente al CEIP García Lorca, por lo que se requieren parcelas para albergar **8 líneas**. En cuanto posibles reservas, podrían considerarse

Página 7 de 10





hasta 4 líneas en reserva, previo estudio de viabilidad, correspondientes a las ampliaciones de los CEIP Alborxí (en 2 líneas más) y Tirant lo Blanc (en 2 líneas más con ajuste de programa), debido a que las parcelas de dichos centros podrían permitir la ampliación de los mismos. Por lo que se necesitarían parcelas para albergar 4 líneas completas.

- La parcela SQE-DOC-19, de 12.755 m<sup>2</sup>, prevista en el Sector Tullell permite la construcción de un centro de perfil 9I+18P (3 líneas) que podría atender parte de la demanda de puestos escolares.

Faltaría una reserva de parcela de al menos, **4.500 m<sup>2</sup> para albergar la línea** que falta, en aplicación de la ratio de la Orden 22/2018, que fija 23 alumnos por aula.

#### Zona B.

Para atender la demanda de **528 pp. ee.** (176 de Infantil y 352 de Primaria) vinculados al desarrollo urbanístico vigente, sería necesario implantar 3 líneas completas, con las ratios de la Orden 22/2018, de 30 de mayo, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, por la que se fija el número máximo de alumnos por unidad en la escolarización del alumnado de Educación Infantil (3 años), para el procedimiento de admisión durante el curso 2018-2019, en determinadas localidades de la Comunitat Valenciana, que fija una ratio de 23 alumnos para el municipio de Alzira. Podría considerarse 1 línea en reserva de la ampliación del CEIP Ausiàs March, previo estudio de viabilidad, debido al tamaño de la parcela que alberga el centro. Por lo que se necesitarían parcelas para albergar 2 líneas completas.

- La parcela SQE-DOC-15, del sector La Graella, de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie, no permitiría la implantación de un centro para educación infantil de 2º ciclo y educación primaria.
- La parcela SQE-DOC-17, del sector Racó, de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, no permitiría la implantación de un centro para educación infantil de 2º ciclo y educación primaria.
- La parcela SQE-DOC-18, del sector Racó, de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie, permitiría la implantación de un centro de 1 línea, aunque se encuentra alejada del casco.
- La parcela del IES rei En Jaume, dado que tiene parcela calificada como educativa de superficie superior a la realmente adscrita al centro, permitiría su segregación, obteniéndose una parcela, que permitiera la implantación de un centro de 3 líneas, previo estudio de viabilidad.

En la zona B se observa un superávit de 2 líneas

#### Barraca de Aguas Vivas

Para atender la demanda de **33 pp. ee.** (12 de Infantil y 21 de Primaria) vinculados al desarrollo urbanístico vigente, sería necesario aumentar en 2 unidades el aulario actual, con las ratios de la Orden 22/2018, de 30 de mayo, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, por la que se fija el número máximo de alumnos por unidad en la escolarización del alumnado de Educación Infantil (3 años), para el procedimiento de admisión durante el curso 2018-2019, en determinadas localidades de la Comunitat Valenciana, que fija una ratio de 23 alumnos para el municipio de Alzira.

- La parcela SQE-DOC-16, del sector PPR-15, de 4.731 m<sup>2</sup> de superficie, permitiría, por superficie, la implantación de un centro de 1 línea. Por lo que podría albergar las necesidades en dicha zona, reponiendo el centro en esa parcela.

### 3.2. Reservas de suelo para centros de Educación Secundaria.

#### Zona A

Para atender la demanda de **638 pp. ee.** de Educación Secundaria Obligatoria, y los **319 pp. ee.** de Bachillerato, vinculados al desarrollo urbanístico vigente, serían necesarias 22 unidades de SO y 10 unidades de B. Por lo que sería necesaria una parcela de más de 14.000 m<sup>2</sup> para la construcción de un Instituto.

- La parcela SQE-DOC-20, que actualmente tiene 14.521 m<sup>2</sup>, prevista en el Sector Tullell permitiría la construcción de un Instituto de perfil 24SO+6B (perfil no previsto en la Orden de 15 de



mayo de 1992).

#### Zona B

Para atender la demanda de **233 pp. ee.** de Educación Secundaria Obligatoria, y los **118 pp. ee.** de Bachillerato, vinculados al desarrollo urbanístico vigente, serían necesarias 8 unidades de SO y 4 unidades de B. De acuerdo con la situación de los centros actuales con un déficit de 4SO tendríamos un déficit total de 12 SO, por lo que se necesitaría una parcela de, al menos 10.500 m<sup>2</sup> para la construcción de un Instituto de perfil 12SO+6B+2CF.

En la zona B se observa un déficit en Educación Secundaria de 12 unidades de SO.

#### Barraca de Aguas Vivas

Para atender la demanda de **14 puestos escolares** de Educación Secundaria Obligatoria, y los **8 pp. ee.** de Bachillerato, vinculados al desarrollo urbanístico vigente, estos alumnos deberán escolarizarse en los IES del municipio.

#### 4. CONCLUSIONES

Vista la documentación propuesta, dado que la actual superficie de la parcela escolar (DLE-4 / SQE-DOC-4) es de 12.685 m<sup>2</sup>, de los cuales, mediante la presente modificación se destinan 2.503 m<sup>2</sup> a uso DLS-2 / PQA-2 administrativo, se deduce que, aunque en la documentación no se indica expresamente cuál es la superficie restante de la parcela escolar, **ésta quedará con una superficie de 10.182 m<sup>2</sup>s.** Vistas las necesidades educativas analizadas en el presente informe, la parcela deberá tener una superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>, de conformidad con la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, para permitir, cuando las necesidades educativas lo requieran, la ampliación del actual CEIP Alborxí a un centro de hasta 3 líneas. Por lo que **no se encuentra inconveniente a la reducción de la parcela según lo descrito.** No obstante, de conformidad con el art. 16 del Decreto 104/2014, el documento de Modificación Puntual que se someta a aprobación definitiva, deberá indicar en algún documento con carácter normativo la superficie de la parcela educativa DLE-4 / SQE-DOC-4, de 10.182 m<sup>2</sup>s.

De la redacción del documento de Modificación Puntual se deduce que la normativa urbanística propuesta en el punto 7 (que se ha transcrito en la descripción del objeto de la Modificación, al inicio del presente informe), es de aplicación a la parcela DLS-2 / PQA-2, y no a la parcela educativa DLE-4 / SQE-DOC-4. No obstante, no se concreta dicho extremo, por lo que el documento de Modificación Puntual que se someta a aprobación definitiva, deberá concretar que dicho artículo es de aplicación a la parcela DLS-2 / PQA-2.

**Si se modificara** la normativa aplicable a las parcelas educativas, ésta se debería ajustar a lo establecido en el art. 11 del Decreto 104/2014, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas y resto de normas sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

Se destaca que la presente Modificación Puntual no altera la población escolar. No obstante, vistas las necesidades educativas derivadas del planeamiento, según el Anexo escolar presentado (correspondiente al expte 4/46/18/015), se observa que las reservas de parcelas dotacionales públicas de uso educativo no se distribuyen adecuadamente en la localidad según las Áreas de Influencia establecidas, por lo que **cualquier nueva modificación de planeamiento que implique incremento de la demanda educativa en el municipio**, deberá aportar la documentación que se señala en los artículos del 14 al 17 de dicho Decreto como un Anexo referente a las reservas de equipamiento educativo para todo el municipio, para evaluar la reserva de parcela/s dotacional pública de uso educativo necesaria/s, que cumpla/n los requisitos y demás condicionantes del Decreto 104/2014, por el que se aprueba la norma



técnica en materia de reservas dotacionales educativas, pudiendo evaluarse propuesta de modificación de las áreas de influencia establecidas.

En conclusión, se propone que se atiendan las siguientes precisiones:

1. De conformidad con el art. 16 del Decreto 104/2014, el documento de Modificación Puntual que se someta a aprobación definitiva, deberá **indicar en algún documento con carácter normativo la superficie de la parcela educativa DLE-4 / SQE-DOC-4**, de 10.182 m<sup>2</sup>.
2. El documento de Modificación Puntual que se someta a aprobación definitiva, deberá concretar que la normativa urbanística que se propone en el punto 7 del documento de la Modificación Puntual, es de aplicación a la parcela DLS-2 / PQA-2, por lo que **no es de aplicación a la parcela educativa**.

Esta Conselleria, en cuanto a sus competencias en materia educativa, **INFORMA FAVORABLEMENTE-CONDICIONADO** a que se incorporen en la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL-4 (SQE-DOC-4) DE ALZIRA (VALENCIA)** las precisiones realizadas en las conclusiones del presente informe.

Todo ello, a los efectos de su aprobación por el órgano sustantivo competente.

LA JEFA DE SECCION DE GESTION DE  
PROYECTOS

Firmado por Rosana Muñoz Capel el  
08/02/2019 12:51:08

Vº Bº  
EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN  
EDUCATIVA

Firmat per Rafael Fresquet Fayos el  
08/02/2019 14:36:34

Vº Bº  
LA JEFA DEL SERVICIO DE  
INFRAESTRUCTURAS

Firmat per Mª Vicenta Daries Piqueres el  
08/02/2019 14:01:37



**Informe Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad**



Direcció General de Política Territorial i Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 8 D'OCTUBRE – TORRE 1  
C/ de la Democràcia, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

Ref. 7789/2018  
Assumpte: «*Modificació del Pla General 2002 DEL-4SQE-DOC-4 a DLS-2/PQA-2 (aparcament seu judicial)*»  
**SERVEI D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI**  
Expt.: 19301\_46017\_R MP

**INFORME DEL RISC D'INUNDACIÓ SOBRE LA «MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL 2002 DEL-4SQE-DOC-4 A DLS-2/PQA-2 (APARCAMENT SEU JUDICIAL)» DEL MUNICIPI D'ALZIRA (VALÈNCIA).**

**SOL·LICITUD**

Vist l'escrit del Servei de l'Ajuntament d'Alzira d'1 d'agost de 2019, en el que sol·licita informe, a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Paisatge (Servei d'Ordenació del Territori), sobre la «Modificació del Pla General 2002 DEL-4SQE-DOC-4 a DLS-2/PQA-2 (aparcament seu judicial)», que va tindre entrada el 2 de setembre, la documentació del qual s'adjunta en format digital, s'emet el següent informe:

**DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ**

- Vist que la Modificació Puntual (MP) del Pla General persegueix canviar l'ús qualificat de la zona W de la parcel·la escolar DEL-4SQE-DOC-4, la qual forma part de l'ordenació detallada del PGOU/2002 a un ús de dotació de serveis administratiu-institucional per ampliar la que ja existeix en la mateixa illa com a DLS-2/PQA-2.

- Vist que de la parcel·la per la dotació escolar, de 12.685 m<sup>2</sup>, es volen canviar 2.503 m<sup>2</sup> a l'ús de serveis administratiu-institucional que se sumen a l'existent fins a aconseguir una superfície de 4.803 m<sup>2</sup>, quedant-se la una àrea de 10.182 m<sup>2</sup> per al centre docent (Veure Figura 1 en la pàgina següent).

**CARTOGRAFIES D'INUNDABILITAT**

- En l'elaboració del present informe s'han analitzat les següents cartografies d'inundabilitat: cartografia del Pla d'Acció Territorial de caràcter sectorial sobre prevenció del Risc d'Inundacions a la Comunitat Valenciana (des d'ara, PATRICOVA); cartografia del Sistema Nacional de Cartografia de Zones Inundables (des d'ara, SNCZI); i cartografia del Sistema d'Informació d'Aigua de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer (des d'ara, SIA Xúquer). L'aplicació d'aquestes cartografies es justifica en l'article 7 i l'article 10 de la Normativa del PATRICOVA, per quan es tracta a la complementarietat de les diferents cartografies i el que fa referència a estudis oficials i plans aprovats per la Generalitat Valenciana o per un Organisme de Conca.

19301\_46017\_003\_IR MP.odt

Pág. 1

Tel. 96 386 60 00 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana  
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

CSV:GGTPVZU-TBRTZERS-HRMI53PP URL de validación:https://www.tramita.gva.es/civ-front/index.faces/cadoma-GGTPVZU-TBRTZERS-HRMI53PP

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc	2019-12-05 08:42:03
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19s00005402208	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/v alidar/servicio_csv_id/10/	Original



ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc

Código seguro de Verificación : ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/servicio\_csv\_id/10/

Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOy VnQU AHQ=  
URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp







Direcció General de Política Territorial i Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE - TORRE 1  
C/ de la Democràcia, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

- Per altra banda, més enllà de l'aplicació de la cartografia del PATRICOVA, l'article 16 de la normativa del pla d'acció territorial estableix que el planejament urbanístic que afecte l'ordenació estructural deu analitzar les condicions del drenatge superficial del territori. Per tant, les cartografies analitzades en aquest informe contribueixen a l'anàlisi del risc d'inundació que deu efectuar el planejament que s'informa.



Figura 1.\_ Plànols de les parcel·les objecte de la modificació puntual. Esquerra, situació inicial i dreta situació proposta. Segons el que s'aporta en el document de la Memòria Justificativa presentada.



**VALORACIÓ DEL RISC D'INUNDACIÓ**

- Vist que la cartografia del PATRICOVA determina afeccions d'inundabilitat de nivell 4 en tota la zona i en els voltants d'aquesta, esdevinguda dels fluxos desbordats del riu Xúquer (Veure Figura 2).

Figura 2.\_ Ortofotoplànol de les parcel·les objecte de la modificació puntual (recinte senyalar en un quadrat de color roig) amb les afeccions d'inundabilitat de nivell 3 (color verd) segons la cartografia del PATRICOVA.

Código seguro de Verificación : ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/servicio\_csv\_id/10/

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc	2019-12-05 08:42:03
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19s00005402208	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original



ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc



Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOy VnQU AHQ=

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



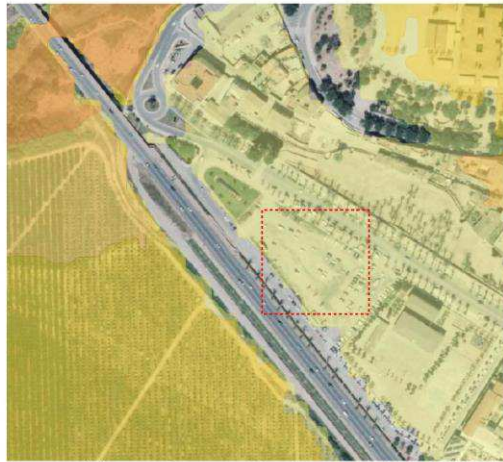


Código seguro de Verificación : ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/validar/servicio\_csv\_id/10/



Direcció General de Política Territorial i Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 8 D'OCTUBRE - TORRE 1 C/ de la Democràcia, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012



- Vist que en la cartografia del SNCZI es presenten afeccions d'inundabilitat per a 500 anys de període de retorn sobre tot l'àmbit i la parcel·la motiu de la modificació puntual (Veure Figura 3).

Figura 3\_ Ortofoto de les parcel·les objecte de la modificació puntual (recinte senyalat en un quadrat de color roig) amb les afeccions d'inundabilitat per a 500 anys de període de retorn (color groc clar) segons la cartografia del SNCZI.

- Vist que deu prevaldre la cartografia del SNCZI davant la del PATRICOVA per estar realitzada a major escala i detall, d'acord amb l'aplicació de l'article 10.3 de la Normativa del PATRICOVA i atenent al que es determina a l'article 7 de la mateixa on es precisa la relació entre les cartografies oficials.

- Vist que cal justificar el compliment dels articles 18 i 20 de la Normativa del PATRICOVA en l'àmbit de la modificació puntual respecte al no ús previst i l'obligació de minimitzar la vulnerabilitat en sòl urbà, respectivament.

- Vist que s'ha de complir l'article 17 de la mencionada normativa pel que fa al fet que el planejament no pot donar lloc a un increment significatiu del risc d'inundació.

CONSIDERACIONS FINALS

- Vist que en l'àmbit de la «Modificació del Pla General 2002 DEL-4SQE-DOC-4 a DLS-2/PQA-2 (aparcament seu judicial)» es donen una sèrie de condicionants que cal posar de manifest que:

- el canvi d'ús previst en la M.P. es pot considerar que no incrementa la vulnerabilitat, ja que en l'ús per les dotacions escolars és major que en el de servei administratiu-institucional.
- els calats de la zona, per a 500 anys de període de retorn, són inferiors a 0,80 metres, en la cartografia del SNCZI aprovada, encara que la revisió que es troba en fase de consulta determina calats superiors a 1 metre per aqueix període de retorn (Veure Figures 4 i 5 en la pàgina següent).

Table with 3 columns: ÁMBITO- PREFIJO, CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN, FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO. Includes registration number REGAGE19s00005402208 and validation URL.



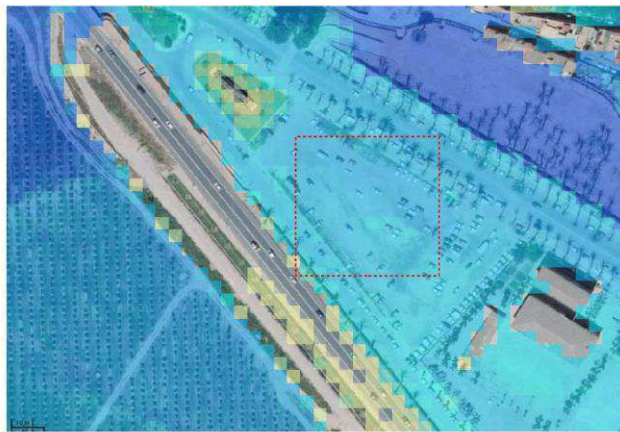
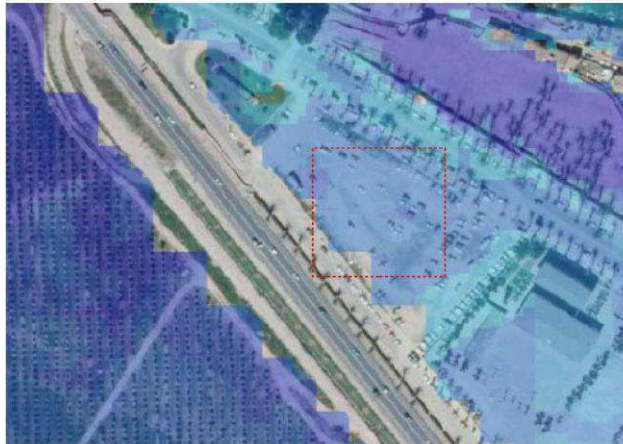
ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc





Direcció General de Política Territorial i Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1 C/ de la Democràcia, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012



Tenint en compte les consideracions exposades i atenent els que es determina als articles 17, 18 i 20 de la Normativa del PATRICOVA es considera que:

- es compleix el no increment de la vulnerabilitat perquè el canvi d'ús s'ha de considerar d'igual o menor vulnerabilitat.
- no existeix un increment del risc sobre tercers, ja que es tracta de sòl urbanitzat i no es canvia la tipologia constructiva.

- s'han d'aplicar les mesures correctores adients com les que vénen recollides a l'Annex I de la Normativa del PATRICOVA al qual fa referència l'article 20 d'aquesta normativa.

Figures 4 i 5 (imatge superior i inferior, respectivament). Ortofoto de la M.P. amb els calats per a 500 anys de període de retorn de la cartografia oficial i de la revisada del SNCZI (a major intensitat de blau correspon major calat).

19301\_46017\_003\_IR MP.odt

Tel. 96 386 60 00 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Pág. 4

CSV:GGTPVIZU-TBRTZERS-HRMIS3PP URL de validación:https://www.tramita.gva.es/civ-front/index.faces?cadena=GGTPVIZU-TBRTZERS-HRMIS3PP

ÀMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc	2019-12-05 08:42:03
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19s00005402208	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Original



ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc

Código seguro de Verificación : ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio\_csv\_id/10/



Identificador KJIT wlHt BS5K 1KbX XHOy VnQU AHQ=

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





Código seguro de Verificación : ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/validar/servicio\_csv\_id/16745



Direcció General de Política Territorial i Paisatge

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE - TORRE 1  
C/ de la Democràcia, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

- la construcció deurà evitar aprofitaments per sota de la rasant del carrer, més si són elements fonamentals per al compliment de l'ús que s'atorga a la parcel·la.
- deu preparar-se la rasant de la parcel·la en cota lleugerament superior a la de la urbanització (vials, voreres) que l'envolta.
- la planta baixa no deu restar ocupada per usos que afecten l'activitat a desenvolupar, sent el menys vulnerable i, per tant, aconsellable el d'aparcament.
- les instal·lacions destinades a l'ús previst es desenvoluparan des de la primera planta que deurà situar-se per damunt de la cota d'inundabilitat.
- es deu donar compliment a l'article 26 de la normativa del PATRICOVA pel que a comptar amb l'assegurança específica, desenvolupar un pla d'emergència i implantar la senyalització adient.

CONCLUSIÓ

Per tot el que s'ha exposat, es considera que la «Modificació del Pla General 2002 DEL-4SQE-DOC-4 a DLS-2/PQA-2 (aparcament seu judicial)» del municipi d'Alzira es troba afectada per perillositat d'inundació i és COMPATIBLE, complint les consideracions exposades, segons les determinacions normatives del Pla d'Acció Territorial de caràcter sectorial sobre prevenció del Risc d'Inundació a la Comunitat Valenciana.

EL CAP DEL SERVEI  
D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI

Firmado por Jeroni Banyuls Garcia el  
29/11/2019 11:18:19



19301\_46017\_003\_IR MP.odt

Tel. 96 386 60 00 telefonades des de fora de la Comunitat Valenciana  
llamadas desde fuera de la Comunidad Valenciana

Pág. 5

CSV:GGTPVIZU-TBRTZERS-HRM153PP

URL de validación: https://www.tramita.gva.es/civ-front/index.faces?cadena=GGTPVIZU-TBRTZERS-HRM153PP

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc	2019-12-05 08:42:03
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE19s00005402208	https://sede.administracionespublicas.gob.es/validar/servicio_csv_id/16745	Original



ORVE-19bc-5ab0-033f-d7e2-48c2-39fd-b913-83bc

JEFE SECCION DE PLANEAMIENTO

AJUNTAMENT ALZIRA



Identificador KJIT wLHt BS5K 1KbX XHOy VnQU AHQ=

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