





INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA..... 2

    1.1.- ANTECEDENTES..... 2

    1.2.- CONDICIONES GEOGRAFICAS..... 4

        1.2.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACION..... 4

    1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS..... 6

    1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES..... 6

        1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE..... 6

        1.3.2.- OBRAS PROGRAMADAS.....7

        1.3.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....7

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....18

    2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION..... 18

    2.2.- MOTIVACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA.....22

    2.3.- DETERMINACIONES LEGALES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS..... 25

3.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE..... 29

4.- INFORME VIABILIDAD ECONOMICA.....29

5.- FICHA DE ZONA.....34

6.- FICHA DE GESTION.....37

7.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO..... 40

8.- NORMAS URBANISTICAS DE INTEGRACION PAISAJISTICA.....43

9.- PLANOS

    0.-SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

        I.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE- ORDENACION URBANISTICA (PGOU/2002)

        I.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE- RED PRIMARIA (PGOU/2002)

            O.1.- ORDENACION PROPUESTA

            O.2.- RED PRIMARIA PROPUESTA

ANEXO: TESTIGOS INFORME VIABILIDAD ECONOMICA.....51

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
 URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.- ANTECEDENTES.

Por los Servicios Técnicos Municipales se redactó de oficio el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación Puntual del PGOU denominada Torretxo, fechado el 1 de abril de 2019.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2019, adoptó el acuerdo de admitir a trámite la documentación relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, correspondiente a la propuesta de Modificación Puntual denominada "Torretxo", y someter la documentación, por un plazo de veinte días hábiles, al trámite de consultas de las personas interesadas incluidas dentro del ámbito de la actuación y a la Dirección General de Ordenación del Territorio Urbanismo Paisaje.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2020, adoptó el siguiente:

Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual del Plan General "Torretxó PPR-11" de Alzira**, cuyo objeto será el descrito en la documentación remitida, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación de Plan conforme a su normativa sectorial.

1.- Deberán cumplirse las indicaciones señaladas en el informe del Servicio de Planificación de 20 de octubre de 2020, y obtener informe de este Servicio incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

2.- Deberán atenderse las determinaciones del informe de 26 de octubre de 2020 del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Entre otras, se requiere la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, y obtener informe de este Servicio incorporando, en su caso, las determinaciones que en el mismo se indiquen.

3.- Ante el órgano sustantivo deberá justificarse el cumplimiento de la directriz 78 de la ETCV.

Del acuerdo anterior se obtienen los siguientes informes sectoriales:

1.- Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y



Movilidad considera que, en el ámbito de sus competencias (afección a infraestructuras de titularidad autonómica y planificación viaria), se han identificado los estudios o modificaciones necesarios a incluir en la redacción de los documentos de la modificación puntual propuesta y que se resumen en:

- Estudio y definición de la red viaria primaria de conexión con los suelos dotacionales previstos en los que se prevén equipamientos dotacionales que requieren vías de acceso rápidas (policía y bomberos).
- Incluir en el ámbito de la modificación puntual la red viaria primaria necesaria para la adecuada funcionalidad de la accesibilidad a los nuevos suelos dotacionales.
- Compatibilidad con el resto de documentos que el Ayuntamiento está tramitando, especialmente el Plan General y el Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

2.- Dirección General de Política Territorial y paisaje emite el siguiente requerimiento:

Visto el objeto y ámbito de la modificación puntual planteada, el instrumento de paisaje a elaborar será un **estudio de integración paisajística**, que conforme al artículo 6.4 de la LOTUP, estudie la afección de la propuesta en el carácter y en la percepción del paisaje en que se inserta, analice su integración en dicho paisaje y permita la adopción de medidas, en su caso, en relación con dicha integración. Asimismo, y teniendo en cuenta que se encuentran en tramitación, de manera simultánea, el nuevo Plan General Estructural de Alzira y esta modificación puntual, debe garantizarse la coherencia entre ambos instrumentos de planeamiento, y justificarse, en su caso, el cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje del citado Plan General y de lo informado respecto del mismo en su tramitación.

En todo caso, y conforme a lo establecido en el artículo 34.4 y el apartado j) del anexo II, de la LOTUP, las **medidas de integración en el paisaje** que establezca el estudio de integración solicitado han de incluirse en la **documentación con eficacia normativa del plan** (planos de ordenación, normativa urbanística, ficha), siendo vinculantes para la **ordenación, edificación y urbanización** del ámbito afectado.

Debe definirse la **infraestructura verde a la escala y en el ámbito de la modificación planteada**, tanto gráfica como normativamente, conforme al artículo 4, apartados 2 y 3 de la LOTUP, con especial atención a la conexión de este ámbito con los elementos localizados en el exterior del mismo. La infraestructura verde a definir en esta modificación tendrá carácter de ordenación estructural, con independencia de su calificación urbanística.





2476034YJ2327N  
2476035YJ2327N  
2674001YJ2327S  
2674002YJ2327S  
2674003YJ2327S  
2674004YJ2327S  
2674005YJ2327S  
2674006YJ2327S  
2674007YJ2327S  
2674008YJ2327S  
2874301YJ2327S  
2874316YJ2327S  
2874328YJ2327S  
2874330YJ2327S

## Unidad ejecución 2

### Referencia catastral

---

3174013YJ2337S  
3174012YJ2337S  
3174010YJ2337S  
3174011YJ2337S  
3174008YJ2337S  
3174009YJ2337S  
3274015YJ2337S

## Suelo Urbano

### Referencia catastral

---

3076807YJ2337N  
3076808YJ2337N  
3076809YJ2337N  
3076810YJ2337N  
3076811YJ2337N  
3076812YJ2337N  
3077002YJ2337N  
3075201YJ2337N  
3075202YJ2337N  
3075203YJ2337N  
3075204YJ2337N  
3075205YJ2337N  
3075206YJ2337N  
3075207YJ2337N  
3075208YJ2337N

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

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



3075214YJ2337N  
3075215YJ2337N  
3075216YJ2337N  
3075217YJ2337N  
3075301YJ2337N  
3075302YJ2337N  
3075303YJ2337N  
3075304YJ2337N  
3075305YJ2337N  
3075306YJ2337N  
3075307YJ2337N  
3176001YJ2337N  
2978008YJ2327N  
3177001YJ2337N  
3177003YJ2337N  
3177007YJ2337N

### 1.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS

Actualmente los terrenos están ocupados por varias edificaciones, la iglesia de la Sagrada Familia, el edificio de la nueva policía local en fase de construcción y el resto de las construcciones balsas, almacén y vivienda se encuentran en ruina. Los terrenos están dotados de todos los servicios urbanísticos: alumbrado público, encintado de aceras, suministro de agua potable y energía eléctrica, red de alcantarillado, y acceso rodado, en la Avda. Padre Pompilio, el resto de los terrenos son erial pendientes de urbanización.

### 1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

#### 1.3.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento de aplicación está constituido por el Pan General cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002, delimitaba el sector PPI-01, el cual, contaba con seis unidades de ejecución. Y el Plan Especial de la Vila aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 2 de febrero de 2018.

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

### 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 UER-111, consistente en la redacción y aprobación de un programa de actuación integrada por gestión indirecta o directa por los propietarios, el cual constara de la alternativa técnica: proyecto de urbanización y una proposición jurídico económica, una vez aprobado el proyecto de urbanización se redactara y aprobara el proyecto de reparcelación tras lo cual se iniciaran las obras de urbanización.

También cabe indicar que el ayuntamiento de Alzira a cedido mediante mutación demanial parte de los terrenos dotacionales con una superficie de 8.128 m<sup>2</sup>, al Consorcio de Bomberos de la Comunidad de Valencia, dando cuenta al pleno celebrado el día 30/1/2019 del acuerdo adoptado en por la Junta de Gobierno del Consorcio de fecha 13 de diciembre de 2018, de aceptación de dichos terrenos, con la finalidad de construir sus instalaciones.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Alzira esta actualmente construyendo el nuevo edificio de la policía local en los terrenos dotacionales recayentes a la Avda. Padre Pompilio Tortajada. La redacción y aprobación del proyecto serán objeto de sujetarse a la normativa urbanística y de edificación, y la de contratación administrativa a la legislación de contratos del estado, todo lo cual no es objeto del presente procedimiento.

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

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, y concretamente en la directriz 65.d, establece como principio director de la planificación y gestión los riesgos naturales e inducidos el de aplicar estrictamente el principio de precaución en los territorios con elevado riesgo natural e inducido.

#### 1.- Recursos.

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



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

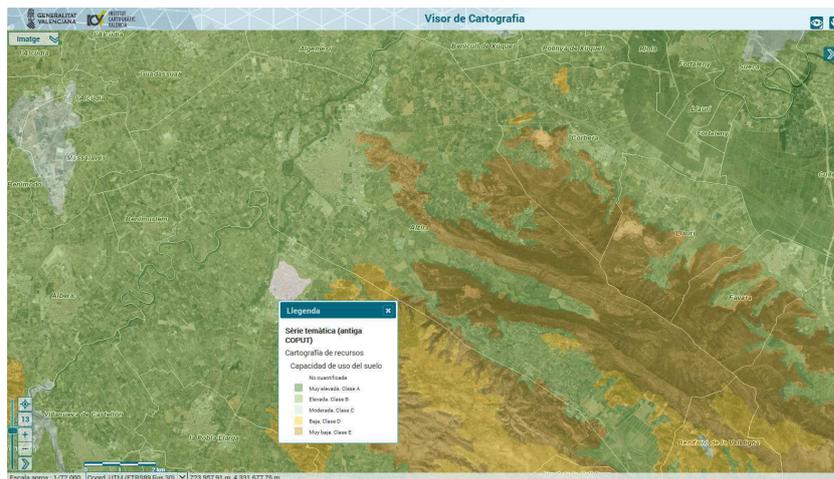
Las Unidades Hidrogeológicas que se encuentran en el interior del término municipal son:

- 80.142- Plana de valencia Sur
- 080.144- Sierra del Ave
- 080.145- Caroch Norte
- 080.149- Sierra de las Aguas

Las necesidades en materia de recursos hídricos se incrementan ligeramente con motivo de las modificaciones de planeamiento propuestas.

### 1.2.- Capacidad de uso del suelo.

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

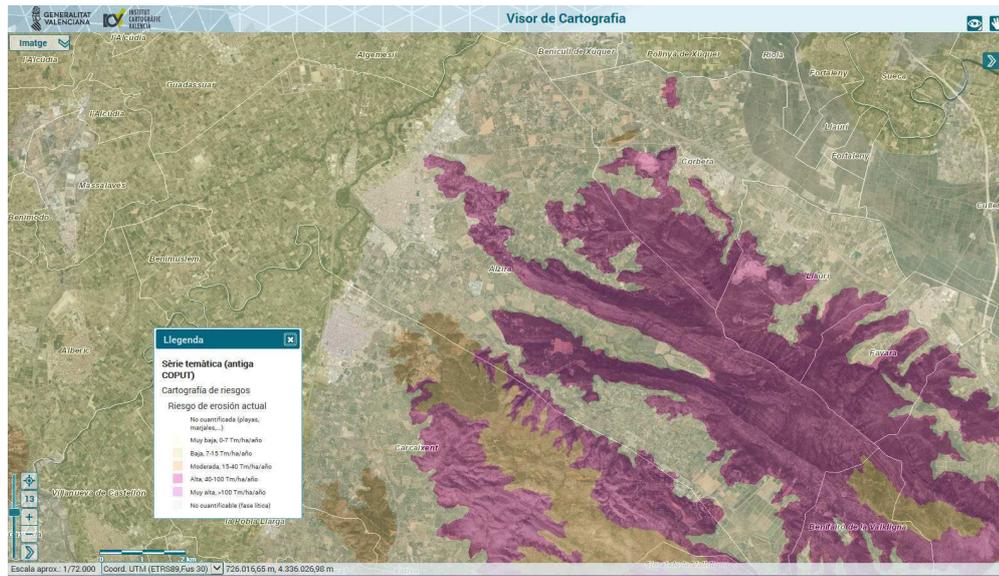


## 2.- Riesgos.

### 2.1.- Erosión.

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

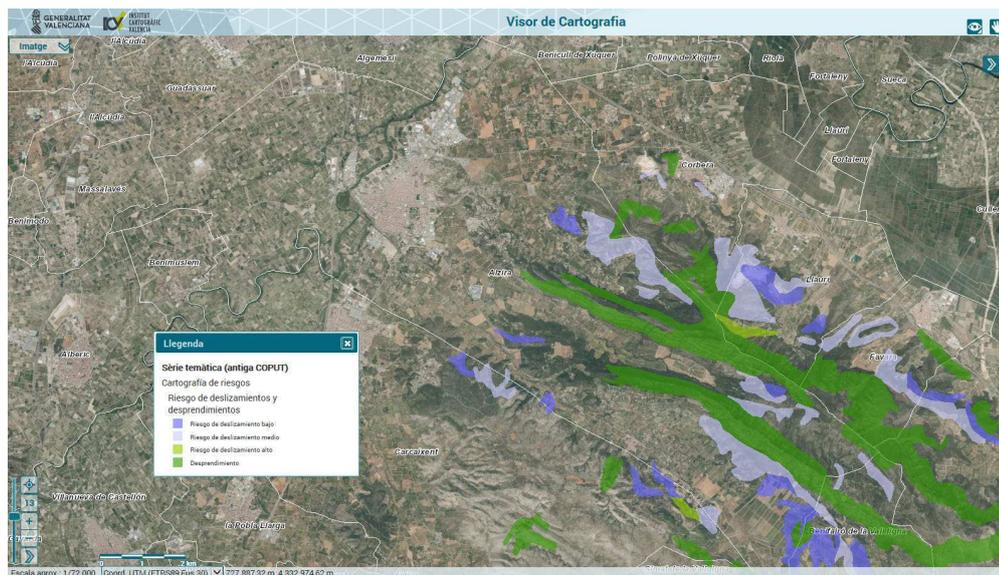
- Alta (40-100 Tm/ha/año): comprende, este grado de erosión, las zonas del término municipal con un relieve montañoso.
- Baja (7-15 Tm/ha/año) desde la línea que forma la CV-41 y la CV-545 partiendo el núcleo de población hacia el oeste, y en la zona de la Garrofera, la parte más oriental.
- Muy Baja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

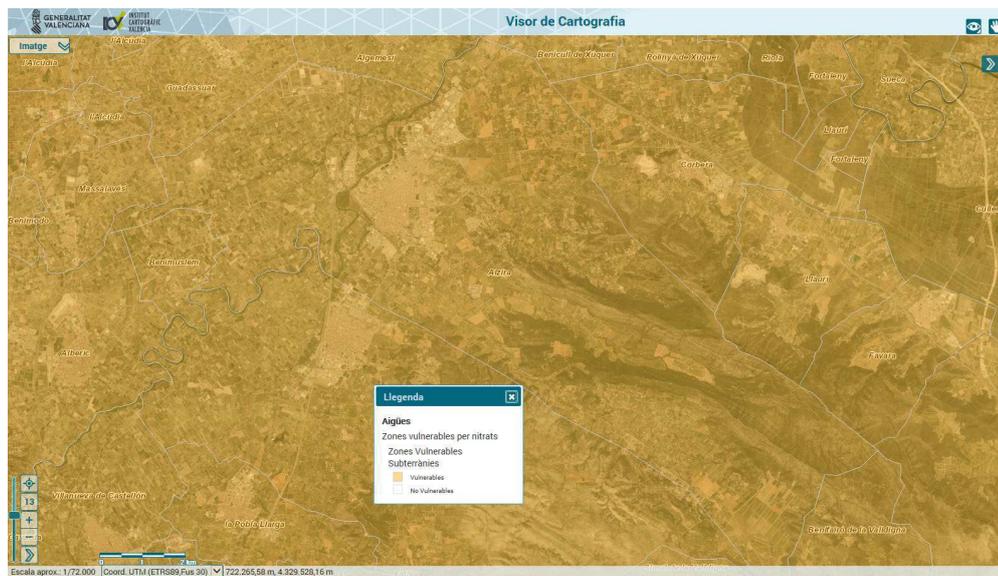
### 2.2.- Deslizamientos.

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 los ámbitos objeto de modificación.



### 2.3.- Vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas.

La vulnerabilidad del término municipal de Alzira varía desde baja, en la zona oriental de la Garrofera, pasando por media, en la parte este-noreste de Alzira y una pequeña parte en la Garrofera junto a Antella y finalmente la zona calificada como alta ocupando la mayoría del término, debido a los cauces del río Xúquer y del río Verd y los diversos barrancos de la zona. Esta situación no se modifica por los cambios que se proponen al mantenerse los usos dotacionales.



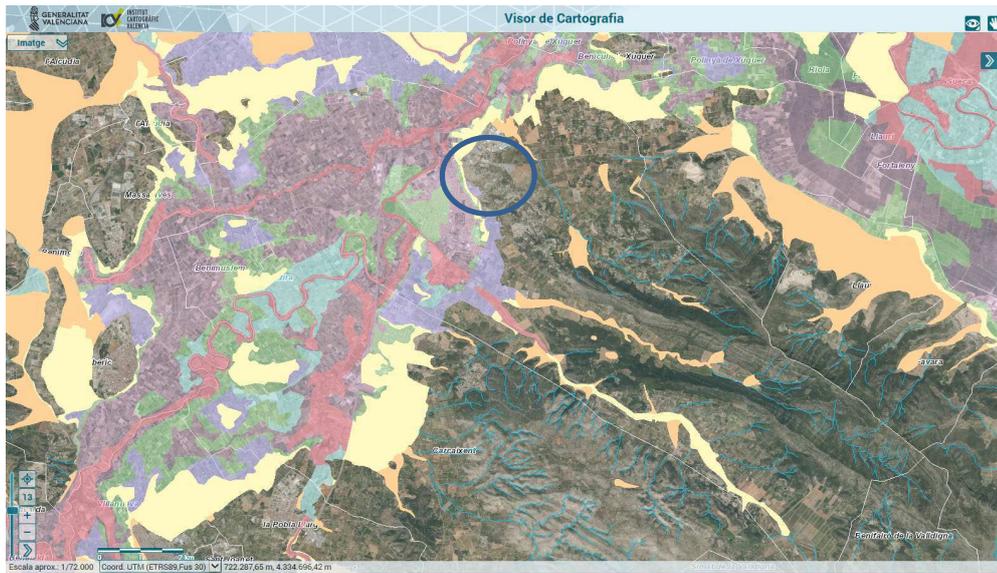
### 2.4.- Inundación.

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

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

En la zona se dispone de los mapas de peligrosidad por inundación del PATRICOVA y el SNCZI. La zona concreta se encuentra afectada en una parte por peligrosidad de inundación: nivel 5 (periodo de retorno 500 años y calado alto mayor de 80 cm) según el Patricova.

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

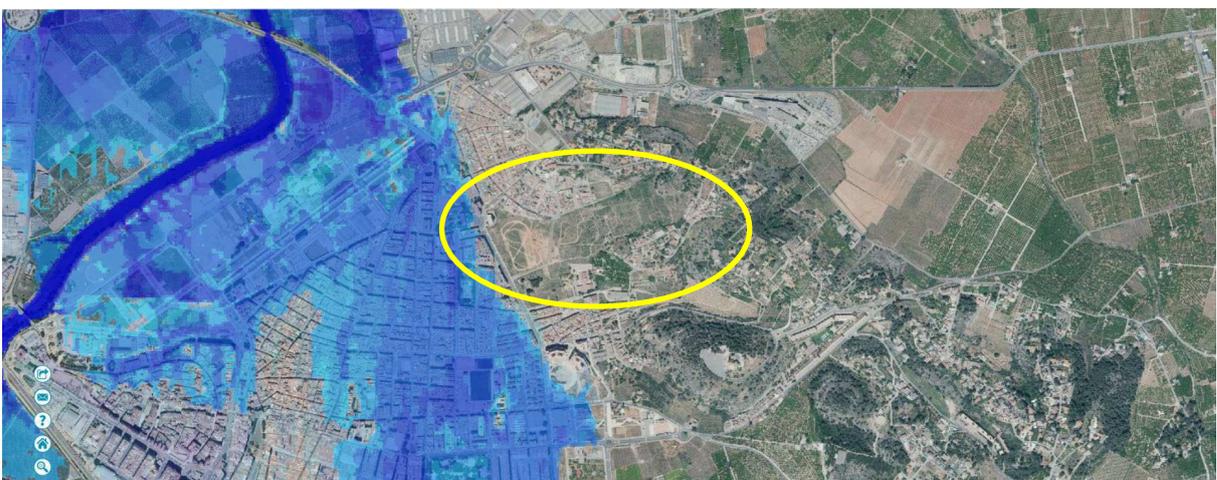


**Peligrosidad de Inundación**

- 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 no se encuentra afectada por peligrosidad de inundación para ningún periodo de retorno.



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.

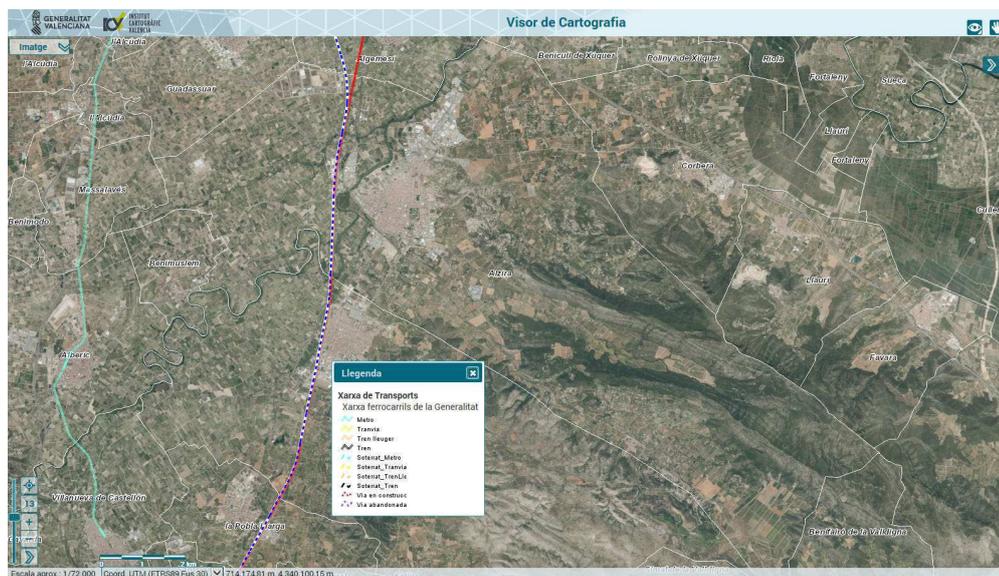
Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



- 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 en desarrollo del planeamiento vigente y no modifica las condiciones de protección de las vías.

### 3.2.- Red ferroviaria.



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

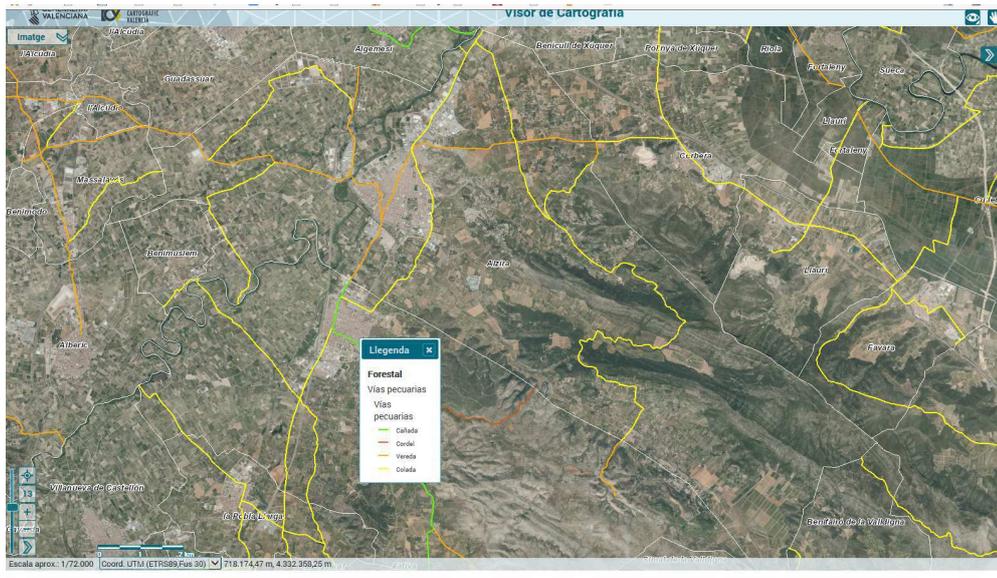
### 4.- Otras figuras de protección

#### 4.1.- Vías pecuarias.

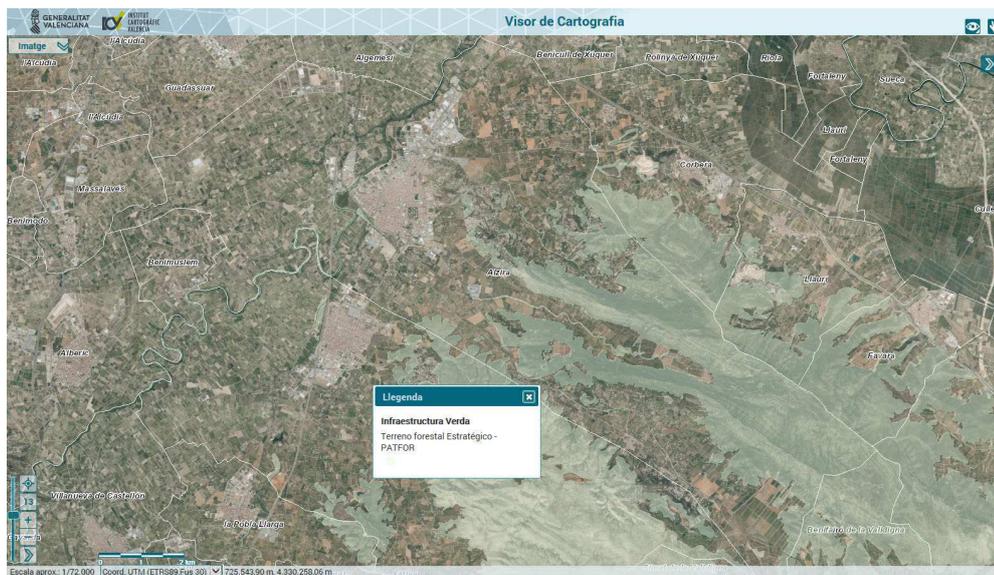
Existen once vías pecuarias en el término municipal de Alzira, de las cuales ocho se ubican en la zona de Alzira, que son: Vereda de castilla, Vereda de Aragón a Guadassuar, Vereda de Gandia, Vereda dels Frares, Assagador de Vilella, Assagador de Vistabella,

Assagador de Montcada, Assagador de la Murta, Vereda Reial de Benimodo a Antella, Vereda de Poblet y Vereda de Vistabella. En el borde oeste del ámbito de la modificación de planeamiento se encuentra el Assagador de Vilella con un ancho de 12 metros.

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 iMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

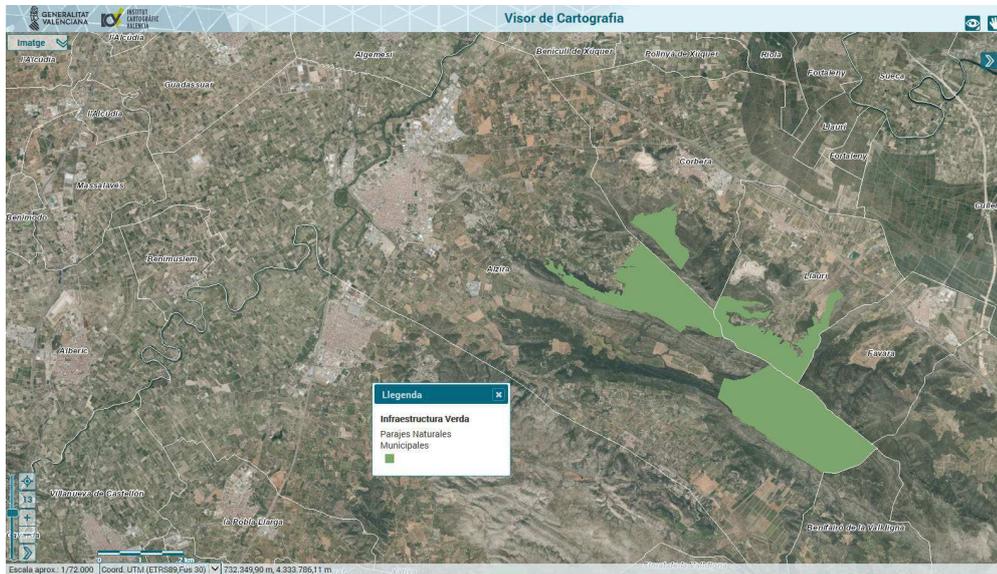


#### 4.2.-Plan de acción territorial (PATFOR)



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.

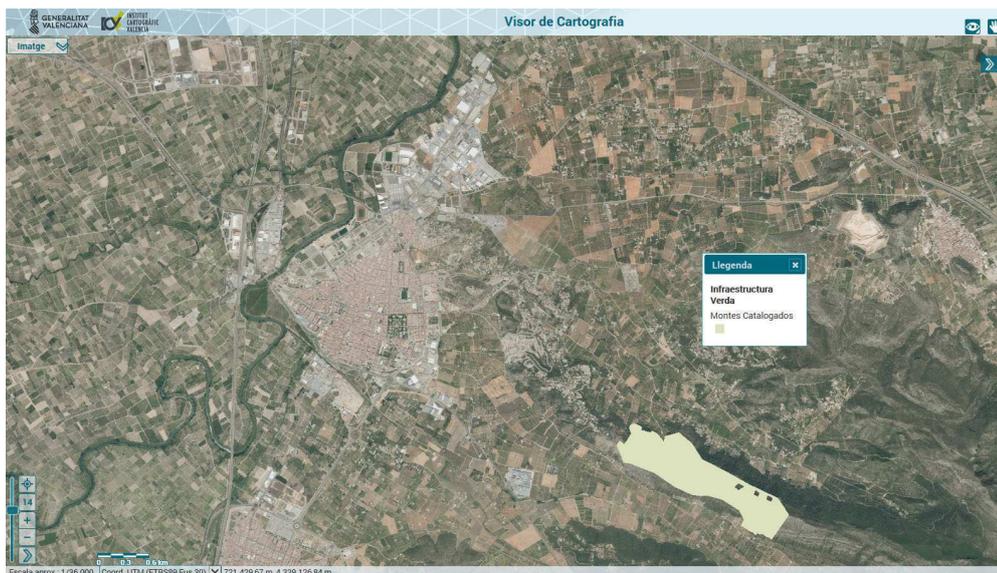
### 4.3.- Parajes municipales protegidos



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.



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

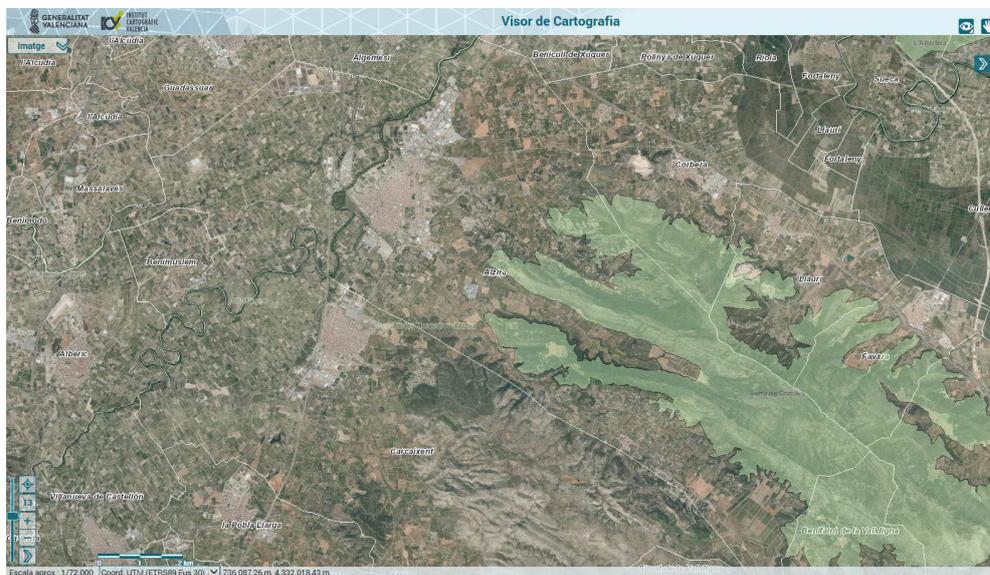
Respecto a la Red Natura 2000, en el término municipal de Alzira se encuentran el L.I.C. de la "Serra de Corbera" y el L.I.C. del Tramo Medio y Bajo del Río Júcar. Parte del término



Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 iMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



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



#### 4.6.- Patrimonio cultural

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

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



Patrimonio Arqueològic: Abrigos del barranco de l'Eixavego, c/ Alborno, nº 1 - c/ Travesia Alborno, c/ Alborno, nº 20-22, c/ Amparo, nº 10, c/ Amparo, nº 6, c/ Amparo, nº 8, c/ Bernat Entença, nº 21, c/ Chulvi nº 10-12, esq. c/ Sangre, esq. c/ San Juan de Ribera, c/ Faustino Blasco, nº 16 esquina c/ costa, nº 2, c/ Major Santa Caterina i altres - rases de conduccions, c/ Major Santa Caterina, nº 7- 9, c/ ronda Algemesí, nº 19, c/ ronda d'Algemesí, nº 15 - c/ Salinerias, nº 4, c/ Salinerias, esquina c/ José Dolz, c/ Salvador, nº 10, c/ Santa Lucía, nº 1, c/ Santa Lucía, nº 21 – 23, c/ Santa Lucía, nº 35, c/ Santa Maria, nº 3-13 - casa reial o casa de l'olivera, c/ Santa Teresa, nº 53, c/ Santos, nº 4 – 10, Cabañas, Casalics del Pont de san Bernardo, Casas de moncada, Cases de Xixerà, Centre històric La Vila. c/ Major Santa Maria, 31, Centre Històric La Vila. C/ Major Santa Maria, 33-37, Cova de les Aranyes, Cova de les Meravelles, Cova de los Gatos, Cova de los Tres Cranios, Coveta de la Muntanya Assolada o del Vessant Sud, Creu Coberta, El Toro, Iglesia de Santa Caterina, Iglesia De Santa Maria, Mercado Viejo de Alzira, Molino de Fus, Molino de Genis o Ginés, Monasterio de Santa Maria de La Murta, Mulata, Muntanya Assolada, Muntanyeta de San Salvador, Muntanyeta o Cabeçol de les Valletes del Gallo, Necròpoli de l'Escola Pia, Necròpoli de Tisneres o del Camí d'Albalat, Nucleo Urbano de Alzira, Plaza del Carbó- C/ Alborno, Nº 1, Plaza del Carbó, Nº 7, Plaza del Forn, Nº 11-12, Plaza del Sufragi, Pont de Carles I o del Riu et Dels Ulls, Prada, Sequer De Juana.

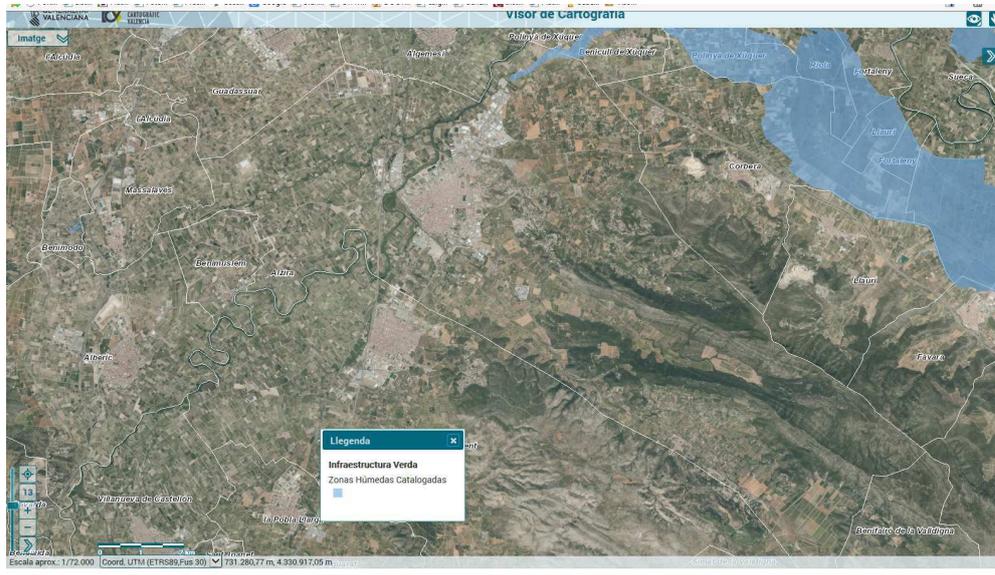
Patrimonio Etnològic: Almàssera de la Murta, Anunciación, Secador de San Bernardo o de Blazquez, Baixador, Banco, Caserna guerdia civil, Caseta de guardabarres, Caseta de guardabarres 2, Caseta de peons, Caseta de peons 2, Casino, Casino 2, Cementerio, Colegio, Colegio 2, Cotonera, Criador de aves, Escuela, Escuela 2, Estación, Estación 2, Fábrica, Fábrica de conservas, Fabrica de papel, Fumeral, Fumeral 2, Lavadero, Lavadero de Tarín, Almacenes antiguos (16 almacenes catalogados), Malecón, Mikado, Molinos (5 molinos catalogados), motores (8 motores catalogados), Motor y balsa de Procat, Nevera de la Murta, Puente(8 puentes catalogados), Portada, pozos, retablos cerámicos (San Agustín, San Bernardo, San Francisco de Asis, San Francisco de Paula, San José, San José y San Cristobal, San Ramón, Santa Rita), Senia del camino de arena, Taller, Gran teatro, transformadores, Trilladora, Via crucis, Virgen de la Murta, Chimenea del puente de hierro, Chimenea de la drapería.

La modificació del plan vigent no afecta en ningun aspecte a ningun elemente catalogat.

#### 4.7.- Zonas humedas 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

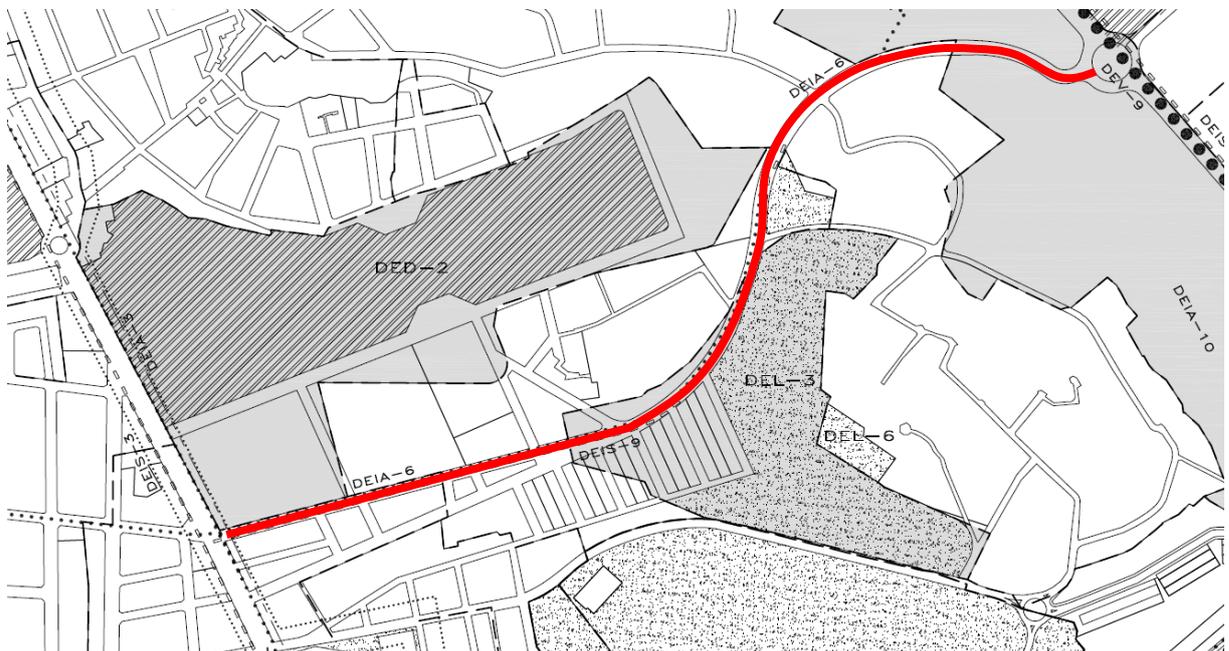
Urbanísticamente el planeamiento vigente incluye los terrenos objeto de modificación en un sector de suelo urbanizable, PPR-11, con dos unidades de ejecución, la UER-111 y la UER-112, con una superficie total de 186.499 m<sup>2</sup> y suelo urbano incluido en el PAR06. Realizada medición topográfica resulta un total de 186.839 m<sup>2</sup>, en lo que respecta al sector PPR-11.

La modificación del Plan General tiene como objeto y contenido básico modificar el uso dotacional previsto en el PGOU/2002 vigente, uso deportivo –DED-2, definido en la UER-111, incorporando un régimen de usos compatibles que facilite el desarrollo del área, y estableciendo la calificación urbanística apropiada a las necesidades. Así como cambiar el trazado del viario que discurre en parte por suelo urbano y que constituye la prolongación de la calle San Salvador, el cual, une la Avda. Padre Pompilio con el Hospital de la Ribera, para trasladarlo en mayor dimensión a lo largo de los suelos dotacionales de nueva creación, cuyo inicio, en la Avda. Padre Pompilio se realiza mediante una glorieta.

De este modo la parcela cambiara su calificación urbanística actual, dotacional deportivo a otros usos dotacionales – policía local, servicios urbanos etc-, que ayuden a regenerar e integrar el barrio de la Alquerieta, y sobre todo a ser viable su desarrollo por la intervención de otras administraciones supramunicipales.

Justificación del cambio del trazado del viario de conexión Avda. Padre Pompilio-Hospital de la Ribera:

El viario previsto en el PGOU/2002, de conexión entre la Avda. Padre Pompilio y la glorieta de acceso al Hospital de la Ribera, con una sección de 14 m, no forma parte de la red primaria estructural. Dicho vial discurre en mayor parte por suelo urbano consolidado por lo que la gestión de dichos terrenos, es decir, la obtención de los terrenos resulta inviable económicamente, es por ello que se pretende su traslado al ámbito del sector PPR11 de suelo urbanizable, en el cual, el ayuntamiento es titular de una parte importante de terrenos y por tanto queda garantizada la gestión de dicho vial. Se incluye en la red primaria como se verá a continuación denominándose DEV-45.



(vial previsto en el PGOU/2002, de conexión este - oeste)

Dada la finalidad de la presente modificación de crear un espacio de servicios urbanos tanto a nivel municipal como supramunicipal, así como conectar el caso urbano con el hospital de la Ribera, el vial indicado se sobredimensiona pasando a tener una sección de 18 m, superior al establecido en el anexo IV de la LOTUP, y además se diseña su inicio y final mediante glorietas con la finalidad de no crear retenciones, mediante semáforos en caso de alguna emergencia de la policía local o bomberos.

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

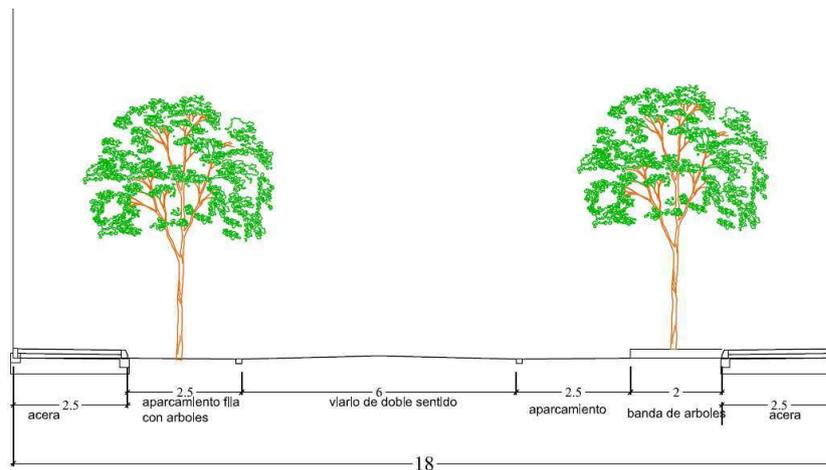
Anchura mínima de los viales	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Residencial; IEB > 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	16 metros.	20 metros.



Anchura mínima de los viales	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> < IEB < 0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	12 metros.	16 metros.
IEB < 0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	10 metros.	12 metros.
Terciario.	16 metros.	20 metros.
Industrial.	18 metros.	24 metros.

En el presente caso la edificabilidad bruta del sector es de 0'2771 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s , por lo que sería suficiente un vial de 12 en ambos sentidos.

La sección prevista es:



Otro aspecto a considerar es el Estudio de Trafico que forma parte de la revisión del PGOU actualmente en tramitación. En las conclusiones se establece:

*En el entorno del casco urbano de Alzira se producen actualmente problemas de tráfico en las horas punta, problemas que se concentran fundamentalmente en dos zonas muy acotadas:*

*Los accesos noroeste a la localidad por la carretera CV-43 dirección hacia el Hospital de La Ribera y el polígono industrial Carretera de Albalat, incluyendo la Av. Voluntat Popular, las 2 glorietas que la delimitan y los viales perimetrales presentes en el entorno, alcanzando también las carreteras provinciales CV-505 y CV-510.*

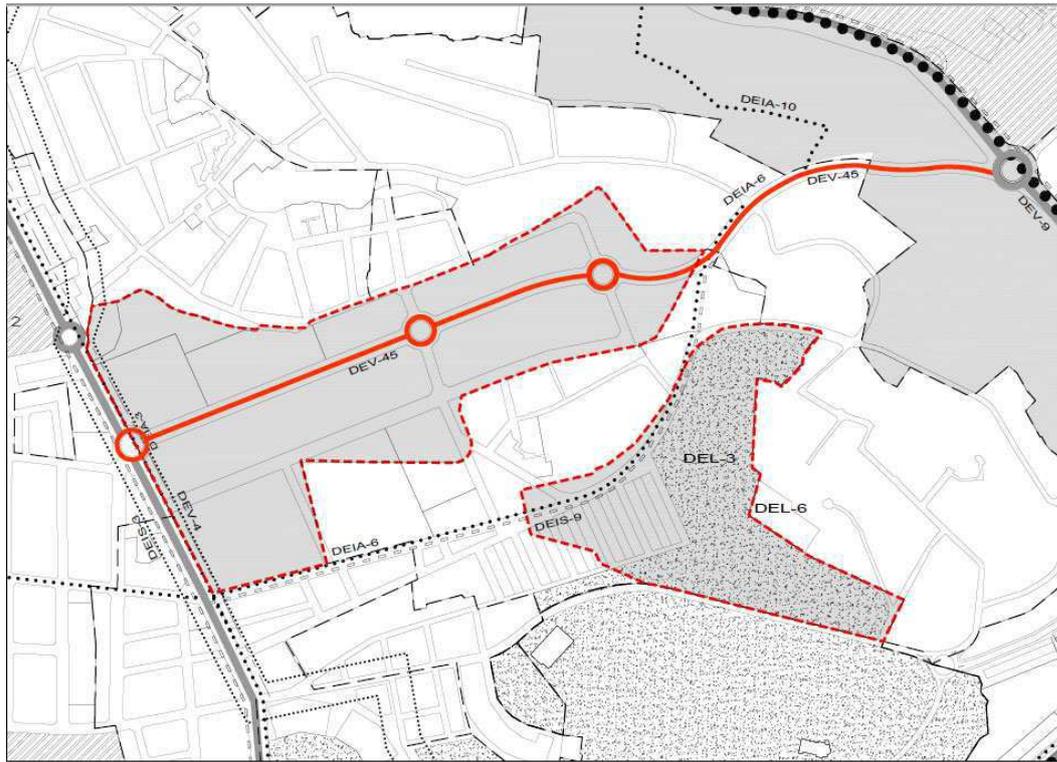


En la actualidad el acceso al hospital de la población proveniente del ala ciudad o de las poblaciones del oeste de Alzira se realiza por la Avda. Voluntat Popular y la Avda. Mediterránea concluyendo ambas en la CV-510, esto produce problemas de tráfico en los tramos grafiados en la imagen anterior. En el estudio de tráfico se plantean varias alternativas para solucionar dicha problemática, respecto a la población de fuera de Alzira. Con la ejecución del vial propuesto en la presente modificación, parte del tráfico del centro de la población ira al hospital por este vial con lo cual se descongestionarían las glorietas existentes en la CV-43/Avda. de la Voluntat popular y la glorieta de la CV -510/CV-505.

Como se puede ver el trazado del vial principal DEV-45 conecta con la glorieta de acceso al hospital dicho trazado ya está prevista en la ordenación del vigente PGOU/2002, por lo que la presente modificación afecta únicamente al tramo que discurre por dentro del sector PPR-11 y el suelo urbano de prolongación de la calle Massalaves y Covadonga que en ese último tramo desaparece para conectar con la calle Vent de Ponent .

Por tanto urbanísticamente queda definida el vial DEV-45 en toda su extensión.

Compatibilidad con el resto de documentos que el Ayuntamiento está tramitando, especialmente el Plan General y el Plan de Movilidad Urbana Sostenible



Con motivo de la estimación de las alegaciones presentadas, también se modifica el uso de parte de la edificabilidad del sector, es decir de los 10.000 m<sup>2</sup> de techo terciario, 5.000 m<sup>2</sup> se les asigna el uso residencial aplicando los coeficientes de homologación establecidos en el PGOU/2002, con la finalidad de no alterar el aprovechamiento tipo del sector.

Y por último se define una parcela de uso propio terciario en el que se materialicen los 5.000 m<sup>2</sup> terciario, ajena a la parcela residencial.

## 2.2.- MOTIVACIÓN DE LA REFORMA PRETENDIDA

La ordenación vigente es la establecida en el PGOU/2002, y tras haber transcurrido acerca de 17 años no se ha llevado a cabo la ejecución del polideportivo al aire libre previsto. A lo largo de este periodo de tiempo el polideportivo se ha ido ejecutando en otra zona, junto al río Jucar.

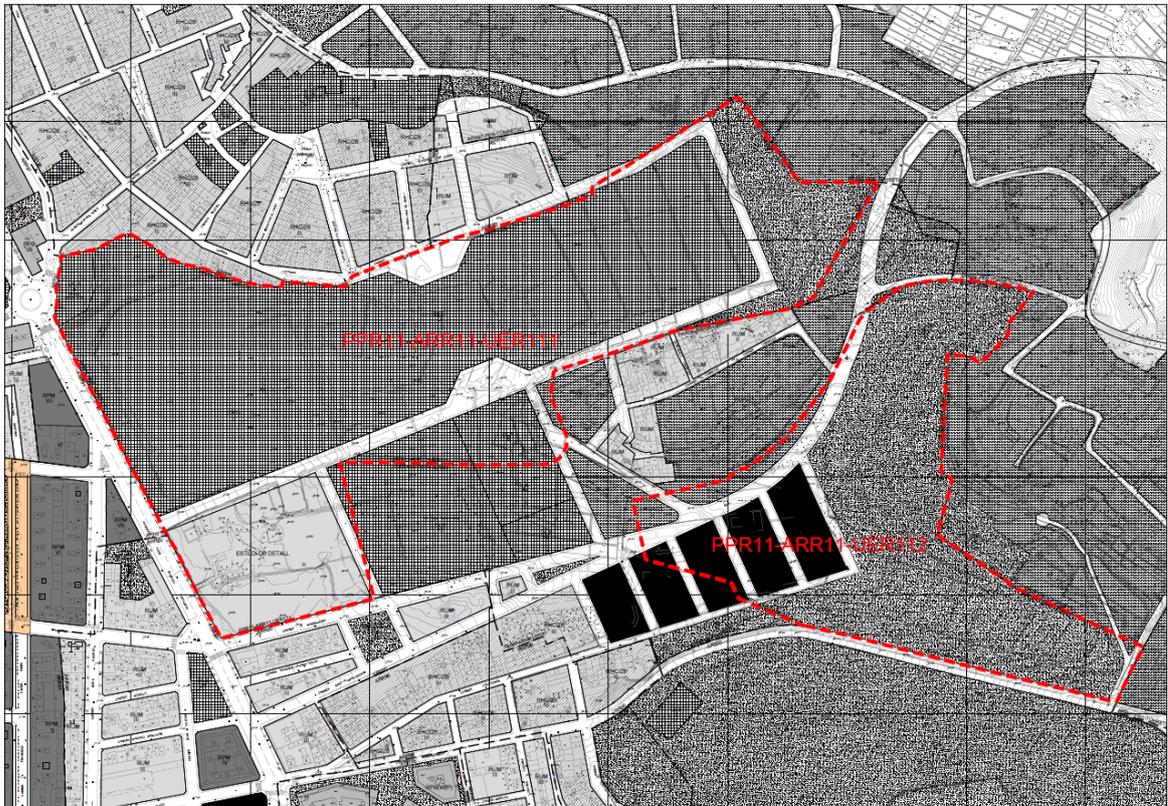


Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 iMTq ++g= (Válido indefinidamente)

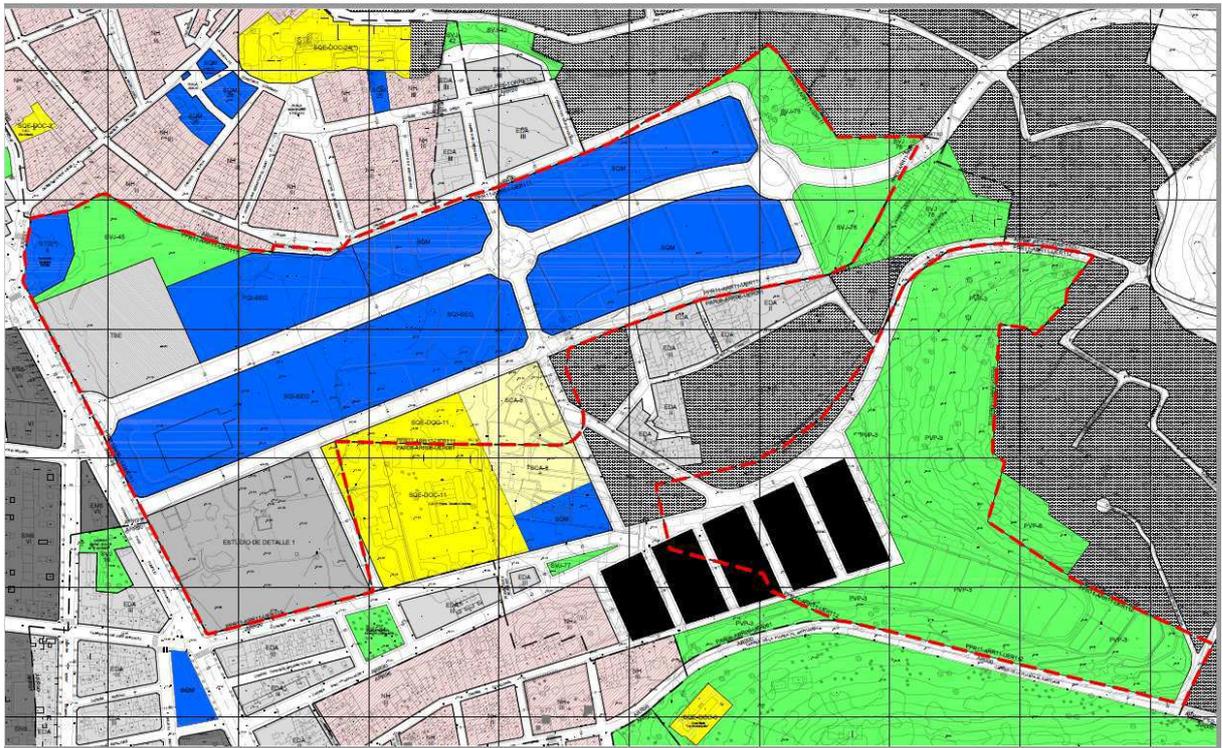
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Además la ordenación vigente establece una gran manzana que constituye una barrera tanto física como funcional en un entorno constituido por el centro histórico donde la trama urbana está formada por manzanas y calles de reducidas dimensiones. Por otro lado surge la necesidad de establecer una zona dotacional que permita la implantación de servicios urbanos, la policía local y bomberos en un espacio que no sea inundable y de fácil acceso, ya que actualmente se encuentra en el centro del caso histórico de la Vila, la cual es inundable y además se accede a través de las laberínticas y estrechas calles propias del casco urbano islámico del siglo IX.

La nueva ordenación permite una mayor permeabilidad entre el barrio de la Alquerieta y el Torretxo con el núcleo urbano, al definir manzanas de menor dimensión con calles transversales que permiten una comunicación norte-sur, este-oeste. Además se proponen usos que permiten una distribución de los servicios administrativos y sociales no solo en el propio sector sino en el ámbito de toda la ciudad. Y en último lugar la definición de pequeñas zonas verdes distribuidas de forma que constituyen una red de espacios de esparcimiento dispuestas próximas a las viviendas.



Ordenación de los terrenos en el planeamiento vigente



Propuesta de planeamiento.

En la ordenación propuesta se establecen dos parcelas lucrativas:

Una situada al norte del sector junto al dotacional (STD- Iglesia Sagrada Familia), con un uso de terciario. Esta modificación es debida al Protocolo General de Actuación entre la Generalitat, y el Ayuntamiento de Alzira, para la organización del concurso European del año 2021, en el que se destina la única parcela lucrativa en el PGOU/2002, a un uso exclusivo residencial, lo cual, obliga a definir la parcela situada al norte, para poder materializar la edificabilidad terciaria. Otro aspecto que motiva esta modificación es que con el transcurso del tiempo la tendencia del mercado aboga por superficies terciarias independientes y con identidad propia. Por tanto, se trata de ampliar la superficie de suelo con uso lucrativo, cuya viabilidad se justifica en el informe emitido **por el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de la Dirección General de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje.**

Y la manzana situada al sur, la cual, ya estaba delimitada en el planeamiento actual, cuya ordenación se pospone a un estudio de detalle, vinculado al concurso bienal de ideas urbanas y arquitectónicas EUROSPAN 16, de uso exclusivo residencial.



	SECTOR (m <sup>2</sup> )	UE 1 (m <sup>2</sup> s)	UE2 (m <sup>2</sup> s)
<b>SUPERFICIE</b>	186.839	126.392	60.447
<b>RED PRIMARIA TOTAL</b>	63.520	21.632	41.888
ZONA VERDE PRIMARIA	41.888	0	41.888
EQUIPAMIENTO PRIMARIO	8.145	8.145	0
VIARIO PRIMARIO	13.487	13.487	

<b>RED SECUNDARIA TOTAL</b>	89.995	81.513	8.482
ZONA VERDE SECUNDARIA	13.463	13.463	0
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO	54.563	54.563	0
VIARIO SECUNDARIO	21.969	13.487	8.482

<b>SUP LUCRATIVA</b>	33.324	23.247	10.077
----------------------	--------	--------	--------

EDIFICABILIDAD	UE-1	UE-2
<b>RPB</b>	30.046 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
<b>RUA</b>	95 m <sup>2</sup> t	642 m <sup>2</sup> t
<b>TBE</b>	5.000 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
<b>RUH</b>	0 m <sup>2</sup> t	15.996 m <sup>2</sup> t

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

El PGOU, al igual que el resto de los instrumentos de ordenación urbanística, tiene una vigencia indefinida, a tenor de lo previsto en el artículo 22 de la LOTUP.

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

“Art. 63.1.- Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según establezca la normativa específica.”

Las determinaciones urbanísticas que son objeto de la modificación forman parte de la ordenación estructural en el PGOU/2002, – parcela dotacional de uso deportivo, DED-2, y el resto de determinaciones que se modifican forman parte de la ordenación pormenorizada–alineaciones y rasantes–.



Así lo determina también la LOTUP en su artículo 24:

“1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

- a) Red interurbana e comunicaciones viarias...
- e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato. “

Siguiendo con el indicado artículo 63.3 de la LOTUP:

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

“ No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.”

En el presente caso el equipamiento deportivo ya se ha ejecutado por acuerdo plenario de fecha 27/7/2005 desplazándolo a la zona de Tulell. **Y visto el informe emitido por el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de la Dirección General de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje** en el que se concluye la viabilidad de disminuir el suelo dotacional y por tanto la aplicación de la excepción indicada en el citado artículo 63.3.

Por otro lado, cabe indicar que en aplicación del artículo 63.7 la presente modificación tiene la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada:

“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."

Respecto a la posibilidad de incrementar la edificabilidad residencial reduciendo la edificabilidad terciaria, se realiza mediante la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el PGOU/2002, con lo cual, **no** se modifica el aprovechamiento tipo del sector.

Realizadas las operaciones resultarían los siguientes parámetros:

EDIFICABILIDAD	UE-1	UE-2
<b>RPB</b>	30.046 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
<b>RUA</b>	95 m <sup>2</sup> t	642 m <sup>2</sup> t
<b>TBE</b>	5.000 m <sup>2</sup> t	0 m <sup>2</sup> t
<b>RUH</b>	0 m <sup>2</sup> t	15.996 m <sup>2</sup> t

Esto supone un incremento de 5.714 m<sup>2</sup>t residencial, y por tanto un incremento de 57 viviendas y 143 habitantes, en aplicación de los ratios establecidos en el TRLOTUP.

Este incremento de edificabilidad residencial conlleva un posible incremento de suelo dotacional de la red secundaria y primaria en lo que se refiere a zonas verdes.

Según el anexo IV, del TRLOTUP la reserva de suelo dotacional de la red secundaria destinado a zona verde y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros de cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente residencial. De esta reserva 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente residencial se destinarán a zona verde pública.

El techo residencial del sector sería:

Techo Total objetivo del SECTOR			
	UE-1	UE-2	TOTAL
<b>RUH</b>		15.996 m <sup>2</sup> t	15.996 m <sup>2</sup> t
<b>RUA</b>	95 m <sup>2</sup> t	642 m <sup>2</sup> t m <sup>2</sup> t	737 m <sup>2</sup> t
<b>RPB</b>	30.046 m <sup>2</sup> t		30.046 m <sup>2</sup> t
			46.779 m <sup>2</sup> t

Reserva de suelo dotacional 35% (46.779 m<sup>2</sup>t)= 16.373 m<sup>2</sup>s. El sector tiene una superficie de suelo dotacional de la red secundaria de 68.026 m<sup>2</sup>s, (sin contar viario) muy superior a los 16.373 m<sup>2</sup> necesarios.

Reserva de zona verde: 15% (46.779 m<sup>2</sup>t)=7.017 m<sup>2</sup>s, para el uso residencial y 4% (5.000 m<sup>2</sup>t)= 200 m<sup>2</sup>s, para el uso terciario, total de superficie destinada a zona verde 7.217 m<sup>2</sup>s. El sector tiene una superficie de zona verde de 13.463 m<sup>2</sup>, superior a los exigidos, por consiguiente, no





sería necesario incrementar la superficie dotacional de zona verde y equipamientos.

Con relación a la red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos, artículo 24 del TRLOTUP, la extensión mínima será de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de la población prevista en el plan.

La superficie de red primaria de parques que establece el PGOU/2002 es de 419.166 m<sup>2</sup>s.

DEL-1 Montañeta S. Salvador	160.925 m <sup>2</sup> s
DEL-2 Alquenencia	52.706 m <sup>2</sup> s
DEL-3 Torretxo	43.751 m <sup>2</sup> s
DEL-5 Parque Fluvial	158.965 m <sup>2</sup> s
DEL-6 PES Torretxo	2.819 m <sup>2</sup> s (es continuación del DEL-3)
Total	419.166 m <sup>2</sup> s

La población existente es de 44.938 habitantes (ficha municipal edición 2021- Generalitat Valenciana).

Los sectores que están previstos en el PGOU/2002 vigente que se encuentran sin desarrollar o que se encuentran urbanizados, pero sin edificación son:

sector	habitantes
PPR01 Cami de la Perrera	865
PPR10 Tulell	10.057
PPR11 Torretxo	982
PPR13 Barraca Oeste	603
PPR14 Barraca Este	351
PPR15 Raco de Matamoros	403
PPR18 Valletes de Bru	987
PPR19 San Bernat	42
Total	14.291

En el suelo vacante del núcleo urbano hay una previsión de 991 viviendas, lo cual da una población de 2.081 habitantes a considerar.

La población prevista será de 44.938 + 14.291+2.081 = 61.310 habitantes y la superficie de zona verde (61.310 x 5) necesaria es 306.549 m<sup>2</sup>s.

Por consiguiente, existe un exceso de zona verde –parque -, por lo que no será necesario incrementar la superficie dotacional de red primaria.

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

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





### 3.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE

De conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Política Territorial y paisaje se redacta un estudio de integración paisajística.

### 4.- INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA

En la situación actual el sector público se ve mermado por las circunstancias económicas para posibilitar la total financiación de las actuaciones. Por ello el presente documento se refiere a la estimación de los costes de ejecución, que como carga soporta la operación urbana y la valoración de la parcela de suelo lucrativo resultante del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución UER-111, imputándose esta como ingresos posibles, a los efectos de evaluar la viabilidad de la operación, 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.

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

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

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



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

Donde:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

### Caracterización del producto inmobiliario construible sobre los terrenos

Se realiza el estudio de la viabilidad respecto a la unidad de ejecución UER-111, a la que le corresponde un aprovechamiento de 33.429 m<sup>2</sup>t en unidades RUH, que en aplicación de los coeficientes de homogeneización del PGOU le corresponden 30.046 m<sup>2</sup>t en RPB residencial plurifamiliar en bloque, 95 m<sup>2</sup>t en residencial unifamiliar aislado y 5.000 m<sup>2</sup> t en terciario.

### Uso residencial (RPB):

### 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.

testigos	situación	precio	superficie	euros/m <sup>2</sup>
1	Plaza Cartonajes	65.500	74	885'14





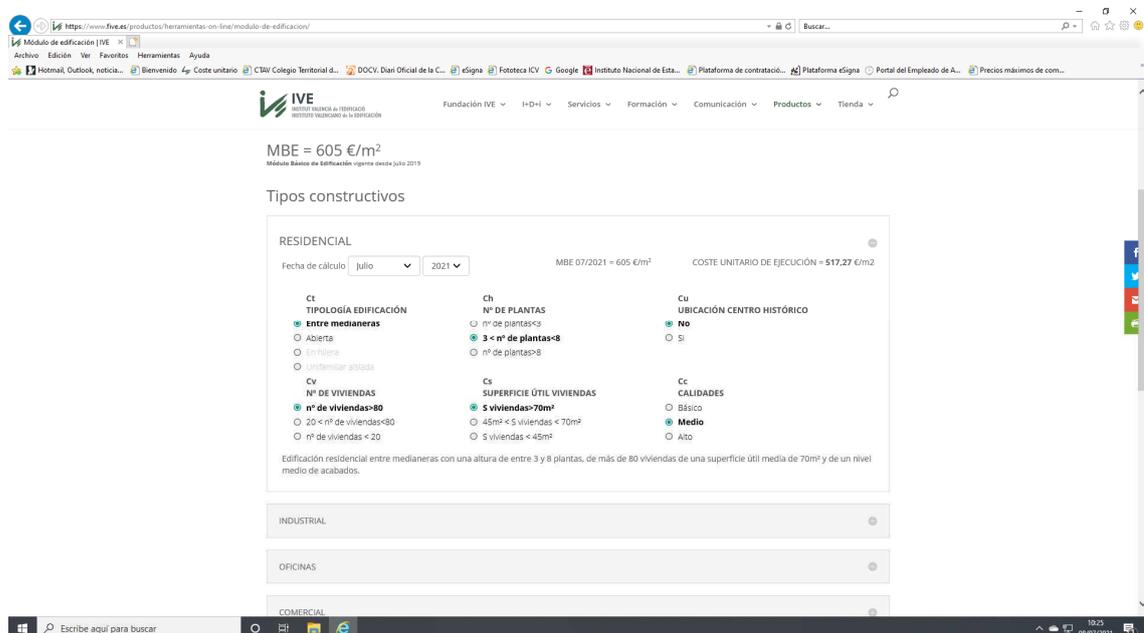
2	Plaza Cartonajes	98.000	80	1.225'00
3	Avda. Padre Pompilio	96.000	102	941'18
4	Plaza Cartonajes	105.000	115	913'04
5	Plaza Cartonajes	97.000	85	1.141'18
6	Plaza Cartonajes	123.900	123	1.007'32
7	Avda. Padre Pompilio	96.000	115	834'78

El valor medio que se obtienen es de 992'52 euros/m<sup>2</sup>

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

A partir de los datos estadísticos que constan en el instituto valenciano de la vivienda, adaptados al tipo de promoción que se puede esperar para los terrenos objeto de este informe, se propone con carácter orientativo el valor de Unitario de Ejecución = 517'27 €/m<sup>2</sup> en edificación residencial aislada con una altura entre 3 y 8 plantas, de más de 80 viviendas, de una superficie útil superior a 70 m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados.

Dicho precio se incrementa con el correspondiente beneficio industrial (6%), gastos generales (13%), obteniendo un valor de 615'55 euros/m<sup>2</sup>.



**Valor coeficiente K:** 1'20

**Valor residual.**

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

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



$$VRS=(992'52/1'2)- 615'55 = 211'54 \text{ euros/m}^2$$

**Uso Terciario:**

**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.

testigos	situación	precio	superficie	homogeneización	euros/m <sup>2</sup>
1	calle Naranjo	508.600	1.210	1,00	420
2	C/ Plaza Mayor	185.000	330	0,80	448
3	Plaza Reino	238.700	200	1,00	1.194
4	C/ Doctor Ferran	270.000	700	1,00	386
5	C/ Valencia	360.000	953	0,80	302
6	Avda Luis suñer	368.000	929	1,00	396

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

Se considera un valor de construcción del 50% del uso residencial estableciéndose en 307'77 euros/m<sup>2</sup>.

**Valor coeficiente K:** 1'2

**Valor residual.**

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

$$VRS =(524 /1'2)- 307'77 = 129'22 \text{ euros/m}^2$$

**Uso residencial unifamiliar:**

**Valor del producto inmobiliario construible sobre los terrenos**

Para la selección de testigos de inmuebles comparables se ha procedido a través de ofertas actuales del portal mil anuncios, idealista, etc y el resultado ha sido la selección de 6 testigos homogéneos después de desechar otros que no eran comparables. Se han seleccionado aquellos inmuebles que cuentan con características y calidades similares, excepto el número 6, que para ser comparable se ha considerado la necesidad de realizar una mejora de la cubierta por lo que se le aplica un coeficiente de 1'2 al valor final.



Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



testigos	situación	precio	superficie	Coef homog	euros/m <sup>2</sup>
1	C/ Verge del Lluch	235.000	190	1	1.237
2	Centro	325.000	275	1	1.182
3	C/ Verge del Lluch	230.000	180	1	1.278
4	C/ Cristobal Monterde	225.000	202	1	1.114
5	C/ Massalaves	240.000	191	1	1.257
6	Centro	137.000	134	1'2	1.145

El valor medio que se obtienen es de 1.202 euros/m<sup>2</sup>

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

A partir de los datos estadísticos que constan en el instituto valenciano de la vivienda, adaptados al tipo de promoción que se puede esperar para los terrenos objeto de este informe, se propone con carácter orientativo el valor de Unitario de Ejecución = 558'34 €/m<sup>2</sup> .

Dicho precio se incrementa con el correspondiente beneficio industrial (6%), gastos generales (13%), obteniendo un valor de 615'55 euros/m<sup>2</sup>.

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Octubre 2021 MBE 10/2021 = 685 €/m<sup>2</sup> COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 558,34 €/m<sup>2</sup>

<p><b>Ct</b> TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input checked="" type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p><b>Ch</b> Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas&lt;3</p> <p><input type="radio"/> 3 &lt; nº de plantas&lt;8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas&gt;8</p>	<p><b>Cu</b> UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p><b>Cv</b> Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas&gt;80</p> <p><input type="radio"/> 20 &lt; nº de viviendas&lt;80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas &lt; 20</p>	<p><b>Cs</b> SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> S viviendas&gt;70m<sup>2</sup></p> <p><input type="radio"/> 45m<sup>2</sup> &lt; S viviendas &lt; 70m<sup>2</sup></p> <p><input type="radio"/> S viviendas &lt; 45m<sup>2</sup></p>	<p><b>Cc</b> CALIDADES</p> <p><input checked="" type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m<sup>2</sup> y de un nivel básico de acabados.

### Valor residual.

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

$$VRS = (1.202 / 1'2) - 664 = 337'23 \text{ euros/m}^2$$

### Valor total del suelo:

$$30.046 \text{ m}^2 \times 211'54 \text{ euros/m}^2 = 6.356.090 \text{ euros}$$

$$5.000 \text{ m}^2 \times 129'22 \text{ euros/m}^2 = 646.093 \text{ euros}$$

$$95 \text{ m}^2 \times 337'23 \text{ euros/m}^2 = 32.037 \text{ euros}$$

$$\text{Total} = 7.034.219 \text{ euros.}$$



Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Siendo la repercusión en unidades de aprovechamiento de 210'42 euros/ua

**Gastos de urbanización.**

A partir de los datos obrantes en el departamento con relación a otras unidades de urbanización ejecutadas se propone un modulo de urbanización de 90 euros / m²s para los viales y 30 euros/ m² para las zonas verdes. Se acompaña hoja resumen de los gastos de urbanización de diferentes sectores en los que el uso predominante es el residencial.

Siendo la superficie de 13.487 m² y 13.463 m² de viales (red secundaria) y zona verde respectivamente se obtiene un total de 1.617.720 euros, y una repercusión de los gastos de urbanización de 48'39 euros/ua.

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 uso residencial 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.- FICHA DE ZONA**

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZND-RE
<b>DEFINICION DE LA ZONA</b>	
CODIGO DE ZONA DE ORDENACION	SR-11
SUPERFICIE	186.839
USO DOMINANTE	Residencial.
USOS COMPATIBLES	Tco.1. Tco.2 Terciario Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. Tof. Locales de oficina. Tre. Actividades recreativas. Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda. Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda. D. Dotacionales. Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.
USOS INCOMPATIBLES	Tho.2. Campamentos. Tre. 5. Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3. Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5) y las

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

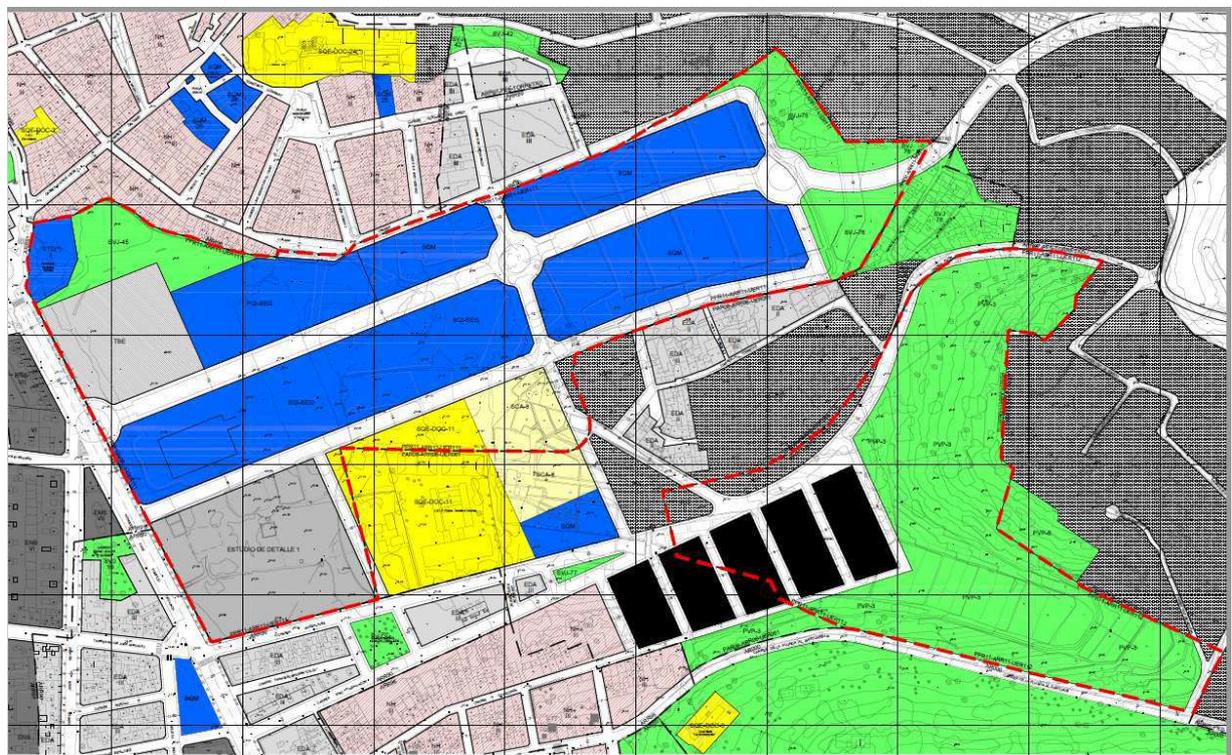
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp





	instalaciones de producción de energía fotovoltaica mediante la figura de Comunidades energéticas locales o cualquier otra que pueda ser de aplicación. Aparcamientos: Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).
DENSIDAD	Baja 25'05 viv/ha
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB= 0'2771 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s IER=0'2503 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s IEI= 0'0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s IET= 0'0267 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
POBLACION MÁXIMA	982

PLANO



PROTECCIONES

AFECCIONES

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.

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

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





b) Uso residencial plurifamiliar en edificio de uso exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose destinar la planta baja a este mismo uso o a cualquiera de los autorizados en esta zona.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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).

i) 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>.

j) 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.

k) 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.

l) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- En plantas altas de uso exclusivo, sin posibilidad de compartir la planta con uso residencial.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales y a usos residenciales.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Subzona residencial unifamiliar aislada. RUA (AIS según LOPTUP) Art. 5.14. a Art. 5.18

Subzona residencial unifamiliar en Hilera. RUH (ADO según LOPTUP). Art. 5.19. a Art. 5.23

Subzona residencial unifamiliar en manzana, RPM (según LOPTUP).Art. 5.30. a Art. 5.34

Subzona residencial plurifamiliar en bloque RPB (según LOPTUP).Art. 5.35 . a Art. 5.39

Subzona Terciaria . TBE Terciario bloque exento.

6.- FICHA DE GESTION

FICHA DE GESTION	SR-11
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
ZONA DE ORDENACION	ZND-RE
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Tco.1. Tco.2 Terciario Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. Tof. Locales de oficina. Tre. Actividades recreativas. Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda. Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda. D. Dotacionales. Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.
USOS INCOMPATIBLES	Tho.2. Campamentos. Tre. 5. Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3. Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), infraestructuras (Din) excepto los servicios

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

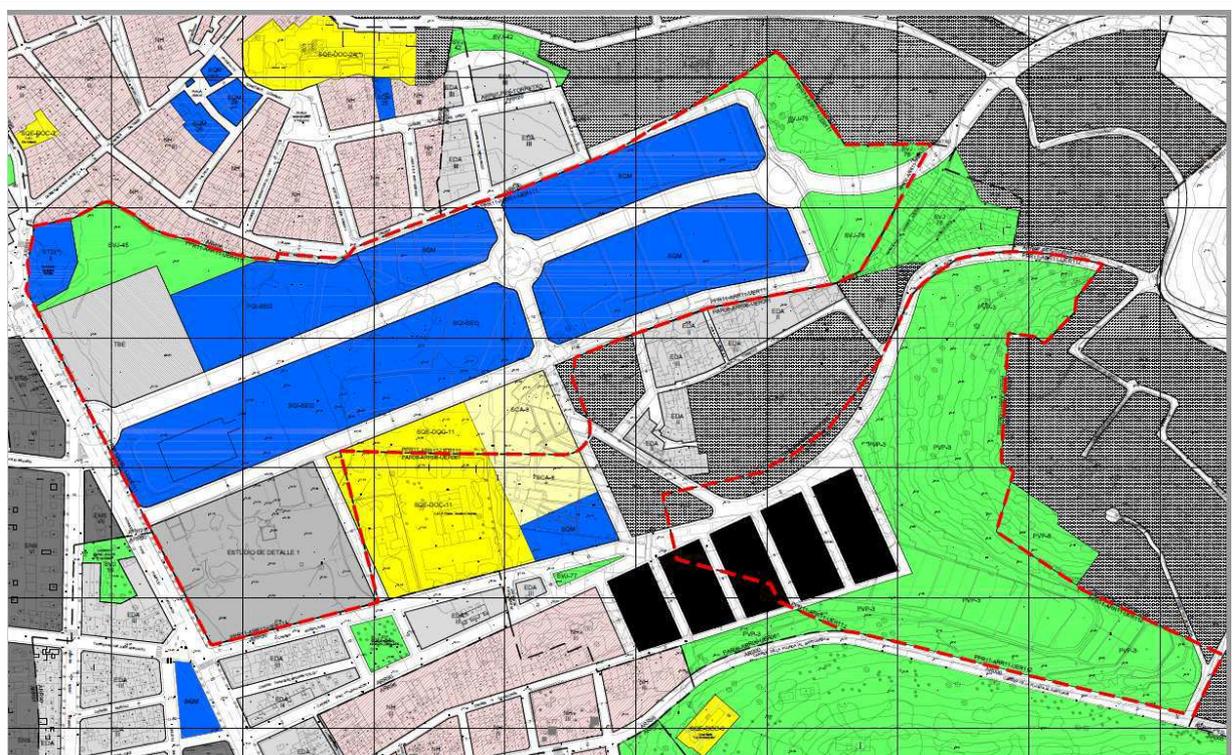
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp





	centrales de telecomunicaciones (Din.5) y las instalaciones de producción de energía fotovoltaica mediante la figura de Comunidades energéticas locales o cualquier otra que pueda ser de aplicación.  Aparcamientos: Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	El aprovechamiento tipo será el que resulta de la aplicación de los coeficientes de homogeneización definidos en el vigente PGOU/2002, a la edificabilidad de los diferentes usos definidos.  Área de reparto ARR-11

PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR



PARAMETROS URBANISTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	186.839	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'2771
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	63.520	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'2503
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	13.487	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'0267
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	41.888	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	8.145	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	46.779
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	468
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº DE HABITANTES	982





		ESTIMADOS	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	25'05
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)			186.839
CONDICIONES DE ORDENACION			
CONDICIONES DE GESTION:			
<p>A- La Alternativa Técnica y la Proposición Jurídica Económica deberá tener en cuenta el Protocolo General de Actuación entre la Generalitat, a través de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y el Ayuntamiento de Alzira para la organización del concurso European para el año 2021.</p> <p>B- Las cargas de urbanización correspondiente al vial DEV-45, deberán figurar en el proyecto de urbanización, en separata exprefeso, al objeto de que su coste no sea repercutido a los propietarios. Financiándose dichos costes en los términos que figuran en el Estudio de Sostenibilidad Económica.</p> <p>C- La programación de la UER-111 incluirá un proyecto de urbanización que recogerá la separata de coste descrita en el punto anterior. El proyecto de urbanización podrá incluir, también, una propuesta de ejecución en fases de la obra de urbanización.</p> <p>D- La proposición jurídica económica que se presente asumirá la retribución del urbanizador en terrenos; priorizando la materialización del aprovechamiento que le corresponda en suelo terciario, al objeto de preservar la posible concreción del proyecto European por parte del ayuntamiento y la Conselleria de vivienda.</p> <p>E- El proyecto de reparcelacion podrá considerar como criterios de valoración, a los efectos de homogenización entre terciario y residencial, los que figuran en el estudio de viabilidad económica</p> <p>F- La vinculación de la manzana ED-1 al proyecto European exigirá que, aún cuando las adjudicaciones se efectúen en pro Indiviso, el proyecto de reparcelacion incluya los mecanismos necesarios para extinguir dichos pro Indivisos conforme a la legislación urbanística, procurando la máxima adjudicación en suelo lucrativo privado residencial al ayuntamiento de cara a la materialización del proyecto European en los términos que resulten del convenio con la Conselleria.</p> <p>G- El urbanizador se deberá comprometer a simultanear las obras de urbanización y de edificación.</p> <p>H- la alternativa técnica y la proposición jurídica económica que se presente deberán Incluir una propuesta de edificación del proyecto resultante del concurso Europa, Bien mediante el instrumento de promoción delegada, cooperativa, encomienda de gestión u otro similar.</p>			
Figura de planeamiento	La ordenación de las manzanas situadas al sur de la unidad de ejecución 1 se definirá mediante un estudio de detalle La unidad de ejecución 2 tiene un exceso de aprovechamiento de 679 m <sup>2</sup> en unidades	Gestión	Directa por los propietarios o Indirecta. (1)

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

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



	RUH correspondientes a la unidad de ejecución 1		
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:			
<p>En la manzana identificada como ED-1: EL proyecto de edificación residencial seguirá los criterios de diseño establecidos en el concurso de EUROPAN 16, y que se concretaran mediante un estudio de detalle.</p> <p>Las obras de urbanización se realizarán en fases dando prioridad a la ejecución del vial DEV-45, y los viales que delimitan la manzana residencial. Y las especificaciones en cuanto a la definición y calidades de las obras de urbanización serán las que determine el departamento técnico del ayuntamiento de Alzira.</p> <p>El plazo máximo de ejecución para las obras de urbanización y edificación se establecera en 5 años.</p>			

(1) El artículo 119 del TRLOTUP, establece que:

*" 1. Corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.*

**2. La condición de agente urbanizador prioritariamente deberá asumirla, en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada."**

En el presente caso el Ayuntamiento no dispone de recursos personales, ni económicos con los que pueda gestionar la actuación. También cabe indicar que en el presupuesto municipal no se incluye una partida presupuestaria para asumir la gestión directa dicha actuación. En consecuencia, procederá la gestión directa por los propietarios o indirecta por un agente urbanizador, conforme establece el artículo 120 y 121 del TRLOTUP.

## 7.- FICHA RESUMEN DEL DOCUMENTO

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

Superficie del sector	186.839	Uso	residencial
Reclasifica SNU	no	Índice de edificabilidad bruta IEB	0'2771m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Superficie SNU reclasificada	0 m <sup>2</sup>	Edificabilidad residencial	46.779 m <sup>2</sup> †
		Edificabilidad terciaria	5.000 m <sup>2</sup> †
Nº total de viviendas nuevas	0	Edificabilidad industrial	0 m <sup>2</sup> †
Nº viviendas VPP nuevas	0		



Incremento de población	0		
Incorpora golf	no		
Superficie Golf	0 m <sup>2</sup>	Gestión	- Directa por los propietarios - Indirecta
Tipo de modificación	Recalificación suelo		
Descripción resumida de la modificación	Cambiar la ordenación, en cuanto a las alineaciones y usos		
Observaciones:			

	Red primaria	Red secundaria	Incremento red primaria	Incremento red secundaria
Parques y jardines	41.888m <sup>2</sup>	13.463 m <sup>2</sup>	392 m <sup>2</sup>	2.672 m <sup>2</sup>
Red viaria	13.487 m <sup>2</sup>	21.969 m <sup>2</sup>	13.487 m <sup>2</sup>	-871 m <sup>2</sup>
Dotaciones y equipamientos	8.145 m <sup>2</sup>	54.563 m <sup>2</sup>	-71.986 m <sup>2</sup>	48.314 m <sup>2</sup>

	Red primaria	Red secundaria		Red primaria	Red secundaria
<b>Total zonas verdes</b>	41.888 m <sup>2</sup>	13.463 m <sup>2</sup>	Total dotaciones y equipamientos	8.145 m <sup>2</sup>	50.826 m <sup>2</sup>
Parques y jardines	41.888 m <sup>2</sup>	13.463 m <sup>2</sup>	Docente	0 m <sup>2</sup>	2.688 m <sup>2</sup>
			Cultural	0 m <sup>2</sup>	1.924 m <sup>2</sup>
<b>Total red viaria</b>	13.487 m <sup>2</sup>	21.969 m <sup>2</sup>	Deportivo-recreativo	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Red viaria	13.487m <sup>2</sup>	21.969 m <sup>2</sup>	Deportivo golf	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	0 m <sup>2</sup>	3.737 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>	25.731 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	8.145 m <sup>2</sup>	20.483 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>		-58.107 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL INCREMENTO DOT. RED SECUNDARIA</b>		50.115 m <sup>2</sup>			

	INCREMENTO		INCREMENTO
<b>SUELO URBANO</b>		<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
Residencial	0 m <sup>2</sup>	Residencial	-6 m <sup>2</sup>
Industrial	0 m <sup>2</sup>	Industrial	0 m <sup>2</sup>
Terciario	0 m <sup>2</sup>	Terciario	8.338 m <sup>2</sup>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>			
Común	0 m <sup>2</sup>		
Protegido	0 m <sup>2</sup>		

## 8.- NORMAS URBANISTICAS

### ZONA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

**Art. 5.36. Asignación de usos.** Corresponde los indicados en el Plan General.

#### **Art. 5.37. Condiciones de la parcela.**

La superficie mínima de parcela edificable será la del bloque, establecida por la alineación exterior de la parcela definida como tal en los planos de ordenación. La actuación sobre la misma será única, si bien su ejecución podrá realizarse en fases.

La ocupación de la parcela edificable será la que resulte del Estudio de Detalle.



**Art. 5.38. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Altura de cornisa.

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas definidas en el Estudio de Detalle, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,80 + 3,35 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas, a edificar sobre la baja.

Se entiende como altura de cornisa (HC), la distancia vertical tomada desde la cota de rasante de la acera en el punto medio de la longitud de fachada de la parcela, hasta el plano horizontal inferior del forjado, o elemento que lo sustituya, de la última planta del edificio.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Nº de plantas	Altura de cornisa	Altura máxima
I	5,80 m	10,30 m
II	9,15 m	13,65 m
III	12,50 m	17,00 m
IV	15,85 m	20,35 m
V	19,20 m	23,70 m
VI	22,55 m	27,05 m
VII	25,90 m	30,40 m
VIII	29,25 m	33,75 m
IX	32,60 m	37,10 m
X	35,95 m	40,45 m

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial, en los cuales la altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas que establezca el estudio de detalle, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda superar la altura máxima de cornisa establecida, ni el número de plantas.



2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafadas en los planos de ordenación del estudio de detalle.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en las ordenanzas generales de edificación de las presentes normas. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por 100 ni superior al 100 por 100. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y accesos a cubierta en una franja de 15 m desde la alineación exterior. Sólo podrá destinarse a usos residenciales cuando forme una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso se realice a través de ella. En la vertiente contraria a la recayente a fachada dentro de esta franja de 15 m y para la ubicación de instalaciones o servicios domésticos, se autorizará hasta un 20 % de esta franja de la cubierta superior del edificio, del tipo azotea planta transitable, que deberá ubicarse en el plano contrario al de fachada y nunca visible desde cualquier espacio público.

b) Se permitirán las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

4. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales de la edificación.

5. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 5,80 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación exterior, este no podrá situarse a menos de 3,50 m. de la acera.

b) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueado 3 metros del plano de



fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

6. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho inferior a 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 120 cm, y sin que superen en longitud los tres cuartos de la longitud de cada fachada del edificio.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 120 cm, y sin que superen en longitud los tres cuartos de la longitud de cada fachada del edificio.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de 150 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm, y sin que superen en longitud los tres cuartos de la longitud de cada fachada del edificio.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm, y sin que superen en longitud los tres cuartos de la longitud de cada fachada del edificio.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

**Art. 5.39. Dotación de aparcamientos.**

En edificios de viviendas plurifamiliares, será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.

**ZONA DE TERCIARIO**

**Art. 1. Asignación de usos.**

A) USO DOMINANTE:

Tco.3. Uso terciario comercial de grado 3.

B) USOS PERMITIDOS:



Se permitirán, salvo que se manifiesten claramente incompatibles con el uso dominante, los siguientes usos:

- a) Tco.1. Uso terciario comercial de grado 1.
- b) Tco.2. Uso terciario comercial de grado 2.
- c) Tho.1. Uso hotelero en su categoría 1.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo hotelero.

- d) Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

- e) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de actividades recreativas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

- f) D. Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo dotacional y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

- g) Par. Aparcamientos de uso privado o público, en todas sus categorías.

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.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) R. Residencial, 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 m<sup>2</sup> construidos.

## Art. 2. Condiciones de la parcela.

Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:



- a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 1.200 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: Deberá disponer como mínimo, de 15 metro.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

### **Art. 3. Parámetros de emplazamiento.**

La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 59'9 %.

La edificabilidad neta será del 0'599%

### **Art. 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

- a) El número máximo de plantas será de una o la que se defina en el Estudio de Detalle.
- b) La edificación quedará limitada por un volumen envolvente virtual, que será la definición en planta de la parcela y de altura según el número de plantas que resulten de un estudio de detalle.
- c) Se permite la construcción de plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales. Estas no computarán en la edificabilidad máxima de la parcela.
- d) Se autorizará la construcción de entreplantas, las cuales computan a efectos de edificabilidad.
- d) Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse, al menos, tres metros medidos en la perpendicular de ésta.
- e) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.
- f) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior. Computan a los efectos de edificabilidad.

### **Artículo 2.4.19. Condiciones estéticas de la edificación.**

- a) Los parámetros de fachada recayentes a vía pública, así como los parámetros laterales y/o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.



b) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

**Artículo 2.4.20. Dotación de aparcamientos.**

Será de aplicación las regulaciones determinadas en el Plan General.

**CAPITULO: NORMAS DE INTEGRACION PAISAJISTICA**

Las presentes normas son complementarias a las establecidas en el PGOU/2002, para los usos dotacionales.

- Volumetría sencilla, de fácil lectura compositiva.
- Todos los paramentos verticales exteriores del edificio deberán tener tratamiento de fachada
- Con el fin de evitar cualquier contaminación lumínica o de imagen no podrán disponer elementos molestos (carteles retroiluminados, elementos publicitarios, colores y materiales estridentes...), ajenos a los necesarios para el correcto funcionamiento del edificio.
- Los edificios deberán estar retranqueados de la alineación exterior de forma que la superficie no ocupada por estos este ajardinada,

**CAPITULO: condiciones para crear espacios inclusivos:**

- Integración de todas las edades en el espacio libre, integrando zonas de descanso y ocio.
- Creación de espacios de recreo "neutros" que respetan la evolución psicopedagógica de los menores.
- De forma espacial, en espacios libres cerca de dotacionales de carácter escolar se deberá atender a la ubicación de accesos peatonales y rodados, acceso y aparcamiento de bicicletas, de espera de familiares, zonas con sombra y vegetación en el camino escolar, zonas de juego intergeneracional.
- Evitar el exceso de mobiliario urbano fijo de baja utilidad que no permite usos alternativos de este espacio, como por ejemplo bailar, jugar.
- Incorporar las necesidades de las personas con diversidad funcional: rampas, bordillos o pilones imposibles.
- Evitar encuentros mal resueltos en el pavimento que son poco molestos para las personas jóvenes pero que facilitan las caídas a las personas mayores o con algún problema funcional. En particular, los encuentros entre los pavimentos de goma de





los juegos infantiles y el pavimento más duro habitual.

- Dar solución a la carencia de baños públicos, bancos para descansar o fuentes de agua potable, así como la disfuncionalidad de la posición de algunos pasos de peatones... lo cual desalinea la ocupación del espacio público por personas mayores.
- Disponer suficientes aparcamientos para bicicletas, muy colocados y muy señalizados.
- La necesidad de espacios y recorridos sombreados, donde las personas peatones pueden acceder.
- Limitar el paso del transporte privado (coches y motos) por espacios previstos como peatonales.
- Procurar un continuo urbano iluminado, tranquilo y seguro.

## CAPITULO: MOVILIDAD

- La composición ambiental y paisajística de esta zona se tiene que sustentar en la reordenación de la circulación y el tráfico de vehículos para conseguir la creación de circuitos peatonales seguros. La ordenación, distribución y diseño del espacio libre procurará el goce peatonal, favoreciendo los recorridos peatonales, los circuitos de bicicleta y la utilización del transporte colectivo.
- La reordenación de la circulación tendrá que tener en consideración aspectos de carácter general como la organización del viario interior del ámbito; ordenación de la circulación por zonas con entradas y salidas a la ronda sin atravesar el resto de la ciudad, redimensionado de esos viarios principales (disminución de calzadas y ampliación de aceras); diferenciación del viario para uso residencial con los de uso comercial, estos últimos procurar el acceso directo a las zonas de aparcamiento existentes.
- En las áreas delimitadas como peatonales se permitirá el paso restringido de vehículos para acceso de residentes y comerciantes de la zona; se permitirán las operaciones de carga y descarga relacionadas con las actividades y los usos propios de la zona con las correspondientes limitaciones horarias; se tendrá en cuenta la creación de accesos directos a los aparcamientos públicos ya existentes desde los viarios de penetración; se permitirá el acceso del transporte colectivo público y privado y el paso de vehículos de emergencias.



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

Jefe de Sección de  
Planeamiento

Miguel Ángel Llopis Vila

Cristina Martínez Algarra

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

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

**ANEXO: TESTIGOS INFORME VIABILIDAD ECONOMICA.**

**Uso residencial.**



https://www.milanuncios.com/venta-de-pisos-en-alzira%7CAlzira-valencia/plaza-cartonajes-408797614.htm

Milanuncios > Inmobiliaria > Viviendas > Pisos > Venta de pisos en Alzira/alzira



Mensaje Llamar

**Estadísticas**  
07-07-2021

571	0
Veces listado	Contactos
0	0
Veces compartido	Veces favorito
0	0
Renovados	

Ver más estadísticas

Comparte este anuncio

**PLAZA CARTONAJES - MESTRA JOSEFINA FERNÁNDEZ**

**65.500 €**

Ref: 408797614 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)

Edificio La Casella. Acogedor piso de 3 habitaciones y un baño, totalmente reformado y en perfecto estado para entrar a vivir. Buenas vistas. Opcional plaza de garaje en edificio cercano con precio a negociar. Esta información es con carácter orientativo, no tiene ningún valor vinculante ni contractual y puede contener algún error. Visite ya nuestra NUEVA WEB: www.galaninmobiliaria.com - Ref. 1978. 8ª Planta. Ascensor. CE: G

74m<sup>2</sup> 3 dorm. 1 baños 885 €/m<sup>2</sup> Ver mapa

https://www.milanuncios.com/venta-de-pisos-en-alzira%7CAlzira-valencia/la-ribera-alta-408533138.htm

Milanuncios > Inmobiliaria > Viviendas > Pisos > Venta de pisos en Alzira/alzira



Mensaje Llamar

**Estadísticas**  
05-07-2021

126	0
Veces listado	Contactos
0	0
Veces compartido	Veces favorito
0	0
Renovados	

Ver más estadísticas

Comparte este anuncio

**LA RIBERA ALTA - ALZIRA**

**98.000 €**

Ref: 408533138 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)

Ref: 2204, piso en la zona plaza cartonajes, zona residencial en el extrarradio de Alzira, tiene una orientación sur-suroeste, está próxima a servicios como centros educativos, farmacia, supermercado, comercios y polideportivo, a 5 minutos del hospital de la ribera, a 20 minutos andando al centro, a tan solo 20 minutos en coche de las playas de cullera, perelló, palmeres dispone de un distribuidor desde el que se accede a todas las estancias, muy luminoso, tiene dos amplios dormitorios con armarios empotrados y 2 baños (uno de ellos en la suite principal), el salón comedor es amplio y la cocina amueblada, con una terraza amplia y soleada con vistas al valle de la casella además incluye plaza de garaje, la finca está diseñada para un acceso cómodo de carritos, personas mayores... la finca también dispone de agua de ósmosis inversa, internet comunitario y vigilancia por cámaras, no pierdas esta oportunidad, además si no puedes visitarnos, nosotros te mostramos tu futuro hogar por videollamada, todo comienza con un sueño... vuestra casa 30 años haciendo sueños realidades encuentra más en http://www.vuestracasa.net armarios, garaje privado, terraza, ascensor, vistas a la montaña, valor eficiencia consumo: 0,00, valor eficiencia emisiones: 0,00, 3ª Planta, Ascensor, Garaje, Terraza, CE: G

80m<sup>2</sup> 2 dorm. 2 baños 1.225 €/m<sup>2</sup> Ver mapa

Servicios Adicionales

Calcula tu cuota

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

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



**LA RIBERA ALTA - ALZIRA**

**96.000 €**

Ref: 407162832 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)

Ref: g-p996. expersaca grau dispone en venta de un inmueble con garaje y trastero, en c/padre pompillo tortajada, en la localidad de alzira, a 40 km aproximadamente de la ciudad de valencia. este piso se encuentra en una 5ª altura con ascensor en finca seminueva de 2008, es exterior, luminoso y consta de 102 m2. distribuido en 3 habitaciones, una de ellas con salida a amplio balcón con vistas despejadas; salón-comedor, cocina independiente con galería y 2 baños. la vivienda cuenta con aire acondicionado por conducto por todo el piso, vitrocerámica, puerta climatit en la galería, puerta corredera en la cocina para optimizar el espacio, armario empotrado, etc. . . este piso se encuentra muy bien comunicado con todos los servicios de alrededor: autobuses, centros comerciales, supermercados, colegios, zonas verdes e infantiles. ¡veniga a visitarlo!. puede contactarnos al 961023726 / 672771107. 1º- los datos de esta publicación, se muestran a título informativo, no contractual y no son vinculantes. 2º- en expersaca tenemos más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, le ofrecemos un asesoramiento personalizado, transparente y profesional en la compra, venta o alquiler de su inmueble, con amplia difusión publicitaria en todos los principales portales inmobiliarios, con el reparto de miles de folletos y la mejor revista mensual de promoción inmobiliaria de valencia. los servicios que ponemos a su disposición incluyen: la valoración gratuita de su vivienda y análisis del mercado, asesoramiento financiero exclusivo operfin que le encontrará la mejor financiación y préstamo hipotecario adaptado a sus necesidades, certificación energética, tramitación de herencias, porque nuestro objetivo es encontrar siempre la mejor solución adaptada a todas las necesidades de nuestros clientes. aire acondicionado. armarios. calefacción. garaje privado. trastero. ascensor. balcón. valor eficiencia consumo: 0. 00. valor eficiencia emisiones: 0. 00. 4ª Planta. Ascensor. Garaje. Trastero. Calefacción. Aire acondicionado. CE: G

102m<sup>2</sup> · 3 dorm. · 2 baños · 941 €/m<sup>2</sup> · Ver mapa

**Servicios Adicionales**

**LA RIBERA ALTA - ALZIRA**

**105.000 €**

Ref: 404755391 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)

Ref: MA-0615. Piso con ascensor. Incluye plaza de garaje y trastero en el mismo edificio. Muy luminoso! Aire acondicionado y calefacción por conductos en toda la vivienda. , Baño reformado, Cocina con galería cerrada, Habitación de matrimonio con gran armario empotrado. Las otras 2 habitaciones también disponen de armario empotrado. Dispone de alarma en la vivienda. Puertas comederos en cocina y baño. Terraza trasera que da a los dormitorios. Orientación al este. Oportunidad! ven a verlo! a ref: MA-0615 Aire acondicionado. Armarios. Calefacción. Trastero. Ascensor. Vistas a la montaña. Cocina equipada. Valor eficiencia consumo: 0. 00. Valor eficiencia emisiones: 0. 00. 4ª Planta. Ascensor. Trastero. Calefacción. Aire acondicionado. CE: G

115m<sup>2</sup> · 3 dorm. · 2 baños · 913 €/m<sup>2</sup> · Ver mapa

**Servicios Adicionales**

Calcula tu cuota

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Eaz-2 iMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



**ALZIRA, ZONA DE - ALZIRA**  
**97.000 €**  
 Ref: 397271747 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)  
 Ref: piso. 901. bonito piso con balcón y con garaje incluido en el precio! bonito piso seminuevo con garaje incluido en plaza cartonajes. piso en perfecto estado y con buena orientación hacia la montaña de san salvador con vistas a la iglesia. vivienda con ascensor que dispone de distribuidor desde el que se accede a todas las estancias, una cocina office abierta a un amplio salón comedor y con acceso a una terraza con bonitas vistas a la montaña, 2 amplios dormitorios con armarios empotrados y 2 baños completos (uno dentro de la habitación de matrimonio). la vivienda es muy luminosa y está ubicada en un edificio con ascensor. incluye además una plaza de garaje amplia. se ubica en una zona próxima a servicios como centros educativos, farmacia, supermercado, comercios y polideportivo. #ref: piso. 901 armarios, ascensor, 2ª Planta. Ascensor. CE: G  
 85m<sup>2</sup> · 2 dorm. · 2 baños · 1.141 €/m<sup>2</sup> · Ver mapa

**Estadísticas**  
 18-04-2021  
 1274 Veces listado  
 0 Contactos  
 0 Veces compartido  
 0 Veces favorito  
 0 Renovados  
 Ver más estadísticas

**Comparte este anuncio**

**Especial Profesionales**  
 Vende más rápido y con menos esfuerzo. Pruébalo

**CARTONAJES - PLAZA CARTONAJES**  
**123.900 €**  
 Ref: 347721800 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)  
 ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA. Precioso piso de tres habitaciones, dos de ellas dobles y una con baño in suite. La vivienda dispone de otro baño completo, cocina completamente equipada, un amplio salón, y un enorme balcón que recorre todo el perímetro exterior de la vivienda dando un toque único que difícilmente podrá encontrar en viviendas similares. Piso de reciente construcción y con acabados de primera que podrá completar con una espaciosa plaza de garaje con acceso al ascensor y un trastero, todo ello por 12000 y 3000 euros más respectivamente. LUZ, eso es lo que puede tener con este piso, con una orientación sur y este, sin edificios que nos priven del sol y con espacios en el balcón par poder tener nuestro particular rincón chill-out. Ubicada en una zona residencial y con todos los servicios a mano. Bancos, restaurantes, supermercados, una enorme plaza con zona infantil y con fácil acceso a la carretera cv-50 bien dirección playa, que se encuentra a 15 minutos o bien dirección Valencia. 1ª Planta. Ascensor. Garaje. Amueblado. Trastero. Terraza. CE: G  
 123m<sup>2</sup> · 3 dorm. · 2 baños · 1.007 €/m<sup>2</sup> · Ver mapa

**Estadísticas**  
 04-07-2021  
 38761 Veces listado  
 1 Contactos  
 1 Veces compartido  
 3 Veces favorito  
 0 Renovados  
 Ver más estadísticas

**Comparte este anuncio**

**Hipoteca Openbank**  
 Solicita tu hipoteca online y da el paso hacia tu nueva casa. Un gestor personal que te acompañará en todo momento.

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ee+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



**PISO SEMINUEVO CON GARAJE. P. 1196**

**96.000 €**

Ref: 336617408 **Profesional** Oferta - Venta de pisos en Alzira/alzira (VALENCIA)

SIN NINGUNA COMISION!! Bonito piso seminuevo y todo exterior con garaje y trastero incluido en el precio y una superficie construida de 115 m2 en la finca nueva de la Avenida Padre Pompilio, enfrente de donde están construyendo la sede de la policia local. Vivienda muy luminosa con ascensor que dispone de 3 dormitorios amplios (todos con armarios empotrados y unocon un balcón), 2 baños completos, un amplio salón comedor luminoso y una bonita cocina completamente amueblada y con acceso a una galería. El piso cuenta con aire acondicionado por conductos en toda la vivienda. 2ª Planta. CE: C

115m<sup>2</sup> 3 dorm. 2 baños 835 €/m<sup>2</sup>

Servicios Adicionales

Calcula tu cuota

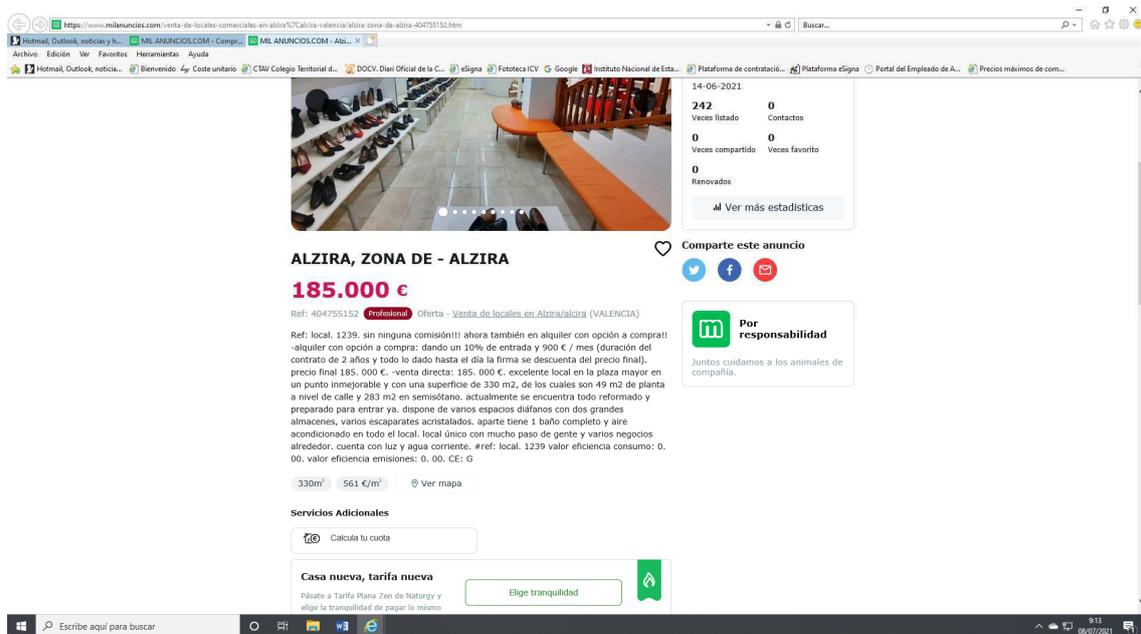
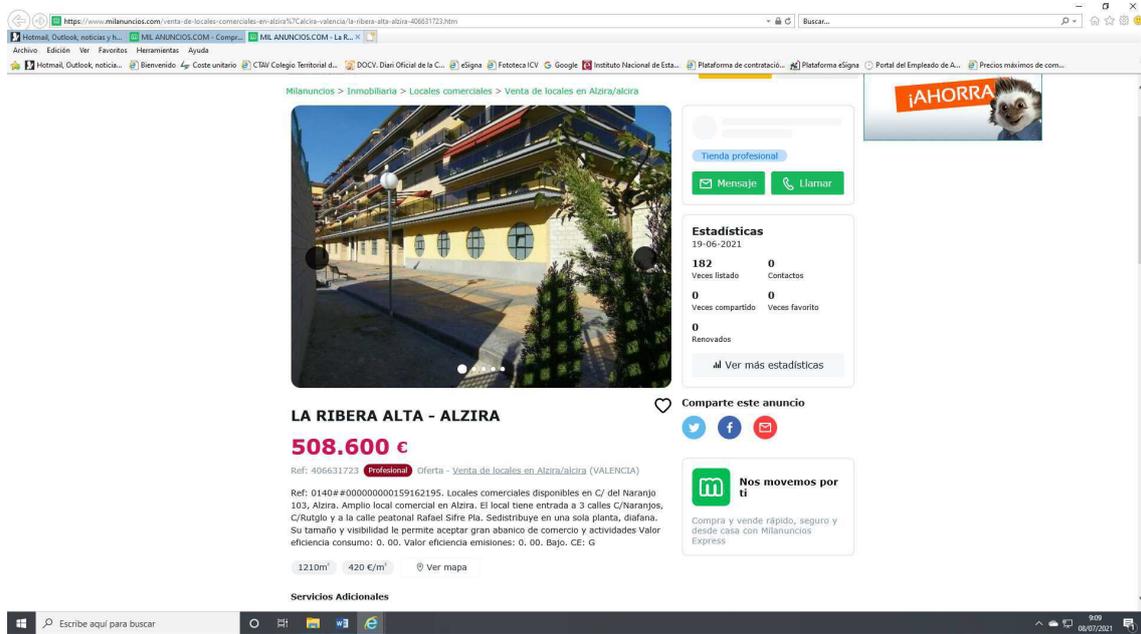
Casa nueva, tarifa nueva

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

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



Uso terciario.:



Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Milanuncios > Inmobiliaria > Locales comerciales > Venta de locales en Alzira/alzira

**ALZIRA, ZONA DE - ALZIRA**

**238.700 €**

Ref: 404781551 **Profesional** Oferta - Venta de locales en Alzira/alzira (VALENCIA)

Ref: 112902. Edificio compuesto de planta baja comercial, entresuelo de oficinas y viviendas. El inmueble se encuentra afecto a las medidas establecidas en el Decreto Ley 6/2020 de 5 de junio (DOG 11 de junio) para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto y por tanto sometida a la comunicación previa a la administración competente para que ejerza o renuncie a su derecho de adquisición preferente. En atención a lo indicado la venta no se podrá formalizar hasta que no se cumpla dicha comunicación y transcurran los plazos legalmente establecidos. Valor eficiencia consumo: 0.00. Valor eficiencia emisiones: 0.00. Substrato: CE: G

200m<sup>2</sup> · 1.194 €/m<sup>2</sup> · Ver mapa

**OUTLETDEVIVIENDAS**

Tienda profesional

Mensaje Llamar

**Estadísticas**  
15-06-2021

366	0
Veces listado	Contactos
0	0
Veces compartido	Veces favorito
0	0
Renovados	

Ver más estadísticas

Comparte este anuncio

Por responsabilidad

Juntos cuidamos a los animales de compañía.

Milanuncios > Inmobiliaria > Locales comerciales > Venta de locales en Alzira/alzira

**LOCAL DE 700 M2 PASANTE DOS CALLES**

**270.000 €**

Ref: 341938770 **Profesional** Oferta - Venta de locales en Alzira/alzira (VALENCIA)

Con entrada por Dr Ferrán. Local pasante a dos calles, Dr. Ferrán y Pintor Ricardo Fluba. Comprende una superficie útil de 700 m<sup>2</sup>. Se encuentra situado en una de las zonas más consolidadas y transitadas de la ciudad de Alzira. Posibilidades para varios negocios. Buena ocasión.

700m<sup>2</sup> · 386 €/m<sup>2</sup> · Ver mapa

**Vivienda nueva desde 231.300 €**

En un recinto residencial dotado de piscina, bonitas zonas ajardinadas y parque infantil

Aelca promueve Arqura

Más información >

**Despídete de tu coche**

Ponle precio, publica tu anuncio y véndelo.

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

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



**ALZIRA, ZONA DE - ALZIRA**  
**360.000 €**  
 Ref: 367265856 **Profesional** Oferta - [Venta de locales en Alzira/alzira \(VALENCIA\)](#)

Ref: loc0017, edificio en venta de 952 m2 en la población de alzira de 3 alturas y planta baja antiguos estudios de ribera tv destinados a la producción, edición y emisión de programas de tv el la planta baja existe un almacén el la primera planta y en la segunda consta de bastantes estancias que se podrian utilizar como oficinas ya que esta separadas con paneles cuenta con aire acondicionado varios baños por planta y ascensor y todo insonorizado visitalo y haz tu oferta panorámica de alzira con las sierras de corbera, la murta y las agujas, al fondo huertos de naranjos, en la llanura de alzira, el término municipal de alzira se encuentra entre los 14 y 20 metros sobre el nivel del mar, entre los meridianos 0°18' y 0°29' de longitud oeste y los paralelos 39°04' y 39°11'. su extensión es de 111, 46 kilómetros cuadrados. la distancia con la capital de la provincia es de aproximadamente 44 kilómetros. el término municipal está situado en su mayor parte en el margen derecha del río júcar y está dividido en dos sectores, uno de 83, 24 km² y otro de 28, 22 km², llamado la garrofera, el cual se halla separado por los términos municipales de masalavés, benimuslem, alberique y benimodo, formando un enclave. la superficie del término es muy irregular, siendo completamente llana en las márgenes del río júcar; hacia el sureste se extienden, paralelamente entre sí, las sierras de corbera, la murta y las agujas, entre las que se desarrollan, los vales de la murta, la castella y aguas vivas, mientras que el sector de la garrofera está accidentado por las vertientes orientales de la sierra de tous. autovia de acceso a alzira (cv-50) procedente de la autovia del mediterráneo (a7), el término de alzira está atravesado por el río júcar, al que afluyen el río de los aljos o río verde por su margen izquierda y el barranco de barcheta por la derecha. el júcar fue navegable hasta alzira por barcos de pequeño tonelaje, navegación que se mantuvo hasta el siglo xvi. el cl aire acondicionado, ascensor, valor eficiencia consumo: 0. 00. valor eficiencia emisiones: 0. 00. Bajo. Ascensor. Aire acondicionado. CE: G

953m² 378 €/m² Ver mapa

**Servicios Adicionales**  
 Calcula tu cuota

**ALZIRA, ZONA DE - ALZIRA**  
**368.000 €**  
 Ref: 405183870 **Profesional** Oferta - [Venta de locales en Alzira/alzira \(VALENCIA\)](#)

Ref: 560098457. Local con altillo, situado en la planta baja. Ubicación excelente, próximo a la carretera CV-50 y al ayuntamiento del municipio. Gran oportunidad de inversión. Valor eficiencia consumo: 0. 00. Valor eficiencia emisiones: 0. 00. CE: G

929m² 396 €/m² Ver mapa

**Servicios Adicionales**  
 Calcula tu cuota

**Casa nueva, tarifa nueva**  
 Pásate a Tarifa Plana Zen de Naturgy y elige la tranquilidad de pagar lo mismo cada mes de luz. 63 1r mes gratis

**Estadísticas**  
 15-06-2021  
 170 Veces listado 0 Contactos  
 0 Veces compartido 0 Veces favorito  
 0 Renovados

**Por responsabilidad**  
 Juntos cuidamos a los animales de compañía.

Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)  
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Uso residencial unifamiliar:

**ANEXO: COSTES URBANIZACION**

**REPERCUSIÓN HUERTO DE GALVAÑÓN**

	€ / m <sup>2</sup>	SUPERFICIE				TECHO	
		SECTOR	VIARIO	VIARIO + ZV	SOLAR	Residencial	Bruto
		148.374,28	36.116,82	48.143,35	48.468,36	43.011,81	70.889,89
PEM URB	2.880.084,40						
PEM INST. ELECT	518.818,22						
PEM	3.489.803,82	23,91	99,67	75,85	75,33	81,37	49,38
GG + BI	954.981,58						
PEC	4.184.886,31	28,45	118,60	90,26	89,65	96,83	58,77
IVA 10%	954.981,58						
LIQUIDO	4.831.266,98	33,01	137,58	104,70	103,99	112,32	68,17
PROYECTOS	284.000,86						
GASTOS GESTIÓN	108.803,48						
BENEFICIO URBANIZADOR	333.244,89						
TOTAL	5.567.418,02	37,97	158,26	120,44	119,62	129,21	78,42

**REPERCUSIÓN MONASTERIO DE AGUAS VIVAS PPR17**

	€ / m <sup>2</sup>	SUPERFICIE				TECHO	
		SECTOR	VIARIO	VIARIO + ZV	SOLAR	Residencial	Bruto
		137.848,00		88.462,00	88.487,00	38.387,00	37.718,00
PEM	2.486.878,38	18,02		35,79	36,29	68,31	65,90
GG + BI	472.278,51						
PEC	2.967.864,89	21,44		42,59	43,18	81,29	78,42
IVA 10%	472.278,51						
LIQUIDO	3.431.227,87	24,87		49,40	50,09	94,30	90,97
PROYECTOS							
GASTOS GESTIÓN	445.002,87						
BENEFICIO URBANIZADOR	232.088,01						
TOTAL	4.108.318,36	29,78		59,15	59,98	112,91	108,92

**REPERCUSIÓN RACÓ**

	€ / m <sup>2</sup>	SUPERFICIE				TECHO	
		SECTOR	VIARIO	VIARIO + ZV	SOLAR	Residencial	Bruto
		242.461,00	47.603,00	113.265,00	128.198,00	84.724,00	88.672,00
PEM URB	3.011.430,08						
PEM	3.011.430,08	12,42	63,39	26,59	23,31	46,53	43,29
GG + BI	573.171,72						
PEC	3.583.801,80	14,78	75,44	31,64	27,74	55,37	51,51
IVA 10%	573.171,72						
LIQUIDO	4.168.878,08	17,15	87,51	36,70	32,18	64,23	59,75
PROYECTOS							
GASTOS GESTIÓN							
BENEFICIO URBANIZADOR							
TOTAL	4.168.878,08	17,15	87,51	36,70	32,18	64,23	59,75

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 19/11/2021 12:11:30

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA - 19848436B

Fecha firma: 19/11/2021 8:40:17

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador yCX5 RAX/ 4ajN dTKm Ea+2 tMTq ++g= (Válido indefinidamente)

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