



# MODIFICACION DE LAS N.N.U.U. DEL PGOU/2002-

## DISPOSICION TRANSITORIA OCTAVA



Identifier: qPcpNY@6kBUQINR9fRQyjB8ZtL  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



## MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU/2002

### ÍNDICE

#### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Objeto y alcance de la modificación.
- 1.3.- Planeamiento vigente.
- 1.4.- Marco normativo.

#### 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1.- Carácter de la modificación.
- 2.2.- Justificación de la propuesta.
- 2.3.- Cumplimiento de la legislación urbanística.

#### 3.- ANEXOS A LA MEMORIA

- Anexo 1.- Memoria de sostenibilidad económica.
- Anexo 2.- Estudio de viabilidad económica.
- Anexo 3.- Informe de impacto de género.
- Anexo 4.- Informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia

#### 4.- NORMAS URBANÍSTICAS.



## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.- Antecedentes

Por los servicios técnicos municipales se redactó un documento de Modificación Puntual del Plan General 2002-Disposición. La tramitación de dicha modificación consta de dos procedimientos por una parte la evaluación ambiental y territorial estratégica y por otra la tramitación de la modificación de la norma propiamente dicha.

En sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de febrero de 2025, se acordó iniciar el trámite de la documentación relativa al procedimiento ambiental y someter a consulta la documentación redactada para la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

La Junta de Gobierno Local celebrada el 4 de junio de 2025 acordó emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de la evaluación ambiental y Territorial Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General/2002- Disposición Transitoria Octava

### 1.2.- Objeto y alcance de la modificación.

El objeto de la presente iniciativa es posibilitar la finalización de las construcciones de uso residencial, que quedaron paralizadas con motivo de la crisis económica. Dichas edificaciones se ejecutaron con la correspondiente autorización, en las que se permitía una altura libre entre forjados inferior a tres metros. Con el transcurso del tiempo el ayuntamiento trató una modificación puntual de las normas urbanísticas, aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 27/11/2019 (BOP nº 77 de fecha 23/4/2020) que en aplicación de esta la altura mínima entre forjados debe ser de tres metros.

### 1.3.- Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, 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.

Posteriormente se han tramitado diversas modificaciones puntuales de las normas urbanísticos:



- Modificación puntual del Plan General aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 15/11/2005 (BOP nº 294 de fecha 12/12/2005 y BOP nº 75 de fecha 29/03/2006).
- Modificación nº 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado por el Pleno el 31/01/2007 (BOP nº 45 de 22/02/2007).
- Modificación del Plan General, aprobada por el Pleno de 28/11/2007, denominada Modificación Subsuelo nº 1 (BOP nº 309 DE 29/12/2007): ordenanza reguladora de la actividad de aparcamiento en terrenos dotacionales de la vía pública.
- Modificación Puntual del Plan General Plaza Mayor aprobada por el Pleno de 27/02/2008 (BOP nº 64 de 15/03/2008).
- Modificación del Plan General “manzana delimitada por las calles María Moliner, Prior Morera, Dolores Ibarruri y Gabriela Mistral”, aprobada por el Pleno de 28/05/2008 (BOP nº 149 de 24/06/2008).
- Modificación puntual del Plan General “calle Comercio”, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25/09/2008 (BOP nº 302 de 19/12/2008).
- Modificación Plan General “desafección subsuelo dotacional (2)”, aprobada por el Pleno de 29/10/2008 (BOP nº 288 de 3/12/2008).
- Modificación Plan General aprobada por el Plano de 29/10/2008 (BOP nº 288 de 3/12/2008).
- Modificación puntual del Plan General aplicable al DLS-2, aprobada por el Pleno de 29/04/2009 (BOP nº 121 de 23/05/2009).
- Modificación puntual del Plan General nº 7/09, aprobada por el Pleno de 25/11/2009 (BOP nº 298 de 16/12/2009).
- Modificación puntual del Plan General nº 9, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de 28/05/2010 (BOP nº 146 de 22/06/2010).
- Modificación del Plan General nº 2/2011, aprobada por Resolución de Alcaldía nº 24 de 10/05/2011 (BOP nº 129 de 02/06/2011).



- Modificación del Plan General nº 3/2011, aprobada por Pleno de 29/06/2011 (BOP nº 176 de 27/07/2011).
- Modificación Puntual nº 1/10 del Plan General, aprobada por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio ambiente el 23/07/2012 (BOP nº 202 de 24/08/2012).
- Modificación Puntual nº 2/2014 del Plan General, aprobada por el Pleno de 30/04/2014 (BOP nº 128 de 31/05/2014).
- Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General De Ordenación Urbana de Alzira 2002 y Planes Parciales (PPR03-Huerto de Galvañon, PPR12-El Racó, PPR16-Santa Marina II, PPR10-Tulell y PPI11- El Pla) aprobada por el pleno de 27/11/2019 (BOP nº 77 de fecha 23/4/2020).

#### 1.4.- Marco normativo.

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad valenciana (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell)
- Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Condiciones de diseño y calidad en edificios. DC/09

### 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 2.1.- Carácter de la modificación.

La propuesta no afecta a ninguna de las determinaciones que se recogen en los artículos 21 a 33 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell. Específicamente, no contiene regulaciones sobre características físicas y límites de las zonas afectadas, no afecta a parámetros que forman parte de la ordenación estructural ni se altera el trazado, ubicación, superficie o uso de elementos de la Red Primaria y Estructural de Dotaciones Públicas.

Se trata, por tanto, de una modificación de planeamiento de carácter pormenorizado.



## 2.2.- Justificación de la propuesta.

En el casco urbano de Alzira existen edificaciones en fase de estructura y cerramientos, las cuales, se ejecutaron con la correspondiente autorización y por consiguiente adecuándose a las normas urbanísticas vigentes en el momento de la concesión de la licencia.

Dichas edificaciones actualmente no se adaptan a un parámetro de las normas urbanísticas vigentes, en concreto la altura libre entre forjados, por lo que ello impide que se puedan finalizar y ser utilizadas, al no estar vigente la licencia concedida en su día y no adaptarse a las normas urbanísticas vigentes.

La avanzada fase en la que se encuentran implica un elevado coste su derribo, por lo que están destinadas a que se vayan degradando con el paso del tiempo, sin que puedan ser utilizadas.

## 2.3.- Cumplimiento de la legislación urbanística.

Según se establece en el art. 67.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad valenciana (TRLOTUP), las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en el anexo IV de la Ley.

La presente modificación no afecta a ningún elemento de la Ordenación estructural del PGOU. Tampoco se altera el equilibrio general de las dotaciones públicas, puesto que no se reduce ni amplía la superficie dedicada a éstas, ni se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado previsto por el planeamiento en ninguna zona de ordenación.

Puesto que no se produce aumento en el aprovechamiento lucrativo privado ni se generan plusvalías para los particulares, no se considera necesario adoptar medida compensatoria alguna en los términos establecidos en el artículo 67 del TRLOTUP.

Este tipo de modificación tiene la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento y, por tanto, puede afrontarse en el presente procedimiento

Identificador: qapnay@AjuntamentdAlzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp  
URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



### 3.- ANEXOS A LA MEMORIA

#### ANEXO 1.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La presente modificación no se encuentra incluida en los supuestos del artículo 22.4 de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que no procede elaborar un estudio de sostenibilidad económica.

#### ANEXO2.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

En esta Modificación Puntual no procede la elaboración de un estudio de viabilidad económica ya que se trata de actuaciones que ya son actuaciones ya previstas en el planeamiento, no suponen una transformación urbanística y están ejecutadas parcialmente.

#### ANEXO 3.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

##### 1.- Descripción general del proyecto.

**Denominación del proyecto:** Modificación de la ordenación pormenorizada de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira

**Órgano administrativo que la promueve:** Ayuntamiento de Alzira – Servicio de Gestión del Territorio

**Contexto o ámbito de actuación de la norma:** La modificación de plan se redacta al amparo de la legislación vigente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo, Calidad Ambiental, Espectáculos Públicos, Comercio y Accesibilidad, teniendo en consideración, además, el resto de normativa sectorial que afecta a sus determinaciones.

##### Objetivos generales del proyecto:

El objetivo General del Plan propuesto es adaptar las normas urbanísticas del Plan General de Alzira a la situación actual, posibilitando la finalización de las construcciones inacabadas.

##### Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres:

No se prevén objetivos para promover la igualdad entre hombres y mujeres ya que no se está modificando ningún uso previsto en el vigente planeamiento, ni se produce una transformación urbanística que pueda incidir en una desigualdad entre hombres y mujeres.



Con la presente modificación se están evitando situaciones de peligro e inseguridad ante construcciones inacabadas y por tanto deshabitadas y abandonadas con el correspondiente riesgo que ello supone para los viandantes y edificaciones colindantes.

## 2.- Análisis de la pertinencia de género

Teniendo en cuenta los objetivos del Plan, se considera que tiene una pertinencia de género neutra.

## ANEXO 4.- INFORME DE IMPACTO NORMATIVO EN LA INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA

Según el artículo 6.3. de la Ley 12/2008, de 3 de julio de 2008, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunitat Valenciana los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.

No obstante, la modificación que se tramita aporta normativa relativa a una disposición transitoria de situaciones existentes que mejoran el entorno urbano eliminando posibles situaciones de inseguridad ante construcciones inacabadas y por tanto abandonadas.

## 4.- NORMAS URBANÍSTICAS.

La presente Modificación afecta únicamente al Título séptimo de las Normas Urbanísticas del Plan General, cuya nueva redacción se transcribe a continuación:

### DISPOSICION TRANSITORIA OCTAVA.

Aquellas edificaciones que se encuentran en fase de estructura finalizada, la cual, se ejecutó conforme a la licencia de obras autorizada, y que en la actualidad no son conformes con el planeamiento vigente en lo que respecta a la altura libre entre forjados, podrán finalizar las obras de habilitación con la presentación del correspondiente proyecto de ejecución, el cual, deberá cumplir con el código técnico, o normativa sectorial que lo sustituya, y se considerará valida la estructura ya construida únicamente a los efectos del cumplimiento de la altura libre entre forjados.



Alzira, junio 2025

El Arquitecto, Jefe del Servicio  
de Gestión del Territorio

Cristina Martínez Algarra

Identificador: qP2pNjX@Fk6h8UQDnRh9fRQbjB8ZtL  
URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 26/06/2025 15:36:31 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIÓ DEL TERRITORI

AJUNTAMENT D'ALZIRA