

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

ALTERNATIVA TECNICA

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. OBJETO**
- 3. NORMATIVA APLICABLE**
- 4. PROMOTOR DEL PROGRAMA**
- 5. AMBITO DE LA ACTUACION**
- 6. REGIMEN DE GESTION POR PROPIETARIOS. CONTRATACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**
- 7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- 8. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD. MEDIDAS CORRECTORAS**
- 9. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TECNICA**
 - 9.1. ORDENACIÓN APLICABLE Y DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO**
 - 9.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACION CON EL ENTORNO**
 - 9.3. PROYECTO D DE LAS OBRAS PROGRAMADAS (PROYECTO DE URBANIZACION)**
 - 9.4. INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES AFECTADAS**
- 10. PROYECTO DE REPARCELACION**
- 11. CONCLUSION**
- 12. PLANOS**
 - 12.1** P01-AT Situación y emplazamiento
 - 12.2** P02_01-AT Ordenación urbanística serie C1 hoja nº22
 - 12.3** P02.02-AT Ordenación urbanística serie C1 hoja nº23
 - 12.4** P02_03-AT Ordenación urbanística
 - 12.5** P03-AT Propiedades registrales
 - 12.6** P04-AT Alineaciones

ANEXOS

Anexo I.- Notas Simples. Escritura de Propiedad. (Nos remitimos al presentado inicialmente)

Anexo II.- Informes entidades Suministradoras. (Nos remitimos al presentado inicialmente)

Anexo III.- Plano de Alineaciones. Nos remitimos al presentado inicialmente)

Anexo V.- Proyecto de Urbanización

Anexo VI.- Proyecto de Reparcelación Voluntaria.

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023



Identificador H67H CTvi 3Chk 2VGZ ww4p lUKf 80f=

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

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR ARI-10 DEL “CARRETERA ALBALAT ESTE”

1.- ANTECEDENTES

En fecha 2 de septiembre de 2021, registrado al número 2021023668, la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L., presenta escrito en el que manifiesta su intención de promover un programa de actuación integrada en el Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este”, en su condición de entidad propietaria de más del 60% de la superficie que conforma el ámbito de actuación.

En fecha 27 de septiembre de 2021 se emite informe técnico, donde se detectan determinadas deficiencias a la propuesta de Programa de Actuación Integrada.

En fecha 25 de octubre de 2021, la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L. presenta escrito con número de registro de entrada 2021029968, Anexo Borrador de Programa de Actuación Integrada Sector ARI-10 del Plan General de Alzira que complementa la documentación ya presentada en fecha 27 de septiembre de 2021.

En fecha 24 de noviembre de 2021 por la jefatura de la sección de planeamiento, en relación con la documentación presentada, emite informe que literalmente dice:

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2021 acuerda:

Primero. Admitir a trámite la iniciativa presentada por la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., en fecha 2 de septiembre de 2021, para la tramitación del Programa de Actuación Integrada del Sector ARI 10 “Carretera Albalat Este”.

Segundo. Requerir a la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., para que en el plazo de 3 meses, contados a partir del día siguiente a la recepción del presente Acuerdo, presente la documentación completa prevista en el art. 117 TRLOTUP, a excepción de lo previsto en su apartado 3, así como la constitución de garantía provisional por importe de 8.415 €, equivalente al 2% de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

Tercero.- Notificar a la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., así como al resto de propietarios incluidos en la unidad de ejecución que, contra el acuerdo adoptado no cabe recurso alguno, sin perjuicio de aquellas acciones que considere oportuno interponer.

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

Con fecha 15 de marzo de 2022, se presenta escrito por la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L. solicitando ampliación de plazo para presentar el Programa de Actuación Integrada del Sector ARI 10 "Carretera Albalat Este.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alzira en sesión celebrada en marzo de 2022 acordando conceder a la entidad Comercial de Reciclajes, S.L un nuevo plazo de cuarenta y cinco (45) días para la presentación del el Programa de Actuación Integrada del Sector ARI 10 "Carretera Albalat Este, contados a partir del día siguiente a aquel en que se produjo la finalización del plazo inicialmente acordado (23 de Marzo de 2022).

La entidad Comercial de Reciclajes, SL mediante instancia 31 de mayo de 2022 e instancia 2 de junio de 2022 presentó la documentación requerida por la Junta de Gobierno Local en 10 de Diciembre de 2021.

La Junta de Gobierno Local en sesión de 21 de Septiembre de 2022, acordó someter a información pública la documentación del PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR ARI-10 "CARRETERA ALBALAT-ESTE, de gestión indirecta, presentada por la entidad MERCANTIL COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L, así como publicar los anuncios correspondientes en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y en el tablón de anuncios de la web municipal. De la misma manera acordó consultar a las empresas suministradoras de servicios públicos urbanos y a las administraciones públicas que pudieran resultar afectadas.

La información pública se hizo efectiva mediante la publicación de anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9465 de fecha 8 de Noviembre de 2022, en el periódico LEVANTE de 26 de Octubre de 2022, y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento. Igualmente, se practicó notificación a los titulares de terrenos incluidos en la actuación. Asimismo, dentro del trámite de consultas, se solicitó informe a las empresas suministradoras.

Finalmente la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alzira de fecha 22 de marzo de 2023, acordó requerir de subsanación a la citada mercantil Comercial de Reciclajes, S.L., tras la revisión de la documentación por los técnicos.

2.- OBJETO

Conforme a lo establecido en el artículo 117.1 del TRLOTUP todo Programa de Actuación Integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

El presente documento tiene por **OBJETO** formular el PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, al que se refiere el artículo según el art. 116 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), con la finalidad de promover un programa de actuación integrada de iniciativa particular para desarrollar del Sector ARI 10

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

“Carretera Albalat Este del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira (en adelante PGOU de Alzira).

Con el presente Programa se procederá a conseguir los siguientes objetivos, y que son concretamente los siguientes:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente el ámbito de toda la Unidad de Ejecución.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos para mantener o mejorar los niveles de calidad existentes.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración los suelos dotaciones públicas del ámbito de la actuación.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios

El instrumento del Programa de Actuación Integrada responderá a los objetivos previstos en los artículos 114 y 116 de la TRLOTUP, y se desarrollará a través de una sola unidad de ejecución, que coincide con el área de reparto que recoge el PGOU de Alzira para el Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este”.

La tramitación del presente Programa de Actuación Integrada se incardina procedimentalmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 del TRLOTUP “Régimen de gestión por los propietarios”.

La programación responde a las necesidades de completar la urbanización de unos terrenos enclavados en un entorno de suelo urbano industrial consolidado. Con el Programa de Actuación Integrada se persigue la revitalización del tejido industrial urbano, colmatando el entramado de la malla existente mediante la dotación de los servicios e infraestructuras necesarias.

3.- NORMATIVA APLICABLE

El Programa de Actuación Integrada se redactará al amparo del siguiente marco jurídico:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, dependiente de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

Transportes y fue elevado a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, en fecha 5 de julio de 2002 (en adelante PGOU de Alzira)

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Normativa territorial y urbanística complementaria.

4.- PROMOTOR DEL PROGRAMA.

Se pretende que la administración asigne la condición de agente urbanizador a la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L. en régimen de gestión urbanística por propietarios según contempla el artículo 114 del TRLOTUP.

Los datos de agente que se postula son:

COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., con domicilio fiscal en Avenida de La Justicia, N°. 5 Polígono Industrial Tisneres C.P. 46600 ALZIRA

5.- AMBITO DE ACTUACION

La superficie del ámbito del Sector es de TRECE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (13.744.-M2),

El Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este” del PGOU de Alzira, queda englobado en una única área de reparto coincidente con el sector ARI-10. Los parámetros urbanísticos del referido Sector son los siguientes:

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LOS SECTORES SUELO URBANO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE PAI10 – CTRA. ALBALAT ESTE

CARACTERIZACION

DENOMINACION	PAI10
SUPERFICIE (m ² s)	13.744
ZONA DE ORDENACION URBANISTICA	IA

USOS E INTENSIDADES

USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE	INDUSTRIAL PESADA
---------------------------	-------------------

SUELO (m ² s)	13.744
RESIDENCIAL (m ² s)	0
INDUSTRIAL (m ² s)	8.903
TERCIARIO (m ² s)	0
COMUNITARIO (m ² s)	0
DOTACIONAL (m ² s)	4.841
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m ² t)	7.122
RESIDENCIAL (m ² t)	0
INDUSTRIAL (m ² t)	7.122
TERCIARIO (m ² t)	0
COMUNITARIO (m ² t)	0
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² t/m ² s)	0,52

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

RESIDENCIAL (m ² t/m ² s)	0,00
INDUSTRIAL (m ² t/m ² s)	0,52
TERCIARIO (m ² t/m ² s)	0,00
COMUNITARIO (m ² t/m ² s)	0,00
DOTACIONES	
RED PRIMARIA (m ²)	4.675
VIARIO (m ²)	4.675
ESPACIOS LIBRES (m ²)	0
EQUIPAMIENTOS (m ²)	0
RED LOCAL (m²)	
VIARIO (m ²)	166
ESPACIOS LIBRES (m ²)	0
EQUIPAMIENTOS (m ²)	0
ESTANDARES	
DENSIDAD (viv/Ha)	0
ZONAS VERDES (% Sup. Total)	0
ZONAS VERDES (m ² s/m ² tr)	NO AFECTA
DOTACIONAL (m ² s/m ² tr)	NO AFECTA
CRITERIOS DE DESARROLLO	

El ámbito de la actuación delimitado tiene una ordenación pormenorizada detallada por el propio PGOU de Alzira, por lo que, para su desarrollo, no se considera necesaria la redacción y acompañamiento de instrumento de planeamiento alguno, por lo que solo requeriría de la redacción del Programa de Actuación Integrada, que incluiría una única unidad de ejecución.

Se inserta detalle del plano del PGOU de Alzira que recoge la delimitación del Sector ARI-10.



ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

6.- REGIMEN DE GESTION POR PROPIETARIOS. CONTRATACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

El Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector ARI-10 del PGOU de Alzira se formula por la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L.

La expresada sociedad es la propietaria mayoritaria (más de un NOVENTA Y CINCO POR CIENTO), a junto con el Ayuntamiento de Alzira y otros propietarios, en los términos que se dirá en el apartado siguiente de la Memoria, de la totalidad de los terrenos integrantes en el ámbito del Sector ARI-10 del PGOU de Alzira objeto del presente Programa de Actuación Integrada.

La propuesta cumple los requisitos materiales establecidos en el artículo 120.2 del TRLOTUP para la modalidad de gestión por los propietarios, prevista en el artículo 119 de TRLOTUP, al ser la mercantil proponente propietaria de más del SESENTA POR CIENTO del ámbito del Sector.

Respecto al expresado régimen de gestión, el artículo 120.2 del TRLOTUP, contempla la designación del Urbanizador en régimen de excepción licitatoria, de manera que la aprobación del presente Programa de Actuación Integrada implicará la designación de Comercial de Reciclajes, S.L como urbanizador, en los términos establecidos en la presente memoria y en el convenio urbanístico que lo integra, a suscribir con la Administración.

Se trata pues de un sistema de gestión privada en el que se encomienda la tarea y responsabilidad del urbanizador a los propietarios del suelo, en este supuesto a Comercial de Reciclajes, S.L , y el trámite de todos los documentos que integran el presente programa, ya sean los propios de la Alternativa Técnica: Proyecto de Urbanización, como los propios de la Proposición Jurídico Económica, Proyecto de Reparcelación.

La Memoria y el Convenio, no están sujetos a concurrencia y licitación, como una de las características de este sistema de gestión.

En cuanto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 124.2 y 163 del TRLOTUP. Sin embargo, el coste provisto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 163.2 del TRLOTUP (4.845.000€). De ahí que no sean de aplicación las reglas, propias de la legislación de contratos del sector público (concurrencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

.- FINCA N° 1.

URBANA: Terreno en parte urbano y en parte rústico. Finca situada en término de Alzira,

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

partida Tisneres, Coma o Vallvert, comprensiva de dos hectáreas, cincuenta áreas, veintiséis centiáreas y noventa y seis decímetros cuadrados, y según Catastro tiene una superficie de veinticuatro mil seiscientos setenta y tres metros cuadrados, de tierra huerto plantado de naranjos en muy mal estado y árboles frutales, con una casa señalada con el número veinticinco, en estado ruinoso, y además un pozo y una balsa existentes en la misma finca. Lindante: Norte, con el camino de San Bernabé; Sur, con camino de Forn de Lereta y Casa Rocha; Este, con barranco de la Murta; y Oeste, Iniciativas Blasco & Costa S.L., Concepción Mas Llorca y José Luis Gonzalez Ortiz, y en parte finca segregada de la presente que se ha permutado, de Iniciativas Blasco & Costa, S.L. de ALZIRA, en Otros Tisneres, Coma o Vallvert C.P.46600, paraje Tisneres, Coma o Vallvert, Tiene una cabida de 2,502696 ha.

TITULARIDAD.- La mercantil compareciente COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L. es propietaria de unos terrenos sitos en el término de Alzira, partida Tisneres, Coma o Vallvert, con una superficie de dos hectáreas, cincuenta áreas y veintiséis centiáreas en el término de Alzira, lindando al Norte, con el camino de San Bernabé: Sur, camino de Forn de Lereta y Casa Rocha; Este, con Barranco de la Murta, y Oeste, Iniciativas Blasco & Costa, S.L., Concepción Mas Llorca, y José Luis González Ortiz

Se encuentra Inscrita al Tomo 1914, libro 695, folio 84, Finca Registral 39603

Que si bien la superficie de la finca registral 39603 propiedad de Comercial del Reciclaje, S.L. consta de una superficie de 25.026,96 m², la superficie afectada por el ámbito de actuación se reduce a 13.562,38 m², por lo que esta superficie se segregará de la finca matriz.

Esta parcela viene a coincidir con la finca catastral 3191009YJ2339S0001LX.

Identificador H67H CTvi 3Chk 2VGZ ww4p lUKf 80f=

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

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

Referencia catastral: 3191009YJ2339S0001LX

PARCELA

Superficie gráfica: 13.059 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Según reciente medición por Levantamiento Topográfico que se incorpora como Anexo es de TRECE MIL CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SEIS (13.664,46 m²)

.- FINCA N° 2.

URBANA: Urbana, CASA, URBANA.-Casa compuesta de varias dependencias y corral, en término de Alzira, partida de la Coma o Tisneres, número cuarenta y seis; mide una superficie de cuatro áreas, quince centiáreas. Linda: Levante, de Luis Costa, camino en medio; Norte o frente, con camino; Sur o espaldas, y Oeste o derecha, de Ricardo Mansante Sales., de ALZIRA, en N° 46 C.P.46600 Tiene una cabida de 251 m².

TITULARIDAD.-

- DOÑA DELFINA CHAVELI DONET, N.I.F.: 20759890K en cuanto a VEINTICINCO POR CIENTO (1/4) EN PLENO DOMINIO con carácter privativo por la/s inscripción/es:
Herencia en escritura pública autorizada en ALZIRA el 6 de julio de 2000 por el Notario Don JORGE ANTONIO MILZ RAMON Inscripción 14^a en la fecha 9 de septiembre de 2000.
- DOÑA MARIA TERESA ZOZAYA CHAVELI, N.I.F.: 20804856E en cuanto a VEINTICINCO POR CIENTO (1/4) EN NUDA PROPIEDAD con

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

carácter privativo por la/s inscripción/es:

Herencia en escritura pública autorizada en ALZIRA el 6 de julio de 2000 por el Notario Don JORGE ANTONIO MILZ RAMON Inscripción 14ª en la fecha 9 de septiembre de 2000.

- DOÑA DELFINA CHAVELI DONET, N.I.F.: 20759890K en cuanto a CINCUENTA POR CIENTO (1/2) EN NUDA PROPIEDAD con carácter privativo por la/s inscripción/es:

Donación en escritura pública autorizada en ALZIRA el 7 de enero de 1987 por el Notario EUSEBIO GARCIA DOMENECHI inscripción 15ª en la fecha 9 de septiembre de 2000.

- DOÑA DELFINA CHAVELI DONET, DNI: 20759890K en cuanto a VEINTICINCO POR CIENTO (1/4) EN USUFRUCTO por la/s inscripción/es:

Herencia en escritura pública autorizada en ALZIRA el 6 de julio de 2000 por el Notario Don JORGE ANTONIO MILZ RAMON. Inscripción 14ª en la fecha 9 de septiembre de 2000.

- DOÑA TERESA CHAVELI DONET, N.I.F.: 20712978Y en cuanto a CINCUENTA POR CIENTO (1/2) EN USUFRUCTO con carácter privativo por la/s inscripción/es:

Donación en escritura pública autorizada en ALZIRA el 7 de enero de 1987 por el Notario EUSEBIO GARCIA DOMENECH Inscripción 15ª en la fecha 9 de septiembre de 2000.

En la citada finca existe una edificación en desuso, aunque esta no se encuentra incluida en la delimitación del ámbito de actuación.

Esta parcela viene a coincidir con la finca catastral 46017A050002100001OX.

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

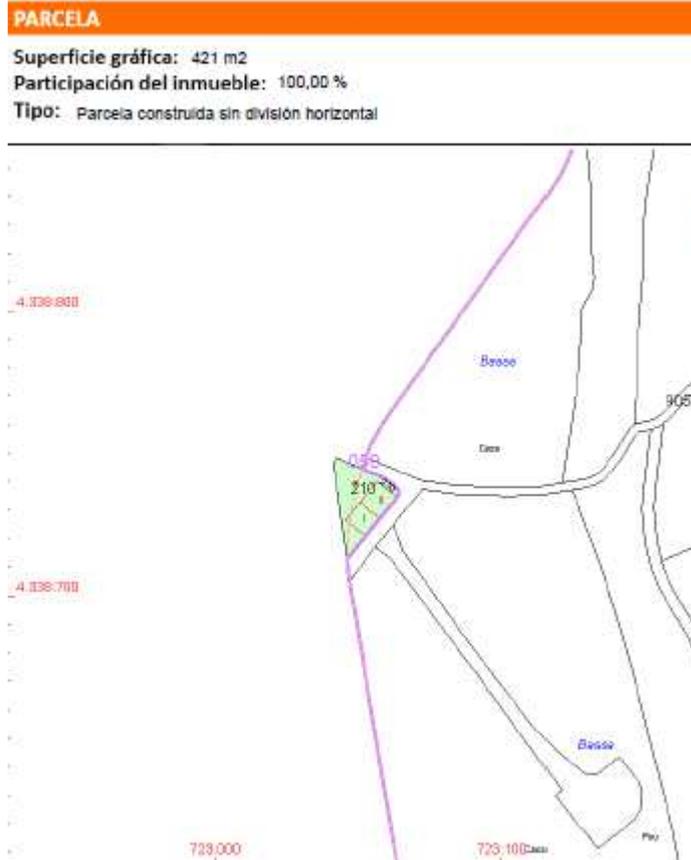
Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

Referencia catastral: 46017A0500021000010X



Según reciente medición por Levantamiento Topográfico que se incorpora como Anexo es de CIENTO ONCE METROS CUADRADOS CON DOCE (111,12 m2t)

.- FINCA Nº 3. PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Se encuentra inmatriculada, aunque inventariada en el Inventario de Bienes Municipales del Ayuntamiento de Alzira, por lo que se procederá a su inmatriculación durante la tramitación del proyecto de reparcelación.

La superficie afectada por el ámbito son 83,88 m2.

En la citada finca no existe edificación alguna

Dicho lo anterior, la superficie del ámbito del Sector es de TRECE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (13.744.-M2), siendo que la propiedad de Comercial de Reciclaje, S.L. resultaría ser de TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

(13.562,38.-M2), el porcentaje de ésta sobre la superficie del sector es de más del NOVENTA Y CINCO POR CIENTO.

Según reciente medición por Levantamiento Topográfico que se incorpora como Anexo es de CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SETENTA (145,70) m2t)

8. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD. MEDIDAS CORRECTORAS

Que si bien en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada en fecha 10 de diciembre de 2021, se advertía que los terrenos del ámbito podían estar incluidos en el mapa de peligrosidad establecido por el sistema nacional de cartografía de zonas inundables para un periodo de retorno de 100 años se alcanzan calados de 1'17 m, se ha podido comprobar con los técnicos municipales que el presente programa no requiere de Estudio de Inundabilidad.

9.- CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TECNICA

Según el artículo 117.2 del TRLOTUP, el contenido mínimo de la Alternativa Técnica es el siguiente:

“2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1º. Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2º. Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3º. El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4º. Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5º. El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de

ALTERNATIVA TÉCNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6°. Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.”

Estas prescripciones serán objeto de justificación y concreción en el presente documento, y con el fin de dimensionar el contenido del mismo se realizan las siguientes precisiones:

- a) La presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada tiene la finalidad de promover un programa de actuación integrada de iniciativa particular para desarrollar del Sector ARI 10 “Carretera Albalat Este del PGOU de Alzira.
- b) De acuerdo con ello, la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L. ha redactado un Proyecto de Urbanización global para el Sector ARI 10 “Carretera Albalat Este del PGOU de Alzira, con el objeto de definir de forma detallada, uniforme y homogénea el conjunto de las obras de urbanización precisas para la generación de solares. Así, el Proyecto de Urbanización que integrará la Alternativa Técnica, y que será objeto de exposición pública, explicitará las obras concretas del ámbito de la actuación.
- c) De conformidad con lo establecido en el artículo 117.3 del TRLOTUP, NO es preciso acompañar a esta propuesta de Programa, en su alternativa técnica, instrumento de planeamiento, pues, como se ha expuesto, viene a desarrollar la ordenación en el PGOU de Alzira.

9.1 ORDENACIÓN APLICABLE Y DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

La ordenación aplicable al ámbito de la actuación urbanística viene establecida en el PGOU de Alzira. En el citado instrumento de planeamiento se contienen todas las determinaciones requeridas por el artículo 35 del TRLOTUP para que pueda entenderse vigente una ordenación pormenorizada o detallada en un suelo definido.

En estas condiciones, debe considerarse cumplimentada la exigencia establecida por el artículo 74 del TRLOTUP para poder abordar la actividad urbanizadora, cuando dispone que:

“Toda actividad de transformación o gestión urbanística deberá estar legitimada por planeamiento aprobado y vigente, salvo en los casos de fuera de ordenación, ruina o ausencia de planeamiento previstos en esta ley”.

La presente propuesta de Programa tiene como finalidad llevar a efecto las previsiones de la ordenación pormenorizada que se contienen en el PGOU de Alzira vigente en la actualidad.

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

El Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este” del PGOU de Alzira, queda englobado en una única área de reparto coincidente con el sector ARI-10. Se pretende desarrollar mediante el presente Programa de Actuación Integrada, en una sola unidad de ejecución.

Como Anexo nº II del presente documento se incorpora plano de ordenación del ámbito de actuación que refleja la ordenación pormenorizada aprobada que se desarrolla, dando con ello cumplimiento a lo establecido en el artículo 117.2.a) del TRLOTUP.

9.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACION CON EL ENTORNO

El desarrollo urbanístico del Sector ARI-10 generará una mejora en el estado actual natural del ámbito de actuación. Dicha transformación implicará una serie de medidas que redundarán en un beneficio medioambiental; entre otras la recogida selectiva de basuras y gestión de residuos, la conexión a las redes y sistemas de servicios ya existentes (agua, saneamiento, energía).

La implantación de los usos previstos regularizará la situación existente, adecuándose al programa de necesidades funcionales de la actividad y considerando la estructura, características formales, y composición natural del área, sin que haya de suponer efectos nocivos sobre el medio ambiente.

La ordenación detallada definirá los bordes de actuación, dotándolos de un adecuado tratamiento paisajístico acorde con las características del entorno con el fin de lograr una adecuada transición con el mismo, y con especial atención a la topografía y vegetación existentes.

Por su parte, las construcciones e instalaciones a proyectar serán compatibles con la naturaleza intrínseca del área industrial colindante, sin que se genere impacto alguno ni obstáculo al cumplimiento de sus funciones propias en el conjunto del territorio, tanto de carácter ambiental, como social y económico; y sin que se altere la escena visual del ámbito dado que se trata de un elemento edificatorio común en la zona, integrándose perfectamente en el paisaje del ámbito, sin perjuicio alguno ni hacer peligrar la integridad de la percepción de ningún recurso paisajístico; adoptando en su caso las medidas correctoras y de armonización pertinentes.

El desarrollo sostenible y confluencia con el respeto al medio ambiente se encuentra garantizado con la presente actuación; evidenciando la inevitable y mutua interdependencia que existe entre la transformación de un área urbana industrial que enfocará su proyección en ofrecer recursos para el progreso y bienestar social; facilitando los medios financieros, científicos, técnicos y de organización que permiten la utilización racional y eficiente del entorno.

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

RED VIARIA

No existe en el interior del ámbito ninguna red viaria consolidada, a excepción de un camino rural en dirección al Barranco de la Murta

En el límite Sur del Sector existe un vial ejecutado del Polígono Industrial PPI-02, con el que se podrá conectar el vial proyectado.

RED DE SANEAMIENTO Y AGUA POTABLE

Con fecha 31 de marzo de 2022, el Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable ha facilitado concesionaria Aguas de Valencia a petición de Comercial de Reciclajes, S.L ha remitido a ésta sendos planos donde se indica el trazado de agua potable y de saneamiento acompañando documento sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas de los proyectos, obras e instalaciones de agua potable. Se Acompaña como Anexo III informes de entidades suministradora

RED ELECTRICA

Se ha solicitado con nº Referencia *9041249375551305246600* I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U la modificación de instalaciones para de refuerzo, adecuación, adaptación, reforma o modificación de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, de dos líneas aéreas de media tensión y una de baja que cruza el ámbito del Sector,

Se incorpora como Anexo III informe de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, SAU, pliego de condiciones técnicas y demás documentación que acredita la conexión del suministro de energía eléctrica.

TELEFONIA

Se ha suscrito un Convenio de Asesoramiento con Telefónica con Comercial de Reciclajes, S.L, en fecha 14 de abril de 2022, para la realización de la instalación para cubrir las necesidades de la urbanización del Sector ARI-10 del PGOU de Alzira, así como posibilitar las interconexiones entre las vías perimetrales del límite de actuación, mediante la previsión del número suficiente de canalizaciones. Se Acompaña como Anexo IV copia del referido Convenio de Colaboración de fecha 14 de abril de 2022.

9.3 PROYECTO DE LAS OBRAS PROGRAMADAS (PROYECTO DE URBANIZACION)

Junto al presente Programa de Actuación Integrada, se presenta por la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L., tal como se exige en el artículo 117.2.c) del TRLOTUP.

En este sentido, se ha procedido a formular un Proyecto de Urbanización, si bien con la virtualidad señalada en anteriores apartados del presente documento, en el bien entendido de que este Proyecto no debe tener sólo efectos jurídico-administrativos como instrumento

ALTERNATIVA TÉCNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

independiente, sino que viene a complementar y dotar de la debida solvencia y coherencia a la propia Alternativa Técnica en que se integra.

Así pues, como Anexo V del presente documento de Alternativa Técnica de Programa, se acompaña Proyecto de Urbanización mediante el que se definen los detalles técnicos de las obras de urbanización correspondientes al ámbito que se acomete, así como los costes de ejecución.

El citado Proyecto de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 182.1 del TRLOTUP define los detalles técnicos de la obra pública prevista en el Plan que desarrolla, conteniendo la documentación determinada en el artículo 183 de la LOTUP, esto es:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.
- c) Pliego de condiciones técnicas.
- d) Mediciones.
- e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.
- f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.
- g) Cuadros de precios descompuestos.
- h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

De igual forma, para la redacción del mismo se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 117.2.c) del TRLOTUP, a cuyo contenido nos remitimos

Como se deduce de la lectura de la Memoria descriptiva de las características de las obras a realizar, que se incluye dentro de la documentación del Proyecto de Urbanización, todos y cada uno de los requisitos establecidos en los artículos citados tienen su adecuado tratamiento, acorde con las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada derivada del planeamiento aplicable.

En ejecución del Proyecto de Urbanización, se llevará a efecto el preceptivo Estudio de Control de Calidad de las obras para lo cual se han incorporado las correspondientes Memorias y Pliegos de Condiciones Generales y Particulares de las obras, y el Control de Calidad de las mismas.

El Control de Calidad se podrá realizar por persona, sociedad o empresa distinta de la escogida para la ejecución de las obras de urbanización. Su selección corresponderá al Urbanizador, de acuerdo con las prescripciones legales al respecto.

Los resultados de los ensayos de control y de las incidencias que puedan derivarse de los mismos se comunicarán a la Administración actuante y estarán a disposición de los propietarios, para su información y consulta, como modo de dar cumplimiento a lo que

ALTERNATIVA TÉCNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

establece el artículo 145.1 del TRLOTUP.

Para minimizar los impactos que, en relación con el medio ambiente, pudieran derivarse de la actuación urbanizadora, esta mercantil, en tanto que aspirante a Urbanizador se compromete a llevar a efecto, por sí o a través de la Empresa encargada de la ejecución de las obras previstas, las medidas necesarias para minimizar o, si fuera posible, eliminar los efectos derivados de esos impactos.

9.4. INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES AFECTADAS

No existen edificaciones elementos que requieran de indemnización en la presente actuación urbanística.

10.- PROYECTO DE REPARCELACION

Junto con la Alternativa Técnica se incorpora Proyecto de Reparcelación Voluntaria del Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este” del PGOU de Alzira, el cual se pretende tramitar de forma simultánea con el Programa de Actuación Integrada.

El Proyecto de Reparcelación se ajusta en sus documentos y en su contenido a las prescripciones de los artículos 85 y siguientes del TRLOTUP

Se incorpora como Anexo VI Proyecto de reparcelación Voluntaria por el Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este” del PGOU de Alzira,

11. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la ALTERNATIVA TÉCNICA del Programa de Actuación Integrada de Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este” del PGOU de Alzira formulado por la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento de Alzira considere oportunas, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 130.7 del TRLOTUP.

Devint Arquitectos,S.L.U

Fdo. Bernardo Casterá Pellicer
Arquitecto

Fdo. Luis Estellés Nogueras
Abogado Urbanista

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha MAYO - 2022



Identificador H67H CTvi 3Chk 2VGZ ww4p lUKf 80f=

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

Anexo II.- PLANOS

ALTERNATIVA TECNICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERAS (Abogado Urbanista)

Fecha MAYO - 2022

PLANOS ALTERNATIVA TÉCNICA

P01-AT Situación y emplazamiento

P02_01-AT Ordenación urbanística serie C1 hoja nº22

P02.02-AT Ordenación urbanística serie C1 hoja nº23

P02_03-AT Ordenación urbanística

P03-AT Propiedades registrales

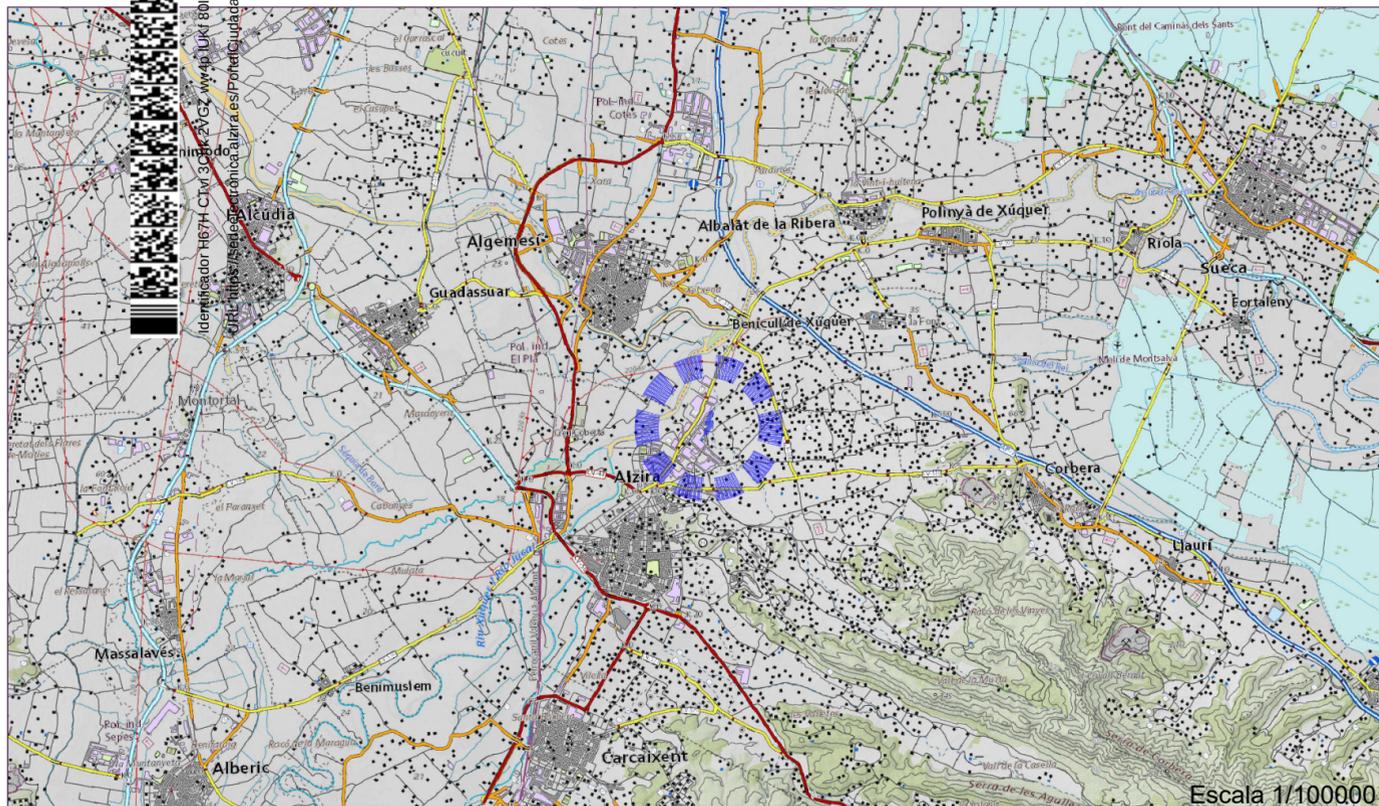
P04-AT Alineaciones

Identificador H67H CTvi 3Chk 2VGZ ww4p lUKf 80f=

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



Escala 1/15000



Escala 1/100000



Escala 1/5000

fecha nº

MAYO-2022

proyecto

ALTERNATIVA TÉCNICA
PPI-10

situación

Sector ARI-10
"Carretera Albalat Este"
46600 ALZIRA

promotor

COMERCIAL DE RECICLAJES SL.

plano

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

nº plano

P.01

escala

varias

projectista

Arquitecto:
Colegiado nº:90.025
de vint Arquitectes SLP
Bernardo Casterá Pellicer





ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

CLASSIFICACIÓ SUJ: *****
 SOBLE: *****
 LÍMIT CLASSE SÒL: *****

ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
 (La pertinença a una determinada zona d'ordenació urbanística ve fixada per les dades pròpies de les dades detallades assignades a la parcel·la.)

RH	RESIDENCIAL HISTÒRIC
RU	RESIDENCIAL URUFAMILIAR
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IA	INDUSTRIAL I EMmagatzemament
TC	TERCIARI
UC	USOS COMUNITARIS

DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA INTERIOR
 Límit sector: *****
 PIRXK: Límit del sector de planejament parcial o reforma interior XSL de caràcter RESIDENCIAL.
 PIRXK: Límit del sector de planejament parcial o reforma interior XSL de caràcter INDUSTRIAL.

ÀREES DE REPARTIMENT
 ÀRXXK: Límit àrea de repartiment XSL en sòl RESIDENCIAL.
 ÀRXXK: Àrea de repartiment XSL en sòl RESIDENCIAL.
 ÀRXXK: Àrea de repartiment XSL en sòl TERCIARI.

UNITATS D'EDIFICACIÓ
 ***** Límit àrea
 PIRXK: Programa d'Actuació Integrada Residencial en sòl urbà.
 PIRXK: Programa d'Actuació Integrada Industrial en sòl urbà.
 LIESXX: Unitat d'edificació residencial en sòl urbanitzat / sòl urbà.
 LIESXX: Unitat d'edificació industrial en sòl urbanitzat / sòl urbà.

SERVITUTS I ZONES DE PROTECCIÓ DE COMES PÚBLIC
 LÍMIT ZONA D'AFECCIÓ: *****
 VIES PÚBLIQUES: *****
 VIES PÚBLIQUES: *****

XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL
 DEV: COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
 DEV: CARRIL·LERS
 DET: TRANSPORTS
 DEL: ESPAIS LLIBRES, JARDINS
 DEE: EQUIPAMENT ESCOLAR

ORDENACIÓ DETALLADA

RESIM DEL SÒL	ZOU UC	UC1	US COMUNITARI ESPAIS LLIBRES
ASSIGNACIÓ DETALLADA D'USOS	ZOU UCE	UCE	US COMUNITARI ESCOLAR
ZOU RD	ZOU UCC	UCC	US COMUNITARI CULTURAL
RH1 RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA"	ZOU UCD	UCD	US COMUNITARI ESPORTIU
RH5 (Veure plans sèrie D)	ZOU UCS	UCS	US COMUNITARI SERVEIS
RU1 RESIDENCIAL HISTÒRIC	ZOU UCA	UCA	US COMUNITARI APARCAMENTS
RU2 URUFAMILIAR ALLADA	ZOU UCG	UCG	US COMUNITARI GASOLINERES
RU3 RESIDENCIAL URUFAMILIAR FILERA	ZOU UCR	UCR	US COMUNITARI RELIGIOS
RU4 RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	ZOU RP		
RU5 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA	DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL		
RU6 RESIDENCIAL ILLA COMPACTA	DLV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES	
RU7 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC	DLT	TRANSPORTS	
RU8 RESIDENCIAL BLOC EXEMPT	DLL	ESPAIS LLIBRES I JARDINS	
ZOU IA	DLE	EQUIPAMENT ESCOLAR	
IAL INDUSTRIAL I EMmagatzemaments LLEUGERS	DLC	EQUIPAMENT CULTURAL	
IAM INDUSTRIAL I EMmagatzemaments MITJANS	DLD	EQUIPAMENT ESPORTIU	
IAP INDUSTRIAL I EMmagatzemaments PESATS	DLS	EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS	
ZOU TC	DLA	EQUIPAMENT APARCAMENTS	
TC TERCIARI COMERCIAL	DLI	INFRAESTRUCTURES	
TOM TERCIARI ILLA DENSITÀ	DLH	Infraestructures	
TVC TERCIARI VOLLIM CONTINGIDOR	DLS	separament	
TDA TERCIARI VOLLIM ALLAT	DLP	separament algun potabte	
	DLE	gestió de	
	DLE	energia elèctrica	
	ID	Infraestructures serveis urbans	

RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ
 ALINEACIÓ EN SÒL URBÀ
 ALINEACIÓ EN SÒL URBANITZABLE
 AMB ORDENACIÓ DETALLADA
 HOMBRE D'ALTURES

PATRIMONI
 BEHS HAMBLES PROTEGITS
 BEHS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS
 BEHS MOBLES PROTEGITS

NOVEMBRE 2010
 Esc. 1/1.000
 AMBIT URBÀ
 FULL Nº 22

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

NOVEMBRE 2010
 Esc. 1/1.000
 AMBIT URBÀ
 FULL Nº 22

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

NOVEMBRE 2010
 Esc. 1/1.000
 AMBIT URBÀ
 FULL Nº 22

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat: CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

fecha nº MAYO-2022

proyecto ALTERNATIVA TÉCNICA PPI-10

situación Sector ARI-10 "Carretera Albalat Este" 46600 ALZIRA

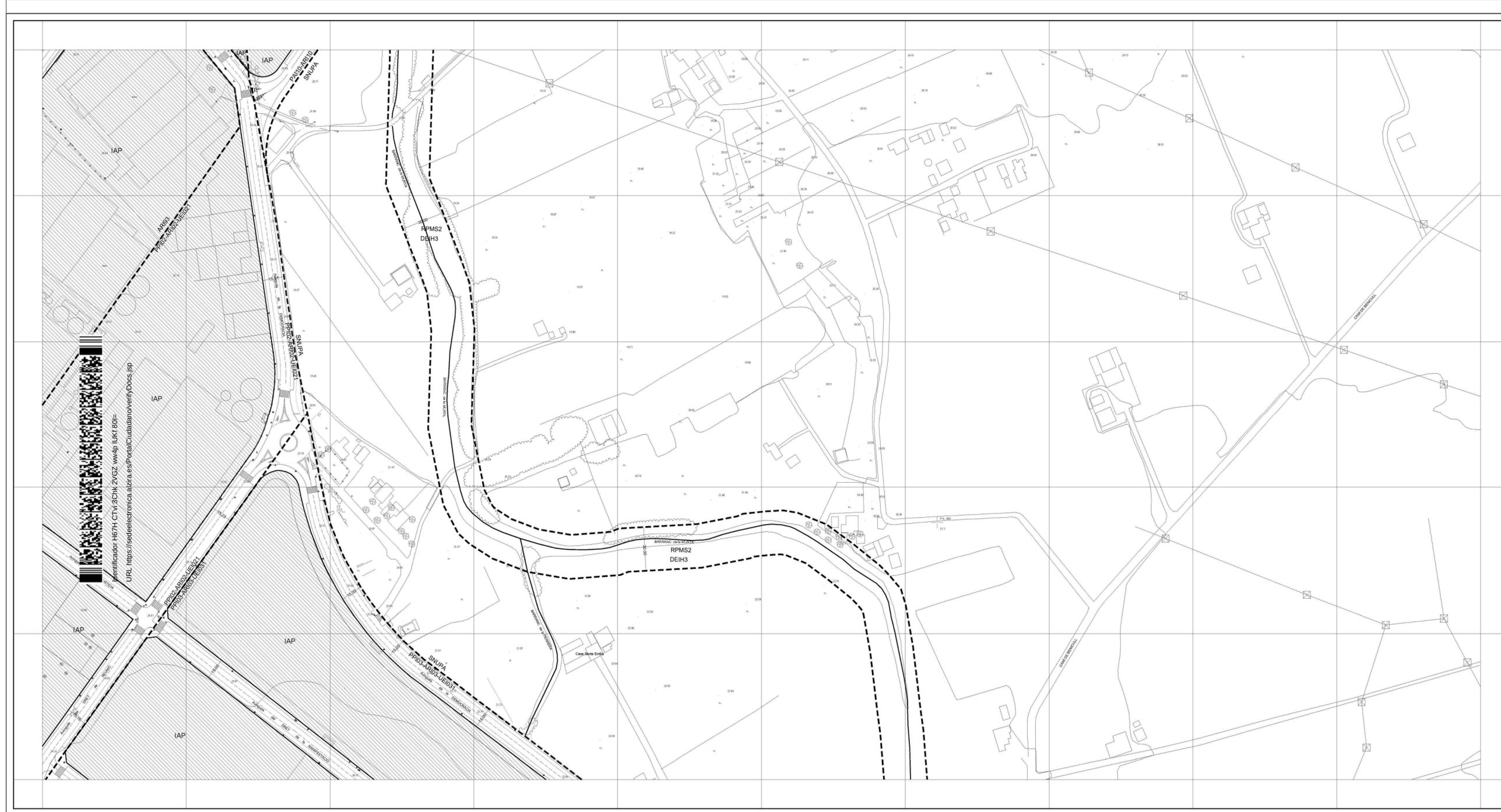
promotor COMERCIAL DE RECICLAJES SL.

plano ORDENACIÓN URBANÍSTICA SERIE C1 HOJA nº22

nº plano P.02_01 escala s/e

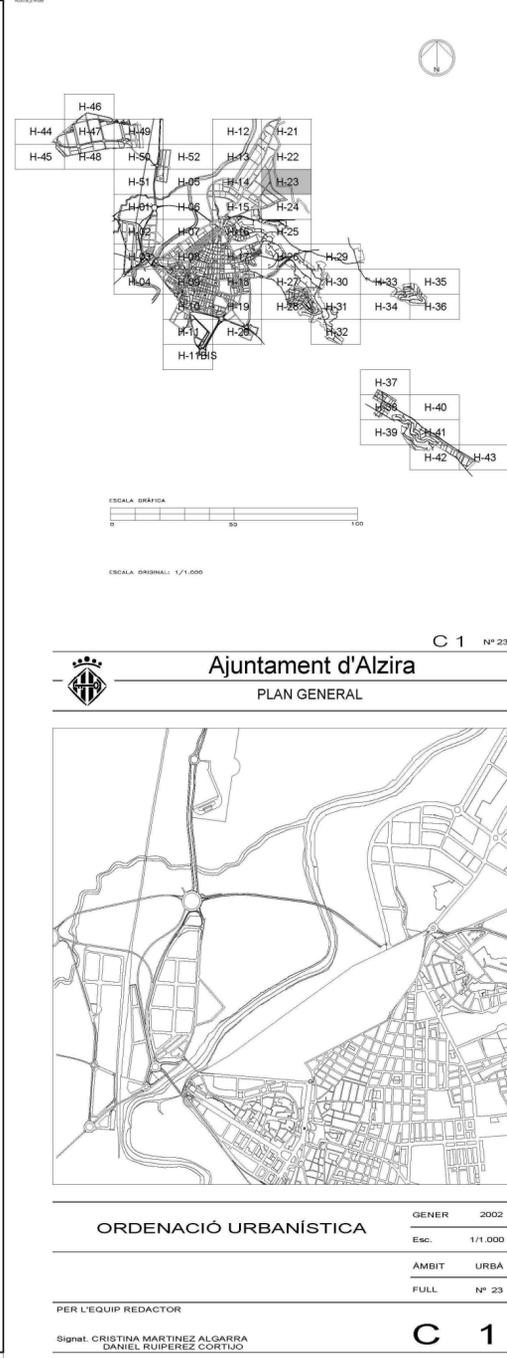
projectista Arquitecto: Colegiado nº:90.025 de vint Arquitectes SLP Bernardo Casterá Pellicer

devint ARQUITECTES



ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

CLASSIFICACIÓ SU	LÍMIT CLASSE SÒL
***** SUELE	
ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA (La pertinença a una determinada zona d'ordenació urbanística ve fixada per les dues primeres lletres de l'índex assignat a la parcel·la.)	
RH	RESIDENCIAL HISTÒRIC
RU	RESIDENCIAL URIFAMILIAR
RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IA	INDUSTRIAL I EMmagatzemament
TC	TERCIARI
UC	USOS COMUNITARIS
DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA D'INTERIOR	
***** PRXXX	límit sector
***** PRXXX	límit del sector de planejament parcial o reforma interior d'edifici o edifici residencial
***** PRXXX	límit del sector de planejament parcial o reforma interior d'edifici, de caràcter industrial
ÀREES DE REPARTIMENT	
***** ARRXX	límit àrea
***** ARRXX	àrea de repartiment d'edifici en sol residencial
***** ARRXX	àrea de repartiment d'edifici en sol industrial
***** ARRXX	àrea de repartiment d'edifici en sol terciari
UNITATS D'EDIFICIÓ	
*****	límit àrea
***** PARXX	Programa d'Actuació Integrada Residencial en sol urbà
***** PARXX	Programa d'Actuació Integrada Industrial en sol urbà
***** LIEXXX	Unitat d'edificació residencial en sol urbanitzador / sol urbà
***** LIEXXX	Unitat d'edificació industrial en sol urbanitzador / sol urbà
SERVITUD I ZONES DE PROTECCIÓ DE COMERS PÚBLIC	
LÍMIT ZONA D'AFECCIÓ (Veure plànol R0)	
VEIES PEJUNTADES (Veure plànol R0)	
XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL	
-----	DEV. COMUNICACIONS I VEIES PÚBLIQUES
-----	DEV. CARRIL BICI
-----	DET. TRANSPORTS
-----	DEL. ESPAIS LLIBRES I JARDINS
-----	DEE. EQUIPAMENT ESCOLAR
-----	DEC. EQUIPAMENT CULTURAL
-----	DED. EQUIPAMENT ESPORTIU
-----	DES. EQUIPAMENTS SERVEIS PÚBLICS
-----	DEI. INFRAESTRUCTURES
-----	DEH. Hidràuliques
-----	DEH. sanejament
-----	DETA. abastiment aigua potable
-----	DEIS. gasoducte
-----	DEIE. energia elèctrica
-----	DEV. 1. abastidor d'aigua
-----	2. tractament d'aigua
ORDENACIÓ DETALLADA	
RÈGIM DEL SÒL	
ASSIGNACIÓ DETALLADA D'USOS	
ZOU RD	ZOU UC
***** RH1 RH2	***** UC1 UC2
RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA" (Veure plànol serie D)	US COMUNITARI ESPAIS LLIBRES
***** RH3	US COMUNITARI ESCOLAR
RESIDENCIAL HISTÒRIC	US COMUNITARI CULTURAL
***** RU1	US COMUNITARI ESPORTIU
URIFAMILIAR ALLADA	US COMUNITARI SERVEIS
***** RU2	US COMUNITARI APARCAMENTS
RESIDENCIAL URIFAMILIAR FILERA	US COMUNITARI GASOLIBERES
***** RU3	US COMUNITARI RELIGIOS
RESIDENCIAL URIFAMILIAR ILLA	US COMUNITARI LOCAL
***** RU4	COMUNICACIONS I VEIES PÚBLIQUES
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA	DLT. TRANSPORTS
***** RUC	DLI. ESPAIS LLIBRES I JARDINS
RESIDENCIAL ILLA COMPACTA	DLE. EQUIPAMENT ESCOLAR
***** RUR	DLC. EQUIPAMENT CULTURAL
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC	DLD. EQUIPAMENT ESPORTIU
***** RRE	DLS. EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
RESIDENCIAL BLOC EXEMPT	DLA. EQUIPAMENT APARCAMENTS
ZOU IA	DLI. INFRAESTRUCTURES
***** IAL	DEH. Hidràuliques
INDUSTRIAL I EMmagatzemaments LLEUGERS	DEH. sanejament
***** IAM	DETA. abastiment aigua potable
INDUSTRIAL I EMmagatzemaments MITJANS	DLEI. gasoducte
***** IAP	DEIE. energia elèctrica
INDUSTRIAL I EMmagatzemaments PESATS	ID. Infraestructures serveis urbans
ZOU TC	
***** TC	
TERCIARI COMERCIAL	
***** TCM	
TERCIARI ILLA DENSA	
***** TCV	
TERCIARI VOLLIM COHIBIDOR	
***** TDB	
TERCIARI VOLLIM ALLAT	
RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ	
-----	AL·LIEACIÓ EN SÒL URBÀ
-----	AL·LIEACIÓ EN SÒL URBANITZABLE
-----	AMB L'ORDENACIÓ DETALLADA
-----	HOMÈRE D'ALTURES
PATRIMONI	
-----	BEIS IMMOBLES PROTEGITS
-----	BEIS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS
-----	BEIS MONJES PROTEGITS



MAYO-2022

ALTERNATIVA TÉCNICA PPI-10

Sector ARI-10 "Carretera Albat Este"
46600 ALZIRA

COMERCIAL DE RECICLAJES SL.

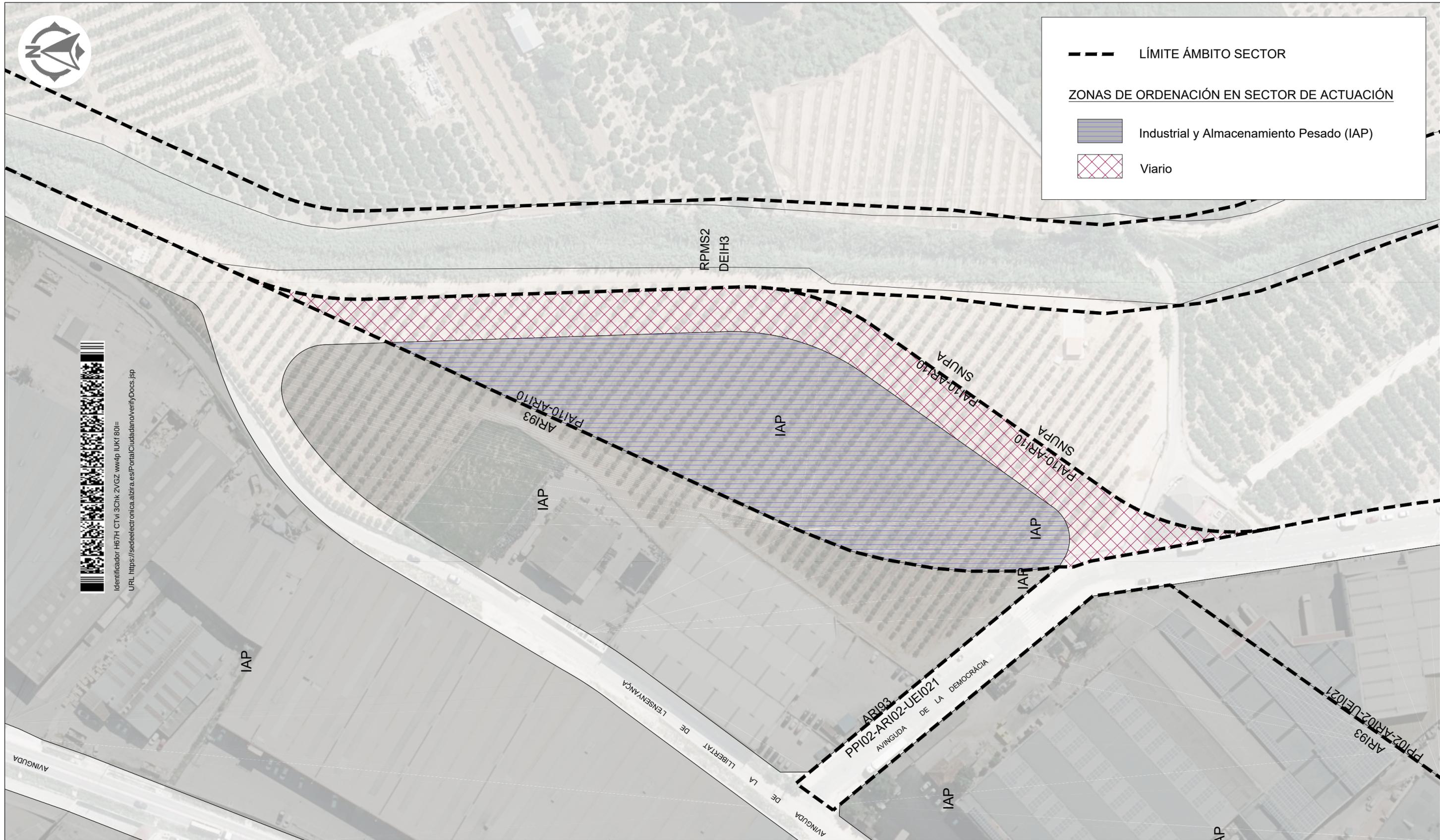
ORDENACIÓN URBANÍSTICA SERIE C1 HOJA nº23

P.02_02 escala s/e

Arquitecto:
Colegiado nº:90.025
de vint Arquitectes SLP
Bernardo Casterá Pellicer

devint
ARQUITECTES

Identificador: H167H CTV 3CH 2V/GZ wwwip LUKEI 801E
URL: https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocos.jsp



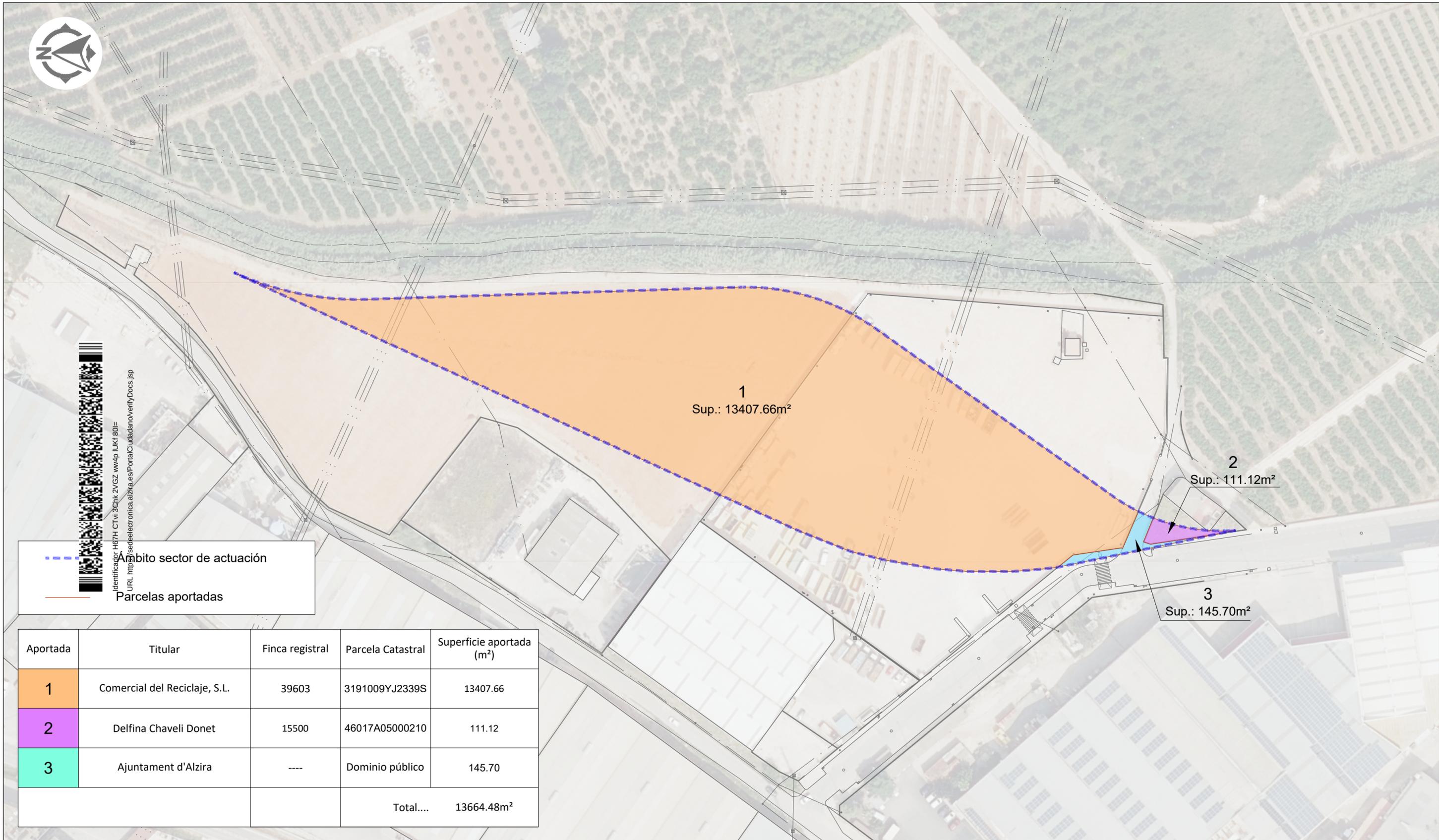
--- LÍMITE ÁMBITO SECTOR

ZONAS DE ORDENACIÓN EN SECTOR DE ACTUACIÓN

- Industrial y Almacenamiento Pesado (IAP)
- Viario

Identificador: H67H CTW 3Chk 2VGZ ww4p IUK1 80E
 URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

fecha nº	MAYO-2022	
proyecto	ALTERNATIVA TÉCNICA PPI-10	
situación	Sector ARI-10 "Carretera Albalat Este" 46600 ALZIRA	
promotor	COMERCIAL DE RECICLAJES SL.	
plano	ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
nº plano	P.02_03	escala 1/1000
proyectista	Arquitecto: Colegiado nº:90.025 de vint Arquitectes SLP Bernardo Casterá Pellicer	



Identificador: H67H CTvi 3Chk 2VGZ ww4p IUKI 80E
 URL: <http://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

--- Ámbito sector de actuación
 --- Parcelas aportadas

Aportada	Titular	Finca registral	Parcela Catastral	Superficie aportada (m ²)
1	Comercial del Reciclaje, S.L.	39603	3191009YJ2339S	13407.66
2	Delfina Chaveli Donet	15500	46017A05000210	111.12
3	Ajuntament d'Alzira	----	Dominio público	145.70
Total....				13664.48m ²

fecha nº

MAYO-2022

proyecto

ALTERNATIVA TÉCNICA
PPI-10

situación

Sector ARI-10
"Carretera Albalat Este"
46600 ALZIRA

promotor

COMERCIAL DE RECICLAJES SL.

plano

PROPIEDADES REGISTRALES

nº plano

P.03

escala

1/1000

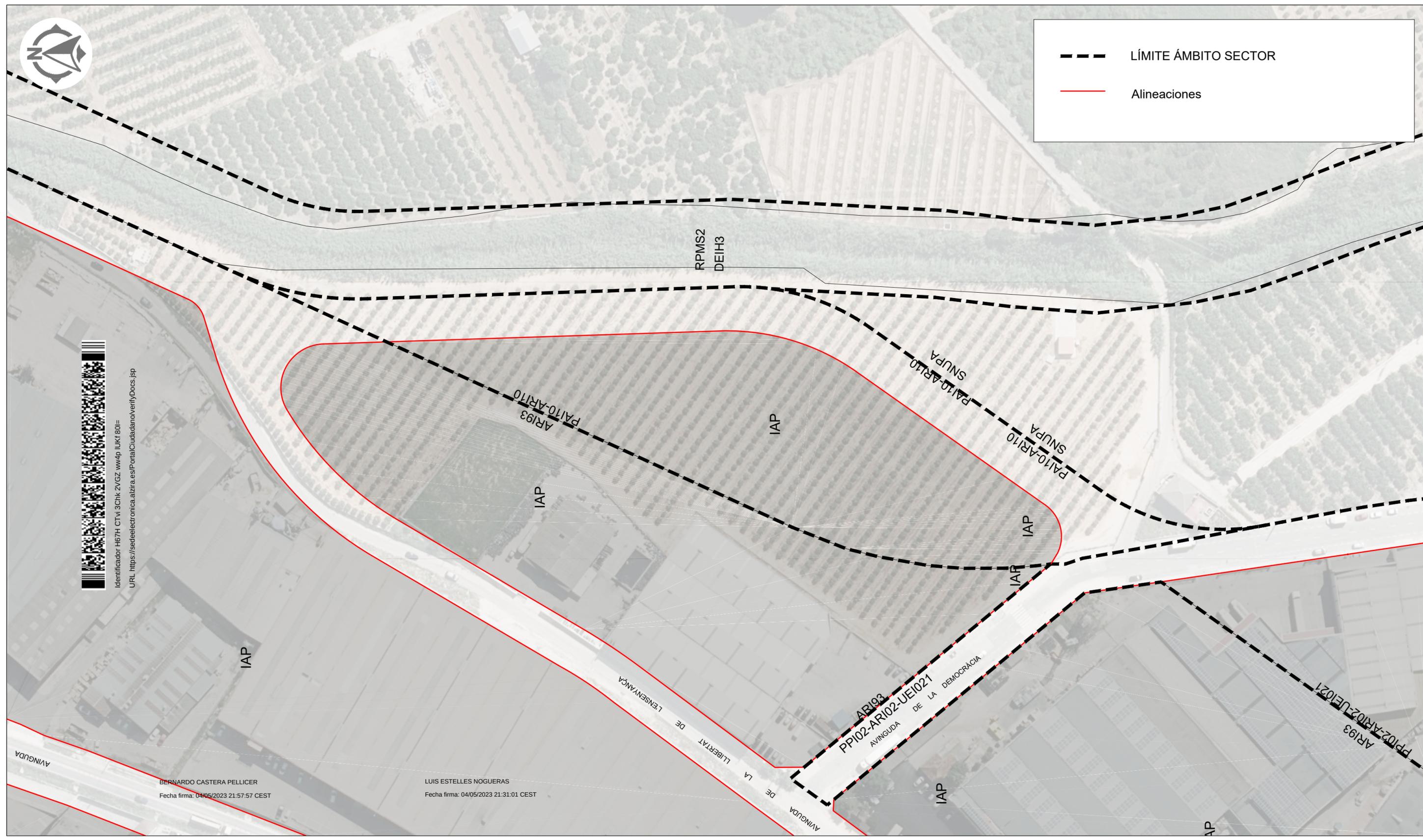
proyectista

Arquitecto:
Colegiado nº:90.025
de vint Arquitectes SLP
Bernardo Casterá Pellicer





 LÍMITE ÁMBITO SECTOR
 Alineaciones




 Identificador: H67H CTW 3Chk 2VGZ ww4p IUK1 80E
 URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

BERNARDO CASTERA PELLICER
 Fecha firma: 04/05/2023 21:57:57 CEST

LUIS ESTELLES NOGUERAS
 Fecha firma: 04/05/2023 21:31:01 CEST

fecha nº	MAYO-2022	
proyecto	ALTERNATIVA TÉCNICA PPI-10	
situación	Sector ARI-10 "Carretera Albalat Este" 46600 ALZIRA	
promotor	COMERCIAL DE RECICLAJES SL.	
plano	ALINEACIONES	
nº plano	P.04	 1/1000
proyectista	Arquitecto: Colegiado nº:90.025 de vint Arquitectes SLP Bernardo Casterá Pellicer	
		