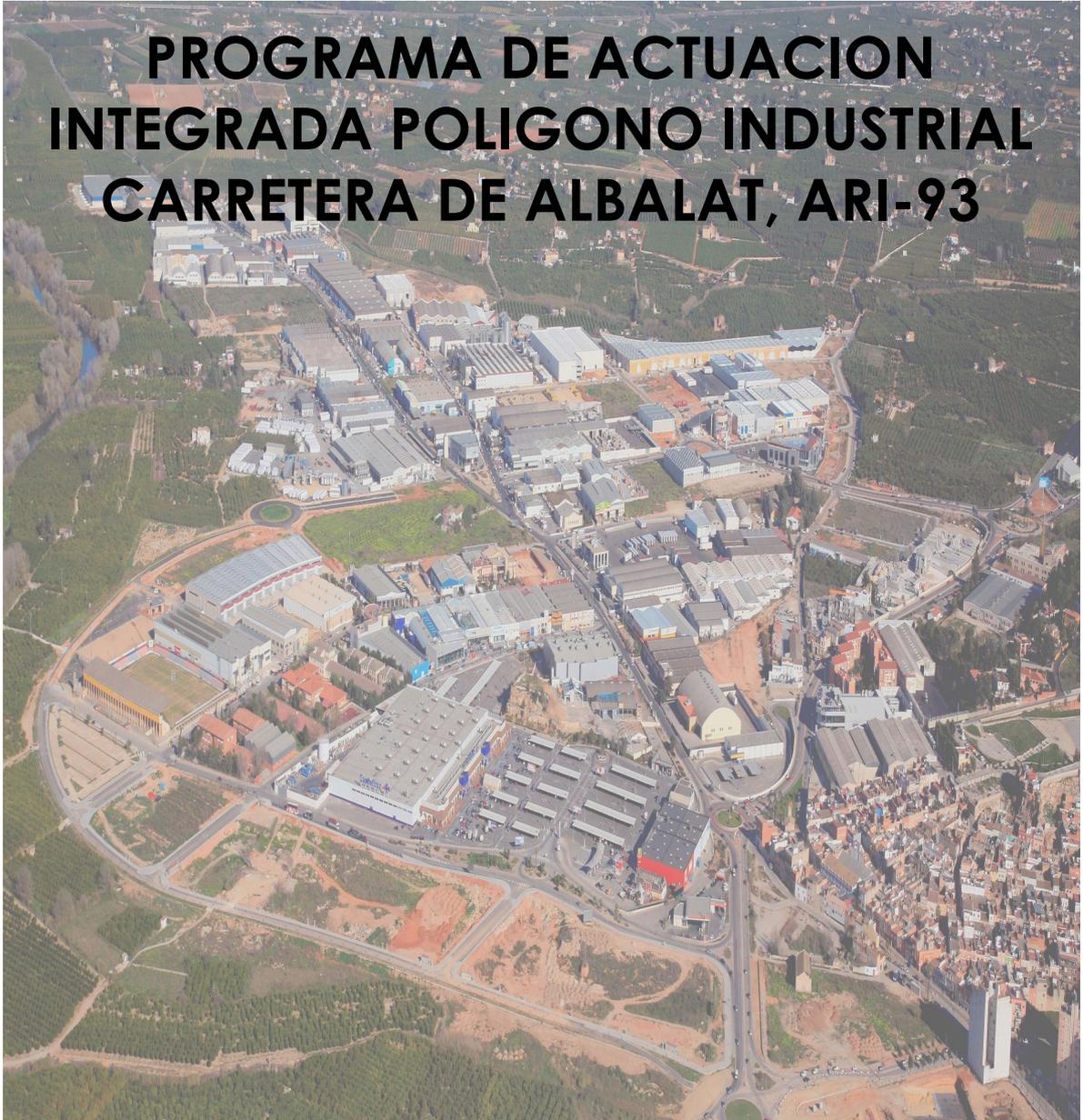




PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA POLIGONO INDUSTRIAL CARRETERA DE ALBALAT, ARI-93



Identificador ps5R sHLi SJEN vZ0 F3/M bUOt -fM-

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





INDICE:

ALTERNATIVA TÉCNICA.

- 1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA.
- 2.- MARCO JURIDICO.
- 3.- AMBITO DE ACTUACION.
- 4.- REGIMEN DE GESTION
- 5.- PROYECTO DE URBANIZACION
- 6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACION CON EL ENTORNO.
- 7.- PLANO DE ORDENACION DEL AMBTIO DE ACTUACION.

Identificador ps5R sHLi SJEN vZ0 F3/M bUOt +fM=

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



1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA.

El presente documento tiene por objeto formular el PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, al que se refiere el artículo 114 del Texto Refundido la Ley Ordenación del Territorio, el Urbanismo y el Paisaje (TRLOTUP) con la finalidad de promover un programa de actuación integrada de iniciativa pública para desarrollar la Unidad de Ejecución del Polígono Industrial Carretera de Albalat del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira. (PGOU).

La aprobación del presente Programa, legitima la urbanización en régimen de gestión directa por la administración conforme establece el artículo 119 TRLOTUP.

El objeto del presente programa es el establecido en los artículos 114 y 116 del TRLOTUP. A saber:

- Delimitar el ámbito de gestión urbanística que constituye la unidad de ejecución del polígono industrial de carretera de Albalat, para su programación y ejecución conjunta. Esta delimitación cumple las determinaciones del artículo 73.1 y 2 del TRLOTUP.
- Ordenar el proceso de gestión urbanística del indicado ámbito (art. 114.a TRLOTUP).
- El apartado 9.-Programa de trabajos, del proyecto de urbanización establece los plazos para el desarrollo de la actuación, determinándose el correspondiente a las obras de urbanización.
- Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración (art. 114.b TRLOTUP).
- Determinar los derechos y obligaciones de las personas afectadas, delimitando su contenido económico. (art. 114.c TRLOTUP). El Proyecto de urbanización establece los costes y cargas de las obras de urbanización. El total de las cargas urbanísticas se describen en la proposición jurídica económica.
- Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas (art. 116.a TRLOTUP) y ordenar el reparto equitativo de beneficios y cargas (art. 116.f TRLOTUP). Se presenta junto a la alternativa técnica de Programa, el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 del TRLOTUP.
- Urbanizar completamente la unidad de ejecución del polígono industrial de carretera de Albalat, realizando las obras de urbanización (art. 116.b TRLOTUP) que se describen en el Proyecto de Urbanización que integra la Alternativa Técnica de Programa.
- Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes (art. 116.c TRLOTUP).
- Obtener gratuitamente, a favor de la administración (art. 116.e TRLOTUP):



1.- Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación de la unidad de ejecución del polígono industrial de carretera de Albalat.

2.- Las parcelas que legalmente correspondan, con destino a patrimonio público de suelo. En este caso, según el artículo 82.1.c de la LOTUP, el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a la administración es del 5 % del aprovechamiento tipo, ya que se trata de suelo urbano no urbanizado incluido en una unidad de ejecución sin incremento de aprovechamiento respecto a la ordenación vigente.

2.- MARCO JURIDICO

El presente PAI se formula o redacta dentro del siguiente marco jurídico:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 3/2004, de 16 de enero, por el que se crea el Consejo Valenciano de Urbanismo y Vivienda.
- Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.
- Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanísticos y territoriales de la Comunitat Valenciana.
- Plan general de ordenación urbana del municipio de Alzira, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 27 de mayo de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 158 de 5 de julio de 2002.
- Modificación puntual del PGOU de Alzira, aprobada por el Pleno en sesión de 29 de junio de 2022.

3.- AMBITO DE ACTUACION

El ámbito de la actuación es el delimitado por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira aprobada mediante acuerdo plenario de 29 de junio de 2022, coincidente con la "Unidad de Ejecución del Polígono Industrial Carretera de Albalat, cuyos datos principales, según la ordenación pormenorizada aprobada en la Modificación Puntual enunciada anteriormente son los siguientes:

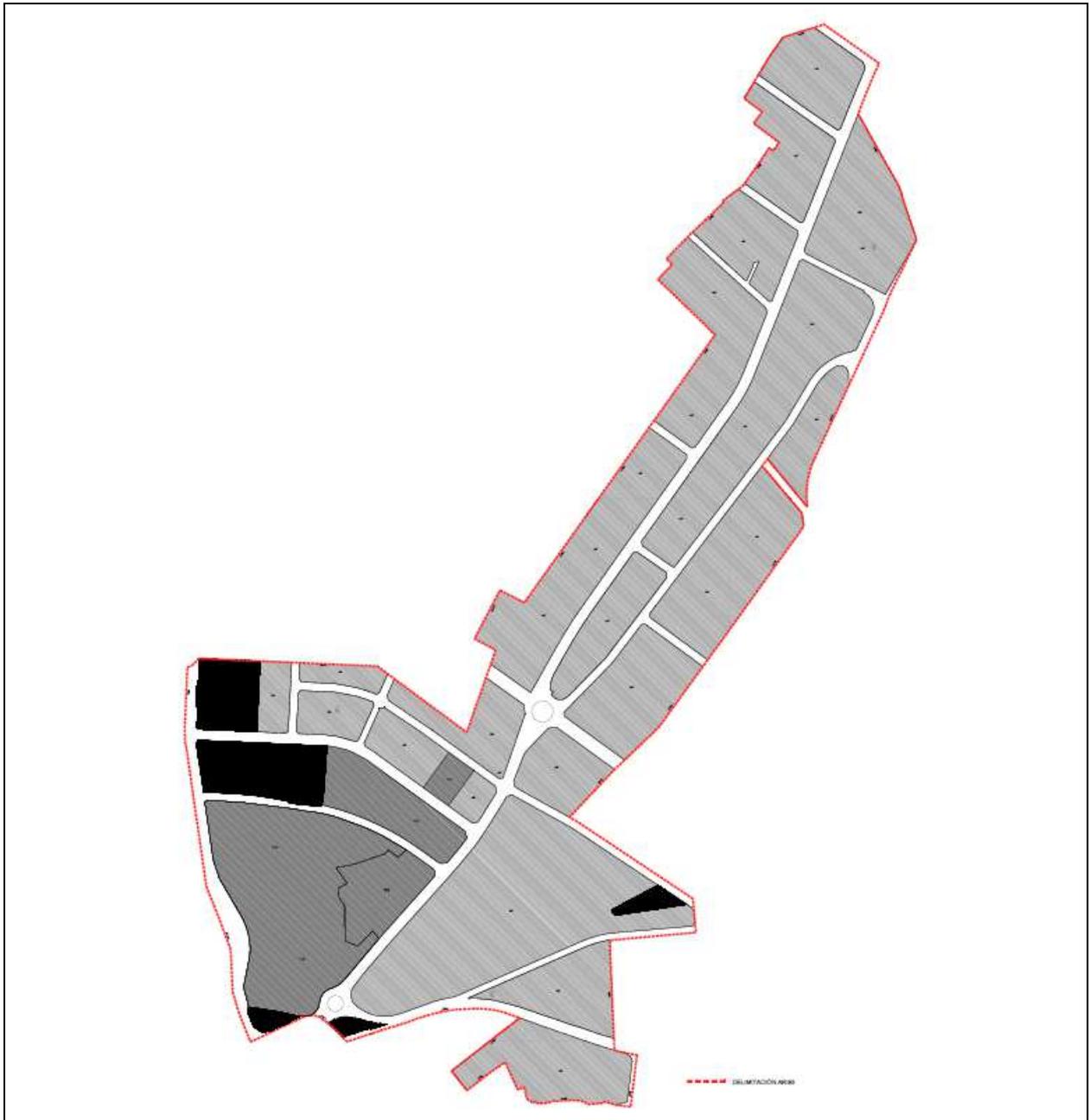


FICHA DE GESTION	CARRETERA DE ALBALAT-ARI93
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
ZONA DE ORDENACION	SI-93
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	a) Tco. Uso Terciario Comercial en todas las categorías definidas en el Título 6. b) Tof.- Locales de oficina. c) Tre.- Actividades recreativas. Uso Terciario Recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6. d) D.- Dotacionales. e) Par.1, Par.2, y Par.3.- Aparcamientos de uso privado o público. g) Tho.
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m2 construidos. b) Dotacionales: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded), Religioso (Dre) y Sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento.
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. El área de reparto está constituida por el ámbito definido en el plano de ordenación.
PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR	

Identificador ps5R sHLi SJEN vZ0 F3/M BU0t +fM=

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





PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	930.293	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'59
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	112.877	IER (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	74.996	IET (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'59
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	37.881	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	0	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0



Identificador ps5R sHLi SJEN vZ0 F3/M BU0t -fM= URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	112.877	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	730.293		
CONDICIONES DE ORDENACION. La ordenación es la que resulta de la propia modificación, cuyas alineaciones se ajustaran a los viales circundantes existentes en el entorno.			
CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento		Gestión	directa
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta los condicionantes de borde, dando acceso a los caminos existentes, así como dotar de continuidad a las infraestructuras existentes fuera del ámbito. Para la construcción de infraestructuras viarias será necesario dimensionar las obras de drenaje de los cauces que se vean afectados para periodos de retorno de 500 años. La unidad de ejecución deberá urbanizar la conexión del sector con la rotonda en la parte norte del polígono a la salida de la VV-1101 Alzira-Albalat, y garantizar la canalización del barranco de la Murta a su paso por este tramo.			

Limita al norte con la unidad de ejecución UEI -016; al sur consuelo urbano residencial; al este con el polígono industrial de carretera de Albalat (sector urbanizado PPI-02) y al oeste con el suelo industrial sector PPI01 urbanizado parcialmente.

Se compone de parcelas catastrales que se encuentran consolidadas por la edificación en su mayoría.

4.- REGIMEN DE GESTION

Se formula el presente documento por el Ayuntamiento de Alzira. El Urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la actuación. Dicha responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o, mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa en los términos y condiciones estipulados en éste, debiendo fijar el Programa, en cualquier caso, la forma de gestión. En el presente caso corresponde a la administración, el Ayuntamiento de Alzira.

La propuesta cumple los requisitos materiales establecidos en el artículo 117 del TRLOTUP para la modalidad de gestión por La administración prevista en el artículo 123.

Dichas obras se ejecutarán por fases en el sentido de ejecutar completamente, con todas las infraestructuras y oficios un determinado vial o parte del mismo, para su puesta en funcionamiento.

5.- PROYECTO DE URBANIZACION

La definición de las obras, infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades vienen definidas en el Proyecto de Urbanización, que forma parte de la Alternativa Técnica. Anexo-1.



Identificador ps5R sHLi SJEN vZz0 F3/M bUOt +fM=

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



6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACION CON EL ENTORNO.

6.1 Idoneidad de la delimitación

El ámbito de la actuación integrada se propone conforme a la delimitación de la Unidad de Ejecución ARI-93 establecida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, Carretera de Albalat aprobada en Acuerdo Plenario el 29 de junio de 2022. Actualmente, el ámbito interior de la Unidad de Ejecución se encuentra semiconsolidado por una urbanización básica, en algunos tramos defectuosa, que en cualquier caso discurre por los diversos espacios vacantes del ámbito y al margen de la previsión de la ordenación del planeamiento. Así pues, las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución no solo carecen en parte de los servicios previstos en el artículo 177 de la LOTUP, sino que su configuración física requiere la correspondiente regularización a través de la reparcelación prevista por el planeamiento vigente. Por tanto, según lo indicado anteriormente y en cumplimiento de las exigencias establecidas en la LOTUP, se considera adecuada la definición del ámbito propuesto para el desarrollo de la actuación urbanística prevista.

6.2 Ámbito de las obras complementarias

Con el desarrollo de la presente actuación urbanística se urbanizará completamente el ámbito interior definido por la UE ARI -93 conforme a las exigencias establecidas en el planeamiento vigente. Además, se garantizará la integración y conexión adecuadas de la urbanización de la red viaria y de movilidad, redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes, en cumplimiento de uno de los objetivos legales de todo programa de actuación integrada conforme al artículo 110.c de la LOTUP. Por tanto, el ámbito de las obras complementarias comprenderá el ámbito de la unidad de ejecución junto con las conexiones a las redes de saneamiento, agua potable y telefonía de:

- c/Corts Valencianes
- c/ Diputació Provincial
- c/ Entre Naranjos
- c/ Unió esportiva Alzira
- Avenida Dignitat Humana
- Avenida Voluntat Popular
- c/ Benicull del Xúquer
- Avenida Mediterránea
- c/ Gremis
- Avenida Drets Humans
- Avenida de la Justicia

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 16/12/2022 12:36:48 CET

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

7.- PLANO DE ORDENACION DEL AMBITO DE ACTUACION.

Se acompaña plano de la ordenación pormenorizada objeto de la programación. Anexo-2.

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 16/12/2022 10:09:41 CET

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIOLA SEBASTIÁN HERNÁNDEZ

Fecha firma: 16/12/2022 9:17:34 CET

ENGINYERA TÈCNICA D'OBRES PÚBLIQUES

AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador ps5R sHLi SJEN vZzo F3/M bUOt +fM=

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