

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 trx3 CzKK UwCC DKwV /NNA LVKF rsk=

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 trx3 CzKK UwCC DKwV /NNA LVKF rsk=

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 SLP
■ 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 14ª 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

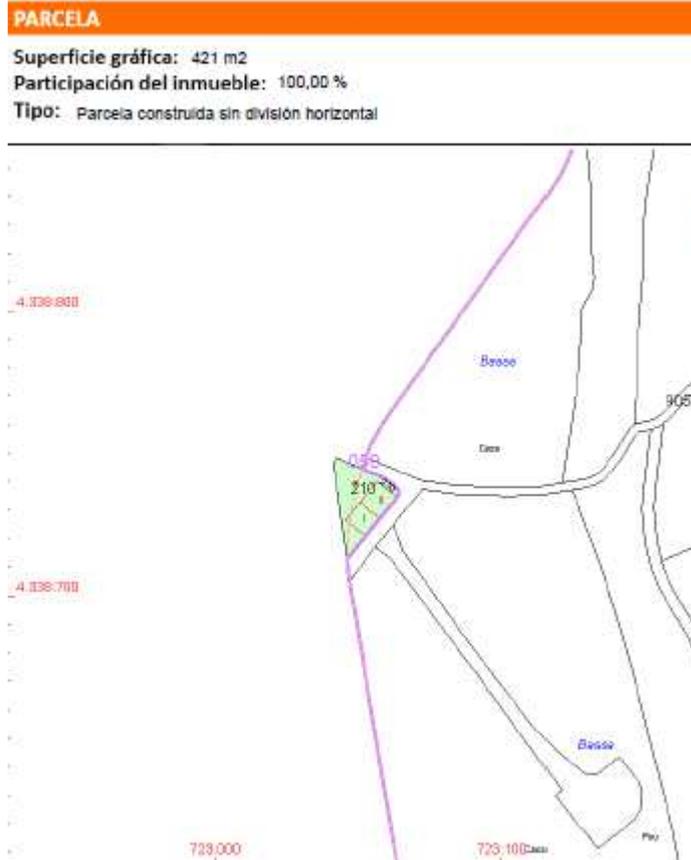
Situación SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

Promotor COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ 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 m²)

.- 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.

6º. 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 SLP
■ 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 trx3 CzKK UwCC DKW/ NNA LVKF rsk=

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

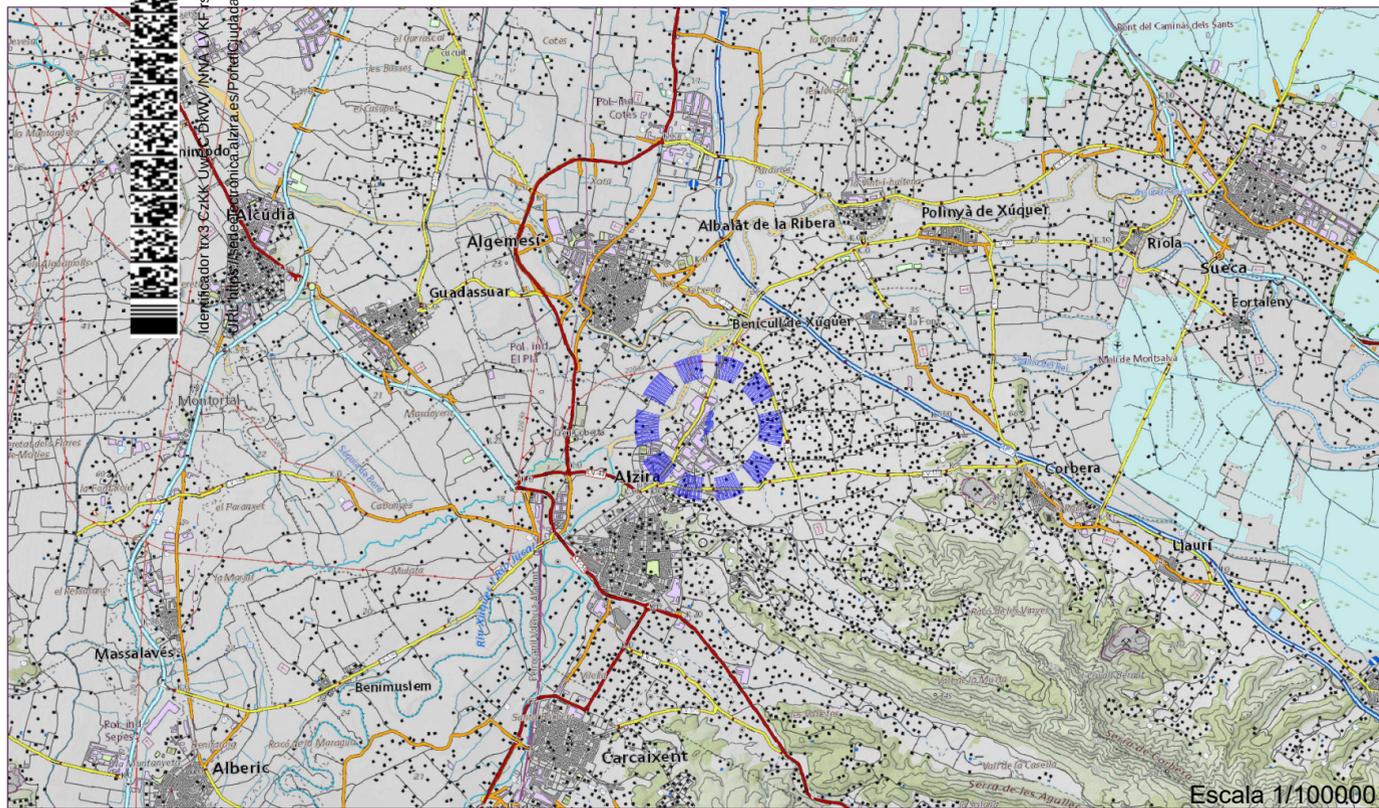
P02_03-AT Ordenación urbanística

P03-AT Propiedades registrales

P04-AT Alineaciones

Identificador trx3 CzKK UwCC DKW/ NNA LVKF rsk=

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

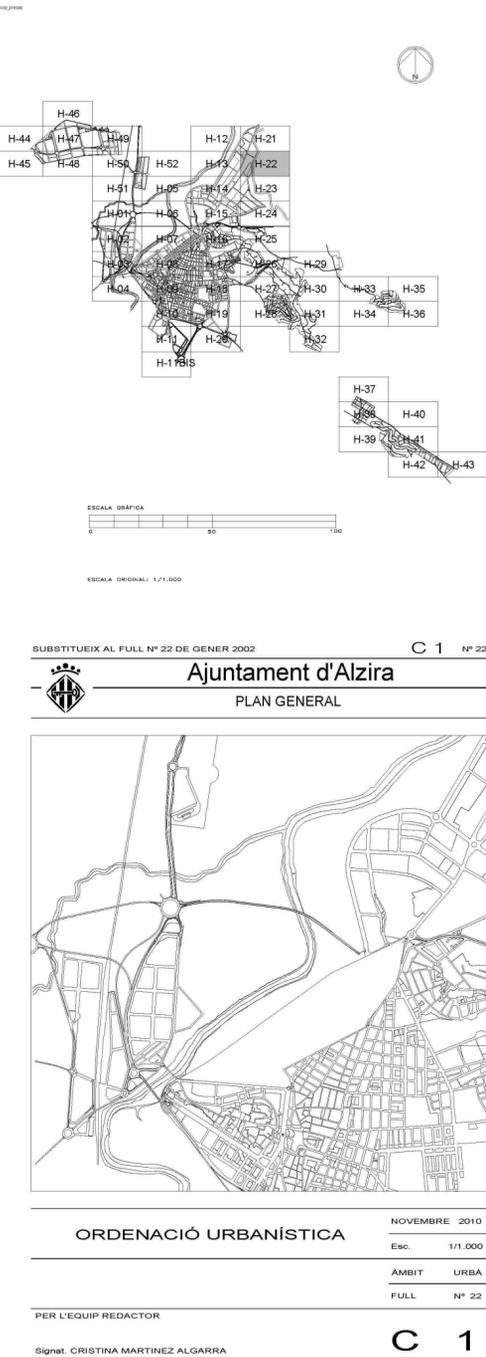


fecha nº	MAYO-2022	
proyecto	ALTERNATIVA TÉCNICA PPI-10	
situación	Sector ARI-10 "Carretera Albalat Este" 46600 ALZIRA	
promotor	COMERCIAL DE RECICLAJES SL.	
plano	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
nº plano	P.01	escala varias
projectista	Arquitecto: Colegiado nº:90.025 de vint Arquitectes SLP Bernardo Casterá Pellicer	



ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

CLASSIFICACIÓ SUJ	LÍMIT CLASSE SÒL
***** 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.)	
RH1 RESIDENCIAL HISTÒRIC	RESIDENCIAL HISTÒRIC
RU RESIDENCIAL URIFAMILIAR	RESIDENCIAL URIFAMILIAR
RP RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
IA INDÚSTRIA I EMMAÇATZAMENT	INDÚSTRIA I EMMAÇATZAMENT
TC TERCIARI	TERCIARI
UC USOS COMUNITARIS	USOS COMUNITARIS
DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA INTERIOR	
PIREX	límit sector
PIREX	límit del sector de planejament parcial o reforma interior d'ús de caràcter RESIDENCIAL
PIREX	límit del sector de planejament parcial o reforma interior d'ús de caràcter INDUSTRIAL
ÀREES DE REPARTIMENT	
ARRIXE	límit àrea
ARRIXE	àrea de repartiment d'ús en sòl RESIDENCIAL
ARRIXE	àrea de repartiment d'ús en sòl INDUSTRIAL
ARRIXE	àrea de repartiment d'ús en sòl TERCIARI
UNITATS D'EXECUCIÓ	
PIREX	límit àrea
PIREX	Programa d'Actuació Integrada Residencial en sòl urbà
LEIXOC	Programa d'Actuació Integrada Industrial en sòl urbà
LEIXOC	Unitat d'execució residencial en sòl urbanitzat i sòl urbà
LEIXOC	Unitat d'execució industrial en sòl urbanitzat i sòl urbà
SERVIDIS I ZONES DE PROTECCIÓ DE COMES PÚBLIC	
LÍMIT ZONA D'AFECCIÓ	
(Veure plànol R2)	
VIES PELEJARIES	
(Veure plànol R2)	
XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL	
DEV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
DEV	CARRIL·LERS
DET	TRANSPORTS
DEL	ESPAIS LLIBRES, JARDINS
DEE	EQUIPAMENT ESCOLAR
DEC	EQUIPAMENT CULTURAL
DEE	EQUIPAMENT ESPORTIU
DES	EQUIPAMENTS SERVEIS PÚBLICS
DEI	INFRAESTRUCTURES
DEH1	Infraestructures
DEH2	convergència
DEH3	assoliment aigua potable
DEH4	gasoducte
DEH5	energia elèctrica
DEV1	1. associador d'interiors
DEV2	2. intercanvi d'ús
ORDENACIÓ DETALLADA	
RÈGIM DEL SÒL	
ASSIGNACIÓ DETALLADA D'USOS	
ZOU RH1	RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA"
ZOU RH2	RESIDENCIAL HISTÒRIC
ZOU RU	RESIDENCIAL URIFAMILIAR AILLADA
ZOU RH1	RESIDENCIAL URIFAMILIAR FILERA
ZOU RH2	RESIDENCIAL URIFAMILIAR ILLA
ZOU RP1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA
ZOU RP2	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC
ZOU RP3	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC EXEMPT
ZOU IA	INDÚSTRIA I EMMAÇATZAMENT LLEUGERS
ZOU IA1	INDÚSTRIA I EMMAÇATZAMENT MITJANS
ZOU IA2	INDÚSTRIA I EMMAÇATZAMENT PESATS
ZOU TC	TERCIARI COMERCIAL
ZOU TC1	TERCIARI ILLA DENSITÀ
ZOU TC2	TERCIARI VOLUM CONTINGIDOR
ZOU TC3	TERCIARI VOLUM AILLAT
ZOU UC	USOS COMUNITARIS ESPAIS LLIBRES
ZOU UCE	USOS COMUNITARIS ESCOLAR
ZOU UCC	USOS COMUNITARIS CULTURAL
ZOU UCD	USOS COMUNITARIS ESPORTIU
ZOU UCS	USOS COMUNITARIS SERVEIS
ZOU UCA	USOS COMUNITARIS APARCAMENTS
ZOU UCG	USOS COMUNITARIS GASOLINERES
ZOU UCR	USOS COMUNITARIS RELIGIOS
DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL	
ZOU DLV	COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
ZOU DLT	TRANSPORTS
ZOU DLL	ESPAIS LLIBRES I JARDINS
ZOU DLE	EQUIPAMENT ESCOLAR
ZOU DLC	EQUIPAMENT CULTURAL
ZOU DLD	EQUIPAMENT ESPORTIU
ZOU DLS	EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
ZOU DLA	EQUIPAMENT APARCAMENTS
ZOU DLI	INFRAESTRUCTURES
ZOU DLI1	Infraestructures
ZOU DLI2	convergència
ZOU DLI3	assoliment aigua potable
ZOU DLI4	gasoducte
ZOU DLI5	energia elèctrica
ZOU DLI6	Infraestructures serveis urbans
RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ	
ALINEACIÓ EN SÒL URBÀ	
ALINEACIÓ EN SÒL URBANITZABLE	
AMB D'ASSIGNACIÓ DETALLADA	
HOMBRER D'ALTURES	
PATRIMONI	
BENS HAMBLES PROTEGITS	
BENS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS	
BENS MOBLES PROTEGITS	



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

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

PER L'EQUIP REDACTOR
Signat. CRISTINA MARTINEZ ALGARRA

C 1

devint ARQUITECTES



ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

CLASSIFICACIÓ SU	LÍMIT CLASSE SÒL
***** SU1E	*****

ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
(La pertinença a una determinada zona d'ordenació urbanística ve fixada per les dues primeres lletres de l'ús detallat assignat a la parcel·la.)

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

DELIMITACIÓ SECTORS DE PLANEJAMENT PARCIAL O REFORMA D'INTERIOR

*****	límit sector
PRXX	ordre del sector de planejament parcial o reforma interior XCL en sol RESIDENCIAL
PRXX	ordre del sector de planejament parcial o reforma interior XCL de caràcter INDUSTRIAL

ÀREES DE REPARTIMENT

*****	límit àrea
ARRXX	àrea de repartiment XCL en sol RESIDENCIAL
ARRXX	àrea de repartiment XCL en sol INDUSTRIAL
ARRXX	àrea de repartiment XCL en sol TERCIARI

UNITATS D'EXECUCIÓ

*****	límit àrea
PARXX	Programa d'Actuació Integrada Residencial en sol urbà
PARXX	Programa d'Actuació Integrada Industrial en sol urbà
INDXX	Unitat d'actuació industrial en sol urbanitzat / sol urbà
INDXX	Unitat d'actuació industrial en sol urbanitzat / sol urbà

SERVITUD I ZONES DE PROTECCIÓ DE BONS PÚBLIC

LÍMIT ZONA D'AFECCIÓ (Veuve pàgina 10)

VIÉS PECULIARIS (Veuve pàgina 10)

XARXA PRIMÀRIA O ESTRUCTURAL

---	DEV COMUNICACIONS I VIÉS PÚBLIQUES	DEC	EQUIPAMENT CULTURAL
●●●	DEV CARRIL BICI	DED	EQUIPAMENT ESPORTIU
---	DET TRANSPORTS	DES	EQUIPAMENTS SERVEIS PÚBLICS
---	DEL ESPAIS LLIBRES I JARDINS	DEI	INFRAESTRUCTURES
---	DEE EQUIPAMENT ESCOLAR	DEH	habitatges
		DEH	servidors
		DETA	abastiment aigua potable
		DEG	gasoducte
		DEE	energia elèctrica
		DEV	1. abastidor d'aigua 2. tractament d'aigua

ORDENACIÓ DETALLADA

RÈGIM DEL SÒL

ASSIGNACIÓ DETALLADA D'USOS

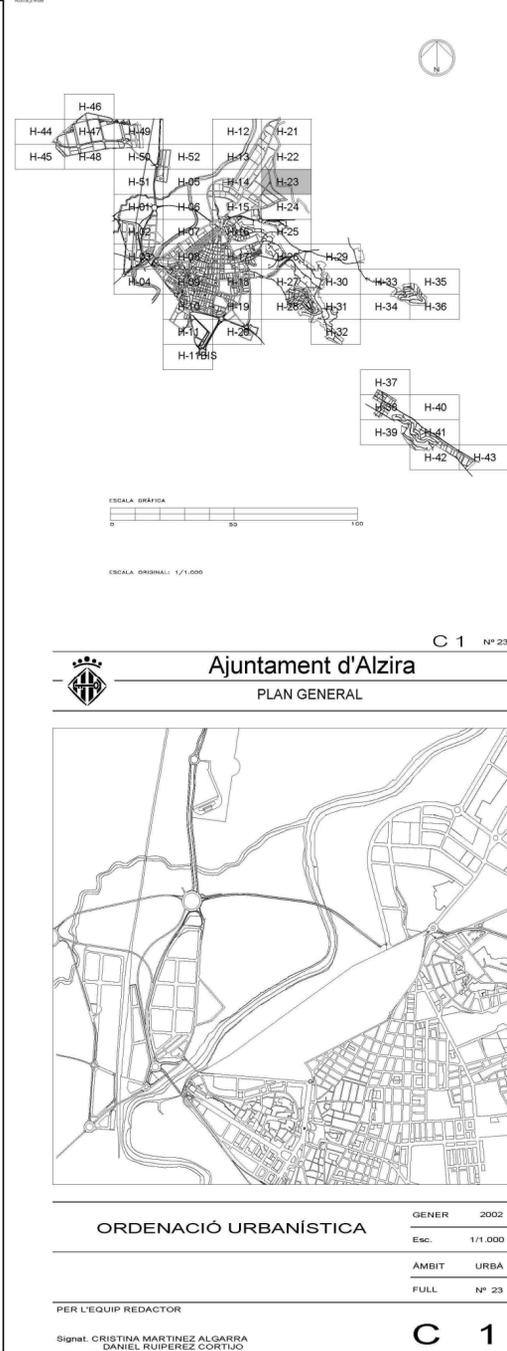
SH1	RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA"	ZOU UC	UC1	US COMUNITARI ESPAIS LLIBRES
SH2	RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA"	UC2	UC2	US COMUNITARI ESCOLAR
SH3	RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA"	UC3	UC3	US COMUNITARI CULTURAL
SH4	RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA"	UC4	UC4	US COMUNITARI ESPORTIU
SH5	RESIDENCIAL HISTÒRIC "LA VILA"	UC5	UC5	US COMUNITARI SERVEIS
RU1	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ALLADA	UC6	UC6	US COMUNITARI APARCAMENTS
RU2	RESIDENCIAL URUFAMILIAR FILERA	UC7	UC7	US COMUNITARI GASOLIBERES
RU3	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC8	UC8	US COMUNITARI RELIGIOS
RU4	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC9	UC9	US COMUNITARI RELIGIOS
RU5	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC10	UC10	US COMUNITARI RELIGIOS
RU6	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC11	UC11	US COMUNITARI RELIGIOS
RU7	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC12	UC12	US COMUNITARI RELIGIOS
RU8	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC13	UC13	US COMUNITARI RELIGIOS
RU9	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC14	UC14	US COMUNITARI RELIGIOS
RU10	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC15	UC15	US COMUNITARI RELIGIOS
RU11	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC16	UC16	US COMUNITARI RELIGIOS
RU12	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC17	UC17	US COMUNITARI RELIGIOS
RU13	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC18	UC18	US COMUNITARI RELIGIOS
RU14	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC19	UC19	US COMUNITARI RELIGIOS
RU15	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC20	UC20	US COMUNITARI RELIGIOS
RU16	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC21	UC21	US COMUNITARI RELIGIOS
RU17	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC22	UC22	US COMUNITARI RELIGIOS
RU18	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC23	UC23	US COMUNITARI RELIGIOS
RU19	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC24	UC24	US COMUNITARI RELIGIOS
RU20	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC25	UC25	US COMUNITARI RELIGIOS
RU21	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC26	UC26	US COMUNITARI RELIGIOS
RU22	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC27	UC27	US COMUNITARI RELIGIOS
RU23	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC28	UC28	US COMUNITARI RELIGIOS
RU24	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC29	UC29	US COMUNITARI RELIGIOS
RU25	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC30	UC30	US COMUNITARI RELIGIOS
RU26	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC31	UC31	US COMUNITARI RELIGIOS
RU27	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC32	UC32	US COMUNITARI RELIGIOS
RU28	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC33	UC33	US COMUNITARI RELIGIOS
RU29	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC34	UC34	US COMUNITARI RELIGIOS
RU30	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC35	UC35	US COMUNITARI RELIGIOS
RU31	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC36	UC36	US COMUNITARI RELIGIOS
RU32	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC37	UC37	US COMUNITARI RELIGIOS
RU33	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC38	UC38	US COMUNITARI RELIGIOS
RU34	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC39	UC39	US COMUNITARI RELIGIOS
RU35	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC40	UC40	US COMUNITARI RELIGIOS
RU36	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC41	UC41	US COMUNITARI RELIGIOS
RU37	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC42	UC42	US COMUNITARI RELIGIOS
RU38	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC43	UC43	US COMUNITARI RELIGIOS
RU39	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC44	UC44	US COMUNITARI RELIGIOS
RU40	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC45	UC45	US COMUNITARI RELIGIOS
RU41	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC46	UC46	US COMUNITARI RELIGIOS
RU42	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC47	UC47	US COMUNITARI RELIGIOS
RU43	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC48	UC48	US COMUNITARI RELIGIOS
RU44	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC49	UC49	US COMUNITARI RELIGIOS
RU45	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC50	UC50	US COMUNITARI RELIGIOS
RU46	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC51	UC51	US COMUNITARI RELIGIOS
RU47	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC52	UC52	US COMUNITARI RELIGIOS
RU48	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC53	UC53	US COMUNITARI RELIGIOS
RU49	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC54	UC54	US COMUNITARI RELIGIOS
RU50	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC55	UC55	US COMUNITARI RELIGIOS
RU51	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC56	UC56	US COMUNITARI RELIGIOS
RU52	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC57	UC57	US COMUNITARI RELIGIOS
RU53	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC58	UC58	US COMUNITARI RELIGIOS
RU54	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC59	UC59	US COMUNITARI RELIGIOS
RU55	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC60	UC60	US COMUNITARI RELIGIOS
RU56	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC61	UC61	US COMUNITARI RELIGIOS
RU57	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC62	UC62	US COMUNITARI RELIGIOS
RU58	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC63	UC63	US COMUNITARI RELIGIOS
RU59	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC64	UC64	US COMUNITARI RELIGIOS
RU60	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC65	UC65	US COMUNITARI RELIGIOS
RU61	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC66	UC66	US COMUNITARI RELIGIOS
RU62	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC67	UC67	US COMUNITARI RELIGIOS
RU63	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC68	UC68	US COMUNITARI RELIGIOS
RU64	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC69	UC69	US COMUNITARI RELIGIOS
RU65	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC70	UC70	US COMUNITARI RELIGIOS
RU66	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC71	UC71	US COMUNITARI RELIGIOS
RU67	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC72	UC72	US COMUNITARI RELIGIOS
RU68	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC73	UC73	US COMUNITARI RELIGIOS
RU69	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC74	UC74	US COMUNITARI RELIGIOS
RU70	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC75	UC75	US COMUNITARI RELIGIOS
RU71	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC76	UC76	US COMUNITARI RELIGIOS
RU72	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC77	UC77	US COMUNITARI RELIGIOS
RU73	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC78	UC78	US COMUNITARI RELIGIOS
RU74	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC79	UC79	US COMUNITARI RELIGIOS
RU75	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC80	UC80	US COMUNITARI RELIGIOS
RU76	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC81	UC81	US COMUNITARI RELIGIOS
RU77	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC82	UC82	US COMUNITARI RELIGIOS
RU78	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC83	UC83	US COMUNITARI RELIGIOS
RU79	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC84	UC84	US COMUNITARI RELIGIOS
RU80	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC85	UC85	US COMUNITARI RELIGIOS
RU81	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC86	UC86	US COMUNITARI RELIGIOS
RU82	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC87	UC87	US COMUNITARI RELIGIOS
RU83	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC88	UC88	US COMUNITARI RELIGIOS
RU84	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC89	UC89	US COMUNITARI RELIGIOS
RU85	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC90	UC90	US COMUNITARI RELIGIOS
RU86	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC91	UC91	US COMUNITARI RELIGIOS
RU87	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC92	UC92	US COMUNITARI RELIGIOS
RU88	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC93	UC93	US COMUNITARI RELIGIOS
RU89	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC94	UC94	US COMUNITARI RELIGIOS
RU90	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC95	UC95	US COMUNITARI RELIGIOS
RU91	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC96	UC96	US COMUNITARI RELIGIOS
RU92	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC97	UC97	US COMUNITARI RELIGIOS
RU93	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC98	UC98	US COMUNITARI RELIGIOS
RU94	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC99	UC99	US COMUNITARI RELIGIOS
RU95	RESIDENCIAL URUFAMILIAR ILLA	UC100	UC100	US COMUNITARI RELIGIOS

RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ

---	AL·LIEGACIÓ EN SÒL URBÀ
---	AL·LIEGACIÓ EN SÒL URBANITZABLE
---	AMB L'ORDENACIÓ DETALLADA
---	HOMÈRE D'ALTURES

PATRIMONI

●	BEIS MOBLES PROTEGITS
●	BEIS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS
●	BEIS MOBLES PROTEGITS



fecha nº
MAYO-2022

proyecto
ALTERNATIVA TÉCNICA
PPI-10

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

promotor
COMERCIAL DE RECICLAJES SL.

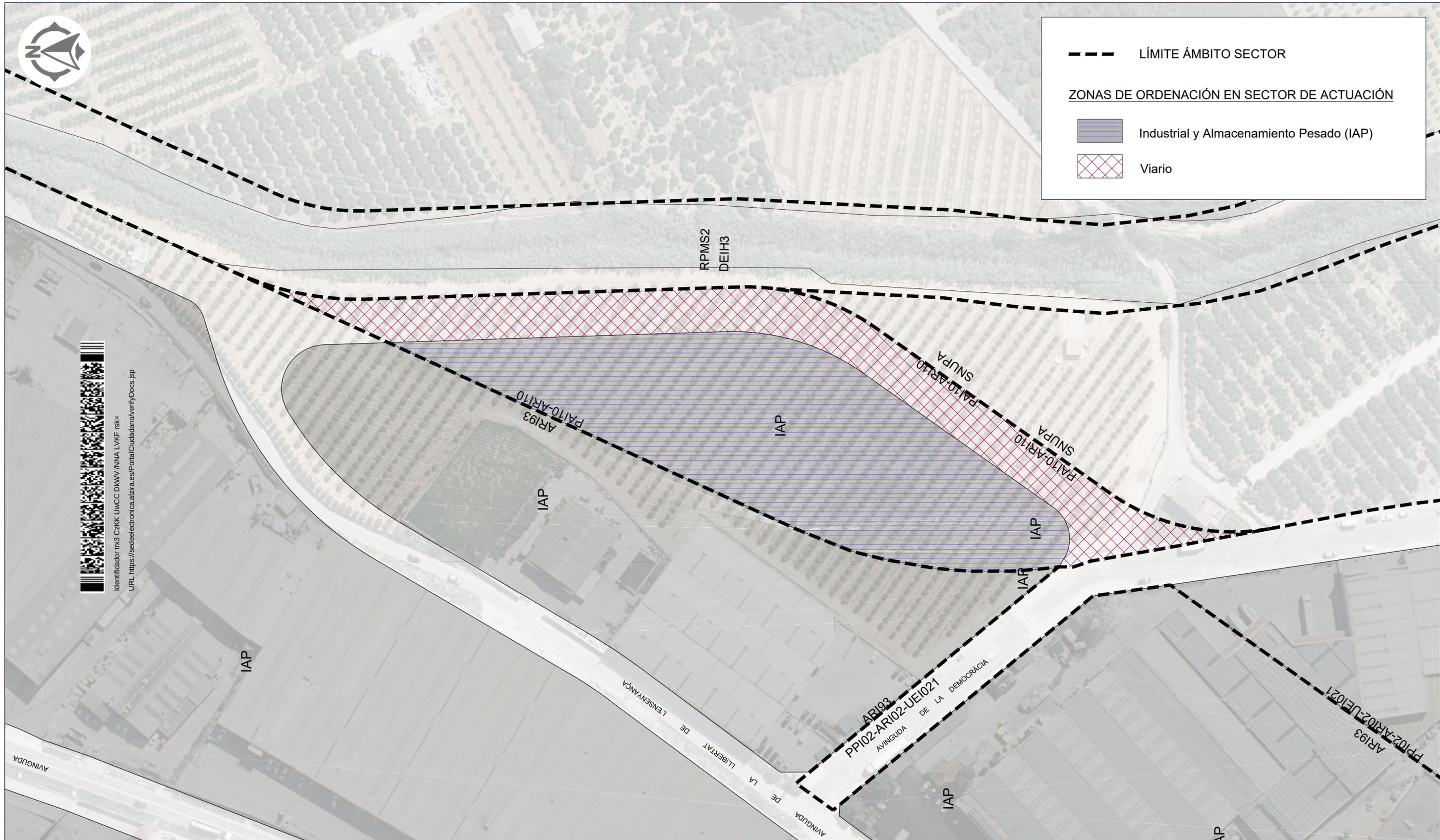
plano
ORDENACIÓN URBANÍSTICA
SERIE C1 HOJA nº23

nº plano
P.02_02

escala
s/e

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

devint
ARQUITECTES



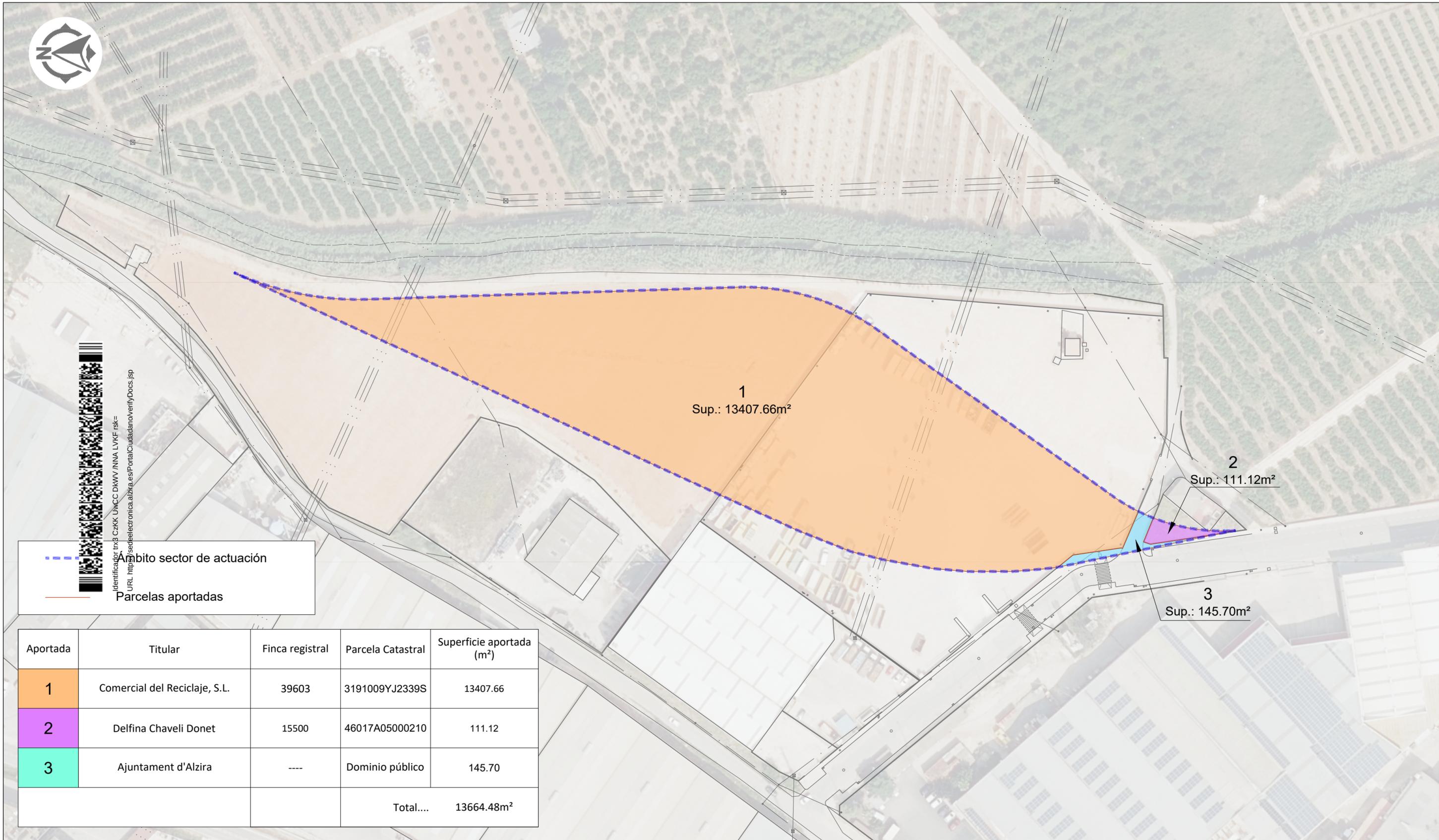
--- LÍMITE ÁMBITO SECTOR

ZONAS DE ORDENACIÓN EN SECTOR DE ACTUACIÓN

- Industrial y Almacenamiento Pesado (IAP)
- Viario

Identificador tx3 Czkk Uwcc Dkvv /NNA LVKF rsk=
 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 tx3B CZKK UMCC DKWV /NNA LVKF rsk=
 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

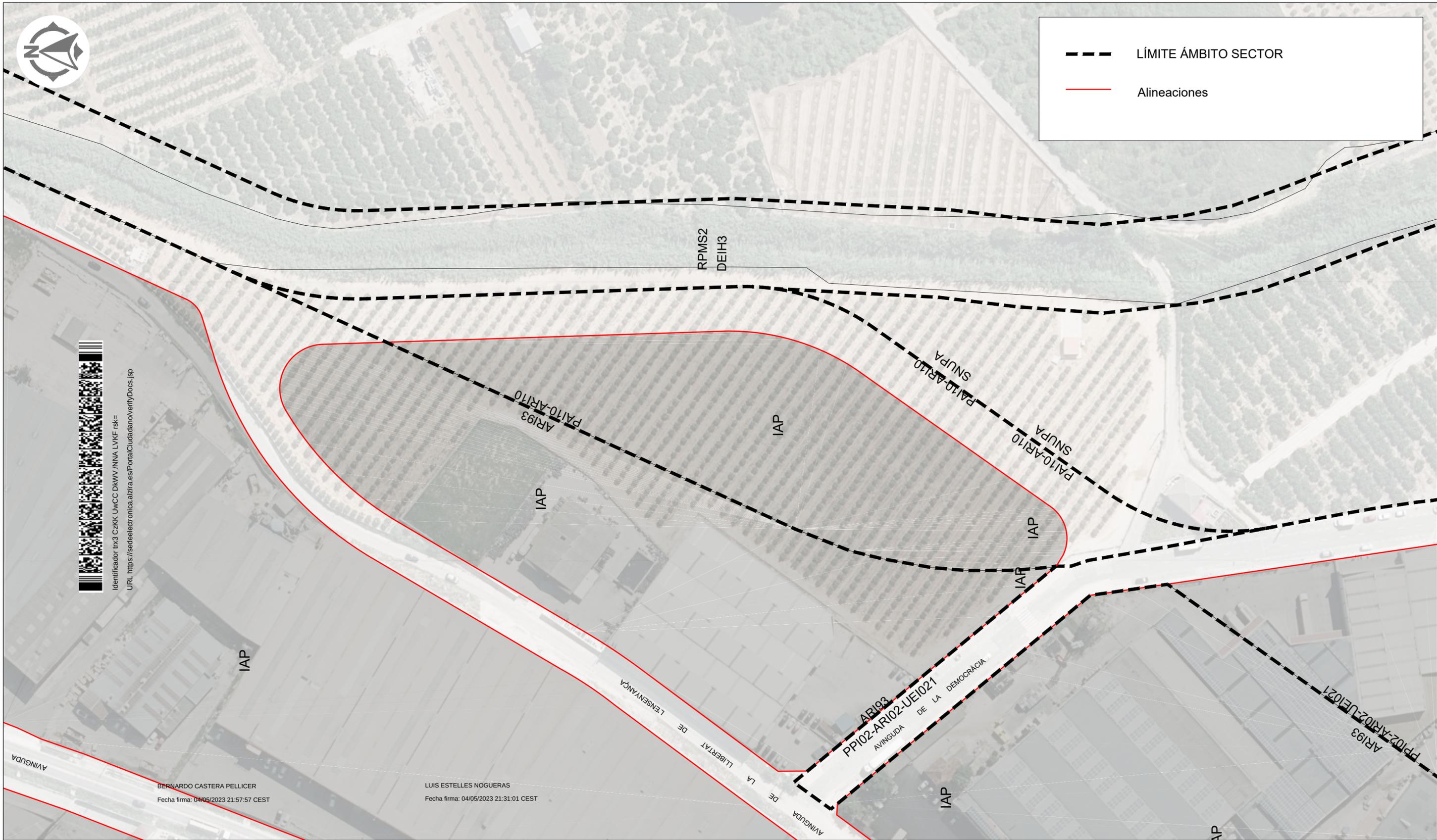
proyectista

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





 LÍMITE ÁMBITO SECTOR
 Alineaciones




 Identificador tx3 Czkk Uwcc Dkvv /NNA LVKF rsk=
 URL <https://sedelectronica.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	escala 1/1000
proyectista	Arquitecto: Colegiado nº:90.025 de vint Arquitectes SLP Bernardo Casterá Pellicer	
		