

La Secretaria de l'Ajuntament d'Alzira

CERTIFICA:

Que la Junta de Govern Local, en la sessió celebrada el dia 29/07/2026, va adoptar l'acord següent:

36.- 6878/2026 - ÀREA GESTIÓN DEL TERRITORIO. EXP 6878/2026. SOTMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA L'ESTUDI DE DETALL PARCEL·LA B14, PLA PARCIAL SECTOR TULELL PPR-10 PRESENTAT AMB DATA 3 DE JULIOL DE 2026. SOL·LICITANT GESKIA REAL ESTATE, SL

ANTECEDENTES

1.- Por la entidad Geskia Real Estate, S.L. se presentó con fecha 3 de Julio de 2026 nº registro 2026024555, ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B14, SECTOR PPR-10 TULELL solicitando que por parte de este Ayuntamiento se inicie el trámite para su estudio y aprobación.

2.- Por los Técnicos Municipales se ha emitido informe en fecha 22 de Julio de 2026 del cual se desprende lo siguiente:

"Que el planeamiento de aplicación está constituido por el Plan Parcial de Mejora del Sector Tulell, de 29/06/05, modificación A del Plan Parcial de Mejora del Sector Tulell aprobada definitivamente el 28/6/2006, Modificación B del Plan Parcial de Mejora del Sector Tulell aprobada definitivamente el 14/3/2007 y Modificación C aprobada definitivamente el 30/4/2008.

Vista la solicitud de tramitación para la aprobación del Estudio de Detalle de la Parcela B14 del sector Tulell, promovido por la mercantil Geskia Real Estate, S.L, se constata que la documentación presentada incorpora la totalidad de los documentos informativos y normativos exigibles para su finalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).

En lo que respecta a la tramitación del Estudio de Detalle, y conforme el artículo 46.4 del TRLOTUP, dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

Por todo lo indicado, se considera que se dan las circunstancias para poder proceder a su exposición pública y tramitación administrativa"

3. Consta en el expediente informe jurídico-propuesta del alcalde-presidente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Legislación aplicable

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP)

II.- Àmbito

El àmbito del Estudio de Detalle comprende la manzana completa situada en la referencia catastral 1574801YJ2317S0001RE, conformada por los viales, Gran Via Comunitat Valencia y Calle del Professor Bernat Montagud y viales pùblicos peatonales en sus lindes Noreste y Sur Oeste.

III.-Objeto

Los objetivos del presente estudio de detalle son los siguientes:

El Estudio de Detalle tiene como objetivos:

1. Reordenar el volumen de la parcela B14 sin modificar la edificabilidad asignada conforme al plan parcial vigente.
2. En el estudio de detalle se establecerà un volumen, edificabilidad y alturas màximas dentro de las cuales se podrà desarrollar la edificaci3n tipol3gica asignada conforme a la normativa de aplicaci3n.

La propuesta del presente Estudio de Detalle:

1. Modifica las alineaciones y la volumetría de la edificaci3n.
2. No reduce el espacio viario.
3. No modifica espacios verdes.
4. No aumenta la edificabilidad màxima permitida por el Plan Parcial.
5. No aumenta la edificabilidad màxima de uso Residencial permitida por el Plan Parcial.
6. Modifica las alturas permitidas.
7. Entreplanta t3cnica destinada a instalaciones.
8. Se modifican la altura màxima de cornisa, en funci3n del nùmero de plantas, emitidas por el Plan Parcial, atendiendo a la Modificaci3n de las Normas Urbanísticas del Plan General De Ordenaci3n Urbana de Alzira 2002 y Planes Parciales (PPR03-Huerto de Galvañ3n, PPR12-El Rac3, PPR16-Santa Marina II, PPR10-Tulell y PPI11-El Pla) aprobada por el pleno de 27/11/2019 (BOP n3 77 de fecha 23/4/2020).
9. Respeta las separaciones a lindes establecidas en el Plan Parcial.
10. No se califican reservas de suelo para destinos pùblicos.
11. El Estudio de Detalle abarca una manzana completa, o Unidad Urbana Equivalente.
12. En lo que respecta al Subsuelo, no se realiza ninguna modificaci3n.

IV. Evaluaci3n ambiental y territorial estrat3gica.

De conformidad con lo establecido en el pàrrafo segundo del artículo 46.4 del TRLOTUP (Modificaci3n introducida por el art. 201 de la Ley 8/2022), "dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenaci3n urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluaci3n ambiental estrat3gica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE", la tramitaci3n del presente Estudio de Detalle queda exenta de la fase ambiental previa.

V. Función y contenido

La función y contenido del Estudio de Detalle se regula en el artículo 41 del TRLOTUP, que señala que:

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Tal y como se hace consta en el informe de la Arquitecta Municipal de fecha-----, el presente Estudio de Detalle incorpora la totalidad de los documentos informativos y normativos exigibles para su finalidad.

VI. Procedimiento y tramitación

En virtud de lo dispuesto en el artículo 61.1 del TRLOTUP, el Estudio de Detalle debe someterse a información pública durante un periodo de 20 días, asegurando cuanto menos las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 55.2 del citado texto normativo, tras la redacción dada por la Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la DANA, que son las siguientes:

- a) Publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, y en la página web de la administración promotora. Los anuncios indicaran la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el Plan
- b) Durante el plazo de información pública se consultara:
 - A las administraciones públicas afectadas. En el presente caso, ninguna de las Administración Públicas resulta afectada ni en cuanto a sus competencias como en cuanto a su patrimonio.
 - A las empresas suministradoras de agua, energía, telefónica y telecomunicaciones, que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística:

I-De instalaciones Eléctricas Inteligentes, SAU
Aguas de Valencia, SA

VII.- Órgano competente

Y conforme a lo dispuesto en el Decreto de Alcaldía nº 1681/2023, de fecha 26 de junio de 2023, modificado por el decreto 1698/2023, de 29 de junio, por el decreto 1039/2024, de 3 de octubre, por el decreto 95/2025, de 30 de enero, y por el decreto 1420/2025, de 15 de octubre, por cuyo tenor se delegan en la Junta de Gobierno Local, las atribuciones que en virtud del artículo 21.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que corresponden inicialmente al Alcalde.

La Junta de Gobierno Local, tras deliberación y por unanimidad, ACUERDA:

Primero.- Someter a información pública durante el término de veinte días hábiles el; ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B14, SECTOR PPR-10 TULELL presentado por Geskia Real Estate, S.L., el 3 de Julio de 2026 nº registro 2026024555.

A efectos de la información pública, se insertarán anuncios en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la página web del Ayuntamiento, poniendo a disposición del público interesado la documentación sometida a información pública. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que se somete a información pública y que es la siguiente:

<https://www.alzira.es/serveis-municipals/urbanisme-i-infraestructures/estudis-i-projectes/>

Segundo.- Someter a consulta de las siguientes empresas suministradoras el presente proyecto, durante un término de veinte días, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente acuerdo, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles para la ejecución del presente estudio de detalle:

- I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, SAU
- Aguas de Valencia, SA.

Tercero.- Notificar el inicio de la fase de información pública, a los promotores del Estudio de Detalle sometido a información pública, para su conocimiento y a los efectos oportunos, haciéndoles constar que contra el presente acuerdo no se puede interponer recurso alguno, por tratarse de un acto de trámite, que no decide directa ni indirectamente el fondo del asunto, no determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni produce indefensión ni perjuicio irreparable a derechos ni a intereses legítimos.

I perquè conste en l'expedient corresponent i davant de l'organisme públic que siga procedent, expedix la present d'orde i amb el vistiplau de l'alcalde que subscriu, a reserva dels termes que resulten de l'aprovació de l'esborrany de l'acta de què se certifica.



Identificador nF5k VA8z 0MVq +CRF mDf q6gY 3Gw=

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

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Fecha firma: 30/07/2026 16:52:45 CEST

ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Fecha firma: 30/07/2026 16:52:44 CEST

SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

