

La Secretaria de l'Ajuntament d'Alzira

CERTIFICA:

Que la Junta de Govern Local, en la sessió celebrada el dia 11/03/2026, va adoptar l'acord següent:

112.- 1013/2026 - ÀREA GESTIÓN DEL TERRITORIO. EXP 1013/2026. SOTMETIMENT A INFORMACIÓ PÚBLICA I CONSULTA L'ESTUDI DE DETALL DE LA PARCEL·LA M12 DEL PLA PARCIAL DE MILLORA DEL SECTOR TULELL PPR-10. SOL·LICITANT CLÁSICA URBANA

ANTECEDENTES

1.- Por la entidad Clásica Urbana, S.L. se presentó con fecha 14 de enero de 2026 registro 2026001441, un estudio de detalle de la parcela M12 del plan parcial de mejora del sector Tulell PPR-10, solicitando que por parte de este Ayuntamiento se inicie el trámite para su estudio y aprobación.

2.- Con fecha 26 de febrero de 2026, se ha emitido informe por los Técnicos Municipales 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 M-12 del sector Tulell, promovido por la mercantil Clásica Urbana, 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, la Técnica Municipal que suscribe 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 concejal delegado de Hacienda, Contratación y Urbanismo.

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 es una manzana completa, situada entre la Avenida Blasco Ibàñez, Plaza Generalitat, Calle Doctor Miguel Rodríguez de Arellano y Calle Alcalde Pedro Grande.

La relación de parcelas que conforman la manzana M12 es la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	FINCA REGISTRAL R.P ALZIRA 2	TITULAR	ALTURAS MAXIMAS
E1	1.156,28m2	63119	SAREB	PB+10+A
E2	663,85m2	68989	SAREB	PB+10+A
E3	186,90m2	69923	SAREB	PB+12+A
E4	547,60 m2	68991	JUAN ANTONIO ANDRES LLOPIS y otros	PB+10+A
E5	756,19 m2	68992	JUAN ANTONIO ANDRES LLOPIS y otros	PB+10+A
E6	559,30 m2	68993	CLASICA URBANA S.L	PB+10+A
E7	514,99 m2	68994	CLASICA URBANA S.L	PB+10+A
E8	607,90 m2	68995	CLASICA URBANA S.L	PB+10+A
93	625,16 m2	69922	SAREB	PB+10+A
20 a'	271,43 m2	69924	ARREND VILA S.L	PB+12+A
ZV 5	8.759,30m2	63206	AYUNTAMIENTO DE ALZIRA	

III.-Objeto

Los objetivos del presente estudio de detalle son los siguientes:

1. Reordenar los volúmenes de las parcelas E6, E7 y E8 cuya edificabilidad asignada conforme al estudio de detalle vigente se dispone -en parte- sobre dos pasajes públicos, de tal forma que tras la aprobación del presente estudio de detalle el volumen de la edificación de dichas parcelas recaiga sobre la huella de las mismas, liberando el vuelo sobre los espacios públicos.



Identificador XKLbIWGRh10Fhr8HcUzKVAQj0PU=

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

2. Ubicar los volúmenes de las parcelas E6, E7 y E8 a la alineación de los viales.

3. En la nueva ordenación de las parcelas E6, E7 y E8 se establecerá un volumen, edificabilidad y alturas máximas dentro de las cuales se podrá desarrollar la edificación tipológica asignada conforme a la normativa de aplicación. 4. Reordenar el subsuelo de la manzana M12, de manera que el subsuelo del dotacional público de la parcela ZV5, parte del cual fue enajenado mediante permuta en escritura pública de fecha de 21 de mayo de 2015, de tal forma que con la nueva configuración del subsuelo tras la aprobación del presente estudio se libere una zona central de 17,8 mts de anchura que permita la plantación de arbolado de mayor porte. 5. Liberar la zona central del subsuelo de la parcela ZV5 (dotacional público), parte del cual fue enajenado en escritura pública de permuta de fecha de 21 de mayo de 2015, de tal forma que con la nueva configuración del subsuelo tras la aprobación del presente estudio de detalle se posibilite la creación de un parque urbano que permita la plantación de arbolado de gran porte, así como la reordenación del subsuelo privado bajo suelo público ubicándolo junto a las edificaciones resultantes.

IV. Evaluación ambiental y territorial estratégica.

De conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 46.4 del TRLOTUP (Modificación 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 ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos 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", la tramitación 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 26 de Febrero de 2026, 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 competencia 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

- Aunque la norma reguladora del procedimiento no lo indique, por un principio de prudencia y, a los efectos de la seguridad jurídica, cabe comunicar el inicio del procedimiento a los propietarios de solares incluidos en la manzana afectada por la reordenación de volúmenes que se contienen en el Estudio de Detalle.

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 M12 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR TULELL PPR-10; presentado por Clásica Urbana, S.L, el 14 de Enero de 2026 nº registro 2026001441.

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.- Comunicar el inicio de la fase de información pública a los propietarios de solares incluidos en la manzana y no afectados por el Estudio de Detalle sometido a información pública que se detallan en el Fundamento de Derecho II, para su conocimiento y a los efectos oportunos, haciéndoles constar, respecto de la posibilidad del derecho que les asiste a ejercer la acción pública a que se refiere el artículo 62 del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 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.

Cuarto.- 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.

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Fecha firma: 18/03/2026 15:09:27 CET

ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Fecha firma: 18/03/2026 15:09:27 CET

SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA