



Identificador: zUOf tp YF NKJB rg1W 43DX KRJu HOc= (Vàlido indefinidamente)  
Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>



LA SECRETARIA GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL DE L'  
AJUNTAMENT DE TORRENT (VALÈNCIA),

CERTIFICA:

Que mitjançant l'Alcaldia Presidència d'este Ajuntament, i en nom seu, el/la regidor/a de Àrea de Govern d'Urbanisme, Habitatge i Medi Ambient, ha dictat amb data 15 de setembre de 2023, el decret número 3580/2023, que literalment diu:

ASSUMPTE: SOTMETIMENT A INFORMACIÓ PÚBLICA DEL PROGRAMA  
D'ACTUACIÓ INTEGRADA DEL SECTOR PARC CENTRAL 3

L'Ajuntament de Torrent va promoure el Projecte de Pla Parcial de Parc Central 3, acompanyat del corresponent document d'homologació, el qual va ser aprovat provisionalment per acord del Ple de 7 de març de 2005 i definitivament per resolució del Conseller de Territori i Habitatge el 9 de maig de 2007. La publicació al Butlletí Oficial de la Província es va produir el 25 de setembre de 2007.

El Pla Parcial aprovat canvià la classificació del sòl de urbà a urbanitzable i va integrar dos unitats d'execució previstes en el PGOU de Torrent en un únic sector, Parc Central 3.

La forma de gestió determinada pel Pla Parcial és la de Programa d'Actuació Integrada per gestió directa.

A més, en data 2 de març de 2023, l'Ajuntament ha aprovat amb caràcter definitiu l'Estudi de Detall per a la remodelació dels volums en l'illa urbana situada al Sector Parc Central 3, entre l'avinguda Barcelona 92, carrer Albaida, viari P-RV-3 i zona verda, el qual té per objecte eliminar un volum interior i traspasar l'edificabilitat a altres blocs de l'illa urbana, havent-se publicat l'acord al Butlletí Oficial de la Província el 19 d'abril de 2023.

El 17 d'octubre de 2007 es presentà per Nous Espais Torrent SA una proposta de Programa d'Actuació Integrada del Sector, la qual va ser sotmesa a informació pública en compliment de l'acord plenari de gener de 2008, però no va ser objecte d'aprovació municipal.

El Consell d'Administració de Nous Espais Torrent SA en sessió que va tindre lloc el 14 de juny de 2022 va acordar sol·licitar a l'Ajuntament de Torrent l'aprovació d'un nou Programa d'Actuació Integrada "Parc Central 3" declarant agent urbanitzador a l'esmentada societat municipal.

Després de la presentació de diverses propostes, l'emissió de diferents informes tècnics i les corresponents correccions, Nous Espais Torrent SA presenta els següents documents definitius:

- Mitjançant escrit de 26 d'abril de 2023, amb registre d'entrada 2023013091:

1) Memòria del Programa d'Actuació Integrada del Sector Parc Central 3, signada per José Luis Gallego Suarez, Enginyer de *Grupo DAYHE Development & Investment SL*

2) Alternativa Tècnica redactada per *Grupo DAYHE Development & Investment SL*, a la qual s'acompanya de Projecte d'urbanització redactat pels enginyers de camins Juan Fco Ferrándiz Dauder i Alvaro Antonio Pérez Gazulla i l'enginyer Industrial Nicolás Baldo Marcet, tots ells d'Urbanistas Ingenieros S.A.

- Mitjançant escrit de 5 de juny de 2023, amb registre d'entrada 2023018561:

3) Proposició Jurídica econòmica, amb dos annexes:

- a. Memòria de viabilitat econòmica.
- b. Informe de sostenibilitat econòmica.

Respecte a la documentació indicada s'han emès els següents informes:

a) L'arquitecte, cap de la Secció de Planejament i Gestió Urbanística informa el 16 de març de 2023 que revisades les alineacions dels plànols d'ordenació del pla parcial de Parc Central i la representació gràfica en el projecte d'urbanització, aquestes son coincidents, ajustant-se a les del planejament aprovat, així com que la zonificació dels espais lliures previstos i la representació de les zones verdes del projecte d'urbanització es corresponen amb els àmbits delimitats pel planejament per a aquest fi, i per tant conclou que el projecte d'urbanització s'ajusta a les determinacions del planejament aprovat, si bé indica:

- L'amplària del viari - carrer Barcelona 92 – ha de ser de 25,50 ml.

- S'hauria de considerar en la mesura en que siga possible el trasllat de la CT4 a la zona pròxima a la confluència del carrers Albaida i Chelva.
- b) L'Enginyer tècnic topògraf, cap de la Secció Tècnica d'Informació Geogràfica emet informe favorable de 8 de maig de 2023 respecte de la documentació topogràfica del projecte d'urbanització.
- c) Respecte a les instal·lacions d'enllumenat, consta informe de data 27 de març de 2023 de la mercantil IMESAPI, empresa que gestiona el servei d'enllumenat públic a Torrent, de caràcter favorable.
- d) Quant als serveis del cicle integral de l'aigua (abastiment d'aigua potable i xarxes de sanejament i pluvials), Aigües de l'Horta, com a empresa gestora havia emès informe favorable el 12 de setembre de 2022.
- e) Respecte al disseny de les zones ajardinades projectades i a la xarxa de reg, la Coordinadora Cap del Servei de Jardineria i la Directora d'urbanització de Nous Espais Torrent SAU, com empresa prestadora del servei de jardineria municipal, informen favorablement el projecte el 7 de març de 2023.
- f) L'enginyera tècnica d'obres públiques, cap de la Unitat Tècnica d'Obra Civil informa el 15 de maig de 2023 que el contingut del projecte presentat és correcte, si bé s'hauran de tindre en compte diverses qüestions menors abans de l'aprovació del projecte, abans del començament de les obres i durant l'execució de les mateixes.
- g) La cap del Servei jurídic administratiu de l'Àrea de territori i Ciutat emet informe favorable el 7 de juny de 2023, al qual es contenen les consideracions jurídiques que consten a continuació :

### **Primera.- Règim jurídic aplicable.**

Tant si considerem aquest programa com un programa independent del que es va tramitar en 2008 com si es considera una modificació del mateix, la normativa aplicable és el Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, provat per Decret Legislatiu 1/2021 de 18 de juny (TRLOTUP).

Així, la Disposició Transitòria Primera del TRLOTUP permet al promotor, en els casos dels instruments de programació que s'hagueren sotmès a informació pública abans del 20 d'agost de 2014, optar si es continua la tramitació conforme a la legislació anterior, o reiniciar la seua tramitació d'acord

amb el TRLOTUP. El promotor indica a la documentació presentada la voluntat de reiniciar la tramitació.

Els deures i drets bàsics dels propietaris es regulen al Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, que també resulta, per tant, aplicable.

### **Segona.- Legitimació.**

L'article 123 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, aprovat per Decret Legislatiu 1/2021 de 18 de juny, (TRLOTUP) disposa que les administracions públiques, en l'àmbit de les seues competències, per si o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, mitjançant gestió directa, poden promoure programes d'actuació integrada.

### **Tercera.- Contingut documental**

El contingut documental de programa d'actuació integrada ve establert en l'article 117 del TRLOTUP, i ha de comprendre l'alternativa tècnica i la proposició jurídica econòmica.

L'alternativa tècnica ha d'incloure plànol d'ordenació que reflectisca l'ordenació detallada ja aprovada, memòria justificativa del compliment de les condicions d'integració amb l'entorn, projecte d'obres i inventari preliminar de construccions i plantacions afectades.

La proposició jurídica econòmica se formalitzarà en una memòria i unes normes d'actuació, en cas de gestió directa.

La documentació presentada s'ajusta a les exigències indicades per l'article 117 TRLOTUP, i el projecte d'urbanització comprén les obres indicades a l'article 116 TRLOTUP.

En compliment de l'esmentat article 117 es presenten com a annexes de la proposició jurídica econòmica la memòria de viabilitat econòmica i el informe se sostenibilitat econòmica, signats per tècnics competents als qual es conclou que "el creixement de la ciutat previst pel Sector Parc Central 3 és sostenible econòmicament, puix es capaç de generar els recursos necessaris per al manteniment i conservació de les noves infraestructures i serveis derivats de la creació dels nous espais urbans".

En tot cas, hi ha que reiterar, que el desenvolupament del sector està ja previst al planejament vigent, el qual com a tal, vincula tant a l'Administració com als particulars.

### **Quarta.- Objecte del Programa**

El Programa d'Actuació Integrada te per objecte, segons l'article 114 TRLOTUP:

- a) Ordenar el procés de gestió urbanística
- b) Regular les relacions entre la propietat del sòl, l'agent urbanitzador i l'Administració
- c) Determinar els drets i obligacions de les persones afectades, determinant el contingut econòmic.
- d) Planificar la cronologia i etapes per al desenvolupament de les obres i actuacions reparcel·latòries.
- e) Delimitar o redelimitar unitats d'execució.

Amb el programa presentat, es dona resposta a totes les comeses indicades i així es proposa, en compliment del que disposa el Pla Parcial, la gestió directa, sent urbanitzador l' empresa de capital 100 % municipal, Nous Espais Torrent SA, i es determina que l'àmbit d'execució coincideix -amb xicotets ajustos- amb el Sector Parc Central 3.

Les relacions amb els propietaris, així com els drets de les persones afectades establides als articles 145 i següents del TRLOTUP s'arreglen a les normes d'actuació del programa, les quals formen part de la proposició jurídica econòmica.

Respecte a la cronologia, la proposició jurídica econòmica estableix el terminis de presentació de la reparcel·lació i el de l'execució de les obres d'urbanització, respectant-se els terminis màxims fixats en la llei.

### **Cinquena.- Modalitat de gestió**

D'acord amb el que disposa l'article 118 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, provat per Decret Legislatiu 1/2021 de 18 de juny (TRLOTUP), l'Administració pot triar raonadament entre les modalitats de gestió dels programes d'actuació integrada previstes en la llei al programar cada actuació, si bé el règim de gestió directa és la modalitat preferent segons disposa l'article 119 del TRLOTUP, a més de ser la determinada pel Pla.

En el règim de gestió directa, la condició d'agent urbanitzador pot assumir-la la pròpia administració, o els seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic.

### **Sisena.- Contingut del programa**

El contingut del Programa d'Actuació Integrada presentat ve determinat pel planejament ja aprovat, el qual no es modifica, i que determina:

- 1) La forma de gestió directa.
- 2) La reserva, per a la promoció d'habitatges de protecció pública, del sòl corresponent a l'Administració com a conseqüència de les cessions d'aprofitament.
- 3) La delimitació del sector, amb superfície de 96.609,30 m<sup>2</sup>s, i l'aprofitament tipus de 2,824 u.a./m<sup>2</sup>s, el qual s'ha calculant fixant coeficients de ponderació per als aprofitaments permesos pel pla: residencial de protecció pública (1), residencial lliure (4,45) i terciari (1,5).
- 4) L'àrea de repartiment i l'aprofitament tipus.

A més a la proposta de programa presentada s'estableix:

- A) Les càrregues d'urbanització, incloent l'estimació preliminar d'indemnitzacions ascendeixen a 15.361.389,67 euros (IVA exclòs).

Les càrregues del programa que consten a la proposició jurídica econòmica s'ajusten al que preveu l'article 150 TRLOTUP.

- B) La retribució de la urbanitzadora serà del 6% de les càrregues fixes del programa, sent el 10% el màxim permès per l'article 150 de TRLOTUP.
- C) La modalitat de retribució de les càrregues d'urbanització serà en metàl·lic.

L'article 149 del TRLOTUP estableix que en els casos de gestió directa, l'administració actuant determinarà la modalitat, excloent-se per tant, en cas de gestió directa la facultat de triar.

A més es preveu el cobrament anticipat de les quotes d'urbanització en compliment del que disposa l'article 156.3 TRLOTUP.

- D) La cessió a l'Administració de l'aprofitament, lliure de càrregues, per a complir el deure de participació pública de les plusvàlues del planejament, serà del 10% de l'aprofitament tipus del àrea de repartiment, en compliment d'allò que disposa l'article 82.1 a) TRLOTUP.
- E) No cal fixar coeficient de canvi donat que no es preveu el pagament en terrenys.

F) El termini inicial màxim per a l'execució del Programa s'estableix en 5 anys en compliment de l'article 115 del TRLOTUP.

### **Setena.- Garanties**

Per a garantir la promoció de l'actuació, s'haurà de presentar, abans de l'aprovació del programa, el compromís de 5% del cost total de les càrregues del programa en una de les formes previstes a l'article 204.3 i 204.4 del TRLOTUP.

### **Vuitena.- Procediment per a l'aprovació del Programa**

L'article 123.2 TRLOTUP remet per a la tramitació dels programes d'actuació integrada en règim de gestió directa, en els casos que com en aquest cas, no incorporen cap instrument de planejament, al procediment que s'estableix a l'article 61 del TRLOTUP, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental i territorial.

D'acord amb l'esmentat article 61 en relació amb l'article 55.2 els tràmits a realitzar son:

- Informació pública durant un període mínim de quaranta-cinc dies hàbils, la qual inclourà la publicació d'anuncis en el DOGV i en premsa escrita de gran difusió.
- Consulta pel mateix termini a:
  - + les administracions públiques afectades. D'acord amb el que s'assenyala a l'informe emès per la unitat tècnica d'obra civil, cal demanar informe de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.
  - + les persones interessades. Entenem que s'ha de notificar als titulars registrals i cadastrals en consonància amb el que es disposa a l'article 130 TRLOTUP per a la gestió indirecta.
  - + les entitats subministradores dels serveis públics que puguen resultar afectades.

### **Novena .- Òrgan competent.**

Donat que el programa és un instrument de gestió urbanística sense modificació de planejament, l'òrgan competent per al seu sotmetiment a informació pública i consultes, acte de tràmit que no comporta la seua aprovació, és l'Alcaldia, en virtut de la competència residual que li atribueix l'article 124.4 ñ) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local.

L'aprovació correspondrà a la Junta de Govern Local segons estableix expressament l'article 127 1 d) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local.

### **Desena.- Recursos**

Contra la resolució que es dicte no es pot interposar cap recurs per tractar-se d'un acte de tràmit que no decideix directa ni indirectament el fons de l'assumpte, no determina l'impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió ni perjudici irreparable a drets ni a interessos legítims.

Per tot el que s'ha exposat, i fent ús del atribucions delegades per Decret d'Alcaldia 2711/2023 de 22 de juny, DISPOSE:

Primer.- Sotmetre a informació pública pel termini de 45 dies hàbils la proposta de Programa d'Actuació Integrada del Sector Parc Central 3 presentada per l'empresa pública municipal Nous Espais Torrent S.A., amb els condicionants indicats als informes del cap de la secció de planejament i gestió urbanística i de la cap de la unitat tècnica d'obra civil que consten a l'expedient.

A efectes de la informació pública, s'inseriran anuncis en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, en un diari no oficial de gran difusió, i en el tauler d'anuncis electrònics de l'Ajuntament, posant a disposició del públic la documentació en les dependències de l'ajuntament i en la pàgina web municipal.

Segon.- Realitzar consultes a Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana, a les companyies subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia, telecomunicacions i a la gestora del servei de recollida neumàtica de residus, per a que en el termini de 45 dies hàbils puguen emetre informes.

Tercer.- Notificar la resolució als titulars registrals i cadastrals de les parcel·les que s'integren en el sector i a les persones que figuren en l'expedient com a interessats.

Quart.- Comunicar aquesta resolució als serveis oficina tècnica d'obres públiques i infraestructures i de mobilitat; a les seccions tècniques de planejament i gestió urbanística, de llicències i disciplina urbanística, SIG, d'espais naturals i serveis ambientals i d'edificació pública i valoracions; a la secció jurídica d'urbanisme i al negociat de delimitació i informació urbanística.

Cinquè.- Comunicar aquesta resolució de manera telemàtica a la conselleria competent en urbanisme, en compliment del que disposa l'article 3 del Decret 65/2021 de 14 de maig, del Consell.



I perquè així conste i a l'efecte que pertoque, expedisc este certificat, per ordre i amb el vistiplau de l'Alcaldia Presidència.

