

CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
7716/2024	La Junta de Govern Local	22/04/2025

EL REGIDOR SECRETARI DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL DE L' AJUNTAMENT DE TORRENT, CERTIFIQUE:

Que en la sessió celebrada en la data dalt indicada, en virtut de les facultats que li atorga la legislació vigent, es va adoptar el següent acord

EXPEDIENT 7716/2024. APROVACIÓ DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA DEL SECTOR PARC CENTRAL 3 DE TORRENT. GESTIÓ DIRECTA.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

FETS I FONAMENTS DE DRET

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- El Pla Parcial del Sector Parc Central 3 de Torrent, acompanyat del corresponent document d'homologació va ser aprovat definitivament per resolució del Conseller de Territori i Habitatge el 9 de maig de 2007, després de l'aprovació provisional municipal de 7 de març de 2005. La publicació al Butlletí Oficial de la Província es va produir el 25 de setembre de 2007.

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

LAjuntament de Torrent va aprovar, el 2 de març de 2023, 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, havent-se publicat l'acord al Butlletí Oficial de la Província el 19 d'abril de 2023.

Segon.- El 17 d'octubre de 2007 es presentà per Nous Espais Torrent SAU, empresa pública municipal, 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 SAU, en la 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" i posteriorment va presentar a l'Ajuntament la proposta de programa.

Tercer.- Després de l'emissió dels corresponents informes i de la presentació de les oportunes esmenes a la documentació per part de Nous Espais Torrent SAU, el Programa va ser informat favorablement pels serveis tècnics i jurídics municipals, si bé s'assenyalaren diverses indicacions tècniques que calia tindre en compte.

Mitjançant Decret núm. 3580/2023 de 15 de setembre, es va adoptar l'acord de sotmetre a informació pública pel termini de 45 dies hàbils la proposta de Programa d'Actuació Integrada del Sector Nous Espais Torrent SAU, així com de realitzar les consultes a les administracions i companyies de subministrament afectades i de notificar als titulars, tant registrals com cadastrals, de les parcel·les incloses a l'àmbit del programa.

Quart.- En compliment de l'esmentat Decret s'han dut a terme les següents actuacions:

- S'han inserit anuncis al Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 9709 de 23 d'octubre de 2023, al Diari *Las Provincias* d'11 d'octubre de 2023 i al tauler d'anuncis municipal el 17 d'octubre de 2023.

- S'han realitzat consultes a Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana (registre d'eixida 5 d'octubre de 2023), i a les companyies Iberdrola SA, Naturgy Clientes SA, Telefónica, Envac Ibérica SA, Aigües de L'Horta SA, Nedgia CEGAS SA, a Inkolan.

- S'han practicat les notificacions als titulars cadastrals i registrals de les parcel·les incloses en l'àmbit de l'actuació, havent-se publicat la notificació edictal en el BOE de 27 de desembre de 2023 (núm. 309) per a les persones a les que no es va poder practicar la notificació.

- Es va comunicar a la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori el 9 de novembre de 2023.

Cinquè.- Respecte a les consultes efectuades, s'han presentat escrits per part de:

A) Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana presenta informe de 30 d'octubre de 2023 favorable la proposta de Programa, si bé s'estableixen determinats condicionants tècnics que s'hauran de complir i que es transcriuen a continuació:



- 1) *Prèviament a l'inici dels treballs es realitzaran sondatges sobre el túnel ferroviari, verificant-se d'aquesta manera l'existència de la cota de profunditat necessària per a albergar les canalitzacions i la reposició del paquet de fers. En el supòsit que la profunditat resultara insuficient, s'haurà de replantar el disseny de la secció projectada.*
- 2) *Per a l'execució de l'operació assenyalada en l'apartat a) anterior queda prohibida la utilització de maquinària percutora, havent de garantir-se en tot moment el manteniment de la integritat i impermeabilització de la llosa superior del túnel ferroviari.*
- 3) *Queda prohibida la instal·lació d'arquetes o registres en la zona per la qual discorre el traçat soterrani del ferrocarril.*
- 4) *El tram de les canonades a instal·lar sobre la volta del túnel ferroviari disposarà de camisa de protecció impermeable, o sistema equivalent, a fi d'evitar filtracions en el túnel.*
- 5) *Amb vista a garantir la seguretat i continuïtat del servei ferroviari prestat per FGV a través de la xarxa de Metrovalencia, la mercantil adjudicatària de l'execució de les obres haurà d'establir els oportuns contactes amb la Subdirecció Adjunta d'Infraestructures d'FGV a través de l'adreça de correu electrònic infraestructuras@fgv.es a fi de determinar les mesures a adoptar i establir les precaucions necessàries per a la correcta execució dels treballs.*

B) Nedgia Cegas presenta el 25 d'octubre de 2023 escrit per a indicar que en la zona d'actuació existeixen instal·lacions de gas de la seua propietat, i per tant han de incorporar-se les xarxes existents al projecte, i en cas d'existir afecció s'ha de remetre a la mercantil una separata per a un estudi més detallat; a més es realitzen indicacions a tindre en compte en cas de que les canalitzacions passaren a zona de trànsit rodat o fora necessari modificar la cota de profunditat.

Els dos escrits es van remetre a Nous Espais Torrent SAU.

Sisè.- Durant el període d'informació pública s'han presentat les següents al·legacions, de les quals es va donar trasllat a Nous Espais Torrent SAU:

1ª) Registre d'entrada 2023040729 de data 15/12/2023 i registre d'entrada 2023041529 de data 22/12/2023. Els dos registres presenten la mateixa al·legació.

Interessats : José Luis Alfonso Llorens i Francisco Javier i José Ignacio Alfonso Segura



Contingut de les al·legacions:

- Indiquen que la seua al·legació és compartida pels propietaris d'altres parcel·les, que representen un 36% del sector, per la qual cosa s'hauria de tindre en consideració per l'Administració.
- Els coeficients correctors dels diferents usos previstos (residencial lliure, residencial de protecció i terciari) es calcularen amb l'homologació del planejament, en l'any 2007, en referència a uns valors de repercussió del sòl que han canviat molt i a una normativa reguladora del preu màxim de venda de l'habitatge protegit que ja no està en vigor, per la qual cosa no estan actualitzats i sol·liciten que es recalculen els coeficients de ponderació.
- El cost de repercussió de les obres d'urbanització sobre el sòl brut és de 157€/m2s i el consideren excessiu, per la qual cosa sol·liciten una rebaixa en les qualitats contemplades en el projecte d'urbanització.

2ª) Registre d'entrada 2023041271 de data 20/12/2023

Interessats : Helena, Pablo Javier, Mª del Mar, Santiago Vicente, Vicente, Marta Sara i Juan Llorens Forcada; Borja i Alejandro Llorens Merelo; R.B. Inmuebles SL i Llácer García Inversiones SL

Contingut de les al·legacions: Es reproduïx el contingut de l'escrit d'al·legacions referenciat com 1ª).

3ª) Registre d'entrada 2023041417 de data 21/12/2023

Interessats : Mª Dolores Benlloch Folgado, Mª Dolores Ros Benlloch, Elisa Francisca Picher Martínez, Ondulados del Mediterraneo SA

Contingut de les al·legacions: Es reproduïx el contingut de l'escrit d'al·legacions referenciat com 1ª).

4ª) Registre d'entrada 2023041418 de data 21/12/2023

Interessats : Mª Dolores Benlloch Folgado, Mª Dolores Ros Benlloch, Elisa Francisca Picher Martínez, José Manuel Ros Campos, Carlos Ros Campos; José Arcadio Navarro Ros, Ruth Ros Picher y Juan Antonio Soriano Castaño

Contingut de les al·legacions: Es reproduïx el contingut de l'escrit d'al·legacions referenciat com 1ª).

5ª) Registre d'entrada 2023041451 de data 21/12/2023



Interessat : Cartonajes Gamoy SL

Contingut de les al·legacions: Es reproduïx el contingut de l'escrit d'al·legacions referenciat com 1ª).

6ª) Registre d'entrada 2023041467 de data 21/12/2023

Interessat : José Luis Veguer Miquel

Contingut de les al·legacions: Es reproduïx el contingut de l'escrit d'al·legacions referenciat com 1ª).

7ª) Registre d'entrada 2023041501 de data 22/12/2023

Interessat : Jacinto Calvillo Carazo

Contingut de les al·legacions: Es reproduïx el contingut de l'escrit d'al·legacions referenciat com 1ª).

8ª) Registre d'entrada 2023041859 de data 27/12/2023

Interessats : Miguel Anaya del Olmo, Ana Parra Zurano i Inmobiliarias Padre Méndez 192 SL

Contingut de les al·legacions:

- Indica que l'Ajuntament no ha publicat el projecte d'urbanització del programa, i explica que és un document que obligatòriament ha de formar part de l'alternativa tècnica del PAI.
- Considera que el programa sembla estar redactat amb anterioritat i no s'ha adaptat a les circumstàncies del mercat immobiliari de 2023 perquè parteix del document d'homologació aprovat i no té en compte el reglament de VPP aprovat per Decret 68/2023. Per això considera que no s'han de mantindre els coeficients de ponderació de l'homologació.
- Qualifica de molt elevats els costos d'urbanització totals, no obstant no conèixer la concreció de les partides.
- Discrepa sobre la possibilitat de cobrament de quotes d'urbanització amb sis mesos d'anticipació, perquè el cobrament anticipat és una excepció prevista a la normativa urbanística però no és una exigència i l'agent urbanitzador pagarà a l'empresa contractista en el termini de 30 o 60 dies; perquè existeix dificultat tècnica de preveure el treball que es realitzarà en sis mesos i perquè no es justifica en el programa la causa de l'exigència anticipada de les càrregues.



- Les valoracions i conclusions de la memòria de viabilitat econòmica li semblen incorrectes perquè el valor en venda de l'habitatge de protecció pública no contempla el del aparcament; perquè no s'han tingut en compte que existeixen diferències entre la tipologia dels locals comercials a implantar i la seua valoració; perquè considera inadequat el coeficient de 0.70 aplicat per a calcular el valor de la construcció de l'ús terciari.
- Sol·licita que l'ús d'habitatges de renda lliure es repartisca entre els propietaris i l'ús d'habitatges de protecció pública es distribuisca entre l'Administració i tots els propietaris de manera proporcional a la seua quota de participació, encara que es tinguen que adjudicar mes proindivisos.

Setè.- A la vista de l'al·legació preliminar que consta en l'al·legació referenciada com a vuitena presentada per r.e. 2023041859 a la que s'indicava que no estava publicat el projecte d'urbanització del programa es va emetre un informe per la cap del servei jurídic administratiu de l'àrea de territori i ciutat al que s'indicava que la informació pública comprenia tota la proposta de programa i per tant també el projecte d'urbanització, el qual havia estat disponible a les oficines de l'ajuntament sense que constara que l'al·legant haguera sol·licitat accés al projecte; i que en tot cas per haver-se detectat que el projecte d'urbanització no havia estat visible en la pàgina web municipal durant tots els dies de la informació pública, el termini no es podria considerar finalitzat fins que transcorregueren 45 dies hàbils més des de el 9 de gener de 2024, dia en el qual es tornà a publicar l'esmentat projecte en la pàgina web municipal.

D'aquest informe es va donar trasllat a la representació de Miguel Anaya del Olmo, Ana Parra Zurano i Inmobiliarias Padre Méndez 192 SL mitjançant ofici el 19 de gener de 2024.

Vuitè.- El 10 de maig de 2024 Nous Espais Torrent SAU presenta document de contestació a les al·legacions presentades al PAI redactat per l'equip tècnic redactor Grupo Dayhe en el que es proposa la desestimació de les al·legacions, si bé l'informe no es refereix a les que afecten al cost de la urbanització, per no ser estes últimes objecte del seu contracte.

El 13 de gener de 2025 Nous Espais Torrent SAU presenta informe de contestació a les al·legacions referents al cost de les obres d'urbanització signat per l'empresa redactora del projecte d'urbanització.

El 27 de febrer de 2025 la cap de la secció tècnica d'obra civil informa que l'escrit indicat de contestació d'al·legacions justifica de manera suficient la no necessitat de modificar el pressupost del projecte d'urbanització.



Novè.- El 2 de maig de 2024 per l'equip redactor del projecte d'urbanització, *Urbanistas Ingenieros SA*, es presenta una recopilació d'informes favorables de les companyies subministradores Aigües de l'Horta, I-DE, Imesapi, Telefónica, Gas Natural i ENVAC.

A més, aporta altra documentació per a justificar el compliment de les condicions imposades al programa en la resolució per la que es sotmetia a informació pública. El 4 de juny Nous Espais SAU presenta document en el mateix sentit.

Al respecte s'emet informe del cap de la secció de planejament i gestió urbanística de 6 de juny de 2024 al qual considera justificat la no necessitat d'acord previ d'AESA en relació a les obres d'urbanització, assenyalant que en el cas de que les obres requeriren mitjans auxiliars que sobrepassaren l'altura de les edificacions existents, es requerirà informe favorable de l'esmentada agència.

A la vista dels informes tècnics municipals, l'Ajuntament requereix Nous Espais SAU el 4 de juliol de 2024 per a que aporte diversa documentació justificativa dels condicionaments indicats anteriorment.

En compliment del requeriment, la societat pública aporta certificat per Nous Espais SAU de 5 d'agost de 2024 al que respecte al compromís de crèdit del 5% de les càrregues del programa i el 13 de gener de 2025 informe justificatiu i projecte d'urbanització esmenat.

Desè.- S'emeten informes favorables al projecte d'urbanització esmenat per part del cap del servei de planejament i gestió urbanística de 29 de gener de 2025, de la cap de secció tècnica d'obra civil i infraestructures de 31 de gener de 2025 i de l'enginyer tècnic industrial del servei tècnic d'obra civil i infraestructures de 13 de febrer de 2025 -si bé aquest últim condicionat a la presentació de diversa documentació abans de la contractació de les obres d'urbanització.

Quant al compromís de crèdit, es va demanar informe a Intervenció, assenyalant-se el 27 de setembre que no està subjecte a informe de fiscalització ni de control financer.

Onzè.- S'han emès informes favorables per la cap del Servei Jurídic Administratiu de l'Àrea de Territori i Ciutat el dia 6 de març de 2025, i per l'Advocada de la Ciutat el dia 1 d'abril de 2025.

FONAMENTS DE DRET

I.- Règim jurídic aplicable.



El present programa d'actuació integrada es regeix pel 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).

Resulta aplicable també el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, en la mesura en que regula les condicions bàsiques de la igualtat de drets i deures constitucionals dels ciutadans, i més concretament, l'estatut jurídic de la propietat del sòl i de la promoció de les actuacions urbanístiques.

II.- Forma de gestió.

El planejament aplicable, el qual ve constituït pel Pla Parcial del Sector Parc Central 3 aprovat el 9 de maig de 2007, estableix la gestió directa com a modalitat de gestió urbanística.

Aquesta modalitat és en qualsevol cas qualificada com a prioritària per l'article 119.2 del TRLOTUP, i es pot exercir per la pròpia administració o per una empresa de capital íntegrament públic, com és Nous Espais Torrent SAU.

III.- Contingut del programa.

Abans del sotmetiment a informació pública del programa, ja es va informar favorablement la documentació presentada, la qual compren l'alternativa tècnica i la proposició jurídica econòmica; i es va assenyalar que s'ajusta al que estableix l'article 117 del TRLOTUP, així com que dona resposta a totes les comeses indicades a l'article 114 TRLOTUP: ordenar el procés de gestió urbanística, regular les relacions entre la propietat del sòl, l'agent urbanitzador i l'Administració, determinar els drets i obligacions de les persones afectades, i planificar la cronologia de l'actuació.

L'àmbit de l'actuació coincideix amb el sector si bé es fan determinats ajustos.

El Programa no incorpora cap modificació de planejament.

El Pla Parcial vigent i la seua homologació, a més d'establir la gestió directa com a forma de gestió del sector, determinen la classificació del sòl com a urbanitzable, es determina la tipologia edificatòria de blocs aïllats, amb un índex d'edificabilitat brut de 0,87m²/m²s, sent l'ús residencial plurifamiliar el dominant, es fixa un àrea de



repartiment que coincideix amb el sector; s'estableix que el sòl susceptible d'aprofitament lucratiu de destí no privat es reservarà a la promoció d'habitatges de protecció pública; i s'estableixen coeficients correctors en funció dels usos previstos: residencial lliure, residencial de protecció pública i terciari. Com s'ha dit, aquest planejament, NO es modifica.

Es reproduïxen a continuació els principals paràmetres fixats al Programa d'Actuació Integrada:

Superfície sector	96.609,30 m2s
Càrregues d'urbanització	Estimació preliminar : 15.361.389,67 € (IVA exclòs)
Retribució urbanització	6 %
Modalitat de retribució	Metàl·lic
Cessió d'aprofitament a l'Administració	10% aprofitament tipus
Repercussió càrregues	159,70€/m2s brut
Termini execució PAI	5 anys

La determinació per l'Administració de la forma de retribució de les càrregues d'urbanització ve emprada per a la gestió directa, en l'article 149.4 TRLOTUP.

La retribució a l'urbanitzador està dins dels marges establerts a l'article 150 TRLOTUP, que estableix que la retribució pot ser de fins el 10% de les càrregues fixes del programa.

Quant a la cessió de l'aprofitament (10% de l'aprofitament tipus) ve contemplada a l'article 82.1a) TRLOTUP amb caràcter general per als sectors de sol no urbanitzable.

Respecte al Projecte d'Urbanització, que s'ha presentat corregit per a incorporar els xicotets condicionats tècnics indicats a la resolució de sotmetiment a informació pública - i al que es manté el pressupost inicial – també ha estat informat favorablement pels serveis tècnics municipals.

IV.- Tramitació del programa

S'han complit els tràmits previstos a l'article 61 en relació amb l'article 55.2 TRLOTUP als que es remet l'article 123.2 TRLOTUP 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.

Així, com s'ha fet constar als antecedents, s'ha dut a terme la informació pública per 45 dies hàbils i les consultes preceptives en les condicions establertes pel Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana.

V.- Resposta a les al·legacions presentades

- Les al·legacions 1^a a la 7^a s'han de resoldre conjuntament per tindre el mateix contingut:

A) Quant a que l'al·legació haja de ser presa en consideració per l'Administració pel fet que es presente per gran part dels propietaris de l'àmbit de l'actuació, hem de deixar constància de que l'Ajuntament ha de tindre en compte totes les al·legacions, siguen de propietaris majoritaris o minoritaris, però la seua resolució ha d'ajustar-se obligatòriament a allò que disposa la normativa d'aplicació i a l'interès general.

En tot cas és obligació de l'Administració tutelar amb imparcialitat els drets i deures que conforme a la llei, el programa establisca per a les persones a les que afecte.

Així entenem que si bé les al·legacions s'han de prendre en consideració, i per tant, ser estudiades amb la profunditat que requereixen, això no implica que s'hagen d'estimar.

B) Respecte a la necessitat de re-calcular els coeficients de ponderació previstos al planejament per als distints usos, a l'informe aportat per Nous Espais SAU, emès per la redactora del programa Grupo Dayhe, s'assenyala que al Programa no s'han utilitzat els coeficients de ponderació establerts a la Homologació aprovada en l'any 2007 sinó que s'ha redactat una memòria de viabilitat econòmica que arreplega els valors actuals en venda de les diferents tipologies edificatòries i que aquesta va utilitzar la normativa d'habitatge de protecció pública vigent quan es va redactar, però que en tot cas, serà el projecte de reparcel·lació el que finalment establisca els coeficients d'homogenització dels distints usos del sòl.

Al respecte, entenem que, efectivament serà en l'àmbit del projecte de reparcel·lació on en el seu cas, s'hauran d'actualitzar els coeficients correctors, ja que l'article 89 TRLOTUP dedicat a la valoració dels bens i drets en la reparcel·lació disposa:



“Les parcel·les a adjudicar es valoraran amb criteris objectius i generals, partint de les valoracions que s’hagen efectuat en el planejament. En el supòsit de pèrdua de vigència dels valors de repercussió dels usos establerts en l’ordenació detallada, els diferents coeficients correctors s’hauran d’actualitzar en els termes establerts a l’article 78.1 d’aquest text refós mitjançant estudis de mercat **referits al moment d’inici de la reparcel·lació.**”

Així, una de les determinacions que ha de contindre la memòria de la reparcel·lació, segons l’article 197 del TRLOTUP, és la de “*criteris de valoració de les superfícies adjudicades i coeficients de homogeneïtzació*”.

Per tant, per no ser el moment d’efectuar estes correccions, es considera que procedeix desestimar l’al·legació.

C) Referent a que el cost de repercussió de les obres d’urbanització siga excessiu i procedisca una rebaixa en les qualitats de la urbanització, s’ha emès informe per redactor del projecte d’urbanització i la promotora de l’actuació en juliol de 2024 al qual s’indica:

+ que no és possible rebaixar les qualitats de la urbanització perquè el projecte d’urbanització es limita a complir les exigències de la normativa en vigor, sense que introduïska cap despesa afegida a les estrictament necessàries complint les determinacions que l’Ajuntament exigeix per a altres sectors

+ que els preus son resultat d’analitzar licitacions efectuades en el moment de la redacció i en tot cas, son lleugerament inferiors a la base de preus de l’Institut Valencià de l’Edificació de l’any 2022, però que es consideren adequats donat el volum de l’obra.

Per part de la cap de secció d’obra civil s’ha considerat suficient aquesta justificació en informe de 27 de febrer de 2025.

Per tant, procedeix la desestimació de l’al·legació.

- Respecte a l’al·legació 8^a (r.e. 2023041859) cal analitzar cadascú dels motius separatament:

A) Quant a la necessitat de que el projecte d’urbanització forme part de l’alternativa tècnica, ja es va emetre informe jurídic en data 15 de gener de 2024. En tot cas, reiterem que el projecte d’urbanització formava part de l’alternativa tècnica i va ser exposat al públic com consta al decret 3580 de 15 de setembre de 2023 i va estar a disposició dels interessats en tot moment. Per a major garantia, com es va comunicar a l’al·legant, i detectat que el projecte d’urbanització no havia estat visible en la web de l’ajuntament durant tot el període de 45 dies hàbils per a presentar



al·legacions, (sí que ho estava a les oficines municipals) aquest període no s'ha considerat finalitzat fins que no ha transcorregut novament des de la nova publicació en la web del document, la qual cosa es va notificar a l'al·legant.

B) Respecte que no s'hagen de mantindre els coeficients de ponderació de l'homologació, ens remetem a l'apartat B de la resposta a les al·legacions 1^a a 7^a.

C) Quant al no conèixer la concreció de les partides del projecte d'urbanització, reiterem que el projecte d'urbanització complet amb el seu pressupost i quadres de preus ha estat a disposició de tots els interessats durant el període d'informació pública del programa.

D) Respecte a la consideració d'elevats de costos d'urbanització, ens remetem al que s'ha dit a l'apartat C de la resposta a les al·legacions 1^a a 7^a.

E) Quant a la discrepància amb el cobrament anticipat de les quotes d'urbanització, és una prerrogativa que està admesa en la llei (article 156.3 TRLOTUP) i per tant l'empresa pública promotora té el dret d'utilitzar-la per a facilitar el finançament de l'actuació. Per altra banda, com s'ha assenyalat a l'informe emès per la redactora del programa, no hi ha cap dificultat tècnica en conèixer l'obra a realitzar a sis mesos vista ja que això està previst programa temporal de les obres d'urbanització, estant valorades les obres mensualment.

F) Respecte a la disconformitat amb les valoracions de la memòria de viabilitat econòmica, ens em de remetre al ja esmentat informe de la redactora del programa, al qual s'explica que el mòdul bàsic estatal per al càlcul del valor d'habitatges de protecció sí considera l'aparcament de cada habitatge; que la diferència de tipologia dels baixos d'ús terciari no és tan important com per a diferenciar-les per rendiments econòmics, podent-se implantar en tots els locals activitats amb més o amb menys rendiment econòmic; i que el coeficient de 0.70 aplicat per a calcular el valor de l'ús terciari es considera adequat i és l'establert a la Norma 20 del RD 1020/1993 de 25 de juny que aprova les normes tècniques de valoració i quadre marc de valors de sòl i construccions per a determinar el valor cadastral dels immobles de naturalesa urbana.

G) Quant a la distribució de les parcel·les destinades a habitatges de protecció pública entre tots els propietaris proporcionalment, no és una qüestió a resoldre en el programa, ja que és en l'àmbit de la reparcel·lació on procedeix materialitzar la distribució de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística, i subrogar les finques originàries per parcel·les edificables i finques de resultat, havent-se de distribuir les adjudicacions, a falta d'acord entre els propietaris, segons les regles que estableix l'article 90 TRLOTUP.



Per tot el que s'ha exposat, procedeix desestimar les al·legacions.

VI.- Suficiència de garantia

L'article 158 TRLOUP estableix que en el cas de gestió directa del programes d'actuació integrada, s'ha de comprometre crèdit a càrrec del pressupost per un import equivalent del 5% de les càrregues del programa. En el cas de societats "podran garantir l'actuació mitjançant el compromís de dita quantitat establida en les seues pròpies previsions d'ingressos o despeses o document similar, en els de pressupostos de les seues administracions titulars o mitjançant l'atorgament de garanties exigides a un agent urbanitzador privat"

La societat pública Nous Espais Torrent SAU aporta un informe-certificat segons el qual el Programa Anual d'Actuació Inversions i Finançament de 2024 preveu la reserva financera pel 5% del cost total de les càrregues del Programa d'Actuació Integrada del Sector Parc Central 3, es a dir, 768.069,48€, i s'afegeix a més que aquest import és molt inferior a les reserves voluntàries que es mantenen en el Balanç de la Societat.

La Intervenció Municipal no ha manifestat disconformitat amb aquest compromís.

VII.- Necessitat d'informe d'assessorament legal.

D'acord amb el que disposa l'article 3 del Reial Decret 128/2018 de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació de caràcter nacional, s'ha emès informe previ d'assessorament legal preceptiu per a l'aprovació d'instruments de gestió urbanística. Segons la Instrucció aprovada per Decret 2420/2023 d'1 de juny, relativa a l'exercici de la funció d'assessorament legal preceptiu respecte a l'emissió d'informe previ en el termes establits en el Títol X de la Llei 7/1985 reguladora de les Bases de Règim Local i les normes dictades per al seu desenvolupament, l'informe preceptiu correspon a l'Assessoria Jurídica Municipal, la qual ha informat el dia 1 d'abril de 2025.

VIII.- Òrgan competent

El Programa d'Actuació Integrada és un instrument de gestió urbanística, que en aquest cas, no va acompanyat de cap instrument de planejament.

L'article 127.1 d de de la Llei 7/1985 Reguladora de les Bases de Règim Local atribueix a la Junta de Govern Local la competència per a l'aprovació dels instruments de gestió urbanística; i dels projectes d'urbanització.



IX.- Notificació, registre, publicitat i recursos.

D'acord amb el que disposen els articles 40 de la Llei 39/2015 de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i 61, 178 i 182 del TRLOTUP, procedeix notificar l'acord d'aprovació del programa als interessats, inscriure el programa al Registre de programes d'actuació (secció 1ª) i publicar l'aprovació al Butlletí Oficial de la Província.

Es considera convenient també per analogia amb el que estableix l'article 133 TRLOTUP, publicar l'acord al DOGV.

L'acord d'aprovació posa fi a la via administrativa i contra ell, de conformitat amb els articles 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant dels jutjats contenciosos administratius de la província de València, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la seua notificació o publicació. No obstant això, de conformitat amb el que disposen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i l'article 52.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, podrà interposar-se potestativament recurs de reposició davant el mateix òrgan que ha dictat aquest acte, en el termini d'un mes, comptador en els termes regulats en l'article 30 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

X.- Emplaçament als propietaris.

L'article 145 del TRLOTUP estableix que un dels drets bàsics dels propietaris en l'execució dels programes, és el de *"participar en l'actuació, en els termes del present text refós, obtenint l'aprofitament corresponent, en justa distribució de beneficis i càrregues, o a abstenir-se de participar, exigint la indemnització en metàl·lic de la seua propietat, en els termes establits en aquest text refós i en la legislació estatal en matèria de sòl i valoracions"*.

Una volta aprovat el programa cal remetre a les persones propietàries dels terrenys inclosos en el sector emplaçament per a que decidisquen respecte a la seua participació en el programa, amb els continguts establerts a l'article 147 del TRLOTUP; encara que un dels continguts previstos a l'emplaçament és l'expressió de recursos del programa, entenem que aquestos han de constar en la notificació



de l'aprovació del PAI que pot ser prèvia a l'emplaçament, en compliment de l'article 40 de la Llei 39/2015 de Procediment Administració Comú de les Administracions Públiques.

Vista la proposta de resolució PR/2025/1895 de 2 / d'abril / 2025.

RESOLUCIÓ

Primer.- Desestimar les al·legacions presentades per registres d'entrada 2023040729, 2023041529, 2023041271, 2023041417, 20203041418, 2023041451, 2023041467, 2023041501 i 2023041859, per les raons exposades a la part expositiva de l'acord.

Segon.- Programar el Sector Parc Central 3 de Torrent en règim de gestió directa, a través de l'empresa pública municipal Nous Espais Torrent SAU.

Tercer.- Aprovar el Programa d'Actuació Integrada del Sector Parc Central 3 de Torrent, presentat per Nous Espais Torrent SAU, el qual compren els següents documents:

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

- Alternativa Técnica redactada per *Grupo DAYHE Developement & Investment SL*.

- 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., amb registre d'entrada 13 de gener de 2025, tenint en compte :

- a) S'hauran de complir el condicionants establerts per Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana en el seu informe de 30 d'octubre de 2023.

- b) Abans de l'inici del procediment de contractació de les obres s'haurà d'aportar a l'ajuntament l'acceptació per l'agent urbanitzador de les CTE emeses el 30 d'octubre de 2024 per I-DE; la signatura per les dues parts dels convenis aportats amb Telefónica-Vodafone i amb Gas Natural.

- c) En el cas de les obres requeriren mitjans auxiliars que sobrepassaren l'altura de les edificacions existents, es requerirà informe favorable de l'Agencia Espanyola de Seguretat Aèria.



d) En l'execució de les obres es compliran les indicacions realitzades a l'informe de la cap de secció d'obra civil de data 15 de maig de 2023.

- Proposició Jurídica econòmica, amb els annexes, memòria de viabilitat econòmica i informe de sostenibilitat econòmica redactats per *Grupo DAYHE Development & Investment SL*.

Quart.- Inscriure el programa al registre de programes d'actuació (secció 1^a) i posteriorment publicar l'acord al BOP, al DOGV, al tauler d'edictes i a la pàgina web municipal.

Cinquè.- Requerir a Nous Espais SAU per a que aporte els continguts establerts a l'article 147.1 TRLOTUP i una volta comprovat la seua exactitud, remetre als propietaris els emplaçaments per a que decidisquen sobre la seua participació en el programa d'actuació integrada.

Sisè.- Comunicar l'acord als Serveis Tècnics de l'Àrea de Territori Ciutat i a la Unitat de Cadastre.

Setè.- Notificar l'acord als interessats, amb expressió dels recursos procedents.

I, perquè així conste i als efectes corresponents, expedisc este certificat, condicionat als termes que resulten de l'aprovació de l'acta corresponent, segons el que disposa l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, que amb el vistiplau de l'Alcaldia, firme, a Torrent.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

