






Pça. del Jardí, 7  
46470 ALBAL (Valencia)

 96 126 00 56  
 96 127 08 61  
 info@albal-ayto.com

Urbanisme  
Nomenclàtor: gest. ur.  
Núm. Exp.:sit.urb. 2007  
Autor: RFB/rfb  
Id: -  
Ref. entrada: -

## INFORME DE SECRETARIA

Assumpte: Informe urbanístic anual de 2007

L'oficial major que subscriu, funcionari local amb habilitació de caràcter estatal, amb destí en este Ajuntament, a l'empara d'allò que s'ha previngut en l'article 172 del Reglament de 28 de novembre de 1986, i per a acomplir allò que s'ha disposat per l'article 569 del ROGTU o Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat per Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell de la Generalitat, es complau a emetre el present informe urbanístic anual, corresponent a l'exercici 2007, per no haver-se presentat a consideració del Ple de la Corporació durant l'any 2008.

El ROGTU citat estableix que durant el primer trimestre de cada any, els ajuntaments que disposen de Pla General han d'elaborar i presentar públicament un informe descriptiu de la seua activitat urbanística durant l'any anterior, amb el contingut següent mínim:

Relació dels instruments de planejament urbanístic espacial aprovats, indicant la superfície afectada, l'edificabilitat prevista i els terminis per a la seua execució. S'inclourà la informació relativa als Catàlegs de Béns i Espais Protegits. També es farà una descripció del grau d'acompliment de les directrius de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.

Relació dels instruments de planejament de caràcter temporal, econòmic i de gestió que hagen sigut aprovats, indicant les dades econòmiques i l'urbanitzador triats, així com el grau d'execució dels Programes aprovats en anualitats anteriors.

Relació i descripció de les actuacions d'inspecció en què s'haguera comprovat l'incompliment de deures urbanístics i actuacions realitzades, en cada cas, així com relació dels expedients de restauració de la legalitat i disciplina urbanística.

Relació de les llicències d'urbanització, edificació, ocupació i demolició.

Relació de les ordes d'execució i declaracions de ruïna.

Relació d'immobles inclosos en el Registre Municipal de Solars i Edificis a Rehabilitar.

Descripció de la gestió del Patrimoni Municipal del Sòl.

Els Estatuts dels consorcis, societats urbanístiques i entitats urbanístiques col·laboradores.

L'informe urbanístic municipal haurà de ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament abans de la seua remissió a la Conselleria de Territori.

En compliment del precepte ressenyat, s'exposa, de forma sintètica, la situació urbanística en este Municipi, corresponent a l'activitat duta a terme l'any 2007:

**Relació dels instruments de planejament urbanístic espacial aprovats, indicant la superfície afectada, l'edificabilitat prevista i els terminis per a la seua execució. S'inclourà la informació relativa als Catàlegs de Béns i Espais Protegits. També es farà una descripció del grau d'acompliment de les directrius de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.**

El Pla General d'Ordenació Urbana va ser aprovat amb caràcter definitiu per Resolució del director general d'urbanisme i ordenació territorial, en data 15 d'abril de 2002, i publicada la Resolució en el BOP núm. 114, de 15.05.2002, i incorpora el tenor literal de les Normes Urbanístiques.

Segons el que preveu la disposició transitòria primera, el Ple va acordar, en sessió celebrada el dia 3 d'agost de 2007, la pròrroga per a l'adaptació al planejament de les activitats consolidades.

En la mateixa sessió plenària es va aprovar amb caràcter inicial la modificació núm. 4 d'ordenació detallada, i núm. 5, referent a equipament docent, del mateix Pla General.

Així mateix es troba en tràmit l'homologació del Pla General pel que fa al sòl no urbanitzable, per mitjà d'un Pla especial de protecció agrícola, si bé s'ha vist alterat per diverses actuacions supramunicipals: traçat de l'AU, Subestació elèctrica, línia de metro lleuger o tramvia i penetració de xarxa viària, així com l'inici de tramitació del Pla d'Acció Territorial de Protecció de l'Horta de València.

Per a la instal·lació de Subestació elèctrica, la Delegació del Govern (Àrea d'Indústria i Energia) i la Conselleria d'Infraestructures i Transport de la Generalitat han mamprés actuacions per a l'expropiació dels terrenys necessaris, i per a l'execució de les obres i la implantació de l'activitat la companyia subministradora d'energia elèctrica, IBERDROLA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA SAU, ha sol·licitat la llicència d'obres i la llicència ambiental corresponent.

De la mateixa manera, per a la realització de la infraestructura ferroviària per a la implantació del tren d'alta velocitat (AU) s'ha procedit a l'expropiació dels terrenys per l'Administració General de l'Estat, a través de l'entitat gestora d'infraestructures ferroviàries (Adif).

A conseqüència de l'entrada en vigor del Pla, les unitats d'execució previstes han de desenvolupar-se per a aconseguir els objectius que es contempen. Amb este fi, l'actuació de gestió del pla pot ser per ministeri de la llei a través de procediment de gestió directa, de manera que l'Ajuntament, presa la iniciativa d'executar el planejament, segons les prioritats establides pel mateix Pla, o per mitjà de gestió indirecta, de manera que s'adjudiquen

programes d'actuació integrada a favor d'agent urbanitzador, siga per mitjà del procediment simplificat o de l'ordinari.

**Relació dels instruments de planejament de caràcter temporal, econòmic i de gestió que hagen sigut aprovats, indicant les dades econòmiques i l'Urbanitzador triats, així com el grau d'execució dels Programes aprovats en anualitats anteriors.**

Durant l'any 2007 estan en marxa les següents actuacions urbanístiques de desenvolupament del Pla General, per mitjà dels corresponents instruments de planejament i gestió (programes) que comporten instruments complementaris de planejament i els correlatius instruments de gestió (projectes de reparcel·lació forçosa):

UE. núm. 2, Sector 1.1.a) La Balaguera, per a ús residencial: Es troben iniciades les obres, encara amb retard, imputable en part a l'agent urbanitzador, segons es dedueix, i s'ha realitzat una recepció parcial, als efectes de poder posar a disposició de la Conselleria d'Educació la parcel·la destinada a Col·legi Públic d'Educació Infantil i Primària. Segons l'instrument reparcel·lador, es destinen a Patrimoni Municipal de Sòl dos parcel·les, per a la construcció de vivendes de protecció pública i es preveuen parcel·les destinades a equipament docent (Col·legi Públic núm. 4) i a parc urbà. Efectuada la posada a disposició de parcel·la docent a favor de l'Administració educativa (Conselleria d'Educació de la Generalitat), esta ha encomanat a CIEGSA la contractació de les obres de construcció del Col·legi Públic d'Educació Infantil i Primària, que s'ha adjudicat a COL-LEGIS INDUSTRIALITZATS GRUP I - UTE. Respecte a la parcel·les m7.1 i 2, de titularitat municipal, destinades a vivendes lliures i de protecció pública, s'ha procedit a la seua alienació conjunta per mitjà de concurs públic, amb la possibilitat d'un edifici combinat, en atenció a les propostes tècniques dels licitadors. Per a l'adjudicació de les VPP s'han aprovat unes bases, i efectuada una preselecció de les persones interessades que complisquen els requisits establits per la normativa vigent, es procedirà al sorteig en acte públic davant de Notari.

UE. núm. 1, Sector 1.1.b) Benamà, per a ús residencial: La reparcel·lació es troba aprovada definitivament, així com la memòria de quotes. Subscrita l'acta de replantejament en data 30 de març de 2007, les obres es troben iniciades. Es preveuen parcel·les destinades a equipament comunitari per a diverses finalitats (docent, social, parc).

UE. núm. 4, Sector 1.1.c), per a ús residencial: El Programa, adjudicat a l'AIU, va ser aprovat en sessió plenària de 30 de juny de 2006, i esta pendent de la publicació de l'acord aprovatori per la Comissió Territorial d'Urbanisme (Generalitat Valenciana), així com de la redelimitació per a ajust dels límits al terme municipal i a l'àmbit de domini públic de la línia ferroviària. En sessió plenària de 27 de desembre de 2007 va ser aprovada la modificació dels termes de l'aprovació provisional del Pla Parcial Modificatiu.

UE. núm. 7, Sector 1.2. (Sòl urbanitzable per a ús residencial "Santa Anna"): Es va plantejar la qüestió relativa a la dotació de terrenys per a Patrimoni Municipal de Sòl o el seu equivalent en metàl·lic, el resultat de la venda de terrenys objecte de cessió es destinarà

preceptivament a la finalitat referida a promoció de vivendes de protecció oficial o altres fins d'interés social. La reparcel·lació ha sigut aprovada amb caràcter definitiu, en data 30 de març de 2007, junt amb la Memòria d'imposició de quotes, i s'ha remés el document diligenciat al Registre de la Propietat de Picassent. Les obres es troben iniciades, tot i que s'han generat dificultats en la pràctica, a l'haver de produir-se interrupcions del trànsit rodat en la rotonda.

UE. núm. 3, Sector 2.a Braç del Vicari, per a ús industrial: La reparcel·lació es troba aprovada provisionalment, i està pendent d'inscripció en el Registre de la Propietat de Picassent.

UE. núm. 5, Sector 2.b., per a ús industrial: Adjudicat el Programa amb caràcter provisional a la mercantil LLANERA SL, està pendent de la renovació de la Cèdula d'Urbanització, que haurà d'expedir la Comissió Territorial (Generalitat Valenciana), ja que es troba caducada. En conseqüència, s'ha iniciat el procediment per a la resolució de l'adjudicació, per incompliment de l'Urbanitzador.

UE. núm. 6, Sector 2.c., per a ús terciari, camí de Torrent: Conclòs el període d'informació pública el dia 24 de gener de 2006, se substanciarà segons la publicada Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat Valenciana (en avant, LUV), per no haver sigut possible que transcorreguera el termini estimat de 40 dies amb anterioritat a la seua entrada en vigor, la qual cosa permetria, d'acord amb la disposició transitòria, la seua substanciació segons la LRAU. Presentada la sol·licitud d'inici del concurs de programació, les bases particulars van ser aprovades en sessió plenària de 29 de març de 2007.

UE. núm. 9.1. i 9.2., per a ús residencial: Es troben adjudicats els programes, que s'ha procedit amb posterioritat a la seua resolució, per a escometre el desenvolupament per gestió directa.

UE. núm. 9.3., per a ús residencial: Es troba adjudicada a l'Institut per a les Activitats Urbanístiques SL, i està pendent de la presentació del Pla de Reforma Interior (PRI) i del projecte de reparcel·lació.

UE. núm. 10.1, per a ús residencial: Es considera que la seua tramitació s'ajustarà a la LRAU, en haver-se efectuat la informació pública amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUV, que s'ha adjudicat a la mercantil PROMODERN ERM SL amb caràcter definitiu, per la qual cosa s'ha procedit a formalitzar el corresponent contracte, que no conveni, en data 2 d'abril de 2007, i es regiran els tràmits successius, corresponents a la reparcel·lació, per allò que s'ha disposat per la LUV. L'instrument reparcel·ladori ha sigut presentat, per la qual cosa s'ha procedit a l'obertura de la preceptiva informació pública.

UE. núm. 10.2, per a ús residencial: Adjudicada la programació a l'AIU Juan Esteve, es troba aprovada definitivament la reparcel·lació, el document diligenciat ha sigut inscrit en

el Registre de la Propietat de Picassent. Les obres van ser iniciades i estan a punt de ser rebudes.

UE. núm. 10.3., per a ús residencial: Adjudicada la programació a l'AIU Camí de la Marjal, es troba pendent de remissió de la correcció de les deficiències contingudes en l'informe remés a l'agent urbanitzador, per mitjà del corresponent text refós de la reparcel·lació.

UE. núm. 11, per a ús residencial: S'ha efectuat l'adjudicació del Programa a la mercantil R.VILLALBA SA, està pendent de la presentació de documentació corregida, amb caràcter previ a la formalització del contracte de programació urbanística, segons la LUV.

UE. núm. 12, per a ús terciari, Polígon Industrial Hort de Calafre: Adjudicada la programació a l'AIU Juan Peris, es troba aprovada la reparcel·lació amb caràcter definitiu, s'ha procedit a la remissió de document diligenciat al Registre de la Propietat de Picassent per a la seua inscripció. Les obres estan iniciades.

UE. núm. 13, per a ús terciari: Subsistix l'acord de no programar, de data 3 de març de 2005.

UE. núm. 14, per a ús industrial: Adjudicada la programació a la mercantil URBACON LEVANTE SL, el projecte de reparcel·lació està sotmés a informe tècnic, amb caràcter previ a l'aprovació provisional.

UE. núm. 15 i U.E. núm. 17, per a ús industrial: en ambdós actuacions la mateixa adjudicatària, la mercantil URBACON LEVANTE SL, pretén promoure el seu desenvolupament tan ràpidament com siga possible, urgint l'actuació urbanística municipal que corresponga.

Respecte a la UE 15, ha sigut presentada la documentació corregida, referida a estudi de viabilitat econòmica de l'actuació urbanística.

Quant a la UE 17, el projecte de reparcel·lació es troba aprovat amb caràcter definitiu, estant pendent de la presentació del document administratiu per a la seua deguda diligenciació, amb caràcter previ a la inscripció de l'instrument reparcel·lador en el Registre de la Propietat de Picassent. No obstant això, s'han interposat múltiples recursos en via administrativa contra l'aprovació definitiva, i per via jurisdiccional també, la qual cosa obliga a replantejar-se la celeritat en l'aprovació de la Memòria d'imposició de quotes.

UE. núm. 16, per a ús industrial: Va ser adjudicada la programació a l'AIU, i conclòs el període d'informació pública el dia 16 de gener de 2006, s'ha iniciat el procediment per a la tramitació de la memòria d'imposició de quotes d'urbanització. El projecte de reparcel·lació, degudament diligenciat, ha sigut remés al Registre de la Propietat de Picassent per a la seua inscripció.

UE. núm. 18, per a ús industrial: Adjudicada la programació a la mercantil PROYEXVA SL, i conclòs el període d'informació pública el dia 18 de gener de 2006, se li ha donat trasllat

a la consultora redactora del projecte de reparcel·lació dels informes tècnics i jurídics, i està pendent de la presentació de document corregit que pugui disposar d'informe favorable.

UE. núm. 19, per a ús industrial: Prossegueix la situació derivada de l'informe emés pels serveis tècnics i jurídics en 2003, amb la proposta de deixar deserta la programació.

UE. núm. 20, per a ús terciari, i UE. núm.21, per a ús residencial: No s'ha presentat sol·licitud d'inici de programació en ambdós àrees.

**Relació i descripció de les actuacions d'inspecció en què s'haguera comprovat l'incompliment de deures urbanístics i actuacions realitzades, en cada cas, així com relació dels expedients de restauració de la legalitat i disciplina urbanística.**

S'han dictat 3 resolucions d'incoació del procediment de restauració de legalitat urbanística i una relativa a l'execució de procediment sancionador per infracció urbanística, l'any 2007.

**Relació de les llicències d'urbanització, edificació, ocupació i demolició.**

Les llicències per a execució d'obres d'urbanització vénen vinculades al desenvolupament dels programes d'actuació integrada i la corresponent aprovació dels projectes d'urbanització.

**Llicències d'edificació i obres majors:**

Consten concedides llicències durant l'any 2007 corresponents a expedients incoats en 2006 i en el mateix any 2007 per a la construcció de 902 vivendes, amb les seues corresponents plantes baixes comercials i soterranis-garatge. Així mateix, s'han promogut actuacions per a habilitació de planta baixa amb destí a activitats comercials o de serveis, de rehabilitació, ampliació i reforma integral d'edifici preexistent i d'elevació de cambra en coberta, i inclús de construcció de nau industrial, d'ampliació fabril i d'instal·lació solar fotovoltaica, i per descomptat, canalitzacions subterrànies per a canalitzacions de gas i conduccions d'energia elèctrica o cablejat de línies telefòniques. Per la companyia subministradora d'energia elèctrica s'han realitzat instal·lacions per al traçat del tren d'alta velocitat i la promoció de Subestació elèctrica, en sòl no urbanitzable.

**Demolició o derrocaments:**

S'han concedit 14 llicències de derrocament, que inclouen algunes incorporades com un capítol integrant del projecte tècnic d'edificació.

**Primera ocupació:**

S'han tramitat 21 llicències de primera ocupació d'edificis.

**Segona ocupació i posteriors:**

S'han concedit en 2007, 33 llicències de segona ocupació i posteriors.

### **Relació de les ordres d'execució i declaracions de ruïna.**

En 2007 s'han incoat 2 procediments relatius a ordres d'execució per raons de salubritat, seguretat o estètica per decor i ornament públics, a més d'altres intervencions per a atendre a queixes o reclamacions, que no han requerit de resolució formal.

### **Relació d'immobles inclosos en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar.**

No s'ha posat en marxa en 2007 el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar en este Ajuntament.

### **Descripció de la gestió del Patrimoni Municipal del Sòl.**

Per haver-se obtingut terrenys destinats a la construcció de vivendes protegides en l'àmbit espacial de la Unitat d'Execució núm. 2 (sector 1.1.a) "La Balaguera", definida pel Pla General, una vegada ha aconseguit ferma l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, s'ha procedit en 2007 a l'alienació per concurs dels terrenys destinats a la dita finalitat, que s'ha adjudicat per acord plenari, adoptat en sessió celebrada el 20 de maig de 2007, a la mercantil CONSTRUCCIONS PROALBA SL la transmissió de la parcel·la m7.2, de forma conjunta amb la parcel·la m7.3, adjudicada a este Ajuntament com a bé patrimonial, per a la construcció de vivendes de renda lliure.

Així mateix, en 2007 s'ha iniciat el procediment per a l'adjudicació provisional per sorteig públic, prèvia selecció de les persones interessades en l'adquisició de vivendes subjectes a règim de protecció pública, segons les bases aprovades pel Ple, en sessió de 20 de gener de 2007.

### **Els Estatuts dels consorcis, societats urbanístiques i entitats urbanístiques col·laboradores.**

No participa de cap manera este Ajuntament en consorcis o societats urbanístiques ni s'ha constituït entitat urbanística col·laboradora de conservació de l'obra urbanitzadora per la transformació d'agent urbanitzador o promotora d'actuació urbanística integrada.

Com a complement als extrems exposats, cal addicionar:

En matèria urbanística s'apliquen règims distints:

Per la Llei 6/1994, de 15 de desembre, de la Generalitat, Reguladora de l'Activitat Urbanística, respecte als programes exposats al públic amb anterioritat a l'1 de febrer de 2006. No obstant això, per l'entrada en vigor de la Llei Urbanística Valenciana o LUV (Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat) i el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (ROGTU), aprovat per Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell de la Generalitat, que ja ha sigut objecte de modificació pel Decret 36/2007, de 13 d'abril (DOCV núm. 5.491, de 17.04.2007), determinats aspectes d'actuacions urbanístiques iniciades amb anterioritat, com les reparcel·lacions, es regiran per la nova normativa, per la qual cosa caldrà estar-se a allò que s'ha disposat pel Dret transitori per a conèixer en quins casos o circumstàncies és d'aplicació una o altra normativa, la qual cosa de fet ja dona lloc a

problemes interpretatius per les contradiccions que s'observen, i així han sorgit determinats dubtes referits al tractament de les vies pecuàries i dels camins rurals de titularitat municipal, o de les séquies i llits de reg.

Al mateix temps, ha entrat en vigor la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, aprovada per l'Estat, que afecta especialment el procediment de valoració del sòl, al definir dos situacions de sòl: urbanitzat i rural, sense que contemple la situació relativa a terrenys en procés d'urbanització, en contradicció amb la normativa fiscal, que a efectes de l'ITPAJD sí que contempla la dita situació.

A l'octubre de 2007, al seu torn, ha entrat en vigor el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat per Reial Decret 314/2006 de 17 de març, modificat al seu torn pel Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre, pel qual s'aprova el Document Bàsic DB-HR Protecció contra el soroll, cosa que ha implicat que foren presentats a finals de setembre del 2007 nombrosos projectes tècnics d'obres de nova planta, acollits a la precedent normativa.

En tot cas, en este Ajuntament regixen per a l'adjudicació dels programes d'actuació urbanística les bases per a la regulació de la gestió indirecta de programes d'actuació integrada, publicades en el *Butlletí Oficial de la Província* de 12 d'octubre de 2002, i en vigor des del 30 d'octubre de 2002, el text del qual hauria d'actualitzar-se i adaptar-se a la nova normativa, i així s'ha mamprés la redacció de bases generals de programació, que s'han inspirat en les elaborades en una altra Entitat local que disposa de major envergadura per volum d'activitat urbanística o personal qualificat, i el text de la qual ha sigut aprovat amb caràcter provisional, en sessió plenària celebrada el dia 29 de març de 2007, sense que haja aconseguit l'aprovació definitiva. I a més, per a cada actuació hauran d'aprovar-se les bases particulars, en funció de l'ús previst per al sòl (residencial, terciari, industrial), que preveja les peculiaritats en les obres urbanitzadores i en les previsions de dotacions i equipaments. Resulta d'aplicació, així mateix, en matèria contractual la nova Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, que trasllada les Directives de la Unió Europea en matèria de contractació pública.

Quant a les llicències d'activitat, s'ha constituït la Ponència Tècnica per a l'emissió d'informe ambiental, d'acord amb allò que s'ha previngut per la Llei 2/2006, de 5 de maig, de la Generalitat, de Prevenció de la Contaminació i Qualitat Ambiental, desenvolupada pel Decret 127/2006, de 15 de setembre, del Consell de la Generalitat.

Una vegada aprovat el present informe, que es traslladarà a la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de la Generalitat, es procedirà a la seua inserció en la xarxa telemàtica municipal (pàgina "web") per a coneixement general, com a forma de la seua presentació pública i per a complir al dret dels administrats als arxius i registres, segons allò que s'ha establert per l'article 37 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, encara que, en tot cas, amb garantia de confidencialitat d'aquelles dades que pogueren afectar l'honor o intimitat personal o familiar, o que continguen informació personal sobre dades



sensibles, dins sempre de l'àmbit establert en la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

Albal (València), 11 de març de 2009

L'OFICIAL MAJOR

sign.: Rafael V. Fernández Bas

DILIGÈNCIA.- Per a fer constar que l'informe precedent va ser aprovat per l'Ajuntament, en sessió plenària, que tingué lloc el dia 23 d'abril de 2009, que s'haurà de remetre, d'acord amb allò que s'ha establert per l'article 570 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (ROGTU), aprovat per Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell de la Generalitat, a la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Vivenda.

El present text romandrà exposat en la xarxa telemàtica municipal, i estarà a disposició de les persones interessades l'expedient instruït a este efecte en les oficines de la Secretaria de l'Ajuntament fins que, per haver transcorregut el període corresponent, procedisca la seua retirada, per no constar deficiències advertides per l'òrgan competent de la Generalitat.

Albal (València), a 12 de maig del 2009

EL SECRETARI GENERAL

Fdo.: Antonio Montiel Márquez