

EDICTO

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alberic, de fecha 08 de abril de 2025, extraordinario y urgente por el que se aprueba definitivamente la delimitación del entorno residencial de rehabilitación programada de Alberic.

Que el Pleno en sesión extraordinaria y urgente de fecha 08 de abril de 2025, ha adoptado relativo a la aprobación definitiva de la delimitación del entorno residencial de rehabilitación programada de Alberic, el cual es del siguiente tenor literal:

“03.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA DELIMITACIÓN DEL ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA DE ALBERIC.

Vist el dictamen de la Comissió Informativa, de data 08.04.2025 el contingut del qual és de la següent literalitat:

“PROPUESTA DE ALCADÍA

Visto el proyecto de delimitación del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) de Alberic.

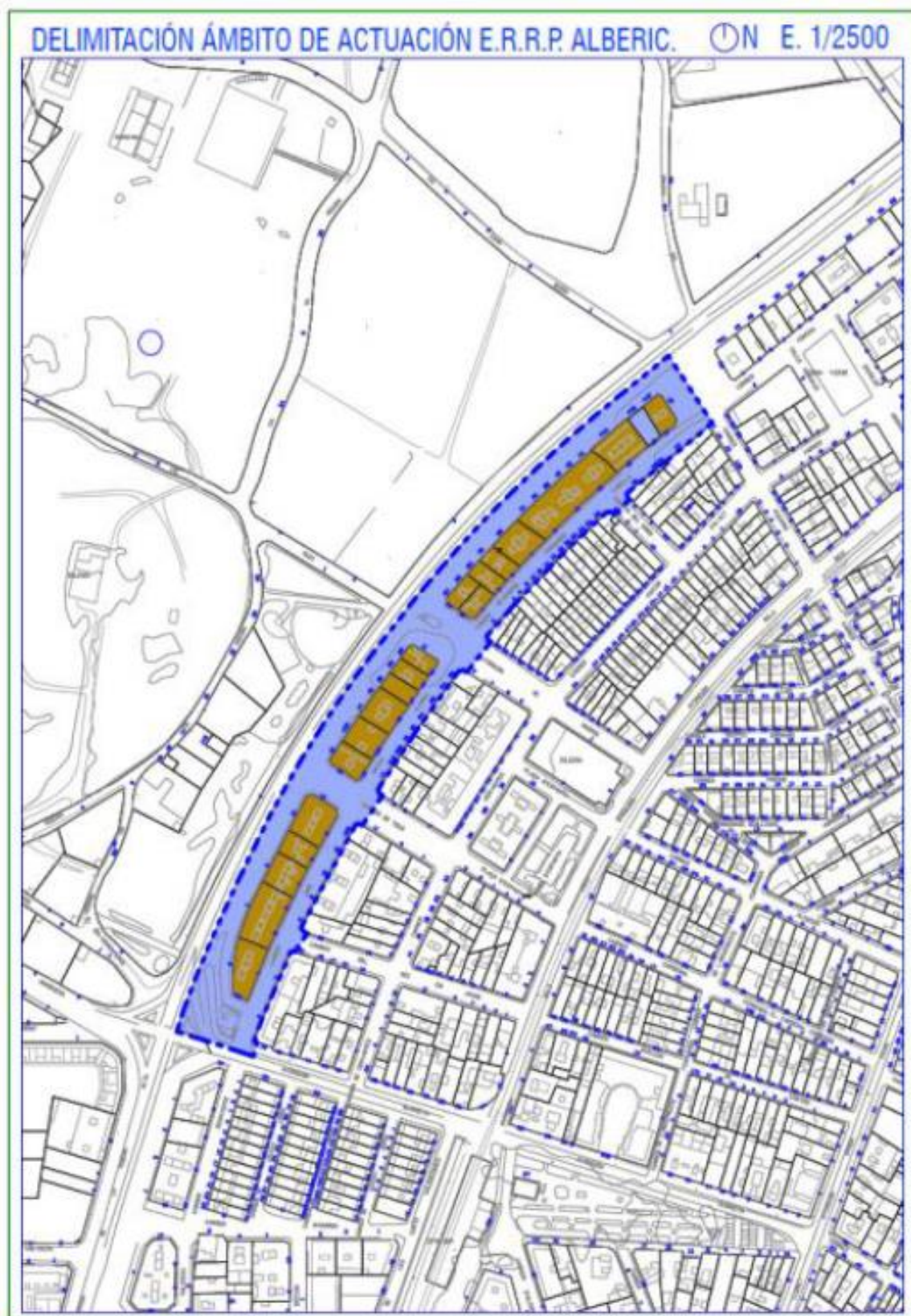
Visto que con fecha 19 de abril de 2022 se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana la Resolución de 8 de abril de 2022, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de recuperación, transformación y resiliencia 2021-2026 y se procede a su convocatoria para el año 2022.

Visto que, para la gestión de las ayudas, el ayuntamiento efectuó una propuesta de delimitación del ámbito del ERRP, que se sometió a información pública mediante Decreto de alcaldía de 10 de mayo de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de la Generalitat, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y se publicó en el BOP de 19 de mayo de 2022.

Visto que durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones.

Visto que el objeto de la presente propuesta es la DELIMITACIÓN DEL ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA (ERRP) para que sirva al desarrollo de las actuaciones de rehabilitación y urbanización que se plantean por el ayuntamiento mediante las subvenciones del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de recuperación, transformación y resiliencia 2021-2026.

Visto que la delimitación cartográfica del ámbito es la acción por la cual queda grafiada la zona o las zonas que han sido seleccionadas para Regenerar y Rehabilitar. La representación gráfica del ámbito de la actuación es la siguiente:





Se grafía en línea de color azul la delimitación de los ámbitos, en color marrón los edificios propuestos para intervenir y en sombreado azul la zona de medio urbano a rehabilitar.

Para este desempeño se han tenido en cuenta como variables, la información contenida en el visor cartográfico de la Generalitat Valenciana, reuniones en las que han intervenido Personal Técnico de las diferentes áreas o departamentos y finalmente, visitas in situ de los ámbitos para observar a pie de calle el estado de las edificaciones, el medio urbano y su posible intervención.

Tras el análisis de diversas opciones y sobre la base de la justificación desarrollada posteriormente, se concluye como ámbitos más adecuados para la regeneración y renovación urbanas los siguientes:

Ámbito de actuación. Delimitado por TRAMO DE LA CALLE TOUS, CALLE JOSE MATEU ALABAU, TRAMO DE LA AV DE MADRID, CALLE REVERENDO FERNANDO CUBELLS, CALLE PIZARRO, AV. DE LA MUNTANYETA.

Visto que el Ajuntament d'Alberic, se ha presentado a la Convocatoria Pública para la rehabilitación del Barrio de la Muntanyeta, mediante esta propuesta de delimitación de ERRP, con el objetivo de obtener una reducción del 60% del consumo de energía primaria no renovable y dar una solución a los problemas estructurales si procede y mejorar la calidad de la urbanización del entorno.

Visto que entre las actuaciones previstas que recoge el proyecto de rehabilitación, están las siguientes:

a) En materia de eficiencia energética:

- Aislamiento de fachadas con Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE).
- Sustitución de carpinterías exteriores existentes por carpinterías de PVC con doble acristalamiento.
- Aislamiento de cubiertas con incorporación de aislamiento térmico sobre cubierta existente mediante el sistema de Losa Filtrante.
- Sustitución de equipos de agua caliente sanitaria (ACS) existentes de gas o eléctricos, por equipos de aerotermia.

b) En materia de rehabilitación del edificio:

Reparación de grietas, desconchones y desperfectos en fachadas previa ejecución del SATE.

- Pintado de fachadas de planta baja con pintura plástica.
- Retirada de elementos con amianto.
- Reparación de intervenciones urgentes (INTUs) pendientes de realizar en el edificio, como grietas en las estancias, sustitución de contadores de agua potable y el resto de desperfectos detectados.



Por otra parte, la actuación supone la realización de obras de reurbanización de los espacios públicos del Barrio existentes en dicho entorno, al presentar problemas de capacidad, accesibilidad y calidad.

Todas estas actuaciones tienen que estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026. Atendiendo que de conformidad con el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) la iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias puede ser pública.

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios. Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada. En este sentido, en la Comunidad Valenciana las rehabilitaciones urbanas se definen en la Ley 8/2004, de 20 de octubre de Vivienda, disponiendo su artículo 6 que estas tienen como objetivo “la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción” y se extenderá a “la recuperación de la ciudad existente, especialmente las áreas más degradadas”.

Su regulación específica en el ámbito autonómico se desarrolla en el Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas de la Comunidad Valenciana. Esta norma recoge en su artículo 3.2 que se considerarán actuaciones protegidas las siguientes:

- a) La rehabilitación de los elementos comunes, o rehabilitación parcial del edificio, cuando se interviene en una o varias partes del edificio con efectos sobre las viviendas y sus ocupantes.
- b) La rehabilitación de los elementos privativos o rehabilitación puntual, cuando se realizan intervenciones en una vivienda, afectando sólo a sus ocupantes y no al resto del edificio.
- c) La inspección de los edificios para conocer su estado de conservación, con carácter previo a las intervenciones de rehabilitación que se planteen en sus elementos comunes.
- d) Podrán considerarse como actuaciones protegidas de rehabilitación, las relativas a la rehabilitación o restitución de elementos de edificios de viviendas que gocen de protección patrimonial y sea preceptiva su conservación conforme a la normativa urbanística, y en su caso, se encuentren incluidos en algún tipo de ámbito de rehabilitación urbana.

Atendiendo que el desarrollo de estas actuaciones precisará de una entidad que actúe como promotora de las mismas y cuya regulación en la Comunidad Valenciana se especifica en el artículo 8 del citado Reglamento, que señala que “Tendrán la



consideración de promotor de las actuaciones de rehabilitación cualquier persona física o jurídica, pública o privada, ya sea usuaria o no de las viviendas, que individual o colectivamente decida, impulse programe y financie con recursos propios o ajenos, las obras de rehabilitación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, de conformidad con lo establecido en los artículos 7, 37 y 38 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación”.

Esta opción se ve reforzada por lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento, que en su apartado tercero señala que, en los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, resulta de aplicación la figura del ente gestor-público-promotor subsidiario de las actuaciones. Esta figura se regula en el artículo 10 de la citada norma, que señala que en aquellas actuaciones de rehabilitación de edificios donde se acredite o aprecie especiales circunstancias de carácter social o valor patrimonial, la administración local o sus empresas públicas podrán actuar “como ente gestor público, en nombre de los propietarios y/o usuarios de las viviendas o de la comunidad de propietarios, como promotores subsidiarios de las actuaciones”.

Este planteamiento es plenamente aplicable al proyecto que el Ayuntamiento busca iniciar a través de este procedimiento, en la medida en que se ha delimitado un área de intervención considerando las circunstancias sociales de los vecinos de la zona, que incluyen edificaciones en las que residen colectivos vulnerables con niveles de renta bajos y en viviendas en las que existe un cierto grado de deterioro que deriva en condiciones precarias de habitabilidad.

Atendiendo que, por su parte, el artículo 24 del TRLSR dispone que:

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

2. (Anulado).

3. (Anulado).

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.



Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

6. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Atendiendo que en el artículo 9 del Real Decreto 853/2021 se establecen los requisitos del programa de rehabilitación de barrios, para la financiación conjunta de obras de rehabilitación en edificios de uso predominantemente residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada.

Atendiendo que los requisitos establecidos en el artículo 10 del Real Decreto 853/2021 y recogidos en la Base segunda de la citada Resolución de convocatoria son los siguientes:

- a) Tratarse de un barrio o zona delimitada territorialmente por acuerdo de la administración autonómica o local correspondiente. Podrá ser continuo o discontinuo.
- b) Al menos un 50 % de la superficie construida sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del ERRP o de la edificabilidad resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como uso principal el residencial de vivienda Atendiendo que el artículo 76.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, establece: [...]



4. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en este texto refundido, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el ayuntamiento, previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. [...]

10. En el marco de los planes estatales y autonómicos de vivienda, de rehabilitación y de regeneración urbana, las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada, o figura que la sustituya, por la administración de la Generalitat, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico entre la administración actuante y las y los propietarios y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Atendiendo al informe jurídico de la asistencia jurídica en materia de urbanismo de fecha de 27 de marzo de 2025.

Visto el informe de propuesta sobre la aprobación definitiva de la delimitación del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada de Alberic, redactado por el Jefe de Servicio de Urbanismo de fecha de 04 de abril de 2025.

Visto el informe preceptivo de la Secretaría General favorable a su tramitación de fecha de 04 de abril de 2025.

Atendiendo que la competencia para la aprobación definitiva de los planes o sus modificaciones corresponde al pleno de la corporación de acuerdo con el artículo 22 c) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985.

Así mismo el artículo 47.2 del citado texto legal establece que se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias: "II) Los acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística".

A la vista de lo anterior se **PROPONE el siguiente ACUERDO:**

PRIMERO. Aprobar definitivamente la DELIMITACIÓN DEL ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA (ERRP) del municipio de Alberic, delimitado por: TRAMO DE LA CALLE TOUS, CALLE JOSE MATEU ALABAU, TRAMO DE LA AV DE MADRID, CALLE REVERENDO FERNANDO CUBELLS, CALLE PIZARRO, AV. DE LA MUNTANYETA, en los términos de este acuerdo.

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Sotmesa a votació la declaració d'urgència, se s'aprova per unanimitat."

Seguidament se sotmet a votació, aprovant-se per unanimitat."



El texto íntegro del acuerdo estará, a su vez, a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://www.alberic.es>.

Lo que se publica para su conocimiento y efectos oportunos. Contra esta resolución se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno, en el plazo de un mes, contando desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución, en virtud de lo dispuesto en los arts. 116 y 117 de la Ley 4/1999, de 14 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto en los arts. 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, podrá presentar cualquier otro recurso que estime procedente, advirtiéndole que, en todo caso, la interposición del recurso no paraliza la ejecutividad del presente acuerdo.

En Alberic, a 05 de mayo de 2025

El Sr. Alcalde - Presidente

Antonio Carratalá Mínguez