AJUNTAMENT
D'ALBALAT DELS TARONGERS

CIF: P-46-01000-E
Plaça del Pla del Molí, 1
Telèfon 96 262 82 01 - Fax 96 262 86 13
46591 ALBALAT DELS TARONGERS
(VALÈNCIA)

alcaldia@albalatdelstarongers.net
www.albalatdelstarongers.es

# ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y PUBLICA CELEBRADA POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EL DIA 14 DE FEBRERO DE 2025.

**SRA. ALCALDESA**
Dña. M.ª DOLORES ASENSI FERRUS

**SRES. CONCEJALES PRESENTES**
DÑA.TERESA PEREZ FURIO
DÑA CARMEN BASTANTE LUJAN
D. JUAN MAYORDOMO ZARCO
D. LUIS CALVO BÁGUENA
Dña. GISELA SAEZ VICENTE
D. CARLOS PICON MIR

**CONCEJALAS AUSENTES**

DÑA MARIA DOLORES LAFONT AVINENT
DÑA. YOLANDA MARIN FURIO

**SECRETARIA**
DÑA. AMPARO FERRANDIS PRATS

Siendo las 19,05h. del día de la fecha indicada, en el Salón de Sesiones del Ayuntamiento bajo la presidencia de la Sra. alcaldesa, se reúnen los/as Concejales/as que al margen se relacionan, que constituyen un quorum de asistencia de siete de los nueve miembros que tanto de hecho como de derecho integran la Corporación, al objeto de celebrar sesión ordinaria, y publica.

Por la Sra. alcaldesa se declara abierta la sesión pasando a tratar los asuntos que configuran el orden del día, tal y como se relacionan a continuación.

## PRIMERO.- ACUERDO, SI PROCEDE, SOBRE PROPUESTA PRESENTADA POR LA CONCEJALA DÑA. GISELA SAEZ, DE APOYO A LOS MUNICIPIOS AFECTADOS POR LA DANA Y PARA LA DIMISIÓN DE D. CARLOS MAZÓN COMO PRESIDENTE DE LA GENERALITAT VALENCIANA Y MODIFICACIÓN, EN SU CASO, POR LA ENMIENDA PRESENTADA POR EL PARTIDO POPULAR.-

Por la secretaria se informa al pleno que tal y como se acompaña en el acta de la convocatoria, existe una enmienda del Partido Popular que modifica por completo el argumento de la propuesta presentada; por lo que el procedimiento que se va a seguir es el siguiente: primero se someterá a votación la propuesta presentada por Dña. Gisela Sáez y en el caso de no obtener la mayoría necesaria, será votada la enmienda o propuesta alternativa.

Dicho esto, pregunta la Sra. alcaldesa, si alguien quiere añadir algo, todos dicen que no y pide la palabra el Sr. Carlos Picón y dirigiéndose a la Sra alcaldesa, manifiesta que quiere hacer unas aclaraciones sobre la propuesta presentada por D. Gisela Sáez, aclaraciones que le llevaran unos 10 minutos y le gustaría que no le interrumpiesen, dice la Sra. Alcaldesa que adelante ; continua diciendo el Sr. Concejal D. Carlos Picón, que las aclaraciones que va a exponer es algo que se ha hablado en el equipo de gobierno, y con lo que cree que todos ellos están de acuerdo, y empieza a leer su escrito en la Tablet con el siguiente tenor literal:

Yo soy un afectado directo. Usted no, al menos que sepamos. Mis familiares, mis amigos, mi negocio afectado y mi coche perdido.

El día 29, en la A3, volviendo de Madrid, detenido, veintiséis horas para llegar a casa.

1 de Noviembre, al pueblo, a Sedaví, de dónde es mi mujer, todo perdido, todo ruina, vidas incluidas.

Y el día 2 y el día 3 y más días, 15-20 kilómetros de marcha y 25-30 kilos a la espalda, una vuelta a la mili, ayudando a la gente en lo que se podía, mientras el ejecutivo discutía sobre sí o no enviamos y cómo, ayuda, que llegó tarde. Sólo los que cruzamos el puente que une Valencia con esas poblaciones, teníamos la firme voluntad de ayudar, sin colores ni ideologías. Por cierto, no la vi a usted ningún día por allí.

Usted, tan dada a las causas humanas, a que las empresas no engañen al Ayuntamiento y a que no exploten a los trabajadores o a negarse a reunirnos con el Conseller de cultura porque según usted, "es un asesino de toros" o se niegue a solicitar reunión con la directora de Patrimonio de Generalitat cuyos datos le facilité a usted respetando las jerarquías porque usted era la responsable de Patrimonio, y mal que le sentó cuando consciente de que no iba usted a hacer nada ya lo hice yo y me reuní con ella. A usted no le importa lo más mínimo los pueblos de L'Horta Sud ni Albalat si no es en su propio beneficio político.

Albalat, como la inmensa mayoría de poblaciones, aportó su granito de arena recogiendo alimentos, incluida usted, que en un ataque de proselitismo político decidió por su cuenta y sin la aprobación del equipo de gobierno por considerarlo discriminatorio para otras zonas, abrir un punto de recogida alternativo en su zona por supuesto y para sus intereses políticos personales. Como siempre, la jerarquía no va con usted dado el síndrome de Hubris que ha adquirido, como se ha negado sistemáticamente a trabajar en equipo, a informar, a consultar o a compartir, a escuchar y así le ha ido. Le ha salido mal hasta su exigencia de que a mí me fueran retiradas mis competencias y fuera expulsado del gobierno. No sé qué clase de personas cree usted que gobiernan en Albalat, pero lo único que quieren es trabajar y avanzar, sin sesgo político.

La inflamación del ego que sufren los que creen ser mejores que nadie y que por cualquier razón llegan a tener algún mínimo poder por pequeño que sea la ha llevado a manipular, a engañar mentir por encima de sus posibilidades en tantos momentos y tantas ocasiones que ha conseguido usted todo un hito: Tener enemigos en todos los frentes y la falta de respeto de todos. Es lo que tiene la hipocresía, la falta de un proyecto político o un plan de acción colaborativo más allá de creerse el centro del universo municipal, repartir su tarjeta a los vecinos vendiéndose como la única solución, saltándose de nuevo la jerarquía y el respeto a quien democráticamente ostenta la alcaldía, buscar apoyos para intentar culminar su traición a todos y su intento de asalto al poder.

Usted entiende perfectamente cómo se llega a ser concejal. Es la voluntad popular la que nos sitúa a todos. Usted se presentó por una asociación política a la que posteriormente traicionó de la peor forma posible, engañando a todos, y luego lo hizo con la alcaldesa que le otorgó su confianza nombrando la teniente de alcalde y que el resto del equipo de gobierno apoyó y respetó.

Debería usted saber que, si no se está de acuerdo con tu grupo político, lo decente es renunciar, devolver el acta y dejar que el siguiente ocupe el lugar para que los votantes no sean engañados por alguien que cambia de intereses una vez obtenido el silloncito.

Con su proceder ya nadie confía en usted y aunque lamentablemente tendremos que verla dos años más, espero que usted no esté nunca más en la escena política de

Albalat y todo gracias a usted misma. Se le ha perdido a usted la confianza y el respeto y usted ha perdido el norte y va dando bandazos.

Usted, que tanta fortaleza y orgullo quiere mostrar, aunque le temblaban las manos mientras mentía deliberadamente durante el pleno anterior, no ha devuelto su acta. Una nueva traición a los votantes de su asociación y a la voluntad popular. A usted no la votó nadie, lo hicieron a su asociación, a esa que traicionó desde la hipocresía bien calculada.

Ya nadie cree en usted, porque más allá de su color político o del sentido de voto que nunca debería enfrentarnos, usted sólo mira su ombligo político y actúa furtivamente buscando socios pará sus mociones de censura al gobierno actual o aconsejando a otros que acepten y pasen a no adscritos.

Ahora parece usted parasitar en la órbita de Compromís, ya veremos cuanto tiempo tardan en darse cuenta de quién es usted, ahora mismo una anomalía política capaz de convertir un pleno en un plató de Telecinco o un equipo de gobierno en una cueva de manipulaciones, mentiras y maldades atacando subrepticiamente a la alcaldesa que le otorgó su cargo, con asuntos ya zanjados, cómo el ya famoso jamón que usted defendió cuando estaba en gobierno y que ahora utiliza como arma arrojadiza a ver si explota y cuestionando al resto la aptitud y actitud de los concejales en gobierno sobre nuestra capacidad y dedicación.

Y hablando de la moción que usted presenta, debería saber algunas cosas. Hace más de doscientos años que ya el científico botánico Cabanilles hizo un estudio de la zona tras otra inundación que se llevó la huerta y a más de cien personas y advirtió del riesgo futuro si no se tomaban las medidas adecuadas. Ningún gobierno hizo nada en todo este tiempo, solo parchear.

Imagine la escasa población y construcciones en la zona damnificada hace doscientos años y la población y edificaciones de hoy. Le ha explotado el globo al actual gobierno y usted pide la dimisión de ese Presidente por ser del PP. Podía haber ocurrido hace cuatro años y usted no habría pedido la dimisión de nadie. Sólo lo hace por una cuestión de color político, sin aportar como siempre proyectos de futuro. Pide usted dimisiones, pero no practica con el ejemplo cuando usted ya no representa a nadie más que a usted misma, ni defiende el ideario de nadie y sus acciones políticas son siempre desde su propio egoísmo político que han llevado a situaciones de riesgo salvadas inextremis como cuando cambio arbitrariamente y por supuesto mintiendo, la fecha de una celebración institucional sin importarle la agenda cerrada ya, argumentando su asistencia al curso de colonias felinas, pura maldad y mentira. Yo llamé personalmente a Diputación y me confirmaron que el curso era presencial los días 30 de Septiembre y 1 de Octubre, con lo que usted el día 8 estaba disponible. Se lo dije a usted a la cara, le hizo gracia. Se salió usted con la suya, pero la eficiencia del equipo de gobierno salvó el evento a pesar de que usted decidió intentar perjudicar un proyecto en el que se llevaba trabajando mucho tiempo. Esa es usted.

Presenta usted una moción contra el Presidente de la Generalitat actual, pero no lo hace contra los responsables de la CHJ, del CECOPI, AEMET, del gobierno central al que “ya si eso le pediremos ayudas”, ni a ningún Ministerio o Conselleria que pudiera ser responsable de lo sucedido, sólo al presidente de turno y porque viste de azul.

Yo además de dimisiones quiero justicia, quiero ver a todos y cada uno de los responsables en el banquillo de los acusados, a todos, no solo al presidente porque por calendario está en el puesto, a todos, y votaría SÍ a su propuesta si exigiera aparte de

dimisiones al Presidente, pidiera también responsabilidades penales, por supuesto a todos.

Consideró que la concejala exponente hubiera estado más acertada si la propuesta fuera para exigir a toda la esfera política, al gobierno autonómico y al central que agilicen las ayudas, que se enteren de la ruina en la que han quedado muchas familias, de sus comercios, de sus industrias, de los puestos de trabajo perdidos y de los fallecidos. Que acaben con la limpieza de todo. ¿Sabe usted, por ejemplo, que a fecha de hoy los canales de la Albufera siguen bloqueados por la basura y la acumulación de cañas ?. Esto si merecería su preocupación y una moción. Esto que usted hace con esta moción no es ni oposición, es una forma más de perder el tiempo del que parece usted disponer en abundancia y de buscar usted notoriedad y su silloncito. Usted solo pretende formar parte de la política de Albalat desde la ambición personal y nada más.

Dimita usted y denos a todos un ejemplo de la responsabilidad política que exige a otros. Sólo así y yo al menos, me esforzaría un poco en intentar fingir que me merece usted algún tipo de respeto y que sus mociones obedecen a un bien o causa común como la que le aprobamos por mayoría en el anterior pleno sobre los paneles solares por ser de sentido común venga de donde venga, y no solo a alimentar sus deseos de estar en la política de Albalat a costa de lo que sea o de la desgracia de quien sea.

Al inicio de la intervención manifiesta la Concejala Gisela Saez que la está atacando, hace gestos y expresiones como que quiere defenderse pero se le ningunea y durante la lectura en el párrafo que dice:

“Imagine la escasa población y construcciones en la zona damnificada hace doscientos años y la población y edificaciones de hoy. Le ha explotado el globo al actual gobierno y usted pide la dimisión de ese Presidente por ser del PP. Podía haber ocurrido hace cuatro años y usted no habría pedido la dimisión de nadie. Sólo lo hace por una cuestión de color político, sin aportar como siempre proyectos de futuro. Pide usted dimisiones, pero no practica con el ejemplo cuando usted ya no representa a nadie más que a usted misma, ni defiende el ideario de nadie y sus acciones políticas son siempre desde su propio egoísmo político que han llevado a situaciones de riesgo salvadas inextremis como cuando cambio arbitrariamente y por supuesto mintiendo, la fecha de una celebración institucional sin importarle la agenda cerrada ya, argumentando su asistencia al curso de colonias felinas, pura maldad y mentira”. Manifiesta la Concejala Dña. Teresa Pérez que se puede introducir o explicar una postura pero sin faltar al respeto a las personas; dice Carlos que el no falta a nadie y la concejala Teresa Pérez le replica y afirma que si está faltando al respeto de la persona; y en este momento se levantan las dos Concejalas del PSOE, DÑA,Teresa Perez y Dña.Carmen Bastante , a lo que se suma Dña. Gisela Saez y abandonan el pleno; la Sra. Alcaldesa dice que continua la sesión.

Al finalizar la lectura del escrito, se procede a la votación de la propuesta presentada por la concejala Dña, Gisela Saez y se acuerda por unanimidad , con el voto en contra de los concejales del PP y VOX su desestimación y se pasa a votar la enmienda del P.P. que dice así:

Enmienda a la moción de apoyo a los municipios afectados por la DANA y por la dimisión de Carlos Mazón como presidente de la Generalitat Valenciana:

Enmienda presentada por el Grupo Municipal del Partido Popular en el Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers

El Grupo Municipal del Partido Popular en el Ayuntamiento Albalat dels Tarongers que, en la gestión d la emergencia derivada de la DANA del 29 de octubre, la respuesta del gobierno de la Generalitat Valenciana, encabezado por Carlos Mazón, ha sido ejemplar, frente a la deficiencias en la coordinación y actuación del Gobierno Central, bajo la dirección del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico, liderado por Teresa Ribera. Por tanto, proponemos reflejar un reconocimiento a la labor del presidente Carlos Mazón y criticar la inacción del Gobierno de España y otros organismos estatales implicados. A continuación, detallamos la enmienda que sugerimos:

**Propuesta de enmienda:**

1**-Reconocimiento a la gestión del presidente Carlos Mazón**

El Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers desea reconocer la eficacia y rapidez con que la Generalitat Valenciana, presidida por Carlos Mazón, reacciono ante la DANA del 29 de octubre. Desde el primer momento, la Generalitat activo los mecanismos necesarios para atender a los ciudadanos afectados, garantizando la atención inmediata y el despliegue de recursos esenciales en las zonas más perjudicadas.

**2- Critica a la falta de coordinación desde el Gobierno Central**

El Ayuntamiento de Albalat dels tarongers critica la falta de coordinación y la ineficaz por parte del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico, encabezado por Teresa Ribera. Las alertas contradictorias emitidas por AEMET y la Confederación Hidrográfica del Júcar, así como el retraso en la intervención del Gobierno de España, agravaron la situación de emergencia y dificultaron la respuesta de los municipios.

**3- Dimisión del Presidente de la Confederación Hidrográfica del Jucar**

En este contexto, el Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers solicita la dimisión de Miguel Polo Cabellan, presidente de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por su negligencia en la gestión de los cauces de los ríos y barrancos, que no fueron mantenidos adecuadamente, lo que contribuyo al colapso de infraestructuras y a las inundaciones en las zonas afectadas.

**4- Critica a la política de prevención del Ministerio de Transición Ecológica.**

Asimismo, el Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers lamente la política de “mínima intervención “adoptada por el Ministerio de Transición Ecológica, que desestimó las advertencias sobre la deterioración de los cauces de ríos y barrancos, lo que incremento la vulnerabilidad de la Comunidad Valenciana ante fenómenos metrológicos extremos. Además, la derogación del Plan Hidrológico Nacional y la sanción a los municipios que intentaron limpiar los cauces demostraron una falta de responsabilidad por parte de las autoridades estatales.

**5- Petición de dimisión de la ministra Teresa Ribera**

En virtud de la gestión ineficaz del Ministerio de Transición Ecológica, y considerando que las acciones preventivas y de coordinación de este organismo resultaron insuficientes, el Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers considera que la ministra Teresa Ribera debe asumir responsabilidades y dimitir de su cargo.

**6- Reclamo de un esfuerzo conjunto para la reconstrucción.**

El Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers insta al Gobierno de España a destinar los recursos necesarios para la reconstrucción de las infraestructuras y servicios públicos de las zonas afectadas por la DANA, garantizando que la Comunidad Valenciana reciba los fondos adecuados para recuperar su normalidad. Además , solicita que se coordinen acciones entre la Generalitat Valenciana, El Gobierno de España y la Confederación hidrográfica del Júcar para llevar a cabo inversiones urgentes en infraestructura hidrológicas y sistemas de alerta.

**7- Solidaridad con los afectados**

El Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers sigue mostrando su total solidaridad con los municipios y los ciudadanos afectados por la DANA , conociendo la labor de los servicios de emergencia, las fuerzas de seguridad y los voluntarios, y lamentando profundamente las victimas fatales de esta tragedia.

**Conclusión:**

El Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers reitera su compromiso con la reconstrucción del territorio afectado, exigiendo la pronta respuesta y colaboración de todas las administraciones implicadas, con especial énfasis en la mejora de los mecanismos de prevención y respuesta ante emergencias para evitar que situaciones como la vivida se repitan en el futuro.

Vista la propuesta se acuerda por unanimidad con el voto favorable de los 3 Concejales del Partido Popular y el Concejal de VOX, su aprobación en todos los extremos planteados.

**SEGUNDO.-ACUERDOS VARIOS SOBRE LA OBRA INCLUIDA EN EL PLAN DE INVERSIONES DE LA DIPUTACIÓN DE VALENCIA 2022-2023;" REMODELACIÓN JARDI DEL RIU".**

Se informa por la secretaria-interventora que por problemas surgidos en el acceso y configuración de la licitación de la obra "Remodelación Jardi del Riu" con la Plataforma de contratación del Sector Publico, aun no ha sido posible realizar la apertura de plicas, por lo que es necesario dejar el punto sobre la mesa y habrá que convocar un nuevo pleno.Se deja el punto sobre la mesa.

**TERCERO. -ACUERDO, SI PROCEDE, SOBRE ADQUISICIÓN DE LAS PARCELAS 107 Y 109 DEL POLÍGONO 5, COLINDANTES AL COLEGIO TIRANT LO BLANC**.

Se informa al pleno que, en la Junta de gobierno celebrada el día 5 de febrero de 2025, se informo por la Sra. Alcaldesa, de que en la inmobiliaria Aliseda estaban en venta las parcelas 107 y 109 del polígono 5, colindantes con los terrenos del Colegio en construccion, estimándose la conveniencia y de interés municipal la compra de estos terrenos, como reserva de suelo paro uso escolar y someterlo a la consideración del pleno.

Posteriormente se han realizado actuaciones con el agente inmobiliario para que ver el valor en venta de los terrenos, y se han remitido las fichas de valoración de los terrenos.

A la vista de estas consideraciones por el Arquitecto contratado por este Ayuntamiento se han emitido un informe técnico que dice así:

# INFORME TÉCNICO

Martín Juárez Barber, arquitecto empleado en el ayuntamiento de Albalat dels Tarongers, en relación con la idoneidad de la oferta propuesta para la adquisición de las parcelas 107 y 109 del polígono 5, para una posible futura ampliación de las instalaciones del centro escolar, con las siguientes referencias catastrales:

- Polígono 5 Parcela 107: 46010A005001070000ER (Rústico)
- Polígono 5 Parcela 109: 46010A005001090000EX (Rústico)

Emito el siguiente:

## INFORME

**PRIMERO. Planeamiento urbanístico:**

El Planeamiento Urbanístico vigente en Albalat dels Tarongers son las Normas Subsidiarias (27/07/1992. CTU); Modificación puntual de las Normas Subsidiarias (16/02/1994. CTU); Modificación puntual segunda de las Normas Subsidiarias (05/03/1998. CTU); Plan de Reforma Interior Els Tarongers (05/07/2005. CTU); Plan de Reforma Interior "UA-1 Els Tarongers" (15/03/2002. CTU); Modificación puntual "PRI UA-1 Els Tarongers" (27/04/2002); Plan de Reforma Interior "UE-2 Els Tarongers" (05/07/2005. CTU); y Plan Parcial Industrial "El Colomer" (27/06/2001. CTU).

**SEGUNDO. Clasificación del suelo:**

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albalat dels Tarongers, las parcelas están situadas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Genérico o Común.

**TERCERO. Usos del suelo:**

Según el artículo 113 de la modificación puntual segunda de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albalat dels Tarongers, en el suelo no urbanizable genérico o común se admiten los siguientes usos:

- Principales: Agrícola, ganadero y forestal.
- Permitidos: Extractivos, caza, pesca, deportes y recreo en la naturaleza e industrias, directamente vinculadas a las actividades de los usos principales.
- Prohibidos: urbanos, industriales, vertederos y basureros no controlados.

**CUARTO. Actuaciones permitidas:**

Según el artículo 115 de la modificación puntual segunda de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albalat dels Tarongers, en el suelo no urbanizable genérico o común se podrán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- Edificaciones que guarden relación con el terreno y destino de la finca.

- Viviendas familiares aisladas.
- Edificaciones de interés público y social que deban instalarse en este medio.

También se ubicarán en esta clase de suelo aquellas actividades que, por mandato de la legislación específica que les sea aplicable, han de emplazarse fuera de los núcleos urbanos. En ningún caso, las actuaciones que se programen incrementarán el nivel de contaminación ambiental ni afectarán las condiciones naturales, paisajísticas o ecológicas.

Se considerará que guardan relación con el terreno las edificaciones o instalaciones destinadas exclusivamente a almacén de productos agrícolas, apriscos, refugios de montaña, plataformas de vigilancia para prevención de incendios forestales y otros fines similares. Tendrán también esta consideración las viviendas destinadas a primera residencia del titular de la explotación agraria de que se trate y que se ubiquen en terrenos de la misma.

Las instalaciones destinadas a almacenaje de productos agrícolas, en las que se desarrollen actividades de manipulación, transformación y embalaje para su distribución, no se considerarán incluidas en los supuestos del párrafo anterior.

Las solicitudes de vivienda para agricultores se acompañarán de la correspondiente certificación municipal en la que figure las circunstancias del destinatario de la misma, referidas a su domiciliación, profesión, vinculación a la explotación y capacidad de la finca para justificar la domiciliación de la misma.

Las viviendas que se refiere el párrafo anterior se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Las viviendas se sujetarán al estilo arquitectónico peculiar de las viviendas agrícolas del término municipal, incluso el tratamiento de los materiales de fachada, prohibiéndose la utilización de colores y materiales perturbantes de la tipología. Estos extremos se desarrollarán en los documentos a que se refieren los apartados b) y c) del punto 1.º del apartado 2 del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, detallándose en el plano de emplazamiento la superficie ocupada por la edificación y planta de distribución interna de las mismas.

b) Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.

c) Los vertidos se efectuarán a través de fosas sépticas depuradoras.

d) Tendrán garantizado el suministro de agua, como requisito previo a su edificación.

**QUINTO. Condiciones de la edificación:**

Las condiciones de edificación en este suelo son las siguientes:

1. Parcela mínima será de 10.000 m2, estableciéndose un régimen transitorio de un año, a contar desde la aprobación definitiva de este documento de ordenación para poder legalizar aquellas construcciones ya edificadas con anterioridad en suelo no urbanizable y que cuenten con una parcela mínima de 5.000 m2. Esta limitación no se aplicará a las casetas de aperos de labranza, en las que se autorizarán particiones interiores.
2. La edificabilidad máxima será de 0,02 m2 de parcela.
3. La altura máxima de la edificación será de 6,5 m a cornisa, equivalente a dos plantas.
4. La distancia mínima entre edificaciones será de 100 m.
5. En la parcela se podrá inscribir un círculo de 15 m de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.

6. La separación a lindes de la parcela será de 10 m como mínimo.
7. No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm de altura.
8. Para edificaciones destinas a vivienda unifamiliar tendrá que responder en todos sus parámetros y, especialmente en cuanto a volumen edificado total, a las características habituales en este tipo de edificaciones.
9. Para edificaciones de interés o utilidad pública, la edificabilidad máxima permitida podrá alcanzar los 0,4 m2 edificados por m2 de parcela.

**SEXTO. Situación de la finca:**

Según el registro del catastro actual las parcelas objeto de informe, emplazadas en el polígono 5, constan de la siguiente superficie gráfica:

1. - Parcela 107: 46010A005001070000ER (Rústico): 984 $m^2$ de superficie en relación con el uso agrario que se especifica en la siguiente tabla:

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie $m^2$ |
|---|---|---|---|
| 0 | NR Agrios regadío | 02 | 984 |

La valorización catastral del inmueble (Anexo 1) data del año 2025 y concreta el valor catastral del suelo en **1.210,56**€.

2. - Polígono 5 Parcela 109: 46010A005001090000EX (Rústico): 610 $m^2$ de superficie en relación con el uso agrario que se especifica en la siguiente tabla:

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie $m^2$ |
|---|---|---|---|
| 0 | NR Agrios regadío | 02 | 610 |

La valorización catastral del inmueble (Anexo 1) data del año 2025 y concreta el valor catastral del suelo en **750,41**€.

**SÉPTIMO. Oferta:**

La oferta concreta el precio de ambos inmuebles en 4.700 €, resultado del decremento del 0% sobre el precio inicial, fijado en 4.700 €, distribuyéndose de la siguiente manera:

Parcela 46010A005001070000ER (984$m^2$): 2.900 €

Parcela 46010A005001090000EX (610$m^2$): 1.800 €

**OCTAVO:** Según el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

**NOVENO:** Se procede a estimar el valor real del bien inmueble de naturaleza urbana por referencia a los valores que figuran en los registros oficiales de carácter fiscal.

Según el artículo 57.1 b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

El valor de estimación real a efectos de aplicación de la Orden es :

Parcela 46010A005001070000ER (984m$^2$): 2.694,72 € (Anexo 2)

El valor de la oferta propuesta (2.900 €) es 205,28€ superior al valor de estimación real a efectos de aplicación de la Orden del bien inmueble (2.694,72 €).

Parcela 46010A005001090000EX (610m2): 1.670,51 € (Anexo 2)

El valor de la oferta propuesta (1.800 €) es 129,49€ superior al valor de estimación real a efectos de aplicación de la Orden del bien inmueble (1.670,51 €).

Por lo que el valor de estimación real TOTAL de ambos inmuebles a efectos de aplicación de la Orden asciende a 4.365,23 €.

**DÉCIMO. Estado de conservación:**

Al tratarse de una parcela en suelo rústico sin ninguna construcción en la misma, el estado de conservación se desestima como influyente en el valor de mercado.

**CONCLUSIÓN**

Por todo lo anteriormente expuesto, vistas las apreciaciones observadas durante el examen de la documentación disponible y sin perjuicio de las medidas que se acuerden adoptar por el órgano competente, se informa que:

**PRIMERO:** La adquisición responde a la necesidad de poder ampliar en un futuro el patio escolar y su acceso, ya que ambas parcelas son colindantes a la del centro escolar. El inmueble se considera adecuado para el fin que se pretende, conforme al artículo 115 de las NNSS de Planeamiento de Albalat dels Tarongers.

**SEGUNDO:** Se estima que el valor de la oferta propuesta es acorde al valor de estimación real del bien inmueble, ya que existe una diferencia de cálculo de 334,77€, y este último valor puede variar con respecto al valor de tasación (utilizando el método de cálculo de comparación) ya que es solo una estimación.

Valor ofertado: 4.700€

Valor de estimación real: 4.365,23€.

Por lo que a la vista de cuanto antecede tras deliberación del asunto, se acuerda por unanimidad, con el voto favorable de los dos concejales del partido popular, el de vox y Sra. alcaldesa:

1) Manifestar el interés de este Ayuntamiento en la compra de las parcelas:

   Polígono 5 parcela 109 por el precio de 1.800 €, superficie 610 m2.

Polígono 5 parcela 107 por el precio de 2.900 €, superficie 984 m2; como reserva de suelo escolar previa la tramitación del expediente de compra correspondiente.

2) Dar traslado del presente acuerdo a la Inmobiliaria Aliseda, a los efectos oportunos.

Y sin mas asuntos que tratar se cierra la sesión siendo las 19,20 h, de la que yo como secretaria doy fe, y para constancia de lo actuado se extiende la presente acta que se somete a la firma de la Sra. alcaldesa.

Vº Bº

LA ALCALDESA

LA SECRETARIA-INTERVENTORA

Fdo: Maria Asensi Ferrus

Fdo: Amparo Ferrandis Prats