



Departamento: Urbanismo  
Expte. Núm: BAS/415/2020

## **NOTIFICACIÓN**

Secretaría del Ayuntamiento de l' Alfàs del Pí, **CERTIFICA**: Que el **AYUNTAMIENTO PLENO**, en sesión celebrada con carácter ORDINARIA en **PRIMERA** convocatoria el día **29/04/2022**, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**: (Con salvedad y reserva de los términos que resulte de la Aprobación del Acta, según especifica el art. 206 del R.O.F.R.J.E.L.):

### **3. - URBANISMO. APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 2 DEL SECTOR 1 DEL PLAN PARCIAL "NOU RACÓ" DE L' ALFÀS DEL PI.** [Dictaminado en sesión de fecha 25 de abril de 2022, de la Comisión Informativa de Urbanismo].

Ayuntamiento Pleno, atendida la Propuesta, se aprueba por mayoría absoluta de los catorce (14) Concejales/as miembros presentes en la sesión telemática, e integrantes de la Corporación, computándose: catorce (14) votos favorables de los Concejales/as del Grupo Municipal Socialista; (2) abstenciones de los Concejales/as del Grupo Municipal (Cs) Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía, y cuatro (4) votos en contra totales [ tres (3) votos en contra, de los Concejales/as miembros del Grupo Municipal Popular ; más un (1) voto en contra del Concejal del Grupo Municipal Podem]; siendo los apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

#### **CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO**

**ASUNTO: EXPTE.: BAS/415/2020. APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL SECTOR 1 DEL PLAN PARCIAL "NOU RACÓ" DE L' ALFÀS DEL PI.**

*Visto el Acuerdo de la Junta de Gobierno local, adoptado en sesión ordinaria, de fecha 25 de mayo de 2021, por el que se acordó someter a información pública el Programa de Actuación Integrada (alternativa técnica, proposición jurídico-económica, proyecto de urbanización y convenio urbanístico) de la unidad de ejecución nº 2 del sector 1 del Plan parcial "Nou Racó", presentado por la mercantil "Forum de Inversions Inmobiliaries Mare Nostrum S.A.", mediante la inserción de anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión.*

*Vista la certificación administrativa que obra en el expediente administrativo sobre el resultado del sometimiento del Programa de Actuación Integrada al trámite de información pública, por plazo de 45 días, a través del Edicto publicado en el Diario Información de fecha 22 de junio de 2021 y en el Diario Oficial de*



la Generalitat Valenciana n.º 9118 de fecha 1 de julio de 2021; según la cual se han presentado las siguientes alegaciones o reclamaciones:

- 1.- D.ª María Ángela Devesa Flores (RGE 2021006567 de fecha 26/07/2021).
- 2.- I-De Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U. (RGE 2021006672 de fecha 26/07/2021).
- 3.- D. Vicente Bartolomé Devesa Cortés, D.ª María Magdalena Devesa Carbó y D. Ángel Francisco Devesa Devesa (RGE 2021007834 6/09/2021).
- 4.- D. Máximo Elvar León (RGE 2021007928 de fecha 6/09/2021).

Vistos el informe técnico de fecha 16/12/2021 relativo al proyecto de urbanización, y el informe técnico-jurídico de fecha 16/12/2021 de los Servicios técnicos municipales, por el que se informa favorablemente la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector 1 del Plan parcial "Nou Racó".

Considerando el dictamen externo y el informe jurídico de fecha 02/03/2022, relativo a la aprobación del Programa presentado. A la vista del informe de 19/04/2022.

Resultando que el Pleno es el órgano competente para la resolución del presente expediente, esta Concejalía delegada eleva la siguiente propuesta de acuerdo a la Comisión Informativa de Urbanismo, para su dictamen, y en su caso, posterior elevación al Pleno para la adopción del acuerdo que corresponda:

**PRIMERO.-** Estimar y desestimar las alegaciones presentadas en conformidad con el propuesto en el informe técnico-jurídico, de cuya copia se dará traslado a los alegantes, con el contenido íntegro del mismo, y que resuelve:

1- María Ángela Devesa Flores, con fecha 26/07/2021 (RGE núm. 2021006567), sobre la titularidad de la inca que manifiesta la alegante, se aprecia el mencionado error y el mismo será corregido en el preceptivo proyecto de reparcelación. Se estima la alegación en este sentido.

2- I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A.U., de fecha 26/07/2021 (RGE núm. 2021006672), sobre integración de las redes:

a) Manifiestar que existe solicitud al efecto sobre petición de suministro al PAI.

b) El Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa Técnica, incorpora un capítulo específico de energía eléctrica, en el que aborda las conexiones a la red general y tendidos próximos, así como la



*integración de la misma dentro del conjunto de las obras previstas conforme a la normativa reglamentaria. Asimismo dichos extremos se contendrán en el Proyecto de Urbanización que se presentará tras la firma del Convenio Urbanístico.*

*c) Antes de cualquier inicio de obra, se comunicará con la suiciente antelación a la empresa suministradora.*

*3- Vicente Bartolomé Devesa Cortés, María Magdalena Devesa Carbó y Ángel Francisco Devesa Devesa, de fecha 06/09/2021 (REG núm, 2021007834), sobre diferentes extremos:*

**PRIMERA: SOBRE LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS PROPIEDAD DE LOS COMPARECIENTES**

*a) En referencia a que la titularidad de la parcela 65 del polígono 9 no es total, ya que maniesta que existen unas segregaciones realizadas sobre la matriz, en ese sentido decimos:*

*Conforme al apartado 3 del Artículo 93. Identificación y titularidad de incas, bienes y derechos afectados (TRLOTUP), se considera que dicho aspecto deberá de resolverse en el proyecto de reparcelación al efecto, y en su caso, en el periodo de información pública: (...) 3. Las personas propietarias y el agente urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación. Estas alegaciones tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación.”...*

**SEGUNDA: SOBRE LA INEXISTENCIA DE DOCUMENTOS ESENCIALES DEL PROGRAMA**

*a) En referencia a la ausencia de valoración del suelo, en ese sentido decimos:*

*Para la determinación del valor del suelo, se tomó en consideración una tasación sobre los suelos propiedad del impulsor de la iniciativa, considerando un valor estimado de 21,38€/m<sup>2</sup>s, conforme al apartado 3.5 del PAI.*

*b) En referencia a la inexistencia de Memoria de Viabilidad Económica y Sostenibilidad Económica, en ese sentido nos remitimos al apartado 4 del Artículo 117 que recoge el contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica (TRLOTUP), nos encontramos en el supuesto que el PAI no va acompañado de ordenación pormenorizada, sino que se subroga al planeamiento existente y por tanto este, es únicamente un instrumento de gestión, no siendo de aplicación*



en ese sentido el apartado d): Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”...

**TERCERA: SOBRE LA CONFUSIÓN DEL RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

a) Se matiza que el promotor del PAI es FORUM DE INVERSIONES INMOBILIARIAS MARE NOSTRUM S.A, conforme queda sobradamente acreditado.

b) La iniciativa se impulsa y así queda justificado en el PAI, mediante el régimen de gestión por Propietarios -apartado b) del artículo 120 (TRLOTUP), ya que dispone más del 60% de la superficie del suelo:

...”Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.

1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.”.

**CUARTA: SOBRE CUESTIONES PARTICULARES**

a) En lo relativo a la parcela 192, la misma quedará en su totalidad incluida en el sector.

b) Cualquier infraestructura como servicio discurrirá siempre por vía pública.

4- Máximo Elvar León, de fecha 06/09/2021 (RGE núm. 2021007928), solicitando exclusión de su propiedad del sector:

a) En referencia a la exclusión de la finca y vivienda del solicitante, mencionar que dicho aspecto debería de haberse solicitado y atendido durante el trámite de elaboración del Plan Parcial, encontrándonos en una fase de gestión, en la que se imposibilita cualquier modificación sustancial del ámbito.



b) No obstante, como la vivienda da frente a vial urbanizado y dispone de los servicios urbanístico pertinentes, deberá ser el proyecto de reparcelación el que pueda determinar la exención de las cargas urbanísticas al efecto.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Integrada, mediante la modalidad de gestión por los propietarios, de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector 1 del Plan parcial "Nou Racó". Asimismo, este acuerdo asume el contenido íntegro de los informes obrantes en el expediente, por lo cual los documentos son parte de la documentación del programa aplicables al mismo y en consecuencia de obligado cumplimiento del agente urbanizador y de los propietarios del sector.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a todos los propietarios e interesados del sector, dando cuenta expresa de los arts. 146, 147 y 148 del TRLOTUP, y del informe técnico-jurídico obrante en el expediente, para su conocimiento a los efectos oportunos:

"Artículo 146. Posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos.

1. Las personas propietarias afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse.
2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.
3. La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en esta ley y en la legislación estatal de suelo.

Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

a) Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.



b) *Ceder gratuitamente a la administració, en règimen de equidistribució, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.*

4. *La adhesió al programa de actuació integrada no limita a la persona propietaria su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa de actuació integrada, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de actuació integrada.”*

*“Artículo 147. Emplazamiento a las personas propietarias para que decidan sobre su participación en el programa de actuació integrada.*

1. *Aprobado el programa de actuació integrada y, en su caso, aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que lo acompañe, la administración actuante remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuació integrada, con los siguientes contenidos:*

a) *Fecha de aprobación y publicación del programa de actuació integrada y texto literal del acuerdo aprobatorio, con expresión de recursos.*

b) *Texto de las normas de actuació o del convenio de programación.*

c) *Hoja resumen de las magnitudes urbanísticas relevantes del programa de actuació:*

1.º *Coeficiente de canje y valor del suelo considerado a los efectos del canje.*

2.º *Costes estimados de la urbanización, total y unitario repercutido por metro cuadrado de suelo o derechos aportados.*

3.º *Aprovechamiento subjetivo.*

4.º *Superficie mínima de terreno requerida para obtener adjudicación en parcela.*

5.º *Referencia a la ordenación vigente, identificando los planes y acuerdos relevantes y el modo de consultarlos.*



d) *Información a las propietarias y propietarios de que la adhesión al programa de actuación integrada ha de ser expresa, para poder participar en ella, y ser otorgada en términos que posibiliten la ocupación de sus terrenos cuando se necesiten para urbanizar. Se apercibirá de los efectos expropiatorios de la no adhesión y de los criterios de tasación del inmueble para ese caso.*

e) *Información sucinta y clara sobre:*

*1º La posibilidad de elegir la modalidad de retribución.*

*2º El modo, condiciones y plazo para el pago en metálico.*

*3º La cuantía y contenido literal de la garantía a prestar y el plazo para su formalización, para quien retribuya en dinero.*

*4º Condiciones de la retribución en suelo.*

*5º Emplazamiento a las personas propietarias para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo o derechos aportados. Se advertirá que dichos importes serán revisados al determinar la cuantía definitiva de los gastos variables del programa de actuación integrada, de los que solo se indicará una estimación preliminar, así como de la indemnización individualizada que pudiera corresponder al interesado por preexistencias que deban demolerse en ejecución del programa de actuación integrada.*

f) *Recordatorio a las personas propietarias del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las incas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso, valorarlas.*

g) *Transcripción literal de este artículo, del anterior y del siguiente.*

h) *Datos de contacto para atender consultas y facilitar información más detallada, de modo telemático y presencial.*

*2. La notificación informará, a las propietarias y propietarios de edificaciones consolidadas, de los derechos que les reconoce este texto refundido.*

*3. No se podrá aprobar la reparcelación sin antes efectuar el emplazamiento a las personas propietarias previsto en este artículo”*

*“Artículo 148. La adhesión al programa de actuación integrada: plazo y forma para efectuarla.*

--



1. Las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

2. A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que la administración actuante les notifique la aprobación del programa de actuación integrada y sus características económicas, en la forma regulada en el artículo anterior. Dentro del primer mes de plazo, la persona propietaria podrá recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, se entenderá prorrogada por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

La adhesión tardía se admitirá, con consentimiento del urbanizador, cuando constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indiciarias de la voluntad de adhesión y la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del programa de actuación integrada.

3. La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del Ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante notario, quien lo notificará a la administración.

4. La manifestación de adhesión al programa de actuación integrada deberá:

a) Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.

b) Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se requiere.

c) Referir la superficie y características de la propiedad.

d) Expresar, sin reserva o ambigüedad, que pondrá a disposición de la administración actuante la posesión de la finca cuando se necesite para poder iniciar la urbanización.

e) Señalar que la persona propietaria conoce la obligación de la afección real de la finca al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su participación en la reparcelación; afección que se inscribirá en el registro de la propiedad al iniciar el trámite de la reparcelación.



f) Indicar si desea participar en la ejecución del programa de actuación mediante retribución en terrenos, en metálico, o mediante una modalidad de retribución mixta, conforme a lo establecido en esta sección.

g) Ir acompañada de la notificación que la motiva, así como del documento expresivo del título de propiedad y de los documentos justificativos de las garantías prestadas.

5. El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo a la persona propietaria para volver a elegir su posicionamiento.”

**CUARTO.-** En desarrollo del punto anterior se aprueba definitivamente la proposición jurídico-económica consistente en memoria y convenio de programación.

**QUINTO.-** Adjudicar la condición de urbanizador del Programa de actuación integrada mediante la modalidad de gestión por los propietarios, del Sector de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector 1 del Plan parcial “Nou Racó”, a la mercantil “Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, S.A.U”.

**SEXTO.-** Ordenar la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

**SÉPTIMO.-** Requerir al agente urbanizador para suscribir el convenio de programación transcurridos quince días desde la publicación indicada en el acuerdo anterior. Si el urbanizador desatiende el emplazamiento, se resolverá el programa. La suscripción del convenio tiene que ir precedida del depósito de las garantías y resto de obligaciones inherentes a la condición de agente urbanizador.

**OCTAVO.-** Notificar el presente acuerdo al agente urbanizador “Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, S.A.U”, y al resto de interesados en el expediente determinando los recursos que contra el acuerdo hay que interponer.

**NOVENO.-** Notificar el presente acuerdo a la UTE ALFUR, equipo redactor del PGOU TR 2018, para que adscriba a otro Sector en la Revisión del PGOU TR 2018 actualmente en tramitación, como Red Primaria los 25.000 m2 del Parque Público del Cautivador, PQL 1, así como tengo en cuenta la superficie de PQL-3 y del SED-6, a efectos de justificación del estándar de parque público de la red primaria del Plan General y de justificación de cumplimiento de la reserva escolar respectivamente, para su inclusión en el nuevo

--



documento a redactar para su aprobación en sede municipal y su remisión a la Conselleria para su aprobación correspondiente.

**DÉCIMO.-** Los programas entran en vigor a los quince días de la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana o boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se tendrá que expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de programas de actuación.

Contra el anterior acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el mismo órgano de este Ayuntamiento que dictó el presente acuerdo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, en conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado del Contencioso-Administrativo de Valencia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, en conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara para interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo esto sin perjuicio que pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Y para que conste y surtan los efectos oportunos extendiendo el presente testimonio / certificación.

--