



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

## NOTIFICACIÓN

Secretaría del Ayuntamiento de 'Alfàs del Pí, **CERTIFICA:** Que la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, en sesión celebrada con carácter ORDINARIA en **PRIMERA** convocatoria el día **25/07/2023**, 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.):

### **22. - URBANISMO. BAS/415/2020. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL SECTOR 1 DEL PLAN PARCIAL "NOU RACÓ"**

#### **URBANISMO:DEPARTAMENTO GESTOR RESPONSABLE.**

Se procede a la lectura de la propuesta por parte de la funcionaria municipal TAG de urbanismo, Dña. Lourdes Caselles Domenech, **los (6) seis Concejales/as miembros integrantes y decisores presentes de la Junta de Gobierno Local, atendida la propuesta suscrita por la Concejalía delegada de Urbanismo, por la TAG de Urbanismo y por el Arquitecto municipal, la ratifican por asentimiento/ unanimidad** (no produciéndose observación por los Concejales/as asistentes a la sesión e integrantes de la Junta de Gobierno Local, ni por los funcionarios/as asistentes a la misma), y siendo sus apartados expositivos y dispositivos del siguiente tenor:

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

#### **ASUNTO: BAS/415/2020. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL SECTOR 1 DEL PLAN PARCIAL "NOU RACÓ"**

*Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión de 11 de abril de 2023, por el que se acordó someter a información pública el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector 1 del Plan Parcial "Nou Racó", presentado en fecha 31 de marzo de 2023 (RGE n.º 2023003507) por el agente urbanizador Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A., por plazo de un(1) mes a contar desde el día siguiente a la publicación del mismo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

*Vista la certificación administrativa de fecha 30 de junio de 2023 sobre el resultado del sometimiento del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector 1 del Plan Parcial "Nou Racó" al trámite de información pública, por plazo de 1 mes, a través del Edicto publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana n.º 9540 de fecha 8 de mayo de 2023; según la cual no se ha presentado alegación alguna.*

*Visto el informe técnico-jurídico del Área de Urbanismo, emitido en fecha 7 de julio de 2023, en sentido favorable a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector 1 del Plan Parcial "Nou Racó", cuyo tenor literal es el siguiente:*

*"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a tenor de lo dispuesto en los arts. 79 y 80 de la Ley 39/2015, 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los técnicos municipales que suscriben tienen a bien emitir el siguiente **INFORME:***

#### **HECHOS**



**PRIMERO.-** Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de abril de 2022, se aprobó el PAI de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector 1 del Plan Parcial "Nou Racó", mediante la modalidad de gestión por los propietarios, y se adjudicó la condición de agente urbanizador a la mercantil "Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, S.A." (expte. BAS/415/2020).

**SEGUNDO.-** Con fecha 28 de julio de 2022, se suscribe Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi y "Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, S.A.", en el que se establecen los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que presta éste para asegurarlos, las penalizaciones por incumplimiento y demás aspectos establecidos al efecto por la legislación urbanística.

**TERCERO.-** Con fecha 31 de marzo de 2023 y RGE nº 2023003507, tras diversos documentos modificados se presenta por parte de la mercantil "Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, S.A." el documento corregido denominado Proyecto de Reparcelación Unidad de Ejecución nº 2 Sector 1 Plan Parcial "NOU RACÓ" para su análisis y posterior aprobación.

**CUARTO.-** En sesión de 11 de abril de 2023, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se somete a información pública el proyecto de reparcelación voluntaria anteriormente referenciado, mediante anuncio en el DOCV nº 9590, de 08/05/2023, por plazo de un mes.

Mediante oficios de 14 de abril de 2023, se notifica la apertura del plazo para alegaciones a los interesados en el sector, así como al agente urbanizador:

| TITULAR                                       | FECHA NOTIF. | REGISTRO DE SALIDA |
|---|--------------|--------------------|
| FORUM DE INV. INMOILIARIAS MARE NOSTRUM, S.A. | 14/04/2023   | 2023002750         |
| Hdros. Jaime Baldó Baldó                      | 14/04/2023   | 2023002751         |
| Mariana Forna Baldó                           | 14/04/2023   | 2023002752         |
| Francisca Amparo Forna Baldó                  | 14/04/2023   | 2023002753         |
| Jaime Forna Baldó                             | 14/04/2023   | 2023002754         |
| Francisco Forna García                        | 14/04/2023   | 2023002755         |
| Francisca Isabel Forna García                 | 14/04/2023   | 2023002756         |
| M <sup>a</sup> de los Llanos Forna García     | 14/04/2023   | 2023002757         |
| Noelia Forna García                           | 14/04/2023   | 2023002758         |
| Juan Forna Nadal                              | 14/04/2023   | 2023002759         |
| M <sup>a</sup> José Forna Nadal               | 14/04/2023   | 2023002760         |
| Amparo Forna Nadal                            | 14/04/2023   | 2023002761         |
| Jaime Baldó Frases                            | 14/04/2023   | 2023002762         |
| M <sup>a</sup> Angeles Baldó Frases           | 14/04/2023   | 2023002763         |
| Amparo Baldó Badalona                         | 14/04/2023   | 2023002764         |
| Rosa Baldó Badalona                           | 14/04/2023   | 2023002765         |
| Jaime Baldó Badalona                          | 14/04/2023   | 2023002766         |
| M <sup>a</sup> José Baldó Badalona            | 14/04/2023   | 2023002767         |
| Jaime Baldó Nadal                             | 14/04/2023   | 2023002768         |
| Ángel Francisco Devesa Devesa                 | 14/04/2023   | 2023002769         |
| M <sup>a</sup> Ángeles Devesa Carbó           | 14/04/2023   | 2023002770         |



|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| José Soler Devesa                    | 14/04/2023 | 2023002771 |
| Isabel Soler Devesa                  | 14/04/2023 | 2023002772 |
| Juan Bautista Soler Devesa           | 14/04/2023 | 2023002773 |
| Frutas hermanos Martínez, S.L.       | 14/04/2023 | 2023002774 |
| Ciudad Patricia, S.A.                | 14/04/2023 | 2023002775 |
| M <sup>a</sup> Ángeles Devesa Flores | 14/04/2023 | 2023002776 |
| Elvar León Máximo                    | 14/04/2023 | 2023002777 |
| Vicente Bartolomé Devesa Cortés      | 14/04/2023 | 2023002778 |

**QUINTO.-** Consta Certificación emitida por la Secretaría General de fecha 30 de junio de 2023, en la que consta que durante el plazo de información pública no se han presentado alegaciones.

**SEXTO.-** Informe emitido por el Biólogo municipal de fecha 4 de mayo de 2023, por el que hace constar que: "Que en la Finca aportada por el agente urbanizador, identificada como n.º 1, Polígono 9, Parcela n.º 167, de 59.397 m<sup>2</sup>, existe un pino de la especie *Pinus pinea* (Pino piñonero), perteneciente al Catálogo de Árboles Singulares del municipio de l'Alfàs del Pi, desde el año 2012 (segunda revisión) y además incluido dentro del Catálogo de Árboles Monumentales y singulares de la Comunidad Valenciana, dentro de la Sección Árboles Monumentales de Interés local, con el n.º IPA 1025, recientemente actualizado según la resolución de 23 de marzo de 2023, del Director General de Medio Natural y Evaluación Ambiental, por la que se actualiza el Catálogo de Árboles Monumentales y Singulares de la Comunidad Valenciana."

En sus conclusiones establece: "Por todo lo anteriormente expuesto, se deberá encontrar una solución urbanística razonable que garantice la protección del ejemplar, debiéndose considerar un entorno de protección definido por un círculo alrededor de la base del árbol por donde se extienden sus raíces, con radio no inferior al expresado en 19 metros, tal y como consta en la legislación vigente"

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** A los efectos urbanísticos, se considera como reparcelación la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, y tiene por objeto:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.
- d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.
- f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.
- g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.
- h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

La regulación legal del procedimiento de reparcelación, como técnica operativa de gestión de suelo está regulada en los artículos 85 a 102 del TRLOTUP (versión consolidada a 1 de enero de 2023).

La reparcelación propuesta por el urbanizador lo es con carácter de voluntaria, y se encuentra regulada en el art. 100 del TRLOTUP, y la especialidad es sólo procedimental, ya que en todo lo demás se aplica lo dispuesto con carácter general para las reparcelaciones generales.



Establece dicho art. 100.1 que "Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre las partes afectadas para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan."

Dice su apartado segundo que se tramitarán y aprobarán por la Administración conforme a lo dispuesto en el artículo 83 del TRLOTUP para las transferencias de aprovechamiento, procedimiento simplificado, que al igual que resulta del artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística (regulación estatal de aplicación supletoria), se limitaría a una propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas, y un acuerdo aprobatorio por parte del Ayuntamiento.

Sin embargo, el art. 100.3 del TRLOTUP, establece:

"No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en este texto refundido para la reparcelación forzosa."

Vista la memoria del proyecto, se desprende que la **parcela 14** carece de título de propiedad, y el titular catastral de la misma es desconocido y sin domicilio en el Padrón de l'Alfàs del Pi.

Esta parcela se ajusta a lo establecido en el Art 94 del TRLOTUP, es por ello que la adjudicación se efectuará a favor de la administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución a su verdadero propietario; dado que no se alcanza la parcela mínima, se procederá a la indemnización económica sustitutoria de adjudicación. Para el caso de que no comparezca en el plazo de dos años contados desde la aprobación del Proyecto, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas. La valoración se realizará conforme a la valoración del suelo previstos en el Programa de Actuación previstos y que ascienden a 23,17 €/m<sup>2</sup>s, resultando una indemnización de 24.936,71 € (1.076,25 m<sup>2</sup> x 23,17 = 24.936,71 €).

Visto lo anterior, el Documento de equidistribución debe ser sometido a información pública en los términos establecidos en el art. 98 TRLOTUP, es decir, por el plazo mínimo de un mes mediante al reinserción del anuncio en el DOCV, extremo éste que se hizo con fecha 8 de mayo de 2023 en el DOCV nº 9590.

**SEGUNDO.-** La estructura de la propiedad quedaba recogida en el documento expuesto a exposición pública:

| Nº PARCELA | PROPIETARIO REGISTRAL  | DATOS REGISTRALES |      |       |          |         | REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE REGISTRAL | SUPERFICIE REGISTRAL SECTOR | SUPERFICIE CATASTRAL | SUPERFICIE MEDICION | SUPERFICIE ADOPTADA |            |
|------------|--|-------------------|------|-------|----------|---------|----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------|
|            |  | LIBRO             | TOMO | FOLIO | INSCRIP. | PARCELA |                      |                      |                             |                      |                     |                     |            |
| 1          | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 139               | 902  | 4     | 9        | 421_V   | 03011A009001670000WT | 82.494,00            | 65.514,00                   | 73.398,00            | 67.708,00           | 67.708,00           |            |
| 2          | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 138               | 899  | 181   | 8        | 8085    | 03011A009001670000WT | 3.622,00             | 3.622,00                    | 13.210,00            | 3.924,07            | 3.924,07            |            |
| 3          | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A 66,88%<br>MARIA ANGELES DE VESA FLORES 33,12 % | 380               | 1384 | 48    | 3        | 7801    | 03011A009000590000WW | 6.740,00             | 6.740,00                    | 8.788,00             | 6.740,00            | 6.740,00            |            |
| 4          | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 372               | 1369 | 213   | 6        | 573     | 03011A009000430000WM | 1.300,00             | 1.300,00                    | 1.017,00             | 1.300,00            | 1.300,00            |            |
| 5          | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 150               | 939  | 53    | 3        | 16.431  | 03011A009000650000WV | 1.467,00             | 1.467,00                    |                      | 1.467,00            | 1.467,00            |            |
| 6          | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 160               | 839  | 64    | 3        | 16.432  | 03011A009000650000WV | 1.464,00             | 1.476,00                    | 8.340,00             | 1.476,00            | 1.476,00            |            |
| 7          | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 150               | 939  | 54    | 3        | 16.433  | 03011A009000650000WV | 1.464,00             | 1.464,00                    |                      | 1.464,00            | 1.464,00            |            |
| 8          | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 202               | 1506 | 165   | 9        | 7.585   | 03011A009000650000WV | 3.899,37             | 3.869,37                    |                      | 3.869,37            | 3.869,37            |            |
| 9          | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 372               | 1369 | 214   | 6        | 574     | 03011A009000650000WW | 5.721,56             | 5.971,56                    | 4.666,00             | 5.721,56            | 5.721,56            |            |
| 10         | MAXIMO ELVAR LEON, ANTONIO ELVAR GALIANO Y<br>MAXIMO ELVAR GALIANO                   | 293               | 1216 | 107   | 4        | 3823    | 03011A009000650000WA | 1.479,00             | 1.479,00                    | 1.668,00             | 1.603,41            | 1.603,41            |            |
| 11         | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 196               | 1047 | 140   | 7        | 13.395  | 03011A009001920000WA | 1.147,00             | 1.147,00                    | 1.158,00             | 1.147,00            | 1.147,00            |            |
| 12         | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 118               | 828  | 86    | 5        | 1.514   | 03011A009000445000WK | 1.349,00             | 1.345,00                    | 1.472,00             | 1.324,00            | 1.324,00            |            |
| 13         | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A  | 325               | 1279 | 171   | 3        | 4.672   | 03011A009000445000WK | 2.400,00             | 3.406,00                    | 3.699,00             | 3.657,00            | 3.657,00            |            |
| 14         | SIN TITULO DE PROPIEDAD, PROPIETARIO CATASTRAL:<br>HEREDEROS DE JAIME BALDO BALDO    |                   |      |       |          |         | 03011A009000580000WH | 2421                 | 1.074,25                    | 1.076,25             | 1.076,25            | 1.076,25            |            |
| TOTAL      |  |                   |      |       |          |         |                      |                      |                             | 98.867,18            | 117.529,25          | 100.671,66          | 100.671,66 |

|                                    | SUPERFICIE | %   |
|------------------------------------|------------|-----|
| FORUM DE INVERSIONES INMOBILIARIAS | 95.894,51  | 95% |
| RESTO DE PROPIETARIOS              | 4.911,35   | 5%  |





En el cuadro que contiene la Cuenta de Liquidación Provisional se contiene las fincas resultantes con la titularidad de las mismas, así como las cargas de urbanización a cargo de los distintos propietarios:

| Nº PARCELA | RESIDENCIAL | PROPIETARIO   | SUPERFICIE       | EDIFICABILIDAD   | %CARGAS     | URBANIZACION (SIN IVA) | SALDO CUOTA         |
|------------|-------------|---|------------------|------------------|-------------|------------------------|---------------------|
| 1          | RESIDENCIAL | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A                           | 34.737,20        | 11.463,28        | 52,36%      | 1.248.092,13           | 1.248.092,13        |
| 2          | RESIDENCIAL | FORUM DE INVERSIONES MARE NOSTRUM S.A                           | 30.000,52        | 9.900,17         | 45,22%      | 1.077.905,32           | 1.077.905,32        |
| 3          | RESIDENCIAL | MARIA ANGELES DEVESA FLORES                                     | 1.800,00         | 594,00           | 0           | 0                      | 0                   |
| 4          | RESIDENCIAL | AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI                                    | 7.571,23         | 2.498,51         | 0           | 0                      | 0                   |
| 5          | RESIDENCIAL | MAXIMO ELVAR LEON, ANTONIO ELVAR GALIANO Y MAXIMO ELVAR GALIANO | 1603,41          | 529,13           | 2,42%       | 57.609,81              | 57.609,81           |
|            |             |   | <b>75.712,36</b> | <b>24.985,08</b> | <b>100%</b> | <b>2.383.607,26</b>    | <b>2.383.607,26</b> |

| Nº PARCELA | DOTACIONAL | PROPIETARIO                  | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD | % CARGAS | CARGAS URBANIZACION | SALDO CUOTA |
|------------|------------|------------------------------|------------|----------------|----------|---------------------|-------------|
| 6          | SQ-ES1     | AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI | 1.200,00   | 396,00         | -        | -                   |             |
| 7          | SQ-ES-2    | AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI | 2.500,00   | 1.250,00       |          |                     |             |
| 8          | SC-DOC     | AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI | 6.000,00   | 3.000,00       |          |                     |             |
| 9          | SQPD       | AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI | 2.400,00   |                |          |                     |             |

| Nº PARCELA | DOTACIONAL    | PROPIETARIO                  | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD | %CARGAS | CARGAS URBANIZACION | SALDO CUOTA |
|------------|---------------|------------------------------|------------|----------------|---------|---------------------|-------------|
| 10         | PCV-SC-VIAL-A | AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI | 3.470,26   |                |         |                     |             |
| 11         | PCV-SC-VIAL-B | AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI | 2.276,60   |                |         |                     |             |
| 12         | PCV-SC-VIAL-C | AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI | 3.153,52   |                |         |                     |             |
| 13         | PCV-SC-VIAL-D | AJUNTAMENT DE L'ALFAS DEL PI | 3.958,51   |                |         |                     |             |

**TERCERO.-** Respecto a los efectos de la Reparcelación, éstos vienen definidos en el artículo 99 del TRLOTUP, que dispone:

1. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos siguientes:

- Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como la modificación de oficio del inventario de bienes de las administraciones públicas, con los efectos consiguientes.
- Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.
- Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.
- Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todas las personas propietarias, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de las personas propietarias adheridas podrá realizarse con



antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a las personas interesadas con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que será extendida por persona funcionaria, que anejará una descripción y tasación suscrita por él de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.

3. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasaré estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación."

Asimismo, también se regulan en los artículos 23 y 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y fundamentalmente son los siguientes:

1. Transmisión al Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo o su afección a los usos previstos en el planeamiento.
2. Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida su correspondencia.
3. Afección real de las fincas resultantes privadas y adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes (arts. 19 a 20 RD 1993/1997). La duración del asiento de afección es del 7 años.
4. Exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de las operaciones de equidistribución en lo que no exceda del aprovechamiento recibido en función de los derechos aportados.
5. Extinción de los derechos y cargas que graven o afecten a las parcelas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación, salvo su expreso traslado a las fincas de resultado.
6. La inmatriculación de las fincas no inscritas, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y la rectificación superficial o de sus linderos o de cualquiera otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito que los previstos legalmente, así como la realización de modificación física que sean necesarias par la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.
7. La ocupación d las fincas por parte de los propietarios.
8. El pago o consignación de las indemnizaciones a favor de los acreedores netos de la reparcelación, en su caso.

**CUARTO.-** Conforme establece el art. 96 TRLOTUP, la liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable, y tendrá exclusivamente efectos económicos, y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

**QUINTO.-** Respecto al órgano competente para la aprobación del presente proyecto de reparcelación, la resolución sobre dicha aprobación, así como de sus modificados y refundidos, corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con las atribuciones delegadas por la Alcaldía-Presidencia n.º 1165 de fecha 22 de junio de 2023.

### **CONCLUSIÓN**

A la vista de todo lo anterior, se informa **FAVORABLEMENTE la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación** de la Unidad de Ejecución nº 2 Sector 1 Plan Parcial "NOU RACÓ", debiendo tener en cuenta lo informado por el Biólogo Municipal en su informe de 4 de mayo de 2023.

En su consecuencia, visto el documento de Reparcelación Voluntaria, y los antecedentes de hecho y de Derecho referidos, procede:

**Primero.-** Aprobar el Proyecto de Reparcelación Unidad de Ejecución nº 2 Sector 1 Plan Parcial "NOU RACÓ", promovido por el agente urbanizador "Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, S.A."

**Segundo.-** Publicar el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un diario de amplia difusión a los efectos legales pertinentes.

**Tercero.-** notificar el acuerdo de aprobación al agente urbanizador y a todos los titulares de derechos afectados.

**Cuarto.-** Que por parte del Urbanizador se proceda a la inscripción del Proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad, una vez definitivo en vía administrativa.



**Quinto.-** Tener en cuenta en al urbanización del vial la protección del pino de la especie *Pinus pinea* (Pino piñonero), perteneciente al Catálogo de Árboles Singulares del municipio de l'Alfàs del Pi, desde el año 2012 (segunda revisión) y además incluido dentro del Catálogo de Árboles Monumentales y singulares de la Comunidad Valenciana, dentro de la Sección Árboles Monumentales de Interés local, con el n.º IPA 1025.

**Sexto.-** 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 explicar 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.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio resolverá.

Fdo. Digitalmente: TAG del Área de Urbanismo María Lourdes Caselles Doménech. Arquitecto municipal Marcos Pomares Cascales Fecha 7/07/2023."

Vista la instancia presentada en fecha 12/07/2023(RGE n.º 2023007137), por D.ª Ángeles Baldó Frases, relativa a la acreditación de la titularidad de la parcela catastral n.º 03011A009000580000WH, correspondiente a la Parcela aportada 14, del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector 1 del Plan parcial "Nou Racó".

Y visto el informe técnico-jurídico del Área de Urbanismo de fecha 25 de julio de 2023. en relación con la acreditación de la titularidad de la parcela aportada 14, del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector 1 del Plan parcial "Nou Racó".

Resultando que la Junta de Gobierno local, es el órgano competente para la aprobación de proyectos de reparcelación forzosa o voluntaria, de conformidad con las atribuciones delegadas por la Alcaldía-Presidencia n.º 1165 de fecha 22 de junio de 2023, esta Concejalía delegada eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Aprobar el Proyecto de Reparcelación Unidad de Ejecución nº 2 Sector 1 Plan Parcial "Nou Racó", promovido por el agente urbanizador "Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, S.A.", de conformidad con el informe técnico- jurídico transcrito.

**SEGUNDO.-** Publicar el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un diario de amplia difusión a los efectos legales pertinentes.

**TERCERO.-** Notificar el acuerdo de aprobación al agente urbanizador y a todos los titulares de derechos afectados.

**CUARTO.-** Que por parte del Urbanizador se proceda a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, una vez definitivo en vía administrativa.

**QUINTO.-** Tener en cuenta en al urbanización del vial la protección del pino de la especie *Pinus pinea* (Pino piñonero), perteneciente al Catálogo de Árboles Singulares del municipio de l'Alfàs del Pi, desde el año 2012 (segunda revisión) y además incluido dentro del Catálogo de Árboles Monumentales y singulares de la Comunidad Valenciana, dentro de la Sección Árboles Monumentales de Interés local, con el n.º IPA 1025.

**SEXTO.-** Notificar a los Herederos de D. Jaime Baldó Baldó, (Propietarios de la Parcela 14 Aportada) que deberán proceder a la inscripción de la Adjudicación de Herencia en el Registro de la Propiedad, para el pago de la indemnización correspondiente al no alcanzar parcela mínima, siendo esta Administración, la adjudicataria de la misma, con carácter fiduciario, a expensas de su atribución a su verdadero propietario, una vez presentada la Ficha de Mantenimiento de Terceros ante este Ayuntamiento, tras dicha inscripción.

**SÉPTIMO.-** 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 explicar 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. No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio resolverá.*

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