

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de la Poba de Farnals

2026/10835 Anuncio del Ayuntamiento de la Poba de Farnals sobre la aprobación del texto refundido del proyecto de reparcelación del sector 4 del municipio.

ANUNCIO

Por Resolución de Alcaldía n.º 383/2026, de 24 de marzo de 2026, se ha aprobado el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector 4 de la Poba de Farnals, presentado por el Agente Urbanizador el 16 de mayo de 2025, con registro de entrada n.º 2163, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

VER ANEXO

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La Poba de Farnals, 13 de agosto de 2026.—El alcalde, Enric Palanca Torres.





PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas, en los términos siguientes, en base a los informes 41/2025 de fecha 20-01-2025, 859/25 de fecha 19 de diciembre de 2025 y 48/2006 de fecha 16-01-2026 emitido conjuntamente por el asesor jurídico y el Arquitecto Municipal, sobre aprobación Texto Refundido Proyecto de Reparcelación:

ALEGACIONES INFORMACIÓN PÚBLICA PROYECTO REPARCELACIÓN

En cuanto a las alegaciones efectuadas por los propietarios afectados durante el primer periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación, reiteramos lo indicado en el informe 41/2025 de fecha 20-01-2025 en el que se concluía en su desestimación de acuerdo con las siguientes consideraciones:

“- Alegaciones Faruk XXXXX (Reg. 2024-E-RC-1899):

- 1.- Discrepa con la superficie considerada para su propiedad.
- 2.- Manifiesta la existencia de construcciones en su propiedad que deben ser objeto de indemnización.
- 3.- Considera desproporcionadas los costes de urbanización.
- 4.- Manifiesta su disconformidad con la inclusión como costes de urbanización la partida de 290.000 € para destinarla a carril ciclopeatonal.

A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar:

- 1.- En cuanto a la discrepancia con la superficie de la parcela, nos adherimos a lo indicado en el informe emitido por el Arquitecto redactor del proyecto de Reparcelación D. Ángel Abad Melis.
- 2.- El Proyecto de Reparcelación contempla la indemnización del muro. No se contemplan ningunos otros elementos que deban ser indemnizables de acuerdo con lo indicado por el redactor del Proyecto de Reparcelación en el citado informe.
- 3.- Resulta extemporánea y ajena al proyecto de reparcelación ya que los costes de urbanización fueron aprobados en virtud de acuerdo plenario de fecha 3 de febrero de 2005 en el importe de 9.837.943,37 € + IVA.
- 4.- La partida de 290.000 € relativa al carril ciclopeatonal está incluida en los costes de urbanización aprobados en pleno de fecha 3 de febrero de 2005 y la misma será destinada a la ejecución del carril ciclopeatonal que se está ejecutando por fases.

Por todo ello, se propone la desestimación de las alegaciones formuladas.

- Alegaciones Pachenia, SL y Hort de Maseres, SL (Reg. 2024-E-RC-3178):





- 1.- Manifiesta que se disminuye la superficie del GEL sin la previa tramitación de modificación de planeamiento.
- 2.- Manifiesta discrepancias en el perímetro y delimitación del sector en los distintos documentos.
- 3.- Indican que no existe levantamiento topográfico.
- 4.- Incumplimiento de los plazos del PATHV.
- 5.- Errores en el proyecto de expropiación carril ciclopeatonal al no contemplar su titularidad sobre las acequias.
- 6.- Falta de identificación de la parte patrimonial y la parte de dominio público que conforman las propiedades del Ministerio de Transportes.
- 7.- Garantía de las indemnizaciones.
- 8.- Valoración del suelo urbanizado.
- 9.- Discrepa en la superficie de aportación de sus propiedades.
- 10.- Incorrecta delimitación del sector en los planos del proyecto de reparcelación.
- 11.- Discrepa en los costes de obras de urbanización contemplados.

A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar:

1.- La superficie inicialmente contemplada para el GEL en 26.313,86 m² erróneamente incluía la superficie de 5.967,92 m² de la vía de servicio de la V-21 dominio público de carreteras. La subsanación de este aspecto no supone ninguna modificación al planeamiento vigente.

Al respecto también cabe destacar que de conformidad con lo dispuesto en el art. 394 del ROGTU, "La delimitación de las Áreas de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas en el planeamiento general, se ajustaran mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico", así como también en atención a los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino.

En esta misma línea también se pronuncia el Arquitecto redactor del Proyecto de Reparcelación D. Ángel Abad Melis, indicando que la delimitación del área reparcelable con la exclusión de la vía de servicio de la autovía V-21 también es coherente con lo dispuesto en el art. 396 del ROGTU y 171 de la LUV.

2.- Tal y como reconoce el propio redactor del Proyecto de Reparcelación en su informe de contestación a las alegaciones, la discrepancia de superficies obedece a una mera errata en la superficie de 146.440,23 m² establecida en la página 10 del proyecto de reparcelación, indicando que la misma debe ser de 152.462,24 m² de acuerdo con lo apuntado a lo largo del presente informe.

3.- Los planos contenidos en el proyecto de reparcelación se ajustan a los planos exigidos en el art. 176 de la LUV. En la tramitación del programa consta aportado levantamiento topográfico.





4.- En cuanto a los plazos establecidos para los desarrollos urbanísticos en tramitación la Disposición Transitoria Primera del Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, establece:

“Primera. Ámbitos con programa de actuación aprobado.

1. Los suelos con programa de actuación aprobado incluidos en el ámbito del presente plan, e identificados en los planos de ordenación con el rótulo «Disposición transitoria», deberán ejecutar y finalizar las obras de urbanización en los plazos y condiciones establecidos en la legislación vigente en el momento de la aprobación del programa. En ningún caso, el inicio de las obras de urbanización podrá superar los cinco años desde la aprobación del presente Plan y la finalización y recepción de las obras de urbanización y dotaciones públicas, cinco años más.

2. Transcurridos los plazos indicados sin haberse cumplido las obligaciones indicadas, el suelo quedará sujeto al régimen establecido en este plan.

3. En los programas de actuación anteriormente indicados cuya ejecución esté paralizada por causas imputables a la administración o sus concesionarios, el plazo comenzará a computar cuando sea posible su ejecución, con los límites máximos establecidos en la legislación urbanística vigente.”

De conformidad con ello, encontrándose todavía en tramitación el proyecto de reparcelación no existe vencimiento alguno de los plazos establecidos en el PATHV.

5.- El proyecto de expropiación no contempla las superficies de las acequias al no venir las mismas reflejadas en el catastro. Esta circunstancia no afecta a las determinaciones del Proyecto de Reparcelación en el que sí que se contempla la superficie de las acequias.

Sin perjuicio de ello y al margen de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, deberán reclamarlo en el expediente Proyecto de Expropiación de la pasarela del carril ciclopeatonal, identificando las superficies y derechos afectados por el mismo cuya titularidad reclaman.

6.- El proyecto de reparcelación reconoce aprovechamiento a los terrenos de titularidad del Ministerio de Transporte que provienen de expropiaciones, así como las indemnizaciones pertinentes en concepto de defectos de adjudicación de sus aprovechamientos, de los terrenos que traen causa de la expropiación de las obras de ampliación de la autovía V-21 que no están afectos a su destino.

Reconocimiento que se ajusta a las determinaciones del art. 171 de la LUV en el que se establece que “Los bienes patrimoniales de las administraciones públicas así como los bienes de dominio público adquiridos onerosamente, darán lugar a la correspondiente





adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes.”

7.- En cuanto al pago o compensación a los acreedores netos que figuren en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación deberá estarse a los establecido en el art. 415.5 del ROGTU.

8.- El valor del metro cuadrado de techo urbanizado establecido en el proyecto de reparcelación en la suma de 383,38 € (242,92 € + 140,4630 €) se ajusta a las determinaciones del programa aprobado: 242,92 €/m² sin urbanizar y los 140,4630 € se corresponde con los costes de urbanización de 9.837.943,37 €/70.039,39 m².

9.- La superficie considerada en el proyecto de reparcelación para la parcela 1 se ajusta a la superficie establecida en catastralmente, la cual resulta ser la más ajustada a la realidad existente. Las mayores superficies a las que aluden los alegantes se refieren a superficies de las parcelas que quedan fuera del área reparcelable.

10.- La delimitación del sector que figura en el proyecto de reparcelación se ajusta a las determinaciones del Plan Parcial y el planeamiento general. Las diferencias en las superficies resultantes del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación, 152.462,24 m² y 152.410,95 m² respectivamente, resulta insignificante y en todo caso ajustada a las limitaciones del 5% prevista en la propia Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

11.- Los costes de urbanización contemplados en el Proyecto de Urbanización se ajustan a los costes establecidos en el programa aprobado y ello sin perjuicio de que los costes de las obras de urbanización repercutir a los propietarios de acuerdo con lo establecido en el art. 160 de la LUV, deberán ajustarse a los que resulten de la liquidación real del contrato.

Por todo ello, se propone la desestimación de las alegaciones formuladas.

- Alegaciones M^a Isabel XXXXX (Hros. Vicente XXXXX) (Reg. 2024-E-RC-3601):

1.- Discrepa en la superficie de aportación de sus propiedades.

A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar:

1.- Nos adherimos a lo indicado por el Arquitecto redactor del Proyecto de Reparcelación D. Ángel Abad Melis en el informe de contestación a las alegaciones. En el que vienen a concluir que la superficie considerada en el proyecto de reparcelación se ajusta a la superficie establecida en catastralmente, la cual resulta que ser la más ajustada a la realidad existente.





Por todo ello, se propone la desestimación de las alegaciones formuladas.

- Alegaciones Ascensión XXXXX (Reg. 2024-E-RC-3601):

- 1.- Defectos tramitación: Indefensión.
- 2.- Incumplimiento art. 146 del TRLOTUP.
- 3.- Discrepa con el coeficiente de canje.
- 4.- Discrepa con la ubicación de la parcela adjudicada.
- 5.- Considera que el proindiviso debería ser de máximo 2 personas.
- 6.- Discrepa en la superficie de su parcela.

A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar:

1.- Manifiesta que carece de firma digital. Revisado el expediente consta que la alegante con fecha 19-07-2023 seleccionó como forma de comunicación la notificación electrónica y en virtud de ello con fecha 30-07-2024 se procedió a la notificación electrónica.

Igualmente consta en el expediente la publicación en el tablón de anuncios y en el Diario El Levante EMV con fecha 31-07-2024.

Sin perjuicio de ello, es evidente que ninguna indefensión se ha ocasionado a la alegante, en cuanto que la misma ha presentado las alegaciones que ha considerado al proyecto de reparcelación.

2.- La redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación correspondiente al Programa de Actuación Integrada del Sector 4 de La Pobla de Farnals se regirá por lo dispuesto en la LUV y ROGTU y por consiguiente no resulta de aplicación al presente lo dispuesto en art. 146 del TRLOTUP.

No obstante, la alegante en los términos de lo dispuesto en el art. 162.2 de la LUV durante el periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación, podría haber renunciado a la adjudicación y no lo ha hecho.

3.- El coeficiente de canje aplicado en el proyecto de reparcelación se ajusta a las determinaciones del programa aprobado y al convenio suscrito con el urbanizador.

4.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 174.3 de la LUV para la formación de la finca adjudicada con terrenos integrantes de la antigua propiedad se exige la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Circunstancia que no concurre en el presente caso dado que la mayor parte de la parcela propiedad de la alegante recae sobre suelo calificado como suelo dotacional.





5.- La legislación urbanística de aplicación no limita el número de personas que pueden integrar el proindiviso. (Art. 174.6 de la LUV).

6.- Nos adherimos a lo indicado por el Arquitecto redactor del Proyecto de Reparcelación D. Ángel Abad Melis en el informe de contestación a las alegaciones. En el que vienen a concluir que la superficie considerada en el proyecto de reparcelación se ajusta a la superficie establecida en catastralmente, la cual resulta que ser la más ajustada a la realidad existente.

Por todo ello, se propone la desestimación de las alegaciones formuladas.

- Alegaciones Natividad XXXXX (Reg. 2024-E-RC-2505):

1.- Discrepa en la superficie de su parcela.

A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar:

1.- La superficie considerada en el proyecto de reparcelación resulta ajustada a la superficie establecida catastralmente, tras descontarse las superficies de expropiaciones y acequias.

Por todo ello, se propone la desestimación de las alegaciones formuladas.”

ALEGACIONES AUDIENCIA PÚBLICA TEXTO REFUNDIDO PROYECTO REPARCELACIÓN:

En cuanto a las alegaciones efectuadas por los propietarios afectados durante el periodo de audiencia pública del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación, reiteramos lo indicado en los informes 859/25 de fecha 19-12-2025 y 48/26 de fecha 16-01-2026 en el que se concluía en su desestimación de acuerdo con las siguientes consideraciones:

“- Alegaciones Ascensión XXXXX (Reg. 2025-E-RC-2365):

En el escrito de alegaciones de fecha 02-06-2025 viene a reiterar las alegaciones que efectuó al Proyecto de Reparcelación mediante Registro de Entrada 2024-E-RC-3601.

A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar:

Las alegaciones efectuadas nada tienen que ver con las modificaciones y adaptaciones introducidas en el Texto Refundido al Proyecto de Reparcelación objeto de la nueva audiencia pública a los propietarios.

Al respecto, recordar que el Decreto nº 552/2025 de fecha 20-05-2025 expresamente se indicaba:





“Someter el Proyecto de Reparcelación Forzosa, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación y resolución de lo procedente con respecto a las alegaciones efectuadas a lo largo de la tramitación del proyecto de reparcelación, a audiencia de los propietarios incluidos en el área reparcelable un periodo de audiencia de 15 días para que puedan efectuar alegaciones a las modificaciones y adaptaciones que se han introducido en el proyecto de reparcelación tras el periodo de información pública..”

Atendiendo a ello y dado que la alegante se limita a reiterar sus alegaciones iniciales, en respuesta de las mismas nos remitimos al informe que emitimos el 20-01-2025, así como al informe emitido por el Agente Urbanizador en fecha 11 de agosto de 2025.

Por todo ello, se propone la desestimación de las alegaciones formuladas.

- Alegaciones Pachenia, SL y Hort de Maseres, SL (Reg. 2024-E-RE-2414):

- Solicitan documentación.

A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar:

Que durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación han tenido acceso a toda la documentación que obra en el expediente.

No habiéndose formulado alegación alguna relativa al contenido del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación no procede ningún otro pronunciamiento con respecto a la solicitud que formulan.

- Alegaciones Dña. Regina XXXXX (Reg. 2025-E-RE-2436):

- Solicita notificación por carta certificada, estableciendo nuevo domicilio a efectos de notificaciones.

A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar que:

La notificación se ha efectuado en el domicilio que designó la propia alegante en escrito de alegaciones de fecha 31-10-2023.

No habiéndose formulado alegación alguna relativa al contenido del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación no procede ningún otro pronunciamiento con respecto a la solicitud que formulan, más allá de tener en consideración el nuevo domicilio designado por la alegante a efectos de efectuar nuevas notificaciones.

- Alegaciones Natividad XXXXX (Reg. 2025-E-RC-1496):

En el escrito de alegaciones de fecha 09-06-2025 viene a reiterar las alegaciones que efectuó al Proyecto de Reparcelación mediante Registro de Entrada 2024-E-RC-2505.





A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar:

Las alegaciones efectuadas nada tienen que ver con las modificaciones y adaptaciones introducidas en el Texto Refundido al Proyecto de Reparcelación objeto de la nueva audiencia pública a los propietarios.

Al respecto, recordar que el Decreto nº 552/2025 de fecha 20-05-2025 expresamente se indicaba: "Someter el Proyecto de Reparcelación Forzosa, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación y resolución de lo procedente con respecto a las alegaciones efectuadas a lo largo de la tramitación del proyecto de reparcelación, a audiencia de los propietarios incluidos en el área reparcelable un periodo de audiencia de 15 días para que puedan efectuar alegaciones a las modificaciones y adaptaciones que se han introducido en el proyecto de reparcelación tras el periodo de información pública.."

Atendiendo a ello y dado que la alegante se limita a reiterar sus alegaciones iniciales, en respuesta de las mismas nos remitimos al informe que emitimos el 20-01-2025, así como al informe emitido por el Agente Urbanizador en fecha 11 de agosto de 2025.

Por todo ello, se propone la desestimación de las alegaciones formuladas.

- Alegaciones Herederas Vicente XXXXX XXXXX (Reg. 2025-E-RE-3055 y 32166):

- 1.- Comunica el fallecimiento de su padre D. Vicente XXXXX XXXXX.
- 2.- Discrepan superficie de la finca aportada:

A la vista de las alegaciones formuladas, debemos indicar:

1.- Tomar nota del fallecimiento de D. Vicente XXXXX XXXXX, si bien no resulta necesario el cambio de titularidad de las parcelas por cuanto que consta nota marginal de inscripción de la tramitación del proyecto de reparcelación y el cambio de titularidad se producirá de forma automática con la inscripción de la herencia correspondiente.

2.- Y con respecto a la superficie y el aprovechamiento correspondiente a la parcela aportada, debemos recordar que el Decreto nº 552/2025 de fecha 20-05-2025 expresamente se indicaba:

"Someter el Proyecto de Reparcelación Forzosa, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación y resolución de lo procedente con respecto a las alegaciones efectuadas a lo largo de la tramitación del proyecto de reparcelación, a audiencia de los propietarios incluidos en el área reparcelable un periodo de audiencia de 15 días para que puedan efectuar alegaciones a las modificaciones y adaptaciones que se han introducido en el proyecto de reparcelación tras el periodo de información pública.."





SEGUNDO.- Aprobar el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación presentado por el Agente Urbanizador el 16-05-2025, Registro de Entrada 2025-E-RE-2163 y que se encuentra publicado en el siguiente enlace:

<https://lapobladefernals.sedelectronica.es/transparency/82b49a2f-e038-4e7f-b971-db6e1959d6da/>

TERCERO.- Una vez adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, el Agente Urbanizador deberá tramitar su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa la elevación a público del acuerdo de aprobación y del contenido íntegro del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación, mediante certificación administrativa de la Secretaría Municipal en la forma establecida en el artículo 180 de la LUV y artículo 425 del ROGTU.

CUARTO.- Requerir al Agente Urbanizador el ingreso en la tesorería municipal de 350.900 € (290.000 € más el 21% de IVA). Esta cantidad, prevista como inversión adicional para el itinerario peatonal en las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada aprobado, se destinará a financiar las obras del Proyecto de Ejecución de las Infraestructuras Asociadas al Carril Ciclopeatonal (redactado por Medi XXI Gabinet Solucions Ambientals), el cual contempla la conexión de la pasarela que une el sector con el suelo urbano de la playa. Se advierte expresamente que el abono efectivo de dicho importe es condición previa e indispensable tanto para la emisión de la certificación administrativa como para la ocupación de las parcelas resultantes de la reparcelación.

QUINTO.- Notificar la presente resolución a los propietarios e interesados que figuran en el Proyecto de Reparcelación y al Agente Urbanizador.

