ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

04861-2026

L'ALCORA

Expediente: 7723/2026

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

ASUNTO: ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO PARA ADQUISICIÓN DIRECTA DEL INMUEBLE SITO EN PARCELA 97 POLÍGONO 38 (RFª CATASTRAL 12005A038000970000AU), PARAJE LA ERMITA DE ARAIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por Providencia de fecha 23/06/2026 se pone de manifiesto por la Alcaldía la conveniencia para este municipio de proceder a la adquisición del inmueble de referencia con objeto de destinarlo a párquing público.

Los datos registrales del bien a adquirir son los siguientes:

Finca registral n.º 4597
a) Situación geográfica: Heredad en l'Alcora, partida la Ermita. Parcela 10, polígono 102.
b) Superficie: setenta y cinco áreas
c) Lindantes: Norte, Joaquín Antiquino; Este, José Badenes Porcar; Oeste, Federico Edo Edo y Encarnación Torner Paús; y Sur, municipio.
d) Titularidad: NOVE VALENCIA, SL (B98309495) 100,00000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA. Título formal: la escritura de compraventa, fue otorgada en Alzira, el día 24 de mayo de 2022, por el Notario Ricardo Tabernero Capella, protocolo número 1039, e inscrita con fecha 18 de julio de 2022 causando la inscripción 3ª.
e) Cargas registradas: Afección, autoliquidada de transmisiones. Plazo 5 años.
f) Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Lucena del Cid, Tomo 602, Libro 218, Folio 136, inscripción 3ª.

Según certificación catastral descriptiva y gráfica:
a) Superficie gráfica: gráfica de 17.659 m².
b) Referencia catastral: 12005A038000970000AU
c) Lindantes: rfª catastral, 12005A038000980000AH, Polígono 38 Parcela 98; rfª catastral 12005A038000850000AK, Polígono 38 Parcela 85; rfª catastral 12005A038090080000AM, Polígono 38 Parcela 9008; rfª catastral 12005A038090020000AG, Polígono 38 Parcela 9002.

Segundo.- Por parte de la arquitecta municipal, se emite informe, en fecha 01/07/2026, sobre la conveniencia por su especial idoneidad de la adquisición del inmueble, justificándose en los siguientes apartados:

«(...)
04).- Necesidad pública a satisfacer.

La adquisición de la parcela responde a la necesidad municipal de disponer de un espacio adecuado para mejorar la gestión de la movilidad y del estacionamiento en la pedanía de Araia, especialmente durante los periodos de mayor afluencia de personas y vehículos.
Debe tenerse en cuenta que Araia constituye un núcleo rural con una trama urbana consolidada, de reducida dimensión y con una estructura viaria limitada, en la que prácticamente no existen

espacios suficientes destinados al estacionamiento de vehículos. Esta circunstancia se intensifica durante las fiestas de Araia y otros eventos puntuales, en los que la concentración de vehículos en el entorno urbano inmediato puede generar problemas de congestión, ocupación desordenada del espacio público, dificultades de acceso y afecciones a la seguridad y funcionalidad del ámbito.

La parcela objeto de adquisición se sitúa en una zona anexa al núcleo rural de Araia y próxima a la actual zona lúdica, donde se localizan espacios de uso colectivo tales como merenderos, zona de esparcimiento y zona habitual de celebración de actos festivos y actividades vecinales. Por ello, su disponibilidad municipal permitiría habilitar, previa tramitación de las autorizaciones y gestiones que resulten procedentes, una zona de apoyo para estacionamiento ocasional, contribuyendo a descongestionar el interior del núcleo rural y a mejorar la ordenación de la movilidad en momentos de elevada afluencia.

Desde el punto de vista técnico, la necesidad a satisfacer presenta un carácter concreto y territorialmente localizado, ya que deriva de las propias características del núcleo rural de Araia y de la inexistencia de espacios adecuados de estacionamiento en su trama urbana.

En consecuencia, la utilidad pública del bien deriva directamente de su proximidad al núcleo y de su capacidad para servir de apoyo funcional a las actividades que se desarrollan en dicho entorno.

05).- Especial idoneidad del bien.

La parcela objeto de adquisición presenta una especial idoneidad para la finalidad pública pretendida por su localización, superficie, y proximidad inmediata al núcleo rural de Araia.

En primer lugar, su ubicación anexa al núcleo rural permite disponer de un espacio próximo al ámbito donde se produce la necesidad real de estacionamiento, evitando soluciones alejadas, dispersas o poco funcionales que no contribuirían de forma efectiva a mejorar la movilidad de la pedanía.

En segundo lugar, la trama urbana de Araia, por su propia configuración rural y consolidada, dispone de escasos espacios libres aptos para absorber el estacionamiento de vehículos durante fiestas, actos públicos o eventos de especial afluencia. En este contexto, la adquisición de una parcela situada junto al núcleo permite dotar al Ayuntamiento de un espacio estratégico para ordenar el estacionamiento ocasional y reducir la presión sobre las calles interiores.

En tercer lugar, la superficie aproximada de 7.500 m² permite contar con un ámbito de entidad suficiente para organizar, en su caso, una zona provisional de estacionamiento o espacio de apoyo a eventos, sin necesidad de ocupar de forma desordenada el viario público o los accesos al núcleo rural.

Asimismo, la proximidad de la parcela a la zona lúdica de Araia refuerza su idoneidad, al encontrarse vinculada funcionalmente con los espacios en los que habitualmente se concentran actividades vecinales, festivas y de uso colectivo.

Por todo ello, se considera que la parcela constituye un bien especialmente adecuado para atender una necesidad pública concreta: mejorar la movilidad, la seguridad y la funcionalidad del núcleo rural de Araia durante situaciones de elevada afluencia.

06.- Valoración urbanística de la actuación pretendida

La clasificación de la parcela como Suelo No Urbanizable Común exige que cualquier actuación que se pretenda desarrollar sobre la misma resulte compatible con el régimen urbanístico aplicable, evitando procesos de urbanización impropios de esta clase de suelo y respetando su naturaleza rústica.

La finalidad principal prevista no se orienta a la implantación de edificaciones, sino a la disponibilidad de un espacio de apoyo al núcleo rural de Araia para su eventual uso ocasional como zona provisional de estacionamiento durante temporadas concretas, así como, en su caso, para servir de apoyo complementario a la zona lúdica existente.

En este sentido, cualquier posible habilitación del terreno deberá plantearse con carácter preferentemente provisional, reversible y de baja intensidad, limitándose a aquellas actuaciones estrictamente necesarias para garantizar unas condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad, ordenación y compatibilidad con el entorno.

No obstante, dicho uso del suelo y cualquier actuación material que se pretenda ejecutar sobre la parcela deberán llevarse a cabo previa aprobación de las autorizaciones, informes, permisos o gestiones administrativas que resulten procedentes, tanto desde el punto de vista urbanístico como sectorial, en función de las afecciones existentes y de la concreta actuación que finalmente se defina.

Por tanto, desde el punto de vista urbanístico, la adquisición de la parcela se considera compatible con la finalidad pública pretendida, sin perjuicio de que las actuaciones materiales que, en su caso, se proyecten sobre la parcela deban ser objeto de análisis y tramitación específica una vez se definan con mayor concreción.

07.- Justificación de la adquisición directa

La adquisición directa de la parcela se considera justificada por las peculiaridades de la necesidad pública a satisfacer y por la especial idoneidad del bien.

La necesidad municipal no consiste únicamente en disponer de una superficie genérica de suelo rústico, sino en obtener un terreno situado en un ámbito concreto de la pedanía de Araia, próximo a la zona lúdica y al espacio donde se desarrollan actividades festivas, vecinales y de concentración de personas.

La parcela objeto de adquisición reúne dichas condiciones, al encontrarse ubicada junto al ámbito en el que se producen las necesidades de estacionamiento y ordenación de la movilidad, disponer de una superficie suficiente y presentar características físicas con un uso ocasional de apoyo, sin perjuicio de las limitaciones propias del Suelo No Urbanizable Común.

En consecuencia, la elección de la parcela responde a su aptitud concreta para satisfacer una finalidad pública determinada, vinculada a la mejora de la seguridad, accesibilidad, movilidad y funcionalidad del entorno de la zona lúdica de Araia.

Por ello, desde el punto de vista técnico, se estima que concurren razones suficientes para considerar procedente la adquisición directa del bien, al amparo de lo previsto en el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de los informes jurídicos, económicos y patrimoniales que resulten preceptivos en la tramitación del expediente.

08.- CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación examinada, de las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y de las características físicas, territoriales y funcionales de la parcela con referencia catastral 12005A038000970000AU, situada en el polígono 38, parcela 97, paraje La Ermita de Araia, se considera conveniente e idónea la adquisición directa por parte del Ayuntamiento de l'Alcora de la superficie objeto del presente expediente».

Dando con ello cumplimiento a los condicionantes establecidos para la adquisición directa del inmueble en el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Por parte de Secretaría, se emite informe n.º 2026-0216, de fecha 22/10/2026, sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir. Dicho informe se emite corrigiendo el anterior informe de Secretaría n.º 2026-0178, de 22/07/2026, que contenía una descripción errónea de la tramitación del expediente.

Cuarto.- Por parte del arquitecto técnico municipal, en fecha 06/05/2026, se informa sobre la valoración del bien, atendiendo a su calificación, ubicación, etc.

Quinto.- La arquitecta municipal emite informe, en fecha 28/10/2026, considerando adecuada la valoración del bien realizada por el arquitecto técnico municipal en su informe de fecha 06/05/2026.

Sexto.- Se encuentra incorporado al expediente informe de Intervención n.º 2026-00058, de fecha 06/02/2026, sobre importe de los recursos ordinarios del presupuesto de 2026 a los efectos de determinar el órgano competente para contratar.

Séptimo.- En fecha 30/07/2026, se emite Memoria de Alcaldía con el resumen de las actuaciones realizadas y considerando apropiada la tramitación de expediente de adquisición onerosa mediante el procedimiento negociado o de adquisición directa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.3.a LPAP y en el artículo 27 RPAP.

Octavo. Por Resolución de Alcaldía nº 2026-2566, de 30/07/2025, se acuerda iniciar el procedimiento para la adquisición y remitir invitación al propietario del inmueble para la presentación de oferta.

Noveno.- Se acredita en el expediente la existencia de crédito para la adquisición del inmueble (Certificado RC 2026.2.0007696.000).

Décimo. En fecha 01/10/2026 el propietario del inmueble, NOVOE VALENCIA, SLU, presenta oferta por importe de 8.661,00 €, no sujeto a IVA. El plazo de duración de la oferta será de 60 días.

Undécimo. Se acredita en el expediente la personalidad y representación del ofertante, así como la titularidad del inmueble.

Duodécimo. Queda acreditada en el expediente la documentación justificativa de la propiedad de encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable es la siguiente:
— Los artículos 110 a 121 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
— Los artículos 9 a 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
— El artículo 27 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
—El artículo 9 y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

Considerando acreditada en el expediente la concurrencia de las circunstancias previstas en el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para la adjudicación directa del presente contrato patrimonial, justificándose, de conformidad con el informe de la arquitecta municipal, en la especial idoneidad del inmueble a adquirir.

Dado que, de conformidad con el informe de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, de fecha 02/10/2026, el contrato se financiará con recursos propios.

Visto cuanto antecede se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable procediendo su adjudicación por el Alcalde de conformidad en la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Visto el informe de Secretaría n.º 2026-0224, de 28/10/2026.

Visto el informe de fiscalización previa favorable con observaciones n.º 2026-0682, de 03/11/2026.

Por ello, y de conformidad con las atribuciones conferidas a esta Alcaldía por la disposición adicional segunda, apartado 9, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la presente

RESUELVO

Primero. Adjudicar contrato patrimonial para la adquisición directa por parte del Ayuntamiento de l'Alcora del bien inmueble sito en paraje la Ermita de Araia, polígono 38, parcela 97 (rfª catastral 12005A038000970000AU), a su propietario NOVOE VALENCIA, SLU, NIF n.º B98309495, cuyos datos registrales y referencia catastral constan en los antecedentes, por el precio de OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS (8.661,00 €), no sujeto a IVA, y por el plazo de duración de la oferta de 90 días.

Segundo. Autorizar y disponer el gasto correspondiente por importe de 8.661,00 € con cargo a la aplicación presupuestaria 2026.1330.60006 del presupuesto vigente.

Tercero. Notificar al propietario del inmueble el presente acuerdo y citarla para la firma del contrato mediante escritura pública ante Notario.

Cuarto. Publicar la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento a efectos de su general conocimiento.

Quinto. Anotar la adquisición en el Inventario Municipal de Bienes al efecto de actualizarlo, una vez formalizada.

Sexto. Remitir la documentación necesaria al Registro de la Propiedad para que efectúen los oportunos asientos registrales, según la legislación hipotecaria.

Lo manda y firma la Alcaldía, de lo cual, quien ejerce la Secretaría de la Corporación, toma razón a los únicos efectos de garantizar su integridad y autenticidad previa transcripción en el libro de resoluciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2 e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el cual se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional.

L'Alcora, fecha al margen, 03/11/2026.
Alcalde, Samuel Falomir Sancho.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE