



Per a fer constar que la resolució que antecedeix ha sigut anotada en el Llibre de Resolucions amb les dades següents:

UNITAT 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	
EXPEDIENT E-03003-2021-000001-00	PROPOSTA NÚM. 1
ASSUMPTE Inscripció AIU de la Unitat d'Execució PRI A.5-1 "Sant Marce-lí" del PGOU de València" en Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores	
ÒRGAN COMPETENT L'ALCALDE, P.D. PER SUBSTITUCIÓ, LA CUARTA TINENTA D'ALCALDE	
ACORD O RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ RESOLUCIÓ 134 DE 24 DE JULIOL DE 2020	
DATA 09/06/2021	
MATÈRIA I NÚMERO GL - 3219	

Id. document: 2LjB 9HQ9 v/x7 iVN7 + Zow fUZK xtQ=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada de la Diligencia de Registro de la Resolución	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	09/06/2021	ACCVCA-120	1532844071135916133



UNITAT 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION		
EXPEDIENT E-03003-2021-000001-00	PROPOSTA NÚM. 1	FISC. /INF. N
ASSUMPTE Inscripció AIU de la Unitat d'Execució PRI A.5-1 "Sant Marce-lí" del PGOU de València" en Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores		
ÒRGAN COMPETENT L'ALCALDE, P.D. PER SUBSTITUCIÓ, LA CUARTA TINENTA D'ALCALDE		
ACORD/RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ RESOLUCIÓ 134 DE 24 DE JULIOL DE 2020		

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2016, acordó aprobar la creación del Registro Municipal de Programas de Actuación, Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

SEGUNDO.- El pasado 24 de diciembre de 2020, tuvo entrada en el Registro General de esta Corporación, con núm. I 118 2020 157812 escrito de D. Enrique Bacete Lodín, en calidad de Secretario del Consejo Directivo de la "Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución PRI A.5-1 "San Marcell" de València" (AIU), mediante el que solicitaba la inscripción de la citada Agrupación en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

Se adjunta al escrito la Escritura de Constitución de la Agrupación, otorgada por el Notario del Ilustre Colegio de València D. Federico Ortells Pérez el 30 de septiembre de 2020 con el núm. 3909 de protocolo donde se encuentran protocolizados sus Estatutos, notas simples de las parcelas cuya titularidad corresponde a los miembros de la AIU, certificación catastral descriptiva y gráfica de dichas parcelas, plano identificativo de las citadas parcelas y del ámbito de la actuación. Dicha solicitud es complementada en fecha 5 de febrero de 2021, presentando escritura de rectificación de fecha 24 de diciembre de 2020 con el núm. de protocolo 5934.

TERCERO.- El Servicio de Patrimonio emite informe en fecha 5 de mayo de 2021, en relación a las propiedades de uso y dominio público municipal existentes en el ámbito afectado por la AIU.

Analizada la documentación presentada se observan ciertas discrepancias con los datos de las superficies que figuran en la escritura de constitución de la AIU, por lo que en fecha 18 de mayo de 2021 se les requiere para la subsanación de las mismas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	08/06/2021	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
PER SUBSTITUCIÓ, LA CUARTA TINENTA D'ALCALDE	MARIA PILAR BERNABE GARCIA	09/06/2021	ACCVCA-120	15956415170343566610 6187011941315947867



CUARTO - En fecha 27 de mayo de 2021 la AIU presenta escrito con nº de Registro I 00118 2021 96223 en el que, a fin de subsanar la escritura de constitución de la AIU proceden a rectificarla en el sentido del requerimiento recibido, aportando escritura de rectificación de fecha 26 de mayo de 2021 con núm. de protocolo 3223.

QUINTO.- La solicitud presentada contiene la siguiente documentación:

- Escritura pública de constitución de la AIU así como escrituras de rectificación de la anterior, en la que figuran protocolizados los Estatutos de la misma
- Escritura pública de apoderamiento del Secretario del Consejo Directivo
- Plano identificativo del ámbito territorial de la actuación sobre el cual se reflejan las parcelas catastrales afectadas por la actuación relacionadas con las fincas registrales correspondientes
- Notas simples de las propiedades de los integrantes de la AIU

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunidad Valenciana, desde el 20 de agosto de 2014 es la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

El artículo 168 de la LOTUP dispone que:

“Los propietarios de terrenos podrán constituirse como agrupación de interés urbanístico siempre que ésta reúna los siguientes requisitos:

a) Integrar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada del ámbito de un programa de actuación, excluidos los de dominio público. Se acreditará incorporando a la escritura de pública de constitución un plano que identifique el ámbito de la actuación y sobre el que se reflejen las parcelas catastrales de las fincas afectadas por la misma.

b) Tener por objeto:

1. Concurrir al concurso para la adjudicación de un programa de actuación integrada o aislada.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	08/06/2021	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
PER SUBSTITUCIÓ, LA CUARTA TINENTA D'ALCALDE	MARIA PILAR BERNABE GARCIA	09/06/2021	ACCVCA-120	15956415170343566610 6187011941315947867



2. Colaborar con el urbanizador de forma convenida con él.

3. Cualquier otra finalidad lícita relacionada con la programación y ejecución de la actuación.

c) Constituirse en escritura pública que protocolice sus estatutos y que se inscribirá en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La inscripción dotará a la agrupación de personalidad jurídico-pública. No obstante, se regirá por el derecho privado salvo en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con la administración actuante.

d) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos integrados, por otorgamiento de sus propietarios, para el cumplimiento de los fines y obligaciones de la agrupación. Los terrenos incorporados a la agrupación de interés urbanístico quedarán vinculados realmente a los fines de ésta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación. La finca ya vinculada a una agrupación no podrá adscribirse a otra.

e) Reconocer el derecho a adherirse a favor de los terceros propietarios afectados por el programa de actuación, en las mismas condiciones y análogos derechos que los fundadores.”

Por su parte, el artículo 169 de la LOTUP, señala que:

“1. Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, llevarán sendos registros de acceso público: el de Programas de Actuación y el de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Tras la aprobación definitiva del programa de actuación, o de su modificación, el ayuntamiento lo inscribirá en el Registro de Programas de Actuación. El ayuntamiento sólo podrá ordenar la publicación de documentación del programa de actuación si está previamente inscrito en el citado registro.

3. Las agrupaciones de interés urbanístico y las entidades de base voluntaria para la conservación de urbanizaciones deberán inscribirse, a efectos de publicidad y para la obtención de beneficios concertados, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.”

Como se ha indicado en el antecedente de hecho primero, el Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2016, acordó aprobar la creación del Registro Municipal de Programas de Actuación, Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Dicho registro, tiene carácter constitutivo puesto que la inscripción es la que otorga la personalidad jurídica a la AIU y además se configura como un instrumento de publicidad y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	08/06/2021	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
PER SUBSTITUCIÓ, LA CUARTA TINENTA D'ALCALDE	MARIA PILAR BERNABE GARCIA	09/06/2021	ACCVCA-120	15956415170343566610 6187011941315947867



transparencia, permitiendo el acceso público a la información relacionada con la actividad de gestión urbanística del municipio.

SEGUNDO.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PRESENTADA Y CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO

Analizada la documentación, se comprueba por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, que:

a) La AIU integra a los propietarios de terrenos que representan el **53,49** por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya son de uso y dominio público, según se acredita en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UE	70.602,00 m2
SUPERFICIE PROPIEDADES USO Y DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL	12.499,11 m2
SUPERFICIE UE EXCLUIDAS PROPIEDADES USO Y DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL	58.102,89 m2
SUPERFICIE FINCAS REGISTRALES URBEM, S.A.*	14.797,89 m2
SUPERFICIE FINCAS REGISTRALES LANDCOMPANY 2020 , S.L.*	16.279,45 m2
SUPERFICIE TOTAL AIU	31.077,34 m2
50% SUPERFICIE NECESARIA PARA AIU	29.051,45 m2
% SUPERFICIE UE PROPIEDAD DE LA AIU	53,49

*no computada en la superficie las fincas en las que la AIU no ostenta la disponibilidad de los terrenos al no tener el 100% de la propiedad de las fincas

No obstante, se advierte que en la escritura de constitución de la AIU en la descripción de las fincas registrales atribuidas a la mercantil “Land Company 2020, S.L.” otorgante de la AIU, figura como título que han sido adquiridas por aportación de la mercantil “Altamira Santander Real Estate, S.A.”, en virtud de escritura de ampliación de capital de fecha 8 de mayo de 2020, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que en las Notas Simples

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	08/06/2021	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
PER SUBSTITUCIÓ, LA CUARTA TINENTA D'ALCALDE	MARIA PILAR BERNABE GARCIA	09/06/2021	ACCVCA-120	15956415170343566610 6187011941315947867



aportadas no figura como titular registral de dichas propiedades la mercantil otorgante de la AIU, manifestando el Notario la necesidad de su inscripción.

Hay que tener en cuenta que la AIU incluye como objeto de sus actuaciones estudiar la posibilidad de redactar un nuevo Plan de Reforma Interior con ocasión del Programa que en su caso se apruebe a propuesta de la Agrupación, el cual incluirá en su alternativa técnica el Plan urbanístico correspondiente, por lo que, para que la Agrupación pueda actuar como tal en régimen de gestión por los propietarios, deberá respetarse en todo momento el porcentaje necesario de propiedad en relación al ámbito de la Unidad de Ejecución que en su caso sea objeto de redelimitación.

b) La AIU tiene por objeto, tal y como se señala en la Escritura de Constitución de la misma en su artículo 4º, (I) ejecutar la Programación urbanística y la urbanización efectiva de la UE A 5.1 del Plan de Reforma Interior ámbito A 5.1 “Sant Marcel·li” de València y, en su caso, mejorar y modificar el planeamiento en vigor así como (II) colaborar con el urbanizador para la ejecución del ámbito, si se diera el caso de gestión directa.

Entre las facetas de la actuación en el proceso de urbanización incluye estudiar la posibilidad de redactar un nuevo PRI que mejore y haga viable la actual planificación así como el asumir ante la Administración actuante la condición de la AIU como agente urbanizador y obtener la adjudicación de Programa conforme al artículo 114 de la LOTUP mediante suscripción del convenio urbanístico correspondiente para colaborar con la Administración actuante en la ejecución de la actuación urbanizadora.

Por lo tanto el objeto de la AIU es la realización de todas las gestiones y trabajos encaminados al desarrollo urbanístico del ámbito de la UE PRI A.5-1 “San Marce·l·l”.

c) Se han constituido en escritura pública protocolizando los Estatutos, tal y como se acredita en la documentación presentada.

d) Las propiedades de la AIU están afectas al cumplimiento de los fines de la misma.

e) Finalmente se reconoce el derecho a favor de terceros propietarios de adherirse a la AIU en las mismas condiciones que los socios fundadores.

En consecuencia, se cumplen con los requisitos establecidos por el artículo 168 de la LOTUP, motivo por el que no existe obstáculo alguno para que se proceda a su inscripción.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	08/06/2021	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
PER SUBSTITUCIÓ, LA CUARTA TINENTA D'ALCALDE	MARIA PILAR BERNABE GARCIA	09/06/2021	ACCVCA-120	15956415170343566610 6187011941315947867



TERCERO.- ÒRGANO COMPETENTE

No concreta la LOTUP cuál es el órgano competente para proceder a la inscripción de las AIU en el correspondiente Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, pudiendo interpretarse que corresponde tal competencia al Alcalde o concejal delegado en virtud de la competencia residual que le atribuye el artículo 124.4.ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Per tot allò que s'ha exposat, ES RESOL: /

Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:

PRIMERO.- Inscribir a la “Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución PRI A.5-1 “San Marce·lf” de València” en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València, de conformidad con los artículos 168 y 169 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

La mera inscripción de la AIU en el Registro no determina la forma de gestión del PAI.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución al interesado, así como a los Servicios de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	08/06/2021	ACCVCA-120	15090562305038643061 8423408727567016351
PER SUBSTITUCIÓ, LA CUARTA TINENTA D'ALCALDE	MARIA PILAR BERNABE GARCIA	09/06/2021	ACCVCA-120	15956415170343566610 6187011941315947867