



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-03003-2022-000013-00	PROPOSTA NÚM. 1
ASSUMPTE Inscripció de la AIU "PATRAIX UE-1" en el Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores.	
ÒRGAN COMPETENT L'ALCALDESSA, P.D. EL QUART TINENT D' ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	
ACORD O RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ RESOLUCIÓ 244 DE 24 DE NOVEMBRE DE 2023	
DATA 29/12/2023	
MATÈRIA I NÚMERO GC - 2170	

Id. Document: jW0h PvGW jpAz mB6s AizT CD5l 8yg=
CÒPIA 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	02/01/2024	ACCVCA-120	10636239042603725703 8866257182002349661



UNITAT 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION		
EXPEDIENT E-03003-2022-000013-00	PROPOSTA NÚM. 1	FISC. /INF. N
ASSUMPTE Inscripció de la AIU "PATRAIX UE-1" en el Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores.		
ÒRGAN COMPETENT L'ALCALDESSA, P.D. EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS		
ACORD/RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ RESOLUCIÓ 244 DE 24 DE NOVEMBRE DE 2023		

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 172 y 175 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las entidades locales, se emite el siguiente informe con propuesta de resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. Andrés Verdú Ortiz, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico "Unidad de Ejecución UE-1 Patraix" (AIU) presenta instancia núm. de Registro I 118 2022 112091 de fecha 1 de junio de 2022, aportando copia de la escritura pública de constitución de la AIU ante el Notario D. Salvador Moratal Margarit, núm. de protocolo 943 de 29 de marzo de 2022.

La solicitud presentada contiene la siguiente documentación:

- Escritura pública de constitución de la AIU en la que figuran protocolizados los Estatutos de la misma.
- 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.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	28/12/2023	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	29/12/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



2º.- Vista la documentación aportada, este Servicio informa el 23 de noviembre de 2022 *“que el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 de Patraix sobre la que se ha constituido la AIU y se pretende su inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, no es el ámbito de la UE que actualmente se encuentra vigente, ya que se encuentra en tramitación su modificación.*

No obstante y visto que se ha aprobado provisionalmente por Acuerdo plenario de fecha 27 de enero de 2022 el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico de Patraix, se procede por este Servicio a informar la posibilidad de inscripción en el citado Registro de la AIU, una vez se apruebe definitivamente el mismo, y haya quedado la UE perfectamente delimitada.”

3º.- Así, este Servicio inicia los trámites pertinentes para comprobar si la AIU que se inscriba en su momento, cumple con los requisitos legales.

Por ello el 26 de julio de 2022 se solicita informe a la Sección Técnica de Inventario del Servicio de Patrimonio acerca de las propiedades municipales existentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 de Patraix; informe que es emitido el 7 de septiembre de 2022.

4º.- El 23 de noviembre de 2022 el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, tras analizar la documentación presentada emite informe en el que se concluye que visto el porcentaje de propiedad de la AIU en el ámbito propuesto, se cumplen con los requisitos establecidos por el artículo 177 del TRLOTUP por lo que *“una vez se haya aprobado definitivamente la modificación del Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico de Patraix, se compruebe que la Unidad de Ejecución 1 aprobada coincide con el ámbito propuesto de la AIU, se haya subsanado la escritura de constitución y se mantengan los porcentajes de propiedad se procederá a tramitar la correspondiente resolución de inscripción.”*

5º.- El 26 de octubre D. Andrés Verdú Ortiz, en representación de la AIU presenta instancia núm. de Registro I 118 2023 261543, solicitando nuevamente la inscripción de la citada AIU, tras haber sido aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico de Patraix por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 12 de julio de 2023, publicado en el BOP nº 202 de fecha 19 de octubre de 2023. La AIU manifiesta que la UE 1 aprobada coincide con el ámbito propuesto por la Agrupación y se mantienen los porcentajes de propiedad de los miembros de la AIU.

6º.- El Servicio de Planeamiento emite informe el 9 de noviembre de 2023 confirmando que la UE-1 aprobada coincide con el ámbito propuesto por la AIU señalando que *“el plano que se adjunta del ámbito aportado por la AIU incluye las parcelas privadas correspondientes a la Unidad de Ejecución 1 incluida en el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico de Patraix aprobado definitivamente”.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	28/12/2023	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	29/12/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE

1. La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunidad Valenciana es el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

2.- El artículo 177 del TRLOTUP dispone que:

“Las personas propietarias de terrenos podrán constituirse como agrupación de interés urbanístico siempre que esta reúna los siguientes requisitos:

*a) Integrar a las personas propietarias 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 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.

2. ° Colaborar con el agente 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 o propietarias, 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 esta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación. La finca ya vinculada a una agrupación no podrá adscribirse a otra.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	28/12/2023	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	29/12/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



e) Reconocer el derecho a adherirse a favor de las terceras personas propietarias afectadas por el programa de actuación, en las mismas condiciones y análogos derechos que los fundadores.”

3.- Por su parte, el artículo 178 del TRLOTUP, 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 solo 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.”

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 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

A la vista del citado artículo 177 del TRLOTUP, la AIU debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que se acredite que integra a las personas titulares de más de la mitad de la superficie de terrenos del ámbito excluidos los de dominio público.
- Que se acredite que cuenta con poder dispositivo sobre los terrenos integrados, por otorgamiento de sus propietarios o propietarias, para el cumplimiento de los fines y obligaciones de la AIU, quedando vinculados realmente a los fines de esta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	28/12/2023	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	29/12/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



La acreditación de la titularidad de los terrenos referidos debe realizarla la AIU.

Analizada la documentación, se comprueba por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, en su informe de fecha 23 de noviembre de 2022, que:

- La AIU integra a las personas propietarias de terrenos que representan el **70,80%** de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya son de uso y dominio público con el siguiente cuadro:

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	2.045,89 m2s
SUPERFICIE PROPIEDADES USO Y DOMINIO PÚBLICO	963,98 m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE	1.081,91 m2s
SUPERFICIE AIU	766,00 m2s
SUPERFICIE OTROS	315,91 m2s
LEGITIMACIÓN NECESARIA (50% ÁMBITO COMPUTABLE)	540,96 m2s
% SUPERFICIE COMPUTABLE UE PROPIEDAD DE AIU	70,80%



En el documento de deslinde aportado, se incluye como “de otros” una porción vallada de 108,95 m2 correspondientes a la parcela número 5, ubicada en la c/ Juan Bautista Corachán, 13 y referencia catastral 4316601YJ2741E0001ST, ya que el resto está abierto al uso público. En el cómputo de la superficie de dicha parcela, este Servicio ha tenido en cuenta los metros que

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	28/12/2023	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	29/12/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



constan en el catastro puesto que a pesar de estar pavimentada y abierta al público, según el informe del Servicio de Patrimonio no consta acreditada la titularidad municipal.

Hay que tener en cuenta que la AIU en el artículo tercero de los Estatutos incluye como fin de la Agrupación proponer a la administración actuante la programación y adjudicación de la actuación integrada así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución del ámbito identificado en el plano protocolizado en la escritura fundacional en régimen de gestión por personas propietarias, por lo que, para que la Agrupación pueda actuar como tal en régimen de gestión por las personas propietarias, 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 delimitación.

En este sentido, es importante señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120.1b) del TRLOTUP:

“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.**”*

Por lo tanto tal y como se desprende de los datos facilitados, se cumple con el requisito exigido para poder ostentar la condición de agente urbanizador.

- El objeto de la AIU es el previsto en el artículo 177 del TRLOTUP.
- Se han constituido en escritura pública protocolizando los Estatutos, tal y como se acredita en la documentación presentada.
- Queda acreditado mediante notas simples aportadas al expediente que las fincas son de titularidad de los miembros que han constituido la Agrupación, aportando la actualización de las mismas el 14 de diciembre de 2023 (I 118 2023 299704).

Será necesario una vez inscrita la Agrupación, que se haga constar mediante nota al margen en el Registro de la Propiedad que las fincas están afectas al cumplimiento de los fines de la misma.

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	28/12/2023	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	29/12/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



En consecuencia, se cumplen con los requisitos establecidos por el artículo 177 del TRLOTUP, motivo por el que no existe obstáculo alguno para que se proceda a su inscripción, ostentando legitimación para poder solicitar el régimen de gestión por las personas propietarias del ámbito que le es propio, al cumplir con los requisitos necesarios previstos en el artículo 120.1b) del TRLOTUP.

TERCERO.- ÓRGANO COMPETENTE

No concreta el TRLOTUP 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, no obstante, en el Ayuntamiento de València esta competencia está delegada en el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana.

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

Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:

PRIMERO.- Inscribir a la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución UE-1 Patraix” en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València, de conformidad con los artículos 177 y 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

Si bien la citada AIU tiene legitimación para poder solicitar el régimen de gestión por las personas propietarias del ámbito que le es propio, al cumplir con los requisitos necesarios previstos en el artículo 120.1b) del TRLOTUP, la mera inscripción de la AIU en el Registro no determina la forma de gestión del Programa de Actuación Integrada.

Una vez inscrita la Agrupación en el Registro de Agrupaciones y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València se hará constar mediante nota al margen en el Registro de la Propiedad que las fincas están afectas al cumplimiento de los fines de la misma.

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	28/12/2023	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	29/12/2023	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166