



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2022/00005326T
Procedimiento:	Registro de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades colaboradoras
Persona interesada:	AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO UE 33
Representante:	VICENTE GIL PITARCH
Equip de govern (EMOBIOL)	

“Habida cuenta de documentación presentada por el abogado Vicente Gil Pitarch en fechas 24 de diciembre de 2021 y 6 de mayo de 2022 (RE núm. 35460 y 13967) en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33, a fin de que se proceda a inscribir a la citada Agrupación en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés urbanístico y Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento de Vila-real.

Atendido que el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de 26 de mayo de 2020, acordó aprobar la creación del Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras como instrumento público de carácter informativo, teniendo dicho Registro dos secciones: la sección primera, de Programas de Actuación Integrada y Aislada y la sección segunda, de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y en la disposición adicional tercera del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

Considerando que, en el citado acuerdo de Pleno, se detalla el contenido del Registro que, en lo que afecta a las Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, es:

- Número Registro.
- Denominación de la Agrupación o Entidad Colaboradora.
- Expediente de referencia.
- Objeto de la Agrupación o Entidad.
- Fecha de constitución.
- Fecha de inscripción.
- Representantes de la Agrupación o de la Entidad Colaboradora.

Visto que en el referido acuerdo del Pleno de 26 de mayo de 2020 se encarga a la Sección de Urbanismo la gestión del Registro, su mantenimiento, la coordinación de su





Ajuntament de Vila-real

funcionamiento y el seguimiento de su evolución, así como la práctica de inscripciones e igualmente su publicación en la web del Ayuntamiento “Área de Urbanismo”.

Visto lo dispuesto en el artículo 178 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje que - con idéntico tenor que el antiguo artículo 169 de la Ley 5/2014 - establece 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.”

Atendido que el mencionado Decreto legislativo 1/2021, en su artículo 177, bajo el título “Las agrupaciones de interés urbanístico” dispone:

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

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

3.º 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.





Ajuntament de Vila-real

No obstante, se registrá 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.

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.”

Considerando que se ha aportado al expediente escritura de constitución de la “Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33”, otorgada en fecha 3 de diciembre de 2021 ante la notaria de Vila-real, María Pilar Nácher Martí, con el número 1.590 de su protocolo, en la que se determina el ámbito territorial y se protocolizan sus estatutos, junto con ficha de la unidad de ejecución 33, notas simples de las parcelas cuya titularidad corresponde a los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU), y certificación catastral descriptiva y gráfica de dichas parcelas. Igualmente, se ha aportado escritura de aclaración otorgada ante la referida notaria María Pilar Nácher Martí, en fecha 5 de mayo de 2022 con el número 697 de su protocolo.

Visto el informe favorable emitido por el arquitecto general municipal en fecha 26 de abril de 2022 en el que señala que las condiciones técnicas de las agrupaciones de interés urbanístico se establecen en el artículo 177.1.a) del Decreto Legislativo 1/2021, que la “Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33” se constituye sobre terrenos situados en la unidad de ejecución UE-33 de suelo urbano residencial unifamiliar UFA-2; y que los terrenos incluidos en dicha AIU ocupan una superficie total de 10.608 m², y comprenden las parcelas catastrales siguientes: 7763906YK4276S0001Y, 7764201YK4276S0001UZ y 7764205YK4276S0001BZ, con una superficie catastral de 5.844 m², 3.753 m² y 1.011 m², respectivamente. Señala, igualmente, el arquitecto general municipal que la unidad de ejecución UE-33 susceptible de programarse, de conformidad con el Plan General, tiene una superficie de 12.988,31 m², por lo que los terrenos incluidos en la “Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33” representan el 81,67% de la superficie de la unidad de ejecución y que a la escritura de constitución de la citada AIU se incorporan planos en los que se identifica el ámbito de actuación, con reflejo de las parcelas catastrales de las fincas afectadas, por lo que señala que, en consecuencia, las parcelas de referencia reúnen las condiciones técnicas para constituirse la “Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33”.

Visto el informe favorable de la funcionaria técnico de Administración General de fecha 6 de mayo de 2022, en el que señala que, a la vista de la documentación aportada, se comprueba que: a) Los asociados fundadores de la “Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33”, manifiestan expresamente en el artículo 5.1 “*ámbito de la actuación*” de los estatutos protocolizados, que “cuentan con la propiedad de más de la mitad de la superficie de dicho ámbito, lo que se hace contar a los efectos previstos en la LOTUP” y el arquitecto general municipal en su informe de fecha 26 de abril de 2022 señala que “los terrenos incluidos en la “Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33” representan el 81,67% de la superficie de la unidad de ejecución”. b) El objeto de la “Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33”, es el





Ajuntament de Vila-real

previsto en el artículo 177 del Decreto legislativo 1/2021. c) Se ha constituido la AIU en escritura pública protocolizando los Estatutos, tal y como se acredita en la documentación presentada; habiéndose solicitado su inscripción en el registro de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras. d) Tal y como resulta de la escritura de constitución aportada, las tres comparecientes que fundan y constituyen la "Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33" ostentan una de ellas la plena propiedad de una de las fincas, y las otras dos, una la nuda propiedad y la otra el usufructo, esto es en común la plena propiedad, de las otras dos fincas. Además, en la escritura de aclaración, las otorgantes, en la condición en que intervienen, aclaran y dejan constancia expresa de su sometimiento al régimen legal del artículo 177 de la LOTUP, y en particular, manifiestan expresamente que la "Agrupación de interés urbanístico U.E. 33" 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 agrupación, en los términos que establece el apartado d) del citado precepto. Y en el artículo 10 de los estatutos, "Fincas afectas al cumplimiento de la obligación", número 1 se señala que "son fincas afectas al cumplimiento de los fines de la agrupación los terrenos o derechos de aprovechamiento urbanístico de los asociados, comprendidos dentro del ámbito a que se refleja en el artículo 5.1 e) Finalmente, en los estatutos protocolizados de la "Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33", concretamente en su artículo 7 "Personas que pueden ser asociados" se acuerda que formarán parte de la agrupación, cuando se incorporen expresamente a ella con aceptación de sus Estatutos, tanto los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, como los titulares del derecho de aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo incluido en el mismo, para el caso de que se hubiera producido una cesión anticipada de dicho suelo en favor de la administración, con simultánea reserva del derecho de aprovechamiento urbanístico, así como las Entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales. Y en su artículo artículo 9 "Procedimiento de incorporación" se señala que "Tanto los miembros fundadores como los incorporados o adheridos con posterioridad, a la Agrupación, tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones." Señalándose, igualmente, en el informe que, en consecuencia, se cumplen los requisitos establecidos por el artículo 177 del Decreto legislativo 1/2021 de 18 de junio, para que las personas propietarias de terrenos puedan constituirse como agrupación de interés urbanístico, no apreciándose obstáculo alguno para que se proceda a la inscripción, con el contenido que se detalla en el referido informe. Y,

Considerando que, puesto que el Decreto legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, no concreta cual 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, se considera que dicha competencia corresponde al Alcalde, en virtud de la competencia residual que le atribuye el artículo 22.1.s de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Esta Alcaldía, **RESUELVE:**

Primero.- Inscribir a la "Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33" en la Sección Segunda denominada "Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras", del Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés urbanístico y Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento de Vila-real, con el siguiente contenido:





Ajuntament de Vila-real

- Número Registro: 2022/1.
- Denominación de la Agrupación o Entidad Colaboradora: “Agrupación de Interés Urbanístico U.E. 33”.
- Expediente de referencia: 2022/00005326T
- Objeto de la Agrupación o Entidad, de conformidad con el artículo 4 “Objeto y multas” de los Estatutos de la AIU UE 33:
 - 1.- *La agrupación se constituye para colaborar y contribuir a la programación urbanística y a la urbanización efectiva de la Unidad de Ejecución 33 del P.G.O.U. de Vila-real, delimitado en el plano que se une a los presentes estatutos y formados por las parcelas catastrales relacionados en documento unido.*
 - 2.- *Este objeto se realizará solicitando para si misma la condición de agente urbanizador al amparo de la LOTUP.*
 - 3.- *El fin de esta agrupación es obtener la finalización efectiva de la urbanización de la U.E. 33.*
 - 4.- *La A.I.U. solicitará la gestión urbanística del PAI consiguiendo la condición de agente urbanizador y asumirá desde el primer momento toda la gestión y todos los gastos derivados de dicha condición de agente urbanizador y la redacción y modificación de proyectos y documentos propios de la labor de un agente urbanizador, incluyendo proyectos y estudios complementarios, proyecto de Urbanización y de Reparcelación y toda la gestión que esto requiera, hasta la finalización efectiva y entrega de las obras de urbanización. Asumirá también como suyos, las posibles pérdidas o posibles beneficios derivados de la condición de agente urbanizador, también asumirá los costes derivados de las cuotas de urbanización correspondientes a los propietarios que opten por el pago de dichas cuotas en terreno, adjudicándose en concepto de retribución al urbanizador, dicho terreno.”*
- Fecha de constitución: 3 de diciembre de 2021 en escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico, otorgada ante la notaria de Vila-real, María Pilar Nácher Martí, con el número 1.590 de su protocolo.
- Fecha de inscripción: coincidente con la fecha de la resolución de Alcaldía que acuerde la inscripción.
- Representantes de la Agrupación o de la Entidad Colaboradora: consejo Directivo:
 - Presidente: Ana María Candau Vilnova.
 - Vocal: Vicenta Teresa Navarro Tomás.
 - Secretario: Vicenta Teresa Navarro Tomás.
 - Apoderada: Ana María Candau Vilanova

Segundo.- Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de un mes recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, o bien, en el plazo de dos meses recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, con la advertencia de que éste último no se podrá interponer hasta la resolución expresa o la desestimación presunta del de reposición, todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso, en su caso, que estime procedente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 40.2, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones





Ajuntament de Vila-real

Públicas y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.”

Vila-real, 9 de mayo de 2022
El alcalde

Vila-real, 10 de mayo de 2022
El Secretario

JOSE BENLLOCH FERNANDEZ

RAMON LÓPEZ SALES

