

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Alboraya

*2024/08217 Anuncio del Ayuntamiento de Alboraya sobre la aprobación la reparcelación forzosa de la unidad de ejecución única del Plan de Reforma Interior del sector Ronda Nord. Expediente: 34/2008.*

#### ANUNCIO

Visto el informe propuesta emitido por el TAG de urbanismo de fecha 6 de mayo de 2023 sobre aprobación del Proyecto de Reparcelación del PAI Ronda Nord, y que a continuación se transcribe:

##### ANTECEDENTES

1. La Agrupación de Interés Urbanístico Ronda Nord (AIU) presentó, el 15 de marzo de 2022 (R.E. 4366), Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución única del Plan de Reforma Interior del Sector Ronda Nord de Alboraya. El 30 de mayo de 2022 (R.E. 9436) completa la solicitud inicial aportando certificación registral de dominio y cargas expedido por el Registro de la Propiedad de Valencia nº 13, y una versión modificada del Proyecto de Reparcelación por actualización a la nueva información registral obtenida. Así mismo, se aportó autorización expedida por el Agente Urbanizador, AIU, a favor de la mercantil Turiaber 2021 SL., para realizar cuantas gestiones y trámites sean necesarios para el buen desarrollo de la ejecución del Programa de Actuación Integrada, del Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

El 29 de julio de 2022 se emite informe jurídico favorable para que sea sometido a información pública vía notarial el Proyecto de Reparcelación Forzosa, de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística Valenciana, de 30 de diciembre de 2005, y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, de 19 de mayo de 2006.

El 18 de abril de 2023 la AIU presenta en el Ayuntamiento Acta de Protocolización y exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior Ronda Nord de Alboraya, autorizada por el Notario de Alboraya D. Luis Manuel Mata Rabasa, el 11 de agosto de 2022, n.º 371 de protocolo.

Durante el periodo de información pública se han presentado dos escritos de alegaciones:

a) D. Francisco de Asis Benac Prefaci y Doña Teresa y D. Lucas Benac Vegas, el 20 de septiembre de 2022 (R.E. 16.870).

b) D.ª Mercedes Gimeno Sanfeliu, el 22 de septiembre de 2022 (R.E. 1715).

Turiaber 2021 SL. presenta, el 2 de diciembre de 2022 (R.E.2268), informe jurídico respecto a las alegaciones presentadas.



Informe de la Arquitecta Municipal, de 10 de octubre de 2023, en el que se requiere de subsanaciones. La AIU presenta, el 21 de diciembre de 2023 (R.E. 22608) subsanación de deficiencias. El 16 de febrero de 2024 la Arquitecta Municipal emite informe favorable al proyecto.

2. El Pleno del Ayuntamiento acordó, el 29 de febrero de 2024, autorizar la cesión de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Urbanística Ronda Nord, de la Agupación de Interés Urbanístico a Turiaber 2021 SL., condicionado a que ésta presente la garantía correspondiente, así como la documentación que acredite su solvencia técnica-financiera y profesional. A la vista de la documentación presentada, se emite informe el 6 de mayo de 2024 en el que se da por cumplida las condiciones, debiendo considerar a Turiaber 2021 SL. como Agente Urbanizador del Programa de Actuación Urbanística Ronda Nord, con indicación de dar dar cuenta al Pleno en la siguiente sesión que celebre.

Turiaber 2021 SL. presenta el 11 de abril de 2024, adecuación del Proyecto Reparcelación Forzosa por la asunción de la condición de Agente Urbanizador. La adecuación consiste en modificar la ficha descriptiva de la Finca Resultante M1 del Proyecto de Reparcelación, inicialmente adjudicada a la Agrupación de Interés Urbanístico como retribución en especie, y que se adjudica a la mercantil Turiaber 2021 SL., en su condición de nuevo Agente Urbanizador.

## INFORME

1. Sometido a información pública la versión modificada del Proyecto de Reparcelación Forzosa, de conformidad con lo establecido en el artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), de 30 de diciembre de 2005, y el artículo 416 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, de 19 de mayo de 2006, procede emitir una resolución estimando o desestimando las alegaciones y aprobando la reparcelación, para que una vez elevado a público se proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad:

a) El artículo 177.2 de la LUV establece lo siguiente: La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. La aprobación podrá producirse pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto.

En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título inscribible, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto.

b) El artículo 425 del ROGTU, referente a la elevación a público del Proyecto de Reparcelación (en referencia al artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana), establece lo siguiente:

1. (suprimido por el artículo 4 del D[Comunidad Valenciana] 36/2007, 13 abril, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (D.O.C.V. 17 abril). Vigencia: 18 abril 2007).



2. (suprimido por el artículo 4 del D [Comunidad Valenciana] 36/2007, 13 abril, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (D.O.C.V. 17 abril). Vigencia: 18 abril 2007).

3. La elevación a público del contenido íntegro del proyecto de reparcelación podrá producirse mediante certificación del Secretario Municipal o mediante escritura pública. En este segundo supuesto, si el Urbanizador no otorgara la referida escritura en el plazo de un mes a contar desde el momento en que el acuerdo de aprobación sea firme en vía administrativa, el Ayuntamiento, de oficio, deberá elevar a público la reparcelación y presentarla en el Registro de la Propiedad para su inscripción, en el plazo de dos meses.

(Número 3 del artículo 425 redactado por el artículo 5 del D [Comunidad Valenciana] 36/2007, 13 abril, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (D.O.C.V. 17 abril). Vigencia: 18 abril 2007).

4. Cuando la elevación a público del contenido del Proyecto de Reparcelación se efectúe mediante escritura pública, será el Secretario quien, en todo caso, certifique la aprobación y firmeza del Proyecto de Reparcelación, como condición necesaria para su inscripción.

5. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 180.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

c) El Artículo 180 LUV, referente a los efectos de la reparcelación, establece lo siguiente:

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido. El urbanizador, o la Administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados de la inscripción se entenderán incluidos en los gastos de gestión del urbanizador.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá, además de los efectos previstos en los artículos 168, 169 y 170.1 del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, los siguientes:

a) Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.



2. El órgano competente para adoptar el acuerdo es la Junta de Gobierno Local, en virtud del apartado Primero. Tres 1 del Decreto de delegaciones n.º 2214, de 28 de junio de 2023.

3. En cuanto a las dos alegaciones presentadas doy por reproducido aquí, por adhesión al mismo, el informe de contestación presentado por el Agente Urbanizador que propone la desestimación de las mismas. Solo añadir, en cuanto a la alegación presentada por D.ª Mercedes Gimeno Sanfeliu, referente a su pretensión de caducidad del Programa, que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 9 de Valencia, en sentencia n.º 119, de 18 de mayo de 2023, desestima su pretensión de caducidad del Programa.

4. En conclusión, se emite informe jurídico favorable para la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa del PAI Ronda Nord, con la adecuación del mismo al nuevo Agente Urbanizador.

A la vista de todo lo anterior La Junta de Gobierno Local, por unanimidad acuerda:

PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por D. Francisco de Asis Benac Prefaci y Doña Teresa y D. Lucas Benac Vegas, el 20 de septiembre de 2022 (R.E. 16.870) y D.ª Mercedes Gimeno Sanfeliu, el 22 de septiembre de 2022 (R.E. 1715).

SEGUNDO. Aprobar el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución única del Plan de Reforma Interior del Sector Ronda Nord de Alboraya.

TERCERO. Notificar a todos los propietarios e interesados en el procedimiento.

CUARTO. Notificar a Turiaber 2021 SL., en su condición de Agente Urbanizador.

QUINTO. Publicar éste acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Alboraya, a 15 de mayo de 2024. —El vicesecretario, Fermín Parrilla Galdón.

