

La Secretaria de l'Ajuntament d'Alzira

CERTIFICA:

Que la Junta de Govern Local, en la sessió celebrada el dia 13/11/2024, va adoptar l'acord següent:

57.- 9100/2022 - ÀREA GESTIÓN DEL TERRITORIO. EXP 9100/2022. APROVACIÓ DEL PROGRAMA PER AL DESENROTLLAMENT DEL SECTOR ARI 93 POLÍGON INDUSTRIAL CARRETERA D'ALBALAT EN RÈGIM DE GESTIÓ DIRECTA.

ANTECEDENTES

1. El pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión de fecha 29 de junio de 2022, acordó aprobar definitivamente el documento Refundido de Modificación del Plan ARI93/ARI01-Polígono Industrial Carretera de Albalat, fechado en junio de 2022, en cuyas determinaciones se establecía la gestión directa para el desarrollo del referido sector.

2. Por los Servicios Técnicos Municipales se redacta de oficio el P.A.I. Sector ARI93-Polígono Industrial Carretera de Albalat, fechado en 16 de diciembre de 2022, e integrado por los siguientes documentos: alternativa técnica (proyecto de urbanización), proposición jurídico - económica y proyecto de reparcelación.

3. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2022, acordó someter a información pública la iniciativa de Programa de Actuación Integrada Sector- ARI 93 Polígono Industrial Carretera de Albalat en régimen de gestión directa, así como el proyecto de reparcelación por un periodo de 45 días hábiles a contar desde el día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos de presentación de alegaciones y en un diario de los de mayor tirada.

4. Los anuncios expresados se publicaron en el DOGV nº nº 9580, de 21 de Abril de 2023, así como en el periódico Levante, en la edición del día 11 de Abril de 2023.

5. Durante dicho periodo de información pública se han presentado 66 alegaciones que, han sido objeto de contestación por los servicios técnicos y jurídicos, mediante informe de fecha 10/10/2023, en los siguientes términos:

"Durante el periodo de información pública se han presentado diversas alegaciones, su estudio y propuesta de resolución se realiza por orden de presentación y su estimación, si es el caso, se incorpora en los distintos documentos de gestión y de obra.

ALEGACIÓN Nº 1

Interesado: **ASV FUNESER, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023002711 y 2023003685**

Fecha: **25/01/2023 y 01/02/2023**

ALEGA:

Cambio de titularidad de la parcela identificada en el proyecto de reparcelación como la adjudicada 14.06 a nombre de Tanatorio Santos Patronos, S.L. Se presenta escritura pública de fusión por absorción, otorgada el 28 de septiembre de 2020, siendo el actual titular ASV FUNESER, S.L.U.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR, de conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de las fincas registrales 7219 y 19986, correspondientes con parcela aportada 14.06, a nombre de ASV FUNESER, S.L.U.

ALEGACIÓN Nº 2

Interesado: **AMPARO ESPAÑA FONTANA**

N.º registro de entrada: **2023002892**

Fecha: **26/01/2023**

ALEGA:

Cambio de titularidad de la parcela identificada en el proyecto de reparcelación como la aportada 5.07 a nombre de Amparo España Fontana, Amparo Sanjuan España y Elena Sanjuan España. Se presenta escritura de compraventa, otorgada el 11 de septiembre de 2020, siendo los actuales titulares Salvador Albelda Selva y Marcos López López.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR, de conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de la finca registral 38301, correspondiente con la parcela aportada 5.07, a nombre de SALVADOR ALBELDA SELVA Y MARCOS LÓPEZ LÓPEZ.

ALEGACIÓN Nº 3, 4 y 5

Interesado: **M.ª DOLORES ROCA SANZ, FAUSTINO Y TOMAS ANDUJAR GARCIA**

N.º registro de entrada: **2023003732, 2023003735 y 2023003737**

Fecha: **01/02/2023**

Aunque se presentan alegaciones por separado el escrito de alegación es el mismo y la propiedad a que se refieren es la aportada y adjudicada número 11.01.

ALEGA:

Cambio de titularidad de la parcela identificada en el proyecto de reparcelación en un 6,79% de la adjudicada 11.01 a nombre de los conyugues Faustino Andújar García y Dolores Roca Sanz y de los conyugues Tomás Andújar García y Lourdes Lorenzo Moreno. Se presenta escritura de compraventa, otorgada el 23 de abril de 2019, siendo el actual titular Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR, de conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de la finca registral 46.920 que corresponde con el 6,79% de la parcela adjudicada 11.01 a nombre de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

ALEGACIÓN Nº 6

Interesado: **DIEGO SALVADOR SÁEZ y DAVID SALVADOR SÁEZ**

N.º registro de entrada: **2023005112**

Fecha: **14/02/2023**

ALEGA:

Cambio de titularidad de la parcela identificada en el proyecto de reparcelación en un 4,88% de la aportada 5.16 a nombre de José Salvador Morales. Se presenta nota simple, del registro de la propiedad de fecha 09/02/2023, de la finca registral número 31370, que corresponde con la aportada 5.16, siendo los actuales titulares María José Mercedes Salvador Cuenca (1/2), David Salvador Saez (1/4) y Diego Salvador Saez (1/4).

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR, de conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad del 4,88% la finca registral 31370 que estaba a nombre de José Salvador Morales por:

- el 2,4375% de la parcela aportada 5.16 a nombre de María José Salvador Cuenca.

- el 1,21875% de la parcela aportada 5.16 a nombre de David Salvador Sáez.

- el 1,21875% de la parcela aportada 5.16 a nombre de Diego Salvador Sáez.

Quedando de la siguiente forma la titularidad de la finca registral 31370:

- 17/240 en pleno dominio con carácter ganancial a nombre de José Gregori Pereperez y Natividad Enguix España.
- 17/240 en pleno dominio con carácter ganancial a nombre de Alfredo Gregori Pereperez y Rosa María Soler Murillo.
- 17/240 en pleno dominio con carácter ganancial a nombre de Agustín Gregori Pereperez y María Carmen Bernabeu Ferrer.
- 39/800 en pleno dominio a nombre de Francisco Salvador López.
- 39/800 en pleno dominio a nombre de Teresa Salvador López.
- 39/800 en pleno dominio a nombre de Aurora Salvador López.
- 39/800 en pleno dominio a nombre de María José Mercedes Salvador Cuenca.
- 30/100 en pleno dominio a nombre de Valpackaging Iberica, S.L.
- 39/160 en pleno dominio a nombre de Negorimex, S.L.
- 39/1600 en pleno dominio a nombre de María José Mercedes Salvador Cuenca.
- 39/3200 en pleno dominio a nombre de David Salvador Sáez.
- 39/3200 en pleno dominio a nombre de Diego Salvador Sáez.

ALEGACIÓN Nº 7

Interesado: **NACOSUCRO, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023005121**

Fecha: **14/02/2023**

ALEGA:

1. La incorporación de la documentación que se debe exponer al público de todas las situaciones de cada una de las parcelas.

2. La suspensión del procedimiento de aprobación del Programa, con retroacción de lo actuado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: (parcela aportada y adjudicada 18.06)

1. **DESESTIMAR.** La mercantil interesada, en la alegación que fundamenta lo solicitado, indica que la iniciativa de Programa sometida a información pública no recoge datos fundamentales para conocer la situación jurídica de los titulares de suelo incluido en el Sector y se merma la información a los interesados puesto que el PAI parte de una situación de inexistencia de actuaciones urbanísticas anteriores. Todo ello se fundamenta en el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 53.1,d) de la Ley 39/2015, en relación con la STS de 27/02/2008.



Al efecto debe responderse que, el contenido del Programa de Actuación Integrada viene relacionado en el artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante TRLOTUP), donde en ningún caso se exige establecer cuál es la situación jurídica de cada parcela en concreto. Todas las parcelas se encuentran dentro de los parámetros urbanísticos definidos en la ordenación pormenorizada que se incluye tanto en la documentación de la alternativa técnica como en la proposición jurídico-económica y, por tanto, a tales parámetros nos remitimos para que cada propietario conozca cuál es la situación urbanística concreta de su parcela.

Por otra parte, la fundamentación jurídica a la que alude el interesado, hace referencia al derecho de los ciudadanos a no presentar datos y documentos no exigidos por las normas aplicables al procedimiento de que se trate, que ya se encuentren en poder de las Administraciones Públicas o que hayan sido elaborados por éstas. Consideramos que tal derecho, previsto en el art. 53.1 d) de la Ley 39/2015 y, por ende, la jurisprudencia alegada, no se aplica a las manifestaciones del interesado, puesto que este Ayuntamiento no ha exigido al mismo la presentación de documento alguno.

2. DESESTIMAR. Por lo expresado en la alegación primera no procede suspender el procedimiento.

ALEGACIÓN Nº 8

Interesado: **I-DE REDES ELÉCTRICAS, S.A.U**

N.º registro de entrada: **2023006209 y 2023010971**

Fecha: **22/02/2023 y 29/03/23**

ALEGA:

1. Dentro de las previsiones del Proyecto de Urbanización, y en lo referente al suministro de energía eléctrica, deberá realizarse una previsión de la demanda de energía eléctrica en función de los usos y actividades que se definirán de acuerdo a los valores mínimos establecidos en la normativa vigente o superior si las previsiones de uso lo requieren. Con este valor de previsión de la demanda se dimensionarán las instalaciones necesarias para atenderla que se recogerán en el proyecto de urbanización.

2. Todas las instalaciones eléctricas actuales deben ser respetadas por el P.A.I, bien integrando las mismas en el diseño urbanístico y manteniendo la actual servidumbre, o bien, previendo su desvío o soterramiento en los tendidos eléctricos aéreos que sobrevuelen dichos terrenos. En ambos casos, el coste será asumido por el solicitante.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1. DESESTIMAR. El ARI-93 es un polígono consolidado con instalaciones de media y baja tensión en funcionamiento y con la potencia de energía eléctrica ajustada a la demanda. Por tratarse de un polígono consolidado no hay previsión de modificación de las instalaciones eléctricas existentes, en todo caso, las nuevas edificaciones deberán solicitar el oportuno suministro a la compañía eléctrica.

2. ESTIMAR. Las instalaciones eléctricas actuales serán respetadas por el P.A.I, integrando las mismas en el diseño urbanístico y manteniendo la actual servidumbre, o previendo su desvío o soterramiento en los tendidos eléctricos

aéreos que sobrevuelen dichos terrenos. En ambos casos, el coste será asumido por el programa.

ALEGACIÓN Nº 9

Interesado: **ANTONIO VIDAL MAS**

N.º registro de entrada: **2023008162**

Fecha: **08/03/2023**

ALEGA:

Durante la ejecución de las obras de urbanización la reposición del vallado en la alineación definitiva, en la misma tipología y dimensiones al existente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: (parcela aportada y adjudicada 7.02)

DESESTIMAR:

El vallado existente se repondrá con la normativa sectorial (PATRICOVA) aplicable. Al tratarse de una zona inundable deberá reponerse con vallado permeable, eso sí, podrá ser de la misma altura al existente.

ALEGACIÓN Nº 10

Interesado: **BERNARDO YANICK GONZÁLEZ ROSELLO y MARCOS OLIVERT MILÁN**

N.º registro de entrada: **2023008700**

Fecha: **13/03/2023**

ALEGA:

1. Error en la titularidad y superficie de la parcela 5.04, finca registral 38.405.
2. Error en la superficie de la parcela 5.11.
3. Error en la superficie de la parcela 5.12.
4. Error en la superficie de la parcela 5.14.
5. Error en la titularidad y superficie de la parcela 5.16.
6. Error en la cuantificación de los derechos de Bernardo González Roselló y Marcos Olivert Milán.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1. **ESTIMAR PARCIALMENTE.**

ESTIMAR. De conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de la finca registral 38.405, que corresponde con la parcela adjudicada 5.04, a nombre de Bernardo Yanick González Rosello y Marcos Olivert Milán.

DESESTIMAR. Conforme el proyecto de reparcelación la superficie de parcela aportada, finca registral 38.405 que corresponde con la parcela adjudicada 5.04, aporta 709,2 m² y se le adjudican 857,38 m². Los metros cuadrados adjudicados se corresponden con los 709,2 m² aportados por la parcela 5.04 más 148,18 m², parte proporcional del vial privado en proindiviso, de la aportación de la parcela 5.16.

2. **DESESTIMAR.** Conforme el proyecto de reparcelación la superficie de parcela aportada, finca registral 38.284 que corresponde con la parcela adjudicada 5.11, aporta 383,58 m² y se le adjudican 713,23 m². Los metros cuadrados adjudicados se corresponden con los 589,97 m² adjudicados a la parcela 5.11 más 123,26 m², parte proporcional del vial privado en proindiviso, de la aportación de la parcela 5.16.

3. **DESESTIMAR.** Conforme el proyecto de reparcelación la superficie de parcela aportada, finca registral 38.280 que corresponde con la parcela adjudicada 5.12, aporta 99,71 m² y se le adjudican 205,46 m².

4. DESESTIMAR. Conforme el proyecto de reparcelación la superficie de parcela aportada, finca registral 39.821 que corresponde con la parcela adjudicada 5.14, aporta 610,43 m² y se le adjudican 1108,35 m². Los metros cuadrados adjudicados se corresponden con los 916,80 m² adjudicados en la parcela 5.14 más 191,55 m², parte proporcional del vial privado en proindiviso, de la aportación de la parcela 5.16.

5. ESTIMAR PARCIALMENTE.

ESTIMAR. Finca registral 31.370 que corresponde con parte de la parcela aportada 5.16.

Titularidad de la finca registral 31.370:

- 17/240 en pleno dominio con carácter ganancial a nombre de José Gregori Pereperez y Natividad Enguix España.
- 17/240 en pleno dominio con carácter ganancial a nombre de Alfredo Gregori Pereperez y Rosa María Soler Murillo.
- 17/240 en pleno dominio con carácter ganancial a nombre de Agustín Gregori Pereperez y María Carmen Bernabeu Ferrer.
- 39/800 en pleno dominio a nombre de Francisco Salvador López.
- 39/800 en pleno dominio a nombre de Teresa Salvador López.
- 39/800 en pleno dominio a nombre de Aurora Salvador López.
- 39/800 en pleno dominio a nombre de María José Mercedes Salvador Cuenca.
- 30/100 en pleno dominio a nombre de Valpackaging Iberica, S.L.
- 39/160 en pleno dominio a nombre de Negorimex, S.L.
- 39/1600 en pleno dominio a nombre de María José Mercedes Salvador Cuenca.
- 39/3200 en pleno dominio a nombre de David Salvador Sáez.
- 39/3200 en pleno dominio a nombre de Diego Salvador Sáez.

DESESTIMAR. Conforme el registro de la propiedad la titularidad de las fincas aportadas como parcela 5.16 y que en este momento funciona como "zonas comunes" difiere de las del resto de propiedades a las que se accede por estas "zonas comunes". Las parcelas aportadas y que deberán tener acceso desde la CV-505 se han visto incrementadas en superficie en la adjudicación. De igual forma, las parcelas que tienen acceso por la "zona común – vial interior privado" también han incrementado su superficie al incluirse la parte proporcional del vial interior privado.

6. DESESTIMAR. Las superficies aportadas y adjudicadas que aparecen en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación son correctas, según se ha detallado en los puntos anteriores.

ALEGACIÓN Nº 11

Interesado: **MARÍA AMPARO RAMÍREZ MARTÍNEZ**

N.º registro de entrada: **2023008903**

Fecha: **14/03/2023**

ALEGA:

Cambio de titularidad de la parcela identificada en el proyecto de reparcelación como adjudicada 21.02 a nombre de los conyugues Bernardo José Gomis Montaner y María Amparo Ramírez Martínez.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR, de conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de la finca registral

44.482, que corresponde con la parcela adjudicada 21.02, a nombre de GFS Servicios Auxiliares, S.L.

ALEGACIÓN Nº 12

Interesado: **BERNARDO YANICK GONZÁLEZ ROSELLO Y MARCOS OLIVERT MILÁN**

N.º registro de entrada: **2023008936**

Fecha: **14/03/2023**

ALEGA:

Alegación complementaria a la alegación número 10, al respecto de las parcelas 5.04, 5.11, 5.12, 5.14 y 5.16, expone:

1. Inexistencia de unas necesidades reales de transformación del suelo.
2. Falta de una motivación reforzada en la necesidad real de transformar el suelo urbano consolidado para satisfacer el interés público.
3. Falta de obtención de un beneficio por parte de los propietarios del suelo urbano consolidado, vulnerándose el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1. **DESESTIMAR.** Las parcelas de los interesados forman parte de un sector de reparto de cargas y beneficios que se incluye en una unidad de ejecución donde se inició la ejecución de un PAI que fue resuelto como consecuencia de la anulación de la ordenación pormenorizada que lo legitimaba, por lo que el reparto de cargas y beneficios no se ha completado y, la urbanización de la unidad de ejecución no ha sido finalizada.

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada a planeamiento para adjudicarlas entre las personas afectadas según su derecho. En el caso que nos ocupa totalmente necesaria para dar acceso a las propiedades del titular alegante, dado que en el caso de las fincas registrales 38.284, 38.280 y 39.821 (parcelas aportadas 5.11, 5.12 y 5.14) no tienen acceso desde vía pública sino a través de las fincas registrales 31.370 y 38.295 de titularidad privada.

2. **DESESTIMAR.** Al hilo de lo indicado en el razonamiento anterior que, la reparcelación es la nueva división de fincas ajustada a planeamiento para adjudicarlas entre las personas afectadas según su derecho. En el caso que nos ocupa, resulta totalmente necesaria para dar acceso a las propiedades del titular alegante, dado que en el caso de las fincas registrales 38.284, 38.280 y 39.821 (parcelas aportadas 5.11, 5.12 y 5.14) no tienen acceso desde vía pública sino a través de las fincas registrales 31.370 y 38.295 de titularidad privada.

3. **DESESTIMAR.** Motivado en la contestación a la alegación primera.

ALEGACIÓN Nº 13

Interesado: **PATRIAMACAR, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023009174**

Fecha: **15/03/2023**

ALEGA:

Cambio de titularidad de la parcela identificada en el proyecto de reparcelación como adjudicadas 7.04 a nombre de Patriamacar, S.L.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR, de conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de la finca registral

39.603, que corresponde con la parcela aportada 7.04, a nombre de Comercial de Reciclajes, S.L.

ALEGACIÓN Nº 14

Interesado: **RENATO UGOLINI**

N.º registro de entrada: **2023009232**

Fecha: **15/03/2023**

ALEGA:

Cuestión preliminar: Liquidación programa de actuación integrada aprobado el 15-12-1999.

1º. PAI. Idoneidad de la delimitación: *"debió tenerse en cuenta cuando se delimitó la Unidad de Ejecución, eliminando de su ámbito aquellas parcelas que contaran con los servicios urbanísticos" ...*

"Frente a estos criterios que requieren de análisis pormenorizado de las distintas parcelas para determinar si se incluyen en actuaciones integradas o aisladas, el Ayuntamiento de Alzira ha optado por delimitar una única Unidad de Ejecución incluyendo todas las parcelas del Polígono Industrial, sin tener en cuenta que existen parcelas con los servicios urbanísticos como es el caso de las parcelas aportadas 16.03 y 16.04 de nuestra propiedad" ...

"En relación con la inclusión de parcelas que se encuentran urbanizadas ya ha tenido ocasión de pronunciarse la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJCV en sentencia de 26 de febrero de 2012" ... que se corresponde con la actual parcela aportada 18.06 Nacrosucro, S.L." ...

2º. Proyecto de urbanización:

"En el Proyecto de Urbanización expuesto al público no se han explicado las obras necesarias en cada vial ya existente y que cuentan con servicios urbanísticos, como el caso de la calle de los Deportes donde se ubican las parcelas aportadas 16.03 y 16.04 de nuestra propiedad."

3º. Proposición jurídico económica.

"En aplicación del art. 82.1 c) del TRLOTUP procede la cesión del 5% del aprovechamiento urbanístico al ayuntamiento de Alzira para que se integre en el patrimonio Público del Suelo..."

"La consecuencia de ello es que el ayuntamiento de Alzira sale beneficiado con una compensación económica de 2.278.835,36 € que se destinará a Patrimonio Público del Suelo..."

4º. Proyecto de reparcelación:

1. Ámbito de reparcelación. Se presenta sentencias del del Tribunal Supremo.

2. Convenios del Ayuntamiento de Alzira con los propietarios.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Cuestión preliminar, alegación 3ª y de la alegación 4ª el punto primero:

DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Por tanto, el interesado no puede invocar la jurisprudencia señalada, pues la misma alude a la consideración de solar "porque se hicieron las cesiones correspondientes y se costeó la urbanización".

1º. DESESTIMAR. El ámbito de actuación está definido en el planeamiento vigente. Alguna de las parcelas cuenta con algún servicio urbanístico fruto de las actuaciones ya ejecutadas y repercutidas a todo el ámbito dentro del programa de actuación integrada aprobado el 15-12-1999. La parcela aportada 18.06 no tiene reconocida judicialmente ninguna situación individualizada en el sentido que señala. En el 2022 se aprobó una modificación de plan en el que se delimitaba la unidad de ejecución y al que no se presentaron alegaciones.

2º. DESESTIMAR. El proyecto de Urbanización expuesto al público SI detalla las mediciones e inversiones a realizar en cada vial, en concreto la inversión prevista para la calle dels Esports es de 708.231,16 € de presupuesto de ejecución material.

4º. 2. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

ALEGACIÓN Nº 15

Interesado: **JOSE JORQUES OLIVER**

N.º registro de entrada: **2023009304**

Fecha: **16/03/2023**

ALEGA:

Cambio de titularidad de la parcela identificada en el proyecto de reparcelación como adjudicada 21.12 a nombre de Construcciones José Jorques Oliver, S.L.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR. De conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de la finca registral 32.384 que corresponde con la parcela aportada 21.12 a nombre de MADGE INVEST, S.L.

ALEGACIÓN Nº 16

Interesado: **CITRUSMEL, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023009830**

Fecha: **22/03/2023**

ALEGA:

1º. Que se actualice el nombre de la empresa Partida Tisneres, S.L. por el de Citrusmel, S.L.

2º. Que se modifique la cuenta de liquidación provisional en la que aparezca la parcela 20.08 libre de cargas por costes de urbanización y por excesos de aprovechamiento.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR PARCIALMENTE

1º. DESESTIMAR. De conformidad con la verificación en el registro de la propiedad los datos de titularidad de las fincas registrales 47.122 y 36.990, que corresponde con las parcelas adjudicadas 20.07 y 20.08, figuran a nombre de Partida Tisneres, S.L.

2º. ESTIMAR. Mediante acuerdo de la comisión de gobierno de fecha de 16 de abril de 2003 y ratificación del Pleno de fecha 7 de mayo de 2003 los costes de

urbanización de las parcelas de propiedad Partida Tisneres, S.L. deben figurar a nombre del Ayuntamiento de Alzira.

ALEGACIÓN Nº 17

Interesado: **COVENFA INVERSIONES, S.L.U.**

N.º registro de entrada: **2023009837**

Fecha: **22/03/2023**

ALEGA:

Cuestión preliminar: Liquidación programa de actuación integrada aprobado el 15-12-1999.

1º. PAI. Idoneidad de la delimitación: *"debió tenerse en cuenta cuando se delimitó la Unidad de Ejecución, eliminando de su ámbito aquellas parcelas que contaran con los servicios urbanísticos" ...*

"Frente a estos criterios que requieren de análisis pormenorizado de las distintas parcelas para determinar si se incluyen en actuaciones integradas o aisladas, el Ayuntamiento de Alzira ha optado por delimitar una única Unidad de Ejecución incluyendo todas las parcelas del Polígono Industrial, sin tener en cuenta que existen parcelas con los servicios urbanísticos como es el caso de las parcelas aportadas 16.03 y 16.04 de nuestra propiedad." ...

"En relación con la inclusión de parcelas que se encuentran urbanizadas ya ha tenido ocasión de pronunciarse la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJCV en sentencia de 26 de febrero de 2012" ... " que se corresponde con la actual parcela aportada 18.06 Nacrosucro, S.L." ...

2º. Proyecto de urbanización:

"En el Proyecto de Urbanización expuesto al público no se han explicado las obras necesarias en cada vial ya existente y que cuentan con servicios urbanísticos, como el caso de la calle de los Deportes donde se ubican las parcelas aportadas 16.03 y 16.04 de nuestra propiedad."

3º. Proposición jurídico económica.

"En aplicación del art. 82.1 c) del TRLOTUP procede la cesión del 5% del aprovechamiento urbanístico al ayuntamiento de Alzira para que se integre en el patrimonio Público del Suelo..."

"La consecuencia de ello es que el ayuntamiento de Alzira sale beneficiado con una compensación económica de 2.278.835,36 € que se destinará a Patrimonio Público del Suelo..."

4º. Proyecto de reparcelación:

1. Ámbito de reparcelación. Se presenta sentencias del del Tribunal Supremo.

2. Convenios del Ayuntamiento de Alzira con los propietarios.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Cuestión preliminar, alegación 3ª y de la alegación 4ª el punto primero:

DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Por tanto, el interesado no puede invocar la jurisprudencia señalada, pues la misma alude a la consideración de solar "porque se hicieron las cesiones correspondientes y se costeó la urbanización".

1º. DESESTIMAR. El ámbito de actuación está definido en el planeamiento vigente. Alguna de las parcelas cuenta con algún servicio urbanístico fruto de las actuaciones ya ejecutadas y repercutidas a todo el ámbito dentro del programa de actuación integrada aprobado el 15-12-1999. La parcela aportada 18.06 no tiene reconocida judicialmente ninguna situación individualizada en el sentido que señala. En el 2022 se aprobó una modificación de plan en el que se delimitaba la unidad de ejecución y al que no se presentaron alegaciones.

2º. DESESTIMAR. El proyecto de Urbanización expuesto al público SI detalla las mediciones e inversiones a realizar en cada vial, en concreto la avenida Dels Esports se corresponde con el capítulo 19 del presupuesto.

4º. 2. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

ALEGACIÓN Nº 18

Interesado: **GESINMOVILA, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023011626**

Fecha: **03/04/2023**

ALEGA:

1º. Se excluya la totalidad de las parcelas propiedad de la mercantil alegante del ámbito de programación previsto para el polígono, al considerar que se trata de un suelo urbanizado consolidado por la edificación y la urbanización, y que incluso llega a contar con la característica de solar, en el que no es posible ejecutar una actuación integrada de programación.

2º. Subsidiariamente, y de no atender la primera de las cuestiones planteadas, que se tenga en cuenta el resto de consideraciones puestas de manifiesto en este escrito, procediendo a la modificación de la programación proyectada para darles cabida.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º y 2º. DESESTIMAR. Como consecuencia de los pagos realizados y garantías constituidas en el año 1991, a los efectos de obtener licencia de edificación y actividad, indica el interesado que: *"con el cumplimiento de las precedentes cargas, consideramos liberada la total parcela de mi propiedad, y en condicione de la utilización de los aprovechamientos urbanísticos permitidos, mediante la petición de la correspondiente licencia de obras."*

En primer lugar, se ha comprobado que, a fecha actual, no consta vigente la fianza por importe de 11.647.143 pesetas, que, según el propio interesado, se requirió por este Ayuntamiento para garantizar el integro coste de la urbanización que le corresponde satisfacer. En 2003 se constituyó por el interesado nuevo aval para garantizar el pago de la liquidación de cuotas de urbanización emitidas en fecha 7 de enero de 2003 por la mercantil UCA, S.L., cuyo importe ascendía a 3.288,90 €.

La constitución de garantías no libera del pago, sino que garantiza que, si el pago no se hace, tal garantía será ejecutada, en este caso, asumiendo la deuda el avalista.

Por otra parte, en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de julio de 2001, por el que se aprobó el proyecto de reparcelación dentro del ámbito de la

gestión indirecta del PAI, adjudicado al agente urbanizador UCA, S.L., se decidió la devolución de los 5.466.000 pts. En concepto de exceso de aprovechamiento, quedando afectado por los excesos/defectos de aprovechamiento que se derivaron de tal proyecto de urbanización.

Finalmente, el mismo acuerdo de 25 de julio de 2001, incluyó en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación objeto de aprobación en tal acuerdo, las siguientes cantidades en concepto de cuotas de urbanización:

Parcela catastral	Importe (ptas)
3095002	431.038
3095015	1.018.505

Esos pagos vinieron referidos a las obras de urbanización que fueron ejecutadas hasta el momento de la resolución de la condición de agente urbanizador.

En consecuencia, la parcela de la mercantil interesada no se encuentra, de ningún modo, liberada de las cargas que le corresponden, puesto que las obras de urbanización no han sido finalizadas.

ALEGACIÓN Nº 19

Interesado: **BAUTISTA MARTINEZ CLIMENT.**

N.º registro de entrada: **2023011715**

Fecha: **03/04/2023**

ALEGA:

1º. Del ámbito de actuación y de los antecedentes necesarios y que se omiten en el acuerdo de incoación y en la memoria justificativa del programa.

2º. De las consecuencias del previo. Obras de urbanización ejecutadas a iniciativa pública; pagos realizados por los propietarios. Consolidación del ámbito de actuación, tanto por la edificación como por la urbanización.

3º. De las consecuencias del previo. Obras de urbanización ejecutadas a iniciativa pública; pagos realizados por los propietarios, consolidación del ámbito de actuación, tanto por la edificación como por la urbanización.

4º. De los hechos determinantes y de la fuerza vinculante de lo fáctico. Ámbito consolidado por la urbanización y por la edificación que no se ha producido al margen de la administración.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2º. 3º. 4ª DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los

gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Las cargas por cuotas de urbanización de las obras pendientes no están relacionadas con la liquidación de los instrumentos de gestión tramitados previamente, puesto que las cargas que refleja la cuenta de liquidación provisional por obras de urbanización únicamente contemplan las que quedan por realizar y no las ya realizadas. Otra consideración tiene las cargas abonadas al anterior agente urbanizador U.C.A. por pagos efectuados en concepto por excesos/defectos de aprovechamiento, que serán reconocidos si se justifica el pago.

ALEGACIÓN Nº 20

Interesado: **GRACIANO MASCARELL MARTINEZ.**

N.º registro de entrada: **2023011720**

Fecha: **03/04/2023**

SOLICITA:

1º. Del ámbito de actuación y de los antecedentes necesarios y que se omiten en el acuerdo de incoación y en la memoria justificativa del programa.

2º. De las consecuencias del previo. Obras de urbanización ejecutadas a iniciativa pública; pagos realizados por los propietarios. Consolidación del ámbito de actuación, tanto por la edificación como por la urbanización.

3º. De las consecuencias del previo. Obras de urbanización ejecutadas a iniciativa pública; consolidación del ámbito de actuación, tanto por la edificación como por la urbanización.

4º. De los hechos determinantes y de la fuerza vinculante de lo fáctico. Ámbito consolidado por la urbanización y por la edificación que no se ha producido al margen de la administración.

5º. Del título de propiedad. De la compra libre de cargas y obligaciones urbanísticas.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. **DESESTIMAR.** El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2º. 3º. 4ª **DESESTIMAR.** El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Las cargas por cuotas de urbanización de las obras pendientes no están relacionadas con la liquidación de los instrumentos de gestión tramitados previamente, puesto que las cargas que refleja la cuenta de liquidación provisional por obras de urbanización únicamente contemplan las que quedan

por realizar y no las ya realizadas. Otra consideración tiene las cargas abonadas al anterior agente urbanizador U.C.A. por pagos efectuados en concepto por excesos/defectos de aprovechamiento, que serán reconocidos si se justifica el pago.

5º. DESESTIMAR El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en su artículo 1, señala, entre los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.

En relación con ello, el artículo 5.1 del mismo texto legal, respecto de los proyectos de equidistribución (o reparcelación), añade que, a requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento.

Por tanto, en el momento actual, en la inscripción registral de la finca de la propiedad del interesado, figura la nota marginal a que se refiere el art. 5.1 citado.

Y ello es así porque, con independencia de la titularidad, las obligaciones urbanizadoras tienen carácter real, afectan al terreno objeto de urbanización.

De este modo, el artículo 27.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que:

"1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real."

ALEGACIÓN Nº 21

Interesado: **RECICLAJES Y TRANSFORMACIONES, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023011721**

Fecha: **03/04/2023**

ALEGA:

1º. Del ámbito de actuación y de los antecedentes necesarios y que se omiten en el acuerdo de incoación y en la memoria justificativa del programa.

2º. De las consecuencias del previo. Obras de urbanización ejecutadas a iniciativa pública; pagos realizados por los propietarios. Consolidación del ámbito de actuación, tanto por la edificación como por la urbanización.

3º. De las consecuencias del previo. Obras de urbanización ejecutadas a iniciativa pública; pagos realizados por los propietarios, consolidación del ámbito de actuación, tanto por la edificación como por la urbanización.

4º. De los hechos determinantes y de la fuerza vinculante de lo fáctico. Ámbito consolidado por la urbanización y por la edificación que no se ha producido al margen de la administración.

5º. Error en la titularidad de los terrenos en las fincas de aportación que se traslada a las fincas de resultado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2º. 3º. 4ª DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Las cargas por cuotas de urbanización de las obras pendientes no están relacionadas con la liquidación de los instrumentos de gestión tramitados previamente, puesto que las cargas que refleja la cuenta de liquidación provisional por obras de urbanización únicamente contemplan las que quedan por realizar y no las ya realizadas. Otra consideración tiene las cargas abonadas al anterior agente urbanizador U.C.A. por pagos efectuados en concepto por excesos/defectos de aprovechamiento, que serán reconocidos si se justifica el pago.

5º. DESESTIMAR, de conformidad con la verificación en el registro de la propiedad la titularidad de la finca registral 38.296, correspondiente con la parcela 5.18 figura a nombre de Juan Antonio Chordá Ferrer y María del Carmen Gregori Signes; Francisco Chordá Ferrer y Encarnación Gallart Llorens; José Luis Martí Sabate y Carmen Laporta Baixauli.

ALEGACIÓN Nº 22

Interesado: **TRANSPORTES MAZO HERMANOS, S.A.U.**

N.º registro de entrada: **2023011728 y 2023013261**

Fecha: **03/04/2023 y 19/04/2023 respectivamente.**

ALEGA:

1º. Defecto de publicidad de la Modificación puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (conteniendo Proyecto de Reparcelación) objeto de las presentes alegaciones. Infracción del artículo 55.2 del TRLOTUP. Impugnación Indirecta de la Modificación Puntual. Anulabilidad.

2º. Aparente Falta de Informe del órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

3º. De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º. Falta de los Convenios que se dicen aprobados, en el expediente administrativo.

5º. Falta de información en los planos y ficha urbanística de la ocupación directa tramitada sobre parte de la parcela 20.02 propiedad de Transportes Mazo Hermanos, S.A.U.

6º. Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

7º. Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

8º. Pagos efectuados en su momento por mis representadas Transportes Mazo Hermanos S.A.U. e Inmolimar S.L. a la sociedad URBANIZADORA CARRETERA DE ALBALAT S.L. Infracción del procedimiento legalmente establecido. Nulidad del artículo 47.e) de la LPA, 39/2015.

9º. Cantidades pagadas por los anteriores propietarios de las parcelas ahora propiedad de las entidades alegantes.

10º. Suelo de cesión. El proyecto de reparcelación reconoce 1.668,68 m2 y en el pleno de 25/7/2001 se reconocen 1.286 m2. En ese mismo acuerdo se reconoció que se cedieron 1.751,87 m2 mediante escritura pública.

11º. Carácter de suelo urbanizado de las parcelas 20.02 y 20.06. Improcedencia de su participación en un nuevo proceso urbanizadorio.

12º. Las parcelas de adjudicación de mis representadas están gravadas con cargas de urbanización que no son vigentes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela aportada y adjudicada 20.02

Las parcelas resultantes de la reparcelación y propiedad del alegante son: la 20.02 de TRANSPORTES MAZO HERMANOS, S.A.U. y la 20.06 de INMOLIMAR, S.L.

1º. DESESTIMAR. No es una alegación al PAI, aun así, se contesta:

Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece: suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Ámbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4º. DESESTIMAR. El documento Memoria de la reparcelación incluye en su punto cinco un resumen de los convenios, que por razones de interés público y ante la necesidad de ocupar los terrenos destinados a vía pública, se han ido firmando hasta la fecha. Todos ellos se pueden consultar en el departamento de urbanismo. Aun así, informar que en la cuenta de liquidación provisional únicamente afecta al Ayuntamiento de Alzira puesto que es el que asume, según el caso, las cargas por excesos de aprovechamiento y/o cargas de urbanización.

5º. DESESTIMAR. El proyecto de Ocupación Directa de los terrenos para la ejecución del Acondicionamiento de la Travesía del Polígono Industrial Carretera de Albalat Fase I, contemplaba una ocupación de 438 m² conforme el plano de la Diputación de Valencia, ejecutora de las obras. Finalizadas las obras referidas, y revisado por el topógrafo municipal sólo se han ocupado 420,52 m². Tanto en el proyecto de Ocupación Directa como en el de Reparcelación actual el total de la parcela de aportación es de 7.641,94 m².

6º. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

7º. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 6 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

8º. y 9º DESESTIMAR. No se adjuntan los documentos referidos 3 y 4 que hacen referencia al pleno del 25/julio/2001.

10º. DESESTIMAR. Los servicios técnicos municipales han realizado un levantamiento topográfico del que resulta una superficie aportada en vial de 1.668,68 m². Cabe indicar que la cesión que se hizo en su día, del año 1998, era menor, de 1.414,25 m².

11º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

12º. ESTIMAR. El Ayuntamiento ha procedido a la nueva inscripción de nota marginal del programa sometido a información pública. Las anteriores inscripciones están caducadas.

ALEGACIÓN Nº 23

Interesado: **RAMÓN COLOMER NICOLÁS.**

N.º registro de entrada: **2023011885**

Fecha: **04/04/2023**

ALEGA:

- 1º. De la condición del interesado.
- 2º. De las obras de urbanización garantizadas por el interesado a través de hipoteca unilateral inscrita en el registro de la propiedad de Alzira. Se le reconozcan los importes abonados por costes de urbanización y exceso de aprovechamiento de la parcela adjudicada 20.12.
- 3º. Reanudación de las obras de urbanización iniciándolas por el "carrer Grèmis".
- 4º. Bienes cuya urbanización deberá ser asumida por el Ayuntamiento y no por los propietarios de la urbanización Carretera de Albalat.
- 5º. Irregularidad continua en la gestión urbanística del PAI Carretera de Albalat.
- 6º. Infracción del principio de seguridad jurídica y buena fe.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela de aportación y adjudicación 20.12

- 1º. No es una alegación.
- 2º. ESTIMAR. Se reconoce el pago en concepto por excesos de aprovechamiento de la parcela adjudicada 20.12. El importe de la cuota 0 se reducirá al importe de las indemnizaciones por elementos incompatibles con la urbanización.
- 3º. ESTIMAR. Queda reflejada la voluntad de urbanización de la calle Grèmis y se incorporará al estudio en el programa de obras de la urbanización.
- 4º. DESESTIMAR. El interesado señala que, como consecuencia de la recepción de terrenos que se han convertido en viales, zonas verdes etc, y que, al resultar de titularidad municipal, la ejecución de las obras de urbanización se debe costear por el Ayuntamiento y no por los propietarios.
Pues bien, en atención a tales manifestaciones, se informa al interesado de que con tales cesiones se ha cumplido, en su caso, parte de las obligaciones de cesión obligatoria y gratuita, que afectan a la propiedad del suelo en el proceso urbanizador, en los términos del artículo 18 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Este mismo precepto señala en sus apartados 1,c) y d) que también es obligación de los propietarios:
c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.
Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.
d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

En consecuencia, no corresponde al Ayuntamiento costear la urbanización, sino que es una obligación de los propietarios.

5º. ESTIMAR. Precisamente, el PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión ni de indemnización, y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

6º. DESESTIMAR. Se alude al principio de la seguridad jurídica de los ciudadanos y su prevalencia sobre la apariencia de legalidad de la actuación administrativa, cuando produce confusión al interesado, causándole unos daños que no tiene por qué soportar jurídicamente.

La confusión del interesado no deviene de la actuación administrativa, sino del propio concepto que el interesado tiene de urbanización, puesto que él mismo se contradice cuando afirma que *"[...]No puede, por tanto, el Ayuntamiento atentar contra la seguridad jurídica y defraudar la buena fe del ciudadano aprobando nuevas actuaciones urbanísticas que afecten a derechos ya adquiridos y que graven económicamente su propiedad por conceptos de nueva urbanización o nueva reparcelación ignorando el "status quo" de esta urbanización 12 ya realizada y ya parcelada de acuerdo, no ya con signos externos objetivos e inequívocos, sino con los propios actos municipales de concesión de todo tipo de licencias, y a la vez, permanecer sin urbanizar determinadas calles como "Carrer dels Grèmis" donde se encuentra la parcela del interesado sin contar con la totalidad de los servicios urbanísticos."*

Es decir, el interesado, tras indicar que el ámbito se encuentra urbanizado, reconoce que hay partes sin urbanizar. Como se ha indicado en la respuesta a la alegación quinta, lo que se pretende es completar la urbanización, garantizando la justa distribución de beneficios y cargas que corresponden a todos los propietarios y, por tanto, el principio de igualdad, culminando un proceso urbanizador que, por diversas circunstancias, se viene prolongando por mucho tiempo en perjuicio tanto de los propietarios afectados como del interés público.

ALEGACIÓN Nº 24

Interesado: **NADALFRET, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023011890**

Fecha: **04/04/2023**

SOLICITA:

1º. De la condición del interesado.

2º. De las obras de urbanización garantizadas por el interesado a través de hipoteca unilateral inscrita en el registro de la propiedad de Alzira. Se le reconozcan los importes abonados por costes de urbanización y exceso de aprovechamiento de la parcela adjudicada 20.12.

3º. Reanudación de las obras de urbanización iniciándolas por el "carrer Grèmis".

4º. Bienes cuya urbanización deberá ser asumida por el Ayuntamiento y no por los propietarios de la urbanización Carretera de Albalat.

5º. Irregularidad continua en la gestión urbanística del PAI Carretera de Albalat.

6º. Infracción del principio de seguridad jurídica y buena fe.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela de aportación y adjudicación 20.12

1º. No es una alegación.

2º. ESTIMAR. Se reconoce el pago en concepto por excesos de aprovechamiento de la parcela adjudicada 20.12. El importe de la cuota 0 se reducirá al importe de las indemnizaciones por elementos incompatibles con la urbanización.

3º. ESTIMAR. Queda reflejada la voluntad de urbanización de la calle Grèmis y se incorporará al estudio en el programa de obras de la urbanización.

4º. DESESTIMAR. El interesado señala que, como consecuencia de la recepción de terrenos que se han convertido en viales, zonas verdes etc, y que, al resultar de titularidad municipal, la ejecución de las obras de urbanización se debe costear por el Ayuntamiento y no por los propietarios.

Pues bien, en atención a tales manifestaciones, se informa al interesado de que con tales cesiones se ha cumplido, en su caso, parte de las obligaciones de cesión obligatoria y gratuita, que afectan a la propiedad del suelo en el proceso urbanizador, en los términos del artículo 18 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Este mismo precepto señala en sus apartados 1,c) y d) que también es obligación de los propietarios:

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

En consecuencia, no corresponde al Ayuntamiento costear la urbanización, sino que es una obligación de los propietarios.

5º. ESTIMAR. Precisamente, el PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión ni de indemnización, y tampoco se han costeados, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

6º. DESESTIMAR. Se alude al principio de la seguridad jurídica de los ciudadanos y su prevalencia sobre la apariencia de legalidad de la actuación administrativa, cuando produce confusión al interesado, causándole unos daños que no tiene por qué soportar jurídicamente.

La confusión del interesado no deviene de la actuación administrativa, sino del propio concepto que el interesado tiene de urbanización, puesto que él mismo se contradice cuando afirma que *"[...]No puede, por tanto, el Ayuntamiento atentar contra la seguridad jurídica y defraudar la buena fe del ciudadano aprobando nuevas actuaciones urbanísticas que afecten a derechos ya adquiridos y que graven económicamente su propiedad por conceptos de nueva urbanización o nueva reparcelación ignorando el "status quo" de esta urbanización 12 ya realizada y ya parcelada de acuerdo, no ya con signos externos objetivos e inequívocos, sino con los propios actos municipales de concesión de todo tipo de licencias, y a la vez, permanecer sin urbanizar determinadas calles como "Carrer dels Grèmis" donde se encuentra la parcela del interesado sin contar con la totalidad de los servicios urbanísticos."*

Es decir, el interesado, tras indicar que el ámbito se encuentra urbanizado, reconoce que hay partes sin urbanizar. Como se ha indicado en la respuesta a la alegación quinta, lo que se pretende es completar la urbanización, garantizando la justa distribución de beneficios y cargas que corresponden a todos los propietarios y, por tanto, el principio de igualdad, culminando un proceso urbanizador que, por diversas circunstancias, se viene prolongando por mucho tiempo en perjuicio tanto de los propietarios afectados como del interés público.

ALEGACIÓN Nº 25

Interesado: **GRELAND, S.L.U.**

N.º registro de entrada: **2023011913**

Fecha: **04/04/2023**

SOLICITA:

UNICA.

Comunicado de cambio de titularidad de la parcela aportada número 6.05 a nombre de Greland, S.L.U. fincas registrales 1.010 y 42.121.

Comunicado de cambio de titularidad de la parcela aportada número 6.04 a nombre de Greland, S.L.U. finca registral 67.767. Esta finca se segrega en finca registral 67.767 y 70.618.

La finca registral 67.767 se vende a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR, de conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de las fincas registrales 42121 y 1010, correspondiente con la parcela aportada 6.05, a nombre de GRELAND, S.L; de la finca registral 67767, correspondiente a la parcela 6.04A, a nombre de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A y de la finca 70.618, correspondiente con la parcela 6.04B, a nombre de GRELAND, S.L.

ALEGACIÓN Nº 26

Interesado: **ALBERTO PERELLO DIEZ**

N.º registro de entrada: **2023011979**

Fecha: **04/04/2023**

ALEGA:

1º. Que soy titular de las parcelas 16.02 y 21.13.

2º. En referencia a la parcela 21.13 del proyecto de reparcelación, en el apartado referente a "cuota 0" debe de aparecer la cantidad de 0 € y en el apartado referente al "resto de cuotas" debe aparecer la cantidad de 135.334,82 € (137.072,63 € – 1.737,81 € abonados en exceso de cuotas ya abonadas a la UCA).

3º. En cuanto a la parcela 16.2 del proyecto de reparcelación: la cantidad que aparece como "cuota 0", se debe de descontar las cantidades ya abonadas en su día, por lo que la cantidad que debe aparecer a abonar en concepto de "cuota 0" es de 11.685,10 €, en lugar de los 16.182,24 €.

4º. Se proceda a declarar que la obligación de costear la urbanización debe venir referida a las partes de suelo urbano que todavía no cuentan con los servicios urbanísticos, y por lo tanto declarar también que tanto la parcela 16.2 como la 21.13, cuentan con todos los servicios fundamentales, y están exentas del pago de gastos de urbanización.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º No es una alegación.

2º DESESTIMAR. El pleno de fecha 27/10/2009 reconoce el pago por excesos/defectos de aprovechamiento de la parcela 21.13. El importe correspondiente a las indemnizaciones está pendiente de pago al igual que el importe por las cuotas de urbanización, puesto que se corresponden con las obras pendientes de ejecución.

3º DESESTIMAR. Los importes presentados se corresponden con cuotas de urbanización, no con el pago por excesos/defectos de aprovechamiento.

4º DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Por tanto, el interesado no puede invocar la jurisprudencia señalada, pues la misma alude a la consideración de solar "porque se hicieron las cesiones correspondientes y se costeó la urbanización".

ALEGACIÓN Nº 27

Interesado: **GRAFUSA, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023011993**

Fecha: **05/04/2023**

ALEGA:

UNICA.

i. Respecto de la exención del pago en concepto de excesos de aprovechamiento en virtud del Convenio urbanístico suscrito, reconocido en el documento de "excesos/defectos de aprovechamientos", en el que se señala expresamente que las parcelas 6.05, 10.02 y 11.05 abonaron las cargas de urbanización al agente urbanizador UCA, están exentas del pago en concepto de excesos de aprovechamiento. En relación con las referidas parcelas se incluyen importes a pagar en concepto de indemnizaciones, cuota cero y resto de cuotas a pagar que, resultaría improcedente. Debe corregirse el referido error y confirmar la exención de pago de las indemnizaciones de dichas parcelas.

ii. Comunicación de cambio de titularidad de la parcela aportada número 11.05.



Identificador Xjbf /KAF 4jnl 3FE+ G7qE RKNc qu8=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

iii. La parcela 11.04 ha sido adjudicada en proindiviso con otra empresa por error.

iv. Debe descontarse de la cantidad a abonar por el resto de las parcelas, los importes ingresados en su día.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

i. ESTIMAR PARCIALMENTE.

Las parcelas 6.05, 10.02 y 11.05 están exentas del pago en concepto de excesos de aprovechamiento como bien lo recoge el documento incluido en el proyecto de reparcelación. En cuanto a las indemnizaciones deberán ser abonadas.

ii. ESTIMAR. Las fincas registrales 31.099, 43.445, 8.816 y 714 se han agrupado formando la finca registral 70.520 a favor de la mercantil Grefusa, S.L., correspondiendo con las parcelas de aportación 11.04 y 11.05 del proyecto de reparcelación sometido a información pública y a la parcela de aportación 11.04 del proyecto de reparcelación modificado por las alegaciones estimadas.

iii. ESTIMAR. Por error se hizo referencia a la finca registral 43.444 en vez de la 43.445, que forma parte de las agrupadas, estimada en la contestación a la anterior alegación.

iv. DESESTIMAR. Se ha justificado el pago en concepto de excesos de aprovechamiento de las parcelas 28860-3, 28860-17 y 30930-5 que se corresponde con las parcelas de aportación 10.02, 11.05 y 6.05. El proyecto de reparcelación sometido a información pública ya recoge, conforme el pleno de fecha 27/10/2009, que dichas parcelas ya han pagado las cuotas por exceso de aprovechamiento.

ALEGACIÓN Nº 28

Interesado: **SOR IBERICA, S.A.**

N.º registro de entrada: **2023012014 y 2023013350**

Fecha: **05/04/2023 y 20/04/2023**

ALEGACIONES

PREVIA. Sobre los antecedentes vinculados a la actuación que pretende desarrollarse y que han sido obviados en la tramitación del programa sometido a información pública

1º. La documentación sometida a información pública no permite analizar todos los extremos que se supone que motivan su contenido.

2º. Resulta improcedente imputar a los propietarios los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos de titularidad municipal obtenidos en virtud de la cesión gratuita.

3º. Resulta improcedente imputar a los propietarios el coste de la carretera Albalat.

4º. Necesidad de iniciar la tramitación de la declaración de impacto ambiental del proyecto de urbanización.

5º. Respecto al informe de sostenibilidad económica y a la memoria de viabilidad económica.

6º. Inadecuación del proyecto constructivo para definir y valorar correctamente las obras de urbanización.

7º. Reserva de alegaciones complementarias.

ALEGACIONES COMPLEMENTARIAS

1º. El programa no incluye una indemnización por los daños y perjuicios provocados por la afección derivada de la afección generada por la ampliación de la carretera de Albalat.

2º. Procede reconocer una indemnización por las plazas de aparcamiento privadas afectadas por la actuación.

3º. AD CAUTELAM. A propósito de la imposibilidad de continuar con la actividad.

4º. Procede descontar los pagos realizados por SOR IBÉRICA, S.A. al anterior agente urbanizador.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcelas adjudicadas 8.02 y 8.0

PREVIA y 1º ESTIMAR. Los antecedentes se incorporarán al acuerdo de aprobación definitiva del programa y en la nueva tramitación del proyecto de reparcelación se expondrán al público los convenios urbanísticos.

2º. **DESESTIMAR.** Como bien conoce el recurrente, el PAI inicial fue anulado. Las obras de urbanización fueron objeto de liquidación, de forma que tanto los propietarios como el Ayuntamiento abonaron al agente urbanizador los gastos que les correspondían como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización que se ejecutaron hasta el momento de la anulación. El PAI que ahora se aprueba, se hace bajo la regulación actual, constituida por la Ley estatal del suelo y rehabilitación urbana de 2015 y el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana de 2021. En concreto el artículo 18 de la primera de las leyes citadas, impone el deber de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas el porcentaje de aprovechamiento tipo que la legislación urbanística determine.

3º. **DESESTIMAR.** El proyecto de urbanización incluye únicamente las instalaciones y pavimentación entre el bordillo y las fachadas que es el importe imputable al Programa, correspondiendo a la Diputación de Valencia el mantenimiento de la carretera de bordillo a bordillo.

4º. **DESESTIMAR.** No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

5º. **DESESTIMAR.**

En cuanto al punto A.1.

El artículo 117 exige informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

El propio interesado al reproducir el contenido de la memoria de viabilidad económica (anexo XIII TRLOTUP), señala que el análisis comparado entre los valores de repercusión del suelo en situación de origen y en la propuesta final, acreditado por un perito tasador especializado. Debe indicarse que la arquitecta municipal que suscribe la memoria, es, además, el perito tasador municipal en materia de expropiaciones, que es llamadas por el Jurado Provincial de Expropiación como representante municipal a efectos de determinación por el mismo del correspondiente justiprecio, en caso de disconformidad del particular.

Con respecto al informe de sostenibilidad económica, y puesto que la repercusión sobre las Haciendas Públicas se basa en la diferencia entre costes

de la implantación de suelos dotacionales, infraestructuras y prestación de servicios resultantes, en relación con los ingresos públicos derivados de la acción urbanizadora, mal podría darse, sin la valoración de la obra urbanizadora y del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración, lo que se atribuye a la competencia propia de arquitectos urbanistas, como es el caso de la arquitecta municipal.

Otra cosa, sería el estudio económico y financiero que, no exige el artículo 117 TRLOTUP que se incluya en la proposición jurídico-económica.

6º. ESTIMAR PARCIALMENTE.

6.1 ESTIMAR PARCIALMENTE. Se añade un anejo a la memoria de Estudio de Gestión de Residuos, aunque el presupuesto, documento contractual, ya detalla los trabajos a realizar y sus mediciones.

6.2 ESTIMAR. Se incorporan perfiles longitudinales y transversales del firme y de los colectores. Se incorpora un plano de demoliciones y reposiciones. Se incorporará un plano de telecomunicaciones y un plano con las deficiencias advertidas en el alumbrado.

6.3 DESESTIMAR. Se realiza un levantamiento topográfico inicial anterior al 1 de enero de 2012 mediante una estación total, modelo Leica TPS 1205. Junto con un prisma Leica.

Se adopta el Sistema de Referencia European Datum 1.950 (ED-50): Elipsoide Internacional de Hayford -1924.

Punto Fundamental o Datum: Potsdam-Torre de Helmert.

Origen de Longitudes: meridiano de Greenwich. Positivas al E y negativas al W. Latitudes referidas al Ecuador y consideradas positivas al N. del mismo.

En cuanto al Sistema Geodésico, se adopta la Red de Europa Occidental (RE-50) definido, mediante la Red Geodésica Nacional, por el Instituto Geográfico Nacional como Organismo responsable por parte de la Administración del Estado, según Ley 7/1.986 de 24 de enero.

Como Sistema Cartográfico de representación se emplea la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM). La zona de trabajo está comprendida dentro del Huso 30.

Para ello utilizamos el vértice geodésico, del Instituto Geográfico Nacional, número 077029 y nombre Alzira, como punto de inicio de la poligonal, y a partir del cual iremos obteniendo las coordenadas de todos los puntos.

En el anejo nº1, puede consultarse las reseñas de las bases de replanteo existentes en el polígono.

Para el cumplimiento del Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, en el que se adopta el sistema ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares, y para la representación planimetría de cartografía oficial terrestre el sistema de referencia de coordenadas ETRS-Transversa de Mercator. Con posterioridad, el levantamiento topográfico inicial se utiliza una transformación de coordenadas entre los sistemas de referencia de ED50 a ETR89, utilizado la rejilla PENR2009.gsb facilitada por el instituto geográfico nacional en formato NTV2.

Más recientemente se realiza un nuevo levantamiento topográfico para la actualización de la información, empleando un receptor Leica GS14 GNSS mediante técnicas GPS-VRS con conexión a la red de estaciones permanentes

de la Comunitat Valenciana (ERVA), utilizando como sistema de referencia ETRS89 UTM30.

En el anejo nº1, puede consultarse las reseñas de las bases de replanteo existentes en el polígono, con las coordenadas tomada inicialmente en ED50, como las posteriores obtenidas mediante levantamiento con técnicas GNSS en ETRS89.

6.4 DESESTIMAR. El proyecto incluye en el anejo 2 a la memoria el estudio geológico y el geotécnico.

6.5 ESTIMAR. Se modifica la medición de la unidad de obra referida.

6.6 ESTIMAR. Se actualiza la normativa de accesibilidad y con ello se modifican secciones de calles y se incorporan planos de detalle. Se incorpora arbolado de alineación en aceras de ancho igual o superior a 4 metros.

6.7 ESTIMAR. Según el art. 36.2.b en suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10% de la superficie del sector. Ante la imposibilidad de poder materializar la cesión destinada a zonas verdes no se cumplen la proporción de un árbol por cada 200 m² de techo edificable.

7. ESTIMAR. Se actualiza el presupuesto del proyecto de urbanización.

ALEGACIONES COMPLEMENTARIAS

1º. 2ª DESESTIMAR. El proyecto incluye un capítulo, por calle, de reposición de servicios: vallado, puertas de acceso, red de incendio, acometidas.... Los terrenos que actualmente están destinados a plazas de aparcamiento se deben ceder para su adecuación al planeamiento, aun así, dicha parcela tiene un exceso de aprovechamiento respecto a los restantes propietarios incluidos en el sector y por tanto no procede una indemnización por las plazas de aparcamiento ya que dicha parcela debería ceder mas terreno para dotaciones públicas con el objeto de alcanzar una justa distribución de beneficios y cargas.

3º. DESESTIMAR. La actividad urbanizadora no guarda relación con la actividad productiva de la empresa ni con relación a las autorizaciones provisionales que esta dispone para su actividad.

4º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Las cargas por cuotas de urbanización de las obras pendientes no están relacionadas con la liquidación de los instrumentos de gestión tramitados previamente, puesto que las cargas que refleja la cuenta de liquidación provisional por obras de urbanización únicamente contemplan las que quedan por realizar y no las ya realizadas. Otra consideración tiene las cargas abonadas al anterior agente urbanizador U.C.A. por pagos efectuados en concepto por excesos/defectos de aprovechamiento, que serán reconocidos si se justifica el pago.

ALEGACIÓN Nº 29

Interesado: **ANTONIO VIDAL MAS**

N.º registro de entrada: **2023012043**

Fecha: **05/04/2023**

INFORMA:

Que la parcela aportada 7.02 queda atravesada por una tubería de riego que se tendrá que desviar en el momento de la urbanización.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR. Tener en cuenta en el proyecto de urbanización.

ALEGACIÓN Nº 30

Interesado: **ALZIREÑA DE MANTENIMIENTO, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023012045**

Fecha: **05/04/2023**

ALEGACIONES

PREVIA. Sobre los antecedentes vinculados a la actuación que pretende desarrollarse y que han sido obviados en la tramitación del programa sometido a información pública

1º. La documentación sometida a información pública no permite analizar todos los extremos que se supone que motivan su contenido.

2º. Resulta improcedente imputar a los propietarios los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos de titularidad municipal obtenidos en virtud de la cesión gratuita.

3º. Resulta improcedente imputar a los propietarios el coste de la carretera Albalat.

4º. Necesidad de iniciar la tramitación de la declaración de impacto ambiental del proyecto de urbanización.

5º. Respecto al informe de sostenibilidad económica y a la memoria de viabilidad económica.

6º. Inadecuación del proyecto constructivo para definir y valorar correctamente las obras de urbanización.

7º. Reserva de alegaciones complementarias.

ALEGACIONES COMPLEMENTARIAS

1º. El programa no incluye una indemnización por los daños y perjuicios provocados por la afección derivada de la afección generada por la ampliación de la carretera de Albalat.

2º. Procede reconocer una indemnización por las plazas de aparcamiento privadas afectadas por la actuación.

3º. AD CAUTELAM. A propósito de la imposibilidad de continuar con la actividad.

4º. Procede descontar los pagos realizados por ALZIREÑA DE MANTENIMINETO, S.L. al anterior agente urbanizador.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela adjudicada 02.01

PREVIA y 1º ESTIMAR. Los antecedentes se incorporarán al acuerdo de aprobación definitiva del programa y en la nueva tramitación del proyecto de parcelación se expondrán al público los convenios urbanísticos.

2º. DESESTIMAR. Como bien conoce el recurrente, el PAI inicial fue anulado. Las obras de urbanización fueron objeto de liquidación, de forma que tanto los propietarios como el Ayuntamiento abonaron al agente urbanizador los gastos que les correspondían como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización que se ejecutaron hasta el momento de la anulación. El PAI que ahora se aprueba, se hace bajo la regulación actual, constituida por la Ley estatal del suelo y rehabilitación urbana de 2015 y el Texto Refundido de la Ley

de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana de 2021. En concreto el artículo 18 de la primera de las leyes citadas, impone el deber de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas el porcentaje de aprovechamiento tipo que la legislación urbanística determine.

3º. DESESTIMAR. El proyecto de urbanización incluye únicamente las instalaciones y pavimentación entre el bordillo y las fachadas que es el importe imputable al Programa, correspondiendo a la Diputación de Valencia el mantenimiento de la carretera de bordillo a bordillo.

4º. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

5º. DESESTIMAR.

En cuanto al punto A.1.

El artículo 117 exige informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

El propio interesado al reproducir el contenido de la memoria de viabilidad económica (anexo XIII TRLOTUP), señala que el análisis comparado entre los valores de repercusión del suelo en situación de origen y en la propuesta final, acreditado por un perito tasador especializado. Debe indicarse que la arquitecta municipal que suscribe la memoria, es, además, el perito tasador municipal en materia de expropiaciones, que es llamadas por el Jurado Provincial de Expropiación como representante municipal a efectos de determinación por el mismo del correspondiente justiprecio, en caso de disconformidad del particular.

Con respecto al informe de sostenibilidad económica, y puesto que la repercusión sobre las Haciendas Públicas se basa en la diferencia entre costes de la implantación de suelos dotacionales, infraestructuras y prestación de servicios resultantes, en relación con los ingresos públicos derivados de la acción urbanizadora, mal podría darse, sin la valoración de la obra urbanizadora y del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración, lo que se atribuye a la competencia propia de arquitectos urbanistas, como es el caso de la arquitecta municipal.

Otra cosa, sería el estudio económico y financiero que, no exige el artículo 117 TRLOTUP que se incluya en la proposición jurídico-económica.

6º. ESTIMAR PARCIALMENTE.

6.1. ESTIMAR PARCIALMENTE. Se añade un anejo a la memoria de Estudio de Gestión de Residuos, aunque el presupuesto, documento contractual, ya detalla los trabajos a realizar y sus mediciones.

6.2 ESTIMAR. Se incorporan perfiles longitudinales y transversales del firme y de los colectores. Se incorpora un plano de demoliciones y reposiciones. Se incorporará un plano de telecomunicaciones y un plano con las deficiencias advertidas en el alumbrado.

6.3 DESESTIMAR. Se realiza un levantamiento topográfico inicial anterior al 1 de enero de 2012 mediante una estación total, modelo Leica TPS 1205. Junto con un prisma Leica.

Se adopta el Sistema de Referencia European Datum 1.950 (ED-50): Elipsoide Internacional de Hayford -1924.

Punto Fundamental o Datum: Potsdam-Torre de Helmert.

Origen de Longitudes: meridiano de Greenwich. Positivas al E y negativas al W.

Latitudes referidas al Ecuador y consideradas positivas al N. del mismo.

En cuanto al Sistema Geodésico, se adopta la Red de Europa Occidental (RE-50) definido, mediante la Red Geodésica Nacional, por el Instituto Geográfico Nacional como Organismo responsable por parte de la Administración del Estado, según Ley 7/1.986 de 24 de enero.

Como Sistema Cartográfico de representación se emplea la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM). La zona de trabajo está comprendida dentro del Huso 30.

Para ello utilizamos el vértice geodésico, del Instituto Geográfico Nacional, número 077029 y nombre Alzira, como punto de inicio de la poligonal, y a partir del cual iremos obteniendo las coordenadas de todos los puntos.

En el anejo nº1, puede consultarse las reseñas de las bases de replanteo existentes en el polígono.

Para el cumplimiento del Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, en el que se adopta el sistema ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares, y para la representación planimetría de cartografía oficial terrestre el sistema de referencia de coordenadas ETRS-Transversa de Mercator. Con posterioridad, el levantamiento topográfico inicial se utiliza una transformación de coordenadas entre los sistemas de referencia de ED50 a ETR89, utilizado la rejilla PENR2009.gsb facilitada por el instituto geográfico nacional en formato NTV2.

Más recientemente se realiza un nuevo levantamiento topográfico para la actualización de la información, empleando un receptor Leica GS14 GNSS mediante técnicas GPS-VRS con conexión a la red de estaciones permanentes de la Comunitat Valenciana (ERVA), utilizando como sistema de referencia ETRS89 UTM30.

En el anejo nº1, puede consultarse las reseñas de las bases de replanteo existentes en el polígono, con las coordenadas tomada inicialmente en ED50, como las posteriores obtenidas mediante levantamiento con técnicas GNSS en ETRS89.

6.4 DESESTIMAR. El proyecto incluye en el anejo 2 a la memoria el estudio geológico y el geotécnico.

6.5 ESTIMAR. Se modifica la medición de la unidad de obra referida.

6.6 ESTIMAR. Se actualiza la normativa de accesibilidad y con ello se modifican secciones de calles y se incorporan planos de detalle. Se incorpora arbolado de alineación en aceras de ancho igual o superior a 4 metros.

6.7 ESTIMAR. Según el art. 36.2.b en suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10% de la superficie del sector. Ante la imposibilidad de poder materializar la cesión destinada a zonas verdes no se cumplen la proporción de un árbol por cada 200 m² de techo edificable.

7º. ESTIMAR. Se actualiza el presupuesto del proyecto de urbanización.

ALEGACIONES COMPLEMENTARIAS

1º. 2ª DESESTIMAR. El proyecto incluye un capítulo, por calle, de reposición de servicios: vallado, puertas de acceso, red de incendio, acometidas.... Los terrenos que actualmente están destinados a plazas de aparcamiento se deben ceder para su adecuación al planeamiento, aun así, dicha parcela tiene un exceso de aprovechamiento respecto a los restantes propietarios incluidos en el sector y por tanto no procede una indemnización por las plazas de aparcamiento ya que dicha parcela debería ceder mas terreno para dotaciones públicas con el objeto de alcanzar una justa distribución de beneficios y cargas.

3º. DESESTIMAR. La actividad urbanizadora no guarda relación con la actividad productiva de la empresa ni con relación a las autorizaciones provisionales que esta dispone para su actividad.

4º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Las cargas por cuotas de urbanización de las obras pendientes no están relacionadas con la liquidación de los instrumentos de gestión tramitados previamente, puesto que las cargas que refleja la cuenta de liquidación provisional por obras de urbanización únicamente contemplan las que quedan por realizar y no las ya realizadas. Otra consideración tiene las cargas abonadas al anterior agente urbanizador U.C.A. por pagos efectuados en concepto por excesos/defectos de aprovechamiento, que serán reconocidos si se justifica el pago.

ALEGACIÓN Nº 31

Interesado: **JOAQUIN SANCHS CANALS y Mª AMPARO SANCHIS SANZ – JOSÉ MANUEL y JOAQUIN SANCHIS CORDONES – NAVISAN, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023012079 y 2023013390**

Fecha: **05/04/2023 y 20/04/2023**

ALEGA:

1º. Es la 2ª vez que se formula un PAI sobre los terrenos existentes en el P.I. Carretera de Albalat... los pagos efectuados como las obras ejecutadas, han de ser tenidos en cuenta en la gestión de este nuevo programa.

2º. A. Defecto de publicidad de la Modificación puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI.

2º. B. Aparente falta del Informe del órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página web municipal.

3º. De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º. Falta de los convenios que se dicen aprobados, en el expediente administrativo.

5º. Falta de información en los planos y ficha urbanística de la ocupación directa tramitada sobre la parcela 20.03 propiedad de mis mandantes.

6º. Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

7º. Incumplimiento del art. 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante en la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del art. 9 de la CE.

8º. Pagos efectuados en su momento por mis representados, Petronila Cordones Gómez, Joaquín Sanchis Canals y Amparo Sanchis Sanz y NAVISAN, S.L. Infracción del procedimiento legalmente establecido. Nulidad del art. 47.e) de la LPA, 39/2015.

9º. Carácter de suelo urbanizado de las parcelas 20.02 y 20.06. Improcedencia de su participación en un nuevo proceso urbanizador.

10º. Las parcelas de adjudicación de mis representadas están gravadas con cargas de urbanización que no son vigentes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. y 8º DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Las cargas por cuotas de urbanización de las obras pendientes no están relacionadas con la liquidación de los instrumentos de gestión tramitados previamente, puesto que las cargas que refleja la cuenta de liquidación provisional por obras de urbanización únicamente contemplan las que quedan por realizar y no las ya realizadas. Otra consideración tiene las cargas abonadas al anterior agente urbanizador U.C.A. por pagos efectuados en concepto por excesos/defectos de aprovechamiento, que serán reconocidos si se justifica el pago.

2º. A. DESESTIMAR. El recurrente considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación, por lo que la modificación puntual debe ser objeto de anulación.

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. B. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el

documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece: suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Ámbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4º. DESESTIMAR. El documento Memoria de la reparcelación incluye en su punto cinco un resumen de los convenios, que por razones de interés público y ante la necesidad de ocupar los terrenos destinados a vía pública, se han ido firmando hasta la fecha. Todos ellos se pueden consultar en el departamento de urbanismo. Aun así, informar que en la cuenta de liquidación provisional únicamente afecta al Ayuntamiento de Alzira puesto que es el que asume, según el caso, las cargas por excesos de aprovechamiento y/o cargas de urbanización.

5º. DESESTIMAR. El proyecto de Ocupación Directa de los terrenos para la ejecución del Acondicionamiento de la Travesía del Polígono Industrial Carretera de Albalat Fase I, contemplaba una ocupación de 331 m² conforme el plano de la Diputación de Valencia, ejecutora de las obras. Finalizadas las obras referidas, y revisado por el topógrafo municipal sólo se han ocupado 323,90 m².

6º. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

7º. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 7 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

9º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

10º. ESTIMAR. Las anteriores inscripciones están caducadas. El Ayuntamiento ha procedido a la nueva inscripción de nota marginal del programa sometido a información pública.

ALEGACIÓN Nº 32

Interesado: **CARROCERIAS CAMARASA S.R.L.**

N.º registro de entrada: **2023012091**

Fecha: **05/04/2023**

ALEGA:

"Considero que las carreteras de la zona del polígono son propiedad del ayuntamiento, por lo que no me corresponde a mí como particular hacerme cargo de ningún gasto, ya que pago los impuestos correspondientes."

Presentar la disconformidad con la liquidación que me corresponde por este proyecto.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

DESESTIMAR. El artículo 33 de la Constitución tras reconocer el derecho a la propiedad privada, añade que el contenido de tal derecho se condiciona al cumplimiento de su función social en los términos establecidos por las leyes. Las obligaciones inherentes a la propiedad privada de terrenos en un proceso urbanizador vienen establecidas en la legislación básica estatal y, en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y ello, con independencia de las cargas fiscales inherentes a dicha propiedad.

ALEGACIÓN Nº 33

Interesado: **CINES EL PUNT, S.L.**
N.º registro de entrada: **2023012092**
Fecha: **05/04/2023**

ALEGA:

1º. Propiedad de la finca registral 47.859 identificada en el proyecto de reparcelación 19.03.

2º. Descripción de la propiedad. En resumen: se trata de suelo plenamente urbanizado que reúne la condición jurídica de "solar", en situación legal de "suelo urbanizado" y ello en los estrictos términos en que estos conceptos son definidos por la legislación estatal y autonómica vigentes. El suelo está plenamente edificado conforme a los usos y aprovechamientos definidos por el Plan y en él se desarrollan las actividades mercantiles, de uso terciario-recreativo que éste permite, de forma legítima y por título habilitante debidamente obtenido que las legitima. La misma situación de consolidación se observa en la totalidad de la manzana en que se ubica el edificio de nuestra propiedad comprobándose que los tres viales que la rodean están perfectamente urbanizados en todo el perímetro de ella, dentro de alienaciones oficiales y con la totalidad de los servicios urbanos exigibles, cuya total implantación, en la realidad de las cosas, acredita la plena ejecución del planeamiento históricamente culminada en el momento actual.

3º. Inclusión de la propiedad en el régimen de las actuaciones integradas contraria a derecho.

4º. El planeamiento vigente no ofrece cobertura para la actuación pretendida sobre esta propiedad, ni su aprobación constituye acto consentido que nos prive de derecho a oponernos a ella.

5º. Vulneración del estatuto jurídico básico de la propiedad consagrado por el derecho estatal.

6º. La actuación municipal, respecto a nuestra propiedad, incumple lo dispuesto por la sentencia del tribunal superior de justicia de la comunidad valencia de 26 de julio de 2021.

7º. Motivos adicionales: se parte de un largo histórico de convenios urbanísticos que aparecen mencionados en el proyecto, merced a los cuales el Ayuntamiento a fin de saldar deudas pasadas exonera discriminatoriamente a determinados propietarios de obligaciones como las que, en cambio, a nuestra cuenta se imputan, haciendo así pagar a esta propiedad, siquiera de modo indirecto, por deudas que no nos corresponden por ser en origen de la Administración pública.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: parcela 19.03

1º. No es una alegación.

2º. a 6ª DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. La parcela propiedad del interesado se incluyó en el área de reparto. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, es decir, que la parcela de su propiedad se encuentre urbanizada, no significa que haya satisfecho la totalidad de los costes que le corresponden en proporción a la superficie de la misma, puesto que tal urbanización fue costada también por propietarios incluidos en la misma unidad de ejecución cuyas

parcelas, por causa de anulación del PAI que legitimaba las obras de urbanización, no fueron objeto de tales obras.

7º. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

ALEGACIÓN Nº 34

Interesado: **RODA IBERICA, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023012135**

Fecha: **05/04/2023**

ALEGACIONES

PREVIA. Sobre los antecedentes vinculados a la actuación que pretende desarrollarse y que han sido obviados en la tramitación del programa sometido a información pública

1º. La documentación sometida a información pública no permite analizar todos los extremos que se supone que motivan su contenido.

2º. Resulta improcedente imputar a los propietarios los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos de titularidad municipal obtenidos en virtud de la cesión gratuita.

3º. Resulta improcedente imputar a los propietarios el coste de la carretera Albalat.

4º. Necesidad de iniciar la tramitación de la declaración de impacto ambiental del proyecto de urbanización.

5º. Respecto al informe de sostenibilidad económica y a la memoria de viabilidad económica.

6º. Inadecuación del proyecto constructivo para definir y valorar correctamente las obras de urbanización.

7º. Reserva de alegaciones complementarias.

ALEGACIONES COMPLEMENTARIAS

1º. El programa no incluye una indemnización por los daños y perjuicios provocados por la afección derivada de la afección generada por la ampliación de la carretera de Albalat.

2º. Procede reconocer una indemnización por las plazas de aparcamiento privadas afectadas por la actuación.

3º. AD CAUTELAM. A propósito de la imposibilidad de continuar con la actividad.

4º. Procede descontar los pagos realizados por RODA IBÉRICA, S.L. al anterior agente urbanizador.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela adjudicada 8.04

PREVIA y 1º ESTIMAR. Los antecedentes se incorporarán al acuerdo de aprobación definitiva del programa y en la nueva tramitación del proyecto de reparcelación se expondrán al público los convenios urbanísticos.

2º. DESESTIMAR. Como bien conoce el recurrente, el PAI inicial fue anulado. Las obras de urbanización fueron objeto de liquidación, de forma que tanto los propietarios como el Ayuntamiento abonaron al agente urbanizador los gastos que les correspondían como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización que se ejecutaron hasta el momento de la anulación. El PAI que

ahora se aprueba, se hace bajo la regulación actual, constituida por la Ley estatal del suelo y rehabilitación urbana de 2015 y el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana de 2021. En concreto el artículo 18 de la primera de las leyes citadas, impone el deber de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas el porcentaje de aprovechamiento tipo que la legislación urbanística determine.

3º. DESESTIMAR. El proyecto de urbanización incluye únicamente las instalaciones y pavimentación entre el bordillo y las fachadas que es el importe imputable al Programa, correspondiendo a la Diputación de Valencia el mantenimiento de la carretera de bordillo a bordillo.

4º. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

5º. DESESTIMAR.

En cuanto al punto A.1.

El artículo 117 exige informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

El propio interesado al reproducir el contenido de la memoria de viabilidad económica (anexo XIII TRLOTUP), señala que el análisis comparado entre los valores de repercusión del suelo en situación de origen y en la propuesta final, acreditado por un perito tasador especializado. Debe indicarse que la arquitecta municipal que suscribe la memoria, es, además, el perito tasador municipal en materia de expropiaciones, que es llamadas por el Jurado Provincial de Expropiación como representante municipal a efectos de determinación por el mismo del correspondiente justiprecio, en caso de disconformidad del particular.

Con respecto al informe de sostenibilidad económica, y puesto que la repercusión sobre las Haciendas Públicas se basa en la diferencia entre costes de la implantación de suelos dotacionales, infraestructuras y prestación de servicios resultantes, en relación con los ingresos públicos derivados de la acción urbanizadora, mal podría darse, sin la valoración de la obra urbanizadora y del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración, lo que se atribuye a la competencia propia de arquitectos urbanistas, como es el caso de la arquitecta municipal.

Otra cosa, sería el estudio económico y financiero que, no exige el artículo 117 TRLOTUP que se incluya en la proposición jurídico-económica.

6º. ESTIMAR PARCIALMENTE.

6.1 ESTIMAR PARCIALMENTE. Se añade un anejo a la memoria de Estudio de Gestión de Residuos, aunque el presupuesto, documento contractual, ya detalla los trabajos a realizar y sus mediciones.

6.2. ESTIMAR. Se incorporan perfiles longitudinales y transversales del firme y de los colectores. Se incorpora un plano de demoliciones y reposiciones. Se incorpora un plano de telecomunicaciones y un plano con las deficiencias advertidas en el alumbrado.

6.3 DESESTIMAR. Se realiza un levantamiento topográfico inicial anterior al 1 de enero de 2012 mediante una estación total, modelo Leica TPS 1205. Junto con un prisma Leica.

Se adopta el Sistema de Referencia European Datum 1.950 (ED-50): Elipsoide Internacional de Hayford -1924.

Punto Fundamental o Datum: Potsdam-Torre de Helmert.

Origen de Longitudes: meridiano de Greenwich. Positivas al E y negativas al W.

Latitudes referidas al Ecuador y consideradas positivas al N. del mismo.

En cuanto al Sistema Geodésico, se adopta la Red de Europa Occidental (RE-50) definido, mediante la Red Geodésica Nacional, por el Instituto Geográfico Nacional como Organismo responsable por parte de la Administración del Estado, según Ley 7/1.986 de 24 de enero.

Como Sistema Cartográfico de representación se emplea la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM). La zona de trabajo está comprendida dentro del Huso 30.

Para ello utilizamos el vértice geodésico, del Instituto Geográfico Nacional, número 077029 y nombre Alzira, como punto de inicio de la poligonal, y a partir del cual iremos obteniendo las coordenadas de todos los puntos.

En el anejo nº1, puede consultarse las reseñas de las bases de replanteo existentes en el polígono.

Para el cumplimiento del Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, en el que se adopta el sistema ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares, y para la representación planimetría de cartografía oficial terrestre el sistema de referencia de coordenadas ETRS-Transversa de Mercator. Con posterioridad, el levantamiento topográfico inicial se utiliza una transformación de coordenadas entre los sistemas de referencia de ED50 a ETR89, utilizando la rejilla PENR2009.gsb facilitada por el instituto geográfico nacional en formato NTV2.

Más recientemente se realiza un nuevo levantamiento topográfico para la actualización de la información, empleando un receptor Leica GS14 GNSS mediante técnicas GPS-VRS con conexión a la red de estaciones permanentes de la Comunitat Valenciana (ERVA), utilizando como sistema de referencia ETRS89 UTM30.

En el anejo nº1, puede consultarse las reseñas de las bases de replanteo existentes en el polígono, con las coordenadas tomada inicialmente en ED50, como las posteriores obtenidas mediante levantamiento con técnicas GNSS en ETRS89.

6.4 DESESTIMAR. El proyecto incluye en el anejo 2 a la memoria el estudio geológico y el geotécnico.

6.5 ESTIMAR. Se modifica la medición de la unidad de obra referida.

6.6 ESTIMAR. Se actualiza la normativa de accesibilidad y con ello se modifican secciones de calles y se incorporan planos de detalle. Se incorpora arbolado de alineación en aceras de ancho igual o superior a 4 metros.

6.7 ESTIMAR. Según el art. 36.2.b En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10% de la superficie del sector. Ante la imposibilidad de poder materializar la cesión destinada a zonas verdes no se cumplen la proporción de un árbol por cada 200 m² de techo edificable.

7º. ESTIMAR. Se actualiza el presupuesto del proyecto de urbanización.

ALEGACIONES COMPLEMENTARIAS

1º. 2ª DESESTIMAR. El proyecto incluye un capítulo, por calle, de reposición de servicios: vallado, puertas de acceso, red de incendio, acometidas.... Los terrenos que actualmente están destinados a plazas de aparcamiento se deben ceder para su adecuación al planeamiento, aun así, dicha parcela tiene un exceso de aprovechamiento respecto a los restantes propietarios incluidos en el sector y por tanto no procede una indemnización por las plazas de aparcamiento ya que dicha parcela debería ceder más terreno para dotaciones públicas con el objeto de alcanzar una justa distribución de beneficios y cargas.

3º. DESESTIMAR. La actividad urbanizadora no guarda relación con la actividad productiva de la empresa ni con relación a las autorizaciones provisionales que esta dispone para su actividad.

4º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Las cargas por cuotas de urbanización de las obras pendientes no están relacionadas con la liquidación de los instrumentos de gestión tramitados previamente, puesto que las cargas que refleja la cuenta de liquidación provisional por obras de urbanización únicamente contemplan las que quedan por realizar y no las ya realizadas. Otra consideración tiene las cargas abonadas al anterior agente urbanizador U.C.A. por pagos efectuados en concepto por excesos/defectos de aprovechamiento, que serán reconocidos si se justifica el pago.

ALEGACIÓN Nº 35

Interesado: **NACOSUCRO, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023012145**

Fecha: **05/04/2023**

SOLICITA:

1º. Ausencia de información necesaria.

2º. La parcela tiene la condición de solar y no debe estar incluida en el ámbito de la Actuación Integrada objeto de programación.

3º. Con carácter subsidiario a la anterior, si no tiene la condición de solar, únicamente vendría obligada la propiedad a completar los servicios pendientes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. a 3º DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. La parcela propiedad del interesado se incluyó en el área de reparto. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, es decir, que la parcela de su propiedad se encuentre urbanizada, no

significa que haya satisfecho la totalidad de los costes que le corresponden en proporción a la superficie de la misma, puesto que tal urbanización fue costeada también por propietarios incluidos en la misma unidad de ejecución cuyas parcelas, por causa de anulación del PAI que legitimaba las obras de urbanización, no fueron objeto de tales obras.

ALEGACIÓN Nº 36

Interesado: **MOBILIARIO MODERNO SALES SOLAZ, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023012147**

Fecha: **05/04/2023**

SOLICITA:

1º. Se acuerde proceder a modificar la cuenta de liquidación provisional del nuevo Proyecto de Reparcelación en el siguiente punto;

a. en la parcela nº 20.04, en el apartado referente a "cuota 0" debería constar la cantidad de 12.271,28 €, y

b. en la parcela nº 20.10, se proceda a individualizar los gastos correspondientes a cada titular registral.

2º. Se proceda a individualizar los gastos de urbanización de la parcela 20.10 de las fincas registrales de las que el titular es "Mobiliario Moderno Sales Solaz S.L." de las del resto de titulares de las fincas registrales y en la parcela 20.10 se descuente en el apartado referente a "cuota 0" a la cantidad que me corresponda abonar de las fincas registrales de las que soy titular, los 58.322,13 € que ya han sido abonados anteriormente.

3º. Se declare procedente rectificar las tablas de liquidación provisional, y se incluya un defecto de aprovechamiento de la parcela 20.04 por los 300 m2 ocupados por el Ayuntamiento de Alzira y este se cuantifique según proyecto.

4º. Se declare procedente rectificar las tablas de liquidación provisional, y se incluya un defecto de aprovechamiento de la parcela 20.10 por los 35 m2 ocupados por la torre de alta tensión y transformador, y se cuantifique según proyecto.

5º. Se proceda a modificar las tablas de cuenta liquidación provisional del PAI, y se incluya una indemnización a percibir en concepto de aprovechamiento en las obras de urbanización de infraestructuras de saneamiento (tanto en la parcela 20.04 como en la 20.10) que en su momento fueron sufragadas por "Mobiliario Moderno Sales Solaz S.L." o por Juan Ricardo Sales Solaz, y que van a ser aprovechadas por el PAI actual.

6º. Se proceda a declarar que la obligación de costear la urbanización debe venir referida a las partes de suelo urbano que todavía no cuentan con los servicios urbanísticos, y por lo tanto declarar también que tanto la parcela 20.04 como la 20.10, cuentan con todos los servicios fundamentales, y están exentas del pago de gastos de urbanización.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcelas adjudicadas 20.04 y 20.10

1º. **DESESTIMAR.**

a. El importe reflejado en la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación como "Cuota 0" se corresponde únicamente con los costes por excesos/defectos de aprovechamiento e indemnizaciones y no con las cuotas por obras de urbanización.

b. La cuenta de liquidación calcula los importes por parcela adjudicada. El importe que corresponde a cada titular, de la propiedad en proindiviso, se calcula en base a la cuota de participación.

2º. DESESTIMAR. La individualización de datos del proindiviso correspondiente con la parcela 20.10 se desestima en la alegación anterior.

El importe reflejado en la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación como "Cuota 0" se corresponde únicamente con los costes por excesos/defectos de aprovechamiento e indemnizaciones y no con las cuotas por obras de urbanización.

Las obligaciones urbanizadoras tienen carácter real, afectan al terreno objeto de urbanización y no al titular que las pagó antes de la transmisión.

3º. DESESTIMAR. El proyecto de Ocupación Directa de los terrenos para la ejecución del Acondicionamiento de la Travesía del Polígono Industrial Carretera de Albalat Fase I, contemplaba una ocupación de 300 m2 conforme el plano de la Diputación de Valencia, ejecutora de las obras. Finalizadas las obras referidas, y revisado por el topógrafo municipal se han ocupado 305,22 m², reconocidos en la cuenta de liquidación como m² de cesión.

4º. DESESTIMAR. Las instalaciones eléctricas ubicadas en la parcela 20.10 se instalaron para dar servicio eléctrico al proindiviso y a petición del interesado.

5º. y 6º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. La parcela propiedad del interesado se incluyó en el área de reparto. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, es decir, que la parcela de su propiedad se encuentre urbanizada, no significa que haya satisfecho la totalidad de los costes que le corresponden en proporción a la superficie de la misma, puesto que tal urbanización fue costeada también por propietarios incluidos en la misma unidad de ejecución cuyas parcelas, por causa de anulación del PAI que legitimaba las obras de urbanización, no fueron objeto de tales obras.

ALEGACIÓN Nº 37

Interesado: **RECTIFICADOS PELLICER, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023012187 y 2023013393**

Fecha: **06/04/2023 y 20/04/2023**

ALEGA:

1º. Ausencia de información necesaria.

2º. La parcela tiene la condición de solar y no debe estar incluida en el ámbito de la Actuación Integrada objeto de programación.

3º. Con carácter subsidiario a la anterior, si no tiene la condición de solar, únicamente vendría obligada la propiedad a completar los servicios pendientes.

4º. Las edificaciones se realizaron al amparo de la licencia de obras concedida por acuerdo de 8 de abril de 1975, de la Comisión Municipal Permanente y por Decreto 96/1989, de 3 de febrero, de la Alcaldía-Presidencia. La licencia concedida por Decreto 96/1989, de 3 de febrero, de la Alcaldía-Presidencia se otorgó estando vigente el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y el

Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

5º. Se adjuntas copia del extracto de la certificación registral a efectos probatorios, donde consta que no existen cargas urbanísticas sobre las edificaciones propiedad de la mercantil que representa el compareciente, designando los archivos del Registro de la Propiedad de Alzira.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. DESESTIMAR. La mercantil interesada, en la alegación que fundamenta lo solicitado, indica que la iniciativa de Programa sometida a información pública no recoge datos fundamentales para conocer la situación jurídica de los titulares de suelo incluido en el Sector y se merma la información a los interesados puesto que el PAI parte de una situación de inexistencia de actuaciones urbanísticas anteriores. Todo ello se fundamenta en el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 53.1,d) de la Ley 39/2015, en relación con la STS de 27/02/2008.

Al efecto debe responderse que, el contenido del Programa de Actuación Integrada viene relacionado en el artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante TRLOTUP), donde en ningún caso se exige establecer cuál es la situación jurídica de cada parcela en concreto. Todas las parcelas se encuentran dentro de los parámetros urbanísticos definidos en la ordenación pormenorizada que se incluye tanto en la documentación de la alternativa técnica como en la proposición jurídico-económica y, por tanto, a tales parámetros nos remitimos para que cada propietario conozca cuál es la situación urbanística concreta de su parcela.

Por otra parte, la fundamentación jurídica a la que alude el interesado, hace referencia al derecho de los ciudadanos a no presentar datos y documentos no exigidos por las normas aplicables al procedimiento de que se trate, que ya se encuentren en poder de las Administraciones Públicas o que hayan sido elaborados por éstas. Consideramos que tal derecho, previsto en el art. 53.1 d) de la Ley 39/2015 y, por ende, la jurisprudencia alegada, no se aplica a las manifestaciones del interesado, puesto que este Ayuntamiento no ha exigido al mismo la presentación de documento alguno.

2º. a 5ª DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. La parcela propiedad del interesado se incluyó en el área de reparto. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, es decir, que la parcela de su propiedad se encuentre urbanizada, no significa que haya satisfecho la totalidad de los costes que le corresponden en proporción a la superficie de la misma, puesto que tal urbanización fue costada también por propietarios incluidos en la misma unidad de ejecución cuyas parcelas, por causa de anulación del PAI que legitimaba las obras de urbanización, no fueron objeto de tales obras.



Identificador Xjbf /KAF 4jnl 3FE+ G7qE RKNc qu8=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

ALEGACIÓN Nº 38

Interesado: **FINANLEGAL ADVISORS, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023012259**

Fecha: **06/04/2023**

SOLICITA:

- 1º. Propiedad. Interés legítimo.
- 2º. Descripción de la propiedad.
- 3º. La inclusión de la propiedad en el régimen de las "actuaciones integradas" es contraria a derecho.
- 4º. El planeamiento vigente no ofrece cobertura para la actuación pretendida sobre esta propiedad, ni su aprobación constituye acto consentido que nos prive de derecho a oponernos a ella.
- 5º. Vulneración del estatuto jurídico básico de la propiedad consagrado por el derecho estatal.
- 6º. La actuación municipal, respecto a nuestra propiedad, incumple lo dispuesto por la sentencia del tribunal superior de justicia de la comunidad valencia de 26 de julio de 2012.
- 7º. Otros motivos adicionales de alegación.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

- 1º. No es una alegación.
- 2º. a 6º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. La parcela propiedad del interesado se incluyó en el área de reparto. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, es decir, que la parcela de su propiedad se encuentre urbanizada, no significa que haya satisfecho la totalidad de los costes que le corresponden en proporción a la superficie de la misma, puesto que tal urbanización fue costada también por propietarios incluidos en la misma unidad de ejecución cuyas parcelas, por causa de anulación del PAI que legitimaba las obras de urbanización, no fueron objeto de tales obras.
- 7º. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

ALEGACIÓN Nº 39

Interesado: **CORPORACIÓN F TURIA, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023012273**

Fecha: **06/04/2023**

ALEGA:

- 1º. Que tal y como le consta a esa Corporación Local mi representada es propietaria de la finca nº45.819 que se corresponde con la aportada nº 3.03.
- 2º. No procede el abono de cantidad alguna en concepto de costes de urbanización dado que la parcela propiedad de mi representada es urbana.

3º. Adicionalmente, existen errores e incongruencias en las cantidades imputadas a la parcela de referencia.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. No es una alegación.

2º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. La parcela propiedad del interesado se incluyó en el área de reparto. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, es decir, que la parcela de su propiedad se encuentre urbanizada, no significa que haya satisfecho la totalidad de los costes que le corresponden en proporción a la superficie de la misma, puesto que tal urbanización fue costeada también por propietarios incluidos en la misma unidad de ejecución cuyas parcelas, por causa de anulación del PAI que legitimaba las obras de urbanización, no fueron objeto de tales obras.

3º. DESESTIMAR. El Ayuntamiento ha procedido a la nueva inscripción de nota marginal del programa sometido a información pública. Las anteriores inscripciones están caducadas.

ALEGACIÓN Nº 40

Interesado: **FERNANDO LLOPIS TORRES**

N.º registro de entrada: **2023012300**

Fecha: **06/04/2023**

ALEGA:

1º. De la condición del interesado.

2º. La finca descrita, forma parte de la parcela 20.10 del Programa de Actuación Integrada Sector- ARI 93 Polígono Industrial Carretera de Albalat y con un coeficiente del total de la parcela del 4,924 %.

3º. En el momento de la adquisición de la finca, se adquirió está libre de cargas y en ningún momento se me advirtió del hecho de asumir los costes que ahora se hacen evidentes.

4º. En el entorno de la nave que nos ocupa no se han ejecutado obra alguna de urbanización en la Calle Tribunal Constitucional, 2, cuando, por el contrario se han venido ejecutando actuaciones parciales a lo largo del polígono industrial y suscribiendo convenios urbanísticos en beneficio de titulares de parcelas que han conseguido la total urbanización de sus respectivos solares y, en claro perjuicio de otras parcelas, tal cual la del interesado, habida cuenta que continua en las mismas condiciones urbanísticas que hace más de 20 años.

5º. El alegante, no se opone a que las obras de urbanización se reanuden en el Polígono de la Carretera de Albalat, si bien con una particularidad, que las ejecución de las obras tengan su reinicio precisamente en la Calle Tribunal Constitucional donde hasta la fecha es de las pocas calles de todo el Polígono Industrial donde no se ha acometido ejecución alguna de obras de urbanización con el consiguiente perjuicio para los propietarios de dicha zona, y necesariamente con unos plazos para el pago de las cuotas resultantes que sean asumibles por los propietarios, que con las actuales condiciones informadas en el proyecto no son asumibles por el interesado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. No es una alegación.

2º. No es una alegación, aun así, corregir que el coeficiente del total de la parcela es del 4,9257 % y no del 4,924 % como se motiva.

3º. DESESTIMAR. El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en su artículo 1, señala, entre los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.

En relación con ello, el artículo 5.1 del mismo texto legal, respecto de los proyectos de equidistribución (o reparcelación), añade que, a requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento.

4º. DESESTIMAR. La calle Tribunal Constitucional fue rotulado por error y no forma parte de la vía pública, de hecho, se ordenó retirar nombre y placa. Lo que usted llama vial no tiene la consideración del mismo, sino que se corresponde con el patio o parte de la parcela que debe de quedar libre de edificación al aplicar el coeficiente de edificación del 0,80. Al respecto de los convenios a los que se hace referencia, los convenidos no obtenían la condición de solar y siguen incluidos dentro del área de reparto.

5º. DESESTIMAR. No procede la urbanización dado que no se trata de vial público.

ALEGACIÓN Nº 41

Interesado: **DESARROLLOS INMOBILIARIOS GINESTARS IVARS SL UNIPERSONAL**

N.º registro de entrada: **2023012792**

Fecha: **14/04/2023**

ALEGA:

1º. Subsanción de la identificación de las parcelas de aportación y/o superficies de terreno que dan lugar a la parcela de resultado 20.19, cuya titularidad se atribuye a Desarrollos Inmobiliarios Ginestar Ivars SL Unipersonal;

2º. Identificación de la titularidad de la superficie de terreno asignada a la parcela de resultado 20.19 que no consta identificada individualmente como parcela o superficie de aportación;

3º. Subsanción del documento Cuota 0 – excesos y/o defectos de aprovechamiento urbanístico en lo relativo a la titularidad y cantidades asignadas a las parcelas 20.18, 20.19 y 20.23.

4º. Subsanción de la Cuenta de liquidación con relación a la titularidad, superficies y cargas de urbanización correspondientes a las parcelas 20.18, 20.19 y 20.23.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

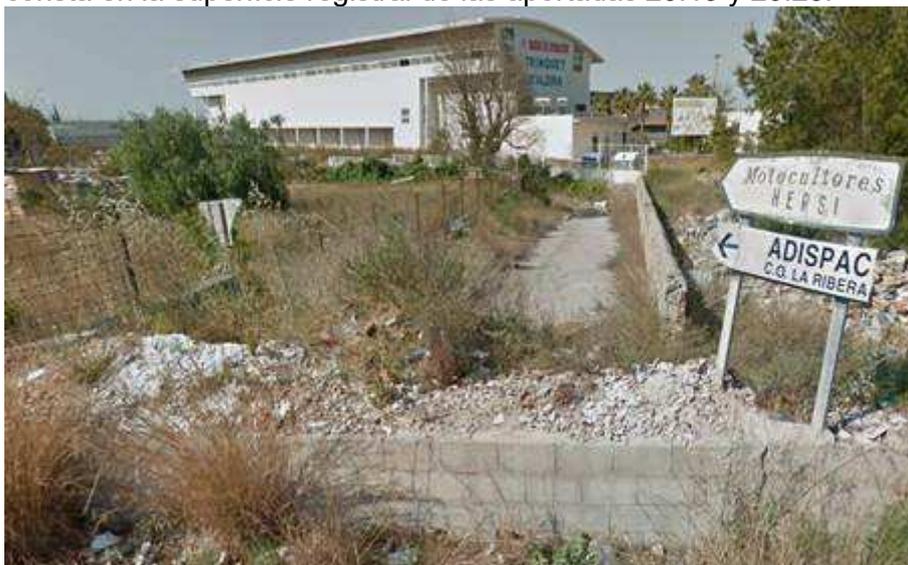
1º. ESTIMAR PARCIALMENTE.

En la ficha de parcelas adjudicadas 20.19 en el apartado "Titulo y Correspondencia" deberá incluirse: "... y en correspondencia con la aportación del 0,000564 de la finca instrumental 20.23".

La tabla correspondiente a la cuenta de liquidación provisional de cargas contiene un error de transcripción de datos de las fincas aportadas 20.18 y 20.23, siendo el titular de la aportada 20.18 Vicente Royuela Ribes y Vicenta García Cebolla y el titular de la 20.23 es Desarrollos Inmobiliarios Ginestar Ivars, SL Unipersonal.

Las superficies de las parcelas 20.19 y 20.23 son las correctas.

2º. DESESTIMAR. La superficie a la que se hace referencia es vía pública, no consta en la superficie registral de las aportadas 20.19 y 20.23.



Aprobado el proyecto de reparcelación el vial pasará a ser parcela incorporándose a la parcela adjudicada 20.19 tal y como aparece en la ficha de parcelas adjudicadas.

3º. ESTIMAR PARCIALMENTE. Se modifica la cuenta de liquidación provisional únicamente en relación con la titularidad de las parcelas 20.18 y 20.23. Las superficies de las parcelas 20.18, 20.19 y 20.23 son correctas.

ALEGACIÓN Nº 42

Interesado: **PARDISA, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023012962**

Fecha: **18/04/2023**

ALEGA:

Se tengan en cuenta los pagos realizados y se descuenten a los pendientes de realizar, aportando justificante de los mismos.

Identificación de la titularidad de la superficie de terreno asignada a la parcela de resultado 20.19 que no consta identificada individualmente como parcela o superficie de aportación;

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

DESESTIMAR.

Los pagos que acredita PARDISA, S.L. se corresponden con las cuotas giradas por la Urbanizadora Carretera de Albalat, S.L. en base a las certificaciones por las obras realizadas. Las cargas de la Cuenta de Liquidación expuesta al público únicamente incluyen las cargas de las obras pendientes de ejecutar.

Únicamente se pueden tener en cuenta las cuotas giradas por la Urbanizadora Carretera de Albalat, S.L. en base a los excesos o defectos de aprovechamiento y de estos no se aporta justificante.

ALEGACIÓN Nº 43

Interesado: **ROSA MARÍA ROCA VERCHER.**

N.º registro de entrada: **2023013141**

Fecha: **19/04/2023**

ALEGA:

1º. Revisión del importe por ser excesivo.

2º. Consideramos que el presupuesto es muy elevado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: 6,7639% de la parcela aportada y adjudicada 18.07

DESESTIMAR. Las cargas que se incluyen en la cuenta de liquidación provisional provienen de las indemnizaciones, la compensación por defectos o excesos de aprovechamiento y por las obras de urbanización. La justificación de los precios está desarrollada en las memorias del proyecto de reparcelación y en la del proyecto de urbanización. En todo caso se trata de una opinión no justificada.

ALEGACIÓN Nº 44

Interesado: **LUIS HURTADO CLEMENTE.**

N.º registro de entrada: **2023013142**

Fecha: **19/04/2023**

ALEGA:

Que le sean descontados de la cuota 0 en el actual programa de urbanización de la Carretera d'Albalat. Aporta justificantes de pago.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela aportada y adjudicada 2.03

ESTIMAR. Aporta resguardos de Ingreso:

6-3-2002 388.055 pts = 2.332,26 €

15-11-2002 388.055 pts = 2.332.26 €

Aunque no aparece el concepto en los justificantes de pago, conforme el anterior proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en el pleno 25 de julio de 2001, la aportación por aprovechamiento, para la parcela adjudicada 2.03 ascendía a 4.664,52 € (776.111 ptas), que se corresponde con los resguardos de ingreso aportados de fecha 6 de marzo y 15 de noviembre de 2002.

ALEGACIÓN Nº 45

Interesado: **LUIS HURTADO CLEMENTE.**

N.º registro de entrada: **2023013146**

Fecha: **19/04/2023**

ALEGA:

Cambio de titularidad de la parcela identificada en el proyecto de reparcelación como la adjudicada 2.04 a nombre de Purificación Oliver Climent y Luis Hurtado Clemente. Se presenta escritura pública de fusión por absorción, otorgada el 28 de septiembre de 2020, siendo el actual titular ASV FUNESER, S.L.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR, de conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de las fincas

registrales 19.926 y 23.193, correspondiente con la parcela aportada 2.04, a nombre de Valores y Patrimonios Oximoron, S.L.

ALEGACIÓN Nº 46

Interesado: **JOSE LUIS SERRA BLASCO.**

N.º registro de entrada: **2023013149**

Fecha: **19/04/2023**

ALEGA:

1º. Revisión del importe por ser excesivo.

2º. Consideramos que el presupuesto es muy elevado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

DESESTIMAR. Las cargas que se incluyen en la cuenta de liquidación provisional provienen de las indemnizaciones, la compensación por defectos o excesos de aprovechamiento y por las obras de urbanización. La justificación de los precios está desarrollada en las memorias del proyecto de reparcelación y en la del proyecto de urbanización. En todo caso se trata de una opinión no justificada.

ALEGACIÓN Nº 47

Interesado: **CREACIONES AVENIDA S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013173**

Fecha: **19/04/2023**

ALEGA:

1º. Disconformidad con la adjudicación conjunta de la parcela colindante.

2º. Falta de inclusión como pagos a cuenta de la obra ejecutada, a favor de Creaciones Avenida Alzira, S.L. de la suma de 60.930,32euros, debidamente actualizado.

3º. Deberá incluirse en la liquidación de obra ejecutada a favor de Creaciones Avenida Alzira, S.L, abonándosela en la Cuenta de Liquidación Provisional, la suma de 22.200,14€ por obras de urbanización ejecutadas por las mismas.

4º. Procede abonar a Creaciones Avenida Alzira, S.L, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a 2.065,96 m2, en la compensación por aprovechamiento asignada en el Cuadro de Liquidación del Proyecto de Reparcelación, al mismo valor que definitivamente se asigne a los excesos de aprovechamiento o, subsidiariamente, incrementar las superficies de cesiones asignadas a mi representada en la Cuenta de Liquidación Provisional en 2.065,96 m2, lo que supondría un total de 3.738,10 m2 de superficie aportada por cesiones.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela adjudicada 3.01

1º. **ESTIMAR.** Se modifica la reparcelación siguiendo los criterios establecidos en el artículo 90 del TRLOTUP punto a) la parcela se adjudicará a la misma persona propietaria de origen ... y b) se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traen causa.

Además, seguir el criterio del artículo 90 se deberá cumplir las normas urbanísticas del PGOU en cuanto a la configuración de la parcela.

2º. y 3ª. **DESESTIMAR.** Los pagos que acredita se corresponden con las cuotas giradas por la Urbanizadora Carretera de Albalat, S.L. en base a las certificaciones por las obras realizadas. Las cargas de la Cuenta de Liquidación

expuesta al público únicamente incluyen las cargas de las obras pendientes de ejecutar.

No se acreditan pagos por las cuotas giradas por la Urbanizadora Carretera de Albalat, S.L. en concepto de excesos o defectos de aprovechamiento.

4º. ESTIMAR. La documentación aportada justifica el pago por exceso de aprovechamiento.

ALEGACIÓN Nº 48

Interesado: **ALIMENTOS FRITOS, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013201**

Fecha: **19/04/2023**

ALEGA:

Se considera una cesión de una franja de aproximadamente de 6 metros de los límites de la parcela actual, en el límite de la carretera.

Esta cesión nos planteará la dificultad de realizar las maniobras que los vehículos diariamente efectúan para acceder a las ubicaciones de recepción de nuestras materias primas y expediciones de productos terminados. Adjuntamos plano donde se podrá comprobar dicha dificultad en las maniobras de vehículos.

Ante la imposibilidad de evitar esta cesión, rogamos sean consideradas nuestras observaciones en la elaboración del nuevo diseño de aceras y viales, evitando el mayor número posible de obstáculos para poder invadir dicha franja cedida en la realización de las maniobras de los vehículos, así como una nueva configuración de las puertas necesarias para el acceso a nuestra parcela por la limitación de la nueva configuración

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR. Durante la ejecución de las obras se adaptará, dentro de las posibilidades, a las necesidades de acceso a la parcela: rebajes, ancho de puerta, etc.

ALEGACIÓN Nº 49

Interesado: **ASSOCIACIÓ EMPRESARIAL ALZIRA**

N.º registro de entrada: **2023013260**

Fecha: **19/04/2023**

ALEGA:

1º. Solicitud de suspensión total del trámite del PAI Carretera de Albalat, hasta tanto en cuanto se constituya una comisión de trabajo con el Ayuntamiento, producto de la suscripción de un Convenio con la Corporación que tenga por objeto la colaboración en el desarrollo de dicho programa.

2º. Cargas correspondientes a la ejecución de trabajos en la Carretera de Albalat y Avenida de la Llibertat d'Ensenyança.

3º. Defecto de publicidad de la Modificación Puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (conteniendo Proyecto de Reparcelación) objeto de las presentes alegaciones. Infracción del artículo 55.2 del TRLOTUP. Impugnación Indirecta de la Modificación Puntual. Anulabilidad.

4º. Aparente Falta de Informe del Órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

5º. Falta en el expediente administrativo de los Convenios que se dicen aprobados.

6º. Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

7º. Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

8º. Pagos efectuados en su día por los diferentes propietarios a la sociedad URBANIZADORA CARRETERA DE ALBALAT S.L. Infracción del 10 procedimiento legalmente establecido. Nulidad del artículo 47.e) de la LPA, 39/2015.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. DESESTIMAR. El Pleno, en sesión de 29 de marzo de 2023, en relación con escrito presentado por la Associació Empresarial d'Alzira y, a propuesta de Alcaldía, adoptó entre otros el acuerdo de creación de una Comisión de Seguimiento para colaborar en la urbanización del Polígono Industrial Ctra. de Albalat.

2º. DESESTIMAR. Salvo la plataforma de la carretera CV-505 los viales incluidos dentro del ámbito de reparto deben ser repercutidos a los propietarios del mismo conforme la legislación vigente.

3º. DESESTIMAR. Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

4º. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana

vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

5º. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

6º. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de Ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

7º. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 6 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

8º. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye una relación de las parcelas y titulares que abonaron, al anterior agente urbanizador UCA, las cargas en concepto de excesos y defectos de aprovechamiento, como se establece en el pleno de fecha 27/10/2009.

El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Las cargas por obras de urbanización que refleja el proyecto de reparcelación se corresponden únicamente con las obras de urbanización pendientes de ejecución.

ALEGACIÓN Nº 50

Interesado: **MOBILIARIO MODERNO SALES SOLAZ, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013264**

Fecha: **19/04/2023**

ALEGA:

1º. Defecto de publicidad de la Modificación puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (conteniendo Proyecto de Reparcelación) objeto de las presentes alegaciones. Infracción del artículo 55.2 del TRLOTUP. Impugnación Indirecta de la Modificación Puntual. Anulabilidad.

2º. Aparente Falta de Informe del órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

3º. De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º. Falta de los Convenios que se dicen aprobados, en el expediente administrativo.

5º. Falta de información en los planos y ficha urbanística de la ocupación directa tramitada sobre parte de la parcela 20.04 propiedad de Mobiliario Moderno Sales Solaz, S.L.

6º. Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

7º. Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. DESESTIMAR. Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana

vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece: suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Ámbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4º. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

5º. DESESTIMAR. Los servicios técnicos municipales han realizado un levantamiento topográfico del que resulta una superficie aportada en vial de 305,22 m². El proyecto de ocupación directa reconocía una cesión de 331 m², pero después de la ejecución de las obras "Acondicionamiento de la travesía Polígono Industrial Carretera de Albalat, Fase I" la superficie realmente ocupada es la que figura en el actual proyecto de reparcelación, 305,22 m².



6º. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

7º. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 6 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

ALEGACIÓN Nº 51

Interesado: **INVERSORA ALZIREÑA, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013307**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

1º. Antecedentes.

2º. A. Defecto de publicidad de la Modificación Puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (conteniendo Proyecto de Reparcelación) objeto de las presentes alegaciones. Infracción del artículo 55.2 del TRLOTUP. Impugnación Indirecta de la Modificación Puntual. Anulabilidad.

2º. B. Aparente falta de Informe del órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

3º. De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º. Falta de los Convenios que se dicen aprobados, en el expediente administrativo.

5º. Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

6º. Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

7º. Pagos efectuados en su momento por Inversora Alzireña, S.A. a la sociedad Urbanizadora Carretera de Albalat, S.L. Infracción del procedimiento legalmente establecido. Nulidad del artículo 47.e) de la LPA, 39/2015.

8º. Cantidades pagadas por los anteriores propietarios de las parcelas ahora propiedad de las entidades alegantes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. No es una alegación.

2º. A. DESESTIMAR. Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. B. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece:

suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Ámbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4°. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

5°. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

6°. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 6 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

7°. Y 8° DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye una relación de las parcelas y titulares que abonaron, al anterior agente urbanizador UCA, las cargas en concepto de excesos y defectos de aprovechamiento, como se establece en el pleno de fecha 27/10/2009.

El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la

condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Las cargas por obras de urbanización que refleja el proyecto de reparcelación se corresponden únicamente con las obras de urbanización pendientes de ejecución.

ALEGACIÓN Nº 52

Interesado: **INICIATIVAS BLASCO & COSTA, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013312**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

1º. Antecedentes

2º. A. Defecto de publicidad de la Modificación Puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (conteniendo Proyecto de Reparcelación) objeto de las presentes alegaciones. Infracción del artículo 55.2 del TRLOTUP. Impugnación Indirecta de la Modificación Puntual. Anulabilidad.

2º. B. Aparente falta de informe del Órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

3º. De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º. Falta de los convenios aprobados, en el expediente administrativo.

5º. Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

6º. Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

7º. Pagos efectuados en su momento por Inversora Alzireña, S.A. a la sociedad Urbanizadora Carretera de Albalat, S.L. Infracción del procedimiento legalmente establecido. Nulidad del artículo 47.e) de la LPA 39/2015.

8º. Cantidad pagada por los anteriores propietarios de las parcelas ahora propiedad de las entidades alegantes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. No es una alegación.

2º. A. DESESTIMAR. Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que



Identificador Xjbf /KAF 4jnl 3FE+ G7qE RKNc qu8=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. B. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece: suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Ámbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4º. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

5º. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

6º. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 6 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

7º. y 8º DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye una relación de las parcelas y titulares que abonaron, al anterior agente urbanizador UCA, las cargas en concepto de excesos y defectos de aprovechamiento, como se establece en el pleno de fecha 27/10/2009.

El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Las cargas por obras de urbanización que refleja el proyecto de reparcelación se corresponden únicamente con las obras de urbanización pendientes de ejecución.

ALEGACIÓN Nº 53

Interesado: **DOMENECH Y CHORMET, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013338**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

1º. Que se opone a cualquier actuación urbanística que pueda suponer un coste, ya que mi parcela ya dispone de todo tipo de servicios y no se precisa mejora alguna, por lo que toda actuación debe considerarse innecesaria y si lleva a cabo el Programa de Actuación deberán hacerse cargo los titulares beneficiados y el propio Ayuntamiento al que me dirijo.

2º. Si la alegación primera no fuera tenida en cuenta, he de manifestar que la liquidación donde aparecen los datos de parcela, edificación y suelo, en base al cual se obtienen las cuotas a pagar, existen datos contradictorios y que difieren de la realidad. Así pues, comparando los datos que constan en escritura de compra de la parcela, que según la liquidación se denomina 05.02, existen las siguientes diferencias: Parcela: 05.02, Superficie Aportada. En parcela 397,45. En vial 0,00. Total 397,45. Sin embargo en el Suelo existe un error ya que el total no es 480,49 sino 397,45 lo que supone una diferencia en exceso de 83,04 metros.

3º. Que en base a lo expuesto nos oponemos al Programa de Actuación y en caso de no admitirse la misma debe proceder a modificar la superficie "suelo" con reducción del exceso en 83,04.- metros resultando un total de 397,45 metros.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. La parcela propiedad del interesado se incluyó en el área de reparto. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, es decir, que la parcela de su propiedad se encuentre urbanizada, no significa que haya satisfecho la totalidad de los costes que le corresponden en proporción a la superficie de la misma, puesto que tal urbanización fue costada también por propietarios incluidos en la misma unidad de ejecución cuyas parcelas, por causa de anulación del PAI que legitimaba las obras de urbanización, no fueron objeto de tales obras.

El interesado es sujeto beneficiado por la urbanización, puesto que ha participado en los beneficios (ha obtenido todos los servicios e infraestructuras) pero, sin embargo, no ha participado proporcionalmente en las cargas.

2º. DESESTIMAR. Conforme el proyecto de reparcelación la superficie de parcela aportada, finca registral 66.227 que corresponde con la parcela adjudicada 5.02, aporta 397,45 m² y se le adjudican 480,50 m². Los metros cuadrados adjudicados se corresponden con los 397,45 m² adjudicados a la parcela 5.02 más 83,05 m², parte proporcional del vial privado en proindiviso, de la aportación de la parcela 5.16.

3º. DESESTIMAR. Motivado en el punto 2º y 3º.

ALEGACIÓN Nº 54

Interesado: **COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013370**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

1º. Antecedentes.

2º. A. Defecto de publicidad de la Modificación puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (conteniendo Proyecto de Reparcelación) objeto de las presentes alegaciones. Infracción del artículo 55.2 del TRLOTUP. Impugnación Indirecta de la Modificación Puntual. Anulabilidad.

2º. B. Aparente Falta de Informe del órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

3º. De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º. Falta de los Convenios que se dicen aprobados, en el expediente administrativo.

5º. Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

6º. Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

7º. Pagos efectuados en su momento por COMERCIAL DE RECICLAJES S.L. a la sociedad URBANIZADORA CARRETERA DE ALBALAT S.L. Infracción del procedimiento legalmente establecido. Nulidad del artículo 47.e) de la LPA, 39/2015.

8º. Cantidades pagadas por los anteriores propietarios de las parcelas ahora propiedad de las entidades alegantes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. No es una alegación.

2º. A. DESESTIMAR. Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. B. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece: suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Ámbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4º. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

5º. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de Ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

6º. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 6 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

7º. y 8º DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye una relación de las parcelas y titulares que abonaron, al anterior agente urbanizador UCA, las cargas en concepto de excesos y defectos de aprovechamiento, como se establece en el pleno de fecha 27/10/2009.

El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Las cargas por obras de urbanización que refleja el proyecto de reparcelación se corresponden únicamente con las obras de urbanización pendientes de ejecución.

ALEGACIÓN Nº 55

Interesado: **MADELEX PATRI, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013386**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

1º. Antecedentes.

2º. A. Defecto de publicidad de la Modificación puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (conteniendo Proyecto de Reparcelación) objeto de las presentes alegaciones. Infracción del artículo 55.2 del TRLOTUP. Impugnación Indirecta de la Modificación Puntual. Anulabilidad.

2º. B. Aparente Falta de Informe del órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

3º. De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º. Falta de los Convenios que se dicen aprobados, en el expediente administrativo.

5º. Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

6º. Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

7º. Pagos efectuados en su momento por COMERCIAL DE RECICLAJES S.L. a la sociedad URBANIZADORA CARRETERA DE ALBALAT S.L. Infracción del procedimiento legalmente establecido. Nulidad del artículo 47.e) de la LPA, 39/2015.

8º. Cantidades pagadas por los anteriores propietarios de las parcelas ahora propiedad de las entidades alegantes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. No es una alegación.

2º. A. DESESTIMAR. Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. B. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece: suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Ámbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4º. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

5º. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer

tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

6º. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 6 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

7º. y 8º DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye una relación de las parcelas y titulares que abonaron, al anterior agente urbanizador UCA, las cargas en concepto de excesos y defectos de aprovechamiento, como se establece en el pleno de fecha 27/10/2009.

El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Las cargas por obras de urbanización que refleja el proyecto de reparcelación se corresponden únicamente con las obras de urbanización pendientes de ejecución.

ALEGACIÓN Nº 56

Interesado: **BERNAYTE, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013392**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

1º. Antecedentes.

2º. A. Defecto de publicidad de la Modificación puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (conteniendo Proyecto de Reparcelación) objeto de las presentes alegaciones. Infracción del artículo 55.2 del TRLOTUP. Impugnación Indirecta de la Modificación Puntual. Anulabilidad.

2º B. Aparente Falta de Informe del órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

3º De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º Falta de los Convenios que se dicen aprobados, en el expediente administrativo.

5º Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

6º Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

7º Pagos efectuados en su momento por CELULOSAS Y TISSUES, S.L. a la sociedad URBANIZADORA CARRETERA DE ALBALAT S.L. Infracción del procedimiento legalmente establecido. Nulidad del artículo 47.e) de la LPA, 39/2015.

8º Cantidades pagadas por los anteriores propietarios de las parcelas ahora propiedad de las entidades alegantes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. No es una alegación.

2º. A. DESESTIMAR. Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. B. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se



Identificador Xjbf /KAF 4jnl 3FE+ G7qE RKNc qu8=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece: suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Ámbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4°. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

5°. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

6°. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 6 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

7°. y 8° DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye una relación de las parcelas y titulares que abonaron, al anterior agente urbanizador UCA, las

cargas en concepto de excesos y defectos de aprovechamiento, como se establece en el pleno de fecha 27/10/2009.

El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Las cargas por obras de urbanización que refleja el proyecto de reparcelación se corresponden únicamente con las obras de urbanización pendientes de ejecución.

ALEGACIÓN Nº 57

Interesado: **CELULOSAS Y TISSUES, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023013401**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

1º. Antecedentes.

2º. A. Defecto de publicidad de la Modificación puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (conteniendo Proyecto de Reparcelación) objeto de las presentes alegaciones. Infracción del artículo 55.2 del TRLOTUP. Impugnación Indirecta de la Modificación Puntual. Anulabilidad.

2º B. Aparente Falta de Informe del órgano Ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

3º De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º Falta de los Convenios que se dicen aprobados, en el expediente administrativo.

5º Arbitrariedad del coeficiente de situación aplicado a la reparcelación. Falta de información sobre las mediciones utilizadas para definir las parcelas que deben multiplicar su techo por 1,15.

6º Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

7º Pagos efectuados en su momento por CELULOSAS Y TISSUES, S.L. a la sociedad URBANIZADORA CARRETERA DE ALBALAT S.L. Infracción del procedimiento legalmente establecido. Nulidad del artículo 47.e) de la LPA, 39/2015.

8º Cantidades pagadas por los anteriores propietarios de las parcelas ahora propiedad de las entidades alegantes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. No es una alegación.

2º. A. DESESTIMAR. Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al

recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. B. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece: suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Àmbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4º. DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye un resumen de los convenios aprobados que afectan al área de reparto, detallando en que influyen, aun así, los convenios se pueden consultar en las oficinas de Gestión del Territorio del Ayuntamiento de Alzira. Los convenios no afectan a los demás propietarios, puesto que los costes no repercutibles son asumidos por el ayuntamiento.

5º. DESESTIMAR. El acuerdo de pleno de fecha 25 de julio de 2001 se acordó entre otros, tras conversaciones con los propietarios del polígono industrial de ctra. de Albalat el siguiente criterio:

De las compensaciones de aprovechamiento son de aplicación los coeficientes aprobados en la Modificación de PERI de Ctra. de Albalat, introduciéndose si esta corporación lo estima conveniente por motivos de oportunidad un coeficiente de situación y un coeficiente corrector de compatibilidad de usos, indicados por los propietarios, con la finalidad de corregir las diferencias existentes entre parcelas.

Por ello en el proyecto de reparcelación objeto del presente informe se mantiene dicho criterio aplicando un coeficiente de 1'15 en una franja de 50 m en el primer tramo de la carretera CV-50 y en la calle transversal primera por tratarse de calles con una sección de 20 situadas en el entorno del centro comercial.

Se trata de un coeficiente de situación cuyo valor se establece con la finalidad de obtener un consenso con los propietarios no cuantificable técnicamente.

6º. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 6 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

7º. y 8º DESESTIMAR. El proyecto de reparcelación incluye una relación de las parcelas y titulares que abonaron, al anterior agente urbanizador UCA, las cargas en concepto de excesos y defectos de aprovechamiento, como se establece en el pleno de fecha 27/10/2009.

El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. Las cargas por obras de urbanización que refleja el proyecto de reparcelación se corresponden únicamente con las obras de urbanización pendientes de ejecución.

ALEGACIÓN Nº 58Interesado: **RAFAEL DOMENECH FERRANDIS**N.º registro de entrada: **2023013422**Fecha: **20/04/2023****ALEGA:**

1º. Que se opone a cualquier actuación urbanística que pueda suponer un coste, ya que mi parcela ya dispone de todo tipo de servicios y no se precisa mejora alguna, por lo que toda actuación debe considerarse innecesaria y si lleva a cabo el Programa de Actuación deberán hacerse cargo los titulares beneficiados y el propio Ayuntamiento al que me dirijo.

2º. Si la alegación primera no fuera tenida en cuenta, he de manifestar que la liquidación donde aparecen los datos de parcela, edificación y suelo, en base al cual se obtienen las cuotas a pagar, existen datos contradictorios y que difieren de la realidad. Así pues, comparando los datos que constan en escritura de compra de la parcela, que según la liquidación se denomina 05.03, existen las siguientes diferencias: Parcela: 05.03, Superficie Aportada. En parcela 387,60. En vial 7.21. Total 385,81. Sin embargo en el Suelo existe un error ya que el total no es 385,81 sino 457,70, lo que supone una diferencia en exceso de 71,70.- metros.

3º. Que en base a lo expuesto nos oponemos al Programa de Actuación y en caso de no admitirse la misma debe proceder a modificar la superficie "suelo" con reducción del exceso en 71,70.- metros resultando un total de 385,81.- metros.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. La parcela propiedad del interesado se incluyó en el área de reparto. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los costes de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, es decir, que la parcela de su propiedad se encuentre urbanizada, no significa que haya satisfecho la totalidad de los costes que le corresponden en proporción a la superficie de la misma, puesto que tal urbanización fue costeada también por propietarios incluidos en la misma unidad de ejecución cuyas parcelas, por causa de anulación del PAI que legitimaba las obras de urbanización, no fueron objeto de tales obras.

El interesado es sujeto beneficiado por la urbanización, puesto que ha participado en los beneficios (ha obtenido todos los servicios e infraestructuras) pero, sin embargo, no ha participado proporcionalmente en las cargas.

2º. DESESTIMAR. Conforme el proyecto de reparcelación la superficie de parcela aportada, finca registral 38.300 que corresponde con la parcela adjudicada 5.03, aporta 385,81 m2 y se le adjudican 457,70 m2. Los metros cuadrados adjudicados se corresponden con los 378,60 m2 adjudicados a la parcela 5.03 más 79,10 m2, parte proporcional del vial privado en proindiviso, de la aportación de la parcela 5.16.

3º. DESESTIMAR. Motivado en el punto 2º y 3º.

ALEGACIÓN Nº 59

Interesado: **TOMAS JOSE SIFRE GARES**

N.º registro de entrada: **2023013429**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

1º Antecedentes

2º A. Defecto de publicidad de la Modificación puntual del PGOU de Alzira que da cobertura legal al PAI (Contenido Proyecto de Reparcelación).

2º B. Aparente falta de informe del órgano ambiental en la documentación de la Modificación publicada en la página Web municipal.

3º De la reducción del aprovechamiento a través de la modificación puntual.

4º Falta de los convenios que se dicen aprobados, en el expediente administrativo.

5º Incumplimiento del artículo 97 del TRLOTUP. Indefinición de los parámetros urbanísticos relativos al aprovechamiento. Indefinición de los coeficientes a que se hace referencia en la ficha de gestión obrante a la página 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación. Arbitrariedad. Infracción del artículo 9 de la CE.

6º Pagos efectuados en su momento por don Tomás Sifre Llopis a la sociedad Urbanizadora Carretera de Albalat, S.L. Infracción del procedimiento legalmente establecido. Nulidad del artículo 47.e) de la LPA,39/2015.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela aportada y adjudicada 20.13

1º. No es una alegación.

2º. A. DESESTIMAR. No es una alegación al PAI, aun así, se contesta:

Respecto de la impugnación indirecta de la Modificación Puntual por infracción del artículo 55.2 TRLOTUP.

El artículo 26 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, permite la impugnación indirecta de disposiciones reglamentaria a través de los actos de aplicación de estas, fundamentado en que tales disposiciones son contrarias a Derecho.

El recurrente manifiesta que se impugna indirectamente el acuerdo de la modificación puntual puesto que se considera que no se hizo consulta al recurrente en su condición de "persona interesada" en los términos del artículo 55.2 del TRLOTUP, en el procedimiento de aprobación de dicha modificación.

Es decir, que la impugnación indirecta del recurrente se basa en un supuesto defecto de tramitación en el procedimiento de aprobación de la modificación puntual, (que ahora veremos que no es tal), y no respecto del contenido sustantivo de la modificación en virtud del cual se redacta el PAI, que es lo que legitima la impugnación indirecta (ello en interpretación del citado artículo 26, en relación con el artículo 72.2 de la misma ley).

Atendiendo a las reglas generales de interpretación normativa, según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, (artículo 3 del Código Civil), el concepto "personas interesadas" no tiene el alcance que pretende el recurrente, puesto que el artículo 55.2, se debe interpretar en relación con el artículo 55.1, debiendo entenderse como personas interesadas, aquellas que se hubieran personado en las fases previas de elaboración del plan.

En el presente procedimiento de la modificación puntual del Plan General, no se tramitó fase previa, por cuanto concurrió el supuesto del apartado 3, a) del artículo 51 TRLOTUP.

Los instrumentos normativos de carácter general participan de la naturaleza de los reglamentos y, por tanto, nunca se notifican personalmente.

2º. B. DESESTIMAR. No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 del TRLOTUP, habida cuenta de que se trata de un suelo urbano así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Además, en la fase de modificación puntual del PGOU/ARI-93 sobre el que se desarrolla el PAI de carretera de Albalat se tramita el documento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

3º. DESESTIMAR. En la modificación puntual del PGOU/ARI-93, que fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022, se indicaba en la Memoria Justificativa que para dar cumplimiento al artículo 63 de la LOTUP:

"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Al eliminar dos viales y por tanto reducir el suelo dotacional se debía disminuir el aprovechamiento. Esta operación se realiza de forma independiente y separada en cada una de los ámbitos objeto de la modificación, ya que la modificación se realiza en el ARI-93 y en el ARI-01, por tener continuidad los viales que se suprimen en ambos ámbitos.

El citado artículo establece que se debe mantener el equilibrio y así se realiza, ya que en ningún momento el citado artículo indica que se no se pueda reducir el aprovechamiento. Como bien indica el alegante el referido artículo establece: suplementando en su caso la red primaria o secundaria de dotaciones, que sería la opción si se estuviera incrementando el aprovechamiento del ámbito.

Por consiguiente, para mantener el equilibrio al reducir el suelo dotacional se procede de forma diferente en cada uno de los ámbitos objeto de modificación:

Ámbito ARI-93:

En este ámbito se eliminan dos viales y se crea un nuevo vial de 259 m² con lo cual resulta una disminución del suelo dotacional de 5.197 m²

Siendo la superficie dotacional inicial de 199.639 m²s y la edificabilidad de 554.014 m²t resulta un coeficiente: $199.639/554.014 = 0'3604$

Relación que se mantiene con la disminución del suelo dotacional y la edificabilidad:

$194.442/539592 = 0'3604$

Ámbito ARI-01

La superficie de los tramos de vial 8 y 6W situados dentro de este ámbito que pasan a ser parcela industrial se compensa en la misma superficie incrementando la zona verde dentro del ARI-01. Por consiguiente, no se está incrementando el suelo dotacional -zona verde- dentro del ámbito del ARI-93.

4º. DESESTIMAR. El documento Memoria de la reparcelación incluye en su punto cinco un resumen de los convenios, que por razones de interés público y ante la necesidad de ocupar los terrenos destinados a vía pública, se han ido firmando hasta la fecha. Todos ellos se pueden consultar en el departamento de urbanismo. Aun así, informar que en la cuenta de liquidación provisional únicamente afecta al Ayuntamiento de Alzira puesto que es el que asume, según el caso, las cargas por excesos de aprovechamiento y/o cargas de urbanización.

5º. DESESTIMAR. El coeficiente que se ha utilizado es el indicado en el punto 4 de esta alegación. Respecto al aprovechamiento del área de reparto se encuentra en la última fila de la cuenta de liquidación provisional y el

aprovechamiento individualizado en la correspondiente fila de la parcela concreta.

6º. DESESTIMAR. No consta que el titular de la parcela 20.13 aportara justificantes de pago de las cuotas por excesos o defectos de aprovechamiento, en la actual alegación tampoco se aportan. Lo que si se aportan son pagos efectuados en concepto de gastos de urbanización, aunque, el PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costeadado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

ALEGACIÓN Nº 60

Interesado: **DIPUTACIÓN DE VALENCIA**

N.º registro de entrada: **2023013431**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

1º. Programa de Actuación Integrada: Alternativa Técnica:

a. La alternativa técnica no contiene la documentación mínima prevista en el artículo 117 TRLOTUP.

a.1. No consta Inventario Preliminar de construcciones y plantaciones.

a.2. No constan planos de conjunto y de detalle etc (ver pag. 3 de 9)

Necesidad de tales documentos en cuanto que afectan a la parcela "Cocherón" (v. pag. 3 y 4 de 9)

2º. No contiene el aprovechamiento tipo resultante de la modificación puntual. Indica que el contiene el aprovechamiento tipo definido en el PGOU para el área de reparto ARI 93, 09008378 uda/m2s, no contiene el aprovechamiento tipo resultante de la modificación puntual.

3º. En relación con el Proyecto de Urbanización, señalar:

3.1. Canalización del Barranco de la Murta, debe contemplarse en cumplimiento de la fina de gestión de la modificación del PG (tramo conexión CV 505 con la glorieta norte del sector).

3.2. Obras relativas a las carreteras CV 505 y CV 510 y comprendidas dentro del ámbito de actuación: Reclama el importe de las ejecutadas y entregadas a la titularidad municipal, así como la inserción de las obras pendientes en el proyecto de urbanización.

3.3. C/ Benicull del Xúquer.

4º. Proyecto de Reparcelación. (págs. 7, 8 y 9 de 9)

4.1. Parcela Cocherón: La superficie de la edificación no computa.

4.2. Terrenos adquiridos afectos a carreteras. Deben constar en fichas y registrarse.

4.3. Terrenos patrimoniales adquiridos onerosamente por expropiación. (anexo 5)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: parcela aportada y adjudicada 21.01

1º. ESTIMAR PARCIALMENTE.

ESTIMAR. Es cierto que en la alternativa técnica no consta un inventario de construcciones y plantaciones, si bien en el proyecto de urbanización se detallan los elementos que son incompatibles con la urbanización y que se restituirán según el criterio del propietario.

ESTIMAR. Se adecua el proyecto de urbanización incluyendo la reposición del vallado y puerta de acceso.

DESESTIMAR. La red general de aguas fecales existente en la calle Benicull del Xúquer es la definitiva, por tanto, la acometida existente no se tiene que modificar. La red que contempla el proyecto de urbanización es la de pluviales.

DESESTIMAR. La red de agua potable está proyectada mallada de manera que se pueda mantener el servicio, en caso de avería, al mayor número de industrias. En la calle Benicull del Xúquer se deberá instalar 275 metros de tubería de fundición de 200 mm y la acometida al "Cocherón" conectada a esta nueva red.

ESTIMAR. La instalación eléctrica no se modifica.

2º. ESTIMAR. El aprovechamiento tipo es el 0'6391 ua/m²s.

3º. ESTIMAR PARCIALMENTE.

3.1 ESTIMAR. En relación con el Proyecto de Urbanización, se debe incluir la canalización del barranco de La Murta.

3.2 DESESTIMAR. El proyecto de urbanización incluye las obras del tramo de la carretera CV-505, avenida de la Llibertad, que le corresponden al programa. Respecto de la reclamación de cantidad por obras ejecutadas y transferidas a la titularidad municipal, no es objeto de este procedimiento.

3.3 ESTIMAR. Se cambia la sección de la calle ampliando las aceras a 1.8 m.

4º. Proyecto de Reparcelación. (págs. 7, 8 y 9 de 9)

4.1. Al tratarse de un edificio que debe preservarse, incluido en el catálogo de bienes y espacios protegidos ficha I-75, se considerara una superficie de parcela neta de 851'20 m².



Identificador Xjbf /KAF 4jnl 3FE+ G7qE RKNC qu8=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

CATÀLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		
AYUNTAMIENTO DE ALZIRA - OFICINA DEL PLAN		
DENOMINACIÓN: Cocheteras de la Diputación LOCALIZACIÓN: Carretera de Alzira a Favara, 120 N.º CATASTRAL: 27816701	INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	FICHA N.º I-75/A
		ZONA DE ORDENANZAS: Industrial
		GRADO DE INTERÉS: Alto
		INTERÉS INTERIOR: No
		PROTECCIÓN: Parcial
		DIRECTRICES PART.: Ver en ficha /B
FECHA Y AUTOR: (Aprox. 1929) (Aprox. 1925) DESCRIPCIÓN: Edificio industrial, con torreón en esquina que articula los dos cuerpos de diferente altura, oficinas y nave dedicada a cocheteras. Los huecos se rematan con arcos compuestos de ladrillo. La composición se remata con el ladrillo visto de los pilares y las impostas horizontalmente adornadas con azules. La cubrición del torreón se realiza con alero de alfilerado de madera y cubiertas la cuarta agua. OBSERVACIONES: Valor exterior interesante (de mampostería y pilares de ladrillo). ELEMENTOS IMPROPIOS: Cubierta de acero galvanizado de la nave posterior. Antena. Valla metálica exterior. ELEMENTOS DE INTERÉS: Composición y materiales (ladrillo azul), ornamentación (Molinos). Valor etnológico por su composición y estructura de la época, de uso industrial.		

4.2. Estimar. Se incluirán las fichas correspondientes a la carretera de titularidad de la Diputación.

4.3. Estimar se modifican las parcelas aportadas 20.24; 21.14; 22.04 y 22.05 a nombre de la Diputación de Valencia.

ALEGACIÓN N.º 61

Interesado: **RODOLFO MONTALVA PALAU y BERNARDA IÑIGO PIQUER**

N.º registro de entrada: **2023013463**

Fecha: **20/04/2023**

ALEGA:

Que admitan el presente escrito y concedan una prórroga del plazo de alegaciones de 90 días naturales, a contar a partir de mañana día 21 de abril.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

DESESTIMAR. El artículo 123 en relación con el artículo 61 y 55.2, todos ellos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, sujeta a información pública por plazo de 45 días el PAI objeto de aprobación, mediante publicidad reforzada, es decir, mediante inserción de anuncio en el DOGV y en uno de los diarios de mayor tirada en el ámbito provincial correspondiente.

Esta ley, no permite ampliaciones en el plazo de información pública establecida ni prevé la notificación individualizada.

Por lo que se refiere al proyecto de reparcelación, este seguirá el procedimiento previsto para su aprobación, conforme al artículo 98 TRLOTUP.

ALEGACIÓN Nº 62

Interesado: **JOSÉ MARÍA MARTI ALBEROLA y JUAN PABLO MARTÍ ALBEROLA**

N.º registro de entrada: **2023013534**

Fecha: **21/04/2023**

ALEGA:

1º. Que en su día se cedieron metros para urbanización tal como se aprecia en la retirada del frente de la valla respecto a la carretera, y no se han tenido en cuenta.

2º. Que las cuotas de urbanización y reparcelación de los años 1993-1994 así como las cuotas por los mismos conceptos entre los años 2003 y 2004 se liquidaron en su día y no se han tenido en cuenta. Todos estos pagos se pudieron realizar a través Olegario Martí Iglesias (DNI 20.694.225-K), Alquileres Martí, C.B. (CIF: E-96.795.885), Proyectos Inmobiliarios Dia, S.L. (CIF: B-97.206.825) y/o nosotros mismo José María y Juan Pablo Martí Alberola.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela aportada 20.11

1º. DESESTIMAR. La reparcelación reconoce 63,64 m² ubicados en vial.

2º. DESESTIMAR. Deberá aportarse documentación justificativa del pago, que se alega realizado, en concepto de excesos o defectos de aprovechamiento.

ALEGACIÓN Nº 63

Interesado: **CUGOR FAMILIAR, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023014674**

Fecha: **02/05/2023**

ALEGA:

1º. Que se excluya la totalidad, o al menos a la parte de suelo ya consolidada urbanísticamente con edificación, de la actuación proyectada.

2º. El titular es Cugor Familiar, S.L.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Parcela aportada 20.11

1º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2º. ESTIMAR. De conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de la finca registral 46836, correspondientes con parte de parcela aportada 1.01, a nombre de CUGOR FAMILIAR, S.L.

ALEGACIÓN Nº 64

Interesado: **MARIA DOLORES PEREZ BORRAS**

N.º registro de entrada: **2023015009**

Fecha: **04/05/2023**

ALEGA:



Identificador Xjbf /KAF 4jnl 3FE+ G7qE RKNc qu8=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Que no es titular de las parcelas por las que se le notifica, parcelas aportadas 20.21 y 20.22.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

ESTIMAR. De conformidad con el titular que aparece en el registro de la propiedad se notificó al alegante como propietario de la parcela, aun sabiendo que la propiedad es municipal como así se reconoce en el proyecto de reparcelación: en las fichas de las parcelas aportadas y adjudicadas ya aparece el Ayuntamiento de Alzira como propietario de las parcelas 20.21 y 20.22. Se deberá actualizar la titularidad en el registro de la propiedad.

ALEGACIÓN Nº 65

Interesado: **BULLPART, S.L.U.**

N.º registro de entrada: **2023015632**

Fecha: **09/05/2023**

ALEGA:

1º Error en la titularidad y la superficie de la parcela 12.01 propiedad de Bullparts, S.L.U.

2º Error en la cuantificación de los derechos de Bullparts, SLU de los terrenos aportados.

3º Inexistencia de unas necesidades reales de transformación del suelo.

4º Falta de una motivación reforzada en la necesidad real de transformar el suelo urbano consolidado para satisfacer el interés público.

5º Falta de obtención de un beneficio por parte de los propietarios del suelo urbano consolidado, vulnerándose el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º ESTIMAR. De conformidad con el escrito presentado y la verificación en el registro de la propiedad se actualizan los datos de titularidad de la finca registral 64.072 y 64.078, correspondientes con parte de parcela aportada 12.01, a nombre de BULLPARTS, S.L.U.

DESESTIMAR. Las superficies reflejadas en la cuenta de liquidación provisional son correctas. Las fincas registrales 64.072 y 64.078 son propiedad proindivisa con cuota de participación del 8,86% y 8,84% respectivamente.

2º DESESTIMAR. No existe error en la cuantificación de los derechos de la parcela aportada y adjudicada 12.01.

3º DESESTIMAR. Las parcelas de los interesados forman parte de un sector de reparto de cargas y beneficios que se incluye en una unidad de ejecución donde se inició la ejecución de un PAI que fue resuelto como consecuencia de la anulación de la ordenación pormenorizada que lo legitimaba, por lo que el reparto de cargas y beneficios no se ha completado y, la urbanización de la unidad de ejecución no ha sido finalizada. La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada a planeamiento para adjudicarlas entre las personas afectadas según su derecho.

4º DESESTIMAR. Al hilo de lo indicado en el razonamiento anterior que, la reparcelación es la nueva división de fincas ajustada a planeamiento para adjudicarlas entre las personas afectadas según su derecho. Motivado en la alegación tercera.

5º DESESTIMAR. Motivado en la alegación tercera.

ALEGACIÓN Nº 66

Interesado: **ECO HABITAT LEVANTE, S.L.**

N.º registro de entrada: **2023017073**

Fecha: **19/05/2023**

ALEGA:

1º Del ámbito de actuación y de los antecedentes necesarios y que se omiten en el acuerdo de incoación y en la memoria justificativa del programa.

2º Eco Habitat, S.L. es un tercer adquirente de un producto acabado "nave industrial" en un ámbito consolidado por la urbanización y la edificación y que según la legislación estatal de carácter básico se encuentra en situación básica de "suelo urbanizado".

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1º. DESESTIMAR. El PAI objeto de aprobación actual, recoge las obras de urbanización que faltan por ejecutar, en un ámbito en el que, como reconoce el propio interesado, no se finalizaron tales obras de urbanización a consecuencia de la anulación del PAI anterior y correlativa resolución de la condición de agente urbanizador. Ello significa, por ende, que no han finalizado las operaciones de cesión y tampoco se han costado, en su totalidad, los gastos de urbanización, por lo que no se ha realizado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2º. DESESTIMAR. Las obligaciones urbanizadoras tienen carácter real, afectan al terreno objeto de urbanización."

6. No constan en el expediente informes emitidos por las empresas suministradoras consultadas.

7. Como consecuencia de las alegaciones presentadas, en fecha 10/10/2023, los servicios técnicos emiten informe en cuanto a lo que afectan a los proyectos de reparcelación y de urbanización, de aquellas que han sido estimadas, en los siguientes términos:

"Durante el periodo de información pública se han presentado sesenta y seis alegaciones. Como consecuencia de las alegaciones estimadas, se adapta el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación, siendo las alteraciones introducidas en ambos proyectos de carácter no sustancial.

1. ADAPTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización, como consecuencia de las alegaciones estimadas, se ha adaptado en los siguientes puntos:

- *Se actualiza la normativa de accesibilidad del Anejo 5.*
- *Se modifica el anejo 9: Programa de Trabajos.*
- *Se añade el anejo número 10: Estudio de Gestión de Residuos.*
- *Se añade el anejo número 11: Diseño geométrico de las obras.*
- *Se añade el anejo 12: Encauzamiento barranco de La Murta.*
- *Se incorporan planos de perfiles longitudinales y transversales del firme y de los colectores, de demoliciones y reposiciones, de telecomunicaciones, de las deficiencias advertidas en el alumbrado.*
- *Se modifica la sección de la calle Drets Humans y la de la calle Artistes Fallers.*

- Se incorpora arbolado de alineación en aceras de ancho igual o superior a 4 metros.
- Se eliminan las unidades de obra del firme de la avenida Llibertat.
- Se elimina el capítulo del presupuesto "obras externas".
- Se incorpora la reposición del vallado parcelas adjudicadas 7.02 y 21.01.
- Se actualizan precios según BDC del IVE Julio 2022.

2. ADAPTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El proyecto de reparcelación, como consecuencia de las alegaciones estimadas, se ha adaptado en los siguientes puntos:

- Se actualizan Los titulares de las parcelas 1.01, 2.04, 4.02 y 4.04, 5.04, 5.07, 5.10, 5.15, 5.16, 5.17, 6.04, 6.05, 7.02, 7.04, 11.01, 11.04, 12.01 y 13.00, 14.06, 15.03, 19.04, 20.03, 20.05, 20.09, 20.11, 20.14, 20.15, 20.16, 20.18, 20.23, 20.24, 21.02, 21.04, 21.06, 21.07, 21.09, 21.12, 21.14, 22.01, 22.04 y 22.05.
- Se divide la parcela 6.04 en 6.04a y 6.04b.
- La 11.04 y 11.05 se unen formando la 11.04.
- Se cambia una de las fincas registrales de la 21.13.
- Se adjudica parcela a la 3.02.
- Se modifica la parcela adjudicada 21.08.
- Se reconocen los pagos efectuados en concepto de excesos de aprovechamiento a las parcelas 2.03, 3.01 y 20.12.
- Se modifican las cargas correspondientes a los gastos de urbanización como consecuencia de las modificaciones introducidas en el proyecto de urbanización."

8. Consta informe de la Tesorería Municipal donde se hace constar la constitución, por el Ayuntamiento, de la garantía de la promoción por importe de 848.785,63 €

9. Consta en el expediente informe jurídico-propuesta del concejal delegado de Hacienda, Contratación y Urbanismo.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- El procedimiento de programación en régimen de gestión directa, viene regulado en el artículo 123.2 TRLOTUP, en los siguientes términos:

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53.

Cumplido el trámite de sometimiento a información pública y consultas, previsto en el expresado artículo 61.1, letras a y b), procede continuar el procedimiento señalado en tal artículo.

II.- El apartado c) del artículo 61.1 señala que, si como consecuencia de los informes emitidos y de las alegaciones formuladas se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta presentada, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y por

resolución de alcaldía se someterá a información pública adicional por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.

Como hemos visto, en el informe técnico de 10/10/2023, transcrito en el antecedente 7, las alteraciones introducidas tanto en el proyecto de reparcelación como en el de urbanización, se consideran no sustanciales, por lo que no procede abrir el plazo de información pública previsto en dicho precepto.

III.- El apartado 2 del repetido artículo 62 establece:

"El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

Por su parte, el artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell de regulació de la plataforma urbanística digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial:

1. Las entidades locales, sin perjuicio de su deber de información al departamento competente en Administración local establecido en la legislación de régimen local, comunicaran de forma telemática a la conselleria competente en urbanismo los siguientes acuerdos y actos:

(...)

c) Acuerdos referentes a la tramitación de las actuaciones integradas y de las unidades de ejecución.

(...)

2. El plazo de remisión será de 6 días hábiles desde la fecha de la aprobación del acto o acuerdo. El alcalde o presidente de la corporación y, subsidiariamente, el secretario, serán responsables del cumplimiento de este deber.

IV.- Garantía de promoción del programa de actuación integrada.

En lo que se refiere a la garantía de promoción el artículo 158 del TRLOTUP, establece lo siguiente:

3. La administración actuante, los organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, para asumir mediante gestión directa el desarrollo de un programa de actuación, bastará con que comprometan crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5 % del coste total de las cargas del programa. En el supuesto sociedades urbanísticas o entes sometidos al derecho privado podrán garantizar la actuación mediante el compromiso de dicha cantidad establecida en sus propias previsiones de ingresos o gastos o documento similar, en los de presupuestos de sus administraciones titulares o mediante el otorgamiento de las garantías exigidas a un agente urbanizador privado.
4. En estos supuestos de gestión directa, la Administración podrá justificar el compromiso de crédito necesario con cargo a la futura cuenta de liquidación provisional en la reparcelación, o a la memoria de cargas de urbanización, sin necesidad de que sea con cargo del presupuesto municipal vigente, de tal forma que, tanto los ingresos como los

gastos derivados de dicha cuenta de liquidación provisional o memoria, serán considerados ingresos y gastos extrapresupuestarios.

La proposición jurídico económica que forma parte del programa fija unas cargas de urbanización (con exclusión del IVA) cuyo importe asciende a 16.975.712,69 €.

Consta constituida la garantía definitiva por importe del 5% de dichas cargas, tal y como se señala en el antecedente 8

V.- Proyecto de reparcelación.

El proyecto de reparcelación redactado por las técnicas de planeamiento cumple lo previsto en los artículos 85 y siguientes TRLOTUP.

El artículo 98.2 TRLOTUP establece que el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación. Se ha cumplido el trámite de información pública y de regularización de proindivisos previsto en las letras a) a d) del citado precepto y en el presente acuerdo se resuelven las alegaciones presentadas en relación con el mismo.

Sin embargo, con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y, conforme al artículo 147.3 TRLOTUP, debe llevarse a cabo el requerimiento que regula el artículo 147.1 TRLOTUP.

VI.- Órgano competente.

Y conforme a lo dispuesto en el Decreto de Alcaldía nº 1681/2023, de fecha 26 de junio de 2023, modificado por el decreto 1698/2023, de 29 de junio, y por el decreto 1039/2024, de 3 de octubre, por cuyo tenor se delegan en la Junta de Gobierno Local, las atribuciones que en virtud del artículo 21.3 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que corresponden inicialmente al Alcalde.

La Junta de Gobierno Local, tras deliberación y por unanimidad, ACUERDA:

Primero.- Estimar y Desestimar las alegaciones presentadas, en base a lo dispuesto en el informe técnico-jurídico de fecha 10/10/2023, transcrito en el antecedente 5 de este acuerdo.

Segundo.- Aprobar el Programa para el desarrollo del Sector ARI 93 Polígono Industrial Carretera de Albalat en régimen de gestión directa, cuyo contenido viene constituido por la Alternativa Técnica (Proyecto de Urbanización) y la Proposición Jurídico-Económica, redactados por los Servicios Técnicos Municipales fechados en 03/10/2023, asumiendo el propio Ayuntamiento la condición de Agente Urbanizador.

Tercero.- Requerir a los propietarios de los terrenos afectados, para que manifiesten de forma expresa su adhesión al programa en los términos y condiciones señalados en el artículo 147 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Cuarto.- Inscribir el Programa en el Registro de Programas de Actuación Integrada y Aisladas y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Alzira.

Quinto.- Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el acuerdo de aprobación del Programa señalando número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Asimismo, se efectuará una reseña en el DOGV y en la página web municipal.

Sexto.- Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas, haciéndole constar que, contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer ante el órgano que la ha adoptado, recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación, de conformidad con lo que dispone el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Opcionalmente puede interponer directamente recurso jurisdiccional ante el órgano judicial o Juzgado correspondiente de la jurisdicción Contenciosa-Administrativa, con sede en la ciudad de Valencia, en el plazo de dos meses a contar desde el día antes referido. Si se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta, que tendrá lugar transcurrido un mes desde su presentación sin que la Administración notifique la resolución de esta, tal como establecen los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Séptimo.- Dar traslado del presente acuerdo a los servicios municipales cuyas competencias resulten afectadas.

I perquè conste en l'expedient corresponent i davant de l'organisme públic que siga procedent, expedix la present d'orde i amb el vistiplau de l'alcalde que subscriu, a reserva dels termes que resulten de l'aprovació de l'esborrany de l'acta de què se certifica.

ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Fecha firma: 18/11/2024 13:33:21 CET

ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Fecha firma: 18/11/2024 13:33:20 CET

SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Identificador Xjbf /KAF 4jnl 3FE+ G7qE RKNC qu8=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>