

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA de la Unidad de Ejecución PRI “MONCAYO”



ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

Valencia

Equipo Redactor:

Antonio Tormo – *Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos*

Ana Palma – *Arquitecta Colaboradora*

Joaquín Cosín - *Abogado*

ÍNDICE

CAPÍTULO I.- MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA UE "ITURBI-MONCAYO"

Apartado 1º.- Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.

Apartado 2º.- Descripción de la unidad reparcelable.

Apartado 3º.- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

Apartado 4º.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas, de acuerdo con el artículo 89.2 del TRLOTUP.

Apartado 5º.- Criterios de adjudicación.

Apartado 6º.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

Apartado 7º.- Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

CAPÍTULO II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, CON EXPRESION DE LA CUANTÍA Y NATURALEZA DE SU DERECHO.

Apartado 1º.- Relación de fincas aportadas dentro de la Unidad de Ejecución.

Apartado 2º.- Parcela externa cuyos derechos se aportan a la Unidad de Ejecución.

Apartado 3º.- Compensación con los derechos que le corresponden al Ayuntamiento de Valencia.

CAPÍTULO III.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES FINCAS, BIENES Y DERECHOS APORTADOS A LA REPARCELACIÓN.

Apartado 1º.- Superficie real.

Apartado 2º.- Modificaciones de entidades hipotecarias.

Apartado 3º.- Inmatriculación de fincas.

Apartado 4º.- Bienes de titularidad pública.

Apartado 5º.- Especificación de las cargas y derechos reales o personales.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

CAPÍTULO IV.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A CADA UNA DE ELLAS Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS Y ADJUDICATARIAS.

Apartado 1º. - Parcelas resultantes.

Apartado 2º. - Adjudicaciones económicas sustitutorias.

Apartado 3º. - Respecto a la adjudicación en proindiviso.

Apartado 4º. - Fincas resultantes de dominio privado.

Apartado 5º. - Fincas resultantes de dominio público.

CAPÍTULO V.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO VI. - CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, INDICANDO LA CUANTÍA QUE CORRESPONDE A CADA PROPIETARIO, ASÍ COMO LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

Apartado 1º. - Hoja de Cálculo del proyecto de reparcelación forzosa.

CAPÍTULO VII.- MEMORIA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

PLANOS

De información

- P1. Situación y emplazamiento
- P2. Situación en Plan General
- P3. Situación Catastral
- P4. Antecedentes de planeamiento
- P5. Ordenación pormenorizada del PRI
- P6. Edificios protegidos y excluidos

De ordenación

- P7. Fincas aportadas
- P8. Parcelas adjudicadas
- P9. Parcelas con cotas
- P10. Superposición fincas aportadas y adjudicadas
- P11. Fincas de dominio y uso público

Transferencia de aprovechamiento

- T1. Situación
- T2. Ubicación y cotas

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

ANEXOS

- Anexo I.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE FINCAS APORTADAS.
- Anexo II.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE FINCAS RESULTANTES.
- Anexo III.- VALORACIÓN EDIFICACIONES A DEMOLER.
- Anexo IV.- HOJA DE CÁLCULO.
- Anexo V.- MEMORIA FIJACIÓN DE CUOTAS URBANIZACIÓN.
- Anexo VI. - CERTIFICADOS DE DOMINIO Y CARGAS.

CAPÍTULO I.- MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA UE "ITURBI-MONCAYO" - VALENCIA

De conformidad con el artículo 97 del Decreto Legislativo 1/2021 de la Generalitat Valenciana, que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (**en adelante TRLOTUP**), que establece el "*Contenido documental del Proyecto de Reparcelación*", se redacta esta Memoria que contiene las determinaciones del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución "Moncayo" del P.G.O.U. de Valencia, que se redacta al amparo de lo regulado en los artículos 85 a 102 del TRLOTUP:

Apartado 1º.- Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa se redacta con el fin de posibilitar la transformación jurídica de las propiedades iniciales que se incluyen en el ámbito delimitado por el Plan de Reforma Interior "ITURBI-MONCAYO", todo ello en base al diseño urbanístico y a las normas que dicho Plan concretó, operando de este modo la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico y produciendo también las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de Valencia prescritas por el ordenamiento jurídico aplicable.

La redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se enmarca en el régimen jurídico que se expone brevemente a continuación.

En desarrollo del ámbito competencial propio, el Consell de Govern de la Generalitat Valenciana aprobó el TRLOTUP, que permite ejercitar, tanto la competencia autonómica de desarrollo de la legislación básica estatal, como la de aquellas materias respecto de las que la Generalitat Valenciana es la única titular de competencias normativas.

Igualmente resulta de aplicación el ordenamiento jurídico estatal vigente, integrado básicamente por la 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.

También es de aplicación el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (**en adelante "Reglamento sobre inscripción"**), que en su Capítulo II regula la inscripción en los Registros de la Propiedad de los proyectos de equidistribución o reparcelación.

1.1.- Actos administrativos. Legitimación.

A efectos de la redacción del Proyecto de Reparcelación, es importante señalar estos tres actos administrativos:

a) Acuerdo de aprobación municipal.

El Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión de fecha 30 de marzo de 2023, acordó, entre otros, los siguientes extremos:

- 1.- Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución "Iturbi-Moncayo", en régimen de gestión por personas propietarias, designando urbanizador a la mercantil Iturbi-Moncayo Desarrollo, S.L.*
- 2.- Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior promovido por la expresada mercantil y referido a la indicada Unidad de Ejecución.*
- 3.- Aprobar el Proyecto de Urbanización asignando el seguimiento y control de las obras de urbanización al Servicio de Coordinación de Obras en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras.*
- 4.- Aprobar la proposición jurídico-económica presentada por la mercantil expresada.
(.....)*
- 5.- Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución "Iturbi-Moncayo" de Valencia, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica.*

b) Convenio de Programación con el Agente Urbanizador.

Que por el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil Iturbi-Moncayo Desarrollo, S.L, con fecha 16 de mayo de 2023, fue suscrito el Convenio que regula las relaciones jurídicas y económicas como consecuencia del proceso de desarrollo de la actuación integrada "Moncayo".

Conforme a la cláusula QUINTA, letra b) del indicado Convenio de Programación, es obligación esencial del Urbanizador, entre otras, la de promover la redacción del Proyecto de Reparcelación. Igualmente, en la cláusula SEXTA del propio Convenio, se establece que *"...el Ayuntamiento formulará la reparcelación elaborada por el urbanizador siempre que esté en condiciones de ser tramitada pudiendo exigir subsanaciones..."*.

En cumplimiento de tal obligación se redacta por el Urbanizador el presente proyecto, al objeto de que el Ayuntamiento de Valencia, previas las comprobaciones necesarias del contenido del presente documento, formule la reparcelación de conformidad con lo fijado en el expresado Convenio y en la legislación aplicable.

Significar que el expresado acuerdo de aprobación del Pleno Municipal del día 30 de marzo de 2023 y el indicado Convenio de Programación, se publicaron en el Boletín Oficial de la provincia de Valencia núm. 115, de fecha 15 de junio de 2023 (ANUNCIO 2023/07836 – BOP NUM 115, 15-6-2023, MUNICIPIOS) y reseña de ello se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 9638, de fecha 13 de julio de 2023. (Núm. 9638/31.07.2023 – Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, 44992)

c) Moción Concejal e informes.

Que por el Servicio de Gestión Urbanística -Sección Reparcelación I-, del Ayuntamiento de Valencia, con fecha 6 de febrero último, se dio traslado al Agente Urbanizador de la moción emitida el pasado día 31 de enero por el Concejal de Planificación y Gestión Urbana de la transferencia de aprovechamiento de la parcela calificada como zona verde propiedad de la Sociedad ALINDRA PLACE, S.L., así como de los informes por los servicios de gestión urbanística emitidos los días 30 de enero y 5 de febrero último, en los que se establece que procede incorporar directamente la expresada finca en calidad de parcela externa al presente Proyecto de Reparcelación.

Conforme resulta de la expresada notificación, se establece que la Sociedad ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L., ***“deberá presentar con dicho proyecto la certificación registral de dominio y cargas de las fincas afectadas con la nota marginal que da cuenta del inicio del procedimiento reparcelatorio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98.2 b) del TRLOTUP y en el artículo 5 y concordantes del 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.”***

1.2.- Circunstancias que condicionan la reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación está sujeto al cumplimiento de estas circunstancias:

a) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Conforme al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia celebrado el día 30 de marzo

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

de 2023, que aprobó el Programa, así como el planeamiento que con él se ejecuta, resultan las siguientes circunstancias a tener en cuenta en el presente proyecto de reparcelación:

- a.1.- Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedaron establecidos de este modo:
- *Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Licitación), quedan fijados en la cantidad de 1.193.769,56 €, IVA excluido.*
 - *Las cargas de urbanización fijas, incluyendo el importe correspondiente al Presupuesto de Licitación, redacción de proyectos técnicos y dirección de obras, Gastos de Gestión y Beneficio Empresarial, ascienden a un total de 1.445.031,96 €, IVA excluido.*
 - *La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 69,78 €/m², excluyendo la estimación provisional de las cargas variables.*
 - *El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 0,2172.*
 - *El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas queda establecido en 321,20 € y en 251,42 € sin urbanizar, siendo este último el valor que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación como indemnización económica sustitutoria.*
 - *El importe preliminar y aproximado de las cargas variables, a calcular de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, asciende a un total de 137.032,73 €, IVA excluido.*
 - *La repercusión de las cargas de urbanización fijas y variables por cada metro cuadrado de techo, se fija en 76,40 €/m².*
 - *El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas y variables queda establecido en el 0,2331.*
 - *El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando las cargas de urbanización fijas y variables se prevé en 327,82 €.*
- a.2.- La Unidad de Ejecución, coincidente con el área reparcelable, tiene una superficie de 8.564,52 m², de acuerdo con el Plan de Reforma Interior (PRI).
- a.3.- La Unidad de Ejecución tiene una edificabilidad máxima establecida en el planeamiento de 21.798,99 m²t, de acuerdo con el propio PRI.
- a.4.- Conforme a los precedentes parámetros, resulta que el aprovechamiento tipo es de 2,5453 m²t/m²s.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

a.5.- El número de viviendas que se puede construir en la Unidad de Ejecución, conforme consta en el acuerdo del PAI, es de 194 viviendas. En las fichas de parcelas o fincas resultantes se indicará el número de viviendas que proporcionalmente a su superficie se pueda construir en ellas, sin perjuicio que, con acuerdo expreso de los propietarios de solares afectados pertenecientes a esta Unidad de Ejecución, se pueda construir sobre cada parcela un mayor o menor número de viviendas respecto de las asignadas, siempre que no exceda de la suma que corresponda a las parcelas cuyos propietarios llegaran al acuerdo expreso de modificación y sin que en ningún caso se supere el número máximo de viviendas admitidas en la Unidad en su conjunto -194 viviendas-

b) Incorporación en calidad de parcela externa.

El Agente Urbanizador solicitó al Ayuntamiento de Valencia la transferencia de aprovechamiento del derecho de edificabilidad de una parcela propiedad de ALINDRA PLACE, S.L. en suelo urbano en término de Valencia, calle Alquerías de Bellver, con una superficie de 166,10 m²s, calificada como dotacional o zona verde, que es la finca registral 43.334 del Registro de la Propiedad de Valencia Número 5.

Conforme a la propuesta realizada por el Urbanizador, la cesión de la indicada parcela se efectúa libre de cargas y en pleno dominio a favor del Ayuntamiento de Valencia. En cuanto a los derechos de aprovechamiento que le corresponden a la Mercantil ALINDRA PLACE, S.L. por la indicada parcela cedida, serán deducidos por compensación de los derechos de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento de Valencia en la reparcelación de la Unidad de Ejecución "Moncayo". La indicada solicitud de transferencia de aprovechamiento figura en el expediente municipal número 03102-2023-27.

Así, en la moción emitida el pasado día 31 de enero por el concejal de Planificación y Gestión Urbana, como en los informes por los servicios de gestión urbanística emitidos los días 30 de enero y 5 de febrero último, que constan en dicho expediente, se establece que procede incorporar directamente la expresada finca en calidad de parcela externa al presente Proyecto de Reparcelación.

1.3.- Obtención de datos.

Los datos necesarios para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación se han obtenido principalmente del Registro de la Propiedad, así como de la Sede Electrónica del Catastro. Igualmente se ha completado la información con datos tomados del catastro de 1929,

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

como plano catastral más antiguo de la población y que refleja con mayor detalle la información gráfica en sus planos.

Por último, se ha obtenido información del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, respecto a los bienes de titularidad pública, inventariados, obtenidos bien por cesión gratuita, bien por mecanismos onerosos -expropiación, permutas o transferencia de aprovechamientos-.

1.4.- Certificación del Registro de la Propiedad.

Se ha obtenido del Registro de la Propiedad de Valencia, certificación acreditativa de la titularidad y situación de las fincas aportadas, así como de la parcela externa, mediante la expedición de la correspondiente certificación de dominio y cargas.

Igualmente, se ha practicado por el Registro de la Propiedad, la nota marginal que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. Dichas certificaciones se aportan al expediente como **ANEXO VI**.

Manifiestar que está pendiente de expedir por el Registro de la Propiedad las certificaciones de las fincas aportadas con los ordinales 28 y 30, así como el contenido de la servidumbre que grava la finca aportada con el ordinal 17.

1.5.- Audiencia a los interesados.

En la tramitación del Proyecto de Reparcelación, se deberá notificar a todos aquellos que figuran como propietarios o titulares registrales, así como aquellos interesados que han acreditado ser herederos de los titulares registrales, y también, en su caso, aquellos interesados que hubieren manifestado ser propietarios sin acreditar título alguno, o bien, les afectara la reparcelación, a fin de que puedan todos ellos ejercer su derecho, conforme establecen los artículos 93 y 98 del TRLOTUP.

Los propietarios afectados por esta Reparcelación a los que procede notificar se expresan en el apartado 3.2 de la presente Memoria.

1.6.- Comunicación al Ministerio Fiscal.

Conforme a lo previsto en el artículo 94, apartado 3, del TRLOTUP, y en el artículo 10.2 del

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

“Reglamento sobre inscripción”, se debe remitir comunicación al Ministerio Fiscal para que, en su caso, intervenga en defensa de los intereses de los propietarios cuya identidad o domicilio sean desconocidos.

A estos efectos, hay que manifestar que, al tiempo de aprobar el Programa de Actuación Integrada por el Ayuntamiento de Valencia, se emplazó a Don Fructuoso Domínguez Núñez y Doña María Arranz García, como titulares de la **finca número 3715**, que corresponde a la parcela número 27 del plano “Fincas Aportadas”, resultando que los mismos habían fallecido.

El Ayuntamiento de Valencia efectuó diversas actuaciones sin haber sido posible localizar a los posibles herederos de los consortes D. Fructuoso Domínguez Núñez y Doña María Arranz García, por lo que la Corporación Municipal procedió de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado número 225 de fecha miércoles 20 de septiembre de 2023, y en el Tablón de edictos electrónico del Ayuntamiento de Valencia desde el 23 de septiembre de 2023.

Igualmente, el Ayuntamiento de Valencia con fecha 29 de septiembre de 2023, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94.3 del TRLOTUP y del artículo 10.2 del “Reglamento sobre inscripción”, realizó notificación a la Fiscalía provincial de Valencia para la defensa de los intereses de los propietarios desconocidos durante la tramitación del procedimiento.

Los precedentes extremos constan acreditados en el expediente municipal 03102-2023-33.

Apartado 2º.- Descripción de la unidad reparcelable.

El ámbito del presente Proyecto coincide exactamente con la Unidad de Ejecución única delimitada por el Plan de Reforma Interior “Moncayo” de Valencia, modificativo de la ordenación pormenorizada del ámbito. Los terrenos que conforman el ámbito de la Unidad están clasificados como Suelo Urbano.

El PRI Moncayo, se ubica en el eje de salida en dirección sur de la ciudad, conformado por la antigua carretera real de Madrid (actual Calle San Vicente Mártir) una vez superada su intersección con la Ronda de Tránsitos (actual Avenida Giorgeta). Sus linderos son:

- Al Norte: Calle Pianista Amparo Iturbi.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

- Al Sur: Traseras de los edificios de la Calle Almudaina.
- Al Este: Medianera de los edificios existentes y el espacio libre privado –patio de manzana-recayentes a la Calle Pianista Amparo Iturbi y Calle Almudaina.
- Al Oeste: Calle San Vicente Mártir.

Dentro del ámbito descrito se excluyen las siguientes fincas:

- El edificio existente en C/ Pianista Amparo Iturbi N.º 12, tanto el edificio en altura como la construcción existente en su planta baja.
- Los edificios unifamiliares protegidos –con tipología de viviendas tradicionales de 2 alturas con patio trasero-, recayentes a C/ Moncayo n.º 3, 5, 7, 9, 11, 13 y 15.
- Y el solar procedente del derribo del edificio protegido recayente a la Calle Moncayo n.º 4, 6, 8 y 10. El edificio fue demolido por su propietario con autorización municipal, estableciéndose expresamente la condición de que la reedificación en la parcela se realizara con las mismas características de que disponía el edificio original, en concreto su fachada, que era el elemento que presentaba interés patrimonial.

Las siguientes imágenes muestran la situación y delimitación del área reparcelable:

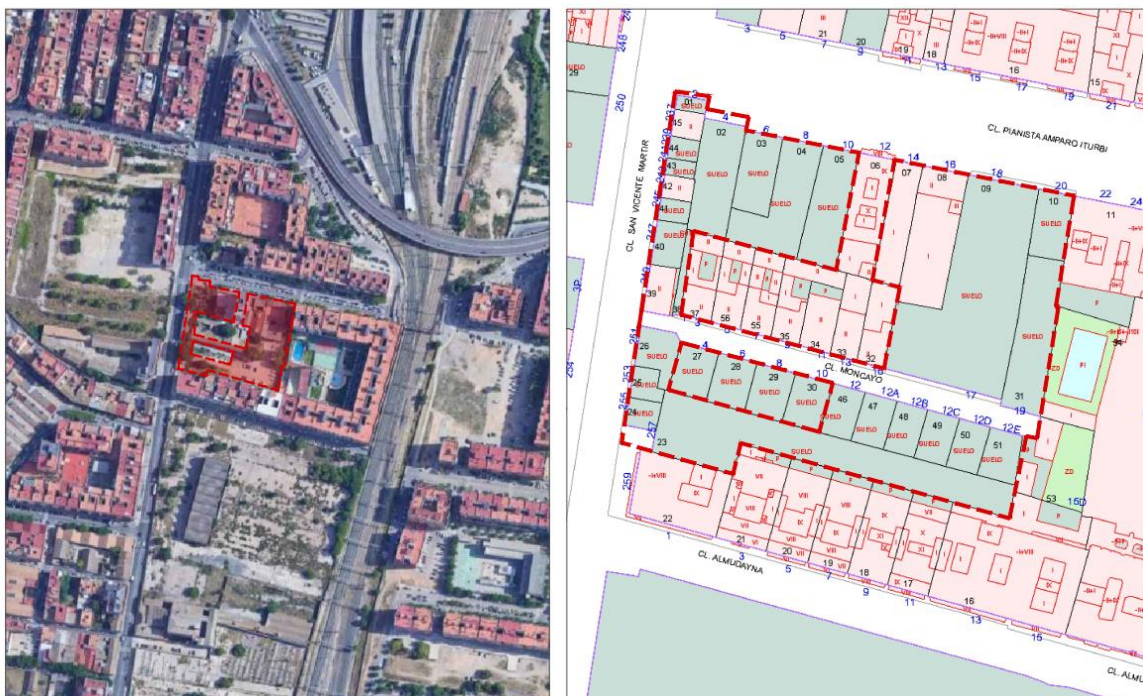


Imagen 1. - Delimitación del área reparcelable

Se detalla a continuación el resumen de datos y superficies de la Unidad de Ejecución que resultan del Plan de Reforma Interior “Moncayo”:

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

DESCRIPCIÓN		PRI
SUELO PÚBLICO	Sup. Viales Rodados (S.V.R.)	598,25
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal (R.V.P.P.)	3.267,46
	Espacios Libres / Áreas de juego (S.V.A./S.V.J.)	1.088,12
TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s)		4.953,83
SUELO PRIVADO	Sup. Parcelas Privadas	2.713,73
	Sup. Espacios Libres Privados	843,49
	Sup. Centro de Transformación (C.T.)	53,47
TOTAL SUP. SUELO PRIVADO (m2s)		3.610,69
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)		8.564,52
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		21.798,99
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)		2,5453

Las superficies reflejadas en el cuadro precedente han sido obtenidas tras medición realizada sobre levantamiento topográfico actualizado, superficies que constan en el PAI aprobado por el Ayuntamiento de Valencia.

Apartado 3º.- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

3.1.- Estructura y derechos de los propietarios.

El contenido sustantivo de este Proyecto de Reparcelación Forzosa viene marcado por la estructura de la propiedad del suelo, y por lo fijado en las relaciones jurídicas entre el Ayuntamiento de Valencia, los propietarios de suelo y el Agente Urbanizador.

A los efectos del presente Proyecto se ha considerado que los derechos de los propietarios de fincas situadas dentro de la Unidad serán proporcionales a las superficies de las respectivas fincas aportadas que sean susceptibles de generar aprovechamiento urbanístico, de conformidad con lo previsto en el P.G.O.U. de Valencia y en el artículo 87 del TRLOTUP. En cuanto a las superficies de las fincas aportadas, se ha procedido a la medición de forma individual de cada finca con independencia de la superficie que figure en el Registro de la Propiedad. A los efectos, el tratamiento como excesos de cabida de la superficie comprobada de cada finca, se hace constar, en su caso, que las superficies indicadas resultan de una reciente medición de los terrenos.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

Para la determinación de derechos de cada una de las fincas que integran el Proyecto de Reparcelación, se le ha asignado un porcentaje en relación con el total de las superficies de propiedad privada de la Unidad de Ejecución, que constituye el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, una vez deducido el porcentaje de aprovechamiento que constituye la cesión obligatoria al Ayuntamiento de Valencia y, en su caso, la retribución al Urbanizador.

La distribución de aprovechamientos y la consiguiente adjudicación de parcelas en esta reparcelación se realiza por metros cuadrados de techo (m²t). En el Programa aprobado la repercusión de los costes de la actuación también se realiza en función de los metros cuadrados de techo (m²t) adjudicados a cada propietario.

Los propietarios e interesados con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho son los que figuran en el Capítulo II de este Proyecto, donde consta el titular propietario, finca registral, referencia catastral, la superficie aportada por cada propietario en el interior del área reparcelable y el porcentaje que ello representa en el total de la superficie de la Unidad de Ejecución.

En la expresada relación de propietarios se ha tenido en cuenta la parcela externa propiedad de ALINDRA PLACE, S.L., objeto de transferencia de aprovechamiento del derecho de edificabilidad, que será cedida a favor del Ayuntamiento de Valencia, por tanto, los derechos de aprovechamiento que se le adjudican a dicha Sociedad serán deducidos por compensación de los derechos de aprovechamiento que le corresponden al propio Ayuntamiento de Valencia, tal como se ha expresado en el apartado 1.2, letra b) de este mismo Capítulo I.

3.2.- Propietarios afectados.

3.2.1.- Respecto al emplazamiento previsto en el artículo 147 y siguientes del TRLOTUP.

Que con fecha 24 de julio de 2023, por el Ayuntamiento de Valencia, se remitió la preceptiva notificación a los propietarios afectados en la reparcelación a fin de que en el plazo de dos meses manifestaran expresamente su voluntad de adhesión o no adhesión en participar en la actuación urbanística. El resultado de dichos emplazamientos es el siguiente:

a) **Doña María Dolores Asensi Marco, con DNI ***4234** y domicilio en la Calle *******, **Doña Inmaculada Asensi Marco, con DNI ***5006** domicilio en Calle ***** y Don Juan Luis Asensi Marco, con DNI ***3398** y domicilio en Calle *******, son propietarios de la parcela señalada con el número 17 del plano "Fincas Aportadas", **finca registral 1018.**

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

El 20 de octubre de 2023, los tres propietarios personados en las Casas Consistoriales del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 148.3 del TRLOTUP, otorgaron documento de Adhesión Expresa para la Participación en el Programa de Actuación Moncayo, optando por el pago en metálico de las cuotas de urbanización, conforme consta en el expediente municipal 03102-2023-34.

b) La Mercantil Centro Gerontológico Parque Central S.L., con CIF B-97282339, domicilio en Calle Colón, 19, 2º es propietaria de las parcelas señaladas con los números *18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24* del plano "Fincas Aportadas", **fincas registrales 6068, 3530, 3355, 50949, 2492, 2161 y 936.**

El 6 de noviembre de 2023, los representantes de dicha Mercantil, D. Arturo Monetti Arias y D. José Hilario Descalzo García, personados en las Casas Consistoriales del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 148.3 del TRLOTUP, otorgaron documento de Adhesión Expresa para la Participación en el Programa de Actuación Moncayo, optando por el pago en metálico de las cuotas de urbanización, conforme consta en el expediente municipal 03102-2023-31.

c) Doña María Ángeles Bello Martínez, con DNI *0585** con domicilio de calle ******* que al tiempo del emplazamiento era propietaria registral de las parcelas señaladas con los números *25 y 26* del plano "Fincas Aportadas", **fincas registrales 4480 y 7225-N.**

La notificación de emplazamiento fue recibida por su esposo Don Jose Vega Artilles el día 2 de agosto de 2023, habiendo transcurrido más de dos meses sin que haya manifestado expresamente su voluntad de adhesión al Programa, por lo que de conformidad con el artículo 146 de dicho Texto Legal, la reparcelación se limita a prever la indemnización a favor de dicha propietaria, conforme consta en el expediente municipal 03102-2023-30.

d) Herederos de los consortes D. Fructuoso Domínguez Núñez y Doña María Arranz García, son propietarios de la parcela señalada con el número *27* del plano "Fincas Aportadas", **finca registral 3715.**

Conforme hemos indicado en el apartado 1.6 de este mismo Capítulo I, por el Ayuntamiento de Valencia se emplazó a dichos consortes, resultando que los mismos habían fallecido. El

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

Ayuntamiento de Valencia no pudo localizar a los herederos de dichos consortes, por lo que se comunicó a dicho Ministerio Fiscal, todo ello conforme consta en el expediente del Ayuntamiento número 03102-2023-33.

En conclusión, no habiendo sido posible la localización de ningún heredero de los causantes, es de aplicación lo determinado en el Artículo 146.2 del TRLOTUP, por lo que la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble de su propiedad.

3.2.II.- Respecto a la audiencia y notificación prevista en el artículo 98 y concordantes del TRLOTUP.

Los propietarios titulares registrales y demás afectados por la Reparcelación a los que habrá que notificar el presente Proyecto de Reparcelación, son los siguientes:

1.- Como titulares registrales de las fincas números 4480 y 7225, "Fincas Aportadas" con los ordinales 25 y 26: DON JOSE VEGA ARTILES, mayor de edad, con domicilio en Valencia, calle ******, con D.N.I. ***3179**, DOÑA MARIA JESUS VEGA BELLO, mayor de edad, vecina de Valencia, en el domicilio expresado anteriormente, con D.N.I. ***2064** y DON JESUS RAMON VEGA BELLO, mayor de edad, vecino de Valencia, en el domicilio expresado anteriormente, con D.N.I. ***5072**.

De las certificaciones obtenidas del Registro de la Propiedad de dichas "Fincas Aportadas", resulta que las fincas pertenecen hoy a los expresados propietarios por herencia de su esposa y madre Doña María Ángeles Bello Martínez, conforme consta en escritura otorgada por el Notario de Alboraya, Don José María Cid Fernández, el día 17 de octubre de 2023, habiéndose inscrito dicho título en el expresado Registro el día 14 de febrero de 2024.

Manifiestar que al tiempo de formalizar el día 24 de julio de 2023 el Ayuntamiento de Valencia el emplazamiento previsto en el artículo 147 y siguientes del TRLOTUP, la titular registral era Doña María Ángeles Bello Martínez que le pertenecía con carácter privativo, habiendo inscrito su esposo e hijos el título el pasado día 14 de febrero de 2024.

2.- Como titulares registrales de la finca número 3715, "Fincas Aportadas" con el ordinal 27: Los consortes Don Fructuoso Domínguez Núñez y Doña María Arranz García.

Conforme consta en el expediente, resulta que dichos consortes han fallecido, por lo que el Ayuntamiento de Valencia efectuó diversas actuaciones sin haber sido posible localizar a los

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

posibles herederos de dichos consortes, por lo que la Corporación Municipal procedió de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado número 225 de fecha miércoles 20 de septiembre de 2023, y en el Tablón de edictos electrónico del Ayuntamiento de Valencia desde el 23 de septiembre de 2023.

Igualmente, el Ayuntamiento de Valencia con fecha 29 de septiembre de 2023, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94.3 del TRLOTUP y del artículo 10.2 del "Reglamento sobre inscripción", realizó notificación a la Fiscalía provincial de Valencia para la defensa de los intereses de los propietarios desconocidos durante la tramitación del procedimiento.

3.- Como propietarios y titulares registrales de la finca número 1018, "Fincas Aportadas" con el ordinal 17: Doña María Dolores Asensi Marco, con DNI ***4234** y domicilio en la Calle *****, Doña Inmaculada Asensi Marco, con DNI ***5006** domicilio en Calle *****, y Don Juan Luis Asensi Marco, con DNI ***3398** y domicilio en Calle *****.

4.- Como propietaria y titular registral de las fincas números 6068, 3530, 3355, 50949, 2492, 2161 y 936, "Fincas Aportadas" con los ordinales 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24: La Mercantil Centro Gerontológico Parque Central S.L., con CIF B-97282339, domicilio en Calle Colón, 19, 2º.

5.- Y como propietaria y titular registral de la finca número 43.334, "Fincas Aportadas" con el ordinal 30 (parcela externa): La Mercantil ALINDRA PLACE, S.L., con domicilio en 46007-Valencia, calle Pintor Benedito, 6-1, con C.I.F. B-97649180.

3.3.- Determinación de la modalidad de retribución al Urbanizador.

En cumplimiento del artículo 149 del TRLOTUP las propietarias y propietarios de suelo incluidos en la Unidad han manifestado su opción acerca de la forma de pago -en especie o en metálico- respecto de la retribución correspondiente al Agente Urbanizador. Como consecuencia de los acuerdos contraídos entre las personas propietarias y propietarios y el Agente Urbanizador, resulta que se incluyen en la modalidad de pago en metálico los siguientes propietarios:

- Doña María Dolores, Doña Inmaculada y D. Juan Luis Asensi Marco
- La Mercantil Centro Gerontológico Parque Central S.L.

3.4.- El Ayuntamiento de Valencia.

El Ayuntamiento de Valencia dispone en el área reparcelable de las siguientes tres fincas:

- a) Parcela señalada con el número 29 del plano "Fincas Aportadas" recayente a C/ Amparo Iturbi N.º 14, obtenida por expropiación, que dispone de 274,38 m²s constando inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo la **finca registral 19.175**.
- b) Parcela señalada con el número 16 del plano "Fincas Aportadas". Se corresponde con un ramal de acequia y cajero fuera de servicio, de 52,12 m². Los derechos de esta parcela corresponden en cuanto a un 50% a la Corporación Municipal, en virtud del convenio suscrito el día 28 de septiembre del 2006 entre la Comunidad de Regantes de la Acequia de Favara y el Ayuntamiento de Valencia.

El restante 50% que se reservó en el expresado convenio, la Comunidad de Regantes "Acequia de Favara", fue transmitido a favor de la Mercantil ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L., urbanizador de esta reparcelación, conforme a la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Valencia, Don Eduardo Lluna Aparisi, el día 30 de junio de 2022, número 948 de protocolo, cuya copia de escritura consta en el expediente.

Esta parcela está inmatriculada, no constando inscrita en el Registro de la Propiedad.

- c) Parcela señalada con el número 28 del plano "Fincas Aportadas", con una superficie de 36,50 m² de suelo, obtenida por expropiación, situada en la esquina de la Calle San Vicente y Pianista Amparo Iturbi.

Solicitada información al Excmo. Ayuntamiento por parte del Agente Urbanizador se recibió el 28 de febrero de 2022, notificación del Servicio de Gestión Urbanística cuyo contenido se reproduce a continuación:

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valencia por acuerdo de 10 de noviembre de 1995, acordó llevar a efecto la expropiación de una parcela de terreno de 37 m² sobre la que existía una construcción de 74 m², sita en la Avda. Amparo Iturbi N.º 2, procediéndose posteriormente, en cumplimiento del citado acuerdo, a la consignación del justiprecio fijado por el Jurado Provincial de Expropiación en la Caja General De Depósitos de la Delegación de Hacienda.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

Esta finca señalada con el número 28, está inscrita en el Registro de la Propiedad como finca registral 5357, habiéndose solicitado la correspondiente certificación registral, pendiente de su expedición por dicho Registro.

3.5.- Transferencia de aprovechamiento

Conforme se ha indicado en el apartado 1.2, letra B) de este mismo Capítulo I, el agente urbanizador incorpora a la reparcelación una parcela exterior ubicada en la calle Alquerías de Bellver, de 166,10 m2s, que está debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia Número 5, siendo la **finca registral 43.334**.

A la expresada parcela le corresponde un derecho de edificabilidad de 753,78 m2t.

Con la finalidad de ceder al Ayuntamiento dicha parcela se establece una transferencia de aprovechamiento de los derechos de la citada parcela en la Unidad de Ejecución "Iturbi-Moncayo", compensándose con los derechos de aprovechamiento de que dispone el Ayuntamiento dentro de la Unidad -5% de cesión de aprovechamiento libre de cargas por parte de la actuación-.

Apartado 4º.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas, de acuerdo con el artículo 89.2 del TRLOTUP.

Las superficies adjudicadas de dominio privado se valoran en este Proyecto atendiendo exclusivamente a su valor de mercado, de acuerdo con lo que autoriza el art. 89.2 del TRLOTUP, conforme al cual "*Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento*". Así, en el Plan de Reforma Interior de esta Unidad, consta un estudio de viabilidad económica, que emplea el método residual estático para determinar el valor de los solares resultantes de la actuación alcanzado, sobre la base de los datos que allí se contienen, resulta un valor de repercusión urbanizado de 327,82 €/m2t, que es el aplicado en el presente Proyecto para valorar las parcelas adjudicadas.

Apartado 5º.- Criterios de adjudicación.

El presente Proyecto de Reparcelación respeta los principios generales que el TRLOTUP exige para la reparcelación, cumpliendo expresamente lo regulado en dicho Texto legal.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

5.1.- Adjudicaciones.

En el PRI Moncayo objeto de esta reparcelación, existen once parcelas privadas de distinta superficie y morfología, numeradas del 1 al 11 en el plano de "fincas resultantes" que en conjunto tienen una superficie edificable de 21.798,99 m².

Así, habida cuenta las fincas de origen o aportadas por cada uno de los propietarios, se realizan las adjudicaciones siguientes:

- a. Centro Gerontológico Parque Central, S.L. Parcelas adjudicadas números 1 y 10 del plano "*Fincas resultantes*"
- b. Doña María Dolores, Doña Inmaculada y Don Juan Luis Asensi Marco, Parcela adjudicada número 3 del plano "*Fincas resultantes*", efectuándose la adjudicación de la finca en la misma proporción que les pertenece la finca aportada, es decir, por terceras partes indivisas.
- c. Iturbi-Moncayo Desarrollo, S.L. / Alindra Place, S.L. Parcelas adjudicadas números 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del plano "Fincas resultantes". Estas dos Sociedades han solicitado expresamente la adjudicación de sus derechos en las expresadas fincas en proindiviso y en la misma proporción que les pertenece las fincas o derechos aportados, por tanto, se adjudican las fincas en la siguiente proporción:
 - Iturbi -Moncayo Desarrollo, SL, una participación indivisa de 95,2625%
 - Alindra Place SL, la restante participación indivisa de 4,7375%
- d. En cuanto a la parcela número 11 sin derecho de edificabilidad, destinada a la construcción de un Centro de Transformación de energía eléctrica se adjudicará al Agente Urbanizador Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL a título de fiduciario para su posterior cesión a la compañía distribuidora.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

En la siguiente imagen se muestra el plano de las fincas resultantes o adjudicadas en esta reparcelación.

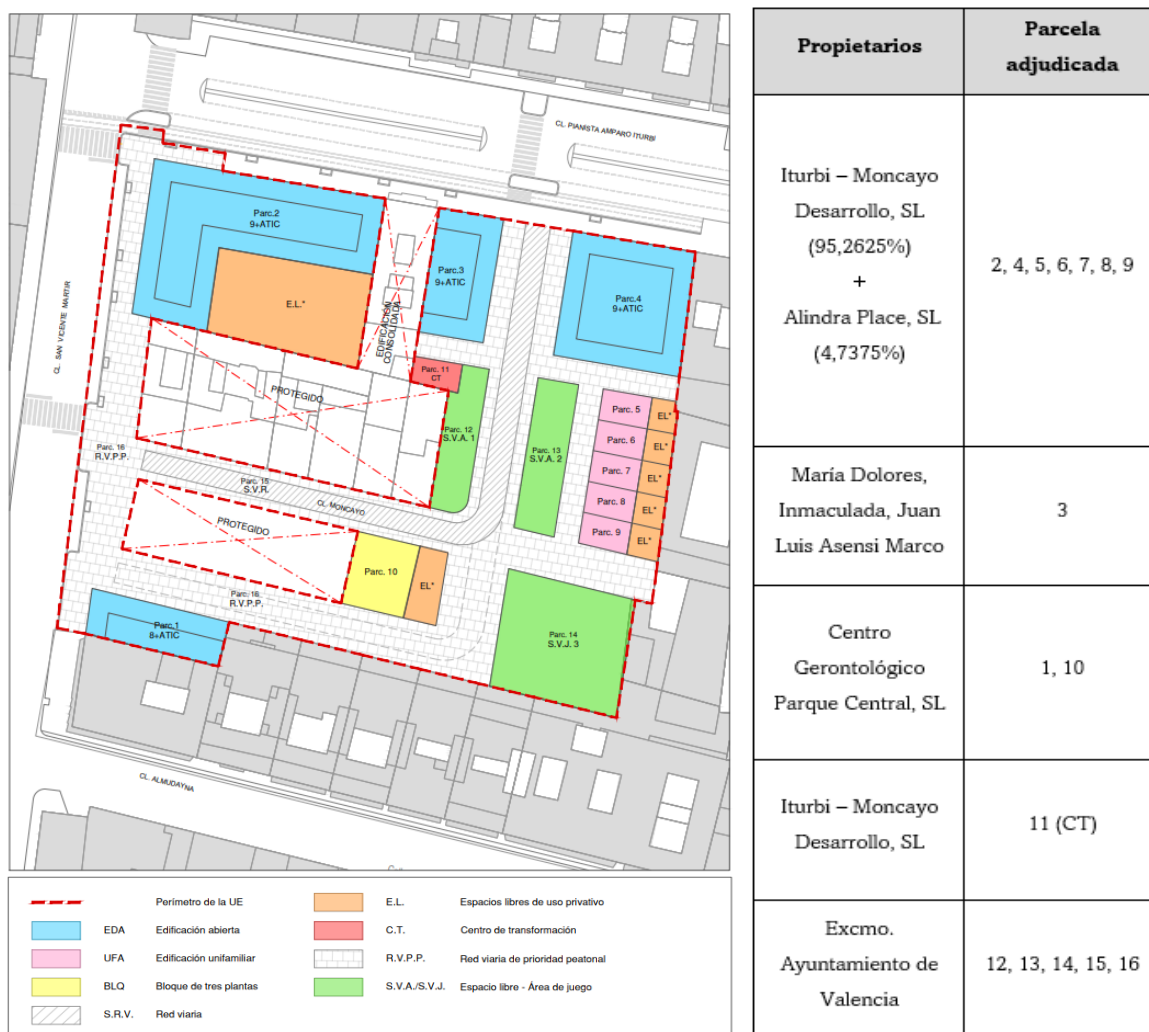


Imagen 2. -Fincas adjudicadas

Apartado 6º.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

Se acompaña en el **ANEXO III** las valoraciones pormenorizadas de todos y cada uno de los elementos que serán demolidos al ser incompatibles con la nueva ordenación, todo ello de conformidad con el art. 173 del TRLOTUP y de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal (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, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

Apartado 7º.- Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Conforme hemos indicado en esta Memoria, el Agente Urbanizador solicitó al Ayuntamiento de Valencia la transferencia de aprovechamiento del derecho de edificabilidad de una parcela propiedad de ALINDRA PLACE, S.L. en suelo urbano en término de Valencia, calle Alquerías de Bellver, con una superficie de 166,10 m²s, calificada como dotacional o zona verde, que es la finca registral 43.334 del Registro de la Propiedad Número 5 de Valencia.

Así, en el Proyecto de Reparcelación se ha incluido la expresada finca como parcela externa, con el fin de que sea cedida libre de cargas y en pleno dominio al Ayuntamiento de Valencia y adjudicándose a la Sociedad ALINDRA PLACE, S.L. los derechos de aprovechamiento de la finca objeto de cesión en la presente reparcelación, deduciéndose por compensación de los derechos que corresponden al Ayuntamiento de Valencia.

CAPÍTULO II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, CON EXPRESION DE LA CUANTÍA Y NATURALEZA DE SU DERECHO.

En cumplimiento del art. 93.1 del TRLOTUP, la mercantil Iturbi-Moncayo Desarrollo, S.L. en su condición de agente urbanizador que elabora este documento ha investigado en el Registro de la Propiedad las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación y, como resultado de ello, se han elaborado una relación, en la que figuran los titulares de las fincas afectas a la reparcelación con expresión de la cuantía de sus derechos, obtenida ésta en aplicación de los criterios expuestos en este documento.

La identificación de la propiedad y las superficies aportadas a la reparcelación, atributivas de los derechos que ostentan en la misma, constan en los apartados que seguidamente se indican, de forma que en el apartado 1º se incluye las fincas aportadas dentro de la Unidad de Ejecución del PRI "Moncayo", en el apartado 2º, la parcela externa incluida en la Unidad, y en el apartado 3º la compensación con los derechos que le corresponden al Ayuntamiento de Valencia:

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

Apartado 1º.- Relación de fincas aportadas dentro de la Unidad de Ejecución.

TITULAR	Nº	DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUP. REAL	% DERECHO INICIAL
ITURBI - MONCAYO DESARROLLO, SL	1	SAN VICENTE 237	58759/2	5206645YJ2750E0001PG	68,50	0,880%
			58759/1	5206645YJ2750E0002AH		
	2	SAN VICENTE 239 SAN VICENTE 241	4150	5206644YJ2750E0001QG	57,06	0,733%
				5206643YJ2750E0001GG	42,50	0,546%
	3	AMPARO ITURBI 4 SAN VICENTE 243	4149	5206602YJ2750E0001UG	441,28	5,666%
				5206642YJ2750E0001YG	57,55	0,739%
				5206642YJ2750E0002UH		
	4	SAN VICENTE 245	5551	5206641YJ2750E0001BG	58,00	0,745%
	5	SAN VICENTE 247	33828	5206640YJ2750E0005GL	113,84	1,462%
	6	SAN VICENTE 249 P	7226-N	5206639YJ2750E0001YG	35,57	0,457%
	7	SAN VICENTE 253	1836	5206625YJ2750E0001XG	78,53	1,008%
	8	SAN VICENTE 255	1837	5206624YJ2750E0003GJ	78,98	1,014%
	9	AMPARO ITURBI 6	58885	5206603YJ2750E0001HG	251,29	3,227%
	10	AMPARO ITURBI 8	10413-N	5206604YJ2750E0002EH	471,29	6,052%
	11	AMPARO ITURBI 10	1972-N	5206605YJ2750E0002SH	376,64	4,836%
	12	AMPARO ITURBI 16 PB AMPARO ITURBI 16 PISO 1	5304	5206608YJ2750E0001GG	531,65	6,827%
5206608YJ2750E0002HH						
13	AMPARO ITURBI 18	2190	5206609YJ2750E0001QG	1.750,90	22,483%	
14	AMPARO ITURBI 20	57060	5206610YJ2750E0001YG	201,92	2,593%	
15	MONCAYO 19	5324	5206631YJ2750E0001EG	518,34	6,656%	
16 (50%)	MONCAYO 2	N.I	5206638YJ2750E0001BG	26,06	0,335%	
JUAN LUIS ASENSI MARCO	17	SAN VICENTE 257	1018	5206623YJ2750E0001RG	1.198,36	15,388%
MARIA DOLORES ASENSI MARCO						
INMACULADA ASENSI MARCO						
CENTRO GERONTOLÓGICO PARQUE CENTRAL, SL	18	SAN VICENTE 251	6068	5206626YJ2750E0001IG	152,60	1,960%
	19	MONCAYO 12	3530	5206646YJ2750E0001LG	145,58	1,869%
	20	MONCAYO 12-A	3355	5206647YJ2750E0001TG	142,00	1,823%
	21	MONCAYO 12-B	50949	5206648YJ2750E0001FG	136,30	1,750%
	22	MONCAYO 12-C	2492	5206649YJ2750E0001MG	141,89	1,822%
	23	MONCAYO 12-D	2161	5206650YJ2750E0001TG	137,67	1,768%
24	MONCAYO 12-E	936	5206651YJ2750E0001FG	153,34	1,969%	
JOSÉ VEGA ARTILES, M. JESÚS y JESÚS RAMÓN VEGA BELLO	25	SAN VICENTE 249 P Baja Izq	4480	5206639YJ2750E0002UH	35,57	0,457%
	26	SAN VICENTE 249 PISO 1 Dcha	7225-N	5206639YJ2750E0003LJ	23,71	0,304%
FRUCTUOSO DOMÍNGUEZ NUÑEZ MARÍA ARRANZ GARCÍA	27	SAN VICENTE 249 PISO 1 Izq	3715	5206639YJ2750E0004OK	23,71	0,304%
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	28	AMPARO ITURBI 2-SAN VICENTE 235	N.I	5206601YJ2750E0001ZG	36,50	0,469%
	16 (50%)	MONCAYO 2	N.I	5206638YJ2750E0001BG	26,06	0,335%
	29	AMPARO ITURBI 14	19175	5206607YJ2750E0001YG	274,38	3,523%
SUBTOTAL					7.787,57	66,258%
Suelo público sin derecho de adjudicación					776,95	
TOTAL					8.564,52	
ALINDRA PLACE, SL	EXCEDENTE COMPENSADO CON PARCELA. EXTERNA					
RESUMEN POR TITULARES	ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, SL (propietario)				5.159,90	66,26%
	JUAN LUIS ASENSI MARCO				1.198,36	15,39%
	MARIA DOLORES ASENSI MARCO					
	INMACULADA ASENSI MARCO					
	CENTRO GERONTOLÓGICO PARQUE CENTRAL, SL				1.009,38	12,96%
	JOSÉ VEGA ARTILES, M. JESÚS y JESÚS RAMÓN VEGA BELLO				59,28	0,76%
	FRUCTUOSO DOMÍNGUEZ / MARÍA ARRANZ GARCÍA				23,71	0,30%
AYUNTAMIENTO DE VALENCIA				336,94	4,33%	
TOTALES					7.787,57	100,00%

En la siguiente imagen se muestra el plano de fincas aportadas y propiedades interiores a la Unidad de Ejecución.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

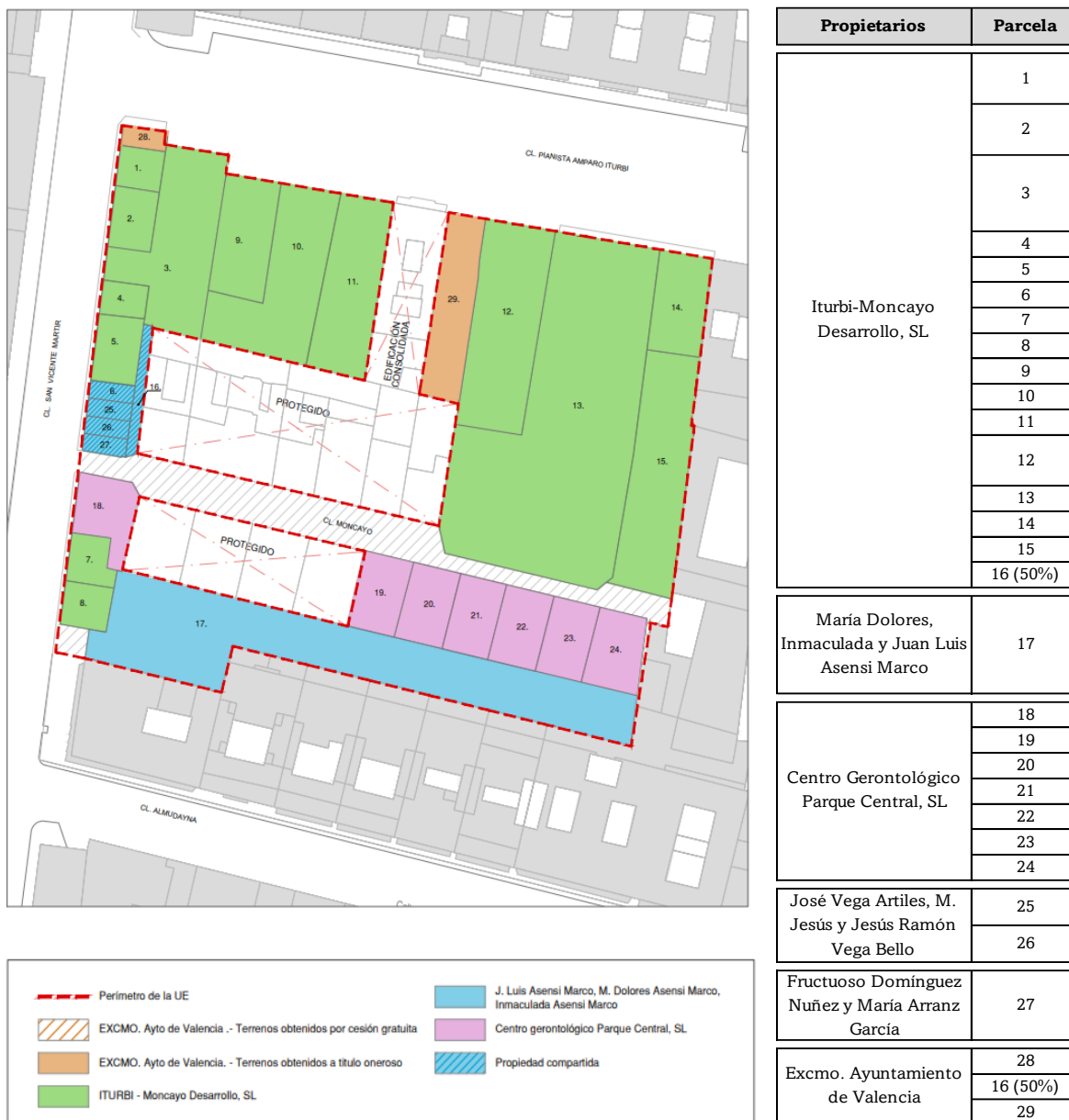


Imagen 3. - Plano de fincas aportadas y propiedades interiores a la Unidad de Ejecución

Apartado 2º.- Parcela externa cuyos derechos se aportan a la Unidad de Ejecución.

Titular	N.º	Dirección	Finca Registral	Superficie Real	Edificabilidad
ALINDRA PLACE, S.L.	30	ALQUERIA DE BELLVER	43334	166,10	753,78

Apartado 3º.- Compensación con los derechos que le corresponden al Ayuntamiento de Valencia.

En el siguiente cuadro se fijan los derechos que pertenecen en la Reparcelación al Ayuntamiento de Valencia, figurando también los derechos de la parcela externa a la unidad

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

número 30, propiedad de ALINDRA PLACE, S.L. y que se cede a la Corporación Municipal, compensándose con los derechos que le corresponden como cesión obligatoria del 5%.

Propietario	Edificabilidad inicial	Edificabilidad a compensar	Adjudicación*
AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	Bienes patrimoniales	687,15	687,15
	Cesión 5%	1.089,95	-753,78
ALINDRA PLACE, S.L.	Parcela externa	753,78	
TOTAL AYUNTAMIENTO		-	1.023,32

*Una vez realizada la transferencia de aprovechamiento.

Así, conforme resulta del precedente cuadro, le corresponde al Ayuntamiento de Valencia una edificabilidad de 1.023,32 m²t y a la Mercantil ALINDRA PLACE, S.L., como propietaria de la parcela objeto de cesión, una edificabilidad de 753,78 m²t.

CAPÍTULO III.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES FINCAS, BIENES Y DERECHOS APORTADOS A LA REPARCELACIÓN.

Las fincas iniciales aportadas por cada uno de los propietarios se relacionan en el **ANEXO I** "fincas aportadas", fijándose el respectivo ordinal del 1 al 30 (incluyendo la parcela externa), y constando en cada finca aportada o ficha, el titular o titulares, la descripción hipotecaria, con superficie real, según título e indicación de la superficie interior afectada por la Unidad Reparcelable; igualmente figura la información catastral, el título de adquisición del propietario aportante de la finca, los arrendamientos, cargas y gravámenes, datos registrales y cualquier otro que exija la legislación hipotecaria, como son las siguientes.

Apartado 1º.- Superficie real.

La superficie de cada una de las fincas aportadas se refiere a la superficie realmente medida incluida dentro del área reparcelable y que refleja la realidad física conforme exige el artículo 95, punto 1 del TRLOTUP. Así, se deberán inscribir las fincas aportadas con el exceso o reducción de cabida que en su caso proceda.

Apartado 2º.- Modificaciones de entidades hipotecarias.

De conformidad con el artículo 99.1.b del TRLOTUP, en el presente Proyecto se proponen la

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.

Apartado 3º.- Inmatriculación de fincas.

Conforme dispone el artículo 95, punto 1 del TRLOTUP, en este Proyecto de Reparcelación se propone la inmatriculación de la única finca que carece de inscripción registral y que se corresponde con la finca aportada número 16, brazo de la Acequia de Favara, que pertenece en cuanto al 50% al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y el restante 50% a la Mercantil ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L, urbanizador de la reparcelación.

Apartado 4º.- Bienes de titularidad pública.

En el presente Proyecto de Reparcelación los bienes de titularidad pública pertenecen al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, cuyo régimen viene establecido en el artículo 88 del TRLOTUP, que establece que los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a su favor del aprovechamiento urbanístico y que los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho de aprovechamiento cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho de aprovechamiento.

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia es titular de las fincas aportadas siguientes:

- Número 16, finca inmatriculada. Le pertenece, como hemos indicado, una participación del 50% conforme al convenio expresado con la Comunidad de Regantes "Acequia de Favara".
- Número 28, finca número 5357. Le pertenece por expropiación.
- Número 29, finca número 19175. Le pertenece por expropiación.

Estas tres fincas dan derecho a adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de la Corporación Municipal, por haber sido las fincas adquiridas a título oneroso.

Además de estas parcelas, el resto -776,95 m²- dentro de la Unidad, se corresponde con bienes de dominio público, pues su destino actual son calles o caminos, no habiendo sido adquiridas a título oneroso, y habida cuenta que la superficie final de las dotaciones públicas tras la ejecución del plan es superior a la preexistente, no darán derecho de aprovechamiento subjetivo a favor del Ayuntamiento de Valencia, considerándose sustituidas unas por otras.

Apartado 5º.- Especificación de las cargas y derechos reales o personales.

De conformidad con los artículos 7.6, 11 y 12 del "Reglamento sobre inscripción", se hace constar que las cargas que gravan las fincas de origen son todas compatibles con el planeamiento, por tanto serán objeto de subrogación real a las fincas de resultado que se adjudiquen a su respectivo titular, así se declaran compatibles con el planeamiento y serán objeto de traslado a las fincas de resultado, los siguientes derechos reales y personales:

- Las afecciones fiscales, ya sean de carácter meramente cautelar o referidas a una liquidación.
- Los embargos, anotaciones preventivas y otras medidas cautelares que pudieran pesar sobre las fincas aportadas.
- Las Hipotecas, condiciones resolutorias de compraventa y otros derechos reales de garantía.
- Los usufructos vitalicios.

CAPÍTULO IV.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A CADA UNA DE ELLAS Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS Y ADJUDICATARIAS.

Apartado 1º.- Parcelas resultantes.

Las parcelas edificables de la Unidad de Ejecución se concretan con su denominación y parámetros urbanísticos correspondientes a cada una de ellas, en el siguiente cuadro:

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

PARCELA	TIPOLOGIA	SUELO OCUPADO		EDIF. PL. BAJA	EDIF. PL. >1	ÁTICOS	EDIF. TOTAL	N.º VIV.
		Edificado	EL*					
PARC. 1 - (8 + ático)	EDA	255,85	-	255,85	1.790,93	122,39	2.169,17	19
PARC. 2 - (9 + ático)	EDA	978,63	555,88	978,63	7.829,04	413,50	9.221,17	82
PARC. 3 - (9 + ático)	EDA	332,01	-	332,01	2.656,08	157,83	3.145,92	28
PARC. 4 - (9 + ático)	EDA	639,75	-	639,75	5.118,01	298,98	6.056,74	54
PARC. 5 - (2 alturas)	UFA	63,35	35,80	63,35	63,35	-	126,71	1
PARC. 6 - (2 alturas)	UFA	63,33	37,94	63,33	63,33	-	126,65	1
PARC. 7 - (2 alturas)	UFA	63,30	38,86	63,30	63,30	-	126,59	1
PARC. 8 - (2 alturas)	UFA	63,27	40,64	63,27	63,27	-	126,54	1
PARC. 9 - (2 alturas)	UFA	63,24	41,59	63,24	63,24	-	126,48	1
PARC. 10 - (3 alturas)	UFA	191,01	92,78	191,01	382,02	-	573,03	6
SUBTOTAL		3.557,22		2.713,73	18.092,56	992,70	21.798,99	194
PARC. 11 - (1 altura)	CT	53,47		-	-	-	-	-
TOTAL SUP. PRIVADA		3.610,69						

EL*: Espacio libre privado

Las fincas resultantes o adjudicadas a cada propietario figuran en el **ANEXO II**, con el título "Fichas de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación Forzosa". Este Anexo está confeccionado con una ficha para cada una de las fincas resultantes, que incluye la descripción hipotecaria de las fincas de reemplazo con expresión de sus circunstancias urbanísticas y con indicación de si existe alguna carga o gravamen real que les afecta y se ha trasladado desde las fincas aportadas, determinación de la cuota que se le atribuye a cada una de las fincas en la cuenta de liquidación y en caso de ser más de una las fincas aportadas por un propietario o ser varias las fincas adjudicadas, se indicará la cuota o participación que corresponde a cada una de las fincas aportadas.

Apartado 2º. - Adjudicaciones económicas sustitutorias.

Conforme al Programa de Actuación Integrada aprobado por el Pleno Municipal, la indemnización se calcula a partir del valor unitario del suelo incluido en dicho Programa que asciende a la cantidad de 251,42 euros/m2t.

Aplicando a este valor los m2t que le corresponden a cada uno de los propietarios o propietarias por no haber solicitado la adhesión al programa, obtendremos la cantidad a indemnizar a cada propietario o propietaria de los indicados.

En la presente Reparcelación se ha realizado adjudicación económica sustitutoria a las fincas

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

aportadas con los números 25, 26 y 27 por los siguientes motivos:

2.a) Las fincas señaladas con los números 25 y 26 que pertenecían a Doña María Ángeles Bello Martínez, hoy a su esposo Don José Vega Artilles e hijos Doña María Jesús y Don Jesús Ramón Vega Bello, no habiendo contestado el esposo Don José Vega Artilles al emplazamiento que personalmente retiró de Correos y que efectuó el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en relación con su facultad de participar en el proceso urbanizador, por lo que la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble de su propiedad, conforme hemos expresado en el punto 3.2.I, letra c) del Capítulo I.

2.b) La finca señalada con el número 27 es propiedad de los Herederos de D. Fructuoso Domínguez Núñez y Doña María Arranz García. No habiendo sido posible la localización de ningún heredero de los causantes, es de aplicación lo determinado en el Artículo 146.2 TRLOTUP, por lo que la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble de su propiedad, conforme hemos expresado en el punto 3.2.I, letra d) del Capítulo I.

2.c) El Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia es titular de las fincas señaladas con los números 16 (en cuanto a una participación indivisa del 50%), 28 y 29. Tal y como consta en la hoja de cálculo que acompaña a este documento, (**ANEXO IV**), al Ayuntamiento de Valencia le corresponde la siguiente edificabilidad:

- Como propietario a título oneroso de las parcelas señaladas con los números 16 (50%), 28 y 29 del plano de fincas aportadas, le corresponde una edificabilidad de 687,15 m²t una vez deducido el porcentaje de pago en terrenos al Agente Urbanizador.
- Por la cesión gratuita del 5% del aprovechamiento urbanístico y una vez deducida la transferencia de aprovechamiento de la parcela dotacional externa, le corresponde una edificabilidad de 336,17 m²t. Por tanto, le corresponde a la Corporación Municipal un aprovechamiento de 1.023,32 m²t.
- Igualmente le corresponde al Ayuntamiento la parcela externa dotacional con una superficie de 166,10 m²s que supone un derecho de 753,78 m²t.

Las indemnizaciones sustitutorias que corresponden a cada uno de los relacionados propietarios, así como al Ayuntamiento de Valencia, serán depositadas por el agente urbanizador conforme se indica en el Capítulo VI. El importe que corresponde a cada uno de

ellos se expresa en la columna "indemnizaciones sustitutorias" del **ANEXO IV**.

Apartado 3º.- Respecto a la adjudicación en proindiviso

Que conforme hemos indicado en el apartado 5.1 del Capítulo I, la adjudicación de fincas en proindiviso se realiza a favor de los siguientes propietarios:

- ITURBI- MONCAYO DESARROLLO S.L., una participación indivisa de 95,2625 % y ALINDRA PLACE S.L., la restante participación indivisa de 4,7375 %, de las fincas adjudicadas con los números 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del plano "Fincas resultantes".
- Doña María Dolores, Doña Inmaculada y Don Juan Luis Asensi Marco, Parcela adjudicada número 3 del plano "Fincas resultantes". efectuándose la adjudicación de la finca en la misma proporción que les pertenece la finca aportada, es decir, por terceras partes indivisas.

Apartado 4º.- Fincas resultantes de dominio privado

Las fincas resultantes que se adjudican a cada uno de los interesados en la reparcelación con la descripción lindes, superficie, aprovechamiento urbanísticos y demás datos, figuran relacionadas en fichas independientes para cada una de las fincas debidamente numeradas del 1 al 11, constan en el **ANEXO II** unido a este proyecto.

Apartado 5º.- Fincas resultantes de dominio público

Las fincas resultantes de dominio público que se adjudican al Excmo. Ayuntamiento de Valencia con la descripción, uso, superficie y linderos, figuran relacionadas en las fichas independientes para cada una de las fincas debidamente numeradas del 12 al 17, constan en el expresado **ANEXO II** unido a este proyecto.

<p>CAPITULO V.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.</p>
--

De conformidad con el artículo 150.2 del "TRLOTUP", se adjuntan las valoraciones de edificaciones, plantaciones e instalaciones a demoler por ser incompatibles con la ordenación, valoraciones que constan en la Proposición Jurídico-Económica del PAI "Moncayo" aprobado

en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de fecha 30 de marzo de 2023.

Las indicadas valoraciones figuran en un documento que se une como **ANEXO III** a la presente Memoria.

CAPITULO VI. - CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, INDICANDO LA CUANTÍA QUE CORRESPONDE A CADA PROPIETARIO, ASÍ COMO LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

Practicadas todas las operaciones integrantes de la presente Reparcelación Forzosa, deben cuantificarse la totalidad de derechos y obligaciones de contenido económico que afectan a los titulares de las fincas incluidas en la unidad de ejecución, y a cuyo cumplimiento quedan afectas las parcelas resultantes adjudicadas respectivamente.

En este particular, es preciso remarcar una cláusula de cierre del Proyecto en coherencia con todo lo expuesto. Así, dado que, en sentido técnico estricto, no existe litigio alguno en relación con la titularidad o deslinde de bienes situados en el interior de la unidad de ejecución, si a posteriori se iniciara algún litigio relativo a la titularidad de los referidos bienes o fincas aportadas, con el resultado de declararse titularidad distinta de la considerada en el presente Proyecto (dada la permanencia de las adjudicaciones) la modificación de la Cuenta de Liquidación Provisional que habría de operarse afectaría con carácter exclusivo a aquellos propietarios de suelo a quienes se les ha considerado adjudicatarios, modificaciones que, en su caso, deben quedar reflejadas en la cuenta de liquidación definitiva de este Proyecto.

La comprobación de la cuenta de liquidación provisional se realiza en la Hoja de Cálculo correspondiente, figurando como **ANEXO IV**.

Se adjunta Hoja de Cálculo donde resulta la Cuenta de Liquidación Individualizada para cada propietario de la unidad reparcelable.

Apartado 1º.- Hoja de cálculo del proyecto de reparcelación forzosa.

En este apartado se detalla y describe la tabla que se incorpora al Proyecto y que figura en el **ANEXO IV**. En la misma aparecen reflejadas la identificación de fincas y titulares, los derechos de aprovechamiento, la retribución del Agente Urbanizador, las adjudicaciones en aprovechamiento e indemnizaciones equivalentes, así como la cuenta de liquidación provisional.

En la mencionada tabla aparecen detallados los datos correspondientes a la cuantificación de derechos de cada parcela inicial, por orden de numeración de fincas afectadas en el Proyecto, estableciéndose las siguientes partes:

- **Identificación y derechos de aprovechamiento.**

En la columna "*N.º de finca aportada*" se ha optado por identificar las fincas según la numeración establecida en el plano correspondiente del presente Proyecto. La finca número 16 aparece en dos lugares al tratarse del 50%, en cada caso, que corresponde a los derechos del brazo de la Acequia de Favara que transcurre por dentro de la Unidad y que pertenecen al Ayuntamiento de Valencia y al agente urbanizador.

La columna "*N.º de finca registral*" indica el número de finca correspondiente en el Registro de la Propiedad de Valencia, en su caso.

La columna "*N.º de finca catastral*" indica el número de finca catastral correspondiente al Catastro de cada parcela.

La columna "*titular registral*", expresa el nombre de la propietaria o propietario reales obtenidos de la certificación registral y que se acompañan a este proyecto como **Anexo VI**, o en su caso, de aquellos respecto de los que se dispone algún documento que acredite su titularidad aun cuando no estén inscritos en el Registro.

La columna "*superficie real (m²s)*" indica la superficie con derecho a aprovechamiento de finca interior a la unidad de ejecución medida sobre cartografía digital.

La columna "*% de derecho inicial*" refleja el resultado de aplicar a cada finca la ecuación "**Derecho inicial = (Si/ΣSi) x 100**", donde este derecho inicial el tanto por ciento del porcentaje de derechos totales sobre la Unidad, **Si** es la superficie neta de la parcela "**i**" y **ΣSi** es el sumatorio de todas las superficies netas de parcelas privadas (incluidas las parcelas del Ayuntamiento adquiridas a título oneroso).

La columna "*derecho inicial*" refleja el techo edificable inicialmente correspondiente a cada propietario en función de su superficie aportada.

La columna "*% derecho tras cesión del 5%*" refleja la ligera variación de los derechos iniciales que corresponden a cada propietario al ceder a favor del Ayuntamiento el 5 por ciento del aprovechamiento tipo, libre de cargas, de conformidad con el art. 82.1.c) del TRLOTUP.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

Y la columna "*Retribución al agente urbanizador*" indica la forma de retribución al agente urbanizador por la que ha optado cada propietario o si éstos han sido indemnizados por su aprovechamiento al no participar en el proceso reparcelatorio.

- **Adjudicación de aprovechamientos.**

Refleja las adjudicaciones en aprovechamiento individualizadas para cada propietario y la retribución correspondiente al Agente Urbanizador, distinguiendo:

La columna "*Techo inicial*" representa los metros cuadrados de edificabilidad que recibe cada propietario por aplicación del derecho corregido, así como, en su caso, por el pago en terrenos al agente urbanizador y considerando que éste recibirá la superficie de techo edificable de los propietarios que no participan en el proceso reparcelatorio tras recibir las indemnizaciones económicas sustitutorias correspondientes.

La columna "*Techo final*" refleja la superficie de techo edificable que se adjudica a cada propietario en función de la superficie de las parcelas de aportación. En cuanto al Ayuntamiento de Valencia, se ha tenido en cuenta que el agente urbanizador propone realizar una transferencia de aprovechamiento de una parcela externa, dotacional, propiedad de Alindra Place, SL, que se cede al Ayuntamiento de Valencia, procediendo la Corporación Municipal a compensar con sus derechos a la Sociedad cedente de la expresada parcela externa. Igualmente, el Ayuntamiento será indemnizado económicamente por sus derechos de aprovechamiento al no disponer de suficientes derechos para obtener una parcela mínima de tipología EDA.

Y la columna "*Diferencia de adjudicación*" refleja la diferencia entre las dos columnas anteriores (Techo inicial – techo final), una vez realizadas las operaciones correspondientes de indemnizaciones económicas sustitutorias y de transferencia de aprovechamiento.

- **Indemnizaciones y Cuenta de Liquidación Provisional.**

Refleja en distintas columnas los siguientes conceptos:

La columna "*(%) Reparto de cargas*" refleja el porcentaje que permite determinar el tanto por cien de participación de las fincas en las cargas de la actuación que se corresponde con el porcentaje correspondiente al techo finalmente adjudicado a cada propietario.

La columna "*Reparto de cargas fijas*" refleja el reparto de costes fijos de la actuación.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

La columna "*Indemnizaciones sustitutorias*" concreta la indemnización económica que percibirán los propietarios que quedan excluidos del proceso de reparcelación, en base a los criterios expuestos en este documento (saldo negativo), procediendo el agente urbanizador a abonar o consignar esas indemnizaciones económicas sustitutorias (saldo positivo).

La columna "*Indemnizaciones por diferencia de adjudicación*" refleja las indemnizaciones que corresponden a aquellos propietarios a los que se les ha adjudicado un techo final distinto al que les correspondía por su derecho inicial, (tanto por defecto como por exceso).

La columna "*Indemnizaciones edificaciones*" refleja las indemnizaciones relativas a elementos que se deben demoler por ser incompatibles con la ordenación.

La columna "*Reparto de cargas variables*" refleja los costes que le corresponden a cada propietario por este concepto de indemnizaciones relativas a elementos que se deben demoler por ser incompatibles con la ordenación.

La columna "*Liquidación Provisional*" establece el valor acreedor (saldo negativo) o deudor (saldo positivo) en euros correspondiente a cada propietario, constituyendo la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación. La cifra final total obtenida coincide con la cantidad total de gastos de la actuación.

Indicar que la parcela externa a la Unidad de Ejecución que la compañía ALINDRA PLACE, S.L. cede sus derechos a favor del Ayuntamiento de Valencia y que conforme hemos indicado la transferencia de ese derecho de edificabilidad se efectúa en esta Unidad de Ejecución por compensación con los derechos del Ayuntamiento de Valencia, no abonando cuotas de urbanización, al haberse reducido sus derechos por el coste de la urbanización de la parcela externa.

CAPÍTULO VII.- MEMORIA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

El apartado g) del artículo 97 del TRLOTUP, establece que en la Memoria se fijarán las cuotas de urbanización en los términos establecidos en la propia Ley.

La indicada Memoria justificativa de cuotas de urbanización consta en un texto que se acompaña como **ANEXO V**.

ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.

Valencia, marzo de 2024.

Fdo.: Antonio Tormo Falcó
Ingeniero de Caminos, Canales y
Puertos.

Ana Palma Urazán
Arquitecta

Joaquín Cosin Valero
Letrado ICAV 3.978