

**MEMORIA DEL PROYECTO DE
REPARCELACION FORZOSA DEL
PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA
“MUSICO CHAPI” DE VALENCIA
DOCUMENTO REFUNDIDO**

MAYO 2010

EQUIPO REDACTOR

Oscar Terrassa Sales
María Dolores Merino Sanjuán
Amparo García Esteve
Arquitectos

M^a José Bosch Épila
Gloria Cueto Lominchar
Abogados

María José Blanc Clavero
Técnico Especialista

índice

MEMORIA		página
I	ANTECEDENTES.....	5
	I.1 Planeamiento que se ejecuta.....	
	I.2 Marco Jurídico de Referencia.....	
II	OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA	6
III	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO REPARCELABLE.....	7
IV	CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	13
V	CRITERIOS PARA DEFINIR LOS DERECHOS Y DETERMINACIÓN DE LOS MISMOS.....	15
VI	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.....	16
	VI.1 Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse.....	
	VI.2 Valoración de cargas y gravámenes.....	
VII	FINCAS APORTADAS.....	17
VIII	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....	18
IX	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS	19
X	FINCAS ADJUDICADAS.....	20
XI	MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.....	20
	XI. 1. Introducción.	
	XI. 2. Forma de retribución al Urbanizador.	
	XI. 3. Cuantía de las cuotas de urbanización.	
	XI. 4. Forma de cobro de cuotas.	
	XI. 5. Procedimiento de cobro y ejecución de cuotas de urbanización.	

memoria	página
XII MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO Y ALEGACIONES PRESENTADAS.....	24
XIII CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	25
XIV LISTADO DE TITULARES Y AFECTADOS	25
XV MODIFICACIONES TRAS LA SEGUNDA EXPOSICIÓN AL PUBLICO SEGÚN INFORMES DEL SEVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	25

ANEXOS A LA MEMORIA

1. Anexo I Planos
2. Anexo II Tablas y Cuenta de Liquidación Provisional
3. Anexo III Valoración de Bienes y Derechos
4. Anexo IV Fincas aportadas.
5. Anexo V Fincas resultantes.
6. Anexo VI Relación de interesados

CAPITULO I.- ANTECEDENTES.

1.1 Planeamiento que se ejecuta

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se formula por la Agrupación de interés Urbanístico, en su condición de Agente Urbanizador, para los terrenos incluidos dentro del P.A.I de la U.E. "Musico Chapi" del P.G.O.U de Valencia.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa del Programa de Actuación Integrada "**MUSICO CHAPI**" de Valencia, ha sido elaborado al amparo de lo dispuesto en los artículos 169 siguientes y concordantes de la Ley 16/2.005 de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Ley Urbanística Valenciana y en los artículos 394 siguientes y concordantes del Decreto 67/2.006 de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

La legitimación de la Agrupación de Interés Urbanístico "Músico Chapi", para la redacción y presentación del presente Proyecto de Reparcelación, de conformidad con los artículos 169.5 de la L.U.V. y 395 del R.O.G.T.U. deriva de su condición de Agente Urbanizador de los terrenos comprendidos en el ámbito reparcelable.

Asimismo, esta facultad viene reconocida en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Valencia en cuanto regula las relaciones entre el Agente Urbanizador, la Administración actuante y los propietarios de suelo.

El planeamiento que se ejecuta es la Homologación y la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora de la ordenación del ámbito del Programa de Actuación Integrada "Músico Chapi", aprobados por el Conseller de Territorio y Vivienda en fecha 31 de mayo de 2.005.

La Alternativa Técnica de dicho Programa de Actuación Integrada se compone de: Plan de Reforma Interior que incluye memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas y planos; Homologación declarativa sectorial que incluye memoria, ordenación estructural y planos; y Programa de Actuación Integrada.

Dicha Alternativa Técnica fue aprobada y adjudicada a la Agrupación de Interés Urbanístico "Músico Chapi" por Acuerdo Plenario de 29 de diciembre de 2.003.

1.2 Marco Jurídico de Referencia

En la redacción del presente Proyecto de Reparcelación se ha tenido en cuenta la normativa de aplicación que pasamos a enumerar:

a) En cuanto al ordenamiento jurídico estatal.-

Están vigentes aquellas partes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1.976 de 9 de abril, después de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1.997. Dicha Sentencia fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha 25 de abril de 1.997.

Asimismo, es de aplicación la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (BOE nº 128, de 29 de mayo de 2007) y Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

b) En cuanto al ordenamiento jurídico autonómico.

En desarrollo del ámbito competencial propio, las Cortes Valencianas aprobaron la Ley 16/2.005 de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana, que al 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 a única titular de competencias normativas, produce el desplazamiento y consiguiente inaplicabilidad de parte de la normativa estatal anteriormente citada, lo que coincide básicamente con la doctrina del Tribunal Constitucional a que hemos hecho referencia (En adelante LUV).

También es de aplicación el Decreto 67/2.006 de 12 de mayo de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, (ROGTU) y la modificación del ROGTU, Decreto 36/2007 de 13 de abril, publicado en el DOCV el 17 de abril de 2007.

c) Normativa reglamentaria estatal de aplicación.-

El Real Decreto 1093/1.997 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. Habida cuenta de la exigencia formal que se deriva de este Real Decreto, como requisito para la inscripción registral de los actos administrativos en materia de urbanismo, el presente Proyecto se ha elaborado con arreglo a las indicaciones que en el mismo se contienen, de modo que se garantice la inexistencia de indefensión, y queden justificados todos los aspectos y cuestiones que deben ser objeto de pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento de Valencia.

Por ello, se ha de proceder a la notificación individualizada y fehaciente de todos cuantos resulten titulares registrales o de derechos reales sobre los terrenos, en los domicilios que constan en los datos del equipo redactor. Con posterioridad a ello, también ha de procederse a la publicación en el Diario Oficial de la Generalitat, el anuncio indicativo de la exposición al público del Proyecto de Reparcelación, concediendo el plazo de 1 mes para la presentación de Alegaciones (fase ya realizada). Aunque se consideran válidamente identificados todos los propietarios, también se cursará comunicación al Ministerio Fiscal a los efectos oportunos.

Se ha considerado que los bienes de dominio público adquiridos gratuitamente no tienen aprovechamiento, en base a los artículos 171 de la LUV y 399 del ROTGU que disponen que, cuando la superficie de los bienes de dominio público existentes sea inferior a la que resulte de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras, dado que el Ayuntamiento recibe una mayor superficie de nuevos viales (que también son bienes de dominio público municipal), superior a la preexistente, sin que, en consecuencia, generen aprovechamiento ni compensación económica. Por el contrario, y en aplicación de los mismos artículos, a los bienes de dominio público que constan adquiridos onerosamente sí se les ha atribuido aprovechamiento.

CAPITULO II.- OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA.

El presente Proyecto de Reparcelación cumple lo preceptuado en el artículo 169 de la L.U.V.:

"1.- La reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2.- La reparcelación forzosa tiene por objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas.

B) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

C) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

D) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

E) Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en el caso de que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones."

El contenido del presente proyecto se ajusta también a lo previsto en los artículos 175 siguientes y concordantes de la L.U.V. y 411 siguientes y concordantes del R.O.G.T.U Los documentos que integran este Proyecto son, en consecuencia, los siguientes:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados.
- c) Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
- d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- f) Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.
- g) Memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.
- h) Planos.
- i) Valoración de la urbanización compatible y útil para la Actuación, así como todas las demás indemnizaciones que sean necesarias para establecer las compensaciones derivadas de la Ley Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, así como los criterios seguidos para realizar esas valoraciones.

CAPITULO III.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO REPARCELABLE.

La unidad reparcelable es la que delimita la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior del Programa de Actuación Integrada denominado “Músico Chapí” del PGOU de Valencia. La superficie total del sector de la U.E. definida por el P.R.I.M.M. es de 26.953,65 m² y su delimitación se corresponde con la determinada por los viales siguientes: c/ Grabador Jordán, c/ Cura Palanca, c/ Músico Chapí, camino de la Acequia Fabiana y Bulevar Sur.

Los parámetros urbanísticos que corresponden a la Unidad de Ejecución son los siguientes:

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	26.953,65 m ²
SUPERFICIE CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO (excluidos caminos municipales y suelos públicos procedentes de cesiones urbanísticas)	25.180,74 m ² s
RED VIARIA	13.559,59 m ² s
ZONA VERDE PUBLICA	3.380,00 m ² s
ZONA RESIDENCIAL TIPO EDIFICACION ABIERTA (EDA)	2.116,00 m ² s
ZONA RESIDENCIAL TIPO UNIFAMILIAR ABIERTA (UFA)	7.599,47 m ² s
ZONA RESIDENCIAL ENSANCHE (ENS)	244,84 m ² s
APROVECHAMIENTO TOTAL	22.829,22 * m ² t 20.195,66 U.E.H
APROVECHAMIENTO TIPO EN UEH'S BRUTO	$\frac{20.195,66 \text{ U.E.H}}{26.953,65 \text{ m}^2} = 0,749274 \text{ UEH/m}^2\text{s}$
APROVECHAMIENTO TIPO EN UEH'S NETO	$\frac{20.195,66 \text{ U.E.H}}{25.180,74 \text{ m}^2} = 0,802028 \text{ UEH/m}^2\text{s}$
APROVECHAMIENTO TIPO EN m ² t BRUTO	$\frac{22.829,22 \text{ m}^2\text{t}}{26.953,65 \text{ m}^2\text{s}} = 0,84698 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$
APROVECHAMIENTO TIPO EN m ² t NETO	$\frac{22.829,22 \text{ m}^2\text{t}}{25.180,74 \text{ m}^2\text{s}} = 0,9066 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$

REPARCELACION FORZOSA PARA LA EJECUCIÓN DEL PAI "Músico Chapi" DE VALENCIA

*Debido a la existencia en una parcela destinada a Centro de Transformación en la manzana UFA 10 - ENS 1, que ocupa una superficie de 53,75 m²s, la parcela adjudicada Ens 1, ve mermada su edificabilidad en 27,07 m²t equivalentes a 20,92 UEH que han sido indemnizados en la cuenta de liquidación correspondiente a dicha parcela de adjudicación, así como la ocupación de suelo en el espacio libre EL de la UFA 10, en la que se han indemnizado esta ocupación de suelo por el 55% del valor del suelo urbanizado.

La servidumbre para centro de Transformación existente en la manzana ENS 2 merma la edificabilidad de dicha parcela en 12,03m²t equivalentes a 9,29 UEH que han sido debidamente indemnizados en la cuenta de liquidación correspondiente a dicha parcela.

Por tanto la edificabilidad total adjudicada lucrativa en el ámbito es de 22.790,12 m²t, descontados asimismo el interior de manzana en UFA 1 y UFA 10, dado que la profundidad máxima edificable real es de 14 ml, desde la alineación exterior, generándose sendos espacios libres privados.

Costes de urbanización.

COSTE TOTAL URBANIZACIÓN	2.350.847,03 €
COSTE INICIAL DE LAS INDEMNIZACIONES	996.249,94 €
COSTE REAL DE LAS INDEMNIZACIONES	1.532.169,15 €

Cuadro de datos generales del Convenio actualizado de unidades de aprovechamiento

	(€/UEH)	
Coste obras de urbanización	1.962.519,77€	
Coste Total Actuación (CTA)	3.347.096,94€	
	15% de R destinado a VPP	85% de R destinado a RL
Coste Total Actuación desglosado	15% de CTA= 502.064,54€	85% de CTA= 2.845.032,42€
Índice Corrector (IC= Vr/VrA): 172,80 €/m ² t / 319,93 €/m ² t	0,5401	-----
Coste Total Actuación Corregido (CTA corregido=IC x CTA)	271.174,17€	-----
UEH Totales 20.195,66 UEH	15% 3.029,35 UEH	85% 17.166,31 UEH
Pago en metálico	No cabe: VPP	85% CTA / 85% UEH = 165,7335 €/UEH
Pago en terrenos		
Urbanizados	203,5635€/UEH	376,8813€/UEH
Sin urbanizar	37,83€/ UEH	211,1478€/ UEH

REPARCELACION FORZOSA PARA LA EJECUCIÓN DEL PAI "Músico Chapi" DE VALENCIA

Coefficiente de retribución del urbanizador (R) desglosado por usos	6,60% (1332,16 UEH)	37,38% (7.548,88 UEH)
Total coeficiente de retribución del urbanizador (R)	43,98%	
Precio indemnización reparcelación (PI= VrA – CU): 376,8813€/UEH – 165,7335 €/UEH	211,1478 (211,15 €/ UEH)	

Cuadro de datos generales del Convenio actualizado en metros cuadrados de techo

(€/m2t)		
Coste obras de urbanización	1.962.519,77€	
Coste Total Actuación (CTA)	3.347.096,94€	
	15% de R destinado a VPP	85% de R destinado a RL
Coste Total Actuación desglosado	15% de CTA= 502.064,54€	85% de CTA= 2.845.032,42€
Índice Corrector (IC= Vr/VrA): 172,80 €/m2t / 319,93 €/m2t	0,5401	-----
Coste Total Actuación Corregido (CTA corregido=IC x CTA)	271.174,17€	-----
Edificabilidad Total (techo edificable)	22.829,22 m2t	
Repercusión		
Pago en metálico	No cabe: VPP	85% CTA / 85% E= 146,6146€/ m2t
Pago en terrenos		
Urbanizados	180,07€/m2t	333,40€/m2t
Sin urbanizar	33,46€/m2t	186,79€/m2t
Coefficiente de retribución del urbanizador (R) desglosado por usos	6,60% (1505,89 m2t)	37,38% (8.533,12 m2t)
Total coeficiente de retribución del urbanizador (R)	43,98% (10.039,01 m2t)	
Precio indemnización reparcelación (PI= VrA – CU): 333,40€/m2t – 146,61 €/m2t	186,79€/m2t	

Los suelos resultantes se distribuyen de la siguiente manera:

EDA	
TOTAL EDA	2116,00 M ² S
UFA	
TOTAL UFA	7599,47 M ² S
ENS	
TOTAL ENS	244,84 M ² S
EL	
TOTAL EL	3380 M ² S
RV-1 (RED VIARIA)	
RV-1 (RED VIARIA)	13559,59 M ² S
CT	
CT 1	53,75 M ² S
TOTAL LÍMITE	26953,65 M²S

El suelo que integra dicha Unidad de Ejecución pertenece tanto a personas físicas como a personas jurídicas tratándose, en todo caso, de suelo urbano. La propiedad del mismo esta distribuida de acuerdo con el siguiente esquema:

REPARCELACION FORZOSA PARA LA EJECUCIÓN DEL PAI “Músico Chapi” DE VALENCIA

Nº PARCELA APORTADA SEGÚN PROYECTO	PROPIETARIO REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL	Nº DE FINCA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE PARCIAL Sup 1	SUPERFICIE PARCIAL COMPUTABLE Sup 2	PORCENTAJE DE DERECHOS INICIAL %
1	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898008 6898003	59.720	895,00 m2	895,00 m2	3,5543%
2	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898012	9.075	115,30 m2	115,30 m2	0,4579%
3	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898012	3.505	204,80 m2	204,80 m2	0,8133%
4	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898012	6.524	200,50 m2	200,50 m2	0,7962%
5	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898012	70.358	274,10 m2	274,10 m2	1,0885%
6	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898012	9.073	180,00 m2	180,00 m2	0,7148%
7	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898020	70.367	589,93 m2	589,93 m2	2,3428%
8	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898011	47.228	279,60 m2	279,60 m2	1,1104%
9	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898014	67.603	531,87 m2	531,87 m2	2,1122%
10	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898009	9.372	1.131,25 m2	1.131,25 m2	4,4925%
11	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898010	69.211	1.018,50 m2	1.018,50 m2	4,0448%
12	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898015	48.341	2.137,94 m2	2.137,94 m2	8,4904%
13	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898001	42.562	3.637,16 m2	3.637,16 m2	14,4442%
14	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6898019 6898002	15.772	620,88 m2	620,88 m2	2,4657%
15	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6798014	3.521	153,94 m2	153,94 m2	0,6113%
16	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6797022	69.353	144,62 m2	144,62 m2	0,5743%
17	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6797010	242	133,64 m2	133,64 m2	0,5307%
18	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6797011	69.192	179,00 m2	179,00 m2	0,7109%
19	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6797003	215	174,00 m2	174,00 m2	0,6910%
20	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6797003	67.724	80,75 m2	80,75 m2	0,3207%
21	PROMOCIONES HABITAT, S.A	6797024	62.095	121,20 m2	121,20 m2	0,4813%
22	FRANCISCO SABATER COMES AMPARO SABATER COMES	6898013	63.934	361,60 m2	361,60 m2	1,4360%
23	CARMEN MOCHOLI MONFORT VICENTE PUCHADES SABATER	6797001	69.315	156,21 m2	156,21 m2	0,6204%
24	HOSPITAL PROVINCIAL	6896801 6896802 6896803 6896804	11.407	2.666,55 m2	2.666,55 m2	10,5896%
25	EXMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA CON CARÁCTER PATRIMONIAL	6898017	42.560	2.454,23 m2	2.454,23 m2	9,7465%

REPARCELACION FORZOSA PARA LA EJECUCIÓN DEL PAI "Músico Chapi" DE VALENCIA

Nº PARCELA APORTADA SEGÚN PROYECTO	PROPIETARIO REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL	Nº DE FINCA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE PARCIAL Sup 1	SUPERFICIE PARCIAL COMPUTABLE Sup 2	PORCENTAJE DE DERECHOS INICIAL %
26	JOSE ORTEGA ALEXANDRE	6798002	927	368,50 m2	368,50 m2	1,4634%
27	JOSE ORTEGA ALEXANDRE INES GHULIA OLMOS	6798003	13.152	77,00 m2	77,00 m2	0,3058%
28	JUAN ORTEGA RODRIGUEZ	6798003	931	92,13 m2	92,13 m2	0,3659%
28	MANUEL ORTEGA RODRIGUEZ	6798003	931	92,13 m2	92,13 m2	0,3659%
28	EDUARDO ORTEGA RODRIGUEZ	6798003	931	92,13 m2	92,13 m2	0,3659%
28	M. CARMEN ORTEGA RODRIGUEZ	6798003	931	92,13 m2	92,13 m2	0,3659%
29	JUAN ORTEGA RODRIGUEZ ANTONIA ROSELLA ALAPONT	6798004	66.929	25,67 m2	25,67 m2	0,1019%
29	EDUARDO ORTEGA RODRIGUEZ FRANCISCA CAPLLIURE BELENGUER	6798004	66.929	25,67 m2	25,67 m2	0,1019%
29	M. CARMEN ORTEGA RODRIGUEZ	6798004	66.929	25,67 m2	25,67 m2	0,1019%
30	PHAT 34.S.L	6797002	34.745	2.184,85 m2	2.184,85 m2	8,6767%
31	FIRMUS, S.L.	6797023	34.747	2.682,35 m2	2.682,35 m2	10,6524%
32	EXMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA CON CARÁCTER PATRIMONIAL			135,77 m2	135,77 m2	0,5392%
33	EXMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA CON CARÁCTER PATRIMONIAL			323,06 m2	323,06 m2	1,2830%
34	EXMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA caminos Municipales			277,68 m2	277,32 m2	0,0000%
35	DESCONOCIDO Depósito caja	6898017		292,95 m2	292,95 m2	1,1634%
36	MANUEL QUILIS VALERO JOSEFA TAMARIT VIDAL LUIS QUILIS VALERO AMPARO PUCHADES TATAY	6797003		44,70 m2	44,70 m2	0,1775%
37	DOMINIO PUBLICO calle abierta			225,99 m2	225,99 m2	0,0000%
38	DESCONOCIDO Depósito caja	6898003		142,76 m2	142,76 m2	0,5669%
39	DOMINIO PUBLICO calle abierta			1.218,68 m2	1.218,68 m2	0,0000%
40	DOMINIO PUBLICO calle abierta			50,56 m2	50,56 m2	0,0000%
41	TITULARIDAD DUDOSA Depósito caja			40,73 m2	40,73 m2	0,1618%

CAPITULO IV. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Según el artículo 176.1 de la LUV, la Memoria del Proyecto de Reparcelación deberá expresar y justificar los siguientes extremos:

- a) *Circunstancias y acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.*
- b) *Descripción de la unidad reparcelable.*
- c) *Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.*
- d) *Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.*
- e) *Criterios de adjudicación.*
- f) *Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que corresponden a los adjudicatarios.*
- g) *Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.*

El **Anexo I** “PLANOS” INCORPORA LOS SIGUIENTES PLANOS

SERIE A

- A1- Situación
- A2- Catastral- Histórico
- A3- Catastral-Actual
- A4- Parcelario Municipal
- A5- Propiedades Municipales
- A6- Planeamiento en vigor. Estructura Urbana – Alineaciones y Rasantes
- A7- Usos Actuales del Suelo
- A8- Bienes Patrimoniales y Dominio Público Municipales

SERIE B

- B1- Finas Aportadas y Delimitación del Ámbito de Reparcelación
- B2- Identificación Cromática de Fincas Aportadas
- B3- Superposición Fincas Aportadas con Imagen Aérea
- B4- Fincas Adjudicadas de Dominio y Uso Privado. Superposición Fincas Aportadas.
- B5- Identificación Cromática Fincas Adjudicadas de Dominio y Uso Privado. Superposición Fincas Aportadas
- B6- Clasificación y Valoración de las Superficies Adjudicadas
- B7- Fincas Adjudicadas de Dominio y Uso Público

El **Anexo II** del Proyecto de Reparcelación denominado “TABLAS Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL”, se indica la edificabilidad total y detallada del ámbito de la reparcelación así como para cada una de las parcelas de aportación y de adjudicación.

Este documento así como la descripción gráfica de los planos contiene la propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, expresa el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios.

La cuenta de liquidación provisional establecerá respecto a cada propietario, la cantidad que le corresponde abonar o percibir. Si éste resultara ser acreedor neto el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar la finca originaria.

En la cuenta de liquidación provisional se indican los siguientes conceptos:

- Datos de los propietarios con aprovechamiento adjudicado.
- Aprovechamiento adjudicado a cada propietario con porcentaje de adjudicación.
- Diferencia de aprovechamiento (saldo respecto aprovechamiento correspondido y adjudicado).
- Indemnización por edificaciones y actividades.
- Coste de urbanización.
- Cargas de urbanización de cada propietario.

El Anexo III “ INFORME DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES” del Proyecto de Reparcelación contiene la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Las valoraciones de los edificios, plantaciones, instalaciones y derechos que deban extinguirse, destruirse o sean incompatibles con el planeamiento urbanístico deberán ser objeto de justificación expresa que integrará el Proyecto de Reparcelación forzosa.

Conforme a los Informes Técnicos Municipales se han corregido las valoraciones, adecuándolas a las normas técnicas de valoración, con ello se cumple lo estipulado en el artículo 415 del ROTGU.

El **Anexo IV** del Proyecto de Reparcelación denominado “RELACION DE PARCELAS APORTADAS”, en el que se cumplen también las determinaciones del artículo 413 del ROTGU, se establece la relación de fincas aportadas que expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios con descripción de las fincas o parte de fincas aportadas a la Reparcelación. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción, y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito. El Proyecto de Reparcelación propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.

El Anexo V “FINCAS DE RESULTADO” contiene la descripción de las fincas que deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad, y en el que se cumplen también las determinaciones del artículo 413 del ROTGU.

El **Anexo VI** del presente Proyecto de Reparcelación denominado “RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS”. La relación de propietarios e interesados incorporará sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos.

Por su parte, el artículo 412 del ROTGU establece que:

“Se considerarán interesados en el expediente de reparcelación los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quienes sean por pública notoriedad”.

CAPITULO V. CRITERIOS PARA DEFINIR LOS DERECHOS Y DETERMINACIÓN DE LOS MISMOS

A los efectos de cumplir el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Valencia y definir y cuantificar los derechos de los afectados, se notifico la aprobación definitiva del proyecto de urbanización a todos los propietarios/titulares catastrales conocidos y afectados, concediéndoles el plazo de 20 días para ejercitar la opción de pago en metálico o en terrenos.

Transcurridos dicho periodo, todos ellos eligieron la opción de pago en metálico, avalando las cargas de urbanización.

Finalizada la redacción del Proyecto de Reparcelación es posible determinar el importe a que, provisionalmente ascienden las cargas de urbanización que debe soportar determinado propietario, cuyo resultado se contiene en la cuenta de liquidación provisional.

El artículo 164 de la LUV, y por remisión, el artículo 378 y 379 del ROTGU, consideran como interesados en las actuaciones de ejecución del Programa quienes sean titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella, y quienes lo sean por pública notoriedad. En el presente caso, todos los interesados tienen sus parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad.

Además, y como ya se ha dicho, se notificará al Ministerio Fiscal a los efectos oportunos.

Los derechos de los afectados se han definido de acuerdo con lo establecido en el artículo 172 de la LUV:

"El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable".

Aparecen en el Proyecto dos fincas cuyo titular resulta desconocido, y una finca en la que la titularidad de los derechos resulta dudosa, el proyecto de reparcelación calificará según proceda, asumiendo el Ayuntamiento de Valencia la representación de los derechos e intereses de las mismas a efectos de la tramitación del expediente. En tal caso, se asignará a dicha administración actuante la adjudicación correspondiente con carácter fiduciario.

En el caso de la propiedad dudosa, dicha adjudicación se mantendrá por el plazo de dos años, desde la aprobación definitiva del Proyecto, a expensas de la comparecencia de quien acredite su derecho, aplicándose la legislación sobre patrimonio de las Administraciones Públicas en caso contrario.

En el caso de el titular desconocido, la cantidad correspondiente se consignará durante el citado plazo de dos años, a expensas de que aparezca quien acredite mejor derecho, para su disposición.

En todos los supuestos anteriores se dará traslado a al Ministerio Fiscal, para dar la posibilidad de que comparezca y alegue en representación de los afectados.

No aparecen fincas cuya titularidad resulta litigiosa.

Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 172 de la LUV, y 402 del ROGTU (modificado por el Decreto 36/2007, del Consell).

Si se dieran casos en los que se hayan producido transmisiones de parcelas, de las que se tenga constancia, por la aportación de los títulos adquisitivos por parte de los propios adquirentes, pero que a fecha de la finalización de este documento no hubieran provocado inscripción en el Registro de la Propiedad, se tendrían en cuenta dichos títulos en orden a la adjudicación de derechos agrupados, si bien la titularidad se mantiene conforme al Registro de la Propiedad.

En caso de discordancia entre la superficie indicada en los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación. En este sentido, el aprovechamiento urbanístico objetivo, o real, que materializarán cada uno de los propietarios en su parcela adjudicada será proporcional al aprovechamiento subjetivo, o susceptible de apropiación, a que tengan derecho en atención a la superficie de su parcela originaria aportada.

En el caso de las dos parcelas de titularidad desconocida y la parcela de titularidad dudosa, se ha procedido a indemnización sustitutoria ya que los derechos generados por las parcelas de aportación no son suficientes para completar una parcela mínima independiente por lo que se deposita la cantidad indemnizatoria sustitutoria con carácter fiduciario en la Caja General de Exmo. Ayuntamiento de Valencia .

Las diferencias de adjudicación se han indemnizado al precio del suelo marcado por el PAI, sin que ninguna supere el 15%.

CAPÍTULO VI. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

Para la valoración de las superficies adjudicadas se han tenido en cuenta dos criterios fundamentales:

- En dos manzanas UFA, el PRI grafiá una edificabilidad no materializable al ser la profundidad máxima edificable en UFA de 14 mts, por lo que existe suelo con edificabilidad no materializable, que se destina por normativa a espacios libres privados EL*. Dicha “pérdida de edificabilidad” merma el aprovechamiento real de la unidad de ejecución.
- Se introduce el concepto de unidades de edificabilidad homogeneizadas UEH, que tienen por objeto homogeneizar y ponderar los distintos valores del residencial según sea su uso.

Además, en el presente Proyecto se ha considerado que los derechos y cargas sobre las fincas aportadas que sean compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, se declararán así por el Proyecto de Reparcelación Forzosa y en consecuencia, sus titulares se subrogarán y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Tras un análisis detallado de los diversos supuestos de derechos reales y personales, así como de las cargas y gravámenes existentes sobre las diversas fincas aportadas, se ha considerado como compatibles con el planeamiento las afecciones fiscales, ya sean de carácter meramente cautelar o referidas a una liquidación. Respecto de ellas, deberá ser notificada la Conselleria de Hacienda a los efectos oportunos.

Por ello, sus titulares, aunque no se les mencione expresamente en el apartado dedicado a la adjudicación de parcelas resultantes, quedarán subrogados realmente en ellas.

Las indemnizaciones contenidas en el presente Proyecto de Reparcelación, en atención a lo que disponen los artículos 173 de la LUV, y 403 y 404 del ROGTU, se imputarán a cargo de la actuación, de tal forma que se distribuyan entre cada uno de los propietarios adjudicatarios de parcela resultante de forma proporcional al aprovechamiento subjetivo de éstas.

Las valoraciones de dichas indemnizaciones se refieren al momento en que se somete a información al público el presente Proyecto, de acuerdo con la exigencia que se contiene en el artículo 405 del ROGTU.

El proyecto deberá contener una valoración adecuada de las obras de urbanización existentes dentro de la Unidad de Ejecución que resulten compatibles y útiles con la Actuación, y se compensarán a favor del propietario a cuyo cargo se hubiesen efectuado.

No obstante, no se ha observado dentro de la presente Unidad de Ejecución ningún caso de existencia de dichas obras de urbanización que resulten útiles para la actuación.

VI.1 Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse.

En relación con este particular, el criterio legal es que el propietario tiene derecho a que se le indemnicen, las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución que no puedan conservarse, por ser incompatibles con la ordenación.

Se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación Forzosa en concepto de cargas de urbanización. En este sentido se dispone por el artículo 173.2 de la LUV.

Para su valoración se aplicarán las normas contenidas en el Título I de la LUV, donde se regula el régimen urbanístico del suelo y el estatuto del propietario, así como la normativa estatal de valoraciones, contenida en la Ley 8/2007, de Suelo.

VI.2 Valoración de cargas y gravámenes

Las parcelas de aportación que se encuentran gravadas con cargas, lo que nos consta a través de la investigación registral realizada y la certificación registral de dominio y cargas emitida a este efecto, se tendrán en cuenta a efectos de notificar también a los titulares de las mismas como afectados por el procedimiento.

Se deben valorar por separado los derechos que además de la propiedad puedan existir sobre las fincas, como pueden ser derechos reales de arrendamiento, usufructo, servidumbres y, en general, cargas y gravámenes de la finca que deban desaparecer. Se entienden como tales, aquéllos cuya permanencia sea incompatible con la ordenación prevista y causen un perjuicio a su titular por su desaparición, o estén vinculados a una parcela que no se adjudica a su propietario original.

En ese caso, se declarará la necesidad de su desaparición por el presente Proyecto, y se procederá a su indemnización. La Ley 8/2007 nos remite en su artículo 21.4, para valorar estos derechos a la legislación expropiatoria, Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1.954, y su Reglamento de 26 de abril de 1.957, y subsidiariamente a las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación. El propietario de la parcela donde conste la existencia de dichas cargas o gravámenes deberá asumir la indemnización correspondiente a ésta, en aplicación de lo previsto por el apartado 2 del artículo 173 de la LUV. Las cargas que soportan las fincas de aportación serán trasladadas a las correspondientes fincas resultantes en la proporción que resulten de las de origen.

SOBRE LOS CENTROS DE TRANSFORMACION.

Se ha tenido en cuenta en el Proyecto las cargas y las indemnizaciones que se producen sobre las fincas de resultado que no pueden materializar toda su edificabilidad por la presencia de un Centro de transformación, bien resulte este en parcela independiente, o bien como servidumbre en una parcela privada de adjudicación.

Las cantidades resultantes de dicha carga se han contemplado con la cantidad económica correspondiente según el precio del programa en los saldos resultantes de la cuenta de liquidación provisional de las parcelas afectadas.

CAPÍTULO VII. FINCAS APORTADAS

La relación de propietarios e interesados incorporará sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos.

Por su parte, el artículo 412 del ROTGU establece que:

“Se considerarán interesados en el expediente de reparcelación los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quienes sean por pública notoriedad”.

El presente Proyecto de Reparcelación contiene un anexo (anexo IV) “RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS”, en cumplimiento de las determinaciones del artículo 413 del ROTGU.

La relación de fincas aportadas expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios con descripción de las fincas o parte de fincas aportadas a la Reparcelación. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá proponer la inscripción de las fincas que carecieren de inscripción, y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier

otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito. El Proyecto de Reparcelación propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.

Se adjuntan por tanto fichas descriptivas de cada una de las fincas registrales originarias o de aportación de la Unidad de Ejecución objeto de la presente reparcelación, incluyendo su descripción, datos registrales, correspondencia entre superficies aportadas y fincas de resultado, cargas o derechos inscritos en cada una de ellas, y en general, todos aquellos datos necesarios que se deben contener en un instrumento reparcelatorio,

Las fincas aportadas quedan grafiadas en los planos B.1. y B.2 del Proyecto

CAPÍTULO VIII. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la adjudicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 174 de la LUV y 406 del ROYGU, se ha procurado tener en cuenta el criterio de superposición y el criterio de parcela mínima.

El aprovechamiento urbanístico objetivo, o real, que materializarán cada uno de los propietarios en su parcela adjudicada será proporcional al aprovechamiento subjetivo, o susceptible de apropiación, a que tengan derecho en atención a la superficie de su parcela originaria aportada.

Las fincas adjudicadas se han formado, en la medida de lo posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad, y subsidiariamente se ha procurado en todo caso el criterio de proximidad. Se ha de tener en cuenta que la regla de superposición entre la finca aportada y la de resultado exige que la totalidad de los derechos del propietario complete una parcela de resultado y que esa parcela ocupe únicamente terrenos de la finca de origen del propietario. Dicha regla no es de posible aplicación para el caso de que las antiguas propiedades estén situadas de manera total o parcial en terrenos destinados a dotaciones públicas o a usos incompatibles con la propiedad privada. Todo ello en consonancia con lo dispuesto en el artículo 174.3 de la LUV.

Se ha adjudicado una finca independiente con superficie inferior a la parcela mínima edificable, tratándose de un circunstancia excepcional ya que se trata de una superficie “resto” de manzana de la zona urbana edificada colindante. Esta manzana, a instancias del propio Ayuntamiento de Valencia se ha adjudicado a nombre del Exmo. Ayuntamiento de Valencia no siendo materializable su edificabilidad en el momento actual pero respetando la edificabilidad que corresponde a dicha parcela adjudicada que podría ser materializable si se anexionara a las parcelas colindantes edificadas, exteriores al límite de actuación.

Se adjudica al Ayuntamiento de Valencia la superficie correspondiente a viales y zonas Verdes (EL) de la Unidad de Ejecución.

Se ha tenido en cuenta para la correcta adjudicación de las parcelas, el criterio de Unidad de Adjudicación siempre que ha sido posible, de forma que se favorezcan las situaciones de unidad de parcelas del mismo propietario, que hacen más coherente su posterior ejecución y promoción. Esta circunstancia no se ha podido cumplir en algunos de los titulares adjudicados debido a la propia distribución de las edificabilidades y se ha realizado la adjudicación con el menor perjuicio a los propietarios con adjudicación en varias parcelas y a terceros.

El derecho mínimo para disponer de adjudicación es el 15% de una parcela de 60 m²s de Residencial UFA, con una edificabilidad de 120 m²t, equivalentes a 155,5 U.E.H., siendo por tanto el derecho mínimo para obtener adjudicación de 23,33 Unidades U.E.H.

Se ha adjudicado en proindiviso la finca de resultado UFA 9.3. Dicho régimen podrá quedar resuelto a través del procedimiento previsto en el artículo 174.6 de la LUV y 409 del ROYGU, por el que durante el periodo

de exposición al público del Proyecto de Reparcelación, los proindivisarios podrán realizarse requerimientos recíprocos para sustituir sus cuotas de propiedad por indemnizaciones económicas.

CAPÍTULO IX. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPEFICIES APORTADAS

El valor previsto para cada una de las fincas de adjudicación, queda plasmado en las fichas de las fincas de resultado que conforman el anexo V.

El calculo se ha realizado de aplicar su porcentaje de participación por el valor total de los terrenos incluidos en el ámbito de la Reparcelación.

Coste de urbanización	2.350.847,03 €
Coste total de los terrenos	4.264.268,59 €
TOTAL	6.615.115,62 €

Conforme al aprovechamiento privado del plan, las fincas resultantes han sido objeto de adjudicación con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable, atendiendo, obviamente, a las distintas condiciones de uso o clase, calidad o destino, su valor se estima proporcional al aprovechamiento asignado, obtenido a partir de las edificabilidades asignadas a dicha parcela, ponderada según coeficientes correctores, que ponderan su diferente valor en el mercado.

Dichos coeficientes correctores se establecen según el uso y la tipología en el presente Proyecto de Reparcelación, al no haberse fijado por el planeamiento. En el presente proyecto se aplican coeficientes de ponderación a las diferentes manzanas en función de su tipología UFA, ENS y EDA.

El Reglamento de Gestión Urbanística también contempla en su artículo 88.2, la posibilidad de que el Proyecto de Reparcelación asigne coeficientes de ponderación por uso, situación y tipologías, etc...

En el caso que nos ocupa, los coeficientes se derivan de los valores de repercusión en mercado, comparados con tipologías similares en el término municipal de Valencia, estableciéndose para las tipologías ENS y EDA 0,7727 y para UFA la unidad (1,0).

	SUPERFICIE M ² S	EDIFICABILIDAD M ² T	U.A'S
EDA	2.116,00	10.580,00	8175,18
ENS	271,34	1.006,34	777,60
UFA	7.626,34	11.242,88	11.242,88
TOTAL ÁMBITO (en manzanas edificables)	10.013,68	22.829,22	20.195,66

Es evidente que el Proyecto de Reparcelación es instrumento idóneo para realizar las ponderaciones a las que se hacen referencia en la L.U.V. Es pues razonable y conveniente que sea el Proyecto de Reparcelación, el que justificadamente contenga los coeficientes de ponderación, conforme a las premisas del artículo 174 de la LUV y 407 del ROGTU al igual que es también el instrumento que calcula el importe de las indemnizaciones correspondientes a las construcciones y plantaciones que deben destruirse, o los derechos que deben extinguirse, como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

CAPÍTULO X FINCAS ADJUDICADAS

Se incluye un Anexo V, que contiene las fichas descriptivas de cada una de las fincas resultantes, incluyendo su descripción, saldo que se atribuye a cada una en la cuenta de liquidación provisional, cuota de participación en la Reparcelación y por tanto cuota de participación en el saldo definitivo de la liquidación de la Reparcelación, titulares a los que corresponde cada finca de resultado, así como sus cuotas de participación en la propiedad. Es decir, todos aquellos datos y exigencias contenidos en el artículo 176.4 de la LUV y del ROGTU y las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las fincas adjudicadas se grafian en los planos B.4 y B.5, tanto las de carácter privado como las de carácter público.

Se ha previsto carga real en relación con los pagos de los costes de urbanización, en las parcelas resultantes, por los importes que deben satisfacerse en metálico.

Se ha hecho constar en cada una de las fichas de las fincas de adjudicación el traslado de las cargas o gravámenes, que por subrogación real se produce, que resultan compatibles con el planeamiento. Se han considerado como tales las Afecciones Fiscales.

CAPÍTULO XI. MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACION

XI. 1. Introducción.

Conforme a las previsiones del artículo 168.1 de la LUV las cargas de urbanización incorporan los costes de las obras de urbanización, las obras de rehabilitación, el coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, el beneficio empresarial del urbanizador. Por otro lado, y siguiendo el contenido del apartado segundo del mencionado artículo se encuentran dentro de los gastos que debe asumir cada propietario, sin que constituya retribución al Agente Urbanizador, el coste de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de actividades; igualmente deberán asumirse los gastos financieros soportados por el Urbanizador como consecuencia del aplazamiento de pagos.

Dichas cargas correspondientes a los costes de urbanización, así como a todos aquellos gastos que se deriven de las necesidades de tramitación y gestión del presente Proyecto, serán asumidas por cada uno de los titulares en correspondencia con los aprovechamientos urbanísticos adjudicados por el presente Proyecto de Reparcelación.

Se acompaña al presente Proyecto cuenta detallada y justificada que contempla el importe de las cuotas y su forma de liquidación. Dicha cuenta, en la memoria, en atención a lo dispuesto por el artículo 181.1 de la LUV, se acompaña y se tramita junto con el documento reparcelatorio, como un apartado más del mismo, para su aprobación conjunta con éste.

Se regulan, por tanto, en este momento, las cuantías, condiciones y formas de pago por parte de los propietarios de parcelas resultantes del Proyecto, con la finalidad de que se proceda a su aprobación por parte del Ayuntamiento de Valencia, en el mismo momento que el presente Proyecto de Reparcelación, dando a los afectados el mismo trámite de información pública que exige la LUV en este mismo acto.

XI. 2. Forma de retribución al Urbanizador.

Según lo dispuesto en el Acuerdo de Pleno municipal, de fecha 29 de diciembre de 2003, de aprobación y adjudicación de la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la U.E. "Músico

Chapi", y en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Valencia en fecha 24 de febrero de 2006, la forma de pago de la carga urbanizadora por los propietarios de los terrenos afectados podía realizarse en metálico o en terrenos.

Para el pronunciamiento de los propietarios, acerca de la modalidad escogida, se ha procedido por parte del Agente Urbanizador, Agrupación de Interés Urbanístico "Músico Chapi", a notificarles en forma oportuna, concediendo el plazo legal. El presente Proyecto de Reparcelación se ha redactado tomando en consideración lo manifestado por cada uno de los propietarios afectados. Siendo que la totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad han optado por la forma de retribución en metálico, esta memoria de cobro de cuotas regula únicamente los pagos que se realizan de esta forma.

Conforme al acuerdo de adjudicación y convenio firmado una parte de la retribución lo es en el suelo, obligándose el Agente Urbanizador a destinar el suelo así obtenido a vivienda protegida.

XI. 3. Cuantía de las cuotas de urbanización.

Según la proposición jurídico-económica, así como el Convenio firmado con el Ayuntamiento de Valencia, se contemplaban unos costes de urbanización, donde no se incluían los costes relativos a las indemnizaciones a asumir por los propietarios, debido a que en aquel momento no era posible efectuar su cálculo. Las cargas de urbanización totales del Sector son:

Gastos de Urbanización: 1.962.519,77€
Gastos Generales y Beneficio del Urbanizador: 388.327,26€
Total Gastos de Urbanización: 2.350.847,03€

El precio por metro cuadrado de techo edificable que corresponderá abonar a cada propietario (I.V.A. no incluido) vendrá conformado por la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Urb} + \text{GG y B}^\circ}{\text{U.A. totales}} = \frac{2.350.847,03 \text{ €}}{20.195,66} = 116,40 \text{ €/U.A.}$$

Ciento dieciséis euros con cuarenta céntimos (IVA no incluido)

Donde:

Urb : Repercusión en euros del coste previsto para las obras de urbanización, por cada Unidad de Aprovechamiento (U.E.H) que constituya el aprovechamiento susceptible de apropiación de cada propietario.

GG y B° : Repercusión en euros de los gastos generales y el beneficio del Urbanizador por cada Unidad de aprovechamiento (U.E.H). Incluye los gastos de la redacción de los documentos que forman la Alternativa Técnica y Proyectos, así como los honorarios correspondientes a la protocolización, Registro de la Propiedad y publicaciones necesarias que se costean por el propio Agente Urbanizador.

Para el caso de la retribución en terrenos, la proporción en solares que debe abonar cada propietario asciende a 0,4398 (tres mil novecientas veintiuna milésimas); lo que multiplicado por su aprovechamiento, nos dará como resultado el aprovechamiento que satisfará en concepto de retribución. Si bien dado que los propietarios han optado por el pago en metálico de modo generalizado no será de aplicación la retribución en solares, a excepción de un 15% (equivalente al 6,60% de la edificabilidad de cada propietario) que obligatoriamente, según el PAI aprobado retribuye en suelo para su destino a vivienda protegida.

Además de dicha cantidad correspondiente a los costes de la obra urbanizadora a cada uno de los propietarios se le repercutirá, en su correspondiente participación, las indemnizaciones que deben satisfacer por los elementos existentes que desaparecen en virtud del presente Proyecto. A dicha repercusión se le aplicará la correspondiente cifra de las posibles indemnizaciones que procedan a favor de cada una de las fincas. En el presente Proyecto la suma de las indemnizaciones a asumir por los propietarios asciende a la cantidad de 1.532.169,15 €.

Asimismo se hace constar que dicho importe no incluye el Impuesto Sobre el Valor Añadido, en el porcentaje vigente, que se devengará en el momento se realicen los pagos oportunos, viniendo obligados los propietarios a satisfacer la cuota devengada al Agente Urbanizador. En cualquier caso, el importe correspondiente queda reflejado en la Cuenta de Liquidación.

XI. 4. Forma de cobro de cuotas.

Se regula en este capítulo las bases para proceder a la recaudación de las cuotas de urbanización, una vez fijadas y aprobadas las mismas.

Con la intención de determinar un marco jurídico conocido por los sujetos pasivos de las cuotas de urbanización y del propio Ayuntamiento, de tal modo que de forma anticipada no existan dudas y prime la seguridad, se regula en este momento un calendario de cobro de cuotas de urbanización.

En el presente caso y atendiendo a lo que se dispone en el artículo 377 del ROGTU sobre el cobro de las cuotas de urbanización por parte del Urbanizador (en referencia a artículo 163 y 181.5 de la Ley Urbanística Valenciana), se deberá previamente a dicho cobro presentar al Ayuntamiento las certificaciones parciales de obra, emitidas y suscritas por el Director Facultativo de esas obras.

Será posible, dentro de lo establecido por el artículo 163.2 de la LUV y 377.3 del ROGTU, presentar ante el Ayuntamiento liquidaciones provisionales, a pesar de que el Ayuntamiento únicamente podrá aprobar su imposición en el momento se verifique por su parte la ejecución de la urbanización correspondiente.

No obstante, se girará una primera cuota que incluirá el pago de las indemnizaciones y de los excesos y defectos de adjudicación, a todos los propietarios. Este primer cobro se producirá en el momento en que se obtenga la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. A partir de entonces, se abonarán las siguientes cuotas en atención a las certificaciones parciales mencionadas.

Quedará, por último, a la finalización de las obras una última cuota que servirá para la realización de la liquidación definitiva, para el caso de que fuese necesario un ajuste.

XI. 5. Procedimiento de cobro y ejecución de cuotas de urbanización.

La liquidación que se presente al Ayuntamiento por parte del Agente Urbanizador correspondiente a las certificaciones de obra parciales, deberá aprobarse por parte de aquél, en el plazo de un mes desde la fecha de su presentación. Transcurrido este plazo de un mes sin la correspondiente aprobación se entenderá aprobada por silencio positivo administrativo, tal y como se expone en el artículo 163.2 de la LUV.

La aprobación tácita o expresa del Ayuntamiento legitima al Agente Urbanizador para proceder a su notificación a los afectados para su ingreso en periodo voluntario. La mencionada notificación especificará de forma desglosada la base imponible de la cuota respecto del impuesto o impuestos que, en su caso, se devenguen, acompañándose asimismo de la correspondiente certificación parcial de la obra que motiva el pago notificado. En este sentido lo expresa el artículo 377 del ROGTU.

El propietario dispondrá del plazo de un mes para hacer efectivo el importe al Agente Urbanizador en el lugar y forma que éste designe y que se le comunicará igualmente en la citada notificación, a contar desde la fecha de su recepción (artículo 163.2 de la LUV).

Los devengos de las sucesivas cuotas en atención a lo dispuesto en el calendario de pagos, se le continuarán notificando, disponiendo en todo caso del plazo de un mes para hacer efectivo el pago.

Concluido el referido plazo de un mes:

1. El deudor incurrirá en mora y devengará a favor del Agente Urbanizador el interés legal del dinero.
2. El Agente Urbanizador podrá emitir notificación expresiva de las declaraciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento, solicitando inicio de la ejecución forzosa de tales liquidaciones. La Administración tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes desde la notificación del urbanizador del impago de la cuota, y tramitarlo en los plazos legales.

Si se persiste en el impago por parte del propietario, podrá iniciarse la vía de apremio mediante la ejecución de las garantías financieras. Si éstas no alcanzasen para completar el pago de las cuotas pendientes, se continuará con la vía de apremio sobre las fincas propiedad del dueño incumplidor (artículo 431 del ROGTU).

La providencia de apremio constituirá título ejecutivo y tendrá el contenido a que se refiere el art. 105 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 1684/1.990, de 20 de Diciembre, pero la mención que en el apartado 2.c) del mismo se hace a los intereses de demora, se sustituirá por la del interés legal del dinero.

La providencia de embargo ordenará el embargo de la finca afectada por la cuota de urbanización impagada, más interés legal del dinero y gastos de cobro justificados.

XI. 6. Calendario de pagos:

(Se incluye en Anexo II Tablas)

CAPITULO XII.- MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO Y ALEGACIONES PRESENTADAS.

Tras la exposición al público del documento presentado con fecha octubre de 2006 e informe del equipo redactor de contestación a las alegaciones de fecha 26 de febrero de 2007, en el que se informaba sobre las ocho alegaciones presentadas, se ha procedido a las siguientes modificaciones:

Se han ajustado las superficies de las propiedades municipales que constan en informe de Patrimonio de 20 de diciembre de 2006 del Ayuntamiento de Valencia y se excluye de los derechos de adjudicación la parcela municipal correspondiente a un antiguo camino repartiéndose dicho aprovechamiento entre todos los propietarios.

Se ajusta la superficie de aportación de la parcela nº 24 según informe municipal de la Oficina Técnica del Suelo y alegación presentada, aunque no se corresponde exactamente con la superficie del título registral.

Se ajusta la superficie de la parcela aportada nº 31 y se tiene en cuenta el resto de parcela excluido del ámbito de la reparcelación aunque no se corresponde exactamente con la superficie del título registral

Se reajustan las adjudicaciones de los titulares de las parcelas aportadas 26, 27, 28, 29 teniendo en cuenta la solicitud y documentación presentada, así como las escrituras de propiedad aportadas por los titulares.

Se reajusta la superficie de la parcela aportada nº 30 y se tiene en cuenta el resto de finca que no queda incluida dentro del ámbito de la reparcelación aunque no se corresponde exactamente con la superficie del título registral.

Se incorpora una parcela nueva nº 41 de titularidad dudosa de 40,73 m²s, dado que esta porción de terreno es reclamada tanto por los titulares de la parcela aportada nº 16, como por los titulares de la parcela aportada nº 30.

Se definen dos parcelas como de titularidad desconocida relacionadas con los nº 35 y nº 38 del Proyecto de Reparcelación, al no constar en ningún registro la titularidad.

Se incluye una nueva parcela de aportación relacionada con el nº36, pues tras instancia de Don Manuel Quilis Valero de Expediente de Dominio ante el Juzgado de Primera Instancia de Valencia, por el que solicita inmatricular una porción de terreno en forma de "ele" de 44,70 m², ha sido reconocida la titularidad judicialmente. Esta parcela se encuentra incluida en el ámbito de la reparcelación, porción de terreno por otra parte que había sido atribuida a propiedad municipal y de la que el Ayuntamiento de Valencia no se reconoce como titular. El interesado D. Manuel Quilis Valero ha proporcionado documentación que acredita que dicha parcela ha sido inscrita en el registro a su nombre, por lo que este hecho ha sido tenido en cuenta en la Reparcelación.

CAPITULO XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Conforme al artículo 175.1.f) de la LUV, se incorpora al PRF, TABLA de la Cuenta de Liquidación, donde se reflejan cada una de las parcelas afectadas, el derecho que les corresponde, las cuotas de urbanización, así como las indemnizaciones.

El artículo 176.6 de la LUV establece la necesidad de indemnizar por el Agente Urbanizador a los acreedores netos, antes de ocupar las fincas de origen.

CAPITULO XIV.- LISTADO DE TITULARES Y AFECTADOS

Conforme a las exigencias del artículo 176.2, se acompaña como anexo, listado de titulares afectados por el PRF incluyendo datos identificativos necesarios para la práctica de las pertinentes notificaciones.

Para su elaboración se ha tenido en cuenta el artículo 412 del ROGTU.

CAPITULO XV.- MODIFICACIONES TRAS LA SEGUNDA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO SEGÚN INFORMES DEL SEVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

Tras la exposición al público del documento presentado con fecha octubre de 2008, emisión de informe del equipo redactor de contestación a las alegaciones presentadas y conforme a los Informes técnicos Municipales del Servicio de Gestión Urbanística Oficina Técnica del Suelo y del Servicio de Reparcelaciones, en los que se informaba sobre el contenido del documento expuesto al público y las alegaciones presentadas, se ha procedido a las siguientes modificaciones:

Se han modificado las tablas del Proyecto de Reparcelación incluyendo la compensación por parte del Agente Urbanizador a los propietarios del 6,597% del aprovechamiento total, que el Agente Urbanizador recibe para la promoción de viviendas de Protección Oficial.

Se han subsanado los errores materiales en las tablas en las que no aparecían las fincas de aportación 17 y 41 que sí estaban contempladas tanto en las fichas como en la realización de cálculos pero que sin embargo no aparecían en las tablas secundarias.

Se ha revisado el anexo de valoración de construcciones, modificándose éstas en lo indicado en el Informe del Servicio Técnico Municipal.

En cuanto a las parcelas Adjudicadas, se ha incorporado en las fichas la información sobre el carácter patrimonial de las parcelas pertenecientes al Ayuntamiento, sobre las que no existe la obligación municipal de destinarlas a régimen de protección pública ya que ni provienen del excedente de aprovechamiento, ni de una reserva de planeamiento, por lo cual, no deben estar afectas al destino de viviendas de Protección.

Se corrige el error material que aparecía en el plano B.6 del Proyecto, referente a los coeficientes de homogeneización, sustituyéndose los erróneos por los correctos tal como aparecían en la memoria presentada y que corresponden a los coeficientes que se derivan de los valores de repercusión en mercado, comparados con tipologías similares en el término municipal de Valencia, estableciéndose para las tipologías ENS y EDA 0,7727 y para UFA la unidad (1,0).

Se ha corregido el número de finca registral de la parcela aportada nº 24 tal como se solicitaba en la alegación (RE 213808 26/12/2008) presentada en representación de la Excelentísima Diputación de Valencia y así mismo los datos de la ficha de la finca aportada.

Se ha agrupado los derechos de la Excelentísima Diputación de Valencia, en una sola parcela de adjudicación (EDA 3.3) según lo indicado en el Informe Técnico Municipal. Esta modificación ha conllevado la reducción de la parcela adjudicada al Ayuntamiento de Valencia, hasta una parcela mínima de 200m² (EDA 3.2) y el ajuste de la parcela adjudicada a la Agrupación de Interés Urbanístico (EDA 3.1)

Así mismo, se ha adjudicado la parcela ENS1 al Ayuntamiento de Valencia en compensación por el detrimento en la parcela adjudicada EDA 3.2.

En Valencia, mayo de 2010

Por el equipo redactor.

Fdo. Óscar Terrasa Sales.
Arquitecto