

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

**MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD
DE EJECUCION UNICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PRR-9 DEL
P.G.O.U. DE VALENCIA.
"PATRAIX".**

**Documento Refundido que incorpora las modificaciones ordenadas por el
Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de Febrero de 2.007**

Abril, 2007

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

INDICE:

EXPOSICION PREVIA	5
PREAMBULO	7
CAPITULO I. INTRODUCCION.	9
CAPITULO II. ANTECEDENTES.	13
2.1. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.	13
2.2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	14
2.3. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.	19
CAPITULO III. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	27
CAPITULO IV. FINCAS APORTADAS. DERECHOS Y BIENES.	35
4.1. OPERACIONES PREVIAS A LA APORTACIÓN DE FINCAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	35
4.2. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.	36
4.3. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y/O PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS.	43
4.4. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE.	46
CAPITULO V. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	48
CAPITULO VI. ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	50
6.1. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN.	50
6.2. ADQUISICIÓN DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO POR PARTE DEL AGENTE - URBANIZADOR.	51
6.3. ADJUDICACIONES.	52
6.4. CARGAS QUE GRAVAN LAS FINCAS Y QUE TIENEN SU ORIGEN EN EL PROCESO REPARCELATORIO.	54
CAPITULO VII. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.	56
CAPITULO VIII. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	58
8.1.- DERECHO APORTADO NETO.-	59
2.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-	63
8.3.- FINCAS RESULTANTES PRIVADAS	66
8.4.- RECAUDACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	67

ANEXOS A LA MEMORIA:

Fincas aportadas. (Tomos I, II, III y IV)

Fincas resultantes.

Valoración de Indemnizaciones (Tomos I, II y III)

Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Planos (Tomos I y II)

EQUIPO REDACTOR

Salvador España Tamayo
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Aranzazu Martínez Peral
Ingeniero Técnico de Obras Públicas.

José Cardona Baixauli
José M. Pastor Zacarés
Cristina Fortea García
José Vicente Giner López
Alicia Mas Soldado
Abogados

EXPOSICION PREVIA

El presente Documento Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa incorpora los cambios derivados de la estimación de alegaciones producidas dentro de los periodos de información pública y de audiencia ya celebrados, así como de los diversos informes que, en relación con el Proyecto de Reparcelación Forzosa, y de manera muy especial, sobre el régimen jurídico y tratamiento de los bienes de titularidad pública existentes en el Sector, han venido siendo emitidos a lo largo del procedimiento. Por otra parte, incorpora las modificaciones de titularidad derivadas de las nuevas certificaciones registrales que han sido aportadas y que actualizan la información preexistente, de modo que se depurara el número e identidad de las personas que tienen la condición de interesados, facilitando, de este modo, el proceso de adjudicación de fincas de reemplazo.

Las dimensiones del Proyecto de Reparcelación han sido determinantes del tiempo empleado en la emisión de los informes y exigen, para una mayor seguridad, someterlo a un nuevo periodo de información pública, a fin de facilitar a todos los titulares de bienes y derechos afectados una información ajustada acerca de su concreta situación, de modo que, en ningún caso pueda producirse indefensión.

La descripción de las diversas modificaciones que se introducen en el presente Documento Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa se detalla, en aquellas partes del documento, en que, sistemáticamente, corresponde, tal y como seguidamente se efectúa.

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

PREAMBULO

El Proyecto de Reparcelación Forzosa de esta Unidad de Ejecución, ha sido elaborado al amparo de lo prescrito en el artículo 69, en relación con los artículos 46, 48, y demás normas concordantes, todos ellos de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/ 1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. No es esta la única norma habilitante, de modo que, en momento posterior, dentro de esta Memoria se explicitará el marco normativo que ha servido de referencia a la confección y a la tramitación del presente Proyecto.

Previas las oportunas notificaciones y avisos a los propietarios y otros titulares de derechos cuya existencia se desprende de la información registral consultada, así como de las publicaciones tanto en prensa diaria, como en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana y el Boletín Oficial de la Provincia se sometió a la pertinente información pública, con carácter simultáneo en la Notaria de D. José Luis Pavía Sanz y D. Miguel Maldonado Chiarri y en el Excmo. Ayuntamiento de Valencia durante cuyo periodo los propietarios de suelo afectados y otros interesados tienen ocasión de realizar cuantas alegaciones convengan a su derecho. Al respecto, se indica que, dada la antigüedad de algunos de los datos personales obtenidos del Registro de la Propiedad, se ha considerado oportuno que las publicaciones incorporen un listado completo de las fincas aportadas, con los datos que puedan hacer posible el conocimiento de quienes pudieran ser sus titulares caso de ser distintos de los que resultan de los Registros Públicos.

Expresamente se hace constar que, en el primer periodo de información pública se ha procedido a la notificación mediante la remisión de cartas por correo certificado y con acuse de recibo a los titulares registrales y otros interesados cuya identidad consta fehacientemente en las Certificaciones del Historial Jurídico de las diversas fincas expedidas por los Registros de la Propiedad de Valencia números 2, 8, 14 y 16 que han sido utilizadas para la elaboración del presente Proyecto. Todo ello resulta del Acta notarial de entrega de cartas que ha sido otorgada ante el Notario de Valencia D. José Luis Pavía Sanz. En este segundo periodo de información pública, se ha optado también por la práctica de la notificación mediante la intervención del indicado Notario.

En último término, a la vista de las modificaciones que debían introducirse en el Proyecto de Reparcelación como consecuencia de la estimación de alegaciones, de los cambios de titularidad o de los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, fue necesaria la apertura de trámites de audiencia dirigidos a los propietarios afectados por tales modificaciones, que se han producido de forma no simultánea para todos los interesados, sino de forma sucesiva, a medida que se

detectaba la existencia y entidad de la respectiva modificación. Las alegaciones formuladas por los interesados dentro de los respectivos plazos de audiencia han sido resueltas con carácter previo a la adopción del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de febrero de 2.007, por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial del Sector de S.U.P. nº 9 "Patraix".

El Proyecto de Reparcelación toma en consideración siempre a los titulares registrales de las fincas afectadas por la reparcelación, si bien, cuando se tiene conocimiento de la información, no obvia la existencia de otros posibles interesados, que, en tal caso, serán, asimismo, objeto de notificación fehaciente. Tal y como se ha indicado en la exposición previa, a la vista del tiempo transcurrido desde la emisión de la Certificación Registral de Dominio y Cargas solicitada al inicio del procedimiento, ha aconsejado actualizar la información, de modo que sea posible tener constancia expresa y fehaciente de la titularidad de las diversas fincas registrales aportadas a la Reparcelación, así como de la titularidad de los derechos reales y cargas que sobre ellas consten inscritos. De tal manera que quien fué tenido por interesado a la vista de la información registral, solo a la vista de esta misma información pierde tal condición.

En los casos en que no consta la titularidad registral la comunicación se dirige a los titulares catastrales. Igualmente, para el caso de bienes de titularidad desconocida o, de supuestos, en que resultando conocido el titular, no lo es su domicilio, se ha considerado oportuno remitir notificación al Ministerio Fiscal, a los efectos prevenidos en el artículo 10.2 del R.D. 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Finalmente, quienes, con carácter previo a la presentación del Proyecto de Reparcelación Forzosa han formulado alegaciones, aun cuando no tengan la condición de titulares registrales, son, también, destinatarios de las notificaciones efectuadas al objeto de convocarles a la información pública a la que se somete el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

CAPITULO I. INTRODUCCION.

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se redacta con el fin de dar cumplimiento al conjunto de las normas e instrumentos de planeamiento, que posteriormente serán detallados, operando de este modo la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, produciendo también, las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración actuante prescritas por el ordenamiento jurídico aplicable, y finalmente, satisfaciendo las exigencias del Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprobaba el Programa de Actuación Integrada de este Sector y se adjudicaba la condición de Urbanizador a DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A., constituyendo una de sus obligaciones contractuales la de elaborar y presentar Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable PRR-9 del P.G.O.U. de Valencia "Patraix".

La información de entrada que se ha considerado en el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, tiene su origen en el Registro de la Propiedad, cotejado en determinados supuestos con las fuentes más antiguas, en particular, los ficheros y cartografía del Catastro de 1931 y otros posteriores, así como datos obtenidos de actuaciones urbanísticas o intervenciones de otro tipo, producidas con carácter previo, como ocurre con las expropiaciones para la apertura de la Ronda Sur, en sus dos tramos; Tres Cruces – Campos Crespo y Campos Crespo Gaspar Aguilar; los sucesivos procesos de ampliación del Cementerio General, las expropiaciones llevadas a cabo para la obtención de suelos de uso escolar tanto dentro, como en colindancia con el Sector o, finalmente, la incidencia de las actuaciones relativas al Ferrocarril de Via Estrecha a Villanueva de Castellón, tanto en el siglo XIX, como en su adecuación al denominado Plan Sur, ya a finales del Siglo XX, o la ocupación de suelos colindantes al citado ferrocarril, con motivo de su conversión en línea de metro que discurre en trazado subterráneo bajo la calle Campos Crespo.

Dicha información se ha completado con los bienes de dominio público aparentes, cuya demanialidad resulta generalmente admitida, así como con la identificación de bienes de titularidad pública efectuada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia (Informes emitidos por el Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia). Esta información se ha completado con la obtenida en la Oficina Técnica del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística, así como con los datos obrantes en el Archivo Municipal de Urbanismo que permiten completar, hasta donde es posible, la identificación de los bienes de titularidad municipal, aun cuando no hubieran causado alta en el Inventario Municipal de Bienes o en el Sistema Informático de Gestión del Patrimonio.

La tramitación del presente proyecto se ha notificado, igualmente, al

Servicio de Patrimonio de la Consellería de Economía y Hacienda de la Generalidad Valenciana (titular de las afecciones fiscales que gravan algunas de las fincas aportadas y a la empresa pública Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana), al Ministerio de Fomento que incoó los pertinentes procedimientos expropiatorios de los terrenos correspondientes al tramo de Ronda Sur entre Av. Gaspar Aguilar y C/ Campos Crespo y a la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI) que se subrogó en la posición del extinto Consell Metropolità de L'Horta que, en su momento, redactó un proyecto de expropiación, solo en parte ejecutado, que afectaba a suelos incluidos en el Sector. De todas estas entidades públicas se requiere la colaboración para determinar la titularidad, naturaleza y régimen jurídico de no pocos bienes inmuebles que, al tiempo de concluirse la redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, plantean notables dudas, que deben ser esclarecidas en el curso del procedimiento, si es posible.

Este Proyecto de Reparcelación Forzosa Modificado mantiene el mismo criterio, si bien, los cambios en la titularidad de las fincas aportadas se producen de forma considerable, como consecuencia de diversas razones. **En primer lugar**, el inicio del procedimiento determinó la iniciativa de muchos propietarios para regularizar su situación registral mediante la reanudación del tracto sucesivo de las fincas de que eran propietarios. De este modo, no pocos documentos tuvieron acceso al Registro de la Propiedad. **En segundo lugar**, el Sector ha vivido un acusado proceso de compras a partir de la fecha de iniciación del procedimiento, de modo que en algún caso, han llegado a existir hasta tres titulares sucesivos en un periodo de meses (p.e. Comunidad de Regantes de la Acequia de Favara – Promociones Inmobiliarias Catalá S.A. – VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.).

En tercer lugar, la titularidad dudosa de las fincas objeto de la expropiación para la apertura de la Ronda Sur, efectuada por el Ministerio de Fomento. A la vista de la información aportada por el indicado Ministerio, queda claro que no se dispone en el expediente de título apto para la inscripción registral de los suelos afectados por la expropiación en el Registro de la Propiedad, y que pueda contrarrestar los asientos vigentes. Por este motivo, aun cuando, la implantación de la infraestructura parece acreditar la existencia del cambio de titularidad, ante la ausencia de acta de pago y acta de ocupación en condiciones de ser inscritas en el Registro de la Propiedad, se ha considerado que las indicadas fincas aportadas afectadas por dicha expropiación deben ser declaradas como de titularidad dudosa. El Proyecto de Reparcelación modificado que se presentó a trámite en agosto de 2.006, ya preveía que los derechos procedentes de estas fincas retribuyeran al Urbanizador en especie, y el aprobado mantiene este criterio, si bien con la diferencia de que el resto de derechos correspondientes a las fincas afectadas por la expropiación (una vez deducida la retribución en especie) han sido adjudicados de forma concentrada en diversas fincas resultantes. Esta adjudicación se produce con carácter fiduciario y a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, hasta tanto se resuelva la titularidad de las indicadas fincas. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación ha mantenido como titulares a quienes lo son en el Registro, a fin de evitar cualquier eventual indefensión y practicar respecto a

ellos una notificación específica, apta para surtir todos los efectos previstos en el trámite del artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se dictan Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria en materia de inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

En cuarto lugar, las parcelas que siendo viales abiertos al tráfico y al uso público desde hace ya decenios no constan como bienes de titularidad municipal en los sucesivos informes del Servicio de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, reciben un tratamiento diferenciado, ya que, se mantiene su consideración como bienes de titularidad dudosa y, por la escasa cuantía de su derecho no reciben adjudicación de parcela, sino indemnización sustitutoria de adjudicación, de modo que el aprovechamiento urbanístico procedente de dichas fincas aportadas, es adjudicado en exceso al Excmo. Ayuntamiento de Valencia. Se hace constar, no obstante, que una parte de dicho aprovechamiento ha sido utilizado, asimismo, para completar la adjudicación a propietarios cuyo derecho no alcanzaba el necesario para adjudicar finca de reemplazo independiente. En todo caso, la adjudicación efectuada al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en exceso de su Derecho, permanece, y la discusión, caso de haberla recaería sobre el importe de la indemnización sustitutoria. Si finalmente, el Servicio de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Valencia identificara los referidos bienes como de su titularidad, tan solo habría que variar el concepto en que se produce la adjudicación, ya que no se trataría de un exceso, sino de un supuesto de adjudicación ordinaria, con la consecuencia de que ya no sería procedente la consignación de importe alguno en concepto de indemnización sustitutoria de adjudicación.

En quinto lugar, debe hacerse mención a los bienes del extinto CONSELL METROPOLITÁ DE L'HORTA incluidos dentro del ámbito. Su titularidad no ha quedado plenamente definida, tal y como resulta del informe emitido por el Jefe de la Sección de Sistemas de Actuación de 11 de Julio de 2.006, en el que establece como criterio que los bienes que se encuentren en esta situación sean calificados como bienes de titularidad dudosa y, en consecuencia, dado que uno a uno considerados no son aptos para permitir la adjudicación de finca de reemplazo independiente, propone que sean objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación, de modo que el aprovechamiento correspondiente se adjudique al Excmo. Ayuntamiento de Valencia en exceso de su Derecho, quien, correlativamente deberá hacerse cargo del pago o consignación de la referida indemnización sustitutoria de adjudicación, así como de los gastos de urbanización repercutibles a las fincas de resultado que, por este concepto, se adjudiquen al Ayuntamiento de Valencia.

En sexto lugar, no pueden ser obviados los cambios que en la delimitación del área reparcelable se derivan del contenido de los informes municipales, de modo que, una parte considerable de las fincas aportadas exteriores al ámbito de la Unidad de Ejecución que debían ser ocupadas para la ejecución de las conexiones,

quedan excluidas del área reparcelable, a la vista del criterio municipal de incluir, tan solo, aquellas fincas que sean necesarias para la ejecución de las referidas conexiones y no sean todavía de titularidad municipal. El resultado es que, el número total de fincas aportadas disminuye, al tiempo que se incrementa la adjudicación que recibe el Excmo. Ayuntamiento de Valencia en concepto de excedente de aprovechamiento, ya que el aprovechamiento que materializan todos los suelos exteriores que quedan incluidos en el área reparcelable no es otro que una parte del excedente de aprovechamiento municipal, de modo que al reducirse la total superficie de suelos exteriores, la adjudicación que recibe el Excmo. Ayuntamiento de Valencia se incrementa.

También inciden en los cambios producidos, entre otros, la corrección del error material contenido en el Plan Parcial y puesto de manifiesto en el informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística de Febrero de 2.005; así como el Proyecto Constructivo de Adaptación de las Estaciones de la Línea 1 de la Red del Metro de Valencia – Estación Hospital, de la Consellería de Infraestructuras y Transportes de marzo 2006, en virtud del cual, la citada Consellería pretende construir en la parcela 22-1 un vestíbulo de entrada al metro, dotado de ascensores y con la accesibilidad necesaria para personas discapacitadas de que ahora carece la referida estación, todo lo cual se contempla en el Presente Proyecto de Reparcelación Forzosa Modificado.

La incidencia de todos estos cambios, que afectan a un número relevante de interesados en el procedimiento, determina que la opción elegida sea la de someter el Proyecto de Reparcelación Forzosa modificado a un nuevo trámite de información pública, que ofrece mayores garantías que el trámite de audiencia, específica para los afectados por las modificaciones, no solo por la mayor duración del trámite, como por el hecho de que son todos los posibles interesados en el procedimiento los que pueden exponer sus respectivas posiciones en relación con el Documento presentado.

Tal y como se ha indicado, anteriormente, a estos cambios se añadieron otros, y entre ellos, en lo tocante a las adjudicaciones, los derivados del ejercicio de los requerimientos recíprocos previstos en el art. 70 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, tendentes a evitar adjudicaciones en condominio; o los derivados de la propuesta de adquisición del excedente de aprovechamiento, formulada por el Agente Urbanizador, en los términos previstos en el Convenio suscrito, al objeto de promover sobre dichas parcelas viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública; o los derivados de la estimación de alegaciones o de los informes emitidos por los servicios técnicos municipales, todo lo cual consta en el expediente.

CAPITULO II. ANTECEDENTES.

2.1. Planeamiento que se ejecuta.

El P.G.O.U. de Valencia, fué aprobado definitivamente por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de Diciembre de 1.988, por la que se introdujeron determinadas modificaciones en el P.G.O.U. provisionalmente aprobado, ratificada por Acuerdo del Pleno del Consell de la Generalitat Valenciana de 30 de Diciembre de 1.988 (D.O.G.V. de 16.01.1989). Las determinaciones sobre esta clase de suelo se contienen en los planos series B y C de calificación del suelo y en las Normas Urbanísticas del Plan General y más específicamente, para éste Área en la ficha de características incluida en el Anexo III a las Normas Urbanísticas del Plan General. El Sector, de cuya ejecución se trata, estaba incluido en el Programa de Actuación del propio P.G.O.U., por tratarse de Suelo Urbanizable Programado.

En junio de 1.999, DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A. formuló alternativa técnica de Programa de Actuación Integrada, comprensiva de Documento de Homologación Modificativa, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, en competencia con las restantes alternativas técnicas y proposiciones jurídico-económicas que fueron presentadas por las restantes entidades concurrentes. Previa su tramitación, la propuesta efectuada por DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A. fue objeto de aprobación por parte del Ayuntamiento de Valencia mediante Acuerdo de Pleno de 29 de Diciembre de 2.000. El Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mediante resolución de 3 de junio de 2.002, aprobó definitivamente la Homologación del Sector a la L.R.A.U., devolviendo el expediente del Plan Parcial al Ayuntamiento de Valencia para su aprobación definitiva, lo que ocurrió por Acuerdo de Pleno de 25 de Octubre de 2.002. Cumplidos todos estos trámites, el Urbanizador depositó la garantía exigida por la Ley y se procedió a la suscripción del convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Urbanizador.

Y, con posterioridad, se tramitó un procedimiento específico para poner en conocimiento de los propietarios de suelo afectado la aprobación del Programa de Actuación Integrada y del Proyecto de Urbanización, ya citados, así como la repercusión estimada de las cargas de urbanización, a fin de que pudieran ejercitar el derecho de opción que el art.71.3 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/ 1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística les reconoce.

Conforme al Convenio suscrito, el plazo para ejercitar la opción era de veinte días hábiles que se contaron de la forma más favorable para los interesados, bien desde el siguiente día a practicarse la notificación notarial, bien desde el siguiente día a

la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del edicto complementario de las notificaciones, al amparo de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Detectado un error material en el Plan Parcial, consistente en que la reserva de edificabilidad destinada a la promoción de viviendas de protección pública era mayor que la prevista en el acuerdo de aprobación del indicado instrumento de planeamiento, fue tramitada la oportuna corrección de errores, con el resultado de que al ajustar la edificabilidad destinada a viviendas de protección pública a la prevista en el Acuerdo de aprobación del Plan Parcial, la edificabilidad total destinada a viviendas de renta libre o terciario se incrementaba y se reducía la destinada a viviendas de protección pública. Como consecuencia de ello y de la aplicación de los coeficientes de homogeneización por usos previstos en el Plan el número total de unidades de aprovechamiento o metros cuadrados de techo homogeneizado se incrementa, de forma muy ligera, pero afectando a todos los propietarios, que ven incrementado su derecho en términos de unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo, lo que tiene su reflejo en el Proyecto de Reparcelación Forzosa Modificado.

2.2. Descripción de la Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución tiene una superficie total de 567.182 m², equivalente a la total superficie del Sector definida en el Documento de Homologación. No obstante, debe reseñarse que el área reparcelable es mayor, al adicionarse las superficies de suelos exteriores necesarios para la materialización de las conexiones, así como los suelos de uso dotacional externos al Sector, con los que se compensa en parte el excedente de aprovechamiento por lo que la superficie de la total área reparcelable es mayor que la de la Unidad de Ejecución, con la superficie que se detalla en las tablas del Proyecto de Reparcelación.

El área reparcelable se sitúa en el suroeste de la Ciudad, delimitada por dos ejes viarios que la delimitan por el Este (la Avenida de Gaspar Aguilar) y por el Oeste (la Avenida del Archiduque Carlos). La otra gran infraestructura de comunicaciones que cierra el Sector por el Sur, contiene el trazado del ferrocarril Valencia – Madrid; y la vía rápida que discurre paralela al trazado del nuevo cauce sobre el río Turia. Las dotaciones preexistentes en la zona, más destacable son la Ronda Sur ya abierta y en funcionamiento, al menos en parte; el Hospital Dr. Peset Aleixandre; el Cementerio General y, más recientemente, el Parque de la Rambleta, ejecutado en alguna de las fases y pendiente de ejecución, en el resto. Su forma es irregular por ajustarse la delimitación al espacio intersticial existente entre lo ya actualmente edificado en la zona e incluido en Suelo Urbano.

Los límites de la Unidad de Ejecución, al ser coincidentes con los del Sector, vienen definidos en el Documento de Homologación que formaba parte de la Alternativa Técnica aprobada. Al norte el área limita con el casco urbano consolidado de Patraix, al sur con el Cementerio General, línea férrea de Valencia-Madrid por Cuenca y casco urbano consolidado; al este con el suelo urbano consolidado, Avenida de Gaspar Aguilar y Cementerio General y al oeste con el casco urbano consolidado y, en parte, con la Avenida del Archiduque Carlos. El límite de la Unidad de Ejecución se ha modificado, para incluir en el área reparcelable bordes no urbanizados, asegurando, de esta manera, las preceptivas conexiones y la urbanización homogénea del límite. Dicha inclusión no afecta a la clasificación del suelo incluido, que sigue siendo suelo urbano, y conserva el aprovechamiento subjetivo que le es propio.

Por lo demás, y como ya se ha anticipado, se incorporan al área reparcelable otros suelos exteriores al sector a cargo del excedente de aprovechamiento. Aún cuando se trata de suelos procedentes de distintas ubicaciones, todos ellos tienen en común, la previa manifestación de la voluntad municipal por adquirirlos mediante la incoación de los correspondientes procedimientos expropiatorios. En consecuencia, el área reparcelable es discontinua, tal y como se puede apreciar en los diversos planos descriptivos que se incorporan en el correspondiente anexo.

En suma, el reparto de superficies de la unidad de ejecución conforme al planeamiento aprobado es el que sigue:

CUADRO 1- SUPERFICIES DE SUELO**ÁMBITO DEL SECTOR**

AREA PRR	385.396m ² s
RED PRIMARIA ESPACIOS LIBRES	53.412m ² s
RED PRIMARIA VIARIA	126.691m ² s
DOMINIO PUBLICO FERROVIARIO	1.683m ² s
SUPERFICIE DEL SECTOR	567.182m²s

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR

RED PRIMARIA DE DOTACIONES PUBLICAS "COMPUTABLE"		108.063m²s
RED PRIMARIA VIARIA (PRV)	54.651	m²s
PARQUE SAN ISIDRO	33.498m ² s	
BULEVAR	21.153m ² s	
RED PRIMARIA ESPACIOS LIBRES (PQL + P JL)	53.412	m²s
PARQUE SAN ISIDRO (PQL)	41.436m ² s	
JARDÍN BULEVAR (P JL)	11.976m ² s	
RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PUBLICAS		278.271m²s
RED SECUNDARIA VIARIA (SRV)	119.080m ² s	
RED SECUNDARIA APARCAMIENTOS (SAV)	22.796m ² s	
RED SECUNDARIA DE ESPACIOS LIBRES (S JL)	61.625m ² s	
DOTACIONAL PUBLICO (SED+SRD)	74.770m ² s	
SUPERFICIES LUCRATIVAS		107.125m²s
ESPACIOS LIBRES USO PUBLIC DOM. PRIVADO (EL*)	5.426m ² s	
EDIF. EXCLUSIVA DE USO TERCARIO (TER-3)	49.889m ² s	
EDIFICACION ABIERTA	49.828m ² s	
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (ELP*)	1.982m ² s	
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR		493.459m²s

En el convenio firmado entre el Urbanizador y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, consta entre otros temas, el coeficiente de ponderación para el uso de vivienda protegida. Puesto que el valor de un metro cuadrado de techo de uso residencial y tipología V.P.P. es inferior al de V.R.L. se entiende que cada unidad de aprovechamiento del uso dominante equivale a 1,111 unidades de aprovechamiento del uso residencial VPP, por lo que cada metro cuadrado de techo de uso residencial y tipología V.P.P. equivale a 0,9001 metros cuadrados de techo o unidades de aprovechamiento del uso dominante.

La determinación de los metros cuadrados de techo destinados a uso residencial y tipología V.P.P., está contenida en el siguiente cuadro:

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

BLOQUE	SUP PARCELA	RESIDENCIAL		TERCIARIA	
		PLANTA BAJA	RESTO PLANTA PISOS	PLANTA BAJA	P. BAJA Y OTRAS
3.1	672	101	4.704	571	
3.2	897	135	6.279	762	
3.3 VPP	2.175	2.175	15.225		
4.1	833	125	5.831	708	
4.2	892	134	6.244	758	
4.3	679	102	4.753	577	
4.4	2.768	333	15.526	2.435	
5.1	675	101	4.725	574	
5.2	1.132	170	7.924	962	
5.3	1.314	1.314	9.198		
5.4	1.125	1.125	7.875		
6.1	1.007	151	7.049	856	
6.2	464	70	3.248	394	
6.3	1.011	131	9.932	880	
6.4	499	75	3.493	424	
6.5 VPP	1.036	1.036	7.252		
6.6 VPP	1.379	1.379	9.653		
7 TER-3	12.753				8.683
13.1.1	934,15	934,15	6.539,05		
13.1.2 VPP	617,85	617,85	4.324,95		
13.2	1.548	232	10.836	1.316	
14.1	1.173	176	8.211	997	
14.2	1.685	253	11.795	1.432	
15.1	788	118	5.516	670	
15.2	760	114	9.020	646	
17	550	125	3.450	425	
17 TER-3	10.935				7.445
18 TER-3	6.386				4.406
19 VPP	2.790	2.790	19.530		
21.1	5.001	630	33.608	4.371	
21.2	1.000	150	8.000	850	
22 TER-3	4.076				7.188
23	3.020		18.052*		6.902**
24	4.256	510	27.200	3.746	
25 TER-3	10.706				7.289
26 TER-3	5.034				8.878
27	2.954	443	20.678	2.511	
28	2.966	445	20.762	2.521	
29 VPP	1.227	1.227	6.951		
	99.717	17.421	343.384	29.387	50.790
			360.804		80.178
					440.982

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	360.804	m ² tR
EDIFICABILIDAD TERCARIA MAXIMA	80.178	m ² tT
EDIFICABILIDAD TOTAL	440.982	m ² t
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	3.286	viv

* En 12 plantas, con una ocupación máxima en planta de 1.682 m2

** En 3 plantas, con una ocupación máxima en planta de 3.020 m2

Las condiciones de edificabilidad de las parcelas según tipologías serán:

- **Calificación "Edificación Abierta" (EDA):**

Parcela mínima 200 m².

Longitud mínima de fachada 12 m.

Sus lindes laterales serán perpendiculares al eje longitudinal de la parcela.

Sus lindes laterales se situarán al menos a 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior.

- Calificación "Enclave Terciario" (TER-3):

Parcela mínima 200 m².

Longitud mínima de fachada 12 m.

Su configuración permitirá que se pueda inscribir un rectángulo de 10x15.

Sus lindes laterales serán perpendiculares a la alineación exterior con una tolerancia de hasta 60°.

La distribución de superficies correspondientes a las previsiones de dotaciones públicas contenidas en el Plan Parcial se expresan en el cuadro que seguidamente se inserta. Conviene recordar, no obstante, que la total superficie de uso dotacional que se obtiene con cargo a esta Actuación Integrada es superior, como consecuencia de la aportación de los suelos exteriores, tanto los necesarios para articular las conexiones del Sector con el suelo urbano preexistente, como los dotacionales aportados para compensar, hasta donde alcance, el excedente de aprovechamiento que tiene el Sector.

Seguidamente, se detallan las superficies de suelo dotacional público, ubicadas en el propio Sector de Suelo Urbanizable nº 9 "Patraix" que, en ejecución del planeamiento del Sector, son objeto de cesión al Ayuntamiento de Valencia:

RED PRIMARIA DE DOTACIONES PUBLICAS

RED VIARIA (PRV)	126.691 m ² s	
ESPACIOS LIBRES (PQL + PJL)	53.412 m ² s	
TOTAL RED PRIMARIA		180.103 m²s

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PUBLICAS

RV 26-1-C		5.409 m²s
RED SECUNDARIA VIARIA (SRV)		119.080 m²s
RED SECUNDARIA APARCAMIENTOS (SAV)		22.796 m²s
RED SECUNDARIA DE ESPACIOS LIBRES (SJL)		61.625 m²s
JARDINES		
	SJL-1	3.239 m ² s
	SJL-2	4.784 m ² s
	SJL-3	4.756 m ² s
	SJL-4	2.562 m ² s
	SJL-5	3.159 m ² s
	SJL-6	4.302 m ² s
	SJL-8	1.217 m ² s
	SJL-8'	1.338 m ² s
	SJL-9	1.772 m ² s

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

	SJL-11	2.830m ² s	
	SJL-22	7.496m ² s	
	SJL-27	4.075m ² s	
	SJL-28	5.318m ² s	
	SJL-20	3.307m ² s	
	SJL-21	4.537m ² s	
	SJL-24	4.072m ² s	
	SJL-14	2.861m ² s	
DOTACIONAL PUBLICO			69.361m²s
	EQUIPAMIENTO DOCENTE (SED)		
	SED-16	13.752m ² s	
	SED-20	10.365m ² s	
	SED-26.1 A	23.142m ² s	
	SED-26-1 B	16.353m ² s	
	EQUIPAMIENTO PUBLICO		
	SRD-29	5.678m ² s	
	SID-1	44m ² s	
	SID-2	27m ² s	
TOTAL RED SECUNDARIA			278.298m²s
<u>DOMINIO PUBLICO FERROVIARIO</u>			1.683m ² s
<u>DOTACIONES PÚBLICAS</u>			460.057m²s

2.3. Marco jurídico de referencia.

La redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se enmarca en un régimen jurídico caracterizado esencialmente por su variabilidad, derivada de la diversidad de fuentes normativas que, para facilitar su aplicación ulterior, se expone brevemente a continuación.

En primer lugar al tiempo de finalizar la redacción del presente Proyecto, **resultaba** de aplicación el ordenamiento jurídico vigente, integrado, básicamente, por las siguientes fuentes:

a) En cuanto al ordenamiento jurídico estatal.-

En esta materia 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, todavía vigentes después de que el 20 de Marzo de 1.997, el **Tribunal Constitucional** dictara Sentencia en los recursos de inconstitucionalidad acumulados que habían sido interpuestos por diversas Comunidades Autónomas frente al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo I/1992, de 26 de Junio. Dicha Sentencia fue publicada en el Boletín Oficial del Estado, el 25 de Abril de 1.997, al amparo de lo establecido en el

artículo 164.1 de la Constitución y, coherentemente con él, en el artículo 38 de la vigente Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, a partir de dicha publicación ha desplegado los efectos generales, inherentes a dicho pronunciamiento.

Como consecuencia de la doctrina acerca del sistema constitucional de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades, recientemente las Cortes Generales aprobaron la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, publicada en el Boletín Oficial del Estado el día 14 de Abril, cuya entrada en vigor, una vez transcurrida la *'vacatio legis'* (arts. 2.1 y 5 del Código Civil) se produjo el día 4 de Mayo de 1.997, que entendida en el ámbito de la competencia normativa estatal no altera la regulación del estatuto jurídico de los suelos urbanizables, en lo que al presente Proyecto afecta. Por lo demás, esta norma no contiene ninguna previsión de Derecho transitorio, de forma que la citada norma incide directamente en el presente procedimiento, que deberá regirse, pues, por las normas vigentes al inicio del mismo.

b) En cuanto al ordenamiento jurídico autonómico.-

En desarrollo del ámbito competencial propio, las Cortes Valencianas aprobaron la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, 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 la única titular de competencias normativas, produce el desplazamiento y consiguiente inaplicabilidad de parte de la regulación estatal anteriormente citada, lo que, por otra parte, coincide básicamente con la doctrina expuesta por el Tribunal Constitucional en la Sentencia a que ya hemos aludido.

Debe resaltarse que la Generalitat Valenciana no ha producido norma reglamentaria alguna que regule los aspectos relativos a la Gestión Urbanística, por lo demás, sucintamente regulados en la Ley 6/1994.

c) El desarrollo reglamentario de la legislación aplicable.-

En cuanto a las normas de carácter reglamentario, merece ser destacado el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, en aquellos preceptos que continúan en vigor tras la aparición de la tabla de vigencias de 1993, y no han sido desplazados en cuanto a su aplicabilidad o resultan incompatibles con los principios propios de la legislación autonómica, así como las demás normas concordantes atinentes al contenido material de este Proyecto, y en particular, las normas de valoración catastral aplicadas en la valoración de inmuebles e instalaciones, así como el Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación con la valoración de los derechos reales y personales que deban quedar extinguidos como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

Finalmente, el 24 de Julio de 1.997, entraba en vigor el Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Habida cuenta de la exigencia formal que de este Real Decreto deriva, como requisito para la inscripción registral de los actos administrativos en materia de Urbanismo, el presente proyecto ha sido elaborado adaptado 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.

Para la iniciación del presente procedimiento se ha notificado individualizadamente, mediante la remisión de comunicaciones por correo certificado con acuse de recibo a los domicilios, de todos los titulares registrales cuyo domicilio se desprende de las certificaciones registrales tenidas en cuenta para la identificación de las respectivas titularidades. Al mismo tiempo, se ha procedido a publicar en el D.O.G.V., B.O.P. y prensa diaria, anuncios indicativos del inicio del procedimiento, así como de la relación completa de titulares de bienes y derechos afectados por el Proyecto, que incorpora, datos catastrales, registrales y de identificación personal de los interesados. En el caso de que la constancia de los datos no pueda ser considerada fehaciente, se incorpora a la ficha de las fincas aportadas una nota indicativa de la existencia de otros interesados que, igualmente, son objeto de notificación individualizada.

Finalmente, se ha cursado comunicación al Ministerio Fiscal para que intervenga en cuanto sea necesario, en defensa de los intereses de aquellos propietarios cuya identidad o domicilio sean desconocidos y no se personen en el expediente como consecuencia de las diversas publicaciones.

En cuanto a las **Administraciones Públicas titulares de bienes afectados**, debe reseñarse que, se trata de dos de ellas con ámbitos territoriales perfectamente diferenciados.

En primer lugar, el Ministerio de Fomento no consta en el Registro de la Propiedad como titular de bienes incluidos en el Sector, pese a constar la reciente expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de la Ronda Sur en el tramo comprendido entre la Avenida de Gaspar Aguilar y la Calle Campos Crespo. En relación con estas superficies, no obstante, se producen las más variadas situaciones, ya que, de una parte sus titulares registrales continúan resultando del Registro de la Propiedad, toda vez que las expropiaciones producidas no han tenido acceso al Registro; en segundo lugar, la expropiación no se completó en todos los supuestos, dado que en algún caso, los propietarios de suelo pactaron con el Ministerio de Fomento una atípica fórmula que implicaba la cesión del suelo a la Administración expropiante, constituyendo una especie de reserva de aprovechamiento y sin que la Administración abonara justiprecio alguno. En este supuesto, los propietarios de suelo (titulares

registrales) han seguido siendo considerados como propietarios a todos los efectos. En otros supuestos, la expropiación no se produjo, pero los terrenos han sido ocupados por el Ministerio, probablemente por considerar que se trataba de bienes ya demaniales. Finalmente, el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la Administración del Estado para la ejecución de las rondas de la Ciudad de Valencia, determinaba que el Municipio sería beneficiario de las expropiaciones producidas. No consta que la cesión de la Administración del Estado al Ayuntamiento de Valencia se haya producido, ni tampoco que el Ayuntamiento de Valencia haya abonado justiprecio alguno. En ausencia de título inscribible, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia ha establecido como criterio que las fincas objeto de expropiación por el Ministerio de Fomento, sean consideradas como de titularidad dudosa, de modo que los derechos procedentes de estas fincas retribuyan al Urbanizador en especie, y una vez deducida la indicada retribución en especie, el resto de los derechos sean adjudicados fiduciariamente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, hasta tanto quede plenamente dilucidada la titularidad de las indicadas fincas. A tal efecto, el Proyecto de Reparcelación ha mantenido como titulares a quienes lo son en el Registro, a fin de practicar respecto a ellos una notificación específica, apta para surtir todos los efectos previstos en el trámite del artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se dictan Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria en materia de inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

En segundo lugar, el Ayuntamiento de Valencia, titular de bienes de dominio y uso público obtenidos tanto por cesión urbanística obligatoria y gratuita, como por expropiaciones o compras efectuadas, como aquellos que lo son desde tiempo inmemorial. Salvo en el supuesto de las fincas aportadas obtenidas por cesión urbanística obligatoria y gratuita, todas las restantes fincas aportadas por el Ayuntamiento, reciben adjudicación de aprovechamiento en pago de su aportación.

Caracteriza el presente Proyecto la realidad física. En primer lugar, por lo difícil que resulta vincularla a la estructura de propiedad, como consecuencia del abandono generalizado de los usos tradicionales del suelo por otros diversos consecuencia del carácter residual de esta bolsa de suelo urbanizable y de su proximidad con el casco urbano; pero también como consecuencia de las reiteradas intervenciones de las Administraciones Públicas que han desfigurado la realidad rústica preexistente. Dicha intervención ha sido acumulativa, dado que los sujetos intervinientes han sido empresas públicas o diversas Administraciones Públicas territoriales actuando sobre el mismo suelo en modo que no puede calificarse de coordinado. Pero también ha sido acumulativa en el temporal, en el sentido de que una intervención se ha superpuesto a la anterior y así sucesivamente. Ello determina una extraordinaria abundancia de dudas relativas a la titularidad de las fincas aportadas o de determinada superficie de suelo. No hay duda de que, en estos casos, procede la calificación de la superficie aportada como de titularidad dudosa o litigiosa. En tal supuesto, el Proyecto contempla un doble tratamiento. En el caso de que la duda se

refiera a superficies de titularidad pública, se ha considerado que éstas retribuyen en metálico, recibiendo el 100% del aprovechamiento subjetivo que les corresponde, si bien, su adjudicación se produce de forma fiduciaria a favor del Ayuntamiento de Valencia. En los demás casos, se entiende que retribuyen en especie al Urbanizador y (en razón de la entidad de la superficie discutida) se produce la adjudicación del derecho litigioso sobre parcela de resultado o, por el contrario, si su cuantía es insuficiente, el Proyecto de Reparcelación contempla la indemnización económica sustitutoria de adjudicación, de modo que el importe de la compensación económica será compensado a resultas de la decisión judicial que, definitivamente, ponga fin al litigio. Dado que la mayor parte de las dudas viene derivada de las intervenciones públicas, este segundo supuesto es el minoritario.

Y, es que, en algún caso las fincas existentes a principios del siglo XX, se han visto afectadas por algún procedimiento expropiatorio, y no se ha producido ningún tipo de alteración registral en sus descripciones. En estos casos, se ha hecho prevalecer la realidad física que, además, se mantiene invariada desde hace más de treinta años (prescripción extraordinaria o usucapión). En otros casos, la superficie aportada no consta inscrita en el Registro de la Propiedad (o al menos no ha podido ser identificada) y el titular catastral es el mismo que constaba en el Catastro de 1.931, por lo que, razonablemente, no cabe concluir su subsistencia actual. Otro problema distinto, se plantea en relación las fincas aportadas que se describen ya como construcciones, dejando frente o cabe a sí mismas, otras superficies, evidentemente, destinadas a viales, pese a lo cual, no son identificadas como de titularidad pública en ninguno de los dos informes, hasta la fecha, emitidos por el Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia.

Es de aplicación la doctrina emitida por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana, de la que destacamos dos sentencias, sin perjuicio de indicar la existencia, de, al menos, otras dos que sustentan idéntico criterio. Las citadas Sentencias identificadas con los números 1055/1998, de 20 de Noviembre, y 1176/1998, de 30 de Diciembre, recaídas en los recursos 01/00093/96 y 01/00066/96, respectivamente, interpretan literalmente el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística en el sentido de considerar que la mera manifestación de la discrepancia sobre la titularidad de un bien, en vía administrativa, determina la obligación de la Administración actuante de declarar como dudosa o litigiosa de la parcela correspondiente.

Este criterio, matizado por los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales que constan en el expediente, han sido tenidos en cuenta en el Proyecto de Reparcelación, de tal manera que las superficies respecto de las que existe evidencia de su vinculación al dominio público, en contradicción con un título de propiedad; o en cualesquiera otros casos en que se produce contradicción del título registral existente, las superficies afectadas han sido segregadas de las correspondientes matrices y configuran nuevas fincas registrales que, desde el punto de

vista del Proyecto se califican como de titularidad dudosa. En dichas fincas, además de esta mención, se incorpora como titulares a los que lo son registralmente, con el fin de identificar a los afectados por la discrepancia y facilitar la consulta por parte de todos los interesados, lo que en un Proyecto, con semejante volumen, excede de los límites de la conveniencia para convertirse en una necesidad imperiosa.

Por este motivo, tiene especial importancia, en el presente procedimiento, la información que las Administraciones y entidades implicadas puedan aportar al procedimiento administrativo. En este sentido, se solicitó que por el órgano instructor se recabe informe del Ministerio de Fomento; de la Consellería de Economía y Hacienda (Patrimonio); de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana; de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (subrogada en la posición del extinto Consell Metropolità de L'Horta y del Servicio de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, con la esperanza de que una vez analizados, junto con la certificación registral de dominio y cargas y las alegaciones que los interesados puedan formular, queden resueltas algunas de las dudas planteadas. El resultado de todo esto, ha quedado resumido en los diversos informes que obran en el expediente.

Por otra parte, en general se proponen adjudicaciones en proindiviso que exceden, con mucho, de la recomendación contenida en el art. 70.D de la L.R.A.U., manteniendo en el proceso urbanizador, al mayor número de propietarios posible y limitando las indemnizaciones sustitutorias de adjudicación al mínimo imprescindible. Las razones son variadas, pero no menores. Así, se ha preferido que las propuestas de adjudicación en régimen de condominio sean resueltas por los propios coadjudicatarios mediante la técnica de los requerimientos recíprocos prevista en el ya citado artículo 70.D de la Ley 6/1994 (que por cierto se han utilizado en cuatro ocasiones en el curso del procedimiento). No obstante, en ocasiones ha debido proponerse esta fórmula de indemnización sustitutoria de la adjudicación, en atención a dos criterios: el primero, referido a la cuantía del derecho que a cada propietario incumbe. El segundo, con independencia de la cuantía, han sido remitidas a indemnización sustitutoria de adjudicación las parcelas de titularidad dudosas; y aquellas cuyos titulares son desconocidos o siendo conocidos se desconoce su domicilio. En este supuesto, se ha considerado que si no se conocía al titular o al domicilio, la utilización de la técnica de los requerimientos recíprocos prevista en la Ley, planteaba una mayor problemática, por lo que aquellos que debieran haber recibido adjudicación en proindiviso con fincas aquejadas de esta problemática, no podrían resolver el condominio, aun cuando no estuvieran conformes con su creación. De este modo, se ha considerado prevalente el derecho de los titulares conocidos a no recibir adjudicación en proindiviso contra su voluntad, al derecho de titulares dudosos, desconocidos o con domicilio desconocido, todo ello, al objeto de procurar que el mayor número de propietarios pudiera recibir adjudicación de parcela independiente o cuota indivisa de ésta.

Con este mismo objetivo, es decir, potenciar las adjudicaciones de finca de reemplazo independiente y minorar en lo posible los supuestos de indemnización

sustitutoria de adjudicación, debemos detenernos en este momento, en el tratamiento de la parcela mínima edificable. Así, aun cuando el Proyecto ha potenciado los criterios legales de superposición y, en su caso, proximidad de fincas aportadas y resultantes, en algunos casos, se ha potenciado la adjudicación de finca de reemplazo independiente, aun cuando ello pudiera suponer un ligero desplazamiento de la ubicación inicial de las fincas aportadas por un mismo interesado. En este sentido, debe observarse que la adjudicación a los propietarios con una cierta entidad, de parte de edificabilidad residencial de renta libre y parte de VPP ha obligado a producir las adjudicaciones donde el Planeamiento grafiaba solares destinados a VPP, con independencia de los criterios de proximidad o superposición. Finalmente, en el supuesto de titulares de diversas fincas aportadas cuando ha sido posible se ha preferido concentrar las adjudicaciones, en el convencimiento de los beneficios que, desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria, proporcionan las parcelas de mayor tamaño y proporciones más regulares. Ha primado por el contrario la superposición, a la agrupación de las fincas, en aquellos propietarios que disponen de una gran cantidad de parcelas dispersas en su ubicación.

Con todo, se ha tratado de reducir la situación de proindivisión al menor numero de supuestos, sin perjuicio de la posibilidad de ejercicio del trámite de requerimientos recíprocos de compra y venta previsto en el ya indicado artículo 70 de la L.R.A.U. Por otra parte, de este modo, tampoco se impide que los indicados copropietarios soliciten la indemnización sustitutoria de adjudicación si consideran que la situación, así generada, es contraria a sus intereses.

En otros casos, y como consecuencia de la petición de algunos propietarios de fincas aportadas se ha procedido a adjudicar concentradamente los derechos procedentes de diversas fincas aportadas, en una sola finca resultante o en varias fincas de resultado colindantes entre sí, de modo que no solo se estaba estimando la alegación formulada, sino también, aplicando un criterio de adjudicación que ha sido elevado a la categoría de principio legal.

La aplicación de todos estos criterios ha venido respaldada por la aprobación y entrada en vigor de la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana, que aun cuando no resulta de aplicación al presente procedimiento, los acoge como criterios normativos lo que no deja duda acerca de que el tratamiento efectuado en el Proyecto de Reparcelación, es acorde con la voluntad del legislador.

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

CAPITULO III. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

El contenido sustantivo de este Proyecto de Reparcelación Forzosa viene marcado por la estructura de la propiedad del suelo y por la peculiaridad de una situación de transición del marco normativo anterior a la Ley de la Generalitat Valenciana 6/ 1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. Adicionalmente, debe dejarse constancia de la circunstancia de que en el área reparcelable existen superficies de suelo urbano, así como otras de suelo urbanizable. La incorporación de las superficies de suelo urbano obedece a la necesidad de efectuar las conexiones con el suelo consolidado, así como a la aportación de suelos dotacionales externos, ya constaba en el Documento de Homologación Modificativa y se produce sin alterar el régimen jurídico aplicable a dicho suelo urbano. A describir estos condicionantes, se dedica este apartado.

En primer lugar, **la estructura de propiedad del suelo** en el ámbito de actuación es muy heterogénea, lo que agrava el problema del elevado número de fincas de entrada. El proceso de compraventas y concentración de la propiedad, no altera esta calificación, toda vez que tan solo permite reducir el número de interesados no el de fincas registrales. Deben, pues, destacarse las siguientes situaciones:

a) Para un área reparcelable con una superficie de unos 570.000 metros cuadrados de suelo, nos encontramos con 483 fincas de entrada, lo que determina una superficie media de parcela ligeramente inferior a 1.200 m².

b) El Ayuntamiento de Valencia, titular de suelo patrimonial y de dominio público, cuya identificación y régimen jurídico ha sido realizada con los datos de que ha podido disponer el equipo redactor, así como con los dos Informes emitidos por el Servicio de Patrimonio.

c) Las restantes Administraciones Públicas, con una titularidad de suelo que, aun cuando plantea notables dudas, es por su cuantía, ciertamente, destacable.

d) La presencia, entre los titulares, de diversas empresas promotoras, aparte del propio Urbanizador, así como de propietarios que cuentan con una superficie de aportación bastante como para producir la adjudicación de fincas de resultado de ciertas dimensiones. Todos ellos participan de la adjudicación de los solares resultantes destinados a la promoción de viviendas de protección pública, en una proporción ligeramente mayor al coeficiente de participación en la total superficie del Sector, al igual que ocurre al Urbanizador y a las Administraciones Públicas titulares de suelo. Ello se explica, porque los pequeños propietarios solo reciben adjudicación de solares resultantes de uso residencial y renta libre o de uso terciario, de modo que, en su caso, una excesiva fragmentación de las

adjudicaciones, tan solo potenciaría las adjudicaciones en condominio, criterio que ha sido desechado en el presente Proyecto.

e).- Las del resto de los propietarios, cuya situación queda caracterizada, por la atomización de propiedades, que en algunos casos soportan construcciones que por su incompatibilidad con el Planeamiento que se ejecuta, deberán ser indemnizadas en su valor y demolidas.

Se plantea en este punto, el problema de la determinación de la **modalidad de pago de la retribución** que corresponde abonar al Urbanizador, y en este sentido, debe recordarse que el Programa establecía como preferente la retribución al Urbanizador en especie, sin perjuicio del derecho de los propietarios de suelo a ejercitar la opción prevista en el art. 71.3 de la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

A tal fin, el Urbanizador requirió notarialmente a todos y cada uno de los propietarios cuya identidad y domicilio le constan, a fin de que se pronunciaran en el plazo de veinte días hábiles establecido por el Acuerdo de Pleno aprobatorio del Documento de Adaptación ya citado, acerca de su opción a los efectos del pago de la retribución al Urbanizador. El criterio contenido en el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Valencia es que la modalidad de retribución al Concesionario-Urbanizador propuesta era la retribución en especie, de modo que solo por cumplimiento de los requisitos legales, los propietarios de suelo podían pretender el pago de la retribución en metálico.

A estos efectos, se ha entendido que eran propietarios los titulares registrales, toda vez que, al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, es, precisamente con ellos con quienes se entiende la Reparcelación, de modo que, el titular registral inicial, que será, en su caso, adjudicatario de las fincas de resultado es quien ejercita la opción, sin perjuicio de los derechos que puedan ostentar terceros en virtud de títulos que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad. No se discute la validez o eficacia de título alguno, pero se resalta la prevalencia de la fé pública registral, salvo el caso de aquellos propietarios no titulares registrales que aporten títulos que permiten la restauración del tracto registral.

En cuanto a la suficiencia de las garantías presentadas, debe señalarse que, con carácter general, la garantía se ha presentado sobre la base de una estimación de los costes de urbanización, en relación con las superficies, que cada propietario ha realizado, y en la que no han podido ser tenidas en cuenta cuestiones tan esenciales como puedan ser los coeficientes de homogeneización o el importe de las indemnizaciones que tenía carácter meramente estimativo.

Finalizada la redacción del Proyecto de Reparcelación es posible

determinar el importe a que, provisionalmente, ascienden los costes de urbanización que debe soportar un determinado propietario, y ello, no por referencia a la superficie aportada, sino a la adjudicación propuesta y al saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, lo que permitirá comunicar a los propietarios fehacientemente cual es el importe que debe ser retribuido al Urbanizador y por tanto el importe que debe ser garantizado para considerar que la garantía es bastante o, en su caso, para proceder a su reducción o, incluso, a su total devolución, si es que el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional fuera acreedor para el propietario de suelo.

Para el supuesto de propietarios de suelo, que por la escasa cuantía de sus derechos no puedan recibir su adjudicación sobre parcela, la modalidad de pago resulta irrelevante, toda vez que la indemnización sustitutoria a metálico, contemplada en el presente Proyecto, les exime del pago de costes de urbanización, si bien, debe reiterarse que el número de propietarios de fincas aportadas que no han recibido parcela de reemplazo es mínimo y la superficie que ha recibido tal tratamiento también.

En cuanto a los **criterios de adjudicación**, con carácter previo a su exposición debe llamarse la atención sobre algunos aspectos que, a juicio del equipo redactor, son cruciales y previos. Nos referimos en primer lugar, a la ordenación urbanística vigente, de cuya observación, claramente se colige que de primar el criterio de proximidad de forma indiscriminada, algunos grandes propietarios consumirían las manzanas en que se ubican las parcelas con inferior dimensión, de tal modo que, "condenarían" a otros pequeños propietarios a la indemnización sustitutoria de la adjudicación. Para resolver este problema se ha considerado preferible potenciar el criterio de adjudicación a los propietarios, es decir, permitir que continúen en el proceso urbanizador todos aquellos propietarios que así lo deseen, minimizando, en lo posible, los supuestos de indemnización sustitutoria a metálico, tal y como anteriormente habíamos anticipado.

En el mismo sentido, se ha potenciado la adjudicación independiente a un solo titular, para lo cual se ha adoptado como criterio de adjudicación que, con preferencia sobre el criterio de localización geográfica, (pero sin ser incompatible con este) se atienda al criterio de unidad de adjudicación respecto de los titulares de varias fincas situadas en diversos puntos del área de actuación, especialmente, en los casos en que de esta concentración depende la adjudicación de una parcela.

Con carácter subsidiario, se propone la utilización de técnicas de adjudicación con exceso/defecto de aprovechamiento con indemnización sustitutoria a metálico, que quedará reflejada en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa. Debe resaltarse que los derechos procedentes de las fincas registrales que por la escasa cuantía de su derecho salen a metálico de la Reparcelación han sido distribuidos entre los adjudicatarios de fincas resultantes, tratando de completar así el derecho necesario para la adjudicación de parcela independiente o, en su caso, para evitar incrementar el número de integrantes del condominio que se forma

sobre la finca de resultado, tal y como se puede apreciar en las Tablas que conforman el correspondiente Anexo a esta Memoria. Esta técnica, por otra parte, era la única que permitía actuar en forma no especialmente traumática sobre las preexistencias, es decir, sobre las parcelas de uso industrial que por ser compatibles con el planeamiento que se ejecuta permanecen en su ubicación y que, por estar ya edificadas, no pueden materializar cesiones, con lo cual, fácilmente, acabamos en el supuesto de tener que producir adjudicaciones en exceso del aprovechamiento subjetivo o derecho que les corresponde.

A este mismo objetivo contribuye el art. 70 de la Ley 6/1994 en lo relativo a la disminución (o al menos, al no incremento) del número de integrantes de los condominios (Regla D), y en lo relativo a las técnicas que permiten reducir dicho número facilitando la salida extrajudicial a las situaciones de condominio mediante mutuos requerimientos por medio de los que, los condueños, se compelen recíprocamente a la compraventa de sus participaciones indivisas (Regla D) in fine. Dicha posibilidad se explicita en el cuerpo de las notificaciones que se entregan a los propietarios y en los edictos y anuncios que se publican. Asimismo, se incluye en las notificaciones, anuncios y edictos, información relativa a la posibilidad de solicitar la adjudicación en proindiviso junto con otros propietarios dentro del periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En este punto, debemos hacer mención expresa a la situación de la mercantil PROMOVAZAN S.L. que en el primer periodo de información pública ejerció el derecho previsto en el artículo 70.D de la Ley 6/1994, adquiriendo las porciones indivisas de la finca de resultado que se proponía adjudicar a otro condueño. Los informes del Servicio de Patrimonio han determinado que algunas de las superficies de suelos exteriores destinados a conexiones habían sido ya cedidas al Ayuntamiento de Valencia y, por este motivo, el Proyecto de Reparcelación Forzosa modificado, siguiendo el criterio expresado en los informes emitidos por el Servicio de Gestión Urbanística, ha excluido del area reparcelable aquellos suelos exteriores que ya eran de titularidad municipal. La consecuencia es que el derecho de PROMOVAZAN S.L. se ha visto reducido, en comparación con el que se consideró en el Proyecto de Reparcelación Forzosa inicialmente presentado, con la consecuencia, de que nuevamente, recibe adjudicación en condominio junto con otros dos pequeños titulares, ya que aun cuando se le considere titular de los derechos de aprovechamiento adquiridos en virtud del trámite de requerimientos recíprocos del artículo 70.D) de la Ley 6/1994, su derecho sigue siendo insuficiente para la adjudicación de finca de reemplazo independiente. Con posterioridad, dentro del segundo periodo de información pública fueron formulados diversos requerimientos que han producido alteración de las adjudicaciones previstas, tal y como ya hemos puesto de manifiesto.

La adjudicación que reciben los propietarios, en aplicación del artículo 3.3.1. del Convenio Regulador se ve compensada con la reducción del porcentaje de equivalencia para aquellos propietarios que optan por abonar la retribución al

Urbanizador en especie mediante minoración de parte de su derecho. Ello exige la previa **determinación del denominado coeficiente R**. Este porcentaje, había sido fijado inicialmente en el Documento de Adaptación y en la citada cláusula 3.3.1., si bien, del propio Documento se desprendía la necesidad de su adaptación, en razón de todo cuanto, seguidamente, se expone.

En efecto, se indicaba en la citada Cláusula del Convenio que, dentro del coeficiente R no estaban contempladas las indemnizaciones, y tampoco estaban incluidas las cuotas del I.V.A.. Desde otro punto de vista, en el cálculo del indicado coeficiente de retribución no se había considerado el menor valor correspondiente a la edificabilidad residencial destinada a Viviendas de Protección Pública, tal y como resultaba de la aplicación de los coeficientes de ponderación que el propio Acuerdo Plenario establecía. En consecuencia, se hace necesario rehacer los cálculos tomando en consideración las magnitudes ahora conocidas, siquiera sea con carácter provisional, de modo que **el coeficiente R del convenio queda fijado en 0,559563057. En dicho coeficiente queda incluida la repercusión que a cada adjudicatario de fincas de resultado corresponde, en el total importe de las indemnizaciones que deban ser abonadas en ejecución del planeamiento.**

Pero, puesto que el coeficiente **R** no es otra cosa que el cociente entre el total importe a que ascienden las cargas de urbanización y el valor del aprovechamiento urbanístico urbanizado, no basta con conocer el primero de los términos de la comparación, sino que resulta imprescindible determinar el segundo de ellos, lo que, necesariamente, exige explicar los coeficientes de ponderación empleados para homogeneizar los valores relativos de los diversos usos y tipologías. Dichos coeficientes de ponderación, fijados en el Convenio, eran los siguientes:

* Por localización:	1
* Por uso residencial y terciario	1
* Por tipología de vivienda en uso residencial: V.R.L.	1
V.P.P.	1,111

- Se ha considerado que cada m^2 de techo del uso y tipología dominantes (residencial VRL o terciario) era igual a una unidad de aprovechamiento o m^2 de techo homogeneizado ($1 m^2_{th}$).
- Puesto que el valor de un m^2 de techo de uso residencial y tipología V.P.P. es inferior al anterior se entiende que cada unidad de aprovechamiento del uso dominante equivale a 1,111 unidades de aprovechamiento del uso residencial VPP, por lo que cada m^2 de techo de uso residencial y tipología V.P.P. equivale a $0,9001 m^2$ de techo o unidades de aprovechamiento del uso dominante.
- La determinación de los metros cuadrados de techo destinados a uso residencial y tipología V.P.P., está contenida en el Plan Parcial, y es para V.P.P. el 20%, de modo que $72.160,80 m^2_t$ se destinan a esta tipología edificatoria, lo que equivale a $64.951,22 m^2_t$ homogeneizados. Se destinan a uso

residencial libre 288.643,35 m² de techo y a uso terciario 80.177,77 m²t, lo que determina un total aprovechamiento homogeneizado del Sector de 433.772,34 m²th

- d) En resumen pues, el valor de las cargas de urbanización y del total aprovechamiento del Sector urbanizado es el siguiente:

COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN 28.607.872,83 Euros

Coste estimado total de indemnizaciones 6.392.780,01 Euros

TOTAL VALOR APROVECHAMIENTO

URBANIZADO: 62.549.970,76 Euros.

- e) El coeficiente de retribución al urbanizador (**R**) es el cociente entre las cargas de urbanización (incluido el importe de las indemnizaciones que deben ser soportadas por los adjudicatarios de las fincas de resultado) y el total valor del aprovechamiento urbanizado, es decir, **0,559563057**, o, en términos porcentuales, el **55,9563057%**.

El problema de las **indemnizaciones** que deban ser tenidas en cuenta como coste de urbanización, fundamentalmente, como consecuencia de la demolición de edificaciones existentes incompatibles con el Planeamiento, ha sido abordado desde una perspectiva realista, lo que ha determinado la adopción de unos criterios que complementan los derivados del ordenamiento jurídico aplicable al caso. Los criterios empleados, se expondrán en el Capítulo V de la Memoria, correspondiente a la valoración de derechos, instalaciones y plantaciones que por no ser compatibles con el planeamiento que se ejecuta deban extinguirse. Todos estos cálculos han servido de base para el cálculo de la retribución al urbanizador en la firma del convenio.

En el presente proyecto de reparcelación se han tenido en cuenta otros factores que condicionan la retribución en especie, como es el hecho de que un propietario puede percibir, como consecuencia de la destrucción o extinción de los bienes y derechos existentes en su propiedad, una indemnización con un valor superior al que tendría que pagar por los costes derivados del prorrateo o repercusión del total de las indemnizaciones. En este caso, carecería de sentido que el propietario de suelo retribuyera en especie por la repercusión de indemnizaciones (aun cuando no haya formalizado la garantía prevista en el artículo 71.3 L.R.A.U.) y, al tiempo debiera cobrar en metálico las indemnizaciones devengadas a su favor. En consecuencia, con carácter previo a la aplicación del coeficiente de retribución en especie R, se verifica la situación de cada adjudicatario de fincas de reemplazo de modo que solo aquellos adjudicatarios que tienen un saldo deudor con la cuenta de liquidación, retribuyen en especie por el indicado saldo deudor. Por ello se han calculado dos coeficientes de retribución en especie:

El coeficiente **R (0,559563057)** que se ha calculado con las Cargas Urbanísticas más los costes por pago de las Indemnizaciones y el coeficiente **R' (0,457360291)** que se ha calculado con los costes derivados de las Cargas

Urbanísticas sin incluir las indemnizaciones.

Se aplica el coeficiente R' a aquellos propietarios que perciben una indemnización propia superior al coste que tendrían que soportar por el prorrateo o repercusión de este concepto, es decir, el resultado del saldo total por indemnizaciones sería positivo, o si se prefiere, resultan acreedores frente a la cuenta de liquidación provisional en concepto de indemnizaciones. En caso contrario se les ha aplicado el coeficiente R. De este modo, puesto que las cargas de urbanización son soportadas al Urbanizador (con motivo de la retribución en especie), los adjudicatarios de fincas de resultado que retribuyen en especie solo pueden encontrarse en dos situaciones, o bien su saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional es igual a "0" (al retribuir en especie las cargas de urbanización y las indemnizaciones), o bien el referido saldo es positivo a su favor, si el importe de las indemnizaciones a percibir es superior a las que le correspondería pagar. En este caso el saldo resultante a su favor sería, precisamente, la citada diferencia, dado que las cargas de urbanización en sentido estricto son asumidas por el al haberle retribuido en especie.

La cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento de Valencia se corresponde con el excedente de aprovechamiento que no ha sido adquirido mediante la aportación de suelos dotacionales externos. En cualquier caso, y como consecuencia de la homogeneización es obvio que no existe correspondencia directa entre el aprovechamiento homogeneizado y la edificabilidad adjudicada, sino que debe producirse la pertinente operación matemática de conversión. En consecuencia, el restante aprovechamiento urbanístico, que no tiene la consideración de excedente, una vez homogeneizado por aplicación de los coeficientes de ponderación a que se ha hecho referencia con anterioridad, será objeto de distribución entre toda la superficie de suelo que tenga derecho a adjudicación de aprovechamiento.

En resumen, la siguiente tabla expone todos los costes a los que se encuentran sometidas las fincas aportadas a la reparcelación.

COSTES Y RETRIBUCIONES

COSTE OBRA URBANIZACION (PEC)	23.642.870,10 €
GASTOS GENERALES DEL URBANIZADOR	3.546.430,52 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR	1.418.572,21 €
COSTE TOTAL DE LA URBANIZACIÓN	28.607.872,83 €
REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN POR m2th	65,95 €
Coeficiente de Retribución en Especie (R)	0,457360291
COSTE DE INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIÓN	5.015.997,01 €
COSTE DE INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDAD	1.376.783,00 €
COSTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES	6.392.780,01 €
Repercusión de las indemnizaciones por m2th	14,74 €

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	35.000.652,84 €
Repercusión de la Actuación por m2th	80,69 €
Coefficiente de Retribución en Especie incluidas las Indemnizaciones (R')	0,559563057
VALOR REPERCUSIÓN 1 m2th SIN URBANIZAR	64,45 €
VALOR SUELO	27.549.317,92 €
VALOR TOTAL DE LA ACTUACIÓN Edificabilidad homog /	62.549.970,76 €

CAPITULO IV. FINCAS APORTADAS. DERECHOS Y BIENES.

4.1. Operaciones previas a la aportación de fincas al Proyecto de Reparcelación.

Tal y como resulta del planeamiento vigente, no todas las fincas afectadas por la reparcelación se encuentran, en su totalidad, en el interior de la Unidad de Ejecución, lo que exige deslindar la superficie interior al Sector de aquella exterior no afectada por esta actuación urbanística. Todo ello, en suma, exige la realización de una serie de operaciones previas tendentes a la modificación de entidades hipotecarias, precisas para la formación de las fincas que han de ser aportadas a este Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En este sentido, será título suficiente el Acuerdo aprobatorio de la Propuesta de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 8 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. Y, para que dicho pronunciamiento, pueda producirse en las debidas condiciones de seguridad jurídica, el Urbanizador, ha considerado conveniente que dichas operaciones previas se expliciten en la Memoria del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En este sentido, debe aludirse a la situación de los bienes de las Administraciones Publicas existentes en el Sector, y que plantean notables singularidades desde el punto de vista registral. Así, en el caso del Ministerio de Fomento, ya se ha indicado que el criterio del Excmo. Ayuntamiento de Valencia es el de considerar que las fincas afectadas por la expropiación son de titularidad dudosa, a la vista de que no ha sido remitido por el Ministerio de Fomento documento alguno que revista las características de título inscribible. De este tratamiento, lógicamente, se excluyen los supuestos en que el Ministerio alcanzó convenios para la determinación del justiprecio, en los que el reconocimiento de la titularidad del aprovechamiento se produce a favor del titular expropiado. En tales casos, el criterio seguido es el de mantener en el Proyecto como titulares a los titulares registrales de las fincas objeto de expropiación de modo que a ellos se les adjudica el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

El informe de 11 de julio de 2.006, aborda el tratamiento de las fincas que, en su día, fueron objeto de expropiación por parte del extinto CONSELL METROPOLITA DE L'HORTA, así como el de los viales abiertos al uso público desde hace decenios, proponiendo que sean consideradas fincas de titularidad dudosa al amparo de lo previsto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en

consecuencia, habida cuenta de la escasa cabida de cada una de las fincas individualmente consideradas no reciban adjudicación de fincas de reemplazo, sino indemnización sustitutoria de adjudicación. En tales supuestos, se propone la inmatriculación de las fincas de titularidad dudosa, para su posterior cancelación con adjudicación del aprovechamiento al Excmo. Ayuntamiento de Valencia en concepto de exceso de adjudicación y consignación de la indemnización sustitutoria de adjudicación, bien en la Caja Municipal de Depósitos, bien en la Caja General de Depósitos del Ministerio de Economía y Hacienda.

4.2. Relación y valoración de las fincas aportadas.

El Anexo de "Fincas aportadas", está confeccionado con una ficha para cada una de las fincas registrales aportadas, con indicación de número de finca, titularidad, título, descripción registral de la finca afectada por el proyecto e inscripción.

La totalidad de la información relativa a una determinada finca, exclusión hecha de la calificación sobre la compatibilidad de las cargas preexistentes y las valoraciones correspondientes a los elementos o actividades que se destruyan o deban ser trasladadas como consecuencia de la ejecución del Planeamiento, se contiene en las respectivas fichas de las fincas aportadas. En las fichas descriptivas de las fincas aportadas se recogen las cargas y gravámenes, así como los titulares o beneficiarios de las mismas. La calificación genérica de las mismas se produce en el seno de la Memoria del presente Proyecto en el capítulo correspondiente, si bien deberá completarse, como consecuencia de la información aportada.

A los efectos del presente Proyecto se ha considerado que los **derechos de los propietarios** de fincas situados dentro de la Unidad de Ejecución, 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. y en el artículo 86.1 y concordantes del R.G.U.

Para la determinación de derechos de cada una de las fincas del Proyecto de Reparcelación se le ha asignado un porcentaje en relación con el aprovechamiento que le corresponda, cuyo porcentaje constituye el coeficiente, que aplicado al total de unidades de aprovechamiento que deban ser distribuidas entre los propietarios de suelo, sirve de base para la adjudicación de las fincas resultantes, una vez deducida, en su caso, la retribución al Urbanizador en especie, y verificado que el derecho restante permita la adjudicación sobre parcela.

No existe ponderación alguna que altere la valoración objetiva de los terrenos aportados, de modo que existe proporción directa entre la superficie aportada y el derecho reconocido. El diferente tratamiento entre suelo urbano y urbanizable se

concreta en el diferente aprovechamiento subjetivo que tienen reconocido.

Las comunidades de propietarios en situación de indivisión tendrán la consideración de propietario único, a menos que alguno de los condueños manifieste su oposición a ello de modo expreso. En este sentido, siempre que ha sido posible, se ha optado por aprovechar el proyecto de reparcelación para resolver las situaciones de indivisión existentes en el supuesto de que fuera posible producir adjudicaciones de derechos concentradas para un solo propietario, o bien, siempre que las porciones indivisas dieran derecho a la adjudicación de una finca independiente; bien por petición de los propios interesados, bien sin dicha petición, siempre que no medie la oposición de ninguno de ellos.

A tal fin, se atribuye la condición de representante de la comunidad a la persona física o jurídica que designen los copropietarios de mutuo acuerdo. En defecto de acuerdo se estará a lo dispuesto en el art. 157.3 del R.G.U.

A estos efectos, se entiende por superficie aportada la derivada de la realidad física, comprobada para la elaboración del presente Proyecto, con independencia de las manifestaciones documentales. El tratamiento de los bienes de titularidad pública existentes en el ámbito del Sector, se expone seguidamente.

Una vez emitidas las correspondientes Certificaciones de Dominio y Cargas por parte de los Sres. Registradores de la Propiedad de Valencia, números 2, 8, 14 y 16, se ha procedido a efectuar los oportunos ajustes en los Anexos correspondientes a los titulares registrales de las diversas fincas.

Otro aspecto importante resulta ser el de los denominados **bienes litigiosos**, sobre el que conviene hacer determinadas precisiones, debiendo resaltarse que dicha calificación tan solo procede respecto de aquellos bienes en que exista "litis" en sentido estricto. Esta situación no se produce en el presente Proyecto, si bien, son abundantes los bienes de titularidad dudosa, como es el caso y así se ha hecho constar de no pocos bienes de titularidad pública, respecto de los que se ha actuado en coherencia con el criterio establecido por el Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana sobre la aplicación e interpretación del artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, de modo que, se ha considerado que son bienes de titularidad dudosa, aquellos en los que existe discrepancia en la titularidad, aun cuando esta discrepancia tan solo se haya expresado en vía administrativa, y no en sede judicial mediante el ejercicio formal de alguna acción.

Como ya se ha expuesto, se ha producido un diferente tratamiento de estos bienes, en razón del origen de la duda. En primer lugar, y respecto de los bienes afectados por la expropiación para la obtención de los suelos de la Ronda, se ha considerado que la retribución al urbanizador se produce en especie, ya que, habiendo sido declarados de titularidad dudosa, es esta la modalidad procedente, sin perjuicio de

que, además, para el caso de considerarse la titularidad del Ministerio de Fomento, tampoco dicho Ministerio en el plazo previsto en el artículo 71.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, había desplegado la actividad necesaria para considerar que el pago de la retribución en metálico quedaba adecuadamente garantizado.

En segundo lugar, y en relación con las fincas que, en su día, fueron objeto de expropiación por parte del extinto CONSELL METROPOLITA DE L'HORTA, así como el de los viales abiertos al uso público desde hace decenios, el Proyecto propone calificarlas como fincas de titularidad dudosa al amparo de lo previsto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en consecuencia, habida cuenta de la escasa cabida de cada una de las fincas individualmente consideradas no reciban adjudicación de fincas de reemplazo, sino indemnización sustitutoria de adjudicación. En tales supuestos, se propone la inmatriculación de las fincas de titularidad dudosa, para su posterior cancelación con adjudicación del aprovechamiento al Excmo. Ayuntamiento de Valencia en concepto de exceso de adjudicación y consignación de la indemnización sustitutoria de adjudicación, bien en la Caja Municipal de Depósitos, bien en la Caja General de Depósitos del Ministerio de Economía y Hacienda.

En los demás, casos se produce la retribución en especie y, salvo que el derecho restante permita la adjudicación de finca de resultado independiente, se utiliza la indemnización sustitutoria de adjudicación y no la adjudicación de porción indivisa de finca de reemplazo, aun cuando se insiste en que la utilización de la técnica de las indemnizaciones sustitutorias ha quedado reducida a su mínima expresión.

Los bienes de titularidad pública, están integrados, básicamente, por las siguientes categorías:

Caminos integrados en la Red de Caminos Rurales desde tiempo inmemorial.

Superficies integrantes de la red viaria urbana.

Suelos de titularidad municipal en virtud de cesiones gratuitas efectuadas al tiempo o con motivo de la tramitación de expedientes de licencia.

Suelo de titularidad municipal obtenido por expropiación o compra.

Bienes de aparente titularidad de otras Administraciones Públicas obtenidos por expropiación, en sus dos variantes, de expropiación forzosa consumada y supuestos de convenio expropiatorio.

Todos ellos, tienen la consideración de bienes de dominio y uso público, salvo los afectos al servicio de transporte de viajeros por ferrocarril que es un bien de dominio público afecto a un servicio público. El Proyecto de Reparcelación ha considerado que los bienes de titularidad municipal del Ayuntamiento de Valencia, **obtenidos por cesión gratuita, en aplicación del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, procede entenderlos sustituidos por las mayores**

cesiones producidas con cargo a esta Reparcelación. La justificación de este criterio es obvia, ya que estos suelos ya han materializado el aprovechamiento urbanístico que les correspondería con motivo de la licencia de obras, razón por la que no reciben adjudicación de aprovechamiento en la reparcelación, tal y como sucede con las tres fincas aportadas que se encuentran en esta situación, de modo que este suelo no debe entrar en la distribución de aprovechamiento.

Por el contrario, los bienes adquiridos por el Ayuntamiento de Valencia **en ejercicio de la potestad expropiatoria o por compraventa** tienen reconocido el aprovechamiento urbanístico en idénticos términos y condiciones que si fuesen bienes patrimoniales o de propios. En definitiva, en estos casos, no es justificable que la anticipación de la ejecución de infraestructuras por parte de la Administración Municipal con cargo a los Presupuestos generales, redunde en beneficio exclusivo de un determinado conjunto de propietario, minorando las cargas urbanísticas que deben soportar en detrimento de la Comunidad.

Al respecto, debe ponerse de manifiesto que la aplicación estricta del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las modificaciones del Reglamento Hipotecario, referida a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, ha impuesto un mayor rigor formal, primando la titularidad registral y exigiendo la justificación del título, caso de que el titular considerado en el Proyecto resultase distinto del titular registral.

Por esta razón, en relación con los bienes de titularidad municipal, sea cual fuera su, título de adquisición, se solicita expresamente del Ayuntamiento de Valencia la incorporación al expediente de título jurídico bastante para tener acceso al Registro de la Propiedad y, en consecuencia, permitir la inscripción de las fincas, o partes de finca, de titularidad municipal que todavía no han accedido al Registro, y la adjudicación de los derechos urbanísticos a favor del Ayuntamiento de Valencia. Dicho título jurídico debe incorporarse con carácter previo a la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En relación con los **bienes de titularidad de otras Administraciones Públicas**, en nuestro caso, se observa la presencia de bienes que sin perjuicio de su titularidad registral son, o pueden ser, de titularidad del Ministerio de Fomento, de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos o de la empresa pública Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana aun cuando dichos bienes no constan inscritos a su favor en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, no puede despreciarse la realidad de los hechos que evidencia la ocupación efectiva de los terrenos en cuestión por lo que debe requerirse a cada una de las entidades afectadas la aclaración e identificación concreta de los bienes de que son titulares.

En relación con **las acequias** se plantea cuestión distinta, toda vez que la administración de los cauces que se ven afectados por la actuación corresponde, por

una parte a la Comunidad de Regantes de la Acequia de Favara (en la zona oriental) y por otra a la de Mislata (en la parte occidental). Los derechos que corresponden a la segunda han sido adquiridos por DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A. y agrupados a los derechos de la mercantil. Los cauces de las acequias son discontinuos en su trazado, variables en su anchura, en buena parte cubiertos y discutidos por los colindantes que no aceptan la definición de anchos históricos que pretende la Comunidad de Regantes. No obstante, es lo cierto que el derecho sobre el vuelo de los cauces y cajeros de las acequias de esta Comunidad, fue enajenado a favor de PROMOCIONES INMOBILIARIAS CATALA S.A, que, posteriormente, lo enajenó a favor de VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U. Lo cierto es que después de dos periodos de información pública, no constan reclamaciones de propiedad en relación con la definición de cauces que consta en el Proyecto aprobado. Por otra parte, aun cuando parece que algún derecho se reserva la Comunidad sobre los cauces y cajeros, lo cierto es que otra parte de los derechos ha sido adquirida por VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U., por lo que, mediante aplicación de la modalidad de retribución en metálico, ha recibido adjudicación en condominio con derechos adjudicados a dicha mercantil. En todo caso, la adjudicación efectuada a favor de la comunidad de Regantes de la Acequia de Mestalla está gravada con el indicado derecho de vuelo a favor de VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.

En cuanto a los restantes cauces y cajeros de acequias, previa su calificación jurídica, se han adoptado las decisiones que brevemente se exponen.

En primer término, se ha distinguido, aquellos trayectos que constituyen supuestos de *servidumbre de acueducto sometidos al Código Civil*.

Así, en determinados casos, un trayecto concreto de conducción para riego que atraviesa (en la actualidad) varias fincas registrales, se encuentra en tal situación debido a que, tras diversas segregaciones (ordinaria, pero no exclusivamente, debidas a particiones hereditarias) la finca inicial, en cuyo interior y para cuyo servicio, se construyó la indicada canalización, había sido fragmentada. Claramente se concluye que la segregación de porciones de una determinada finca en favor de otro sujeto de derecho, no implica la adquisición del dominio sobre la conducción de aguas por parte de la Comunidad de Regantes, sino, en todo caso, la existencia de una servidumbre rústica de acueducto, siendo los cauces y cajeros propiedad de los titulares de las fincas a las que van destinadas las aguas, limitándose la Comunidad de Regantes a ejercer las competencias administrativas propias en materia de policía de aguas.

Lo cierto es que las Comunidades de Regantes, y con independencia de las funciones meramente administrativas de policía de aguas, tienen pacíficamente reconocido por los titulares de los predios colindantes la existencia de un derecho innominado en favor de la Comunidad de Regantes, que por sus rasgos característicos, guarda una íntima relación con el derecho real de servidumbre de acueducto.

Sin embargo, en el presente Proyecto de Reparcelación las dos Comunidades de Regantes afectadas, es decir, la de la Acequia de Favara y la de la Acequia de Mislata han identificado los cauces y cajeros que consideran de su propiedad sin que durante el primer periodo de información pública se haya producido discusión alguna acerca de su titularidad, por lo que solo cabe concluir que los titulares de los predios colindantes a los referidos cauces y cajeros se han aquietado ante las manifestaciones de titularidad dominical efectuadas por ambas Comunidades de Regantes.

Ambas Comunidades han dispuesto de sus bienes, si bien en forma distinta. En efecto, mientras que la Comunidad de Regantes de la Acequia de Mislata procedió a la venta de los cauces y cajeros de su titularidad; por su parte la Comunidad de Regantes de la Acequia de Favara se limitó a enajenar el derecho de vuelo, lo que implicaba una reserva de titularidad, por lo que sus derechos le han sido adjudicados en finca de reemplazo independiente.

La información integrada en el Proyecto queda sistematizada en la presente Memoria y cinco anexos del modo que seguidamente se expone:

Fincas aportadas. (Tomos I, II, III y IV)

Fincas resultantes.

Valoración de Indemnizaciones (Tomos I, II y III)

Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Planos (Tomos I y II)

La identificación de las fincas aportadas se realiza mediante dos códigos internos al Proyecto, respecto de los que se ha buscado la coincidencia con una referencia objetiva externa. Así, a las parcelas resultantes de la supresión de cauces y cajeros de acequias se las ha denominado **Ac-n**; a las parcelas que coinciden con caminos de dominio y uso público identificados como tales por el Ayuntamiento de Valencia se les ha denominado **Cno-n**. Finalmente, al resto de las parcelas aportadas a la Reparcelación se les ha un código número coincidente, en lo posible, con el que tenían asignado en el Catastro de 1.929-1.931. Así pues, los Polígonos catastrales afectados son los identificados con los números 116, 118, 141 y 142, correspondiendo el otro código al número de parcela en el citado Catastro de 1.931. Los suelos exteriores y las fincas de titularidad dudosa reciben su propia denominación.

En caso de que, de una misma parcela catastral del Catastro de 1.931 se hayan producido segregaciones, hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad o no, las diversas fincas aportadas a la reparcelación son identificadas con un código alfabético (A, B, C, etc...) que permite tratarlas diferenciadamente, sin perjuicio de mantener su vinculación que se desprende del propio código con la matriz originaria. Idéntico criterio se ha seguido en el caso de las segregaciones que han debido ser

practicadas en las fincas afectadas por los Proyectos de Expropiación, en su día tramitados por las diversas Administraciones Públicas que han intervenido sobre el suelo de este Sector.

El elevado número de fincas aportadas, ha determinado la opción por una codificación que permite vincular las fincas aportadas con una determinada ubicación geográfica objetiva, evitando una codificación convencional que dificultaría el entendimiento de un proyecto ya suficientemente complejo.

Siguiendo con esta explicación general, debe indicarse que, en la descripción de fincas registrales que consta en las fichas identificativas de las fincas aportadas, se ha suprimido la referencia a demarcaciones administrativas históricas que en este momento carecen de relevancia, como ocurre con las referencias a la jurisdicción, Vara, Cuartel, habiéndose limitado a recoger la referencia a término municipal o partida, como referencias geográficas que contribuyen a una mejor identificación, sin perjuicio de los errores que han sido detectados en las descripciones de las fincas y que determinan, en buena parte su errónea adscripción a otros Registros de la Propiedad. En este sentido debe reseñarse que son cuatro los Registros afectados, principalmente, los números 2 y 8, en menor medida el 14 y el 16, a todos los cuales se solicitará la expedición de la correspondiente certificación registral de dominio y cargas.

Las fichas descriptivas de las fincas aportadas incluyen la propuesta de las operaciones registrales que deben ser previas a la trascendencia del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. En definitiva, las inmatriculaciones de nuevas fincas registrales, las rectificaciones de linderos, los excesos o ajustes de la cabida comprobada sobre la titulada y las segregaciones, se incluyen en la finca, con descripción de la finca segregada, así como del resto de matriz. Debe incidirse especialmente, en las segregaciones que ha sido necesario efectuar en el caso de fincas registrales parcialmente afectadas por la Reparcelación, así como en todos los casos en que, actos jurídicos previos no habían tenido acceso al Registro de la Propiedad para distinguir las diversas titularidades y regímenes jurídicos aplicables en cada caso.

En todo caso, a la vista de las alegaciones, de los documentos aportados y, en particular, de la Certificación Registral de Dominio y Cargas expedida por el Registro de la Propiedad, se ha configurado la identificación de las fincas aportadas a la presente Reparcelación. Expresamente se indica que, respecto de aquellas fincas, cuyos datos registrales no constan se ha solicitado la expedición de certificación negativa a los efectos legales procedentes, para, posteriormente, operar su inmatriculación y posterior cancelación al tiempo de inscribirse el Proyecto de Reparcelación Forzosa.

4.3. Relación y valoración de los derechos reales y/o personales constituidos sobre las fincas aportadas.

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, aunque no se les mencione en el Proyecto, se subrogarán y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Los titulares de derechos afectados habrán de compartir con el propietario de la finca la cuota atribuida. En caso de que no se declaren las cargas, o si declaradas no se ajustan a la realidad, los eventuales perjuicios serán a cargo del propietario que hubiese omitido la declaración o la hubiese formulado de forma inexacta, y la valoración de los perjuicios se deducirá del valor de las fincas resultantes.

Los derechos o cargas incompatibles con el Planeamiento se declaran como tales en el Proyecto de Reparcelación Forzosa, estableciéndose la indemnización pertinente. Su extinción se producirá por virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa. Habida cuenta de que, determinadas parcelas, que se encuentran gravadas con cargas cuya constancia resulta de la investigación registral efectuada, por la escasa cuantía de los derechos de sus titulares, no son susceptibles de recibir adjudicación sobre parcela, se hace imprescindible notificar la iniciación del presente Proyecto a los titulares de derechos o eventuales acreedores, afectados por el mismo, a fin de evitar posibles situaciones de indefensión.

En cuanto a **los arrendamientos históricos, que pudieran existir** se considera de aplicación lo establecido en el artículo 67.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, correspondiendo sufragar el importe y la pertinente indemnización por extinción de los mismos, a los propietarios de los bienes sobre los que recae la relación arrendaticia, como posteriormente se expondrá con mayor detalle. Situación distinta se produce en relación con los arrendamientos rústicos y los urbanos, en los que el coste de su extinción corre a cargo de la comunidad reparcelatoria.

La valoración de arrendamientos urbanos se ha producido a partir de la información que consta al equipo redactor, de las alegaciones efectuadas dentro del primer periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa y de los informes emitidos por los servicios técnicos municipales, de modo que se ha incorporado la pertinente información a las tablas del Proyecto y, en particular, a la cuenta de liquidación provisional. Debe resaltarse la eficacia del requerimiento efectuado a todos los interesados que son objeto de la notificación inicial, en el sentido de que manifestaran todas las situaciones jurídicas que afectaban a las fincas aportadas y de las que tuvieran conocimiento y, al tiempo, aportaran los títulos en que fundaran su derecho, al procedimiento administrativo.

Tras un análisis detallado de los diversos supuestos de derechos reales y personales, así como de cargas y otros gravámenes existentes sobre las diversas fincas aportadas, se ha considerado que las que se detallan, seguidamente, son compatibles con el planeamiento, razón por la cual, sus titulares, aunque no se les mencionare expresamente en el apartado dedicado a la adjudicación de parcelas resultantes, quedarán subrogados realmente y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Son compatibles con el planeamiento y, por tanto serán objeto de traslado a las fincas de resultado en aplicación del principio de subrogación real, los siguientes derechos reales y personales:

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

La compatibilidad con el Planeamiento, se entiende sin perjuicio de la concreta situación de la finca, en el sentido de que si la finca afectada, por la escasa cuantía de su derecho no produce adjudicación sobre parcela, la carga debe extinguirse, quedando consignada la indemnización sustitutoria de adjudicación a resultas del eventual Acuerdo o resolución del órgano competente.

Debe hacerse referencia a los casos de **usufructo vitalicio** que grava alguna de las fincas aportadas, para cuya valoración se ha tenido en cuenta las normas contenidas en el Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Habida cuenta de que las edades correspondientes a los usufructuarios, se ha aplicado el mínimo previsto por el citado Texto Refundido, valorándose su usufructo en el 10 % del pleno dominio y la nuda propiedad en el restante 90 % del pleno dominio, de tal modo que, en caso de acreditarse edad distinta que motive nueva valoración, esta modificación solo afectará a la Cuenta de Liquidación Provisional. La liquidación de este derecho, grava, de conformidad con el artículo 67.2 de la L.R.A.U., únicamente al titular de la finca sobre la que recae, por ello, de la indemnización sustitutoria de adjudicación correspondiente a esta porción indivisa debe destinarse una parte (90%) al pago de los derechos correspondientes al nudo propietario y el resto (10%) al usufructuario.

Por el contrario se ha considerado que son incompatibles con el planeamiento las restantes situaciones jurídicas que pudieran plantearse, si bien, de la información registral obrante en nuestro poder no resultan otras situaciones jurídicas

que las expresadas en las fichas descriptivas de las fincas aportadas.

En cuanto a las **servidumbres rústicas**, se ha considerado que su extinción no deriva en sí misma del planeamiento, sino de la desaparición de los predios dominantes y sirvientes, o más específicamente, en el caso de las servidumbres de paso (peatonal o de carro) del cumplimiento de las condiciones pactadas "inter partes" para su extinción, razón por la cual, y para el supuesto de que existiera alguna, se ha considerado que, no son indemnizables, y por tanto no existirá reflejo alguno de la extinción en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto.

Debe hacerse, asimismo, mención de las **notas marginales de afección a determinadas obligaciones fiscales** que, eventualmente, aparezcan con motivo de la expedición de la Certificación Registral de Dominio y Cargas, ya que otras, serán objeto de cancelación al tiempo de expedirse dicha Certificación. Por este motivo, en cuanto sea expedida la Certificación registral, se producirá notificación a la Consellería de Economía y Hacienda para que manifieste lo que a su derecho convenga, en el bien entendido de que las afecciones que pesen sobre fincas que den lugar a adjudicación sobre parcela serán trasladadas mediante subrogación real y pasarán a gravar las fincas o cuotas indivisas provenientes de las fincas aportadas gravadas. Por el contrario, las afecciones que deban extinguirse, por extinguirse, asimismo, las fincas que las soportan deben serles comunicadas a los efectos procedentes, y en todo caso, pagado, consignado o avalado su importe, con carácter previo a la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, a estos efectos debe reiterarse que en el supuesto de extinción de parcelas e indemnización sustitutoria a metálico de sus titulares, el abono de la indemnización quedará condicionado a la conformidad que exprese el acreedor, en este caso, la Hacienda Pública, a fin de evitar perjuicios a ésta. Por ello, aprobado que sea el Proyecto, debe notificarse el Acuerdo a la Consellería de Economía y Hacienda de la Generalidad Valenciana a los efectos oportunos.

Al hilo de la cuestión de la compatibilidad de los derechos y cargas inscritos con el planeamiento de cuya ejecución se trata, hemos de aludir, por fuerza a un supuesto específico derivado del tratamiento de determinadas edificaciones compatibles con el Planeamiento. Nos referimos a las fincas de resultado 25.3 y 25.4 del Proyecto de Reparcelación Forzosa modificado, las cuales realmente no son sino locales independientes dentro de un mismo edificio en virtud de la correspondiente división de la propiedad horizontal, tal y como resulta del título inscrito.

Por tratarse de un solar edificado y de una edificación patrimonializada compatible con el planeamiento, el Proyecto de Reparcelación Forzosa modificado propone la adjudicación de ambas fincas registrales (integrantes del mismo edificio) a sus titulares, sin alteración física o jurídica alguna. Instrumentalmente, a fin de evitar la ficción de constituir un condominio transitorio y producir una nueva división horizontal,

han sido consideradas como dos fincas independientes, si bien se deja constancia de que el Proyecto de Reparcelación Modificado pretende mantener la división horizontal preexistente, y los dos locales independientes, constituidos como fincas registrales, en los términos que resultan del título actualmente inscrito, con el mismo régimen jurídico que antes tenían, aun cuando, como excepción a aquel régimen jurídico ambas fincas quedan sujetas al pago de las cargas de urbanización que, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa modificado les correspondan.

4.4. Relación y valoración de edificaciones, obras plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

En relación con este particular, el Proyecto ha aplicado el criterio legal, según el cual las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación Forzosa en concepto de gastos de urbanización. Asimismo, se ha considerado que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

La tasación de estos elementos se efectúa en el propio Proyecto de Reparcelación Forzosa, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa, de tal modo que las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación Provisional, en su caso, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización, de proyectos y de gestión.

Por tanto, sólo los bienes que deben desaparecer como consecuencia de la ejecución del planeamiento y que preexistían a él pueden ser objeto de indemnización, con las siguientes limitaciones:

a).– Sólo son indemnizables aquellas construcciones o edificaciones que, existiendo al tiempo de ejecución del planeamiento, tienen algún valor residual. Por tanto, si existían al tiempo de la aprobación del planeamiento y ya no existen en la actualidad es evidente, que su extinción no se debe a la ejecución del planeamiento y no deben ser indemnizadas.

Por otra parte, el coste de demolición de aquellas indemnizaciones que hubieran sido declaradas en ruina, y por tanto, debieran haber sido demolidas con anterioridad a la ejecución del Planeamiento y no lo han sido, podrá ser íntegramente

repercutido en la Cuenta de Liquidación Provisional del propietario de las mismas.

b).– En todo caso, es obvio que sólo son indemnizables las edificaciones, construcciones, instalaciones y actividades amparadas por la legalidad, es decir que gocen de la correspondiente licencia.

El Anexo denominado "Valoración de indemnizaciones ", recoge la relación de las fincas aportadas sobre las que recae alguna de ellas, así como la declaración de su incompatibilidad con el planeamiento y la valoración de la correspondiente indemnización. Los conceptos indemnizables son los siguientes:

- Valoración de los bienes inmuebles; plantaciones, vallados, invernaderos, porches, pavimentos, viviendas, naves e instalaciones.
- Valoración por traslado o cese de actividad.

Para la **Valoración de los Bienes Inmuebles**, se ha procedido en primer lugar a la identificación de los elementos que pertenecen a cada finca aportada, aplicándoles posteriormente un módulo económico de construcción. En el caso de las edificaciones se ha utilizado el Módulo Básico de la Construcción ($MBC_2 = 600,00 \text{ €}$), en aplicación de acuerdo con las Normas Técnicas "Valoración Catastral de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana" Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, y de conformidad con lo indicado en el Informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión de Suelo del Servicio de Gestión Urbanística.

La **Valoración por traslado o cese de actividad**, se ha efectuado sobre aquellas empresas que actualmente están desarrollando una actividad industrial, y que a causa de la ejecución del planeamiento y por su incompatibilidad con él, deben trasladar su actividad a una nueva ubicación. La valoración del traslado de la actividad deberá atender a los siguientes conceptos:

- Gastos apertura de la nueva actividad.
- Gastos de instalación.
- Gastos de acondicionamiento del nuevo local.
- Gastos de traslado.
- Gastos de sustitución.
- Gastos de indemnización al personal.
- Gastos de indemnización por cambio de contrato de arrendamiento.
- Indemnización por pérdida temporal de beneficios.

CAPITULO V. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

Como ya se ha explicado con anterioridad, tras la aplicación de los coeficientes de ponderación por razón de tipos edificatorios, se establece una valoración homogeneizada, medida en unidades de aprovechamiento, para todo el aprovechamiento resultante en la Unidad de Ejecución. Sin embargo, para la adjudicación de las parcelas, se producirá la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación, en relación con el tipo edificatorio que, en cada finca de resultado, proceda.

La cuota definitiva de participación de cada propietario en los beneficios y cargas derivados del planeamiento en el seno de esta Unidad de Ejecución, guarda relación directa con el derecho de que resulte titular en virtud de la adjudicación de parcelas resultantes.

El Anexo denominado "Fincas resultantes", 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.

La ficha descriptiva de las fincas resultantes, asimismo incorpora la afección real que grava las fincas de resultado en los supuestos de que esta afección exista. La correspondencia entre las fincas aportadas y las resultantes, integrará, también el contenido de estas fichas, en un doble sentido. En primer lugar, para permitir el control urbanístico al Ayuntamiento, mediante la comprobación de la procedencia de los derechos que dan lugar a la adjudicación. La correspondencia real entre fincas aportadas y resultantes, consta al reverso de las correspondientes fichas, de modo que queda determinado qué fincas de reemplazo se subrogan realmente en las aportadas, a los efectos de permitir el traslado de cargas procedentes de las fincas aportadas que no hayan sido extinguidas como consecuencia de la aprobación del Planeamiento.

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

CAPITULO VI. ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

6.1. Criterios para la adjudicación.

En este punto, el Proyecto se remite a lo preceptuado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, si bien, como se ha indicado con anterioridad, se ha tratado de potenciar la adjudicación independiente de parcelas a un único titular, evitando la generación de situaciones de proindivisión que dificultan el desarrollo urbanístico efectivo y la ejecución material de Proyectos, salvo en los casos expresos que han sido solicitados al Agente Urbanizador por un grupo de propietarios.

De otro lado, debemos recordar en este punto los criterios derivados de los condicionantes previos y externos de este Proyecto de Reparcelación Forzosa que, por haber quedado expuesto al Capítulo IV de esta memoria, no serán reproducidos en aras de la brevedad.

Los criterios de adjudicación en una Reparcelación Forzosa, deben cumplir lo regulado en el artículo 70 de la LRAU, son los que siguen:

A) El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de ponderación por uso a que se ha aludido reiteradamente a lo largo de esta Memoria.

La finca adjudicada al propietario se formará, si es posible con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Debe recordarse lo ya indicado en cuanto a las exigencias derivadas de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, a los criterios de adjudicación y a la necesidad de potenciar la adjudicación en parcela, con preferencia al criterio de proximidad entre las fincas aportadas y las resultantes. No obstante, tal y como ha establecido la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, la aplicación de este criterio exige que el propietario de suelo tenga derecho a que le sea adjudicada finca de reemplazo independiente y, por otra parte, es obvio que si tal derecho se alcanza por agregación de los aprovechamientos subjetivos procedentes de diversas fincas aportadas, cada una de las cuales se encuentra en distinta ubicación, el criterio de superposición no resulta aplicable, en sentido estricto, para todas ellas.

B) La adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, adjudicándole la Reparcelación Forzosa éstas sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.

C) A la Administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante, el Urbanizador podrá proponer y la Administración actuante aceptar otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes..

D) No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Este criterio ha sido matizado, de forma que, en ocasiones se ha producido una adjudicación en proindiviso a tres adjudicatarios, potenciando el criterio de adjudicación sobre parcela, en el bien entendido de que nada impide a los condueños la adquisición recíproca de sus participaciones mediante la utilización de la técnica prevista en el artículo 70 L.R.A.U..

E) Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas.

Por lo demás, se hará sucinta explicación de las decisiones adoptadas en aplicación de los criterios y normas que resultan aplicables al presente caso.

F) Los bienes de titularidad dudosa recibirán adjudicación sobre parcela, adjudicándola fiduciariamente al Ayuntamiento, o bien no recibirán adjudicación, sino que, por el contrario se procederá a la adjudicación sustitutoria a metálico, de tal modo que el importe de la adjudicación quedará consignado en la Caja General de Depósitos u Organismo que el Excmo. Ayuntamiento designe a disposición de quien acredite ser titular de los referidos bienes. Tales adjudicaciones son las que resultan del Anexo de Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa y del propio Anexo de Fincas Resultantes que se adjunta a la presente Memoria.

6.2. Adquisición del excedente de aprovechamiento por parte del Agente - Urbanizador.

De conformidad con lo previsto en el Capítulo 9 del Convenio suscrito entre el Urbanizador y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, Cláusula **9.1**, *"...En aplicación de lo previsto art. 70.C) de la LRAU, el urbanizador, con ocasión de la presentación del proyecto de reparcelación forzosa, podrá proponer que se le adjudiquen los terrenos edificables en que se materialicen los excedentes de*

aprovechamiento, afectos a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, debiendo el urbanizador compensar al Ayuntamiento en la forma que se especifica más adelante. El Ayuntamiento podrá aceptar tal propuesta con motivo de la adopción del acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación forzosa; o bien rechazarla, en cuyo caso se requerirá al urbanizador para que corrija en tal sentido el proyecto de reparcelación forzosa con carácter previo a su aprobación..."

Tal oferta se concreta en el presente Proyecto, una vez aceptada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de modo que, en el Anexo "Tablas" se refleja, en la última fila de la hoja 7, el excedente de aprovechamiento del Sector que se adjudica al Agente Urbanizador por esta vía. Dicha adjudicación se produce en las parcelas 4-3, 4-4.1, 5-2, 5-4, 6-5.1 y 27-1.4, y son, precisamente, estas parcelas las que el urbanizador adquiere.

6.3. Adjudicaciones.

Existen en el presente proyecto un total de 26 fincas adjudicadas de dominio y uso público (jardines, escolar, deportivo, servicios públicos y viales) y el resto, hasta un total de 110 fincas de reemplazo son de titularidad privada. Tras la aplicación del complejo proceso de reparcelación, las adjudicaciones y la procedencia de los correspondientes derechos se explica detalladamente en cada una de las fichas descriptivas de las fincas de resultado, a las que nos remitimos en evitación de innecesarias repeticiones.

Al respecto, se considera necesario expresar algunas de las decisiones adoptadas en materia de adjudicaciones y que determinan la modificación del Proyecto de Reparcelación Forzosa inicialmente sometido a información pública.

Así, y con carácter general, algunos de los cambios derivan de una modificación del área reparcelable que afecta a los suelos exteriores, por cuanto, no se considera por parte del Ayuntamiento que sea necesaria la conexión consistente en la ejecución de un jardín en la Calle del Actor Daniel Benítez; y en otros debido a que el Servicio de Patrimonio ha identificado determinados suelos necesarios para la ejecución de conexiones como de titularidad municipal, por lo que la gestión urbanística para su obtención deviene innecesaria. En sentido contrario, la incorporación como suelos necesarios para la ejecución de conexiones de los titulados por PAMISIL S.L. determina un incremento de los derechos de la referida mercantil que se manifiestan en la adjudicación de una finca de reemplazo de mayores dimensiones en la manzana 7, de modo que se ha desplazado la adjudicación a INMOBILIARIA URBIS S.A. que se proponía en el Proyecto de Reparcelación Forzosa inicialmente presentado a la manzana 21, lo que ha permitido la concentración de sus adjudicaciones.

En otros casos, como consecuencia de los cambios en la modalidad de

retribución al urbanizador aplicables, bien por admitirse el pago en metálico a causa de la estimación de alegaciones; bien por aplicarse la modalidad de retribución en especie al Ministerio de Fomento respecto de los bienes que, finalmente, se han considerado de su titularidad, sin perjuicio de su deber de aportar los títulos correspondientes. En este mismo orden de cosas, el tratamiento de los suelos destinados a viales no considerados de titularidad municipal por el Servicio de Patrimonio, o los suelos en su día afectados por las actividades del extinto Consell Metropolità de L'Horta, ha determinado cambios en las adjudicaciones propuestas a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, ya que dichos suelos no reciben adjudicación de finca de reemplazo, sino indemnización sustitutoria de adjudicación, quedando adjudicados en exceso de su derecho al Ayuntamiento de Valencia, que, como consecuencia, deberá correr con los gastos derivados del pago de las correspondientes indemnizaciones y de las cargas de urbanización.

Otros cambios en las adjudicaciones derivan del acusado proceso de compraventas producido y acreditado en el expediente, que no solo ha reducido el número total de titulares, sino que ha permitido concentrar adjudicaciones, tal y como recomendaban los informes emitidos por los servicios municipales y solicitaban los interesados. Este mismo criterio ha sido aplicado, también al Excmo. Ayuntamiento de Valencia que recibe la adjudicación de fincas resultantes de considerables dimensiones, (bien en concepto de pleno dominio, bien fiduciariamente al amparo del art.103.4 R.G.U) en las manzanas números 3,4,6,19,21 y 28.

Los cambios como consecuencia de la estimación de alegaciones van más allá, como es el caso de la familia Olmos Tarín, de modo que a petición de algunos de sus miembros se ha reducido la situación de condominio al máximo. D. Ramón, D. José y D. Rafael Olmos Tarín solicitaron la adjudicación en finca de reemplazo independiente, pero esta solución no resultaba viable (Fincas resultantes 7.1 y 18.3), ya que, la existencia de construcciones compatibles con el planeamiento que, por tanto, debían permanecer ha exigido adjudicar las parcelas en que se ubican las referidas construcciones a los mismos titulares de las correlativas fincas aportadas. Si ha sido posible, en cambio, producir la adjudicación en finca diferenciada a LLOGUER RESIDENCIAL S.L. y D^a Amparo Olmos Aparisi. En resumen, las dos fincas resultantes de uso terciario (7.1 y 18.3), así como la de uso residencial destinada a Viviendas de Protección Pública se adjudican a D. Ramón, D. José y D. Rafael Olmos Tarín. Por su parte, se adjudica solo a D. Rafael Olmos Tarín, la finca resultante de uso residencial destinada a viviendas de renta libre 21-1.1, en tanto que la finca resultante 14-2.2, de uso residencial destinada a viviendas de renta libre se adjudica a LLOGUER RESIDENCIAL S.L. con D^a Amparo Olmos Aparisi.

Circunstancia parecida, al evitar la formación de un condominio con las fincas de todos los miembros de la familia Orti Orti, ha permitido efectuar adjudicaciones diferenciadas a D. Miguel Belloch Gil y su esposa D^a Consuelo Orti Ortí, en la finca resultante 5.1-5.1.1.El resto de los derechos de la Sra.Orti Orti, junto con los

procedentes de la finca 64-H/118 y 110/118, de titularidad de sus padres D. Enrique Orti Antequera y D^a Consuelo Orti March han sido adjudicados junto con los derechos de su hermano D. Enrique Orti Orti en la finca resultante nº 17.1.1, recurriendo a un ligero exceso de adjudicación a fin de evitar incrementar el nº total de integrantes del condominio.

6.4. Cargas que gravan las fincas y que tienen su origen en el proceso reparcelatorio.

Las fincas resultantes de la Reparcelación adjudicadas a propietarios que haya abonado al Urbanizador su retribución en especie, quedan exentas de esta afección. Del mismo modo la afección real quedará reducida en idéntica cantidad en que conste la existencia de garantía real o financiera bastante prestada por los propietarios de suelo que abonen al Agente Urbanizador su retribución en metálico. (art. 72.1.C) de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística)

En cualquier caso, cabe recordar que el Agente Urbanizador en cumplimiento de sus obligaciones, según lo previsto en la vigente L.R.A.U. y en el Convenio Regulador tiene efectuada entrega del aval correspondiente al 7% de la obra de urbanización en la caja municipal, lo que supone garantía legal suficiente de ejecución de las obras de urbanización.

Debe señalarse, con independencia de lo anterior, que existen dos tipos de fincas que cuentan con limitaciones derivadas del propio planeamiento que se ejecuta.

En primer lugar, las fincas de resultado que constituyen espacios libres de titularidad privada vinculados a más de una finca de resultado edificable en altura (tal y como ocurre, p.e. en el caso de las manzanas 3, 4, 5 y 6). En este caso, si el espacio libre privado da servicio a una sola finca edificable en altura, se considera parte de la misma finca aportada que se describe con su total superficie y con indicación expresa de la parte de ella que es edificable en altura y de la parte que, en cambio, solo es ocupable en subsuelo, por estar calificada como espacio libre de titularidad privada. Sin embargo, cuando estos espacios libres dan servicio a más de una finca resultante de las edificables en altura, el tratamiento ha de ser distinto, ya que si se adjudicara como finca independiente, podría ser enajenada con independencia de las edificables en altura, lo que, sin duda generaría un problema grave debido a la necesidad de constituir, por ejemplo, servidumbres de luces y vistas, o incluso, a la previsión de acceso de los vehículos de emergencia por ambas fachadas del edificio, lo que exige la disponibilidad de dichos terrenos o, en su caso, el carácter público de tales accesos.

Para evitar este problema los espacios libres privados se definen como fincas independientes vinculadas 'ob rem' a las fincas colindantes edificables en altura, de forma que su titularidad corresponde a quien sea titular de los predios edificables en altura en proporción directa al aprovechamiento subjetivo de que cada uno de ellos sea titular. Esta es la solución, si bien es cierto que las referidas fincas tienen una limitación (como consecuencia del indicado condominio) que necesariamente deriva de la ordenación pormenorizada contenida en los instrumentos de planeamiento de cuya ejecución se trata.

En segundo lugar, en las fincas de resultado ubicadas en las manzanas 21 y 24 se suceden, en línea de fachada, y sin solución de continuidad parcelas destinadas a soportar edificaciones en altura, y otras de uso terciario, solo edificables en una planta. Es obvio que las parcelas de uso terciario son edificables en los términos y altura que el planeamiento establece y que, en tanto dicha altura se haya rebasado deben soportar la servidumbre de luces y vistas de los predios colindantes, es decir, de los solares que soportan edificaciones en altura. Así se indica sucintamente en las fichas descriptivas de las fincas de resultado. No obstante, con independencia de la situación objetiva de las indicadas fincas, es igualmente obvio que la existencia de la servidumbre exige que los predios dominante y sirviente sean propiedad de distinto titular (artículo 530 del Código Civil), puesto que la confusión de derechos entre el titular del predio sirviente y el dominante, constituye una causa de extinción del derecho real de servidumbre (artículo 546.1 del referido Código Civil). De este modo, la utilización de la técnica de concentración de adjudicaciones, en el caso de las mercantiles INMOBILIARIA URBIS S.A., FERROVIAL S.A. y VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U., ha permitido resolver este problema en tres de los cuatro casos existentes, al adjudicar a un mismo titular los derechos correspondientes a los edificios de uso residencial y del colindante edificio de uso terciario, de modo que mediante la confusión de derechos desaparece esta circunstancia.

CAPITULO VII. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

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, de modo que, si a posteriori, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, 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.

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

CAPITULO VIII. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

En este apartado se detallan y describen las tablas que se incorporan al proyecto y que figuran en el Anexo "Tablas del proyecto de Reparcelación Forzosa". En las mismas aparecen reflejadas la identificación de fincas y titulares, los derechos de aprovechamiento, la cuantificación y tasación de bienes y derechos, la cuenta de liquidación provisional, la retribución del Agente Urbanizador, así como las adjudicaciones en aprovechamiento e indemnizaciones equivalentes.

Las tablas cumplen una doble función. En primer lugar, proporcionar a los interesados la información sustantiva relativa a las diversas operaciones practicadas sobre las fincas aportadas a la reparcelación, las adjudicaciones y la información económica referida a cada propietario y finca. La segunda, constituir la guía de entrada a un Proyecto de Reparcelación Forzosa que, por su volumen y complejidad técnica resulta de difícil utilización y comprensión por los propietarios y demás titulares de bienes y derechos afectados.

Dichas tablas son las siguientes:

- DERECHO APORTADO NETO. En esta tabla, aparecen las fincas aportadas agrupadas por propietarios. En las siguientes columnas, la superficie aportada por cada parcela y la conversión de la misma en aprovechamiento subjetivo, y tras la definición del tipo de retribución al urbanizador, el derecho aportado neto por parcela y el total por propietarios.
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. Comienza con la entrada del derecho aportado neto total calculado en la anterior tabla, para continuar con dos bloques de columnas que son el derecho adjudicado y la cuenta de liquidación provisional. En esta tabla se calcula el derecho que se adjudica a cada propietario, en que fincas se materializa, la cuantificación y tasación de bienes y derechos, y el saldo total que le corresponde pagar o recibir.
- FINCAS RESULTANTES PRIVADAS. En esta tabla se indica para cada una de las fincas resultantes, los titulares adjudicatarios, la superficie de suelo edificable, la edificabilidad homogeneizada, la edificabilidad Residencial y Terciaria, las cuotas de participación porcentual en los condominios que, en su caso, se creen en las fincas de resultado, y el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, expresado, no solo para la total finca de resultado, sino también, para las referidas cuotas indivisas de participación, conscientes de que cada cuota indivisa puede tener diferente tratamiento, bien en función de la modalidad de retribución aplicada, o de la existencia

de indemnizaciones a percibir, o de la existencia de excesos de adjudicación que requieran compensación a los correlativos propietarios que no han recibido adjudicación de su derecho sobre parcela.

- VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES PROCEDENTES DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.
- CALENDARIO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LAS FINCAS ADJUDICADAS AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

8.1.- Derecho aportado neto.-

Esta hoja de cálculo está ordenada por propietarios, pretende agrupar todas las fincas aportadas de un mismo propietario para calcular el derecho aportado neto total.

La primera columna Polígono, indica a cual de los cuatro polígonos (116, 118, 141 y 142) de referencia del catastro de 1928/1931, pertenece cada una de las fincas aportadas.

La siguiente columna Parcela, indica el número asignado siguiendo la numeración aplicada en el plano catastral de 1.928/1.931 de los polígonos anteriores.

La denominación de las Subparcelas, ha sido asignada por el equipo redactor en la identificación de las distintas fincas registrales aportadas, y permite concretar sobre plano la ubicación de la finca aportada, aún cuando dicha finca aportada no existiera al tiempo de elaborarse el catastro de rústica de 1.928/1.931.

La columna Titular, identifica a los distintos propietarios que aparecen en las fichas descriptivas de las fincas aportadas. No se incluye, en cambio a quienes se citan en tales fichas como interesados en cada una de las fincas. En el caso de la denominación de "titularidades dudosa", en la hoja de cálculo no aparecen los titulares entre los que existe la duda o, en su caso el litigio. No obstante, en el caso de las fincas resultantes formadas con los derechos de fincas aportadas de titularidad dudosa que, en aplicación del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978 se adjudican fiduciariamente al Ayuntamiento de Valencia, se incluye una breve referencia que permite identificar el origen de la duda.

La columna Superficie Aportada, se corresponde con la superficie real interior de la finca aportada.

La siguiente columna se corresponde con el cálculo del coeficiente de participación "Ki", que es el resultado de dividir la superficie aportada por cada parcela entre la Superficie total con derecho de aprovechamiento aportado.

La Superficie total con derecho de aprovechamiento aportado, es la diferencia entre las siguientes magnitudes:

- La superficie del área de reparto (582.943 m²s), integrada por la superficie del Sector (567.182 m²s) así como por la superficie de 15.761 m²s de sistemas generales externos que deben ser obtenidos con cargo al Sector.
- La superficie de los bienes de dominio y uso público de titularidad municipal obtenidos por cesión urbanística obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Valencia (13.392,69 m²s). En estas parcelas de cesión el coeficiente Ki como el resto de los cálculos serán 0,00.

El Aprovechamiento Objetivo se calcula multiplicando el coeficiente Ki por la edificabilidad total homogeneizada del sector (433.772,34 m²th).

Y, a partir de este punto, todos los cálculos se realizarán con edificabilidad homogeneizada.

En la definición del denominado "Aprovechamiento objetivo", como se ha expuesto, ya ha sido tenida en cuenta la superficie de los suelos exteriores que debían ser obtenidos con cargo al Sector y materializar su aprovechamiento dentro del mismo. En consecuencia, se obtiene el aprovechamiento Subjetivo como resultado de aplicar una disminución del 10% al ya citado "aprovechamiento objetivo". La diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo, descontado el excedente de aprovechamiento que, en su caso, se adquiera mediante la aportación de suelos dotacionales externos, se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Valencia como Excedente de Aprovechamiento.

La columna Retribución en Especie al Urbanizador (R'), se obtiene al aplicarle al aprovechamiento subjetivo el coeficiente R' (0,457360291).

Así mismo, la columna Retribución en Especie al Urbanizador (R), se obtiene al aplicarle al aprovechamiento subjetivo el coeficiente R (0,559563057).

Se aplica el coeficiente R' a aquellos propietarios que perciben una indemnización propia superior al coste que tendrían que soportar por el prorrateo o repercusión de este concepto, es decir, el resultado del saldo total por indemnizaciones sería positivo, o si se prefiere, resultan acreedores frente a la cuenta de liquidación provisional en concepto de indemnizaciones. En caso contrario se les ha aplicado el coeficiente R. De este modo, puesto que las cargas de urbanización son soportadas al Urbanizador (con motivo de la retribución en especie), los adjudicatarios de fincas de resultado que retribuyen en especie solo pueden encontrarse en dos situaciones, o bien su saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional es igual a "0" (al retribuir en especie las cargas de urbanización y las indemnizaciones), o bien el referido saldo es positivo a su favor, si el importe de las indemnizaciones a percibir es superior a las que le correspondería pagar. En este caso el saldo resultante a su favor sería, precisamente,

la citada diferencia, dado que las cargas de urbanización en sentido estricto son asumidas por haber retribuido en especie.

La siguiente columna Adquisición del suelo por imposibilidad de adjudicación, son aquellas propiedades que salen a metálico en la reparcelación, ya que no han manifestado su deseo de participación en la misma, y además su derecho después de retribuir en especie al urbanizador es menor del 15% de la parcela mínima del sector. A estos efectos, es relevante concretar cual es la parcela mínima existente en el Sector, tal y como seguidamente se expone:

La superficie de la parcela mínima es 200 m²s. La menor de las alturas máximas es de 8 plantas, y a ello debe aplicarse el coeficiente de homogeneización aplicable a las viviendas de protección pública, con el siguiente resultado:

$$200 \text{ m}^2 \times 8 \text{ plantas} / 1,111 \text{ (coef. homogeneización)} = 1440,14 \text{ m}^2\text{th}$$

El 15% de la parcela mínima equivale a:

$$1440,14 * 0,15 = \mathbf{216 \text{ m}^2\text{th}}$$

Todo el aprovechamiento correspondiente a estas parcelas (23.273,49 m²th), se utiliza para los ajustes de adjudicaciones entre diversos propietarios.

La columna Derecho Aportado Neto, se produce del resultado de restar al Aprovechamiento subjetivo de cada parcela, las siguientes columnas de retribución en especie, obteniendo así el derecho que aporta cada parcela. En aquellos casos en los que el coeficiente sea igual a cero, estas parcelas recibirán compensación económica sustitutoria.

En la columna Derecho Aportado Neto Total, están agrupados los derechos de cada uno de los propietarios o bien agrupación de propietarios que recibirán adjudicación en proindiviso.

Por último en la columna Indemnizaciones, están insertadas las indemnizaciones calculadas en el Anexo Indemnizaciones para cada una de las parcelas aportadas. Aquellas parcelas que son proindivisos se divide la indemnización para cada propietario según su cuota de participación.

En cuanto a la distribución de las filas de la tabla, los últimos grupos de parcelas que coinciden todas ellas con la calificación de titularidad dudosa, se han agrupado para la adjudicación de sus derechos en la siguiente forma:

- Titularidad dudosa – CMH.

Son aquellas parcelas en las que el extinto Consell Metropolità de L'Horta elaboró, aprobó y en parte ejecutó un Proyecto de Expropiación para la apertura de determinados viales, sin que conste la existencia de título inscribible alguno a favor del Ayuntamiento. Estas fincas han sido calificadas de titularidad dudosa y,

por su escasa cuantía, -individualmente consideradas- no reciben adjudicación de finca resultante, si no indemnización sustitutoria de adjudicación.

Los derechos procedentes de estas fincas han sido adjudicados en exceso de su derecho a diversos propietarios, principalmente al Ayuntamiento de Valencia. Dicha adjudicación se ha producido en pleno dominio y no con carácter fiduciario.

- Titularidad dudosa – T.D.A.

Aun cuando no quedan identificados en los informes emitidos, hasta la fecha, por el Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia, por tratarse de calle abierta al público es aparentemente un bien de dominio y uso publico local.

- Titularidad dudosa – Ministerio de Fomento.

Son aquellas parcelas afectadas por el Proyecto de Expropiacion para la apertura y urbanizacion del viario correspondiente a la Ronda Sur de Valencia, Conexión entre las calles Archiduque Carlos y San Vicente, tramitado por la Demarcacion de carreteras del Estado de la Delegacion territorial del Ministerio de Fomento. Estas fincas retribuyen en especie y el derecho restante se adjudica fiduciariamente al Ayuntamiento.

Al final de la tabla se incluye el aprovechamiento correspondiente a Sistemas Generales Externos, de 15.761 m²s.

Y seguido de la anterior, se ha situado el Excedente de Aprovechamiento Municipal, calculado en el modo expuesto anteriormente. Conviene, no obstante matizar que con cargo a este excedente de aprovechamiento se obtienen los suelos necesarios que garanticen las conexiones viarias con la urbanización existente y que todavía no son de titularidad municipal, así como los suelos dotacionales externos que están incurso en expedientes de expropiación. Se indica con un doble asterisco en la casilla correspondiente al derecho aportado neto por el Excedente de Aprovechamiento, que resulta de restarle el derecho que le corresponden a los suelos de conexión externa y los suelos dotacionales externos.

En la última página se incluye un listado, de aquellas Parcelas Externas al sector que se deben incorporar al proyecto de reparcelación para realizar las conexiones necesarias con la urbanización existente. Estas parcelas se incluyen en el Proyecto de Reparcelación ya que el suelo debe ser obtenido con carácter previo a su ocupación, en cuyo caso se reconoce a su titular el aprovechamiento correspondiente que minora el excedente de aprovechamiento.

Dado que estas parcelas están en suelo urbano cuyo destino es el dotacional, el aprovechamiento es igual a la unidad 1 m²t/m²s, que se transforma en unidades de aprovechamiento o edificabilidad homogeneizada según la relación 1 m²t = 0,983651 m²h.

Los Suelos de Uso Dotacional Externos al sector (SE-1, SE-2, SE-3, SE-4, SE-5, SE-6, SE-7, SE-8, SE-9, SE-10, SE-11, SE-12, SE-13 y SE-14). Se corresponden a suelos dotacionales externos que reciben aprovechamiento en el sector a cargo del Excedente de Aprovechamiento Municipal. También se trata, en todos los casos de Suelo Urbano, por lo tanto el aprovechamiento subjetivo es igual a 0,983651 m²th/m²s. Además al pertenecer a otros polígonos de la ciudad de Valencia, se les aplica el Valor de Repercusión Básico. La representación gráfica de estas parcelas aportadas está en los planos 2.2.

A los efectos de agrupar los derechos aportados por los diversos propietarios, las parcelas que tienen un (*) pertenecen a propietarios de otras fincas aportadas fuera del sector, y que por lo tanto al derecho aportado neto se le debe sumar el derecho aportado neto exterior.

2.- Cuenta de liquidación provisional.-

La hoja de cálculo "Cuenta de Liquidación Provisional" está ordenada por propietarios con su "derecho aportado neto total", Los propietarios de suelo que no reciben adjudicación de finca de reemplazo o porción indivisa de ella, se incluyen en la columna "Adquisición del Suelo por imposibilidad de adjudicación", y recibirán la pertinente indemnización económica sustitutoria de adjudicación.

Esta hoja de cálculo, por expresarlo de modo directo y gráfico, es la continuación de la anterior, y en ella se incluyen dos bloques diferenciados, uno referente al derecho adjudicado y el otro referente a la cuenta de liquidación provisional.

Derecho adjudicado

En primer lugar se indica la finca en la que se propone la materialización de su derecho, en segundo lugar el derecho adjudicado parcial. Los propietarios de suelo que no reciben adjudicación de finca de reemplazo o porción indivisa de ella, aparecen con el guarismo "cero".

La columna referente al Derecho adjudicado total, es la suma de todas las adjudicaciones que recibe un mismo propietario.

Los excesos y defectos de adjudicación, se corresponden a la diferencia entre el derecho aportado neto total y el derecho adjudicado total. La utilización de esta técnica con carácter complementario de las adjudicaciones sobre parcela, es inherente a la imposibilidad de producir adjudicaciones en cuantía exactamente coincidente con el derecho que aporta, aunque se ha procurado que las diferencias sean mínimas.

El coeficiente K_i expresa el resultado de dividir el derecho adjudicado total entre la edificabilidad total del sector.

Cuenta de Liquidación Provisional por Propietarios

En este apartado se incluyen todos los conceptos que los propietarios de las parcelas deben pagar o cobrar como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

La primera columna fija el importe de la unidad de aprovechamiento a los efectos de liquidar los Excesos y Defectos de adjudicación. El valor de repercusión es de 64,45 € por cada metro cuadrado de techo homogeneizado sin urbanizar. Por lo tanto el resultado será positivo cuando el propietario tenga un defecto de adjudicación y será negativo cuando reciba un exceso.

En la siguiente columna se indican el Total de los Elementos/Derechos de las fincas aportadas agrupadas también por propietarios, y expresa el importe de las indemnizaciones por destrucción de bienes y extinción de derechos o cese y, en su caso, traslado de actividades que se han calculado en el Anexo de Valoración de Indemnizaciones.

Las indemnizaciones de los Bienes Inmuebles repercuten directamente sobre los propietarios de las parcelas, que tienen derecho a cobrarlas. Mientras que las indemnizaciones por traslado de actividad las recibirán las empresas arrendatarias que están realizando alguna actividad en el sector. Estas aparecen al final de la hoja de cálculo. También aparece al final de la hoja de cálculo las indemnizaciones de las fincas aportadas 19C/141 y 77/118. Debido a la estimación de alegaciones, la indemnización de la parcela 19C/141 no repercute directamente sobre el propietario actual del suelo, y una sexta parte de la indemnización de la finca 77/118 es de titularidad dudosa.

La siguiente columna Requerimientos, contiene el depósito o pago de la cantidad indicada en los diversos requerimientos practicados. Se produce en las fincas resultantes siguientes:

4-4.2: Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. requiere a Colesa Edificaciones y Obras Levantinas, S.L., por valor de 1.200 € por m²t.

15.2-15.2.1: Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. requiere a Pau Avenida de Francia, S.A., por valor de 1.200 € por m²t.

27.1.1: Josefina Alvarez Morato y otros, requieren a Promovazan, S.L., por valor de 800 € por m²t.

La cuarta columna Por Indemnizaciones, se calcula el prorrateo o repercusión por cada adjudicatario de fincas de resultado del importe total de las indemnizaciones, y se expresa como K_i x el total de las Indemnizaciones (6.392.780,01 €), que son la suma de las Indemnizaciones de los Bienes Inmuebles y de las Indemnizaciones por Traslado de Actividad.

En aquellos propietarios en los que el coste "Por Indemnizaciones" resulta 0,00 €, indica que del coste derivado por este concepto se hace cargo el urbanizador, ya que el propietario ha pagado en especie la totalidad de las cargas de urbanización, incluidas las indemnizaciones mediante la aplicación del coeficiente de retribución R. Estos propietarios se distinguen en la hoja de cálculo por tener las celdas de todas sus filas en color verde.

En la columna Por Cargas de Urbanización, se produce el prorrateo o repercusión por cada adjudicatario de fincas de reemplazo del total de las cargas urbanísticas y se expresa como $K_i \times$ total de las Cargas Urbanísticas (28.607.872,83 €).

En aquellos propietarios en los que este saldo resulta 0,00 €, indica que del coste derivado por este concepto se hace cargo el urbanizador, ya que el propietario ha pagado en especie los costes de urbanización, mediante la aplicación del coeficiente de retribución R' o bien del coeficiente de retribución R. Estos propietarios se distinguen en la hoja de cálculo por tener las celdas de todas sus filas en color amarillo y en color verde, respectivamente.

La columna Saldo Parcial es la suma de los cuatro conceptos anteriores.

La columna Saldo Total es la suma de los saldos parciales.

Cuando un propietario, o grupo de propietarios recibe más de una finca, bien sea en su totalidad o en proindiviso, el saldo parcial se calcula distribuyendo de forma homogénea el saldo total del propietario o grupo de propietarios sobre el derecho adjudicado parcial de cada finca de resultado adjudicada.

Cuenta de Liquidación Provisional – Agente Urbanizador

Al Agente Urbanizador se le atribuyen los costes por Cargas Urbanísticas y por Indemnizaciones de aquellos propietarios que retribuyen en especie.

Retribución en especie por Cargas Urbanísticas

Se refiere a la retribución abonada por los propietarios que solo retribuyen en especie para compensar las cargas urbanísticas de las que se hará cargo el urbanizador. Por lo tanto este coste se calcula $K_i \times$ Total de las Cargas Urbanísticas, sin incluir las indemnizaciones. Estos propietarios están señalados en la hoja de cálculo en color amarillo.

Retribución en especie por Cargas Urbanísticas incluyendo las Indemnizaciones

Se refiere a la retribución abonada por los propietarios que retribuyen en especie para compensar las cargas urbanísticas y los costes de indemnización de los que se hará cargo el urbanizador.

Por Indemnizaciones se calcula $K_i \times$ total de las Indemnizaciones.

Y por Cargas de Urbanización se calcula $K_i \times$ Total de las Cargas Urbanísticas. Estos propietarios están señalados en la hoja de cálculo en color verde.

Saldo Total

Es el resultado de sumar los dos costes anteriores.

En las últimas filas de la hoja de cálculo, aparecen los sumatorios de todas las columnas. Se puede comprobar que las indemnizaciones positivas y negativas se compensan. Y que el saldo total de la Urbanización es igual a las Cargas Urbanísticas (28.607.872,83 €).

En cuanto al **Agente Urbanizador** "Desarrollo Urbano de Patraix, S.A.", participa en la cuenta de liquidación provisional, por un lado como propietario y por otro como agente urbanizador. Para calcular el saldo parcial de las fincas adjudicadas a Desarrollo Urbano de Patraix, S.A., se ha repercutido también el saldo total que aparece al final de la cuenta de liquidación del agente urbanizador.

8.3.- Fincas resultantes privadas

Las Fincas Resultantes Privadas se enumeran como en el Plan Parcial, así es que el Nº de Bloque, coincide con las tablas del Plan Parcial.

La siguiente columna Nº de Finca, corresponde con las Fincas Resultantes de Titularidad Privada, son un total de 110 fincas edificables.

En la columna Titular, aparecen los distintos titulares de las fincas resultantes.

La columna Superficie, expresa la superficie suelo de la finca edificable.

La Edificabilidad Homogeneizada, se corresponde con la edificabilidad homogeneizada de cada una de las fincas. En el caso de fincas adjudicadas a un solo titular coincide con el "Derecho Adjudicado Parcial" que aparece en la "Cuenta de liquidación Provisional".

La Edificabilidad Residencial, es la edificabilidad real destinada a uso residencial. Se obtiene, en viviendas de renta libre, restándole a la edificabilidad homogeneizada la edificabilidad de terciario en planta baja, que normalmente es el 85% de superficie en planta. Y en el caso de viviendas de protección oficial convirtiendo la edificabilidad homogeneizada en real multiplicándola por el coeficiente de homogeneización 1,111, ya que las fincas de VPP no tienen uso terciario en planta baja.

Las fincas 5-3, 5-4 y 13-1.1 de renta libre tampoco tienen terciario en planta

baja, tal y como se especifica en el Plan Parcial. Y, por su parte, las fincas de uso terciario exclusivo (bloques 7, 17, 18, 22, 25, 26-2 y fincas 21-1.3, 21-1.5, 24-1.3, 24-1.6), no tienen edificabilidad residencial.

La Edificabilidad Terciaria, se calcula con el 85% de la superficie de la planta baja. Con las excepciones siguientes:

- a) En las fincas de terciario exclusivo, la edificabilidad terciaria es igual a la edificabilidad homogeneizada.
- b) Las fincas 4-4.1, 4-4.2 y 6-3 tienen una edificabilidad terciaria mayor al 85%, ya que la superficie dedicada al terciario en planta es superior a la superficie edificable residencial.
- c) La finca 23, tiene una edificabilidad exclusiva en las tres primeras plantas con una ocupación máxima en planta de 3.020 m²s.

En la columna Derecho Adjudicado en Proindiviso, se indica la edificabilidad homogeneizada o derecho que se adjudica a cada copropietario. Estos valores coinciden con la columna de "Derecho Adjudicado Parcial" que aparece en la "Cuenta de liquidación Provisional". El resultado del sumatorio de todos los derechos adjudicados en régimen de condominio sobre una misma finca es igual a la edificabilidad homogeneizada de la finca.

La siguiente columna % Proindivisos, es la división del dato anterior entre la edificabilidad homogeneizada de la finca resultante y expresa la cuota de participación en el condominio correspondiente a cada copropietario. El resultado del sumatorio de las cuotas indivisas de una misma finca debe ser 100%.

En la columna EL*/ELP*, se indica la superficie adjudicada de los Espacios Libres de Uso Público en Superficie y de los Espacios Libres Privados, respectivamente.

En la columna Saldo Parcial, aparece el saldo calculado en la Cuenta de Liquidación provisional para cada uno de los propietarios proindivisarios de las fincas resultantes. Y por lo tanto el Saldo Total es el sumatorio de los saldos parciales. La finca resultante queda gravada con la afección real al pago dicho saldo.

8.4.- Recaudación de las cuotas de urbanización

Por último, a tenor de lo previsto en la vigente L.R.A.U., se establece como calendario de pagos al Agente Urbanizador el que se deriva del Plan de Etapas del Proyecto de Urbanización de la presente Unidad de Ejecución. En todo caso y en primer lugar, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación y pagados que hayan sido los saldos deudores del Proyecto con los diversos propietarios de suelo, se procederá a

DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. DEL SECTOR DE S.U.P. PRR-9
"PATRAIX" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, APROBADO POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 23-02-07.

girar una primera derrama que tendrá por objeto repercutir, en su caso, el importe de las indemnizaciones abonadas a los diversos adjudicatarios de parcelas resultantes, así como los importes de las indemnizaciones sustitutorias de adjudicación a los titulares de fincas aportadas que no reciben adjudicación de finca de reemplazo.

A los tres meses de la primera derrama, se procederá a girar la segunda derrama al objeto la recaudar el 10% de las cargas de urbanización, siguiendo con una cadencia trimestral otras seis derramas cada una de ellas por importe del 15% de las cargas de urbanización, todo ello, a los efectos de dar cumplimiento a los plazos que, como máximo, aparecen señalados en el Capítulo 2 del Convenio.

Valencia, 2 de abril de 2.007

Fdo.: José Cardona Baixauli
Abogado

Fdo.: Salvador España Tamayo
Ingeniero CC y P

Fdo.: José Manuel Pastor Zacarés
Abogado