

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
Servicio Gestión Urbanística  
Sección Reparcelaciones II**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
sobre la aprobación del proyecto de reparcelación de  
Guillem de Anglesola.*

## ANUNCIO

Expte.: 03107-2006-5

La Junta de Gobierno de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 12 de febrero de 2010, acordó:

“Vistos los informes emitidos por el Servicio de Gestión Urbanística, Patrimonio y Planeamiento, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo, se ACUERDA:

PRIMERO.- A) Desestimar las alegaciones formuladas por doña Rosario Rodríguez Gallel, Juan García García, Salvador Malonda Giner, Concepción Aurelia Martí Rosello, Auristela Rosello Ibañez, Miguel Martí Rosello, Angel Casero García del Castillo y Guadalupe Balmaseda Fernandez, Dolores Pallardó David y Tomas Berbegal Rico, Manuel Rivera Sanz, Manuel Rivera Martín, Pascual Rivera Martín, María Angeles Quilis Fonseca, Eduardo Esteban Toran y doña Teresa Vidal Villalba, Jose Muñoz Ruiz y Pilar Moya Hernández, Teresa Darijo Berlanga y Fernando Carrión Darijo, Angel Estela Ponz, Ricardo Estela Perez, Leonina Ponz Benedicto, M<sup>a</sup> Carmen Estela Ponz, M<sup>a</sup> Angeles Lopez Montesinos y Francisca Montesinos Palma, Irene Esteban Toran y Manuela Esteban Toran, Francisco Vizcarra Martínez, Pilar Sebastian Pradas y Manuel Jose Senent Sebastia, Jose Antonio Porras Peche y Milagros Norma Montoro Peiro, y Jose Vicente Martínez Urena.

Solicitan la aplicación de las medidas de retorno previstas en el Convenio del P.A.I. (apdo. 4-3 del Anexo Económico-Financiero) que contempla dos cuestiones: una indemnización por gastos de traslado (1.502,53-€) y un descuento en el precio de las futuras viviendas (3.005,00-€), restringidas a los propietarios residentes que aporten una serie de documentos, nada se prevé respecto a arrendatarios u otros ocupantes legales. Estas medidas son mejoras que el urbanizador propuso y asumió de forma voluntaria y unilateral en el P.A.I. y sólo a él corresponde aplicarlas, por lo que, una vez aprobada la reparcelación, se deberán justificar los requisitos previstos en el Convenio ante el Servicio municipal competente para vigilar el cumplimiento del Convenio.

A pesar de haberse incluido en la Memoria de la reparcelación y de que los propietarios y ocupantes de viviendas hayan alegado al respecto, la aplicación de ambas medidas excede del objeto propio de la reparcelación (art. 169.3 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana) pues ni la indemnización por traslado es una carga de urbanización que deba ser incluida en la cuenta de liquidación, ni la reducción en el precio de venta de las nuevas viviendas puede reflejarse en las parcelas adjudicadas, por lo que no corresponde vigilar su cumplimiento en el seno del procedimiento de reparcelación, ni resolver las alegaciones presentadas en relación a dicha cuestión.

Por parte de la arrendataria Dña. Elizabeth Rojas Cusicanqui se ha solicitado el realojo en una nueva vivienda, sin embargo se desestima pues el Convenio no prevé ninguna medida para los ocupantes legales que no son propietarios. No hay ninguna previsión, ni en el planeamiento ni en el Programa, respecto al realojamiento, y tampoco existe la obligación legal de garantizarlo. El deber de realojamiento de los ocupantes legales no se contempla en la legislación urbanística valenciana, salvo para actuaciones aisladas (art. 147 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana). Sí lo prevé la legislación estatal (art. 16.1.d de la Ley del Suelo 8/2007), que obliga al realojamiento de los ocupantes legales en las actuaciones de transformación urbanística, pero esta norma no es aplicable a esta actuación pues entró en vigor en fecha muy posterior a la aprobación del Programa (25-abr-2003) y del planeamiento (31-may-2005), que es el momento en el que se determinan los derechos y obligaciones que deben asumir los propietarios afectados por una actuación urbanística, y también posterior al inicio del procedimiento de reparcelación (11-dic-2006, fecha de publicación en el DOCV), momento en que se determinan los derechos de los afectados.

SEGUNDO.- Se desestiman las alegaciones referidas a la valoración de las edificaciones que han de ser demolidas por ser incompatibles

con la actuación, por cuanto la valoración se ha efectuado por la Universidad Politécnica de Valencia en enero de 2003, y el Proyecto de Reparcelación sometido a audiencia pública incorpora la valoración de las edificaciones actualizada a diciembre de 2.006, en cumplimiento del informe de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de fecha 22 de octubre de 2.007, de conformidad con el artículo 405 del ROGTU.

TERCERO.- Se desestiman las alegaciones de Mare Nostrum SL y Manet de Inversiones respecto a determinados conceptos que se han de integrar en la retribución del Urbanizador, ya que el Servicio de Planeamiento, informa en fecha 29-sept-2009 (folio 3091) que “en el coeficiente de retribución se ha incluido una previsión inicial del coste de las indemnizaciones, excepto las correspondientes a la extinción de actividades, encontrándose pendiente de cuantificación en el Proyecto de Reparcelación, tal y como establecen los acuerdos plenarios de fecha 25-abr-2003 y 28-nov-2008, de aprobación y adjudicación del citado Programa de Actuación Integrada, así como el Convenio Urbanístico firmado entre el Urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia en fecha 23-sep-2005.”

La retribución al urbanizador es una de las determinaciones del Programa y para calcularla ha de determinarse el valor del suelo a fecha de aprobación del mismo.

CUARTO.- Se desestiman las alegaciones formuladas por:

Ministerio de Trabajo e Inmigración, se tiene en cuenta el embargo de la liquidación que le pudiera corresponder a Ana María Escrivá Matías, hasta cubrir el importe de 3.654,89€ y de 13.504,98€, pero al existir sobre la misma finca registral otras cargas de carácter preferente, la cantidad que resulte a favor de Ana María Escrivá, se procederá a su consignación en al Caja General de Depósitos a favor del propietario, dejando constancia de la existencia de las cargas.

Manuel Villanueva Marin, en nombre y representación de los Hermanos Villanueva Marín. Informada por la OTGS 14-sep-09, en cuanto a la discrepancia sobre la superficie que se le asigna, que es correcta, la omisión inicial de valoración, que ha sido subsanada y que la indemnización que reciben es por la edificación, ya que por el suelo se les adjudica aprovechamiento en pro indiviso con otros propietarios.

Ramón Vila Puchades, en nombre de Calixta Berlanga Caso, como arrendataria de la calle Piles, nº 4-1º-izqda. Discrepa de la indemnización que se le asigna por extinción de arrendamiento, pero la OTGS informa en el sentido que el Urbanizador ha seguido los criterios establecidos en el informe de valoración de la Universidad Politécnica de Valencia que, además, coinciden con el método que reclama el alegante.

D<sup>a</sup> Amparo Balaguer Benavent, en representación de varios propietarios. Solicita la nulidad del Proyecto de Reparcelación, por cuanto la Sentencia nº 1071/08 del TSJCV anula Resolución de 31 de mayo de 2.005 del Conseller de Territorio y Vivienda, sobre la aprobación definitiva de la homologación y PRI “Guillem de Anglesola”. La Asesoría Jurídica Municipal informa en fecha 30-sep-09 que la Sentencia mencionada ha sido recurrida ante el Tribunal Supremo y que no se ha resuelto ejecución provisional de la misma, por lo que no es firme.

Se desestima su petición en cuanto a que no se haya tenido en cuenta en la parcela que se les adjudica la previsión de plazas de garaje según art. 67 apartado D) de la Ley Urbanística Valenciana (la LUV entró en vigor con posterioridad a la aprobación del PRIM), y que la parcela catastral 8520175, situada a espaldas de la suya, según el planeamiento queda sin entrada por vía pública, sin que conste servidumbre de paso establecida a tal efecto (la parcela 8520715 tiene acceso desde la calle Berenguer Mallol nº 9, por lo que no es necesario establecer ninguna servidumbre de paso).

Se desestiman las peticiones sobre el derecho de retorno y realojo por los motivos arriba expuestos.

Se desestima la petición de excluir del ámbito del proyecto de reparcelación a la parcela propiedad de D. José Vicente Martínez Ureña, por no encontrarse fuera de ordenación, ser compatible con la ordenación y contar con los servicios necesarios para los usos existentes, por cuanto el proyecto de reparcelación no puede modificar la delimitación de la Unidad de Ejecución, y, el área reparcelable únicamente podrá no coincidir con la UE, en una serie de supuestos, dentro de los que no está el planteado por los alegantes (art. 396 del ROGTU).

Mª Vicente Casabona Parrilla, en nombre de Talleres Juvi, S.L., respecto de la actividad que la citada entidad desarrolla en la planta baja de C/ Marino Albesa nº 21, alegan su disconformidad con la valoración de la indemnización por traslado de la actividad por diversas cuestiones pero el informe de valoración ha sido realizado por técnicos independientes (Oficina Técnica TES SL), y la OTGS informa que parte de unas hipótesis válidas y los resultados obtenidos se encuentran justificados.

Jose Mocholí Tordera, en nombre de Corum Habitat, S.L. Alega contra la valoración de la edificación, al considerar que debe referirse al momento de información pública del proyecto de reparcelación, y aporta una tasación de la vivienda. Nos remitimos al acuerdo segundo.

Salah El Telbani Rayan, puesto que queda acreditado que no se ha incumplido el deber de información, y no es posible la aplicación del art. 162.3 de la LUV que solicita, por cuanto los derechos del alegante, no alcanzan para la adjudicación de finca independiente, previendo el Proyecto de Reparcelación indemnización sustitutoria de la adjudicación. Además, al existir cargas sobre las parcelas aportadas procede la consignación en la Caja General de Depósitos, dejando constancia de la existencia de las citadas cargas.

Doña Mª Jesus Jimenez Navarro, solicita que se tengan en cuenta sus derechos en la reparcelación como pretendida inquilina en calle Guillem de Anglesola, nº 45, 1, izada, y aporta certificados de empadronamiento en la vivienda desde 2001. El propietario, Mare Nostrum de Inversiones SL (f. 3087), manifiesta que adquirió la propiedad en 30-may-2008, libre de cargas y arrendamientos, y que ni tiene conocimiento de ese arrendamiento ni lo ha formalizado, ni ha percibido ninguna renta. La interesada no acredita los derechos que a la misma pudieran corresponder en relación a dicho inmueble afectado por la actuación, tras haber sido expresamente requerida.

Por otra parte, el Servicio de Servicios Sociales, Sección de Inserción Social y Laboral, en fecha 24-sep-2009 (f. 3105) informa que, según información obtenida del Centro Municipal de Servicios Sociales de Trafalgar, la familia (de Mª Jesús Jiménez Navarro), no consta en ningún programa específico de Servicios Sociales, los menores no presentan problemas de absentismo escolar, ni están en situación de indefensión. Si bien, se encuentra censada en el Censo de Vivienda Precaria desde el 1 de enero de 2003, hasta la actualidad, por vivir en una vivienda precaria.

Proara, S.A., en cuanto a que se practique nueva audiencia a los interesados como consecuencia de la aceptación de errores en el proyecto que han dado lugar a la reducción de la edificabilidad de la actuación por la constatación de la existencia de servidumbres de luces y vistas de las edificaciones consolidadas colindantes en las parcelas adjudicadas A y H, que ha de rechazarse puesto que, según informe técnico, únicamente varían mínimamente los saldos resultantes de la cuenta de liquidación como consecuencia de la minoración de la edificabilidad total de la actuación en un 2.17%, y no modifica la adjudicación de parcelas propuesta.

QUINTO.- Se estiman las siguientes alegaciones y por motivos que se indican:

Juan García García, en cuanto a corrección de error en el DNI y en la dirección para notificaciones.

Elena Carsi Moreno, en nombre de la CP Ramiro de Maeztu, nº 46 (RE 14857 / 26-jun-2009 / f. 2871), en cuanto se rectifica el proyecto para respetar luces y vistas del edificio.

SEXTO.- Se estiman y desestiman parcialmente las siguientes alegaciones:

Mª Amparo Ridaura Marti, Jose Rafael Ridaura Codert, Vicente-Antonio Ridaura Codert. Informada por la OTGS. Se acepta el error producido por omisión en la cuenta de liquidación provisional ya que no se indica cual es la parcela de adjudicación a uno de los copropietarios. Asimismo, se estima en cuanto a la no extinción del condominio, adjudicando participación en proindiviso en la parcela adjudicada D, y en cuanto a la titularidad de la cuarta parte indivisa a favor de Jose-Rafael y a Antonio y mitad indivisa de Mª Amparo Ridaura Marti, según nota simple del registro de la Propiedad nº 18 de Valencia.

Se desestima en cuanto a la discrepancia en cuanto a la superficie, que es correcta, según la OTGS, y en cuanto a la valoración de la indemnización por la edificación (ver fundamento acuerdo 2º).

Por otra parte, alegan que la propiedad no debería sufragar como primera implantación de servicios, actuaciones urbanizadoras que son meras obras de renovación, ampliación o reestructuración de servicios ya existentes. El urbanizador dice que esta previsión está recogida en el artículo 28.3 de la Ley Urbanística Valenciana, pero que en el apartado 4.d) de este mismo artículo, establece como excepción de su aplicación el supuesto en que nos encontramos, cuando el edificio sea incompatible con la nueva ordenación, ya que el edificio de los alegantes se encuentra en fuera de ordenación sustantivo al invadir suelo destinado a vial.

Juan de Otegui y Telleria, en nombre de Mare Nostrum de Inversiones SL. Se estima en cuanto a la petición de que se corrijan una serie de errores detectados en el proyecto de reparcelación, como la cota que figura en la fachada de la parcela adjudicada G y la denominación de las parcelas adjudicadas en la Memoria, así como que se reajusten los límites de las parcelas resultantes F y G, para que se adjudique proporcionalmente a cada uno de los adjudicatarios el aprovechamiento a que tienen derecho.

Se desestiman el resto de alegaciones, que han sido informadas por la OTGS (error en la superficie total de la parcela inicial 11, que se estima correcta, y duplicidad en cuanto a la carga correspondiente a la indemnización por el Centro de Transformación, que no existe tal).

Por otro lado, solicita que no se reconozca indemnización al arrendatario de la finca sita en la calle Marino Albesa, nº 36, bajo, que se desestima, por cuanto aún finalizado el contrato en 1 de enero de 2009, la fecha para la determinación de los derechos de los propietarios e interesados afectados por la actuación la marca el inicio del expediente reparcelatorio y en tal fecha existía el derecho de arrendamiento.

Alega que las indemnizaciones por derribo de construcciones y cese de arrendamientos y actividades no deben integrar la retribución obligatoria al urbanizador en especie y discrepa de la actualización de las indemnizaciones iniciales (acuerdos segundo y tercero).

Jose Celma Marín, en nombre de Manet de Inversiones, S.L., de Proinar, S.L. y de Fontana de Inversiones S.L., UTE. Informada por la OTGS. Se estima en cuanto a que solicita que se reajusten los límites de las parcelas resultantes F y G, para que se adjudique proporcionalmente a cada uno de los adjudicatarios el aprovechamiento a que tienen derecho, lo que se acepta por el urbanizador y que los restos de adjudicación se materialicen en la parcela D.

Se desestima en cuanto a los conceptos que integran la retribución obligatoria al urbanizador en especie (acuerdo tercero).

Manifiesta su oposición al pago en suelo respecto a la finca aportada sita en la C/ Marino Belenguer Mayol nº 24 Puertas 1 y 2, pero el alegante adquirió esta finca con posterioridad al ejercicio de la opción por el pago en metálico, por lo que se subroga en los mismos derechos y obligaciones que tenía el propietario anterior, que no ejerció ese derecho en plazo.

Muestra su disconformidad en cuanto a que se ha aumentado el suelo cedido al urbanizador. Informado por la OTGS, y es como consecuencia del incremento de las indemnizaciones.

Servicios y Contratas Prieto, SA y doña María Vicenta Casabona Parrilla y don Fernando Arrufe Martínez. Se estima en cuanto que se tiene en cuenta en el Proyecto la transmisión de la propiedad de la parcela inicial 34. Se desestima en cuanto al incumplimiento del principio de superposición al no adjudicarsele parcela sobre las propias iniciales 34 y 41, por no concurrir los requisitos establecidos en el artículo 174.3 de la LUV y artículo 406 del ROGTU, ya que para aplicar la regla de superposición se exige la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Al interesado se le adjudica la parcela C agrupando los derechos de las parcelas iniciales 34 y 41 tal como solicitaron durante la exposición al público del proyecto de reparcelación. Informado por la OTGS (14-sep-2009).

Ministerio de Economía y Hacienda (RE 52577 / 20-mar-2009 / folio 2609). Indica que no aparece el inmueble de referencia catastral referenciado, en el Inventario General de Bienes y Derechos del estado, estando titulado catastralmente a favor de un particular.

SEPTIMO.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Unica en suelo urbano "Guillem de Anglesola" formulado por el Urbanizador, Proara Promotores Aragoneses, S.A., conforme al contenido del ejemplar presentado en fecha 10-dic-09

y de los Documentos Anexos I de fecha 22-dic-09 y Anexo II de fecha 18-ene-10, que incorporan modificaciones no sustanciales derivadas de la estimación de alegaciones y de los informes municipales.

OCTAVO.- Notificar este acuerdo a los interesados, publicarlo en un diario local, en el Tablón de Anuncios y en el Boletín Oficial de la Provincia, y, una vez definitivo en vía administrativa, proceder a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido (art. 180 LUV), una vez conste que se han abonado o, en su defecto, consignado las compensaciones en dinero a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional (art. 415.5 ROGTU).

NOVENO.- Rechazar la solicitud de aprobación de la Memoria y Cuenta Detallada de Cuotas, que se pospone a un momento posterior una vez se subsanen por el Urbanizador las deficiencias detectadas y puestas de manifiesto en el informe que antecede, de conformidad con el art. 181 LUV.

DECIMO.- Delegar en el Quinto Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana, las facultades precisas para que ejecute este acuerdo y compruebe y acredite en el momento que sea preciso su efectivo cumplimiento”.

Contra el acto anteriormente transcrito, que es definitivo en vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá interponerse uno de los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio.

Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, se podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, en el plazo de seis meses desde la desestimación presunta.

b) Recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso o acción que se estime procedente.

Lo que se hace público conforme a lo dispuesto por el art. 111.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y también a los efectos del art. 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sirviendo como notificación a interesados que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o intentada la misma no se haya podido practicar.

Valencia, 4 de marzo de 2010.—El secretario, Manuel Latorre Hernández.