

# MEMORIA

---

## **(DOCUMENTO RECOPIULATORIO MAYO 2018)**

Adaptado a las modificaciones derivadas de la ejecución de la Sentencia 258/15 de 30 de Septiembre del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 9 de Valencia (Procedimiento Ordinario 121/2013)

*ANALYST INVIERTE 21, S.L.-*

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

**Contenido**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL DOCUMENTO RECOPILOTARIO MAYO 2018.-.....	5
DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EL MES DE NOVIEMBRE DE 2013 EN EL TEXTO REFUNDIDO DE JUNIO DE 2013.....	9
DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE JUNIO DE 2013.....	11
DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE JULIO DE 2012.....	13
1.-INTRODUCCIÓN.....	19
2.-ANTECEDENTES.....	25
3.-CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN.....	28
3.1.-PLANEAMIENTO VIGENTE.....	28
3.2.-PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.....	33
3.3.-ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	34
3.4.-PREVISIÓN DE RESERVA DE SUELO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO.....	37
3.5.-RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.....	37
4.-NORMATIVA APLICABLE AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y FINALIDADES.....	39
5.-DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE.....	41
6.-FINCAS APORTADAS, CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS INTERESADOS.....	43
6.1 VALORACIONES.....	44
6.2 RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS.....	45
6.3.-RELACIÓN DE LOS DERECHOS REALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS Y PERSONALES.....	49
6.4.-RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE.....	53
7.-PARCELAS RESULTANTES.....	54

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

7.1.-CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.....	54
7.2.-FINCAS RESULTANTES CUYA ADJUDICACION SE PROPONE. ....	57
7.3. CARGAS QUE GRAVAN LAS FINCAS Y QUE TIENEN SU ORIGEN EN EL PROCESO REPARCELATORIO.....	59
8.-CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.....	60
9.- TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. ....	61

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL DOCUMENTO RECOPIULATORIO MAYO 2018.-

El Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el día 27 de Julio de 2012, que aprobó el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución del Sector Suelo Urbanizable y Residencial Sur "Fuente de San Luis" establecía la adjudicación a la mercantil URBEM S.A. de una finca de resultado, compensando, de este modo, parte del excedente de aprovechamiento que debía ser adjudicado a la propia Administración actuante, con cargo a la reserva de aprovechamiento de que era titular la mercantil URBEM S.A.. El aprovechamiento adjudicado a URBEM S.A., por proceder del excedente de aprovechamiento, retribuía las cargas de urbanización que le eran imputables en especie y daba lugar a la adjudicación, en la Manzana 1, de la Finca Resultante 1B con una superficie de 308,57 m<sup>2</sup> y una edificabilidad total de 4.628,48 m<sup>2</sup>t.

Contra el referido Acuerdo, URBEM S.A. interpuso recurso de reposición que fue desestimado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de diciembre de 2012, y contra la desestimación del recurso de reposición interpuso Recurso Contencioso-Administrativo finalizado por sentencia 258/15 de fecha 30 de Septiembre dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 9 de Valencia en el Procedimiento Ordinario 121/2013 que deja sin efecto la adjudicación a la mercantil URBEM S.A. de la parcela 1B Manzana 1 del Proyecto de Reparcelación, tal y como resulta del tenor literal del fallo de la sentencia que insertamos a continuación:

**FALLO**

1º Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por **URBEM, S.A.** frente a la Resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valencia de 28/12/2012 desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de 27/02/2012 resoluciones que se dejan sin efecto en el particular relativo a la adjudicación a la actora de la finca resultante 1B, Manzana 1 del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del "Sector Suelo Urbanizable y Residencial- Sur Fuente de San Luis- del PGOU de Valencia".

2º No imponer las costas procesales causadas.

Con fecha 23 de Octubre de 2015, la Junta de Gobierno acordó quedar enterada de la referida sentencia 258/15 de fecha 30 de Septiembre estimatoria del recurso interpuesto por URBEM S.A., y el 12 de Abril de 2018 el Ayuntamiento de Valencia requiere al Agente Urbanizador a fin de que presente la documentación

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

pertinente para dar cumplimiento a lo resuelto mediante la indicada Sentencia, de manera que la parcela 1B de la Manzana 1 del Proyecto quede adjudicada al Ayuntamiento de Valencia, efectuando para ello las oportunas modificaciones en el Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Dando cumplimiento a dicho requerimiento municipal, ANALYST INVIERTE S.L. ha elaborado un documento recopilatorio denominado DOCUMENTO RECOPIULATORIO MAYO 2018, que recoge las modificaciones que han de realizarse en al Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado y que se concretan en los siguientes apartados:

A).-Todas las menciones relativas a la reserva de aprovechamiento aportada por URBEM S.A., a la compensación del excedente de aprovechamiento con cargo a la reserva y a la adjudicación de finca de resultado a URBEM S.A., deben de tenerse por no puestas, y a tal efecto, se han efectuado las oportunas correcciones en los anexos de fincas aportadas, fincas resultantes, las tablas, la memoria de cuotas y los planos del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

B).-En consecuencia, el aprovechamiento adjudicado a URBEM S.A. debe adjudicarse al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA por formar parte del excedente de aprovechamiento del Sector (también denominado excedente municipal en alguno de los documentos integrantes del Proyecto). Las anteriores rectificaciones no alteran otras adjudicaciones por cuanto en ambos casos se mantiene la retribución de cargas de urbanización en especie. De modo que no hay terceros interesados afectados por esta rectificación aparte de la mercantil demandante URBEM S.A. y el propio Ayuntamiento de Valencia.

A los efectos de facilitar la comprobación del cumplimiento de la sentencia, se mantiene la Finca Resultante 1B que a partir de ahora queda adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

Además de lo expuesto, se introducen en el Proyecto las siguientes rectificaciones materiales:

**1.- Memoria justificativa del Documento Recopilatorio Mayo 2018:** La presente Memoria se yuxtapone a la Memoria del Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado, de modo que, aun cuando se aporte un texto recopilatorio, es

---

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

sencillo verificar cual era el estado del Proyecto en cualquiera de sus estadios (aprobación, resolución de recursos, modificaciones derivadas de informes posteriores o ejecución de sentencia).

2.- Supresión de las fichas descriptivas de la **Fincas Aportadas** de las que era titular la mercantil URBEM S.A. que recogían la Reserva de Aprovechamiento, identificadas como RESERVA APROVECHAMIENTO Nº 1 a 4.

3.- Modificación de la ficha descriptiva de la **Finca Resultante** 1B que afecta a la identidad del adjudicatario (ahora Ayuntamiento de Valencia) y al concepto de la adjudicación, que no es compensación del excedente de aprovechamiento sino directamente excedente de aprovechamiento municipal.

4.- Modificación de las Tablas de Correspondencia entre las Fincas Adjudicadas y las Fincas Aportadas, en concreto de las **Fincas Resultantes** 1A y 3A de la Manzana 1, porque donde indica que parte del aprovechamiento adjudicado en dichas fincas al Agente Urbanizador como retribución en especie, procede de la reserva de aprovechamiento de URBEM S.A., debe indicar, en su lugar, que procede del excedente de aprovechamiento. Se mantiene, no obstante, la entrada aunque cambie el concepto para verificar el cumplimiento de la sentencia.

5.- **Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa:** las menciones a la reserva de aprovechamiento de URBEM S.A. deben entenderse sustituidas por una nueva casilla en la que se hace constar que se trata del excedente de aprovechamiento municipal.

6.- **Planos del proyecto de Reparcelación Forzosa.-** En concreto se modifican los Planos de Ordenación identificados como B-4 y B-5 en los que consta insertada una tabla de titulares de las fincas de resultado adjudicadas, en las que se elimina la mención a URBEM S.A. y se sustituye por la mención al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, asimismo se suprimen las menciones a la reserva de aprovechamiento de URBEM y se sustituyen por excedente municipal. También se modifica el Plano identificado como B-7 en el que aparece ahora también sombreado el excedente de aprovechamiento que antes se adjudicaba a URBEM S.A. procedente de la reserva de aprovechamiento.

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

**7.- Memoria de Cuotas de Urbanización.-** Cualquier mención existente referida a la reserva de aprovechamiento de URBEM SA. o a la titularidad de URBEM S.A. debe entenderse referidas al excedente de aprovechamiento municipal o al AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, respectivamente.

Puesto que ninguna de estas rectificaciones afecta a derechos subjetivos de terceros, sino al estricto cumplimiento de lo ordenado por los Tribunales en virtud de una sentencia firme, no procede someter el documento recopilatorio final que incorpora estos cambios a trámite de audiencia alguno.

Por el equipo redactor

Fdo.- José Cardona Baixauli  
Abogado

Fdo.- Oscar Terrasa Sales  
Arquitecto



## **DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EL MES DE NOVIEMBRE DE 2013 EN EL TEXTO REFUNDIDO DE JUNIO DE 2013**

Con fecha 26 de Junio de 2013, se presentó un ejemplar del Texto Refundido de Junio de 2013 del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del "Sector de Suelo Urbanizable Residencial Sur "Fuente de San Luis" que incorporaba las modificaciones derivadas de la estimación de recursos de reposición interpuestos contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 27 de julio de 2012.

Posteriormente, a la vista del Informe emitido por la Oficina Técnica del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística, de fecha 17 de Julio de 2013, que ponía de manifiesto la existencia de un error en la titularidad de la acequia que forma parte de la finca aportada 102, se subsanó dicho error y se presentó el 11 de Noviembre de 2013, nuevos ejemplares del anexo de Fincas Resultantes y de las Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa, incorporando las modificaciones que resultaban del citado informe emitido por los servicios técnicos municipales. Tales modificaciones afectaban a las Fincas Resultantes 1A, 2B, 3A, 7A, 9 1A, T-1C y T 3A, quedando inalteradas el resto de fincas y anexos del Proyecto.

*ANALYST INVIERTE 21, S.L.-*

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

## **DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE JUNIO DE 2013**

El Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa de Junio de 2013 se elaboró con la finalidad de incorporar las modificaciones derivadas de la estimación de recursos de reposición interpuestos contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 27 de julio de 2012 que se produjo en virtud de nuevo Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de Diciembre de 2.012. Asimismo, en el presente documento se incorpora la subsanación de algún error producido por omisión al no introducir, previamente, alguno de los cambios derivados de los informes emitidos por los servicios técnicos municipales.

Tal y como ha ocurrido en ocasiones precedentes, se ha optado por hacer una descripción de los cambios a modo introductorio, facilitando de este modo su consulta, sin perjuicio de que para la obtención de datos detallados se requiera acudir al anexo correspondiente de este Proyecto de Reparcelación Forzosa.

El primero de los cambios, deriva del cumplimiento de la exigencia contenida en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de Diciembre de 2012 de que se notificara a la mercantil URBEM S.A. al objeto de que pudiera pronunciarse sobre la modalidad de pago de la retribución de las cargas de urbanización. La comunicación fue realizada mediante burofax por el Agente Urbanizador, y, transcurrido el plazo de dos meses a que se refiere el art. 166 de la Ley de la G. Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana, dicha mercantil no efectuó manifestación alguna, por lo que en aplicación del referido precepto se ha considerado que retribuye las cargas de urbanización en especie, lo que ha exigido realizar las correspondientes adaptaciones en diversos anexos del Proyecto.

El segundo grupo de cambios deriva de la estimación parcial de alguno de los recursos de reposición interpuestos por interesados en el procedimiento, lo que ha reportado el incremento del importe total de indemnizaciones reconocidas en el Proyecto de Reparcelación Forzosa a los diversos propietarios. Este cambio afecta a los anexos en los que se describe y justifica el importe de las indemnizaciones, a la cuenta de liquidación provisional, a la Memoria de Cuotas de Urbanización, al anexo de Planos (puesto que como consecuencia de la aplicación de la modalidad de la retribución en

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

especie se ha modificado las dimensiones de algunas parcelas, reduciéndose en el caso de las parcelas de los propietarios que pagan e incrementándose la adjudicación al Agente Urbanizador por este concepto; y al de fincas resultantes de titularidad municipal y dudosa ( M-4C), en las que la incidencia se ha producido en cuanto a las dimensiones de la parcela, la edificabilidad total, el aprovechamiento medido en Unidades de aprovechamiento, el saldo de afección de la total finca y de cada cuota indivisa a la cuenta de liquidación provisional y a la tabla de correspondencias.

Se ha modificado la declaración de titularidad dudosa de una de las fincas aportadas al haber quedado acreditado que la duda entre la titularidad del interesado y la Administración autonómica expropiante había desaparecido al haber reconocido la Generalidad Valenciana que se había producido la reversión.

Finalmente, y en relación con el Asilo de San Joaquin, se ha clarificado la titularidad del derecho indemnizatorio respecto de sendas construcciones que, inicialmente se había imputado a los arrendatarios de las mismas, cuando ha quedado acreditado que dicha titularidad corresponde a la referida entidad Asilo de San Joaquin.

Todos los referidos cambios tuvieron su plasmación en los diferentes anexos que forman parte del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

## DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE JULIO DE 2012

El Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa de Julio de 2012 se elaboró con la finalidad de incorporar las modificaciones derivadas de la estimación de recursos de reposición presentadas dentro del tercer trámite de información pública producido en el mes de marzo de 2012, así como las que derivan de los informes emitidos por los servicios técnicos municipales.

Se ha optado por efectuar la descripción de tales modificaciones en este apartado introductorio de la Memoria del Texto Refundido, sin modificar el texto de la Memoria, de modo que el interesado puede comparar las determinaciones del Proyecto de Reparcelación sometido a información pública en marzo de 2012 (que aparecen en la Memoria a partir del apartado 1) con las modificaciones introducidas que se describen en el presente apartado 0, lo que, a nuestro juicio, facilita la comprensión del alcance y contenido de tales modificaciones. Por supuesto que las modificaciones se han introducido en todos los anexos del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa afectados, de tal manera que en dichos anexos se puede apreciar el estado final en que queda el Proyecto de Reparcelación Forzosa para someterse a su aprobación por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

En cuanto a la **Memoria**, se ha corregido la errata relativa al número de unidades de aprovechamiento del Sector detectada en la página 23 de la Memoria. Asimismo, se incorpora el dato relativo al número de viviendas que consta en el Acuerdo aprobatorio del Documento de Homologación Modificativa del Sector aprobado el 7 de septiembre de 2007, y que es de 517 viviendas protegidas y 1453 de renta libre, lo que hace un total de 1970 viviendas.

En cuanto a las **Fincas Aportadas**, se han producido los siguientes cambios:

a) Como consecuencia de la estimación parcial de las alegaciones formuladas por D<sup>a</sup> Maria del Carmen Comes Olmos y otros, que afectaba a las fincas AP-124, AP-125 A, AP-129 A y AP-129B, se modifica la ubicación de las fincas de forma que las fincas aportadas 124 y 125 A, de los alegantes se ubican contiguas entre si, al mismo tiempo se ha corregido la superficie de tales fincas siguiendo la recomendación

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

contenida en el Informe de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de 9 de julio de 2012.

b) Igualmente, como consecuencia de la estimación parcial de las alegaciones de D. Enrique y D<sup>a</sup> Dolores Aznar Puchades, se ha revisado los antecedentes y se ha podido comprobar que el camino particular identificado como fina aportada 164C realmente era un camino anterior de la finca única que existía y aparece reflejada en el Plano de Catastro de 1929, sin que conste la existencia de transmisión alguna. Dicha finca aportada no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad, por lo que será objeto de inmatriculación y su aprovechamiento subjetivo imputado a los titulares de las fincas aportadas 164, 164 bis, 164 A y 164B, para su adjudicación sobre parcela o, en su caso, para su compensación económica.

c) Asimismo, se ha producido un ajuste en la superficie de la finca aportada 206, derivado de la estimación parcial formulada por D<sup>a</sup> Mercedes y D<sup>a</sup> Maria José Rodrigo García y D<sup>a</sup> Carmen Maria Rodrigo Sánchez, de modo que la superficie ahora recogida en el Proyecto es sensiblemente coincidente con la superficie catastral.

d) Aun cuanto es materia que, asimismo, afecta al capítulo de indemnizaciones, se modifican las fichas descriptivas de las fincas aportadas 78 y 82, en las que se detallaba la existencia de una serie de derechos de superficie, de los que eran titulares los causahabientes de los arrendatarios que, en su día, cultivaban aquellas fincas. Sin embargo, consta en el expediente por aportación de la entidad propietaria Asilo de San Joaquín que tanto el arrendamiento (con la calificación que resultara procedente) como el derecho real de superficie están extinguidos, de modo que el único derecho restante, en su caso, es el derecho al percibo de las indemnizaciones que procedan con motivo de la destrucción de las construcciones. Así pues, se suprime la mención al derecho de superficie que constaba en la ficha descriptiva de las fincas aportadas al estar extinguido, si bien los antiguos arrendatarios mantienen su condición de interesados en el procedimiento como consecuencia de la titularidad del derecho subjetivo al percibo de las indemnizaciones que se han reservado. Este criterio se ha aplicado en la finca aportada 82.

Del Título aportado por la Fundación Asilo de San Joaquín, resulta que en el caso de Andrés Comes Benaches, fallecido, su causahabiente D. Jaime Comes Villalba otorgó escritura de extinción del contrato de arrendamiento, sin reservarse derecho indemnizatorio alguno, por lo que procede suprimirlo de la relación de interesados.

---

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

En la finca aportada 78, la situación es distinta por cuanto aun cuando en el pasado existieron construcciones destinadas a viviendas y a usos vinculados al cultivo de las tierras, tales construcciones ya no existen al haber sido destruidas con motivo de la ejecución del desvío del colector, obra realizada por ADIF y que dio lugar a la incoación de un procedimiento expropiatorio. Sea como fuere, lo cierto es que las construcciones están demolidas y su demolición no se ha producido en ejecución del planeamiento, sino como consecuencia de los desvíos de servicios necesarios para la ejecución de infraestructuras públicas de titularidad estatal exteriores al Sector, por lo que no procede su indemnización con cargo a la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto de Reparcelación Forzosa, en consecuencia, los titulares de tales derechos superficiarios que ya no existen, se han suprimido tanto en la ficha descriptiva de la finca aportada 78, como en la relación de interesados y en la cuenta de liquidación provisional, reduciéndose en consecuencia el monto total de indemnizaciones.

Así pues de los titulares del derecho de superficie que se citan en el apartado 6.3 de la Memoria, tan solo quedan D. Jaime Comes Villalba y los Sres. Alabau Planells, no como titulares del derecho de superficie, pero si del derecho al percibo de la indemnización por la destrucción de las construcciones ubicadas en la finca aportada 82 del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En cuanto a las **Indemnizaciones**, se producen la mayoría de las modificaciones que se introducen en el presente Texto Refundido, tal y como seguidamente se detalla, en enunciados que recogen los distintos supuestos, aun cuando no se reproduce el detalle para cada una de las fincas aportadas, que no obstante se puede encontrar en los correspondientes anexos y en las tablas del Proyecto en las que consta la Cuenta de Liquidación Provisional.

Los cambios se resumen, seguidamente:

a) Imprudencia de indemnizar construcciones o instalaciones que, aun cuando existieran al tiempo de iniciarse el procedimiento reparcelatorio, como consecuencia de haber sido destruidas por causa distinta de la ejecución del planeamiento, o por haber sido declarada la ruina, ya no existen en la actualidad o, aun existiendo, carecen de valor al haber sido declaradas en ruina. Así ocurre, a título de ejemplo en la finca aportada 78, en las fincas aportadas afectadas por la ocupación efectuada por ADIF

---

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

situadas en el extremo noroccidental del Sector, y en las fincas en las que existen construcciones declaradas en ruina, como ocurre en el caso de las fincas 32, 227 y 229.

b) Improcedencia de aplicar indemnización por cultivo a los suelos de huerta, cuando tales suelos de huerta no están siendo objeto de cultivo, lo que, particularmente, ocurre en el caso de los suelos cuya titularidad corresponde a empresas promotoras o al propio Ayuntamiento de Valencia.

c) No es procedente la indemnización por cultivos de temporada, por cuanto, si la valoración debe estar referida a la fecha de inicio del procedimiento reparcelatorio, los cultivos en aquel momento existentes han podido ser recolectados y, en cualquier caso, los cultivos posteriores son plantados a sabiendas de la existencia del procedimiento de reparcelación, por lo que, en el supuesto de que no pudieran ser recolectados tampoco procedería la indemnización.

d) Se ha corregido en los anexos de valoraciones algunos errores detectados cuando, por ejemplo, la superficie considerada en tales anexos no era coincidente con la que constaba en el Anexo de fincas aportadas.

e) El resto de modificaciones son las que resultan de la estimación total o parcial de alegaciones y resultan del informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Excmo. Ayuntamiento de Valencia y de los informes que, sobre las alegaciones formuladas, ha elaborado el equipo redactor del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En cuanto al anexo de **Fincas Resultantes**, el impacto de las modificaciones es mínimo, tal y como seguidamente se explica.

En primer lugar, la modificación de la cuenta de liquidación provisional derivada de la estimación de alegaciones que reclamaban mayor importe de indemnización y, en sentido contrario, de la aplicación de los expuestos criterios que determinan un menor importe de las indemnizaciones, supone una ligera alteración de los saldos resultantes de la cuenta de liquidación provisional, así como, de la Memoria de cuotas de urbanización, puesto que, particular, pero no únicamente, la denominada Cuota 0 en la que se repercuten las indemnizaciones entre todos los adjudicatarios de fincas de reemplazo.



---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

En segundo lugar, se ha producido alguna diferencia de adjudicación con respecto a las existentes en el Documento sometido a información pública en marzo de 2012. Dichas modificaciones se producen, en el caso del Ayuntamiento de Valencia, como consecuencia de la incidencia del cambio del importe de las indemnizaciones en la retribución en especie; y en el caso de los propietarios a quienes se reconoce mayor superficie de sus fincas aportadas como consecuencia de la citada estimación de alegaciones. En todo caso, se ha procurado no alterar la propuesta de adjudicación, ajustando las adjudicaciones mediante indemnizaciones compensatorias por diferencias de adjudicación, habida cuenta de que tales diferencias de adjudicación son de menor entidad y permiten el tratamiento en términos, simplemente, económicos en aplicación de las previsiones legales. En todo caso, tales cambios afectan, no solo al saldo de afección de la finca resultante (en su conjunto) y de las distintas cuotas indivisas, a la cuenta de liquidación provisional, sino también a la tabla de correspondencias entre las fincas aportadas y las fincas de resultado, que igualmente, ha sido objeto de adaptación.

En tercer lugar, se ha subsanado la omisión existente en la ficha descriptiva de las fincas resultantes M-1.A, M-1.B, M-2.A y M-3.B, en el sentido de especificar el destino concreto a vivienda de protección pública de régimen general.

En cuarto lugar, en las parcelas adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de Valencia se hace constar específicamente en la ficha, su destino a vivienda de protección pública.

En quinto lugar, y de conformidad con el informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de 25 de mayo de 2012, deben constituirse dos nuevas fincas resultantes identificadas como SRV-1bis y PRV-1bis.

En sexto lugar, en la descripción de las fincas resultantes de titularidad pública PRV-1, SRV/EL-1 y SRV/EL-2, además de denominarlas de forma diferencial en el Plano B-3, debe hacerse constar la afección de dichas fincas resultantes a la reserva de suelo para la ejecución del futuro trazado de metro ligero, según lo dispuesto en el Documento de Homologación del P.G.O.U. de Valencia en el Sector NPI-8 "Fuente de San Luis y, específicamente en el plano PO-8 del mismo.

En séptimo lugar, deben subsanarse algunas de las fichas descriptivas de fincas

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

resultantes en los siguientes casos. En la manzana 10, la parte de las fincas resultantes destinada a EL\* pasa a tener la misma nomenclatura que la parte destinada a superficie edificable, evitando la eventual confusión que podría producirse a un lector que podría pensar que se trata de fincas resultantes distintas. Se subsana la descripción de la finca resultante T3-A en cuanto a que la referencia al acceso al aparcamiento no deriva del proyecto de urbanización sino del documento de planeamiento, al igual que ocurre con la carga que aparece en la ficha de la parcela SRV-2. Finalmente, las parcelas de suelo dotacional destinadas a usos ferroviarios no se adjudicarán al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, sino a la Administración competente y, en particular, al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en coherencia con la alegación formulada por dicha entidad.

Finalmente, y como consecuencia de todas las anteriores modificaciones, se han introducido las oportunas correcciones en el Anexo denominado "Relación de Interesados" y en los Planos del presente Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Se reiteran las salvedades relativas a la responsabilidad de los titulares de las fincas aportadas o de las construcciones sobre el coste de demolición traslado y vertido de residuos potencialmente peligrosos. Y, en relación con la existencia de los arrendamientos históricos invocados por unos y negados por otros, se reitera su consideración como derechos de titularidad dudosa, aunque probablemente acabe siendo litigiosa, en los términos expuestos en los informes sobre alegaciones presentados por el Agente Urbanizador, así como los emitidos por el Servicio de Gestión Urbanística.

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

## 1.-INTRODUCCIÓN

El 31 de marzo de 2011 fue presentado el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa Modificado ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia. Sin embargo, el criterio municipal fue el de no darle trámite sometiéndolo a la pertinente información pública hasta tanto constara emitido un informe del Departamento de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Derecho Administrativo de la Universidad Politécnica de Valencia, relativo a los coeficientes de homogeneización aplicados a los distintos usos de las fincas de resultado en el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, que ha sido emitido en el mes de julio de 2011, y cuyo contenido se resume en la siguiente tabla.

CUADRO RESUMEN DE DATOS POR MANZANA PRIVADA

RESIDENCIAL	SUELO TOTAL	SUELO OCUPABLE	E.L.P	TECHO	UAS	COEFICIENTES	NUEVOS COEFICIENTES	NUEVAS UAS	EQUIVALENTES	
M1	1.156,95	1.156,95	0,00	17.354,25	4.876,54	0,281	VPG	0.225732704	3.917,42	3.895,79
M2	1.722,25	1.722,25	0,00	25.833,75	7.259,28	0,281	VPG	0.225732704	5.831,52	5.799,31
M3	994,96	994,96	0,00	14.924,35	4.193,74	0,281	VPG	0.225732704	3.368,91	3.350,31
M3 B	976,58	976,58	0,00	14.648,76	14.648,76	1	VLNOEL	0.916355264	13.423,47	13.345,33
M4	2.209,60	2.209,60	0,00	33.144,00	33.144,00	1	VLNOEL	0.916355264	30.371,68	30.203,93
MS.1	3.171,67	1.200,00	1.971,67	18.000,00	18.000,00	1	VLEL		18.000,00	17.900,59
MS.2	3.171,67	1.200,00	1.971,67	18.000,00	18.000,00	1	VLEL		18.000,00	17.900,59
M6	1.200,00	1.200,00	0,00	18.000,00	18.000,00	1	VLNOEL	0.916355264	16.494,39	16.403,30
M7	1.200,00	1.200,00	0,00	18.000,00	18.000,00	1	VLNOEL	0.916355264	16.494,39	16.403,30
M6	587,39	587,39	0,00	8.810,85	8.810,85	1	VLNOEL	0.916355264	8.073,87	8.029,28
M9.1	2.632,99	997,73	1.635,26	14.965,95	14.965,95	1	VLEL		14.965,95	14.883,29
M9.2	2.290,18	867,83	1.422,35	13.017,45	13.017,45	1	VLEL		13.017,45	12.945,55
M10.1	1.497,90	526,42	971,63	7.896,30	7.896,30	1	VLEL		7.896,30	7.852,69
M10.2	1.869,21	656,91	1.212,15	9.853,65	9.853,65	1	VLEL		9.853,65	9.799,23
<b>TOTAL</b>	<b>24.681,34</b>	<b>15.496,62</b>	<b>9.184,72</b>	<b>232.449,31</b>	<b>190.686,53</b>				<b>179.709,01</b>	<b>178.716,47</b>
<b>TERCIARIO</b>	<b>SUELO</b>			<b>TECHO</b>	<b>UAS</b>					
terciario 3-1	3.516,28	3.516,28	0,00	24.613,95	19.691,16	0,8	TER-3 OF	0.983442735	24.206,41	24.072,72
terciario 3-2	2.053,83	2.053,83	0,00	8.258,32	6.604,26	0,8	TER-3 OF	0.983442735	8.118,63	8.073,79
terciario 4	6.234,80	6.234,80	0,00	2.493,92	498,78	0,2	TER-4	0.200198809	499,28	496,52
EQP-RD Dotacional deportivo privado	77.759,07	77.759,07	0,00	74.259,00	37.129,50	0,5	TER-RC	0.585394555	43.470,81	43.230,72
<b>TOTAL</b>	<b>89.573,98</b>	<b>89.573,98</b>	<b>0,00</b>	<b>109.622,19</b>	<b>63.923,70</b>				<b>76.295,14</b>	<b>75.873,76</b>
<b>TOTAL RES-TER</b>					<b>254.590,23</b>				<b>256.004,15</b>	<b>254.590,23</b>

De la referida tabla se desprende que se ha producido una ligera alteración del total de unidades de aprovechamiento del Sector, como consecuencia de la aplicación de los nuevos coeficientes de homogeneización, ya que frente a las 254.590,23 ua. consideradas en el documento presentado, se pasa a 256.004,15 ua, es decir un incremento de 1.413,92 ua. equivalente al 0,55537088%.

Pese a lo exiguo de la alteración la aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas ha obligado a efectuar una corrección del Proyecto de Reparcelación Forzosa modificado, que había sido presentado el 31 de marzo de 2.011 que afecta a los siguientes anexos de aquel Proyecto, sin afectar a los restantes:

- 1.- Memoria del Proyecto de Reparcelación Forzosa.- En tanto que en ella se explican las modificaciones producidas en el Proyecto de Reparcelación modificado.
- 2.- Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa.- Todas las fincas aportadas del Proyecto de Reparcelación Forzosa ven modificado el número de unidades de

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

aprovechamiento que tienen atribuida, al aplicar los coeficientes correctores propuestos en el Dictamen de la Universidad Politécnica.

3.- Planos.- Como consecuencia de la modificación de coeficientes de homogeneización las distintas fincas de resultado, aun cuando mantengan su edificabilidad en m<sup>2</sup>t, se ven modificadas en cuanto a su aprovechamiento objetivo en ua. En no pocos casos, la modificación altera la configuración de las fincas resultantes, tal y como ocurre en la manzana 2, donde ahora se describe una nueva finca resultante identificada como 2 B, reduciendo su cabida la preexistente finca resultante 2 A. Igualmente se producen alteraciones que afectan a la superficie de otras fincas resultantes, tal y como ocurre en la manzana Terciario 1 y en la manzana nº 10 de las de uso residencial. Como consecuencia de ello todos los planos en que se reflejan las fincas resultantes de la reparcelación han debido ser modificados.

4.- Anexo de Fincas resultantes.- El Anexo de Fincas resultantes es el que sufre, probablemente, las mayores modificaciones, dentro de lo limitado de las mismas. Así en primer lugar, se altera el coeficiente de participación de la finca resultante en el total de la unidad a los efectos de la cuenta de liquidación definitiva, tanto a causa de la modificación del número total de ua del Sector, como a consecuencia, de la modificación del número de ua atribuidas a cada finca resultante debido a la aplicación de los coeficientes de homogeneización indicados en el Dictamen de la Universidad Politécnica. En segundo lugar, se altera el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional al que, en su caso, quedan afectas las respectivas fincas de resultado, como consecuencia de la alteración del coeficiente que relaciona las ua de cada finca resultante con el total de ua del Sector. Y finalmente se altera la tabla de correspondencias entre fincas aportadas y resultantes que figura al dorso de la ficha descriptiva de cada finca resultante, debido a que cada una de las fincas aportadas tiene atribuido un aprovechamiento subjetivo (en ua) distinto al inicialmente considerado y a que buena parte de las fincas de resultado han visto alterado el número de ua que constituyen su aprovechamiento objetivo, de modo que, en muchos casos, se altera el porcentaje de la finca aportada que da lugar a la adjudicación de una determinada cuota indivisa de la finca resultante; el aprovechamiento subjetivo en ua que se adjudica procedente de cada finca aportada y, finalmente, el porcentaje que el aprovechamiento adjudicado (en ua) representa respecto del total aprovechamiento (en ua) atribuido a la finca resultante.

5.- Memoria de Cuotas de Urbanización.- Y como consecuencia de todo lo anterior, si las dimensiones y la responsabilidad de cada finca respecto del total de cargas de urbanización del Sector varían, necesariamente, la distribución de pagos/cobros de

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

cuotas de urbanización a lo largo de la ejecución de las obras también queda alterada con carácter general, aun cuando, caso a caso consideradas, las alteraciones no pueden calificarse como sustanciales.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa, así configurado fue sometido a información pública en el mes de septiembre de 2011, habiendo sido notificado a la totalidad de interesados cuya existencia constaba y habiendo sido realizadas las publicaciones de los correspondientes anuncios y edicto en prensa diaria el día 28 de septiembre de 2011, en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de 29 de septiembre de 2011 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 230, de 28 de septiembre de 2011.

Dentro de dicho periodo de información pública fueron formuladas alegaciones por buena parte de los propietarios de suelo del Sector, asimismo, fueron emitidos informes por parte de la Oficina Técnica de Gestión y la Sección de Reparcelaciones del Servicio de Gestión Urbanística; por el Servicio de Patrimonio, ambos del Ayuntamiento de Valencia, y por el Departament d'Urbanisme de la Universitat Politècnica de Valencia.

Como consecuencia de una de las alegaciones el Ayuntamiento de Valencia ha aclarado el alcance del art. 9.2 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector "Fuente de San Luis, de manera que las parcelas integrantes de la manzana T-1 ven clarificado el régimen jurídico de acceso rodado a las diversas parcelas que integran dicha manzana, desapareciendo la duda que motivó la alegación presentada.

Como consecuencia de todo ello, se derivan consecuencias que exigen una nueva modificación del Proyecto de Reparcelación Forzosa y que seguidamente resumimos:

- a) Como consecuencia de las alegaciones presentadas, se ha producido la estimación de algunas de ellas, principalmente en lo referido al apartado de indemnizaciones, lo que tiene particular incidencia en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación y, también, en menor medida, a las adjudicaciones de los propietarios y del Agente Urbanizador en los supuestos en que resulta de aplicación la modalidad de retribución en especie.

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

- b.- A la vista de algunas de las alegaciones presentadas, el informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión del Servicio de Gestión Urbanística requirió al Agente urbanizador para la revisión de las mediciones efectuadas en tres grupos de fincas aportadas, así como las relativas a los trayectos de acequias adquiridos por URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS S.L., lo que ha dado lugar a ajustes en dichas mediciones que afectan a las acequias y a las fincas colindantes, así como a las fincas cuya comprobación se solicitaba.
- c) Con todo, el cambio fundamental deriva de la emisión del informe del Servicio de Patrimonio el 26 de enero de 2.012 cuya incidencia, por si misma, determina la necesidad de someter a nueva información pública el Proyecto de Reparcelación Forzosa. El citado informe, en lo referente a los colectores expropiados por la Confederación Hidrográfica del Júcar dentro del denominado "Plan Sur" no acepta el criterio de ocupación real del suelo, a la vista de las fotografías aéreas obrantes en el propio Ayuntamiento, imponiendo en cambio el criterio de identidad entre las superficies obrantes en aquellos proyectos de expropiación y las reflejadas en el plano de fincas aportadas, aun cuando, aparentemente, las superficies no hayan sido ocupadas, lo que determina un incremento de las superficies que se consideran expropiadas que reduce, en consecuencia, la superficie de las fincas colindantes. En lo referente a los bienes adquiridos por expropiación, el informe del Servicio de Patrimonio considera de titularidad municipal bienes que no habían sido incluidos en anteriores informes y que, por el contrario, eran considerados por otras Administraciones Públicas o entidades, como ADIF, de su titularidad. Finalmente, en lo relativo a los caminos, el cambio esencialmente se produce en cuanto al cambio de la calificación entre los bienes de dominio y uso público y los obtenidos por expropiación, lo que tiene incidencia directa en el aprovechamiento subjetivo de los propietarios de fincas aportadas, ya que, en aplicación de lo previsto en el art. 171.2 de la Ley de la Generalidad Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana, los bienes de dominio y uso público preexistentes no reciben adjudicación de aprovechamiento, acreciendo el derecho de los restantes bienes con derecho a aprovechamiento urbanístico situados en el interior de la Unidad de Ejecución.
- d) El Ayuntamiento ha comunicado al Agente urbanizador que una parte del excedente de aprovechamiento se destinará a compensar determinadas reservas de aprovechamiento de las que es titular la mercantil URBEM S.A., que, en consecuencia, pasa a ser interesada en este procedimiento, dando lugar a la

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

creación de tantas fincas aportadas como reservas de aprovechamiento aplicadas.

- e) Finalmente, atendida la situación económica general, y tanto para el excedente de aprovechamiento, como para los bienes de carácter patrimonial, el Ayuntamiento de Valencia manifestó su voluntad de que le fuera aplicada la modalidad de retribución de las cargas de urbanización en especie, lo que, evidentemente, altera de nuevo la propuesta de adjudicación..

Los cambios introducidos como consecuencia de todo lo expuesto, afectan a la superficie de un importante número de las fincas aportadas de titularidad privada; a la superficie de los suelos de titularidad municipal que, al haber sido obtenidos por expropiación, generan derecho de aprovechamiento a favor del Municipio; a los suelos que retribuyen en especie las cargas de urbanización, tanto porque dicha retribución se incrementa, debido al incremento del importe de las indemnizaciones; como porque, a consecuencia de la decisión municipal, la total superficie de suelo que retribuye en especie se incrementa, variando significativamente la adjudicación que recibe el Agente Urbanizador en este concepto.

La modificación afecta a los siguientes anexos del Proyecto de Reparcelación Forzosa, sin afectar a los restantes:

- 1.- Memoria del Proyecto de Reparcelación Forzosa.- En tanto que en ella se explican las modificaciones producidas en el Proyecto de Reparcelación modificado.
- 2.- Relación de interesados.- Se ha actualizado la información existente, e incorporado a algunos titulares de cargas y, en algunos casos, a herederos de interesados previamente fallecidos, si bien, algunos de ellos ya habían efectuado alegaciones y constaban como interesados aun cuando no fueran titulares registrales.
- 3.- Anexo de fincas aportadas.- Los cambios han afectado fundamentalmente a la superficie de las fincas aportadas.
- 4.- Anexo de valoraciones.- Se ha reflejado los cambios en la valoración de las indemnizaciones.
- 5.- Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa.- La modificación de derechos correspondientes a las fincas aportadas, el incremento del importe de las indemnizaciones y el cambio en la modalidad de retribución de las cargas de urbanización que ha aplicado el Ayuntamiento de Valencia, han tenido incidencia en la propuesta de adjudicación y en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa.
- 6.- Planos.- Se ha modificado el plano de información que representa las propiedades

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

municipales, sustituyéndolo por el que se adjuntaba al informe del Servicio de Patrimonio de 26 de enero de 2012. Se ha modificado asimismo el plano de fincas aportadas, ajustándolo a las propiedades municipales y a los ajustes producidos en el trayecto de acequias y en los ajustes de linderos producidos. Y, finalmente, se ha modificado el plano de fincas resultantes, para ajustarlo a la nueva propuesta de adjudicación.

7.- Anexo de Fincas resultantes.- El Anexo de Fincas resultantes también se ve modificado al ajustar el número y dimensiones de las fincas a la nueva propuesta de adjudicación. En segundo lugar, se altera el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional al que, en su caso, quedan afectas las respectivas fincas de resultado, como consecuencia del incremento de indemnizaciones y de las modificaciones habidas en las fincas aportadas que dan derecho a adjudicación. Y finalmente se altera la tabla de correspondencias entre fincas aportadas y resultantes que figura al dorso de la ficha descriptiva de cada finca resultante.

8.- Memoria de Cuotas de Urbanización.- Y como consecuencia de todo lo anterior, si las dimensiones y la responsabilidad de las fincas respecto del total de cargas de urbanización del Sector varían, necesariamente, la distribución de pagos/cobros de cuotas de urbanización a lo largo de la ejecución de las obras también queda alterada con carácter general, aun cuando, caso a caso consideradas, las alteraciones no pueden calificarse como sustanciales.

La presente Memoria forma parte del contenido del citado Proyecto de Reparcelación Forzosa Modificado, dando cumplimiento a lo previsto en los artículos 175.1 a) y 176.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en concordancia con el artículo 411 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, que establecen la Memoria como uno de los documentos integrantes de toda reparcelación, así como las determinaciones que ésta debe contener.



## 2.-ANTECEDENTES

El PGOU de Valencia de 1.988, clasificaba el suelo objeto de esta reparcelación como suelo urbanizable no programado NPI-8, de uso industrial, habiendo sido objeto de anteriores intentos de desarrollo urbanístico, como el que tenía por finalidad la implantación de la denominada "Ciudad del Transporte", que no fructificaron.

En virtud de Homologación modificativa y sectorial aprobada por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 7 de septiembre de 2007, que entró en vigor a finales del mes de noviembre de 2007, una vez transcurrido el plazo de quince días desde la publicación del texto completo del acuerdo de aprobación del Documento de Homologación, con inclusión de las normas urbanísticas del Plan Parcial en el B.O.P. nº 268, de 10 de noviembre de 2007, se produjo un cambio de uso, pasando a residencial y terciario el anteriormente previsto de industrial, al considerar que éste resultaba incompatible con la implantación del nuevo Hospital La Fe, en el Sector 7, también de uso industrial y colindante por el Norte, trazado del ferrocarril en medio, y el nuevo desarrollo del ámbito Parque Central.

El indicado Plan Parcial fue modificado, en cuanto a su ordenación pormenorizada en virtud de la denominada "Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable 'Fuente de San Luis'" aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en virtud de acuerdo de 31 de julio de 2009, que fue publicado, junto con las Normas Urbanísticas modificadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 47, de 25 de febrero de 2.010, y que transcurrido el periodo de vacatio legis de quince días desde la indicada publicación, se encuentra en vigor en este momento.

Promovido por ANALYST INVIERTE 21, S.L., en su calidad de Agente Urbanizador, se redactó el Proyecto de Reparcelación Forzosa de esta Unidad de Ejecución en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada de la expresada Unidad de Ejecución aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia mediante Acuerdo Plenario de 30 de marzo de 2005.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa fue presentado a trámite el 10 de Julio de 2008, dando lugar al expediente administrativo nº 03102-2008-10 del Servicio de Gestión Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Valencia. El Proyecto de

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

Reparcelación Forzosa fue sometido a información pública mediante inserción del correspondiente anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de 10 de octubre de 2.008, de modo que el plazo de información pública concluyó el día 11 de noviembre de 2.008. El procedimiento aplicado fue el simplificado mediante el otorgamiento de acta de protocolización y exposición al público del Proyecto de Reparcelación presentado a trámite que fue aportada al expediente el 30 de septiembre de 2.008.

El 30 de julio de 2008 fue aportada al expediente la Certificación Registral de Dominio y Cargas expedida por el Registro de la Propiedad de Valencia nº 12. Durante el periodo de información pública fueron formuladas alegaciones por los diversos interesados y emitidos informes, por los servicios técnicos municipales, entre ellos, el Servicio de Patrimonio, el de Planeamiento y el Ciclo Integral del Agua. Asimismo, se solicitó al Ministerio de Economía y Hacienda, la desafectación de los bienes de dominio público estatal existentes en el Sector, por lo general adscritos a la Confederación Hidrográfica del Júcar y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

El Agente urbanizador presentó informe sobre las alegaciones formuladas el 16 de Diciembre de 2.008 complementado con otros informes de fecha posterior, pasando el expediente para su informe a la Oficina Técnica de Gestión de Suelo. Tras la emisión de informes por parte de los servicios de Patrimonio, de Proyectos Urbanos, de Planeamiento, de la Sección de Cartografía Informatizada, del Ciclo Integral del Agua y de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo. De todos ellos se dio traslado al Agente urbanizador para que se procediera a la elaboración de un nuevo Proyecto de Reparcelación Forzosa adaptado a lo indicado en los referidos informes. El 31 de marzo de 2011, se presentó a trámite, una vez subsanadas todas las observaciones contenidas en los informes de los Servicios Técnicos Municipales a que se ha hecho referencia, el Proyecto de Reparcelación Forzosa Modificado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997 en fecha 20 de junio de 2.008 se expidió nota marginal de inicio del expediente que tiene una caducidad de tres años según lo previsto en el citado Decreto. La constancia registral de la referida nota marginal traslada a los propietarios incluidos en el ámbito la obligación de comunicar cualquier acto de disposición o gravamen que se constituya con posterioridad a la fecha de la nota marginal, so pena de que los títulos intermedios entre ésta y la inscripción del Proyecto sean objeto de cancelación formal.

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

Con posterioridad, y como se ha expuesto en el apartado introductorio, se ha emitido el reiterado dictamen de la Universidad Politécnica de Valencia, relativo a la fijación de coeficientes de homogeneización por razón de usos, de modo que, el Proyecto de Reparcelación Forzosa presentado el 31 de marzo pasado ha debido ser nuevamente objeto de una modificación parcial que es la que consta en el presente documento.

A tal fin este documento contiene los acuerdos y antecedentes que hacen referencia al origen del Proyecto, expresando en los siguientes capítulos el ámbito territorial de la reparcelación, los datos generales de los documentos de ordenación de cuya ejecución se trata y el marco jurídico en el que se desarrolla.

Se especifican así mismo, los criterios aplicables para definir y cuantificar los derechos de los afectados, los de valoración y adjudicación de las superficies resultantes y los criterios de valoración de las obras, construcciones e instalaciones que deben destruirse. Se determinan también, las cargas y gastos que corresponden a los adjudicatarios.

### **3.-CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN**

Los documentos que habilitan el proceso urbanístico de equidistribución de este suelo, cuyo uso dominante en la actualidad es el residencial figurando el terciario como uso compatible con el dominante, son los siguientes:

- El Documento de Homologación modificativa ya referido, aprobado por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 7 de septiembre de 2007.
- El Plan Parcial de Mejora del indicado Sector aprobado en virtud de la misma Resolución que se cita en el apartado anterior.
- La modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora a la que, igualmente, se ha aludido en el apartado anterior.
- El Programa de Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable Residencial-Sur Fuente San Luis, aprobado mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Valencia de 30 de marzo de 2005.

#### **3.1.-PLANEAMIENTO VIGENTE.**

**3.1.1.-Las determinaciones estructurales de la Ordenación vigente** definida por el Documento de Homologación definitivamente aprobado son las que a continuación se detalla.

3.1.1.1.-Redelimitación, superficie y lindes del Sector.

Se mantiene la delimitación del sector de Suelo Urbanizable Residencial SUR FUENTE DE SAN LUIS, con las siguientes adaptaciones:

- Redelimitación de suelo que le originó el Plan Especial de Ejecución del Sistema General GTR-2 del PGOU de Valencia.
- Redelimitación por el este del sector motivado por el informe del Ministerio de Fomento indicando que debe excluirse del Sector una franja de 25 m desde el viario de enlace de la V-31 con la V-30.

La delimitación del Sector es la que consta en el Plano 3 de la serie de planos de

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

Ordenación Pormenorizada (Plano OP3). La superficie del sector con estas redelimitaciones queda establecida en 422.849,92 m<sup>2</sup>, con los siguientes lindes:

**Norte:** Red Primaria: GTR-2. (Estación Fuente de San Luis)

**Sur:** Red Primaria: GRV-2 (N-335 o CV-30) Y GTR-2.

**Oeste:** Red Primaria: GTR-2 (y rebasado el tendido ferroviario, U.E. Alquilería de Benimassot – Barrios de San Marcelino – La Torre.

**Este:** Red Primaria: GTR-2, N-340 (Av. Ausias March de Valencia)

Debido a la propuesta de ampliación del puente de conexión del sector con el situado al norte, SUR PRR-7, el Sector asume como cargas propias de la actuación la parte de dicho puente físicamente incluida dentro del Sector, correspondiendo el resto de tramos, externos al Sector, a la Administración Actuante, al Adif y al Agente Urbanizador del Sector Malilla Sur.

3.1.1.2.-Área de reparto y aprovechamiento tipo. Unidades de Ejecución.

Todo el ámbito del nuevo sector se configura como una única Área de Reparto.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo es el siguiente:

Se establece un Índice de Edificabilidad Bruta de 0.8090 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento lucrativo total = 342.071,49 m<sup>2</sup>

AT = 342.071,49 / 422.849,92 = 0,8090

(Para el cálculo anterior, el Documento de Homologación contempló toda la superficie del sector como superficie generadora de aprovechamiento, incluidos los elementos de la red primaria de dotaciones públicas, tal y como se estableció en las "Notas aclaratorias a la circular del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial, de 13/07/1999, sobre "Interpretación de determinadas cuestiones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana".).

El Documento de Homologación ha establecido una única Unidad de Ejecución comprendiendo la totalidad del ámbito del Sector y los suelos externos sobre los que hay que ejecutar obras de conexión del mismo.

3.1.1.3.-Edificabilidades y número de viviendas.

Para el desarrollo del Sector se establecen los siguientes parámetros:

IEB: 0.8090 Edificabilidad Bruta 342.071,49 m<sup>2</sup>t.

Esta edificabilidad total se distribuye entre residencial y terciaria del siguiente

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

modo:

Edificabilidad Residencial:	232.449,30m <sup>2</sup> t	IER: 0.5497
Edificabilidad Terciaria:	109.622,19 m <sup>2</sup> t	IET: 0.2592
Número de viviendas:	1.970	

La referencia al número de viviendas se entiende efectuada, con carácter indicativo, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, párrafo 4 de la Ley de la G. Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana.

3.1.1.4.-Dotaciones de la Red primaria.

A) Subestación Eléctrica.

El Plan General de Valencia preveía un elemento de Red Primaria: GIS-2, para la ubicación de la subestación eléctrica. No obstante, en el trámite de aprobación del planeamiento soporte del presente proyecto de reparcelación cambió su calificación pasando a estar integrado dentro de la categoría de TER-4.

La compañía suministradora titular de la explotación de la subestación – IBERDROLA-puso de manifiesto sus previsiones de modernizar y compactar la subestación existente, por lo que la parcela adscrita a este uso se ha reducido y redelimitado consecuentemente, conservando el propietario del suelo los derechos de aprovechamiento urbanístico.

B) Espacios Libres.

PJL. Jardín de la red Primaria de Zonas Verdes. Al proceder a un cambio de uso en el sector, de uso industrial a uso residencial, se hizo necesaria la previsión de un espacio de la red primaria de espacios libres, proporcionada al aumento de la población, con una superficie de 21.200,41 metros cuadrados, calculada a razón de 5 m<sup>2</sup>/habitante, según parámetros del Plan General de Valencia.

C) Equipamientos.

PID-1 GTR-2. y PID-2 GTR-2 Son dos parcelas de equipamientos de red primaria incluidas en el sector para dar cumplimiento a las necesidades de instalaciones ferroviarias diseñadas en el Estudio Informativo del Proyecto de Integración de la Alta Velocidad en la Ciudad de Valencia. Su calificación, conforme a la nomenclatura del PGOU de Valencia, es la de Equipamiento de Red Primaria Sistema General GTR-2.

D) Red Viaria:

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
 "SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
 TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

PRV-1 : Es el eje de la carretera de Malilla que conecta el Bulevar Sur con el Sector y a través de él con la N-335 (V-30).

Accesos al Sector. Se han modificado los accesos actuales al sector desde la V-30, de acuerdo con las indicaciones del Ministerio de Fomento. Así se crea una vía colectora distribuidora que parte de la V-30 al este del encuentro de ésta con la V-31. Desde esta vía colectora se accede ya directamente al sector y se mantiene el acceso directo a la V-30 desde la Avda. Ausias March y se crea un nuevo acceso directo desde esta avenida a la vía colectora antes indicada. Parte de estas actuaciones será ejecutada y costeada por el Ministerio de Fomento y parte por el sector.

Como ha quedado reflejado anteriormente, se ha modificado la sección del puente de conexión del sector con el bulevar sur con dos tableros de dieciséis metros de ancho, cada uno de ellos, de forma que tenga capacidad para disponer de tres carriles en cada dirección, y un tablero central de ocho metros de ancho destinado al transporte público, tranvía central, carril bici y aceras, con los necesarios elementos de protección y mediana de separación de tráfico rodado.

PRV-2: Se trata de un vial de circulación interior en la zona este del sector, que conecta los elementos de red primaria PJI y la parcela terciaria prevista para el centro comercial con el elemento viario PRV-1.

**3.1.2.-Resumen cuantitativo de la ordenación estructural y pormenorizada.**

En el siguiente cuadro –que forma parte de la documentación integrante del Plan Parcial de Mejora-se refleja en cifras absolutas y participación porcentual la distribución de los distintos suelos dotacionales, de red primaria y secundaria, así como las parcelas privadas tanto de uso residencial como terciario con sus respectivos aprovechamientos edificatorios.

SUPERFICIE SECTOR	422.849,92		
APROV. TIPO	0,8090		
IEB	0,8090		
IER	0,5497		
IET	0,2592		
EDIFICABILIDAD TOTAL U.E.	342.071,49		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	232.449,30		
EDIFICABILIDAD TERCARIA	109.622,19		
DENSIDAD VIVIENDAS	46,57	viv / ha	
Nº VIVIENDAS	1.969	1.970,00	

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
 "SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
 TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

Relación sup const/ viv protec. Pública	112,50	N Viv	517		
Relación sup const/ viv renta libre	120,00	N Viv	1.453		
ESTANDARES		RPCV		ORDENACION	
ZV RED PRIMARIA	21.177,50			21.200,41	
ZV RED SECUNDARIA	42.284,99	10,00%		42.297,90	10,00%
EQ RED SECUNDARIA	40.170,74	9,50%		40.198,69	9,51%
RV Computable (SRV+PRV)	116.283,73	27,50%		185.879,98	43,96%
SD Red Secundaria	232.567,46	55,00%		268.376,57	63,47%
ORDENACION					
EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA					
PID-1 GTR-1	16.821,71				
PID-2 GTR-2	2.195,91				
EQUIPAMIENTOS RED SECUNDARIA					
SED-1	13.194,16				
SED-2	12.028,12				
SRD	14.976,41	40.198,69		9,51%	
ZONAS VERDES RED PRIMARIA					
PJL	21.200,41				
ZONAS VERDES RED SECUNDARIA					
SJL-1	1.857,62	4,39%			
SJL-2	3.241,06				
SJL-3	8.053,39				
SJL-4	4.515,61				
SJL-5	10.047,70				
SJL-6	12.152,23			10,00%	
SJL-7	2.430,29	42.297,90			
MANZANAS TERCIARIAS					
	T-1	T-2	T-4	T-3	TOTAL
SUPERFICIE	3.516,28	2.063,83	6.234,80	77.759,07	89.573,98
EDIFICABILIDAD ASIGNADA	24.613,95	8.255,32	2.493,92	74.259,00	109.622,19
MANZANAS RESIDENCIALES					
SUPERFICES MANZANAS PRIVADAS (EDA + EL*)	24.681,34				
SUPERFICE PLANTA EDA	15.496,62				
EDIFICABILIDAD ASIGNADA	XV				
	232.449,30				



### **3.2.-PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

El procedimiento que dio lugar a la modificación del Planeamiento General habilitada mediante el Documento de Homologación citado, se inició al presentar la mercantil "Construcciones Valencia Constitución, S.L." una alternativa técnica de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "Fuente San Luis", que incluía Documento de Homologación, Plan de Reforma Interior de Mejora y Proyecto de Urbanización.

Dentro de los plazos legalmente establecidos, se presentaron dos alternativas técnicas en competencia por las mercantiles "Volca Inmuebles, S.L.", y "Analyst Invierte 21, S.L."; incluyendo ambas Documento de Homologación, Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización.

En momento procedimental oportuno se presentaron proposiciones jurídico-económicas por las indicadas mercantiles, cada una de ellas a su propia alternativa técnica; y presentándose por la denominada Agrupación de Interés Urbanístico "Benimassot" sendas proposiciones sobre las Alternativas Técnicas de "Volca Inmuebles, S.L." y "Analyst Invierte 21, S.L.".

Con posterioridad, tanto "Construcciones Valencia Constitución, S.L.", como "Volca Inmuebles, S.L.", desistieron de sus respectivas Alternativas Técnicas y Proposiciones Jurídico-Económicas.

El Ayuntamiento-Pleno en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2005 adoptó, entre otros acuerdos, programar la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector de suelo urbanizable residencial Sur Fuente San Luis del Plan General de Valencia, optando por su gestión indirecta, seleccionando la Alternativa Técnica presentada por "Analyst Invierte 21, S.L.", y seleccionando la Proposición Jurídico-Económica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Benimassot".

De conformidad con lo previsto en el párrafo 2 del Art. 47.5 LRAU, "Analyst Invierte 21, S.L.", haciendo uso de su derecho, solicitó la subrogación en el lugar y puesto del adjudicatario Agrupación de Interés Urbanístico "Benimassot"; aprobándose por el Ayuntamiento de Valencia dicha subrogación mediante Acuerdo Plenario de fecha 27 de mayo de 2005, con lo que la expresada mercantil adquirió la condición de Agente Urbanizador de la repetida Unidad de Ejecución Única del Sector de suelo urbanizable residencial Sur Fuente San Luis del Plan General de Valencia.

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

El Programa esta integrado por la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica. En cuanto a la primera, se conforma con el Documento de Homologación Modificativa, el Plan Parcial de Mejora, y el Proyecto de Urbanización. Por lo que se refiere a la proposición jurídico económica, si bien formulada bajo la vigencia de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Art. 32 D), en relación con el Art. 29.9), se ajusta en su contenido material a las exigencias del Art. 127 de la LUV.

Como se ha dicho anteriormente, el Documento de Homologación Modificativa y Plan Parcial de Mejora obtuvieron aprobación mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de septiembre de 2007, debiendo recordarse la posterior modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en virtud de acuerdo de 31 de julio de 2009.

El Proyecto de Urbanización que recoge las obras de urbanización del ámbito reparcelable, formaba parte de la Alternativa Técnica de Programación, aprobándose definitivamente, en consecuencia, mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 7 de septiembre de 2007

El ámbito del Proyecto de urbanización, incluye la Unidad de Ejecución Única del Sector de suelo urbanizable residencial Sur Fuente San Luis del Plan General de Valencia y las conexiones externas a urbanizar, a cargo de la referida Unidad.

Con fecha 7 de noviembre de 2007, se suscribió el correspondiente Convenio Urbanístico entre ANALYST INVIERTE 21, S.L., y el Ayuntamiento de Valencia.

### **3.3.-ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**

En los puntos sexto y séptimo del Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Valencia de 30 de marzo de 2005, aprobatorio del Programa de Actuación Integrada, el Ayuntamiento introdujo modificaciones tanto en la propuesta de Programa como en la Proposición Jurídico-Económica presentadas (Fundamento Jurídico Quinto), con remisión a los Informes Técnicos emitidos

Presentada por el Agente Urbanizador la documentación corregida y adaptada al citado Acuerdo, solicitó se procediera a retasación de cargas como consecuencia de los

---

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

incrementos derivados de las condiciones impuestas, en particular, las nuevas soluciones de accesos al Sector establecidas en Informe emitido por la Demarcación de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Tras los informes y trámites oportunos, el Ayuntamiento Pleno, en Sesión celebrada el 28 de abril de 2006 aprobó la retasación de cargas del Programa en los términos que seguidamente se detalla:

**A.-Presupuesto de las obras de urbanización y otros costes repercutibles.**

El Presupuesto de Ejecución por Contrata (sin I.V.A) de las obras de urbanización relativas a la unidad de ejecución y conexiones externas a urbanizar con cargo a la unidad de ejecución, es de **23.919.599,35 €**.

Por tanto, tiene la consideración de cargas de urbanización, tal y como determina el artículo 168.1 de la LUV, el referido coste de las obras de urbanización.

Otros conceptos incluidos en las cargas de urbanización, son los gastos de gestión fijados en 2.733.060,87 €, el beneficio empresarial del Urbanizador (que en ningún caso se altera), fijado en 1.366.530,43 €, así como los gastos de la tasación e informe de los coeficientes de la UPV que ascienden a 78.692,09 € y 16.934,60 €. Igualmente, la previsión inicial de la cuantía de las indemnizaciones se concreta en el Proyecto de Reparcelación junto con el importe de la indemnización por afección de Centros de Transformación a las parcelas resultantes, todo lo cual consta en el Anexo de Valoraciones y en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto.

**B.-Coste total de la Actuación.**

Los conceptos anteriormente expresados en el Apartado A arrojan un coste total de la Actuación de 28.114.817,74 €, IVA excluido, haciendo constar que en el referido importe no están incluidas las indemnizaciones, ni en particular, la indemnización por la afección de Centros de Transformación a las parcelas resultantes.

Tal y como se estableció en el Apartado Cuarto del citado Acuerdo Plenario de 28 de abril de 2006, *"este coste total de la Actuación se revisará, al alza o a la baja, con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, a la vista de la definitiva cuantificación de las indemnizaciones que se efectúe en el mismo"*.

A estos efectos se hace constar que el Agente Urbanizador ha presentado y, se encuentra en trámite un Documento de Retasación de Cargas de Urbanización que,

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

tras su aprobación, podría alterar el coste total de la actuación.

**C.-Cargas de urbanización unitarias.**

La edificabilidad total de la unidad de ejecución es de 342,071'49 m<sup>2</sup> t., equivalentes a 256.004,15 ua, tras haber sido objeto de ponderación y homogenización por aplicación de los oportunos coeficientes, sobre la base del informe de la Universidad Politécnica, el uso residencial libre, el residencial afecto a vivienda protegida y el terciario. Por otra parte, el importe total de las cargas indicadas en los apartados anteriores – con las precisiones expuestas, y sin incluir las indemnizaciones- asciende a la suma de 28.114.817,74€.

Dividiendo el importe total de las cargas de urbanización, sin indemnizaciones, (28.114.817,74) entre la edificabilidad total, se obtienen las cargas de urbanización unitarias, según el siguiente detalle.

Cargas de urbanización unitarias:

$$28.114.817,74\text{€./ } 342,071'49 \text{ m}^2 \text{ t} = 82,19 \text{ €/m}^2 \text{ t}$$

$$28.114.817,74\text{€./ } 256.004,15 \text{ ua} = 109,82 \text{ €/ua.}$$

Tal y como se ha expresado anteriormente, estas repercusiones unitarias pueden verse afectadas por la revisión del coste total de la Actuación que se produzca en su caso "al alza o a la baja, con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, a la vista de la definitiva cuantificación de las indemnizaciones que se efectúe en el mismo".

Los gastos derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por los propietarios de los terrenos ubicados en la Unidad de Ejecución, según lo que resulte de la reparcelación. Los posibles arrendamientos y servidumbres prediales se regirán por lo dispuesto en el artículo 164.4 del RDL 1/1992, de 26 de junio, que no ha sido derogado por la Ley de Suelo 8/2007, por remisión del artículo 168.2 b) de la LUV.

Los costes inicialmente previstos podrán ser objeto de variación, además mediante la tramitación y aprobación del correspondiente expediente de retasación de cargas de conformidad con el régimen, presupuestos, requisitos y limitaciones establecidos en el artículo 168 de la LUV y 321 del ROGTU.

En la aplicación del IVA en las relaciones entre el Agente Urbanizador y los

---

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

propietarios de terrenos afectados, se estará a lo que resulte de la aplicación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido y Reglamento de desarrollo (RD 1624/92, de 29 de diciembre), cuyo régimen esencial se transcribe en el apartado correspondiente de la memoria.

### **3.4.-PREVISIÓN DE RESERVA DE SUELO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO.**

De los Acuerdos Plenarios de 30 de marzo de 2005 y 28 de abril de 2006, ha resultado la obligación de destinar un mínimo del 25% del total techo edificable residencial a la construcción de Viviendas de Protección Pública, y ello de conformidad con lo acordado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 31 de mayo de 2002..

En cuanto al excedente de aprovechamiento o aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento, en primer lugar, retribuye en especie las cargas de urbanización, en los términos y cuantía que se exponen en el apartado siguiente, de tal modo que las fincas procedentes del excedente de aprovechamiento ya se han visto minoradas como consecuencia de dicha retribución en especie. De dichas fincas, una parte se destina a compensar diversas reservas de aprovechamiento de las que es titular la mercantil URBEM S.A.; en tanto que el resto se adjudica directamente al Ayuntamiento, en las fincas resultantes correspondientes.

### **3.5.-RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR**

La modalidad de retribución de las cargas de urbanización al Agente Urbanizador prevista en el Programa de Actuación Integrada es la de retribución en terrenos.

El párrafo tercero del punto octavo del Acuerdo Plenario de 30 de marzo de 2005, de aprobación y adjudicación del Programa, redactado conforme a lo dispuesto en el Apartado Cuarto del Acuerdo Plenario de 28 de abril de 2006, estableció a los indicados efectos lo siguiente:

*"4.-Optando el Programa por la modalidad de retribución en terrenos, el coeficiente*

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

*de retribución del urbanizador (R) queda establecido en el 12 04% de la edificabilidad homogeneizada Dado que en su fijación ha sido tomada en consideración la previsión inicial de la cuantía de las indemnizaciones, dicho coeficiente de retribución del urbanizador se revisará, al alza o a la baja, con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, a la vista de la definitiva cuantificación de las indemnizaciones que se efectúe en el mismo. 5.-Se admitirá la retribución en metálico, sin recargo alguno, para aquellos propietarios que así lo soliciten y lo garanticen conforme a las previsiones legales 6.-Para el caso de que los propietarios ejerzan su derecho de optar por el pago en metálico de la retribución del urbanizador, la repercusión económica se establece en 127, 01 €/ueh, incluido el importe de las indemnizaciones, a cuantificar de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación 7.-El importe de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación a tener en cuenta en la reparcelación será de 786'47 €/ueh."*

El coeficiente de canje queda establecido en 0,124303 (12,43%) de las Unidades de Aprovechamiento fijadas en el informe de la Universitat Politècnica, al considerarse las indemnizaciones.

Como consecuencia de la modificación de los valores del suelo, derivada del informe de la Universitat Politècnica de Valencia sobre los coeficientes de homogenización, el importe de las indemnizaciones a los no adjudicatarios de parcela, así como por diferencias de adjudicación (excesos y defectos) resultará ser de 1.050,64 €/ua, obteniendo del valor total del suelo urbanizado (1.177,03 €/ua) descontando las cargas de urbanización (109,82 €/ua) e indemnizaciones (16,57 €/ua).

## **4.-NORMATIVA APLICABLE AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y FINALIDADES.**

La redacción del presente proyecto de Reparcelación Forzosa se enmarca en un régimen jurídico integrado principalmente por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El ordenamiento jurídico vigente de aplicación, está compuesto, básicamente por las siguientes fuentes:

### A.-Ordenamiento jurídico estatal

1- Ley 8/2007, de Suelo, de 28 de mayo, de Suelo, en vigor desde el día 1 de julio de 2007.

2- La Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, que si bien ha quedado derogada a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de esta última, deben aplicarse las reglas de valoración contenidas en la mencionada Ley 6/1998, debido a que el expediente que nos ocupa, se inició antes de la entrada en vigor de la hoy vigente. En consecuencia, resultarán de aplicación los artículos 28, 31 y 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, y por remisión los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y las normas de valoración catastral en la valoración de edificaciones 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 pudieran quedar extinguidos como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

3- 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 se deriva, como requisito para la inscripción registral de los actos administrativos en materia de urbanismo, la redacción del proyecto de referencia se ha adaptado a las

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

indicaciones que en el mismo se contienen.

**B.-Ordenamiento jurídico autonómico.**

1-La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, cuya entrada en vigor se produjo el día 1 de febrero de 2006, resulta de plena aplicación al procedimiento administrativo que debe ser iniciado para la tramitación y posterior aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

2-El Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, por lo que resulta de aplicación al presente procedimiento.

3-Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Las finalidades del Proyecto de Reparcelación, contenidas en el artículo 169. 3 de la Ley Urbanística Valenciana son las siguientes:

- a. Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- b. Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- c. Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.
- d. La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.



## **5.-DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE.**

El presente Proyecto de Reparcelación se presenta como documento de gestión del Programa de la Unidad de Ejecución Única del Sector del Suelo Urbanizable Residencial-Sur, Fuente San Luis, del Plan General de Valencia. Como se indicó con anterioridad, el Planeamiento vigente delimita una Unidad de Ejecución única que coincide con el área reparcelable que es continua.

El ámbito objetivo del Proyecto de Reparcelación, comprende una superficie de 422.849'92 m<sup>2</sup>, que se localiza en el término municipal de Valencia, con los lindes descritos en el Apartado 3.1.1.1 de este documento.

La presente Unidad de Ejecución queda grafiada en el correspondiente plano de delimitación e información donde se refleja el ámbito reparcelable.

El Sector se caracteriza por haber sufrido un elevadísimo número de actuaciones administrativas previas, que le han afectado en todo su perímetro y también en el interior. Así por el Oeste, nos encontramos con el trazado de la vía férrea Valencia - La Encina, modificado y ampliado dentro de las actuaciones de la Solución Sur para la prevención de las avenidas del Rio Turia. También en el extremo Oeste - Noroeste, encontramos suelos aparentemente afectados por expropiaciones efectuadas por la Confederación Hidrográfica del Júcar. Por el Norte, encontramos el acceso a la estación de Fuente de San Luis, ejecutado con motivo de la citada Solución Sur, mas las actuaciones recientes con motivo del trazado del Tren de Alta Velocidad, incluido el puente del camino nuevo de Malilla sobre el ferrocarril, una actuación expropiatoria municipal para ampliación del indicado camino de la década de 1940 y en el extremo nor-oriental del Sector, una actuación expropiatoria de la Generalitat Valenciana para usos ferroviarios. Por el Este encontramos el acceso Sur a Valencia a través de la Autovía de Silla (Avenida de Ausias March), y por el Sur, las actuaciones de la Confederación Hidrográfica del Júcar, para la ejecución del nuevo cauce del rio Turia, las vías marginales que conocemos como V-30 y la reposición de acequias y colectores.

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

En el interior del Sector, encontramos actuaciones también de diversas Administraciones (expropiación para la ejecución del camino de las Escuelas de Malilla, expropiación para la conexión de dicho camino con la marginal del Rio; ejecución de colectores de pluviales) y actuaciones no expropiatorias que han contribuido a desnaturalizar el paisaje preexistente (acopios de tierras procedentes de la ejecución de obras del acceso de alta velocidad, Subestación eléctrica, Depósito de vehículos de la Grúa Municipal), lo que unido a la situación genérica de abandono de cultivos ha contribuido a degradar el paisaje de huerta originario, y dificulta el reconocimiento sobre el terreno de los lindes entre fincas aportadas.

## **6.-FINCAS APORTADAS, CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS INTERESADOS.**

En el presente Proyecto de Reparcelación se han contemplado como interesados los que ostentan esa condición, tal y como viene concebida en el art. 164 de la LUV y arts. 412 y 422.4 del ROGTU. A estos efectos, se hace constar que en el supuesto de titularidad dudosa de la finca aportada, en la ficha descriptiva de dicha finca aportada y en la relación de interesados se ha incluido a la diversas personas respecto de las que existe duda en cuanto a la titularidad, evitándose de este modo, cualquier eventual atisbo de indefensión.

Habida cuenta de la exigencia formal que deriva 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, 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.

A modo de ejemplo, y sin perjuicio de justificar en cada caso la interpretación jurídica efectuada, se pone de manifiesto que, para la iniciación del procedimiento para la aprobación del presente Proyecto, se procede a la **notificación individualizada**, practicada mediante remisión de una comunicación mediante correo certificado con acuse de recibo que consta en la propia acta de protocolización del Proyecto de Reparcelación Forzosa, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el art. 177.1.a) en relación con el art. 166.3 de la Ley Urbanística Valenciana.

Al mismo tiempo, se ha procedido a publicar en el D.O.G.V., B.O.P. y prensa diaria, sendos anuncios indicativos del inicio del procedimiento, así como de la relación completa de bienes y derechos afectados por el Proyecto, que incorpora, datos catastrales, registrales y de identificación personal de los interesados. Si 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. De este modo, además, queda satisfecha la exigencia de notificación edictal prevista en el art. 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La notificación ha sido cursada, no solo a quienes aparecen como titulares registrales en la información registral consultada por el equipo redactor, sino también a quienes por diversas causas aparecen como posibles titulares de algún derecho real o personal. Así ha ocurrido con quienes, han manifestado ser titulares de derechos de arrendamiento, con independencia de que en la actualidad la relación jurídica de que, en cada caso, se trata perviva o no. Se opta, en definitiva por un modelo de notificación dirigida a un ámbito de sujetos que puede exceder de quienes tienen la condición de interesados en sentido estricto, pero que permite la depuración gracias a la aportación de información que se requiere a los propios notificados, sin que, en ningún caso pueda producirse indefensión.

A estos efectos debe resaltarse que el Proyecto de Reparcelación ha sido sometido a un trámite de información pública previamente, y ahora, será de nuevo sometido a información pública a la vista de las modificaciones producidas.

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 caso de discordancia entre los títulos y la realidad física, se ha hecho prevalecer ésta sobre aquéllos, de conformidad con el contenido del art. 164.4 y de los apartados 1, 3 y 4 del art. 172 de la LUV y el artículo 8 del RD 1093/1997 de 4 de Julio, disponiendo este último precepto que la certificación administrativa de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución o la escritura pública otorgada por todos los afectados, será título suficiente para la rectificación de la extensión superficial de las fincas o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva.

## **6.1 VALORACIONES**

A los efectos de determinar las reglas de valoración aplicables al presente procedimiento, debe tomarse en consideración, en primer lugar, la fecha de inicio del procedimiento. Por tal, consideramos, la de presentación del Proyecto de Reparcelación Forzosa en el Ayuntamiento de Valencia mediante escrito presentado por ANALYST INVIERTE S.L., lo que ocurrió el día 10 de julio de 2.008, Registro de Entrada

---

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

111/17739 (Folio 245, Legajo 2 del expediente de reparcelación).

En dicha fecha se encontraba vigente el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo que había sido publicado en el BOE nº 154 de 26 de junio de 2008, pg. 28482 y ss, cuya Disposición Final Única establece que "...*El presente Real Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. ...*". Pues bien, dado que el Real Decreto Legislativo 2/2008 entró en vigor el día 27 de junio, no hay duda acerca de su aplicabilidad a las valoraciones que se efectúan en el presente proyecto de reparcelación forzosa. Todo ello se entiende, sin perjuicio de la aplicabilidad, por remisión los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y las normas de valoración catastral en la valoración de edificaciones 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 pudieran quedar extinguidos como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

## **6.2 RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS**

Se pone de manifiesto que el Documento de Fincas Aportadas se ha elaborado complementando la investigación previa, llevada a cabo en base a las notas simples y certificaciones expedidas por el Registro de la Propiedad nº 11 y 12 de Valencia, así como al informe de fecha 21 de mayo de 2007, emitido por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Patrimonio, Sección de Inventario, a quien se solicitó colaboración, conforme a lo establecido en los artículos 4 y concordantes de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. También fue relevante en la versión inicial, la información facilitada por los propios interesados.

No obstante, como consecuencia de los informes municipales emitidos tras la finalización del primer periodo de información pública, se ha profundizado en la información registral a base de investigar el historial jurídico de las fincas aportadas, hasta donde ha sido posible.

En el ámbito comprensivo del área reparcelable, existen fincas que se encontraban inscritas en el Registro de la Propiedad nº 11 y nº 12, ambos de Valencia.

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

Con ocasión de la tramitación del presente Proyecto de Reparcelación, y especialmente, con motivo de la solicitud de la certificación registral de dominio y cargas y nota de inicio del expediente reparcelatorio prevista en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se ha procedido, de oficio por el Registro, al traslado de todas las fincas del Registro de la Propiedad nº 11 al Registro de la Propiedad nº 12. Por este motivo las fincas que estaban inscritas en el Registro de la Propiedad nº 11, han sido objeto de la apertura de folio nuevo en el Registro de la Propiedad nº 12 con lo que ha variado el número de finca registral con que se identificaban históricamente. Se adjuntó al presente Proyecto para su exposición pública junto con el mismo la certificación registral expedida por el Registro de la Propiedad nº 12. No obstante, tanto en la inscripción del Registro de la Propiedad nº11 como en la del Registro nº 12 se indica, mediante nota marginal, la finca de procedencia y el número con que ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad nº 12.

De las citadas averiguaciones resulta la existencia de propiedades que podrían ser pertenecientes a las siguientes Administraciones Públicas en el ámbito de actuación: el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, ADIF y del Ministerio de Medio Ambiente. En unos casos, tal circunstancia resulta con claridad, en otros se presentan dudas sobre la titulación, así como sobre la cabida de las superficies eventualmente expropiadas. Ejemplos de lo anterior tenemos, en el caso de la Confederación Hidrográfica del Júcar que ha iniciado el procedimiento de desafectación de los bienes de dominio público en su día expropiados y sobre los que no se ha ejecutado infraestructura alguna. Pues bien, se da la circunstancia de que la superficie no ocupada por la infraestructura que motivó la expropiación no coincide con la incluida dentro del límite del Sector, problema adicional al de los distintos sistemas de georeferenciación empleados por cada Administración Pública. Habida cuenta de las discrepancias en cuanto a la cabida y de la ausencia de títulos que satisfagan los requisitos establecidos en la Legislación hipotecaria para inscribir a favor de las Administraciones expropiantes o para reanudar el tracto registral, se ha optado por considerar las referidas fincas de titularidad dudosa, retribuyendo las cargas de urbanización en especie, si bien, se ha optado por producir una adjudicación de los derechos procedentes de tales inmuebles sobre finca de resultado, con carácter fiduciario y a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, al objeto de permitir la posibilidad de que las Administraciones Públicas aporten la documentación preceptiva en acreditación de su derecho.

2.a) El suelo incluido en el ámbito de la Reparcelación se encuentra constituido

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

por las fincas iniciales de aportación que se describen en forma de ficha, finca por finca, en el DOCUMENTO II. DERECHOS APORTADOS del presente Proyecto, y que se grafían en el plano de fincas aportadas. En las mismas se han especificado las modificaciones producidas en su descripción y titularidad cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no han coincidido con los obrantes en el proyecto de reparcelación.

Hay que señalar, que estas fincas dan lugar a la adjudicación de aprovechamiento a favor de la Administración pública titular, es decir, el Ayuntamiento de Valencia, tal y como determinan los artículos 171.1.2 y 3 y 172.4, todos ellos de la LUV y los artículos 394 y 399 del ROGTU.

2.b) Bienes de dominio público y uso público preexistentes, adquiridos por la Administración gratuitamente o desde tiempo inmemorial. Dentro de este apartado, se incluyen los procedentes de cesiones obligatorias practicadas conforme a la legislación urbanística y los terrenos que en la actualidad tienen el uso de vial no adquiridos de forma onerosa por el Ayuntamiento de Valencia.

En lo concerniente a las fincas iniciales cuya total superficie no se halla incluida dentro del área reparcelable, hay que señalar que conforme a lo establecido en el artículo 8 del R.D 1093/1997, de 4 de julio, mediante la certificación administrativa de la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación, se deberán practicar las segregaciones que resultan precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el ámbito reparcelable, de conformidad con los títulos de cesión.

Asimismo, deberá reflejarse en el Registro de la Propiedad Número 12 de Valencia los títulos públicos intermedios, a fin de reanudar el tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen y poder constatar su actual titular, en base al contenido del artículo 9 del citado Real Decreto.

La superficie total de estos bienes preexistentes, adquiridos gratuitamente por el Ayuntamiento de Valencia, es inferior a la resultante de la ejecución del planeamiento, de lo que se deriva que respecto de los mismos no se produce aprovechamiento urbanístico alguno a favor del Ayuntamiento de Valencia, lo que constituye un supuesto de ajuste del área reparcelable en los términos previstos en el art. 394.2 del ROGTU..

En todo caso, a la vista de las alegaciones que se puedan presentar en el trámite de información pública del Proyecto, así como de los documentos que puedan ser aportados además de la Certificación Registral de Dominio y Cargas expedida por el Registro de la Propiedad de Valencia nº 12, así como de la certificación expedida por el

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

secretario de la Corporación Municipal –artículo 399.2 del ROGTU-, quedará configurada definitivamente la identificación de las fincas aportadas a la presente Reparcelación.

A los efectos del actual Proyecto se ha considerado que los derechos de los propietarios de fincas situados dentro del área reparcelable, serán proporcionales a las superficies de las respectivas fincas iniciales (verificada la realidad física de las mismas) que sean susceptibles de generar aprovechamiento urbanístico. De ello se deduce que el derecho a percibir una parcela resultante se determinará en función del aprovechamiento subjetivo, de lo aportado por cada propietario, que será determinado por aplicación al aprovechamiento objetivo de los coeficientes de homogeneización que se aprueben por razón de los distintos usos y tipos edificatorios.

Esto responde a la observancia de uno de los principios rectores de la reparcelación, el de proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada y la superficie de la finca originaria, recogido en los artículos 165.3, 170.1 b), 172.1 de la LUV y 397.3 del ROGTU.

Respecto a los denominados bienes de titularidad dudosa, litigiosa y de propietarios desconocidos, se ha advertido la existencia de determinados titulares desconocidos, los cuales se tratarán de conformidad con lo establecido en los artículos 172.2, letras a y b, 1, 172.4 de la LUV y 402 del ROGTU; siendo en tal caso también de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.2 del RD. 1093/1997, de 4 de julio.

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. 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.

En el supuesto de que surgieran bienes de dominio público de titularidad de una administración distinta de la local, se actuará conforme al art. 171.3 LUV, procediéndose a dar un tratamiento urbanístico aislado, e independiente de la eficacia de la reparcelación, al posible expediente de desafectación o mutación demanial.

Por último, en caso de aparece cualquier cuestión sobre los linderos, ésta se resolverá en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados.



### **6.3.-RELACIÓN DE LOS DERECHOS REALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS Y PERSONALES.**

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 derechos o cargas incompatibles con el Planeamiento se declararán como tales en el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa, con la consecuencia de su extinción y establecimiento de la indemnización pertinente.

Son compatibles con el planeamiento y, por tanto serán objeto de traslado a las fincas de resultado, o cuotas indivisas, en aplicación del principio de subrogación real, debiéndose proceder a su traslado de oficio o en su caso cancelación, tal y como determina el artículo 11 del RD 1093/1997, los siguientes derechos reales y personales con trascendencia registral:

- 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.

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. A este respecto, el artículo 173 de la LUV dispone sobre criterios de valoración lo siguiente:

- 1 *Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de esta Ley y la legislación estatal sobre valoraciones.*
- 2 *El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades,*

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

*legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.*

*3 Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas.*

Se valoran en el presente Proyecto los arrendamientos que deban ser cancelados con ocasión de la adquisición de firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación dado el nuevo destino de las fincas incompatible con la explotación agrícola actualmente existente. El reconocimiento de la condición de arrendatario histórico concede al arrendatario histórico, por aplicación de la legislación especial reguladora de esta institución arrendaticia, el derecho a percibir el 40 % o 50 % del plusvalor de la finca según la forma en que haya accedido al mencionado reconocimiento. Esta indemnización, caso de no haberse extinguido ya el arrendamiento por cualesquiera otros motivos, corre a cargo del propietario actual del suelo, o aquel que de la aplicación de la legislación civil resulte obligado al pago de la indemnización, y por tanto no se repercuten al común de los adjudicatarios de fincas resultantes en la cuenta de liquidación provisional. No obstante, a la vista del tiempo transcurrido desde la primera exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa, se ha considerado necesario requerir de nuevo a todos los interesados para que manifiesten las situaciones jurídicas que, eventualmente, pudieran afectar a las fincas aportadas de su propiedad, aportando cuanta documentación estimen conveniente a fin de acreditar la existencia y entidad de su derecho, permitiendo su adecuada valoración, aspecto éste que, como indica la experiencia determina el mayor numero de discrepancias jurídicas con el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa que, en su día, se dicte. Aun cuando pudiera parecer innecesario, se aclara, que el anterior requerimiento se dirigirá no solo a los interesados afectados por la declaración de arrendamiento histórico, sino a todos y cada uno de los interesados, a fin de, con la colaboración de todos ellos, lograr que el Proyecto de Reparcelación Forzosa sea exhaustivo en la contemplación de todos los supuestos.

De conformidad con la Disposición Adicional Quinta de la Ley Urbanística

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

Valenciana, esta indemnización se valorará y abonará en la forma prevista en la Legislación civil específica afectando únicamente al propietario del suelo, motivo por el que no se ha tenido en consideración en la cuenta de liquidación provisional.

En el ámbito objeto del presente proyecto constaban al Agente Urbanizador la existencia de tres arrendamientos históricos: Vicente y Vicenta Mocholí Chisvert, Vicenta Ferrandis Calvo e Inés Mocholí Chisvert.

En cuanto a los dos primeros, el propietario del suelo, Urbanizadora Fuente de San Luis ha acreditado al Agente Urbanizador que el arrendamiento se ha extinguido por el abandono del arrendatario. A tal efecto ha aportado acta notarial con reportaje fotográfico en el que se acredita la situación de abandono de ambas fincas. El abandono de las fincas implica la extinción del arrendamiento histórico como establece la legislación que regula los arrendamientos históricos valencianos, siendo requisito esencial de dicho contrato el efectivo cultivo de las fincas arrendadas, cultivo que se deberá prolongar, en los casos –como el presente- en los que se produce un cambio en la clasificación del suelo- hasta el último momento en el que sea posible el cultivo, y por ende, deba cesar el mismo, lo que ocurrirá con ocasión de la firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del Proyecto de reparcelación. Es en este momento en el que se produce la alteración jurídico real de las fincas de aportación quedando afectadas a los usos otorgados a las mismas por el planeamiento, usos que son radicalmente incompatibles con el cultivo agrícola. En este sentido la exposición de motivos de la Ley de arrendamientos rústicos valencianos aprobada por Ley 6/1986, de 15 de diciembre establece:

*Por último, señalar tres notas de caracterización existentes en el texto de la Ley . En primer lugar, la configuración del arrendamiento histórico valenciano como contrato para la empresa en el que va a ser elemento primordial el trabajo del arrendamiento, y que vendrá a aclarar el tratamiento que la Ley otorga a los supuestos tanto de expropiación de la finca sobre la que recae dicho arrendamiento, como aquellos otros de cese de actividad agraria que sean consecuencia de modificación en la calificación del suelo en el que se asienta la finca. En segundo lugar, el sistema que garantiza la continuidad de la explotación agraria, configurando un supuesto de sucesión especial o las posibilidades de subrogación en el cultivo. Y finalmente, la duración indefinida del plazo o tiempo de la relación arrendaticia, que no significa, como nunca significó, la quiebra del principio de temporalidad consustancial al derecho de arrendamiento, toda vez que el propietario puede reclamar para sí el cultivo personal y directo de la finca.+*

Como consecuencia de ello, y por aplicación en el mismo orden de cosas de la legislación reguladora de los arrendamientos rústicos, el abandono que origina la extinción del contrato impide la exigencia de la indemnización prevista en la Ley al arrendatario histórico. En este sentido se ha manifestado unánimemente la jurisprudencia. Valga por todas la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

fecha 2 de septiembre de 2002 que en el apartado D) de su Fundamento de Derecho Segundo decía en su literalidad:

*"D) Finalmente por lo que se refiere al factor productivo de la parcela en cuestión, y en atención al criterio jurisprudencial que sostiene que en virtud del principio e libre apreciación de la prueba pericial, recogido en nuestro ordenamiento jurídico, los jueces y tribunales valoraran la misma conforme a la regla de la sana crítica, de modo que además de tal valoración queda excluida de la censura y control de la casación, salvo que la conclusión alcanzada por el órgano jurisdiccional sea contraria a una patente evidencia o a la mas elemental lógica, regla adecuada que debe ser extensiva a la alzada de apelación, **y desde tal posicionamiento debe llegarse a la conclusión de que la finca objeto de la presente litis, en el momento de iniciarse la reparcelación se encontraba en total abandono y falta de dedicación, apreciación que encuentra respaldo también en el reconocimiento judicial practicado en la primera instancia y que no puede resultar afectado por la operación de los plantones comentados en la sentencia recurrida, pues de ambas pruebas valoradas se deduce que se encuentran en evidente abandono , circunstancia que imposibilita que prospere la acción ejercitada relativa al derecho de indemnización regulado en el artículo 83.2 de la Ley de Arrendamientos Rústicos EDL1980/4693 ."***

En relación al arrendamiento de Inés Mocholí Chisvert, dicha interesada instó el reconocimiento judicial de su derecho, que tras un largo proceso ha resultado en que, reconociéndose la existencia de un derecho de arrendamiento rústico, no se reconoce, en cambio la naturaleza de arrendamiento histórico, lo que resulta mediante Sentencia firme y definitiva. Este arrendamiento se encuentra extinguido por falta de pago

Existen además varias fincas donde el derecho de la propiedad se encuentra desgajado, rompiéndose el principio civil de accesión. Los propietarios relacionados en el cuadro "ut infra" son titulares de un derecho a la propiedad superficiaria por la construcción actualmente existente, cuya demolición el Proyecto contempla, siendo los titulares acreedores a la indemnización reflejada en la columna correspondiente de la cuenta de liquidación provisional. Los titulares de este derecho de propiedad superficiaria son los siguientes:

ANDRES COMES BENACHES
JAIME COMES VILLALBA -DOLORES SOTO DOMINGO
REMEDIOS COMES PUCHALT
VICENTE ALABAU PLANEÍS
VICENTE COMES COMES
AMPARO COMPANYY SOTO
VICENTE COMES APARISI-M <sup>ra</sup> CARMEN COMES SÁNCHEZ

Finalmente, debe aludirse a la situación de la propietaria mayoritaria VOLCA INMUEBLES S.L. que cambió su denominación social a la de "URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS S.L.", con posterioridad a la presentación de la anterior versión del Proyecto de Reparcelación Forzosa, tal como resulta de la publicación del oportuno

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil nº 158 de 20 de agosto de 2.008. Es evidente que el mero cambio de denominación social no afecta ni a la existencia de la entidad, ni a las relaciones jurídicas en que interviene, por ello, el criterio seguido en esta versión del Proyecto es el siguiente. Puesto que en el Registro de la Propiedad sigue constando la anterior denominación social, se ha mantenido dicha denominación VOLCA INMUEBLES S.L. en todo lo atinente a las fincas aportadas (tanto el anexo de fincas aportadas, como las tablas). La denominación URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS S.L. se ha reservado para todo lo referido a las fincas resultantes.

#### **6.4.-RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE.**

En relación con este particular, el Proyecto de Reparcelación procede conforme al criterio legal, según el cual, las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos comprendidos dentro del área reparcelable que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo a la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa en concepto de gastos de urbanización.

La tasación de estos elementos se debe efectuar 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.

## 7.-PARCELAS RESULTANTES.

### 7.1.-CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

Dada la existencia en el área reparcelable de usos y tipologías susceptibles de dar lugar a rendimientos económicos diferentes y de conformidad con el artículo 181.5 de la LUV se han establecido coeficientes correctores por usos para mantener el justo reparto de beneficios y cargas.

Los coeficientes utilizados en el documento inicialmente presentado eran los siguientes:

<b>USO</b>	<b>COEFICIENTE PONDERADOR</b>
Residencial Libre	1
Residencial VPP	0.28
TER 3-1	0.80
EQP-RD	0.50
TER-4	0.20
TER 3.2	0.80

Estos coeficientes han sido establecidos teniendo al residencial libre como uso dominante, teniendo los coeficientes fijados su soporte en el informe de la Universidad Politécnica de abril de 2.006, en otro informe técnico emitido por el Arquitecto D. Ignacio García Campa, así como en la información de mercado obtenida por el conocimiento de las ventas de fincas resultantes de esta misma reparcelación que es, básicamente coincidente con los coeficientes de homogeneización aplicados en el presente supuesto..

No obstante, siguiendo las indicaciones contenidas en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales, se ha solicitado la emisión de nuevo informe por parte de la Universidad Politécnica al objeto de que valide o, en su caso, corrija los coeficientes de homogeneización aplicados, con el resultado anteriormente anticipado y

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

que se resume en el siguiente cuadro.

CUADRO RESUMEN DE DATOS POR MANZANA PRIVADA

RESIDENCIAL	SUELO TOTAL	SUELO OCUPABLE	E.L.P	TECHO	UAS	COEFICIENTES	NUEVOS COEFICIENTES	NUEVAS UAS	UAS EQUIVALENTES	
M1	1.156,95	1.156,95	0,00	17.354,25	4.876,54	0,261	VPG	0.225732704	3.917,42	3.895,79
M2	1.722,25	1.722,25	0,00	25.833,75	7.259,28	0,261	VPG	0.225732704	5.831,52	5.799,31
M3	994,96	994,96	0,00	14.924,35	4.193,74	0,261	VPG	0.225732704	3.368,91	3.350,31
M3 B	976,58	976,58	0,00	14.648,76	4.648,76		V.L.NOEL	0.916355264	13.423,47	13.349,33
M4	2.209,60	2.209,60	0,00	33.144,00	33.144,00		V.L.NOEL	0.916355264	36.371,68	30.293,93
MS.1	3.171,67	1.200,00	1.971,67	18.000,00	18.000,00		V.LEL		18.000,00	17.900,59
MS.2	3.171,67	1.200,00	1.971,67	18.000,00	18.000,00		V.LEL		18.000,00	17.900,59
MS	1.200,00	1.200,00	0,00	18.000,00	18.000,00		V.L.NOEL	0.916355264	16.484,39	16.403,30
M7	1.200,00	1.200,00	0,00	18.000,00	18.000,00		V.L.NOEL	0.916355264	16.484,39	16.403,30
M8	587,39	587,39	0,00	8.810,85	8.810,85		V.L.NOEL	0.916355264	8.073,87	8.029,28
MS.1	2.632,99	997,73	1.635,26	14.965,95	14.965,95		V.LEL		14.965,95	14.883,29
MS.2	2.290,18	867,83	1.422,35	13.017,45	13.017,45		V.LEL		13.017,45	12.945,55
M10.1	1.497,90	526,42	971,63	7.896,30	7.896,30		V.LEL		7.896,30	7.852,99
M10.2	1.869,21	656,31	1.212,15	9.853,65	9.853,65		V.LEL		9.853,65	9.799,23
<b>TOTAL</b>	<b>24.681,34</b>	<b>15.496,62</b>	<b>9.184,72</b>	<b>232.449,31</b>	<b>190.656,53</b>				<b>179.709,01</b>	<b>178.716,47</b>
<b>TERCIARIO</b>	<b>SUELO</b>			<b>TECHO</b>	<b>UAS</b>					
terciario 3-1	3.516,28	3.516,28	0,00	24.613,95	19.691,16	0,8	TER-3 OF	0.983442735	24.206,41	24.072,72
terciario 3-2	2.053,83	2.053,83	0,00	8.255,32	6.604,26	0,8	TER-3 OF	0.983442735	8.118,63	8.073,79
terciario 4	6.234,80	6.234,80	0,00	2.493,92	499,78	0,2	TER-4	0.200198809	499,28	496,52
EOP-RO Dotacional deportivo privado	77.759,07	77.759,07	0,00	74.259,00	37.129,50	0,5	TER-RC	0.585394555	43.470,81	43.230,72
<b>TOTAL</b>	<b>89.573,98</b>	<b>89.573,98</b>	<b>0,00</b>	<b>109.622,19</b>	<b>63.923,70</b>				<b>76.295,14</b>	<b>75.873,76</b>
<b>TOTAL RES-TER</b>					<b>254.590,23</b>				<b>256.004,15</b>	<b>254.590,23</b>

De la referida tabla se desprende la ligera alteración del total de unidades de aprovechamiento del Sector, producida como consecuencia de la aplicación de los nuevos coeficientes de homogeneización, ya que frente a las 254.590,23 ua. consideradas en el documento presentado, se pasa a 256.004,15 ua, es decir un incremento de 1.413,92 ua. equivalente al 0,55537088%.

Sin embargo, la aplicación de los nuevos coeficientes ha afectado a la descripción de las distintas fincas de resultado, incluso, en el caso de que mantengan su edificabilidad objetiva en m2t, ya que se ven modificadas en cuanto a su aprovechamiento objetivo considerado en ua. En otros casos, la modificación altera la configuración de las fincas resultantes, tal y como ocurre en la manzana 2, donde ahora se describe una nueva finca resultante identificada como 2 B, reduciendo su cabida la preexistente finca resultante 2 A. Igualmente se producen alteraciones que afectan a la superficie de otras fincas resultantes, tal y como ocurre en la manzana Terciario 1 y en la manzana nº 10 de las de uso residencial

Las modificaciones que afectan a las fincas resultantes han sido ya anticipadas en el apartado de Introducción de la presente Memoria.

En las parcelas resultantes calificadas como suelo dotacional público se hace constar las especificaciones contenidas en la ordenación pormenorizada llevada a cabo por el planeamiento en orden a si la afeción atañe a la totalidad del inmueble o se limita al suelo o vuelo, con exclusión total o parcial del subsuelo. En este último caso se refleja su consideración de bien patrimonial. Sobre esta materia debe matizarse que

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

existe una reserva de uso que afecta a las fincas resultantes de titularidad pública denominadas PRV-2 y SRV-2, ya que con arreglo al Proyecto de Urbanización aprobado, se ha previsto que el acceso al aparcamiento en subsuelo de la parcela de uso terciario T-3 se realice mediante sendas rampas que ocupan parte del suelo y del subsuelo de las indicadas fincas resultantes PRV-2 y SRV-2 de titularidad pública

Los criterios que se han seguido para la adjudicación de las parcelas resultantes son los previstos en el artículo 174 de la LUV y 406 y siguientes del ROGTU, debiendo destacar los siguientes:.

- El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario es proporcional a la superficie de la finca originaria.
- El valor actual de las Indemnizaciones que se contienen en el Proyecto, difiere de las inicialmente previstas en la proposición económica, ello debido a que a la tasación de las construcciones incompatibles con el planeamiento, se ha añadido la valoración de las plantaciones y demás elementos incompatibles con la actuación y que, por tanto, no pueden mantenerse.
- Otro de los criterios aplicados a esta reparcelación ha sido el de concentración de las adjudicaciones, para evitar que éstas se produzcan de manera disgregada por el sector, a un mismo titular. El anterior criterio se exceptúa en el caso de los grupos de propietarios que por si mismos permiten la adjudicación de finca independiente de uso residencial y a los que asimismo, se ha procurado adjudicar parcela de uso terciario..
- Se ha procedido a un reparto proporcional de las parcelas de uso terciario entre todos los grandes propietarios o grandes grupos de propietarios.
- El principio de superposición de las fincas de resultado sobre las fincas de inicio, siempre que fuera posible, lo que, necesariamente no ocurre en los supuestos en que se produce concentración de las adjudicaciones correspondientes a los derechos de diversos propietarios.

En relación con el principio de superposición hay que señalar que en el presente Proyecto tiene dos limitaciones.

Por un lado la gran parcela terciaria que tiene una superficie de 77.759,07 metros cuadrados y que se configura por el planeamiento como indivisible. La implantación de la actividad terciaria especial prevista por el Plan exige que se adjudique a un único propietario, siendo el Urbanizador el único que tiene derechos suficientes para su adjudicación.



---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

Por otra parte, durante la confección del presente documento se han recibido solicitudes de un gran número de propietarios solicitando la adjudicación conjunta. Estos propietarios, en función de las mencionadas solicitudes han quedado organizados en cuatro grupos a los efectos de adjudicación en condominio de las fincas de reemplazo. Tales grupos ya fueron detallados en la primera versión del Proyecto de Reparcelación Forzosa, por lo que resulta innecesaria su reiteración.

## **7.2.-FINCAS RESULTANTES CUYA ADJUDICACION SE PROPONE.**

Como ya se ha expuesto, tras la aplicación de los coeficientes de ponderación por razón de usos y tipologías edificatorias, se ha obtenido la 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 los usos de las parcelas resultantes. La cuota definitiva de participación de cada propietario en los beneficios y cargas del planeamiento en 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. En segundo lugar, en columna diferenciada los datos son tratados, de tal modo que se establece la correspondencia real entre fincas aportadas y resultantes, de tal modo que queda determinado que 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.

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

En el conjunto de las fincas resultantes existen diversas peculiaridades a las que seguidamente nos referimos.

Así, en primer lugar, debe hacerse mención a los centros de transformación que, al establecerse una red de suministro mallada en el Proyecto de Urbanización, se han limitado a dos centros de transformación y un centro de reparto. Su definición así como su ubicación responde a lo establecido en el Proyecto de Urbanización aprobado, respondiendo, por tanto, a criterios estrictamente técnicos. En el caso de las parcelas destinadas a albergar Centros de Transformación situadas sobre suelo de titularidad privada, no se constituye una finca independiente, sino que se establece un gravamen sobre la correspondiente finca resultante, que es objeto de compensación económica en la cuenta de liquidación provisional. Los criterios de valoración aplicados se detallan en el anexo de indemnizaciones del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En segundo lugar, debemos hacer mención a la manzana T-1 y a las peculiaridades que plantea para la definición de las fincas resultantes. La cuestión es que las Normas Urbanísticas contenidas en la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora remiten a las normas del Plan General, respecto de las condiciones de edificación de las parcelas de uso terciario, y dichas Normas exigen que los lindes de las parcelas sean perpendiculares en relación con la fachada. Pues bien, es el caso, que la alineación de fachada oriental de dicha manzana describe una línea sensiblemente curva, lo que ha exigido en alguno de los casos el establecimiento de linderos en línea quebrada, que permitan dar cumplimiento a las exigencias de la normativa urbanística relativa a la configuración de las parcelas edificables, tal y como se puede apreciar en el Plano B-4 de fincas resultantes.

En tercer lugar, en relación con la manzana T-3, resulta peculiar su sistema de acceso al aparcamiento en subsuelo de la parcela privada a través de rampas ubicadas en el suelo y subsuelo de las fincas resultantes públicas PRV-2 y SRV-2. Dicha configuración deriva expresamente del Proyecto de Urbanización aprobado que ha efectuado una reserva de uso del indicado suelo público para este fin, sin prejuzgar la técnica mediante la que, en su momento, se constituya el derecho de uso privativo de la indicada superficie de dominio y uso público a favor de quien resulte titular de la indicada finca resultante T-3.

En resumen, se propone la adjudicación de veintinueve fincas resultantes públicas y treinta y cuatro de titularidad privada.

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

Tras la aplicación del complejo proceso de reparcelación, las adjudicaciones y la procedencia de los correspondientes derechos se explica detalladamente en la Tabla que se adjunta al dorso de la ficha descriptiva de cada finca de resultado, de modo que es perfectamente posible trazar la correspondencia de los derechos adjudicados en cada finca resultante desde cada una de las fincas aportadas de las que proceden.

### **7.3. CARGAS QUE GRAVAN LAS FINCAS Y QUE TIENEN SU ORIGEN EN EL PROCESO REPARCELATORIO.**

Las fincas resultantes de la Reparcelación adjudicadas a propietarios que hayan 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. 180.2.C) de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana).

En el caso de las fincas resultantes en las que el propietario materialice el aprovechamiento correspondiente a una finca aportada gravada con un arrendamiento histórico, tal circunstancia se hará constar en la ficha descriptiva de la finca resultante, en aplicación del principio de subrogación real, circunstancia que no se produce en el caso de que la referida finca aportada haya retribuido las cargas de urbanización en especie, puesto que la porción de aprovechamiento en que se materializa la retribución en especie, constituye, para el Agente Urbanizador un supuesto de adjudicación originaria exceptuado de la aplicación del principio de subrogación real.

Como ya se ha expuesto anteriormente, algunas de las fincas resultantes de titularidad privada soportan como carga específica que nace como consecuencia del proceso reparcelatorio, y a modo de servidumbre, la de tener que albergar un centro de transformación desde el que se suministran en baja tensión el resto o algunas de las fincas resultantes de la manzana. Dicha circunstancia ha sido tenida en cuenta en el Proyecto de Reparcelación Forzosa que establece una compensación económica a favor de los adjudicatarios de las fincas gravadas con dicha servidumbre. Dicha compensación guarda relación directa con la intensidad del gravamen soportado, por lo que su cuantía no es uniforme.

## **8.-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. Debemos, no obstante, recordar la existencia de un procedimiento para la tramitación de un Documento de Retasación de Cargas de Urbanización instado por el Agente Urbanizador, cuya aprobación podría determinar la alteración del coste total de la actuación y, en consecuencia, de la cuenta de liquidación provisional.

En este particular, es preciso remarcar una cláusula de cierre del Proyecto en coherencia con todo lo expuesto.

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.

## **9.- TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.**

En las tablas que se incorporan al proyecto y que figuran como Anexo del mismo, 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 correspondientes a los bienes y derechos que se extinguen en ejecución del planeamiento.

En Valencia, a 25 de Junio de 2013

*ANALYST INVIERTE 21, S.L.-*

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

*ANALYST INVIERTE 21, S.L.-*

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

**ANEXOS**

*ANALYST INVIERTE 21, S.L.-*

---

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
 "SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
 TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

**Datos Generales**

SUPERFICIE DEFINITIVA ÁREA DE REPARTO	422.849,92 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE CON DERECHO DE APROVECHAMIENTO (excluidos caminos municipales y suelos públicos procedentes de cesiones urbanísticas)	416.145,61m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TOTAL (m <sup>2</sup> t) y (UA)	342.071,50 m <sup>2</sup> t 256.004,15 UA'S
APROVECHAMIENTO TIPO: 256.004,15 UA / 416.145,61 m <sup>2</sup> s	0,61517926 UA/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL:	342.071,50 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO RENTA LIBRE SIN JARDÍN PRIVADO	92.603,61 m <sup>2</sup> t x 0,916355264 UA / m <sup>2</sup> t = 84.857,80 UA'S
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO RENTA LIBRE CON JARDÍN PRIVADO	81.733,35 m <sup>2</sup> t x 1 UA / m <sup>2</sup> t = 81.733,35 UA'S
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO VPP	58.112,35 m <sup>2</sup> t x 0,225732704 UA / m <sup>2</sup> t = 13.117,85 UA'S
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO TERCARIO (TER 3.1 y 3.2)	32.869,27 m <sup>2</sup> t x 0,983442735 UA / m <sup>2</sup> t = 32.325,04 UA'S
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO TERCARIO (TER 4)	2.493,92 m <sup>2</sup> t x 0,200198809 UA / m <sup>2</sup> t = 499,28 UA'S
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO TERCARIO RC	74.259,00 m <sup>2</sup> t x 0,585394555 UA / m <sup>2</sup> t = 43.470,81 UA'S
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	256.004,15 UA -25.600,41 UA= 230.403,74 UA'S

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

Costes de urbanización.

COSTE TOTAL URBANIZACIÓN	28.114.817,74 €
COSTE DE LAS INDEMNIZACIONES	4.250.860,66 €
REPERCUSIÓN POR M <sup>2</sup> T y UA DE URBANIZACIÓN	82,19 €/M <sup>2</sup> T 109,82 €/UA
VALOR SUELO SIN URBANIZACIÓN POR M <sup>2</sup> T y UA	678,79 €/M <sup>2</sup> T 906,99 €/UA
VALOR SUELO URBANIZADO (M <sup>2</sup> T y UA)	760,98 €/M <sup>2</sup> T 1.016,81 €/UA
RETRIBUCION EN ESPECIE URBANIZACIÓN	0,108005336
RETRIBUCION EN ESPECIE URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES	0,124335
VALOR SUELO URBANIZADO A EFECTOS EXCESOS Y DEFECTOS	1.177,03 €/UA

---

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013

### **Reserva de aprovechamiento aportada<sup>1</sup>**

En cumplimiento del Decreto de 24 de Febrero de 2.012 del Concejal Delegado, así como los informes de las Secciones Administrativas de Expropiaciones y Gestión del Suelo Municipal, que considera que debe compensarse parte del excedente de aprovechamiento municipal, mediante una transferencia de los aprovechamientos subjetivos procedentes de la reserva de aprovechamiento, aprobada por el Ayuntamiento en el expediente nº 03101/1995/269, el informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de 6 de marzo de 2012, estableció los parámetros aplicables a dicha transferencia, que, seguidamente, se transcriben.

Dado que la actuación está pendiente de desarrollar, podemos utilizar como comparativa para el ámbito del Proyecto de Reparcelación, una calle próxima, de características similares, urbanizada y edificada recientemente y procedente, asimismo de un Programa de Actuación Integrada, la calle Alquería de Benimasot que según datos de la Ponencia de Valores Catastral tiene un valor de repercusión en tramo de calle (VRC) para uso residencial de 70,318416 €/m<sup>2</sup>t.

Los datos de la Reserva a transferir son los siguientes:

- un aprovechamiento subjetivo de 682,31 m<sup>2</sup>t (F.R. 39663), procedente de una parcela de terreno sita frente al nº 13 de la calle Belchite esquina con Ricardo Samper nº 2. Tiene un valor de repercusión en tramo de calle para uso residencial, según datos de la Ponencia de Valores Catastral, de 82,038152 €/m<sup>2</sup>t.
- un aprovechamiento subjetivo de 122,13 m<sup>2</sup>t (F.R. 21.410), procedente de una parcela de terreno sita en la calle Doctor Olóriz nº 16. Tiene un valor de repercusión en tramo de calle para uso residencial, según datos de la Ponencia de Valores Catastral de 152,356568 €/m<sup>2</sup>t.
- un aprovechamiento subjetivo de 129,20 m<sup>2</sup>t (F.R. 21.411), procedente de una parcela de terreno sita en el nº 8 de la antigua calle Montañana (junto al nº 48 de la calle Economista Gay). Tiene un valor de repercusión en tramo de calle

---

<sup>1</sup> La aportación de esta reserva de aprovechamiento ha quedado sin efecto en virtud de Sentencia 258/15 de 30 de Septiembre del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 9 de Valencia (Procedimiento Ordinario 121/2013)

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

para uso residencial, según datos de la Ponencia de Valores Catastral de 93,757888 €/m<sup>2</sup>t.

- un aprovechamiento subjetivo de 284,75 m<sup>2</sup>t (F.R. 39.664, 39.665, 39.666), procedente de una parcela de terreno sita entre las calles Poeta Fernández Heredia y Belchite. Tiene un valor de repercusión en tramo de calle para uso residencial, según datos de la Ponencia de Valores Catastral de 82,038152 €/m<sup>2</sup>t.

Para comprobar la paridad de valor, habrá que aplicar un coeficiente resultante de la relación entre el valor de cada una de las áreas con la del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Además, habrá que convertir la edificabilidad de m<sup>2</sup>t en unidades de aprovechamiento (UA) del sector Fuente de San Luis: 256.004,15 UA / 342.071,50 m<sup>2</sup>t = 0,74839368 UA/m<sup>2</sup>t.

APROVECHA MIENTO SUBJETIVO (m <sup>2</sup> t)	CALLE REFERENCIA	VALOR REPERCUS IÓN CALLE (€/m <sup>2</sup> t)	VALOR REPERCUS IÓN CALLE EN PRF FUENTE SAN LUIS (€/m <sup>2</sup> t)	COEF. RELACIÓN ENTRE ZONAS	COEF. CONVERSIÓ N EN PRF FTE.S.LUIS (U.A/ m <sup>2</sup> t)	APROVECHA MIENTO SUBJETIVO EN PRF FUENTE SAN LUIS (UA)
682,31	Belchite / Diputado Ricardo Samper	82,038152	70,318416	1,1666666 67	0,74839368	595,74
122,13	Doctor Olóriz	152,35656 8	70,318416	2,1666666 67	0,74839368	198,04
129,20	Economista Gay	93,757888	70,318416	1,3333333 33	0,74839368	128,92
284,75	Poeta Fdez.Heredia / Dip.R.Samper	82,038152	70,318416	1,1666666 67	0,74839368	248,62
TOTAL						1.171,32

De modo que la reserva de aprovechamiento transformada en unidades de aprovechamiento del Proyecto de Reparcelación equivale a 1.171,32 UA.

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL  
"SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL-SUR FUENTE SAN LUIS" DEL PGOU DE VALENCIA  
TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2013**

<b>CUADRO NÚMERO DE VIVIENDA POR PARCELA ADJUDICADA</b>			
<b>PARCELA</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>TIPO</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>M.1A</b>	113 ud	VP	12.725,77 m <sup>2</sup> t
<b>M.1B</b>	41 ud	VP	4.628,48 m <sup>2</sup> t
<b>M.2A</b>	186 ud	VP	20.883,58 m <sup>2</sup> t
<b>M.2B</b>	44 ud	VP	4.950,16 m <sup>2</sup> t
<b>M.3A</b>	133 ud	VP	
	1ud	LIBRE	15.045,74 m <sup>2</sup> t
<b>M.3B</b>	121 ud	LIBRE	14.527,37 m <sup>2</sup> t
<b>M.4A</b>	119 ud	LIBRE	14.227,40 m <sup>2</sup> t
<b>M.4B</b>	28 ud	LIBRE	3.384,19 m <sup>2</sup> t
<b>M.4C</b>	55 ud	LIBRE	6.716,36 m <sup>2</sup> t
<b>M.4D</b>	74 ud	LIBRE	8.816,05m <sup>2</sup> t
<b>M.5.1A</b>	150 ud	LIBRE	18.000,00 m <sup>2</sup> t
<b>M.5.1B</b>	150 ud	LIBRE	18.000,00 m <sup>2</sup> t
<b>M.6A</b>	43 ud	LIBRE	5.152,39 m <sup>2</sup> t
<b>M.6B</b>	107 ud	LIBRE	12.847,61 m <sup>2</sup> t
<b>M.7A</b>	108 ud	LIBRE	12.940,45 m <sup>2</sup> t
<b>M.7B</b>	42 ud	LIBRE	5.059,56 m <sup>2</sup> t
<b>M.8A</b>	74 ud	LIBRE	8.810,85 m <sup>2</sup> t
<b>M.9.1A</b>	125 ud	LIBRE	14.965,95 m <sup>2</sup> t
<b>M.9.1B</b>	109 ud	LIBRE	13.017,45 m <sup>2</sup> t
<b>M.10.1A</b>	30 ud	LIBRE	3.607,04 m <sup>2</sup> t
<b>M.10.1B</b>	36 ud	LIBRE	4.289,26 m <sup>2</sup> t
<b>M.10.2A</b>	44 ud	LIBRE	5.294,10 m <sup>2</sup> t
<b>M.10.2B</b>	37 ud	LIBRE	4.559,56 m <sup>2</sup> t