
PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

ÁMBITO DELIMITADO POR LAS CALLES MAESTRO VALLS, MARINO ALBESA,
INDUSTRIA Y AVENIDA DEL PUERTO.

(PROYECTO MODIFICADO)

PROMOTORES: FIRMUS ALGIROS, S.L. Y GEROCENTROS DEL
MEDITARRANEO, S.L.

EMPLAZAMIENTO: CALLES MAESTRO VALLS MARINO
ALBESA, INDUSTRIA Y AVENIDA DEL PUERTO

FECHA: Mayo 2021

INDICE

I.- Memoria.

1º.- Introducción y antecedentes.

- a) Introducción general y Antecedentes.
- b) Descripción del Área de Reparto a reparcelar.

2º.-Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración.

3º.- Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Su valoración.

4º.- Criterios de valoración de las indemnizaciones. Su Valoración.

5º.- Criterios de Adjudicación.

6º.- Criterios de parcelas a adjudicar al Ayuntamiento de Valencia.

II.- Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.

III.- Propuesta de Adjudicación de parcelas resultantes.

1º.- Relación y adjudicación de parcelas resultantes.

- a) Parcelas edificables resultantes.
- b) Parcela de destino dotacional resultante.

I.- Memoria.

1º.- Introducción general y antecedentes. Descripción del área de reparto.

a) Introducción General y Antecedentes

El presente Proyecto de Reparcelación lo es, con motivo de Programa de Actuación Aislada cuyo objeto es ceder el vial de la calle Berenguer Mallol y una pequeña parte del vial de la calle Maestro Valls, así como para regularizar urbanísticamente las propiedades existentes, a los efectos de configurar futuras parcelas edificables susceptibles de licencia de obras.

La Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su artículo 94, establece la posibilidad de las reparcelaciones voluntarias para la normalización de fincas y en concreto dicho precepto establece;

Artículo 94 Reparcelación voluntaria

1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.
2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en esta ley para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.

El proyecto de reparcelación que se presenta, y los planos que se adjuntan, contienen la delimitación de los terrenos, de los viales a ceder, y de las parcelas edificables a configurar conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

La calle Berenguer Mallol ya ha sido urbanizada, si bien está pendiente de ser cedida al Ayuntamiento por lo que aún no es de propiedad municipal.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia contiene una ordenación pormenorizada de los terrenos que son objeto de la presente reparcelación.

Las Entidades FIRMUS ALGIROS, S.L., y GEROCENTROS DEL MEDITARREO, S.L. son, como únicos propietarios de los terrenos afectados, los promotores de la presente Reparcelación.

Son propietarios de los 4.205,84 m² que integran el total área a reparcelar.

La principal peculiaridad que presenta, la reparcelación es que el principal vial a ceder, ya ha sido objeto de urbanización, por lo que no es necesaria cuenta de liquidación a los efectos de gastos de urbanización. Aunque, se encuentra pendiente de cesión al Ayuntamiento, manteniéndose en la actualidad como de propiedad privada.

De la actuación, resultan dos parcelas edificables, las cuales se adjudicarán a los 2 propietarios afectados.

b) Descripción del área reparto a reparcelar.

- Superficie.

Según medición realizada el área de reparto a reparcelar comprende una superficie total de 4.205,84 m², integrada por las parcelas edificables y su ámbito vial de servicio pendiente de cesión.

- Calificación y Clasificación del Suelo.

Todo el suelo que abarca el proyecto de reparcelación tiene la calificación de SUELO URBANO, ENS-1

Conforme al planeamiento vigente se deben distinguir las siguientes superficies:

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO	
Superficie Total	4.205,84 m ²
Superficie de Parcelas Edificables	3.561,87 m ²
Superficie de Viario a Ceder	643,97m ²

- Linderos.

Los lindes del área de reparto son los siguientes:

- Norte.- Edificaciones recayentes a la calle Marino Albesa.
- Sur.- Calle Berenguer Mallol.
- Este.- Calle Maestro Valls.
- Oeste Edificaciones calle Industria.

- Edificaciones y Construcciones.

En el ámbito de reparcelación no existen sobre las parcelas aportadas edificaciones que deban ser objeto de indemnización por su demolición.

- Caminos y Acequias

Por el interior del ámbito a desarrollar no discurre ningún camino ni acequia.

- Ordenación y previsiones urbanísticas en el planeamiento vigente.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia prevé los terrenos de la presente área de reparto en cuanto a su ordenación como una zona residencial con tipología de vivienda plurifamiliar Zona ENSANCHE (ENS-1).

Los parámetros urbanísticos vienen definidos en las ordenanzas que para la zona establece el indicado Plan y son los siguientes:

- Parcela mínima. 100 m²
- Ancho frente de parcela. 8,00 ml
- Rectángulo inscrito 8x10

2º.-Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración.

La valoración de los derechos de los respectivos propietarios, resulta del consenso, que por reparcelación voluntaria, han alcanzado entre ellos, suscribiendo la presente en prueba de su conformidad de lo que resulta de la misma.

La participación de los diferentes propietarios en los derechos y obligaciones comunes, así como la adjudicación de las parcelas resultantes de la actuación viene determinada por el consenso existente.

3º.- Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Su valoración.

Al igual que lo expuesto en el apartado anterior la adjudicación de las parcelas resulta del consenso alcanzado entre los dos únicos propietarios.

4º.- Criterios de valoración de las indemnizaciones. Su Valoración.

a) Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones y otros derechos.

Por las edificaciones, no se ha calculado indemnización alguna por parte de los propietarios integrantes de la reparcelación.

Únicamente existe un derecho de servidumbre de luces y vistas que tiene su origen, en dar vista y luces, a la propiedad que existía sobre el futuro vial previsto en el PGOU, y que es objeto de cesión con la presente reparcelación, por lo que la misma deberá quedar extinguida con motivo de la aprobación de la presente y el destino propio, de la parcela de viario, cedida. Los derechos de vistas del predio dominante recaerán sobre vial público.

La servidumbre tiene como predio dominante a la finca registral nº 22.005 que se corresponde con la finca sobre la que se declaró la Obra Nueva del edificio de la Comunidad de Propietarios de la calle Maestro Valls nº 13, colindante con la aportada UNO de la presente reparcelación.

El art. 584 del Código Civil establece que las limitaciones de luces y vistas no existen cuando los edificios estén separados por una vía pública. Conforme a ello, la cesión del vial hace innecesaria la existencia de la servidumbre al desaparecer las limitaciones legales del art. 582 del propio Código Civil.

Sobre la finca propiedad de GEROCENTROS DEL MEDITERRANEO, S.L. existe una hipoteca que será objeto de traslado a la parcela que se les adjudique, habiendo consentido dicho traslado la propia acreedora conforme resulta de carta que se acompaña a la presente.

b) Valoración a efectos de indemnización por los excesos o defectos de adjudicación.

No existen diferencias de adjudicación en atención al consenso alcanzado entre los dos propietarios afectados.

5º.- Criterios de Adjudicación.

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado, del área a reparcelar, que no se encuentra afecta a un uso dotacional público, es objeto de adjudicación.

Las adjudicaciones se han realizado en atención al consenso de los dos únicos propietarios y que son quienes suscriben la presente reparcelación voluntaria.

No se adjudicaran como fincas independientes parcelas que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación.

Como ya hemos apuntado anteriormente y teniendo en cuenta los parámetros de configuración de parcela establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia únicamente resultan dos parcelas edificables, las cuales se adjudican a los 2 propietarios afectados en atención al consenso alcanzado.

6º.- Criterios de parcelas a adjudicar al Ayuntamiento de Valencia.

Los terrenos objeto de reparcelación se encuentran calificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como suelo urbano, ENS-1.

En suelo urbano son coincidentes el aprovechamiento objetivo y subjetivo.

Conforme a ello en el área de reparto objeto del presente no hay excedente de aprovechamiento y ello lleva consigo a que no se adjudique ninguna parcela privada al Ayuntamiento de Valencia por tal concepto.

Por lo demás la parcela que se adjudica al Ayuntamiento de Valencia como se detalla en el apartado III.- 2º ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES apartado b) y a la que se les asigna con la letra "c" y "d" y son las calificadas como suelo dotacional del ámbito de actuación (RED VIARIA).

II.- Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.

FINCA APORTADA Nº UNO	
TITULAR	La Entidad FIRMUS ALGIROS, S.L.U, con C.I.F.: B-98927007 , domiciliada en Valencia, calle Marques de Sotelo nº5 – 11ª
DESCRIPCIÓN	Descripción,- URBANA.- Una parcela de terreno con unas cubiertas y obras, situada en Valencia, en patio interior de manzana, indicándose que dicha manzana corresponde a la Avenida del Puerto, a la calle de la Industria y a la calle Marino Berenguer Mallol, número treinta y uno, que mide dos mil setecientos cincuenta y cuatro metros y sesenta y seis decímetros cuadrados y linda: por Norte, en una línea de noventa metros, con finca de la señora viuda de Bonet; por Sur, en dos líneas, una de cincuenta y cuatro metros y veinticinco decímetros y otra de dieciséis metros y cincuenta centímetros, con resto de la finca de Don Vicente Trullols, y en dos líneas, una de ocho metros y otra de once metros, con la viuda del Sr. Bonet; por Oeste, en una línea de treinta y nueve metros y ochenta centímetros, con espaldas de las casas de la calle Industria; y por Este, en tres líneas, una de diecinueve metros, otra de once metros y setenta centímetros y otra de tres metros con misma señora viuda de Bonet.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Ámbito calles Maestro Valls, Marino Albesa, Industria y avda. Puerto

CARGAS Y GRAVAMENES	Libre de cargas y gravámenes, salvo servidumbre de luces y vistas en favor de la finca registral nº22.005.			
DATOS REGISTRALES REGISTRO VALENCIA 18	Tomo	2360	Folio	47
	Libro	183	Finca	28.833
DATOS REPARCELACIÓN	SUPERFICIE afectada por la reparcelación		1.895,44 m ²	
	EDIFICACIONES EXISTENTES		No tiene	
	REFERENCIA CATASTRAL		8618128YJ2781H0001SW.	
SEGREGACIÓN	Será objeto de segregación por el Linde Norte de la indicada parcea respecto de 1.895,44m ² que son los incluidos en la reparcelación, quedando un resto de 859,22 m ² no afectados por la reparcelación.			

FINCA APORTADA Nº DOS	
TITULAR	La Entidad GEROCENTROS DEL MEDITERRANEO, S.L., con C.I.F.: B-96952635, domiciliada en Valencia, Avda. Barón de Cárcer nº 48.
DESCRIPCIÓN	Descripción-Nave industrial para almacén con paredes de ladrillo y cubierta de fibrocemento y material transparente, en parte y en parte de cuchillos metálicos a doble vertiente con placas de uralita, y con dos departamentos para oficina, y servicios e higiene. Está situada en Valencia, Cuartel de Benimamet, partido de Santo Tomás, partida de la "Palmera" o de "Algiros", con fachada a la calle de Maestro Valls, donde está señalada con el número 23 de policía urbana. Tiene una superficie de solar de dos mil trescientos sesenta y un metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, de lo que la nave ocupa mil setecientos setenta metros y noventa y dos decímetros cuadrados, y el resto no está sobreedificado. Linda: por frente, o Este, con calle Maestro Valls; derecha entrando, o Norte, con edificaciones recayentes a la calle Marino Albesa, y entre ellas el edificio número 56 de dicha calle, por cuya planta baja de la izquierda mirando al inmueble tiene también acceso en virtud de signo aparente de servidumbre; izquierda o Sur, edificaciones recayentes a calle del Marino Berenguer y fachadas posteriores de las casas edificadas en la calle Berenguer Mallol; y por detrás, u Oeste, con fachadas posteriores de las casas edificadas en la calle de la Industria.

<p>CARGAS Y GRAVAMENES</p>	<p>Libre de Cargas y gravámenes, salvo hipoteca que será objeto de traslado, conforme a lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, art.11.2.</p> <p>Se constituye HIPOTECA sobre esta Finca y otras veintidós, a favor de las siguientes entidades: 1) INSTITUTO VALENCIANO DE FINANZAS. Su participación en el crédito asegurado es del 5,94059 por ciento, lo que equivale a un importe de 6.000.000 euros. 2) BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. Su participación en el crédito asegurado es del 22,27723 por ciento, lo que equivale a un importe de 22.500.000 euros. 4) CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, CAM. Su participación en el crédito asegurado es del 14,85149 por ciento, lo que equivale a un importe de 15.000.000 euros. 5) BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. Su participación en el crédito asegurado es del 14,85149 por ciento, lo que equivale a un importe de 15.000.000 euros. 6) CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA. Su participación en el crédito asegurado es del 9,90099 por ciento, lo que equivale a un importe de 10.000.000 euros. 7) CAJA DE AHORROS o CAIXA DE AFORROS DE GALICIA. Su participación en el crédito asegurado es del 9,90099 por ciento, lo que equivale a un importe de 10.000.000 euros. 8) BANCO DE VALENCIA, S.A. Su participación en el crédito asegurado es del 4,95049 por ciento, lo que equivale a un importe de 5.000.000 euros. Y por un total importe de ciento un millones de euros y por PLAZO máximo que concluirá el 17 de Noviembre de 2019; respondiendo esta finca de hasta un máximo por principal de nueve millones ochenta y cinco mil novecientos ochenta y cuatro euros y ochenta y un céntimos de euro; del doce por ciento del principal para intereses, del veintiocho por ciento del principal para intereses</p>
-----------------------------------	---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Ámbito calles Maestro Valls, Marino Albesa, Industria y avda. Puerto

	<p>de demora, del ocho por ciento del principal para costas y gastos y del dos por ciento del principal para otros gastos. Se tasa la finca para caso de subasta en nueve millones novecientos sesenta y cinco mil setecientos noventa euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Carlos Pascual de Miguel, el quince de febrero de dos mil cinco. Al tomo 2836, libro 659, folio 84 según consta en la inscripción 2ª de fecha catorce de abril de dos mil cinco.</p> <p>La participación de la que es titular CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, sobre crédito asegurado del 17,32673 por ciento ha sido objeto de cesión a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.</p> <p>En virtud de escritura de CESION DE CREDITO HIPOTECARIO autorizada por el Notario DON ALFONSO MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, de MADRID, el día uno de Febrero del año dos mil dieciocho. Constituida en la inscripción 2a de fecha veintidós de Marzo del año dos mil dieciocho al folio 58, del Tomo 3080 del Archivo, Libro 115 del término municipal de Valencia Secc 11a.</p>			
DATOS REGISTRALES REGISTRO VALENCIA 10	Tomo	3080	Folio	58
	Libro	115	Finca	4/7868
DATOS REPARCELACIÓN	SUPERFICIE REAL	2.310,40 m ²		
	EDIFICACIONES EXISTENTES	No tiene		
	REFERENCIAS CATASTRALES	8618129YJ2781H0001ZW		

III.- Propuesta de Adjudicación de parcelas resultantes.

1º.- Relación y adjudicación de parcelas resultantes.

a) Parcelas edificables resultantes.

PARCELA RESULTANTE "A"	
DESCRIPCIÓN	Parcela de Terreno sita en término municipal de Valencia, con fachada recayentes a la calle Maestro Valls nº 23 y calle Berenguer Mallol, con una extensión superficial de 959.07 m ² , destinada a edificación residencial (ENS-1). Con una edificabilidad de 6.636,05 m ² t. Linda frente con la Calle Maestro Valls, Derecha entrando con edificación de la calle Maestro Valls nº25 y Marino Albesa, izquierda con calle Berenguer Mallol y parcela B y fondo parcela B de la presente reparcelación
SUPERFICIE	959.07 m ²
% de PARTICIPACION	22,80%
ADJUDICATARIO	- FIRMUS ALIGIROS S.L. en cuanto al 100 %
TITULO	- Se adjudica en pleno dominio en Proyecto de Reparcelación Voluntaria promovido por FIRMUS ALGIROS SL y GEROCENTROS DEL MEDITERRANEO SL, en virtud de la aportación del 20,41% de la finca aportada nº 1 y del 24,77% de la finca aportada nº2.
CARGAS Y GRAVAMENES	Libre sin que este afecta a cargas de urbanización.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Ámbito calles Maestro Valls, Marino Albesa, Industria y avda. Puerto

PARCELA RESULTANTE "B"	
DESCRIPCIÓN	Parcela de Terreno sita en término municipal de Valencia, con fachada recayente a la calle Berenguer Mallol nº29 con una extensión superficial de 2.602,80 m ² , destinada a edificación residencial (ENS-1). Con una edificabilidad de 5.901,50 m ² t. Linda frente con calle de su situación, derecha parcela resultante A, izquierda con fachadas posteriores de las casas edificadas en la calle de la Industria. del nº 20 al 26 ambos inclusive y fondo fachadas posteriores de las casas edificadas calle Marino Albesa del nº 56 al 64 ambos inclusive.
SUPERFICIE	2.602,80m ²
% de PARTICIPACION	61,89%
ADJUDICATARIO	- GEROCENTROS DEL MEDITERRANEO, S.L. en cuanto al 100 %
TITULO	- Se adjudica en pleno dominio en Proyecto de Reparcelación Voluntaria promovido por FIRMUS ALGIROS SL y GEROCENTROS DEL MEDITERRANEO SL , en virtud de la aportación del 45,62% de la finca aportada nº 1 y del 75,23% de la finca aportada nº 2
CARGAS Y GRAVAMENES	Libre sin que este afecta a cargas de urbanización. HIPOTECA sobre esta Finca y otras veintidós, a favor de las siguientes entidades: 1) INSTITUTO VALENCIANO DE FINANZAS. Su participación en el crédito asegurado es del 5,94059 por ciento, lo que equivale a un importe de 6.000.000 euros. 2) BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. Su participación en el crédito asegurado es del 22,27723 por ciento, lo que equivale a un importe de 22.500.000 euros.4) CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, CAM. Su Participación en el crédito asegurado es del 14,85149 por ciento, lo que equivale aun importe le 15.000.000 euros. 5) BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. Su participación en el crédito asegurado es del 14,85149 por ciento, lo que equivale a un importe de 15.000.000 euros. 6) CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA. Su participación en el crédito asegurado es del 9,90099 por viento, lo que equivale a un importe de 10.000.000 euros. 7) CAJA DE AHORROS o CAIXA DE AFORROS DE

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Ámbito calles Maestro Valls, Marino Albesa, Industria y avda. Puerto

	<p>GALICIA.Su participación en el crédito asegurado es del 9,90099 por ciento, lo que equivale a un importe de 10.000.000 euros. 8) BANCO DE VALENCIA, S.A. Su participación en el crédito asegurado es del 4,95049 por ciento, lo que equivale a un importe de 5.000.000 euros. Y por un total importe de ciento un millones de euros y por PLAZO máximo que concluirá el 17 de Noviembre de 2019; respondiendo esta finca de hasta un máximo por principal de nueve millones ochenta y cinco mil novecientos ochenta y cuatro euros y ochenta y un céntimos de euro; del doce por ciento del principal para intereses, del veintiocho por ciento del principal para intereses de demora, del ocho por ciento del principal para costas y gastos y del dos por ciento del principal para otros gastos. Se tasa la finca para caso de subasta en nueve millones novecientos sesenta y cinco mil setecientos noventa euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Carlos Pascual de Miguel, el quince de febrero de dos mil cinco. Al tomo 2836, libro 659, folio 84 según consta en la inscripción 2ª de fecha catorce de abril de dos mil cinco.</p> <p>La participación de la que es titular CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, sobre crédito asegurado del 17,32673 por ciento ha sido objeto de cesión a favor de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.</p> <p>En virtud de escritura de CESION DE CREDITO HIPOTECARIO autorizada por el Notario DON ALFONSO MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, de MADRID, el día uno de Febrero del año dos mil dieciocho. Constituida en la inscripción 2a de fecha veintidós de Marzo del año dos mil dieciocho al folio 58, del Tomo 3080 del Archivo, Libro 115 del término municipal de Valencia Secc 11a.</p>
--	--

b) Parcelas de destino dotacional resultantes.

PARCELA "C" DOTACIONAL VIALES RED VIARIA	
DESCRIPCIÓN	Parcela de Terreno sita en término de Valencia, con una extensión superficial de 614,19 m ² , destinada a viales, RED VIARIA de la calle Berenguer Mallol.
SUPERFICIE	614,19 m ²
% de PARTICIPACION	14,60%
DESTINO	Suelo Dotacional Red Viaria
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
TITULO	Adjudicación en pleno dominio en Proyecto de Reparcelación promovido por las Entidades, FIRMUS ALGIROS S.L. Y GEROCENTROS DEL MEDITERRANEO, S.L.
CARGAS Y GRAVAMENES	Libre de cargas y gravámenes.

PARCELA "D" DOTACIONAL VIALES RED VIARIA	
DESCRIPCIÓN	Parcela de Terreno sita en término de Valencia, con una extensión superficial de 29,78 m ² , destinada a viales RED VIARIA de la calle Maestro Valls.
SUPERFICIE	29,78 m ²
% de PARTICIPACION	0,71%
DESTINO	Suelo Dotacional Red Viaria
ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
TITULO	Adjudicación en pleno dominio en Proyecto de Reparcelación promovido por las Entidades, FIRMUS ALGIROS S.L. Y GEROCENTROS DEL MEDITERRANEO, S.L.
CARGAS Y GRAVAMENES	Libre de cargas y gravámenes.

IV.- Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse o derruirse para la ejecución del programa.

1º.- Plantaciones y explotaciones agrícolas.

No existen plantaciones ni explotaciones agrícolas de interés por lo que no hay que satisfacer indemnización alguna a los diferentes propietarios por este concepto.

2º.- Instalaciones industriales y comerciales.

No existen.

3º.- Edificaciones y Construcciones.

Las existentes no son objeto de indemnización.

4º.- Derechos de arrendamiento.

No existen.

5º.- Servidumbres y cargas.

Como se ha indicado existe servidumbre de luces y vistas de la que proceden su extinción, por haberse cumplido el destino y finalidad de la misma por la creación de un vial público y su cesión al municipio como suelo dotacional.

V.- Cuenta de liquidación provisional.

1º.- Concepto de cuenta de liquidación provisional.

Comprendería todos los gastos que fueran necesarios para la urbanización.

En la presente, en la medida en que el vial objeto de cesión, ya se encuentra urbanizado no hay importes que deban reflejarse en la cuenta de liquidación.

VI.- Determinaciones Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Se estará a lo previsto en los siguientes artículos;

Artículo 94 Reparcelación voluntaria

1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.

2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en esta ley para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.

3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en esta ley para la reparcelación forzosa.

Artículo 93 Efectos de la reparcelación

1. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como la modificación de oficio del inventario de bienes de las administraciones públicas, con los efectos consiguientes.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.

d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todos los propietarios, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de los propietarios adheridos podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la

administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a los interesados con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que será extendida por funcionario, quien anexará una descripción y tasación suscrita por el mismo de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.

3. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasaré estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

Artículo 78 Transferencias de aprovechamiento

5. La transferencia voluntaria de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento, a propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Equipo redactor:

Fdo.: Javier Millet Sancho

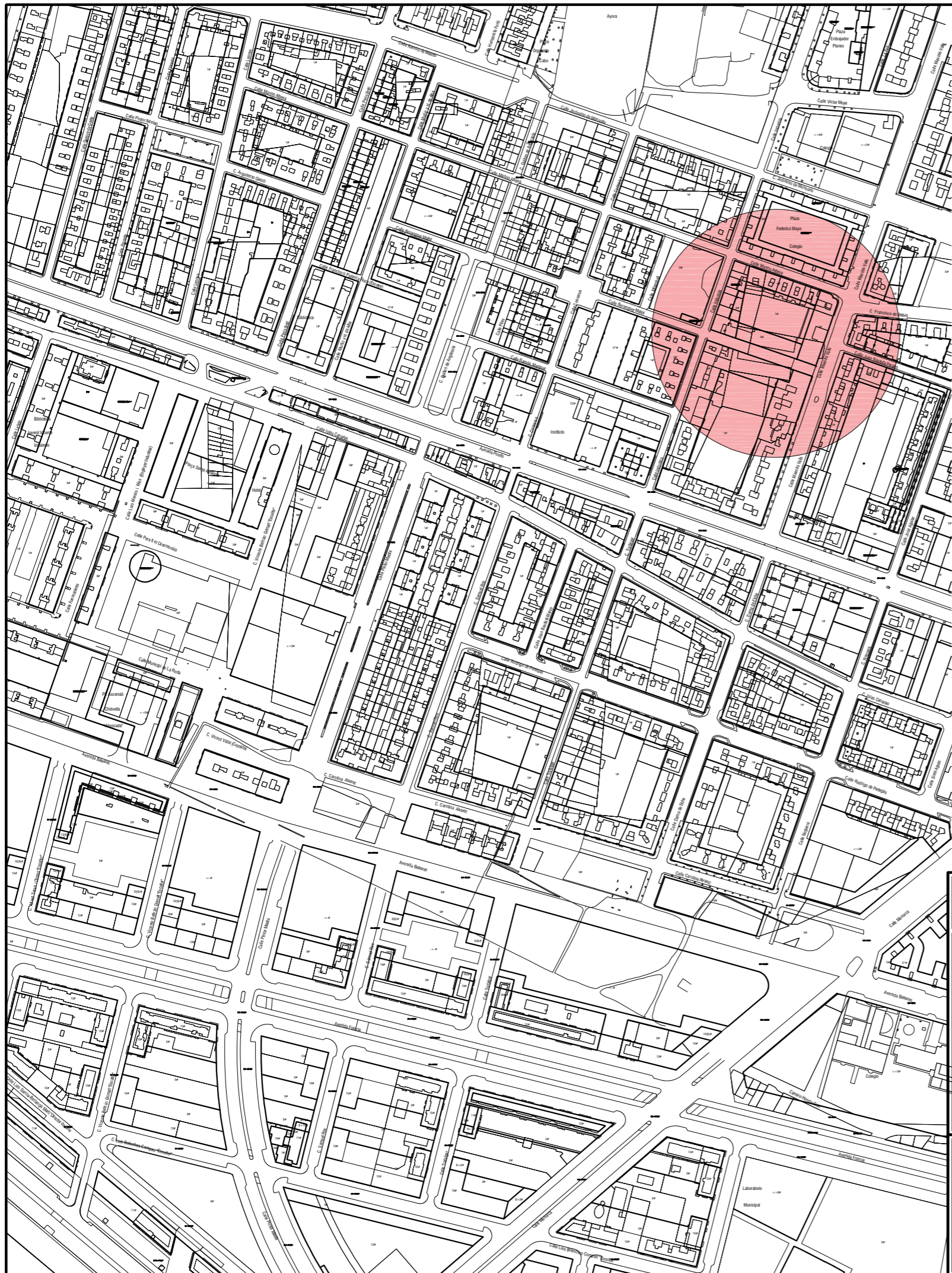
Fdo.: Juan Valero Merino

PROMOTORES:

GEROCENTROS DEL MEDITARRANEO, S.L.

FIRMUS ALGIROS, S.L.

PLANOS



PROMOTOR: GERONCENTROS DEL MEDITERRANEO S.L. Y FIRMUS ALGIROS S.L.

ARQUITECTO

JUAN VALERO MERINO

PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA
DEL PAA ENTRE LAS CALLES MAESTRO VALLS
Y BERENGUER MALLOL EN VALENCIA.
(PROYECTO MODIFICADO)

PLANO DE:	SITUACION	PLANO N°
ESCALA 1/4000	FECHA VALENCIA—MAYO—2021	V. 2 01



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de VALENCIA
Municipio de VALENCIA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:2,000

50m 0 50 100m



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 8618128YJ2781H



Coordenadas del centro: X = 728,638 Y = 4,371,730

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 16/04/21

PROMOTOR: GERONCENTROS DEL MEDITERRANEO S.L. Y FIRMUS ALGIROS S.L.

ARQUITECTO

JUAN VALERO MERINO

PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA
DEL PAA ENTRE LAS CALLES MAESTRO VALLS
Y BERENGUER MALLOL EN VALENCIA.
(PROYECTO MODIFICADO)

PLANO DE:

PLANO CATASTRAL

PLANO N°

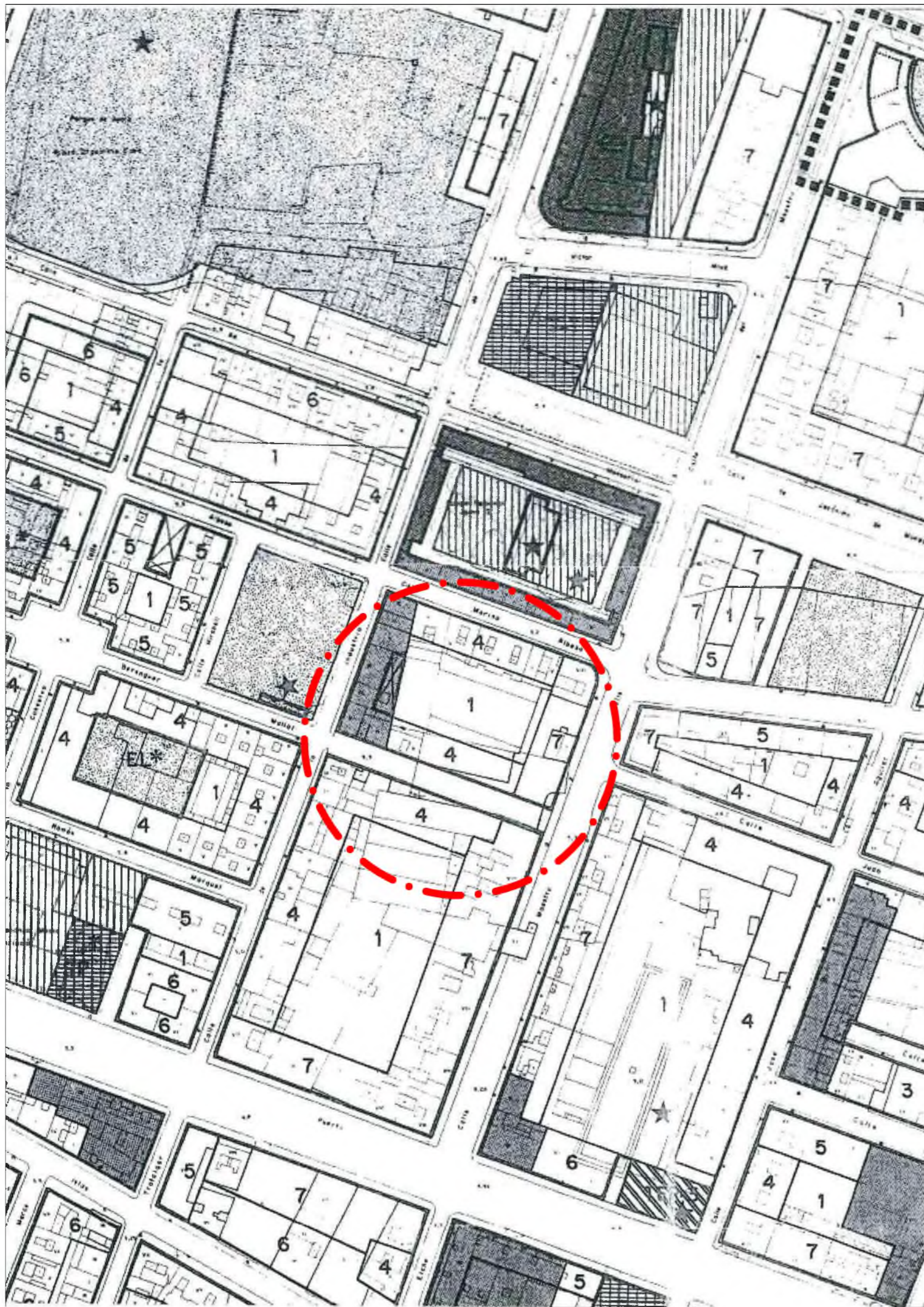
ESCALA
1/2000

FECHA

VALENCIA-MAYO-2021

V. 2

02



PROMOTOR: GERONCENTROS DEL MEDITERRANEO S.L. Y FIRMUS ALGIROS S.L.	
ARQUITECTO	PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA DEL PAA ENTRE LAS CALLES MAESTRO VALLS Y BERENGUER MALLOL EN VALENCIA. (PROYECTO MODIFICADO)
JUAN VALERO MERINO	
PLANO DE:	CALIFICACION - PGOU
ESCALA	FECHA
1/2000	VALENCIA - MAYO - 2021
	PLANO N°
	03



LEYENDA

----- DELIMITACION AMBITO

PROMOTOR: GERONCENTROS DEL MEDITERRANEO S.L. Y FIRMUS ALGIROS S.L.

ARQUITECTO

PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA
DEL PAA ENTRE LAS CALLES MAESTRO VALLS
Y BERENGUER MALLOL EN VALENCIA.
(PROYECTO MODIFICADO)

JUAN VALERO MERINO

PLANO DE: **AREA DE REPARTO**

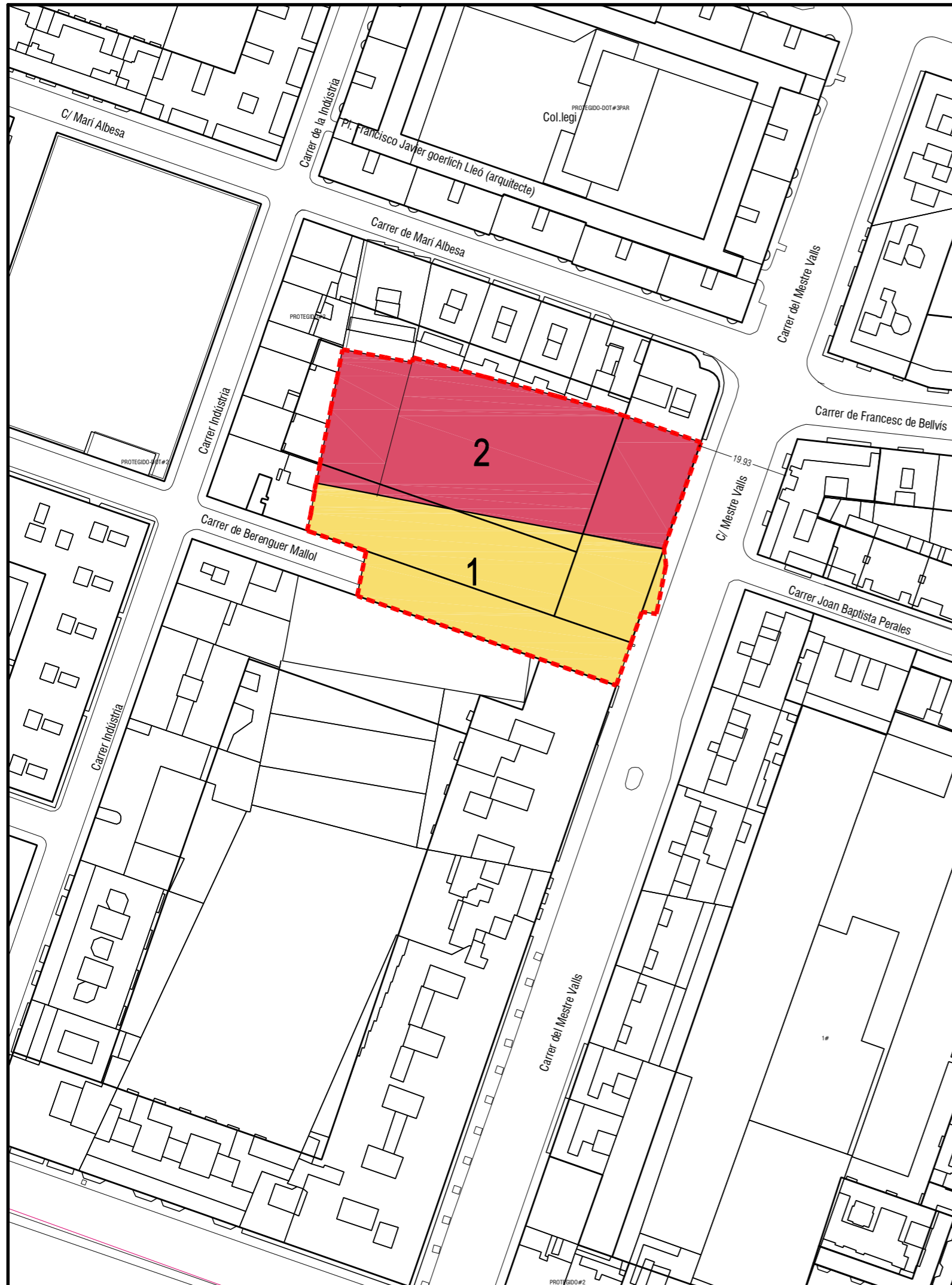
PLANO N°

ESCALA
1/1000

FECHA
VALENCIA—MAYO—2021

v. 2

04



LEYENDA

- - - - - DELIMITACION AMBITO
- 1 Parcela Superficie: 1.895,44 m²
- 2 Parcela Superficie: 2.310,40 m²

PROMOTOR: GERONCENTROS DEL MEDITERRANEO S.L. Y FIRMUS ALGIROS S.L.

ARQUITECTO

JUAN VALERO MERINO

**PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA
DEL PAA ENTRE LAS CALLES MAESTRO VALLS
Y BERENGUER MALLOL EN VALENCIA.
(PROYECTO MODIFICADO)**

PLANO DE:

FINCAS APORTADAS

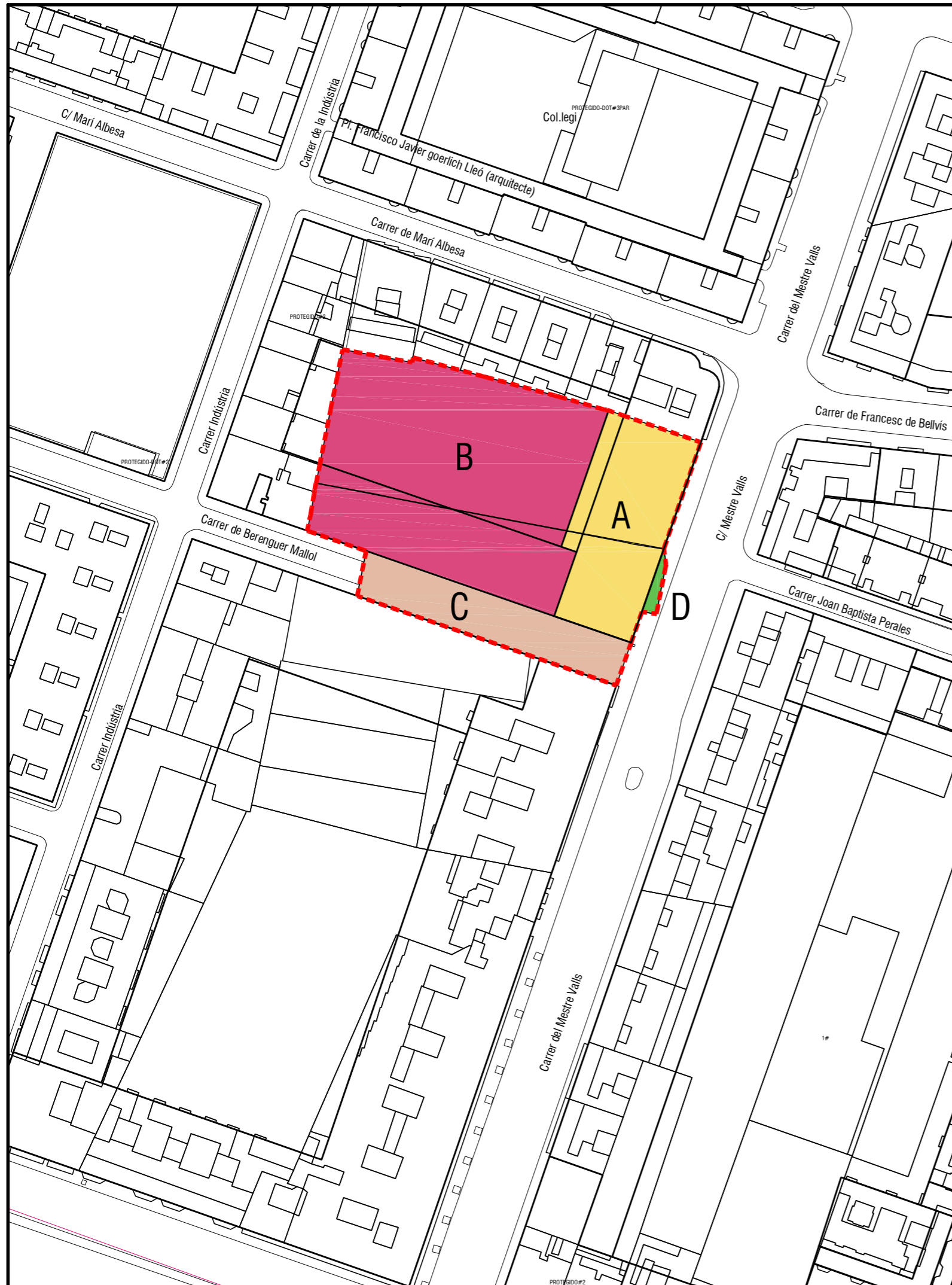
PLANO N°

ESCALA
1/1000

FECHA
VALENCIA—MAYO—2021

v. 2

05



LEYENDA

- - - - - DELIMITACION AMBITO
- A Parcela Superficie: 959,07 m²
- B Parcela Superficie: 2.602,80 m²
- C Parcela Superficie: 614,19 m² VIALES
- D Parcela Superficie: 29,78 m² VIALES

PROMOTOR: GERONCENTROS DEL MEDITERRANEO S.L. Y FIRMUS ALGIROS S.L.

ARQUITECTO

JUAN VALERO MERINO

PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA
DEL PAA ENTRE LAS CALLES MAESTRO VALLS
Y BERENGUER MALLOJ EN VALENCIA.
(PROYECTO MODIFICADO)

PLANO DE:

FINCAS RESULTANTES

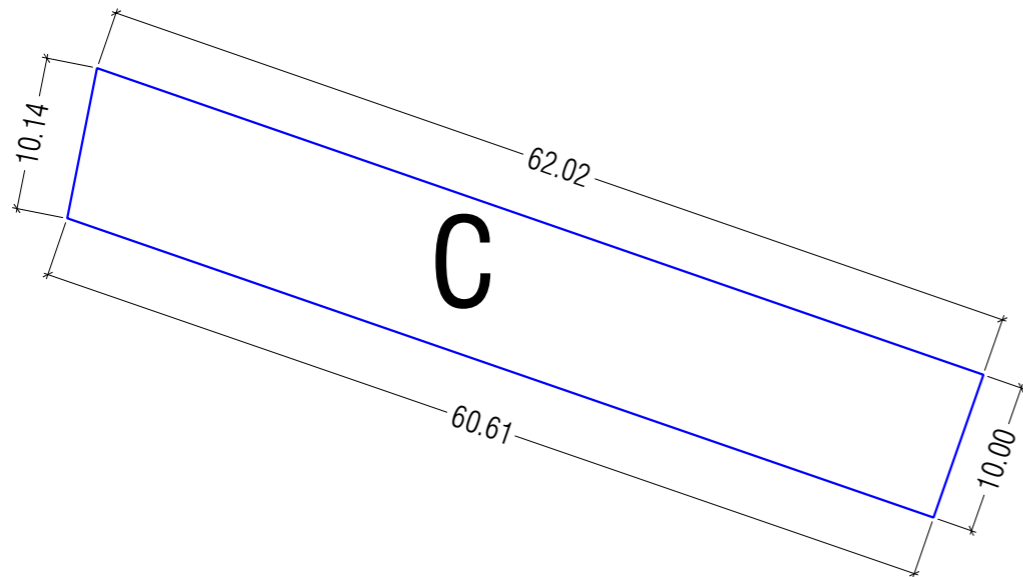
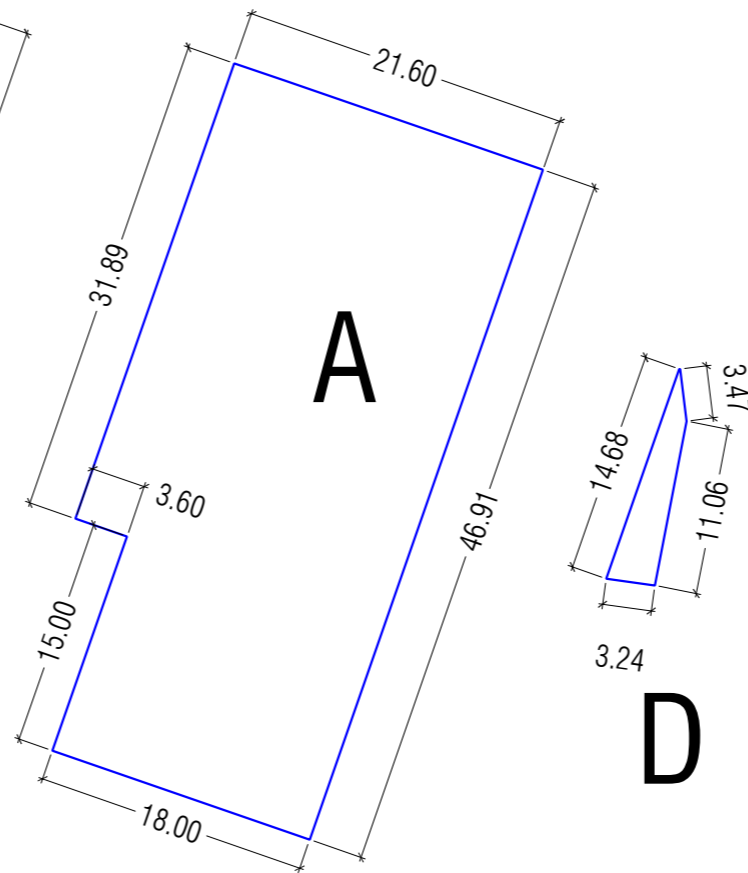
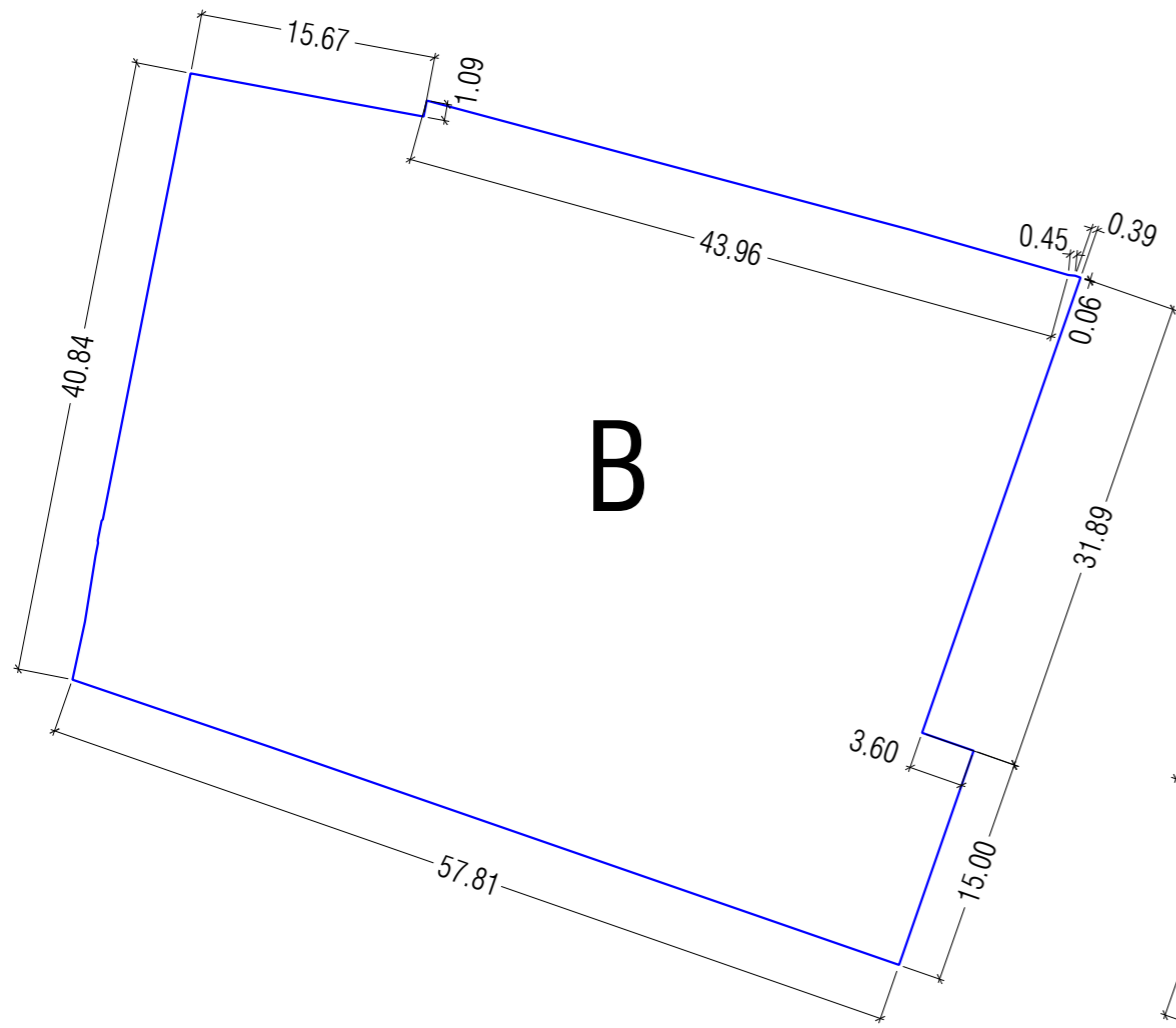
PLANO N°

ESCALA
1/1000

FECHA
VALENCIA—MAYO—2021

V. 2

06



PROMOTOR: GERONCENTROS DEL MEDITERRANEO S.L. Y FIRMUS ALGIROS S.L.	
ARQUITECTO	PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA DEL PAA ENTRE LAS CALLES MAESTRO VALLS Y BERENGUER MALLOL EN VALENCIA. (PROYECTO MODIFICADO)
JUAN VALERO MERINO	
PLANO DE:	FINCAS RESULTANTES CON COTAS
ESCALA	FECHA
1/500	VALENCIA—MAYO—2021
	PLANO N°
	07