

NOTA:  
COPIA ANONIMIZADA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA  
SECTOR SUR PRR-7 MALILLA SUR

DOCUMENTO 1

MEMORIA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA  
SECTOR SUR PRR-7 MALILLA SUR

INDICE

---

<b>1</b>	<b>Memoria</b> .....	3
1.1	Circunstancias y acuerdos que motivan la Reparcelación .....	3
1.2	Normativa aplicable.....	6
1.3	Documentos integrantes del Proyecto de Reparcelación.....	6
1.4	Concepto y objeto de la Reparcelación.....	8
1.5	Descripción de la unidad reparcelable.....	9
	1.5.1.- Superficie y límites del área reparcelable .....	9
	1.5.2.- Situación actual de los terrenos .....	10
	1.5.3.- Estructura de la propiedad del suelo .....	10
	1.5.4.- Descripción del planeamiento que se ejecuta.....	13
1.6	Criterios utilizados para definir la titularidad de las parcelas afectadas .....	15
1.7	Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.....	17
1.8	Criterios de valoración de las superficies adjudicadas .....	18
1.9	Criterios de adjudicación .....	19
1.10	Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.....	23
1.11	Realojo de ocupantes legales de viviendas .....	23
1.12	Efectos de la Reparcelación .....	24
<b>2</b>	<b>Relación de propietarios e interesados</b>	
<b>3</b>	<b>Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación</b>	
<b>4</b>	<b>Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes</b>	
<b>5</b>	<b>Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse por la ejecución del plan</b>	
<b>6</b>	<b>Cuenta de liquidación provisional</b>	
<b>7</b>	<b>Memoria de cuotas de urbanización</b>	

## **8** Planos

### **1- Planos de Información**

- 1-1 Situación
- 1-2 Catastral
- 1-3 Cartografía del Instituto Geográfico y Catastral 1929-44
- 1-4 Estado Actual -Topográfico

### **2- Planos de Proyecto**

- 2-1 Fincas Aportadas
- 2-2 Ordenación Pormenorizada
- 2-3 Fincas Adjudicables
- 2-4 Fincas Resultantes
- 2-5 Fincas Resultantes Acotadas
- 2-6 Fincas Resultantes de Titularidad Pública
- 2-7 Superposición

## **9** Informe de valoración urbanística

## **10** Certificación de dominio y cargas

## DOCUMENTO 1

### Memoria

#### 1.1.- CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 28 de diciembre de 1988 (BOE 14-1-1989 y DOGV 16-1-1989), delimitó al sur de la ciudad de Valencia el Sector SUR PRR-7 de suelo urbanizable, denominado “Malilla Sur”.

El presente Proyecto de Reparcelación está promovido por AUMSA que, como empresa filial de la Administración, pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector SUR PRR-7 Malilla Sur mediante gestión directa.

Según el acuerdo suscrito por el Ayuntamiento de Valencia y la *Conselleria* de Sanidad, el Ayuntamiento procedió a modificar el Plan General de Ordenación en el ámbito del antiguo sector PRI-7 del suelo urbanizable industrial y del sistema general deportivo GSP-1 previsto en el área. El motivo de la modificación era garantizar la construcción de la nueva Ciudad Sanitaria la Fe en el barrio de Malilla.

En la citada modificación se configura de forma independiente un nuevo sector de suelo urbanizable de uso residencial el SUR PRR-7 Malilla Sur, que debe destinarse a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública y que se debe desarrollar por gestión directa.

La creación de este nuevo sector, vino motivada entre otras razones, para recoger en la nueva ordenación el edificio de viviendas situado en la Carrera Malilla nº 119 y el edificio de la empresa gráfica “Ediciones Bidasoa S.A.”, evitando la afección real de estas construcciones y atendiendo así a las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

AUMSA, en noviembre de 2002 realizó un estudio de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del sector. Posteriores estudios evidenciaron la necesidad de redefinir la Unidad de Ejecución del sector, con el objeto de clarificar el tratamiento que en la futura reparcelación debían tener las construcciones que se dejaban dentro de ordenación, así como la modificación de los límites del ámbito de tal manera que se garantizará en todo momento la conexión con el resto urbanizado.

Los terrenos están regulados urbanísticamente por la Modificación del Plan General sector “Malilla Sur” dentro del ámbito SUR PRR-7.

El Ayuntamiento en pleno acordó la información pública de la modificación el 29 de junio de 2001 (DOGV nº 4056 de 2 de agosto de 2001) y fue aprobada provisionalmente el 26 de octubre del mismo año.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 15 de marzo de 2002, acordó informar favorablemente la modificación, si bien se supeditaba la elevación al

*Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, para su aprobación definitiva, hasta tanto se subsanarán las deficiencias no sustanciales detectadas. Las deficiencias fueron subsanadas según el acuerdo plenario del Ayuntamiento el 28 de junio de 2002.

El documento fue aprobado definitivamente por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 25 de noviembre de 2002 (DOGV nº 4416 de 13 de enero de 2003) y las normas urbanísticas fueron publicadas en el BOP nº 306 de 26 del doce de 2003.

El objeto de esta modificación fue el cambio de calificación de los terrenos sitios en el sector "Malilla Sur", con el fin de garantizar y hacer posible la construcción de la nueva Ciudad Sanitaria de la Fe, manteniendo y reubicando la totalidad del suelo dotacional deportivo que existía.

La modificación configura independientemente el sector SUR PRR-7 Malilla Sur, clasificado de suelo urbanizable de uso residencial, con ordenación pormenorizada y una única Unidad de Ejecución, a desarrollar mediante la redacción de un Programa de iniciativa pública.

La edificabilidad residencial del sector se materializa en cuatro bloques de edificación abierta (EDA), destinados a la promoción de viviendas sujetas a régimen de protección pública, uno de ellos recoge dentro de la ordenación, un edificio de viviendas existente en la Carrera Malilla nº 119. La altura máxima de estas edificaciones es de doce plantas, excepto en el bloque correspondiente al edificio existente en Carrera Malilla nº 119, que es de ocho plantas.

La edificabilidad terciaria (TER-3) se materializa en una parcela aislada determinada por alineación de manzana y altura máxima de una planta, que se corresponden con el edificio -en su momento existente- de la empresa gráfica "Ediciones Bidasoa S.A."

De conformidad con el artículo 46 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA), presentó en el Ayuntamiento de Valencia alternativa técnica de programa de actuación integrada para el desarrollo por gestión directa, de la unidad de ejecución única del sector PRR-7 Malilla Sur, que incluía memoria de Programa, Plan de Reforma Interior de Mejora, Proyecto de Urbanización, solicitando que se sometiera a información pública y tramitación.

La alternativa técnica se sometió a información pública por Acuerdo plenario de 29 de julio de 2005, publicándose anuncios en el periódico Las Provincias el 3 de octubre de 2005 y en el DOGV, núm. 5111 el día 10 de octubre de 2005, previa remisión de los avisos legalmente previstos a los propietarios catastrales de terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

Durante el periodo de exposición pública se formularon distintas alegaciones que fueron informadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Valencia y resueltas en el sentido indicado en los mismos.

El 27 de enero de 2006 el Ayuntamiento aprobó provisionalmente el plan de reforma interior supeditando la eficacia de la aprobación a que AUMSA procediera a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en el informe técnico municipal.

El 12 de septiembre de 2006 por decreto de Alcaldía se declara que la documentación, presentada el 18 de agosto de 2006 por AUMSA, subsana las deficiencias señaladas en el Acuerdo de 27 de enero de 2006, y acuerda solicitar la aprobación definitiva del *Conseller* de Territorio y Vivienda.

El 21 de septiembre de 2006 tiene entrada en los servicios territoriales de Ordenación del Territorio copia del expediente interesando su aprobación definitiva.

El *Conseller* de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, con fecha 30 de octubre de 2008, aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector PRR-7 Malilla Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El 27 de enero de 2009 tiene entrada en la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda notificación del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 29 de diciembre de 2008, por el que advertido error material producido en la resolución de 30 de octubre de 2008, se solicita su corrección.

El 14 de octubre de 2009 se publica en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, la RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 2009, del *Conseller* de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se corrige el error material producido en la Resolución de 30 de octubre de 2008, que aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector PRR-7 Malilla Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

En virtud del artículo 141 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), se remitió con conducto notarial a los propietarios notificación con el contenido exigido en los artículos 140 y siguientes, comunicando la aprobación del programa, los parámetros urbanísticos relevantes, así como la posibilidad de elección de la modalidad de retribución, complementando con ello, la notificación realizada anteriormente, de acuerdo con la anterior normativa.

El 22 de enero de 2021 fue publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valencia* anuncio del Ayuntamiento de València sobre información pública del proyecto de reparcelación forzosa del sector PRR-7 "Malilla Sur", por un plazo de un mes, y notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable, de acuerdo con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 92 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP).

Durante dicho periodo se formularon diversas alegaciones al documento expuesto al público, las cuales han sido informadas por el equipo redactor del proyecto de reparcelación forzosa mediante escrito presentado el 21 de abril de 2021, así como por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia, mediante informe de fecha 8 de junio de 2021, y por el Ciclo Integral del Agua, mediante informe de fecha 13 de julio de 2021.

Así pues, se redacta el presente Proyecto de Reparcelación, que incorpora las modificaciones derivadas del trámite de información pública así como determinadas subsanaciones informadas por el Servicio de Gestión Urbanística en fecha 19 de enero

de 2022, al objeto de obtener la necesaria disponibilidad de terrenos para ejecutar las obras de urbanización contempladas en el Programa, así como para ceder a la Administración los terrenos, tanto dotacionales públicos como edificables, que legalmente le correspondan.

## 1.2.- NORMATIVA APLICABLE

Debido a la entrada en vigor de la LOTUP, en aplicación de su Disposición Transitoria Primera, que a continuación se transcribe, el procedimiento de Reparcelación se regirá por dicha normativa.

### Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de los procedimientos.

*“1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogándose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.*

*2. De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el procedimiento de evaluación ambiental en ella previsto será aplicable a los Planes que se inicien a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. No obstante, en aquellos casos en los que, por no haberse iniciado la información al público del Plan, resulte de aplicación la presente ley, el documento de referencia emitido se asimilará a todos los efectos con el documento de alcance, continuándose la tramitación ambiental conforme a lo previsto en la Ley 21/2013 y en esta ley.*

*3. Los procedimientos en tramitación en la fecha de entrada en vigor de la presente ley relativos a disciplina urbanística, ruina o cumplimiento del deber de edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes al tiempo de iniciarse el correspondiente procedimiento.”*

Por tanto, el presente Proyecto de Reparcelación se elabora conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, así como en sus posteriores modificaciones.

## 1.3.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El presente proyecto de reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones la LOTUP). De acuerdo con su artículo número 91, el presente Proyecto de Reparcelación incorpora los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria.

- Documento 2: Relación de propietarios e interesados.
- Documento 3: Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
- Documento 4: Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- Documento 5: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse por la ejecución del plan.
- Documento 6: Cuenta de liquidación provisional.
- Documento 7: Memoria de fijación de cuotas de urbanización.
- Documento 8: Planos.
- Documento 9: Informe de valoración urbanística.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 91.1.a de la LOTUP, la Memoria (**Documento 1**), expresa y justifica los siguientes extremos:

- a) Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- e) Criterios de adjudicación.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- g) Otras circunstancias que contribuyan a explicar los acuerdos que se propongan

La relación de propietarios e interesados, **Documento 2**, incorpora sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos.

La relación de fincas aportadas, **Documento 3**, expresa la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios, con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación, especificación de su titularidad y de las cargas o gravámenes inscritos sobre las mismas y sus datos registrales.

La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, **Documento 4**, expresa el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde, la designación nominal de los adjudicatarios y la configuración y características de las fincas adjudicadas, con determinación de la cuota que se atribuye a cada una en la cuenta de liquidación.



El **Documento 5** contiene justificación expresa y tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, mediante finchas individualizadas respecto a cada parcela afectada.

La Cuenta de liquidación provisional, **Documento 6**, establece respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, determinando la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes de la actuación. Incluye, asimismo, las indemnizaciones a satisfacer en metálico como consecuencia de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse como consecuencia de la ejecución del planeamiento y las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico.

El **Documento 7** contiene la memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos previstos en la LOTUP.

El **Documento 8** contiene los planos que identifican gráficamente las fincas de origen y las parcelas de resultado, en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, con claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

Se incluye, en el **Documento 9**, el "Informe de Valoración Urbanística", documento que recoge tanto el valor máximo legal de suelo para viviendas protegidas, como la valoración del suelo terciario, así como los valores de repercusión correspondientes y el cálculo del coeficiente de canje de aplicación en este proyecto de reparcelación. Este documento fue presentado en fecha 24 de julio de 2018 e informado favorablemente por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia en fecha 7 de septiembre de 2018.

El **Documento 10** contiene los certificados de dominio y cargas expedidos por el Registro de la Propiedad nº 12 de Valencia, acreditativos de la titularidad y situación de las fincas aportadas y de la práctica de la nota marginal sobre las fincas afectadas que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

#### 1.4.- CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN

El artículo 80 de la LOTUP define la Reparcelación como *"la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho"*.

Con el presente proyecto de reparcelación se persiguen las finalidades definidas en el citado artículo, esto es:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando éstas a sufragar las cargas de urbanización.

- d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.
- f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.
- g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.
- h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

## 1.5.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

### 1.5.1.- Superficie y límites del Área Reparcelable

Los terrenos se sitúan en el suelo urbanizable de la ciudad de Valencia, en la Carrera de Malilla. Limitan al norte con el Bulevar Sur (081628AV - AV. EP AUSIAS MARCH 106), al sur con la línea ferroviaria de Valencia a Tarragona, al este con la Ciudad Sanitaria La Fe y al oeste con un equipamiento proyectado Deportivo Recreativo GSP-1 (E/RD). El ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora (PRIM) se corresponde con el sector SUR PRR-7 Malilla Sur.

El área reparcelable, que se define en el presente Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81.3 de la LOTUP, tiene una superficie total de 35.717,88 m<sup>2</sup>s, cuyo ámbito se explicita en los planos del Proyecto de Reparcelación.

La superficie del área reparcelable es coincidente con la de la Unidad de Ejecución Única del Sector definida en el PRIM aprobado por el Ayuntamiento.

Queda excluido de la Unidad de Ejecución el edificio de viviendas de la Carrera Malilla nº 119.

Queda excluido de la Unidad de Ejecución la parte de la parcela de la empresa gráfica "Bidasoa Press S.L." que queda dentro de las alineaciones de la zona de TER-3.

Hay que señalar que se ha producido una ligera variación en las magnitudes urbanísticas fijadas por el planeamiento, debido a la mayor escala y detalle de la cartografía empleada en el Proyecto de Reparcelación. La variación producida no tiene la consideración de modificación del plan que se desarrolla, al resultar inferior al tres por ciento, de acuerdo con el artículo 0.6 del PGOU.

A continuación se detallan las principales magnitudes urbanísticas, así como su variación relativa respecto de las previsiones del PRIM:

<b>Cuadro de superficies</b>	s/ PRIM	s/ Reparcelación	Variación
<b>Solares edificables</b>	<b>4.121,38 m<sup>2</sup>s</b>	<b>4.133,76 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,30%</b>
Residencial (EDA)	2.524,62 m <sup>2</sup> s	2.535,77 m <sup>2</sup> s	100,44%
Terciario (TER-3)	1.596,76 m <sup>2</sup> s	1.597,99 m <sup>2</sup> s	100,08%
<b>Suelo dotacional público</b>	<b>31.578,73 m<sup>2</sup>s</b>	<b>31.584,12 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,02%</b>
Espacios libres (EL)	3.178,80 m <sup>2</sup> s	3.187,37 m <sup>2</sup> s	100,27%
Viales (RV)	28.399,93 m <sup>2</sup> s	28.396,75 m <sup>2</sup> s	99,99%
<b>Superficie Unidad de Ejecución</b>	<b>35.700,11 m<sup>2</sup>s</b>	<b>35.717,88 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,05%</b>

### 1.5.2.- Situación actual de los terrenos

Los terrenos ocupan suelo de la huerta de Valencia, hoy muy degradada en este ámbito por la fuerte presión urbanística, y las obras de infraestructuras. Algunos campos están sin cultivar y hay un gran número de tendidos eléctricos aéreos. La estructura parcelaria es la tradicional de *L'Horta*, y viene definida por los antiguos camino de acceso a las fincas y la red de acequias. No existen en el ámbito infraestructuras urbanas que hayan de ser mantenidas, salvo el paso elevado de la Carrera Malilla sobre las vías del ferrocarril.

Además de las construcciones antes mencionadas del edificio de viviendas de Carrera Malilla nº 119 y de la empresa gráfica -hoy desmantelada- \*\*\*9205\*\*, únicos edificios que el nuevo planeamiento recoge dentro de la ordenación propuesta, existen en el ámbito algunas construcciones tradicionales utilizadas en la actualidad a usos distintos de los primigenios (desguace de coches y almacenaje). También existe una nave industrial anteriormente utilizada como almacén por la mercantil \*\*\*6883\*\*, hoy sin uso.

La población residente se sitúa mayoritariamente en el edificio de viviendas de Carrera Malilla nº 119, que se encuentra excluido del ámbito de la actuación. En el resto de las construcciones, sólo se han detectado posibles residentes en la vivienda situada en la entrada de *Estiguet*, número 2. A este respecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU).

### 1.5.3.- Estructura de la propiedad del suelo

Se recoge en el plano de fincas aportadas, viniendo la relación de propietarios e interesados y la de las fincas aportadas en los Documentos 2 y 3 del presente Proyecto de Reparcelación.

La parcelación responde al típico minifundio huertano, con parcelas de dimensiones muy dispares, desde los restos de las parcelas correspondientes al expediente de expropiación forzosa incoado con motivo de las obras de construcción del nuevo Hospital Universitario La Fe de Valencia, hasta grandes parcelas de varias hanegadas.

Debe destacarse, asimismo, la existencia en el área reparcelable de bienes pertenecientes a distintas administraciones públicas, Ayuntamiento de Valencia, Ministerio de Fomento y del ente Administrador de Infraestructuras Ferroviarias -ADIF-.

En relación con dichos bienes de titularidad pública, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 83 de la LOTUP, a tenor del cual:

*“1. Los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor del titular de la reserva de aprovechamiento.*

*2. Los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho al aprovechamiento cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento.*

*Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, salvo que conste lo contrario.*

*3. Cuando en la unidad de ejecución sea necesaria la ocupación de bienes de dominio público de titularidad supramunicipal que hayan de cambiar de uso por previsión del plan vigente, la reparcelación está sujeta a informe favorable de la administración titular de dichos bienes. Además, la ocupación del inmueble deberá ser autorizada por dicha administración cuando, tras las procedentes adjudicaciones o compensaciones reparcelatorias, sea posible materializar el cambio de uso sin menoscabo o perturbación del uso o servicio público al que estuviese antes destinado. Todo ello sin perjuicio de tramitar con posterioridad el correspondiente expediente de desafectación o aquel que procediera al objeto de formalizar la alteración del uso.”*

**Propiedades del Ayuntamiento de Valencia:** El servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia ha emitido diversos informes en los cuales se describen las parcelas de propiedad municipal, ya sean procedentes de cesión, procedentes de expropiación y también las procedentes de antiguos caminos.

En cuanto a las “cesiones urbanísticas” de las que tiene constancia, se corresponden con tres expedientes de licencia de obras:

- Las cesiones realizadas por varios propietarios en el expediente de Licencia de Obras 4794/79, formalizadas en escritura pública, y correspondientes al edificio de viviendas de la Carrera Malilla nº 119.
- La cesión efectuada en el expediente de Licencia de Obras 5529/77 correspondiente a la construcción de la nave industrial “Frutas Serrano” de la Carrera Malilla nº 123.
- La cesión realizada en el expediente de Licencia de Obras 889/65, formalizada en escritura pública y correspondiente a las antiguas naves industriales de “Ediciones Bidasoa”.

En cuanto a las adquisiciones onerosas por parte del Ayuntamiento tenemos:

- Las expropiaciones para la apertura de la Camino Nuevo de Malilla realizadas entre los años 1943, 1945 y 1956 (expedientes 11.808, 11.807, 11.810, 11.813 y 8685).
- Una permuta de terreno, realizada con el propietario Jose M<sup>o</sup> Vidal Minguet, según acuerdo municipal de 14 de marzo de 1980, expediente 58.223/1977 del Registro General.

Así mismo, también constan como parcelas de propiedad municipal procedentes de antiguos caminos municipales, un tramo del Camino de Malilla, y un tramo del Camino del Molino de las Fuentes.

**Propiedades del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias:** En cuanto a los bienes titularidad del ente Administrador de Infraestructuras Ferroviarias -ADIF-, corresponden a terrenos expropiados en el año 1960, para la construcción del paso superior con motivo de la variación de la línea férrea Valencia-Tarragona, y también a terrenos expropiados en la última década, necesarios para la ampliación de dicho paso superior, debiendo ser considerados a todos los efectos como bienes patrimoniales. Dicha titularidad es consecuencia de la adquisición por expropiación realizada por el Ministerio de Obras Públicas, que fue la Administración beneficiaria y pagadora de los terrenos. Además dichos terrenos no sirvieron para la sustitución del camino público existente. Por tanto siendo la entidad beneficiaria de la expropiación el Ministerio de Obras Públicas, y cuya titularidad figura inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del ADIF, se adjudican a dicha entidad los derechos urbanísticos. En el caso de los terrenos expropiados para la ampliación del paso superior, la Administración beneficiaria y pagadora fue el ADIF. Hay que señalar además la existencia, dentro de las expropiaciones realizadas por ADIF, de reservas de aprovechamiento urbanístico a favor de los propietarios expropiados. Dichos derechos se reconocen en el presente Proyecto de Reparcelación como aportados por los propietarios originales, de acuerdo con los convenios suscritos entre el ADIF y los respectivos propietarios.

**Propiedades del Ministerio de Fomento:** Las "propiedades expropiadas" se corresponden con las antiguas parcelas catastrales 5796101 y 5796102, que según se ha constado se han dado de baja en el Catastro por haber sido expropiadas por el Ministerio de Fomento con motivo de la apertura de la ronda Sur. Se trata de restos de la expropiación efectuada en su día para la ejecución de la obra "48-V-4310.- Ronda Sur de Valencia. Conexión entre las calles San Vicente y Ausias March. Tramo: comprendido entre la V-301 y la N-332". Con toda seguridad, dichos terrenos nunca han estado afectos al fin público para el que fueron expropiados, constituyendo un mero sobrante de los terrenos que se expropiaron para la ejecución de la Ronda Sur. Es por ello, por lo que el presente Proyecto de Reparcelación otorga a dichos bienes el tratamiento de bienes patrimoniales, atribuyendo al titular de los mismos el correspondiente aprovechamiento urbanístico.

En la actualidad se han finalizado los trabajos de construcción de la ciudad Sanitaria La Fe, tras la expropiación de los terrenos de la con el límite que se señalaba en el Planeamiento, es decir, el eje de la calle que por el este sirve de borde perimetral al sector.

#### 1.5.4.- Descripción del planeamiento que se ejecuta

Los principales parámetros del planeamiento que se ejecuta en la unidad reparcelable, según reciente medición, son los siguientes:

Superficie Unidad de Ejecución	35.717,88 m <sup>2</sup> s
Suelo de destino privado (EDA)	2.535,77 m <sup>2</sup> s
Suelo de destino privado (TER-3)	1.597,99 m <sup>2</sup> s
Suelo dotacional público (EL + RV)	31.584,12 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad bruta residencial (ER)	29.268,56 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad bruta terciaria (ET)	1.597,99 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad bruta total (EB)	30.866,55 m <sup>2</sup> t
Índice de edificabilidad residencial (IER)	0,8194 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Índice de edificabilidad terciaria (IET)	0,0447 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Índice de edificabilidad bruta (IEB)	0,8642 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Aprovechamiento tipo (AT)</b>	<b>0,9524 ua/m<sup>2</sup>s</b>

Se adjunta a continuación el desglose de las superficies dotacionales y de las parcelas resultantes de aprovechamiento lucrativo:

#### Cuadro de superficies según destino urbanístico de la Unidad de Ejecución

<b>Solares edificables</b>	<b>4.133,76 m<sup>2</sup>s</b>	<b>11,57%</b>
Residencial (EDA)	2.535,77 m <sup>2</sup> s	7,10%
Terciario (TER-3)	1.597,99 m <sup>2</sup> s	4,47%
<b>Suelo dotacional público</b>	<b>31.584,12 m<sup>2</sup>s</b>	<b>88,43%</b>
Espacios libres (EL)	3.187,37 m <sup>2</sup> s	8,92%
Viales (RV)	28.396,75 m <sup>2</sup> s	79,50%
<b>Superficie Unidad de Ejecución</b>	<b>35.717,88 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

#### Solares edificables

ZONA	Número de Plantas	Superficie (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)
Residencial EDA			
Bloque 1	12 XII	1.040,00 m <sup>2</sup> s	12.480,00 m <sup>2</sup> t
Bloque 2	8 VIII	290,17 m <sup>2</sup> s	2.321,36 m <sup>2</sup> t
Bloque 3	12 XII	584,18 m <sup>2</sup> s	7.010,16 m <sup>2</sup> t
Bloque 4	12 XII	621,42 m <sup>2</sup> s	7.457,04 m <sup>2</sup> t
<b>Total residencial</b>		<b>2.535,77 m<sup>2</sup>s</b>	<b>29.268,56 m<sup>2</sup>t</b>
Terciario	1 I	1.597,99 m <sup>2</sup> s	1.597,99 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>		<b>4.133,76 m<sup>2</sup>s</b>	<b>30.866,55 m<sup>2</sup>t</b>

De conformidad con el PRIM son de aplicación con carácter general las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y con carácter particular las ordenanzas de la zona de Edificación Abierta (EDA) para los edificios residenciales, y la de la zona de Terciario (TER-3) para el enclave terciario. Por remisión de éstas, la forma y condiciones de la parcela mínima edificable serán las siguientes:

***“CAPITULO CUARTO: Zona de edificación abierta.***

*[...]*

***Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.***

***Artículo 6.24.- Condiciones de la parcela.***

*1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*

*a) La superficie mínima de parcela será de 200 m<sup>2</sup>. No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificadas) grafiados en el Plano C con superficie inferior a 200 metros cuadrados se considerarán edificables.*

*b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.*

*c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.*

*d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.*

*e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.*

*f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición del párrafo c) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.*

*2. Parámetros de emplazamiento.*

*La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.”*

***“Sección Cuarta: Subzona TER-3. Enclave Terciario.***

***Artículo 6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas.***

*1. Se prohíbe, además de los usos señalados en el artículo 6.44 apartado 2., el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos.*

*2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*

*a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.*

*b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.*

*c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.*

*d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.*

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

3. Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C.  
[...]"

También resulta de aplicación el número máximo de viviendas establecido por el PRIM y cifrado en 300 viviendas para el ámbito del sector. La unidad de ejecución excluye el edificio residencial existente sito en Carrera de Malilla número 119, que alberga un total de 56 viviendas. Por tanto, el número máximo de viviendas permitido en el ámbito de la unidad de ejecución será el resultado de deducir las viviendas existentes del máximo de viviendas previstas en el conjunto del sector, es decir, 244 viviendas. El proyecto de reparcelación determina el número máximo de viviendas previsto para cada finca resultante, en proporción a la edificabilidad residencial adjudicada.

A este respecto hay que señalar que, en el caso de que existan fincas que no agoten el máximo número de viviendas previsto, dicho déficit podrá ser materializado en otras fincas dentro del ámbito del sector, las cuales podrán superar el número máximo de viviendas determinado en el proyecto de reparcelación en la misma cuantía. En cualquier caso, el número máximo de viviendas en el conjunto del sector no podrá superar en ningún caso las 300 viviendas, de acuerdo con la limitación prevista en el planeamiento.

## 1.6.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS

Los criterios para determinar quiénes son los titulares de bienes y derechos en el proyecto de reparcelación vienen establecidos en el artículo 87 de la LOTUP, que establece:

*“1. El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.*

*2. Los propietarios y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.*

*3. Los propietarios y el urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación. Estas alegaciones tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación. La delimitación se llevará a cabo en los diez días posteriores a la finalización de la información pública, con la presencia en el acto de*



*delimitación de los técnicos redactores del proyecto de reparcelación, los propietarios afectados y un funcionario público. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa, que se incluirá en el expediente de la reparcelación.*

*4. En los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.”*

De este modo, se considera propietario o titular, salvo prueba en contrario, a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.

En todo caso, la fecha que se ha tomado en consideración para determinar la titularidad del dominio o la existencia de cualquier derecho limitativo del mismo, es la de iniciación del presente expediente reparcelatorio.

En consecuencia, en el presente proyecto de reparcelación se han considerado titulares afectados a quienes constan con tal carácter en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Certificado de Dominios y Cargas expedido por el Registro de la Propiedad nº 12 de Valencia, y en su defecto, a quienes lo son pública y notoriamente.

En cuanto a los terrenos expropiados en el año 1960 para la construcción del paso superior, con motivo de la variación de la línea férrea Valencia-Tarragona, se consideran bienes patrimoniales; dado que estos terrenos se obtuvieron onerosamente, y no sirvieron para la sustitución del camino público existente, y puesto que la administración expropiante fue el Ministerio de Obra Pública, constando inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del ADIF, se considera a ésta la entidad beneficiaria, adjudicándole los derechos urbanísticos a la misma.

Respecto de los terrenos expropiados por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias con motivo de la ampliación del citado paso superior, al no constar inscrita la titularidad de los mismos a su favor en el Registro de la Propiedad, ésta resulta de las actas de ocupación del expediente de expropiación forzosa por las obras del proyecto “Modificado nº1 - Centro de tratamiento técnico de ancho ibérico. Red arterial de Valencia”. En el caso de terrenos expropiados en los que exista una reserva del aprovechamiento urbanístico a favor de los propietarios originales, de acuerdo con los artículos 79.1 y 82 de la LOTUP, dichos derechos urbanísticos se han incorporado a la reparcelación como propios de los titulares expropiados.

En el caso de los bienes titularidad del Ministerio de Fomento incluidos en el ámbito de la unidad reparcelable, al no constar inscrita la titularidad de los mismos a su favor en el Registro de la Propiedad, ésta resulta de las actas de ocupación del proyecto de expropiación forzosa para la ejecución de la Ronda Sur.

En cuanto a la titularidad de las acequias, la misma se ha atribuido a la Comunidad de Regantes de la Acequia de Favara. Se han considerado los tramos de la Acequia de Jesús y de la Acequia del Rey, las cuales formaban parte de la Acequia de Favara, conforme a lo descrito en los planos catastrales históricos y en los informes del Ciclo Integral del

Agua de fechas 14.02.2020 y 13.07.2021, y que discurren, respectivamente, por el norte y sur del sector.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los dos tramos de acequia será para la Comunidad de Regantes de la Acequia de Favara, en virtud del convenio firmado en fecha 28 de septiembre de 2006 entre dicha comunidad de regantes y el Ayuntamiento de Valencia. Dicho convenio especifica que los tramos de acequia que se cedan al Ayuntamiento con posterioridad a la firma del citado convenio, como en el caso de los dos tramos de la Acequia de Jesús y de la Acequia del Rey, mantendrán el aprovechamiento urbanístico en favor de la Comunidad de Regantes de la Acequia de Favara.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.1 de la LOTUP, si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

Finalmente, y en cuanto a las parcelas afectadas de titularidad desconocida, según lo dispuesto en el artículo 88.2 de la LOTUP, se tendrá como propietario a la Administración actuante con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. La indemnización correspondiente se consignará en favor de ese propietario. En caso de que no comparezca o no se acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años, se aplicará la legislación sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.

Respecto de estas parcelas, como se ha dicho anteriormente, se dará cuenta al Ministerio Fiscal del inicio del expediente reparcelatorio a fin de que pueda comparecer y, en su caso, asumir la defensa de los derechos de estos titulares desconocidos.

## 1.7.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

De acuerdo con lo establecido en los artículos 82 de la LOTUP, el derecho de los propietarios será proporcional entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de las parcelas adjudicadas y la superficie de sus fincas originarias que queden incluidas dentro del área reparcelable, con las siguientes precisiones:

*“a) En caso de retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.*

*b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen pertenecen a áreas de reparto que presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada propietario recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.*

*c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 78.4 de esta ley.*

*d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario consista en una reserva de aprovechamiento en vez de ser un terreno."*

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 87.4 de la LOTUP:

*"En los procedimientos de gestión urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos por la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales y actualizadas sobre las contenidas en documentos o Registros públicos que contradigan la realidad."*

## **1.8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la LOTUP, la memoria del Proyecto de Reparcelación deberá expresar y justificar los criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

Por otra parte, el artículo 84 de la LOTUP indica que, en defecto de acuerdo entre los interesados, la valoración de bienes y derechos deberá ser conforme con la legislación estatal de suelo.

En nuestro caso, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RVLS).

En cuanto al momento al que deben referirse las valoraciones, el artículo 84 de la LOTUP nos remite al momento de inicio de la reparcelación.

En particular, para el presente Proyecto de Reparcelación, la justificación de la valoración de las superficies adjudicadas y, a los efectos de la retribución al urbanizador, la obtención del coeficiente de canje, están contenidos en el **Documento 9** "Informe de Valoración Urbanística" del sector SUR PRR-7 Malilla Sur. Este documento fue informado favorablemente en fecha 07 de septiembre de 2018 por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia.

A continuación se señalan los valores obtenidos para la homogeneización de los derechos resultantes, la compensación de diferencias de adjudicación y el coeficiente de canje a los efectos de la retribución en especie de las cargas de urbanización, tomando en consideración las variaciones en las magnitudes urbanísticas derivadas de la mayor escala y detalle de la cartografía empleada en el Proyecto de Reparcelación, tal como ha quedado justificado en el apartado 1.5.1 de la presente memoria.

**Coeficiente de homogeneización TER/VPP (ver anexo II) 1,3427**

**Edificabilidad Homogeneizada**

Edificabilidad Residencial homogeneizada (Erh)	VPP	29.268,56 m <sup>2</sup> h
Edificabilidad Terciaria homogeneiz	1,3427 x TER	2.145,64 m <sup>2</sup> h
<b>Total Edificabilidad Homogeneizada (EH)</b>		<b>31.414,20 m<sup>2</sup>h</b>

**Superficies Aportadas Proyecto de Reparcelación**

Superficie Aportada con derecho de adjudicación (SA <sub>da</sub> )	33.063,44 m <sup>2</sup> s
Suelo Dotacional ya existente y afecto a su destino (SD <sub>e</sub> )	2.654,44 m <sup>2</sup> s
<b>Total Superficie Aportada (SA=SAR)</b>	<b>35.717,88 m<sup>2</sup>s</b>

**Cálculo Aprovechamientos**

Aprovechamiento Tipo homogeneizado (A <sub>Th</sub> = EH / SA <sub>da</sub> )	0,9501 ua/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Subjetivo (AS = A <sub>Th</sub> - 10% <sub>s</sub> /A <sub>Th</sub> )	0,8551 ua/m <sup>2</sup> s

Nota: Unidades de aprovechamiento (au) = metro cuadrado de techo homogeneizado (m<sup>2</sup>h)

**Coeficiente de Canje**

<b>C<sub>s</sub></b> = Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen	<b>120,17 €/m<sup>2</sup>s</b>
<b>V<sub>s</sub></b> = Valor del metro cuadrado de suelo de origen	<b>257,44 €/m<sup>2</sup>s</b>
<b>C<sub>t</sub></b> = Costes de urbanización por metro cuadrado homogeneizado de ter	<b>136,63 €/ua</b>
<b>V<sub>t</sub></b> = Valor del metro cuadrado de techo homogeneizado (ua) sin urbani:	<b>292,71 €/ua</b>
<b>K<sub>s</sub></b> = C <sub>s</sub> / V <sub>s</sub> + C <sub>s</sub>	<b>0,31823217</b>
<b>K<sub>t</sub></b> = C <sub>t</sub> / V <sub>t</sub> + C <sub>t</sub>	<b>0,31823217</b>

**1.9.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

Las reglas para la distribución de las adjudicaciones se recogen en el artículo 85 de la LOTUP.

Al mismo tiempo, en cada ámbito reparcelatorio también deben ajustarse las adjudicaciones de acuerdo con normativa del planeamiento que se ejecuta, como son la parcela mínima, la configuración de las manzanas edificables, etc.

Ha de tenerse en cuenta que la retribución al urbanizador se realiza tanto en especie como en metálico. En el caso de la retribución en especie, la adjudicación al propietario

disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de las cargas de urbanización.

En el presente Proyecto de Reparcelación se han seguido los siguientes criterios de adjudicación y localización de las parcelas de resultado:

**a) Proporcionalidad en la adjudicación:**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la LOTUP, los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria.

En el presente Proyecto de Reparcelación la práctica totalidad de propietarios han resultado adjudicatarios de parcela de resultado, aun cuando sea en proindiviso.

**b) Criterios de superposición y proximidad:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.2.a de la LOTUP, la parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si ésta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada.

En segundo lugar, dispone el artículo 85.2.b de la LOTUP que, de forma subsidiaria a la aplicación del criterio de superposición, se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

La aplicación de este criterio de adjudicación, por tanto, está limitada por la propia configuración urbanística del nuevo planeamiento que precisamente se ejecuta con la reparcelación, así como por la aplicación de otros criterios objetivos necesarios para plasmar en la adjudicación el reconocimiento de todos los derechos de los propietarios que reciben aprovechamiento.

En el presente Proyecto de Reparcelación, se ha procurado respetar el criterio de proximidad así como el de superposición, en la medida de lo posible, con un criterio lógico en su aplicación, al tener que localizar sobre las superficies edificables a los propietarios procedentes de las superficies dotacionales públicas de cesión obligatoria, y teniendo en cuenta además que este criterio de proximidad debe compaginarse asimismo con los demás criterios -parcela mínima, configuración adecuada de las parcelas y concentración de las adjudicaciones-, que condicionan asimismo la adjudicación de las parcelas en las manzanas edificables en función de los derechos aportados por los propietarios.

**c) Adjudicación de fincas independientes y, en su defecto, adjudicaciones en proindiviso:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85, apartados 2.c y 2.d de la LOTUP, cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de

determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga. Asimismo, será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

El Proyecto de Reparcelación ha realizado la adjudicación de fincas independientes a los propietarios siempre que sus derechos lo permitan, evitando en la medida de lo posible la formación de proindivisos.

Respecto de aquellos propietarios cuyos derechos no son suficientes para resultar adjudicatarios de una finca independiente, se ha procurado concentrar a todos ellos en una única finca de resultado.

Con carácter general, los condominios existentes sobre las fincas aportadas no se ven alterados en el Proyecto de Reparcelación, excepto cuando así haya sido solicitado por sus titulares.

**d) Indemnizaciones en metálico sustitutorias de adjudicación:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.2.e de la LOTUP, cuando la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el cinco por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c) del citado artículo no alcancen dicho tanto por ciento. En ambos casos será la propiedad la que deba ejercitar dicha opción.

El valor de la indemnización sustitutoria en metálico resulta igual al valor del suelo correspondiente a las diferencias de adjudicación, y se corresponde con el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada.

Relación de propietarios titulares de indemnizaciones sustitutorias de adjudicación, que han solicitado esta opción:

Titular/es	Finca	Derecho
Apellidos	Aportada	aportado neto
***9451**	02 a	
***_...**	02 b	
	02 c	110,89 ua
TITULAR DESCONOCIDO	08 a	12,07 ua
***3161**		
***5532**		
***4681**		
***4685**		
***5591**		
***5572**		
***5572**		
***5572**		
***7647**		
***8354**	14	361,51 ua
***1879**		
***3229**	23	193,62 ua
***3557**		
***5957**	24	14,20 ua
***1761**	25	17,19 ua

**e) Excesos y defectos de adjudicación:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.2.f de la LOTUP, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios, salvo en el caso de edificación consolidada.

Los excesos y defectos de adjudicación se corresponden con la diferencia entre el derecho aportado neto y el derecho adjudicado. La utilización de esta técnica con carácter complementario de las adjudicaciones sobre parcela es inherente a la imposibilidad de producir adjudicaciones en cuantía exactamente coincidente con el derecho que aporta cada propietario.

Las adjudicaciones presentes en este Proyecto de Reparcelación no presentan, con la salvedad de los propietarios con derecho a indemnización sustitutoria, diferencias -por exceso o por defecto- mayores al 15% respecto del derecho aportado neto por cada propietario.

El propietario a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización. Por tanto, todas las diferencias de adjudicación existentes en el presente Proyecto de Reparcelación quedan recogidas en la primera cuota de urbanización (Cuota 0).

Los excesos y defectos de adjudicación, se compensan con arreglo al valor fijado en el Proyecto de Reparcelación para el metro cuadrado de techo homogeneizado (unidad de aprovechamiento) urbanizado, igual a 418,83 €/ua.

**f) Parcela mínima y configuración adecuada:**

Todas las parcelas adjudicadas cumplen los requisitos de parcela mínima y configuración adecuada para su edificación establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbana de Valencia, de acuerdo a las directrices del PRIM, estando todas ellas dotadas de fachada a vial público y acceso rodado, entre otras.

**g) Indemnizaciones:**

Las obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y cualquier otro elemento que no pueda conservarse por resultar incompatible con la nueva ordenación que se ejecuta, se valoran con independencia del suelo y se indemnizan, con cargo al Proyecto, en concepto de indemnizaciones.

## 1.10.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS CORRESPONDIENTES A LOS ADJUDICATARIOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3 de la LOTUP, la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas será conforme con la legislación estatal de suelo. Así, el apartado 1.f del artículo 18 del TRLSRU, las actuaciones de urbanización, como la que nos ocupa, deberán indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 del TRLSRU, se deberá indemnizar a aquellos ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, por los gastos de traslado correspondientes

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 144.2 de la LOTUP, estas indemnizaciones se consideran cargas de urbanización, en la categoría de variables, del programa de actuación integrada y deben ser repercutidas entre los propietarios en régimen de equidistribución.

El **Documento 5** del presente Proyecto de Reparcelación, contiene la justificación expresa y la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, mediante fichas individualizadas respecto cada parcela afectada.

## 1.11.- REALOJO DE OCUPANTES LEGALES DE VIVIENDAS

En virtud de lo establecido en los art. 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a los interesados, que durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación, soliciten y acrediten que cumplen los requisitos legales necesarios para



ser titulares del derecho de realojamiento, se les ofrecerá una vivienda de sustitución, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable, salvo que opten por percibir el equivalente económico en metálico, consignado en la cuenta de liquidación del presente proyecto de reparcelación.

## 1.12.- EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la LOTUP, la aprobación por el Ayuntamiento de Valencia del presente Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

*“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 anejará 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.”*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la LOTUP, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados. Este acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a los interesados y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores

netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

En Valencia, enero de 2022.

20773166A  
SALVADOR  
ANTONIO ESPAÑA  
(R: B96200308)

Firmado digitalmente  
por 20773166A  
SALVADOR ANTONIO  
ESPAÑA (R: B96200308)  
Fecha: 2022.01.20  
16:07:42 +01'00'

Fdo.: Salvador España Tamayo  
Ingeniero CC y P



Firmado  
digitalmente por  
RUIZ PUERTES  
VICENTE -  
22557891C en  
2022.01.20 a  
13:49

Fdo.: Vicente Ruiz Puertes  
Abogado