

PROYECTO DE REPARCELACION
UNIDAD DE EJECUCION N° 7 DEL PLAN ESPECIAL DE
PROTECCION DEL C.H.P. DE PATRAIX (VALENCIA)

INDICE:

I. MEMORIA.

- 1.1. CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION. PECULIARIDADES CONCURRENTES EN ESTE CASO.
- 1.2 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.
- 1.3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.
- 1.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.
- 1.5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
- 1.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.
- 1.7. EJECUCIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES BEATE INÉS, VENERABLE AGNESIO Y JUAN BAUTISTA CORCHARÁN.

II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS INTERESADOS.

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN.

IV. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE, Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS

ANEXO: PARCELAS ADJUDICADAS.

V. VALORACIONES.

5.1. COSTOS DE URBANIZACIÓN.

5.2. VALOR DEL SUELO.

5.3. TASACION DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O EXTINGUIRSE POR EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

5.4. CUANTÍA TOTAL DE COSTOS.

VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

VII. ANEXO 1. CUOTA ESPACIO LIBRE CON ARREGLO A APROVECHAMIENTO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN N° 4, 5 Y 7.

VIII. PLANOS. NUMERADOS DEL 1 AL 7.

I. MEMORIA

1.1.- CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION PECULIARIDADES CONCURRENTES EN ESTE CASO

La presente Reparcelación se redacta a petición de la mercantil **MERCADANTIE INMUEBLES, S.L.**, en ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 7 del Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Patraix (Ambito A-3 del P.G.O.U. de Valencia), aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno en sesión ordinaria celebrada el 22 de febrero de 2002.

MERCADANTIE INMUEBLES, S.L., ostenta la condición de Agente Urbanizador de los terrenos incluidos dentro de la citada Unidad de Ejecución, tras la cesión de la dicha condición aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia mediante acuerdo plenario de 28 de abril de 2006.

La finalidad del presente proyecto, tal y como se indica en el artículo 169.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), es la nueva distribución de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados, según su derecho.

Según el artículo 169.3 de la LUV, la Reparcelación forzosa tiene como objeto:

“a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.*
- c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.*
- d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.*
- e) Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.”*

1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

La delimitación del ámbito que comprende la actual Unidad de Ejecución nº 7, se incluye en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Patraix aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria celebrada el 15 de Octubre de 1.993, (B.O.P. 11 de Noviembre de

1.993).

La presente Unidad de Ejecución es discontinua a la que el Plan Especial le asigna la siguiente ficha:

1.- Suelo de dominio y uso publico

1.1.- Red viaria	131 m ²
1.2.- Espacios Libres	340 m ²

TOTAL.....471 m²

2.- Suelo de dominio y uso privado

2.1.- Suelo privado edificable	1.047 m ²
2.2.- Suelo privado libre	366 m ²

TOTAL..... 1.413 m²

AMBITO TOTAL DE LA ACTUACION.... 1.884 m²

No obstante, en base al Certificado de Alineaciones y Rasantes emitido por los Servicios Municipales de Cartografía, y tal y como consta en la Memoria aprobada junto con el Programa de Actuación Integrada, la ficha queda definida del siguiente modo:

1.- Suelo de dominio y uso publico

1.1.- Red viaria	241,53 m ²
1.2.- Espacios Libres	301,61 m ²

TOTAL.....543,14 m²

2.- Suelo de dominio y uso privado

2.1.- Suelo privado edificable	1.054,69 m ²
2.2.- Suelo privado libre	377,21 m ²

TOTAL.... 1.431,90 m²

AMBITO TOTAL DE LA ACTUACION 1.975,04 m²

De los 1.054,69 m² destinados a suelo privado 350,70 m² lo son en cuatro alturas y los restantes 703,99 m² lo son en dos plantas.

La edificabilidad total otorgada por el Plan se sitúa en 2.810,78 m²t., con un índice de edificabilidad sobre parcela bruta de 1,4231509 m²t/m²s.

La superficie incluida en la unidad reparcelable, queda reflejada en el plano de información de esta reparcelación, denominado " **Parcelas iniciales**", en el que se expresan los límites de la unidad y los linderos de las fincas afectadas.

Los terrenos del ámbito de actuación se encuentran ocupados por

antiguas edificaciones cuya demolición resulta necesaria para la ejecución del planeamiento, puesto que ocupan viales o invaden el espacio libre interior.

Las determinaciones urbanísticas aplicables se contienen en las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Patraix el cual califica estos terrenos como suelo urbano de uso dominante residencial plurifamiliar.

En este sentido, cabe señalar que las manzanas afectadas por la actuación, se encuentran incluidas dentro de dos áreas de Ordenanza:

a) “Área de Ordenanza B- Patraix”, conteniéndose en el Capítulo Segundo de las Ordenanzas del mencionado Plan, las determinaciones relativas a ámbito, usos y condiciones de la parcela y de la edificación.

Dicha Área de Ordenanza resulta de aplicación a los terrenos de la Unidad de Ejecución en los que se permiten edificaciones de dos alturas.

Por lo que a las condiciones de parcela se refiere, deberá estarse a lo dispuesto en el Área de Ordenanza A-Patraix, con las siguientes salvedades:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 90 m² y todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 8 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados

sexagesimales con la misma.

- Los cerramientos que recaigan a vía o espacio público, tendrán una altura máxima de 3 metros.

b) “Área de Ordenanza C.- Patraix o de Ensanche del Casco Histórico de Patraix”, conteniéndose en el Capítulo Tercero de las Ordenanzas del mencionado Plan, las determinaciones relativas a ámbito, usos y condiciones de la parcela y de la edificación.

Dicha Área de Ordenanza resulta de aplicación a los terrenos de la Unidad de Ejecución en los que se permiten cuatro alturas.

Por lo que a las condiciones de parcela se refiere:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 90 m².

- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la misma uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

- Deberán respetarse el resto de determinaciones, requisitos y excepciones que figuran en el artículo 5.15 de las Ordenanzas.

Determinaciones urbanísticas que, lógicamente, se han tenido en cuenta en la redacción del presente Proyecto. Por ello en la manzana A tal solo pueden delimitarse dos parcelas para su distribución entre los propietarios.

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

En el presente proyecto se han adoptado los siguientes criterios:

A).- Los derechos de los afectados se definen como base en la medición real de las fincas aportadas. Análogamente, ha prevalecido la situación física sobre las descripciones contenidas en los títulos.

La fecha de determinación de las valoraciones la establece el Artículo 405 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, (en adelante, ROGTU).

"Las valoraciones necesarias a efectos reparcelatorios, se referirán al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación"

B) Para cuantificar el derecho de los propietarios afectados, se ha considerado que el mismo sea proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 de la LUV.

C) El artículo 173.2 y 3 de la LUV, establece que:

“El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.”

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

Como señalábamos anteriormente, dentro del área reparcelable existen edificaciones que no pueden conservarse, ya que es necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan y de igual modo su conservación es radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como

uso provisional. Sin embargo se han mantenido otras edificaciones que no impiden realizar las obras de urbanización previstas, en cumplimiento a lo establecido en el art. 174.10 de la L.U.V.

Los gastos correspondientes a la demolición de las edificaciones se abonará proporcionalmente por cada uno de los interesados en la forma anteriormente descrita.

1.4.- CRITERIOS DE VALORACION DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

En el Programa de Actuación Integrada aprobado se establecía lo siguiente:

“En aplicación del artículo 48.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo la valoración de los terrenos urbanos respecto de los que se ha completado su ordenación urbanística, se hará de conformidad con su valor urbanístico.

El valor básico de repercusión recogido en la Ponencia de Valores Catastrales para el Polígono en que se encuentra incluido el solar, una vez corregido, es de 152,36 €/m² (25.350 Ptas/m²). Este valor corresponde a la ponencia que ha entrado en vigor a efectos tributarios con fecha 1 de enero de 1.998.

No obstante con el fin de ajustarnos en mayor medida al valor del mercado, y dado que dentro de la actuación se pueden distinguir, a efectos del valor del suelo, dos zonas diferenciadas, una recayente a la Avenida Tres

Forques y otra recayente a la Calle Pintor Pascual Capuz, consideraremos un valor medio de repercusión de 180,30 €/m² (30.000 pts/m²).”

Por lo que el valor de repercusión del suelo sería de **180,30 €/m²t urbanizado**, mientras que el valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar, asciende a **104'95 €/m²t**, siendo estos los valores que resultan de aplicación tal y como se desprende de acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del Programa, y así figuran en el correspondiente Convenio Urbanístico suscrito el 1 de diciembre de 2006.

1.5.- CRITERIOS DE ADJUDICACION

El artículo 174 de la LUV, que señala que:

“1. La retribución en especie al Urbanizador se ajustará a lo que los propietarios convengan con él, y en defecto de acuerdo regirá el coeficiente de canje aprobado en el Programa, conforme a la proposición jurídico-económica con él seleccionada en competencia. Los acuerdos o convenios con el Urbanizador en ningún caso podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2. En los supuestos de gestión directa para la promoción de suelo con destino a viviendas protegidas, la adjudicación de terrenos correspondientes a la cesión del 10% de aprovechamiento se efectuará gratuitamente a favor de la urbanizadora, vinculado a ese destino.

3. *La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. En cualquier otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según la localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y esta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.*

4. *Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.*

5. *El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, salvo oposición expresa de todos los afectados, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, en aplicación de los criterios y con los requisitos establecidos en las normas de Derecho Civil. A tal fin, el Proyecto propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de que cada copropietario sea titular. Idéntico tratamiento tendrán, si es posible, las respectivas cuotas indivisas de un condominio en el supuesto de que algunos de los condueños hubieran optado por retribuir al Urbanizador en metálico y otros en especie, mediante la cesión de parte de su derecho.*

6. *No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies*

inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra la voluntad de los interesados. No adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Se entenderá que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del período de exposición al público de la reparcelación, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere el apartado siguiente, sin perjuicio de lo que establece el punto 2 del artículo 170.

7. Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente

formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

8. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación. Si la cuantía de los restos es mayor del 15% de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa de una finca resultante en condominio en los términos previstos en el artículo 172.2 de la presente Ley. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios que reciban indemnización sustitutoria de adjudicación y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria, así como su importe. El urbanizador, hará lo propio requiriendo a la administración cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

9. Cuando en el área reparcelable estén incluidos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las

compensaciones económicas que procedan teniendo en cuenta lo prescrito en el Capítulo III del Título I de esta Ley. Si se trata de fincas parcialmente edificadas, la aplicación de lo previsto en el citado Capítulo III se hará respetando en las valoraciones la unidad económica de la finca de origen, aunque la reparcelación puede segregarse parte de ella para su adjudicación a tercero, si es solución adecuada para mantener el equilibrio económico de la actuación.

10. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, si concurren las siguientes circunstancias:

1º Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

2º Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

3º Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística.

4º Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

5º Que ello proceda para mantener el equilibrio económico conforme a lo previsto en el Capítulo III del Título I de esta Ley para las áreas semiconsolidadas.

11. Si el valor real previo que tuviera el inmueble, con independencia del planeamiento, supera el del aprovechamiento

subjetivo, procederá la compensación prevista en la citada regulación de las áreas semiconsolidadas hasta el límite que resulte al deducir aquel valor previo del rendimiento del aprovechamiento objetivo asignado.

12. La superficie de techo edificada que exceda del aprovechamiento objetivo no tendrá la consideración de aprovechamiento objetivo a efectos de medir los excesos de adjudicación, ni a ningún otro efecto.

13. Los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

14. Serán de aplicación supletoria las reglas de la expropiación forzosa.”

Por otra parte, D^a Consuelo Ortí Olmos, mediante escrito protocolizado en copia simple de escritura pública otorgada por el Notario de Valencia D. Miguel García Granero, solicitó la expropiación de los dos edificios de su propiedad sitos en la C/ Venerable Agnesio nº 8 y Beata Inés nº 2, siendo estimada dicha solicitud en el punto quinto del acuerdo plenario de 22 de febrero de 2002, mediante el que se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Integrada, al cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 29.9.c) de la L.R.A.U.

En este sentido en la cláusula 11.1 del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y el Agente Urbanizador, se le reconoce a éste como beneficiario de la expropiación, debiendo abonar el justiprecio correspondiente.

En la actualidad, dichas propiedades constan inscritas en el Registro de la Propiedad pertenecen a la mercantil “Ca Crema, S.L.”, en virtud de la inscripción de la escritura de ampliación de capital social con aportación de bienes inmuebles, quien a manifestado su intención de seguir optando por la expropiación. Esta expropiación se sigue en el **expediente 114/02 de la Sección de Expropiaciones del Servicio de Gestión Urbanística.**

En consecuencia, “MERCADANTIE INMUEBLES, S.L.”, beneficiaria de la expropiación solicitada, se adjudica en el presente proyecto el aprovechamiento a que da lugar las parcelas aportadas correspondientes a las edificaciones sitas en la C/ Venerable Agnesio nº 8 y Beata Inés nº 2, comprometiéndose aquella a abonar el justiprecio que corresponda.

Por tanto los derechos de los propietarios quedan fijados del siguiente modo:

1.- A D. José Martínez Martínez y D^a. Amparo Benavent Tudela se les adjudica las parcelas B1 y B2, así como un 14,11 % en proindiviso de la parcela II (A3 + A4).

2.- A Nuevas Residencias Mil S.L., se le asigna la parcela I (A1 + A2).

3.- A “Mercadantie Inmuebles”, se le asigna un 55,01% en proindiviso de la parcela II (A3 + A4) (que es la edificabilidad resultante de la expropiación solicitada por CA CREMA S.L.).

4.- A D. Salvador Martínez Torres y Doña Ana Mollá Cuenca se le asigna un 30,88 % en proindiviso de la parcela II (A3 + A4).

Por tanto la parcela II (A3 + A4) D. José Martínez Martínez y D^a. Amparo Benavent Tudela es adjudicada en proindiviso por los derechos correspondientes a cada uno de los propietarios que no han sido objeto de adjudicación anterior en parcela independiente por impedirlo la configuración del planeamiento y la parcela mínima exigible.

Dadas las adjudicaciones realizadas existe tan solo un defecto de adjudicación de D. José Martínez Martínez y D^a. Amparo Benavent Tudela, el cual es resarcido con la correspondiente indemnización sustitutoria.

Dentro del presente proyecto existe una cuenta de liquidación, correspondiente a los gastos de la Actuación, respecto a cada propietario.

1.6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.

En cuanto a la valoración de las plantaciones, instalaciones y construcciones que resulten incompatibles con la actuación, se han seguido los criterios establecidos en el artículo 173 de la LUV anteriormente citado.

En el asunto que nos ocupa, el importe de estas indemnizaciones se limita a las procedentes del derribo de edificaciones preexistentes que resultan incompatibles con la ordenación, y cuya demolición resulta necesaria para

ejecutar las obras de urbanización.

Además del citado art. 173 de la L.U.V., se ha tenido en cuenta el 111 del mismo cuerpo legal que establece que lo siguiente:

“Artículo 111. Fuera de ordenación

1. Los Planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación.

2. En defecto de previsión expresa del Plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

a) Ocupar el viario público previsto por el Plan.

b) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. Asimismo, los Planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. En éstos se autorizarán las obras de reforma o mejora que permita el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el Plan que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costos de urbanización que a éste correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares

dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que este situada.

4. Reglamentariamente se establecerá una regulación supletoria para los casos en los que el Plan no haya previsto dichas determinaciones.”

Además teniendo en cuenta que en el asunto que nos ocupa, el Programa de Actuación Integrada se tramitó y aprobó durante la vigencia de la LRAU, resultaría aplicable por lo que respecta al planeamiento el artículo 184.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana que dispone que:

“En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas “fuera de ordenación, ni sean incluíbles en alguno de los supuestos referidos en el artículo anterior, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.”

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 410 del ROGTU, al que ya hemos hecho referencia, ya que se cumplen todos los requisitos establecidos en el citado artículo.

Con todo ello, se ha considerado que deben de ser demolidas las edificaciones existentes en las fincas aportadas nº 1 (C/ Beata Inés 8) , nº 2 (C/ Beata Inés 4), nº 3 (C/ Beata Inés 2), nº 4 (C/ Venerable Agnesió 8), así como un muro perimetral de la finca nº 5 (C/ Alcudia de Carlet 6). El resto de la edificación existente en esta última finca ni invade viales ni zonas verdes, por lo que no se

encuentra en situación de fuera de ordenación sustantivo, y no procede por ello el derribo de la misma.

En el punto IV del presente Proyecto se efectúa una valoración de las citadas indemnizaciones.

1.7. EJECUCIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES BEATA INÉS, VENERABLE AGNESIO Y JUAN BAUTISTA CORCHARÁN.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de Mayo de 1.999, aprobó el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº4 del PERIP de Patraix.

A fin de garantizar la coherencia en la ejecución del espacio libre público previsto en el planeamiento en la confluencia de las calles Beata Inés, Venerable Agnesio y Juan Bautista Corachán, incluido en parte de las Unidades de Ejecución nº 4, 5 y 7 de dicho PEPRI, así como los terrenos de titularidad pública que no forma parte de ninguna unidad de ejecución, se acordó que por el Servicio de Proyectos Urbanos se redactase un proyecto unitario de urbanización de dicho espacio público, imponiéndose que su ejecución se realizase por el adjudicatario del PAI de la Unidad de Ejecución, de las tres implicadas, que garantizara la disponibilidad de la totalidad de los terrenos afectados por la actuación y/o en su caso, por el que se aprobará en último lugar.

Con posterioridad, con fecha 28 de Enero de 2.000, el Ayuntamiento

Pleno acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 5 del PERIP de Patraix. En dicho acuerdo, en su punto IV, y tomando como referencia el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 4, se dice expresamente que la ejecución material del espacio libre público que nos ocupa se realizará por el Urbanizador de la Unidad de Ejecución nº 7, debiendo asumir las Unidades de ejecución nº 4, 5 y 7, el coste de la urbanización del citado espacio libre en la porción incluida en cada una de ellas, en la cuantía proporcional a sus respectivos aprovechamientos objetivos, respecto a la parte del ámbito del mismo de titularidad municipal que no forma parte de ninguna unidad de ejecución, repercutiendo quien finalmente ejecute la urbanización del espacio libre, - es decir la UE nº 7-, el coste de la misma a los Urbanizadores de las Unidades de Ejecución Implicadas.

Con fecha 30 de Noviembre de 2.001, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó el “Proyecto de Urbanización del Espacio Libre ubicado en la confluencia de las calles Beata Inés, y Venerable Agnesio y de su entorno”, redactado por el Servicio de Proyectos Urbanos.

Como consecuencia de dicha aprobación y con motivo de la aprobación de la reparcelación de la UE nº 5 del PERIP de Patraix, por el mismo Servicio de Proyectos Urbanos se emitió informe con fecha 4 de Diciembre de 2.001, complementario y aclaratorio del informe emitido con anterioridad con fecha 24 de Enero de 2.001 y relativo al mismo expediente, donde en sus puntos 2, 3, 4 y 5, se especifican tanto el presupuesto de la totalidad del ámbito del proyecto de urbanización, y el correspondiente al espacio libre, como la superficie del espacio libre total y las correspondientes a cada unidad.

ESPACIO LIBRE	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	225.090,88 euros
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (SIN IVA)	267.858,14 euros
SUPERFICIE TOTAL DEL ESPACIO LIBRE	1.239 m2
SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UE Nº4	265 m2
SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UE Nº5	51 m2
SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UE Nº7	302 m2
SUPERFICIE NO INCLUIDA EN NINGUNA UNIDAD, A URBANIZAR POR LA UE Nº7 Y A REPERCUTIR EN EL RESTO SEGÚN SUS RESPECTIVOS PROVECHAMIENTOS	621 m2

Los datos que se deducen de los acuerdos de adjudicación de las unidades nº 4 y 5, así como de los posteriores proyectos de reparcelación definitivamente aprobados, puede deducirse un reparto del coste de la ejecución del espacio libre en aquella parte no incluida en ninguna unidad, a urbanizar por la UE 7 y a repercutir en el resto según sus respectivos aprovechamientos objetivos es según el cuadro siguiente:

	UE4	UE5	UE7	TOTAL
Aprovechamiento objetivo. Edificabilidad (m2t)	2.782	5.128	2.811	10.721
% Aprovechamiento respecto al total	26%	48%	26%	100%
Parte del espacio Libre a asumir por cada urbanizador (m2s)	161,14	297,03	162,82	621,00
Presupuesto de ejecución por contrata (sin I.V.A.) del espacio libre. (218,31 euros/m2)	35.178,58	64.843,92	35.545,29	135.567,79

A su vez, con fecha 17 de Mayo de 2.001, el Servicio de Proyectos Urbanos emitió un informe con correcciones y ampliaciones del que se deduce un ámbito de urbanización de la Unidad de Ejecución subunidades 7a y 7b, mayor al límite de dichas unidades, que deberán entenderse como obras complementarias.

II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

En función de los criterios expuestos en la Memoria, y con base en los títulos aportados y las consultas efectuadas para identificar a los propietarios e interesados, los propietarios e interesados afectados por la reparcelación son los que figuran en el siguiente cuadro:

PI	PROPIETARIO/INTERESADO	DIRECCION	SUPERFICIE PARCELA
1	NUEVAS RESIDENCIAS MIL S.L.	Calle Pascual y Genis 19-2ª VALENCIA	503,54
2	D. SALVADOR MARTINEZ TORRES y Dª. ANA MOLLA CUENCA	Calle Maestro Sosa 16 VALENCIA	145,93
3	MERCADANTIE INMUEBLES S.L. (anterior CA CREMA S.L.)	Calle Archiduque Carlos 15 VALENCIA	147,56
4	MERCADANTIE INMUEBLES S.L. (anterior CA CREMA S.L.)	Calle Archiduque Carlos 15 VALENCIA	112,40
5	d. JOSE MARTINEZ MARTINEZ Y Dª. AMPARO BENAVENT TUDELA	Avenida de la Plata 59 VALENCIA	1.065,61
		TOTALES	1.975,04
P.I. - PARCELA INICIAL			

En este cuadro se indican los propietarios registrales de las parcelas iniciales con los datos de identificación que se han obtenido. Igualmente se expresa la superficie afectada de las citadas fincas, así como las observaciones que se consideran más relevantes.

En todos los documentos las parcelas iniciales aportadas se significarán con números para diferenciarlas de las parcelas resultantes adjudicadas que se expresarán mediante letras.

Los datos relativos a las superficies aportadas y la edificabilidad correspondiente, según el coeficiente de reparto, vienen recogidos en el siguiente cuadro:

PARCELA INICIAL	PROPIETARIO/INTERESADO	SUPERFICIE APORTADA	COEFICIENTE INICIAL DE REPARTO	EDIFICABILIDAD INICIAL	VALOR
1	NUEVAS RESIDENCIAS MIL S.L.	503,54	25,50	716,61	716,61
2	D. SALVADOR MARTINEZ TORRES y D ^a . ANA MOLLA CUENCA	145,93	7,39	207,68	207,68
3	MERCADANTIE INMUEBLES S.L.	147,56	7,47	210,00	210,00
4	MERCADANTIE INMUEBLES S.L.	112,40	5,69	159,96	159,96
5	JOSE MARTINEZ MARTINEZ Y D ^a . AMPARO BENAVENT TUDELA	1.065,61	53,95	1.516,52	1.516,52
	TOTAL	1.875,04	100,00	2.810,78	2.810,78

Partiendo de la superficie inicial aportada, se obtiene el coeficiente inicial de reparto proporcional a la superficie de las parcelas iniciales

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN.

Finca 1.- C/ BEATA INES N° 8. Titularidad de **NUEVAS RESIDENCIAS MIL, S.L.**, con domicilio en Valencia, C/ Colón nº 1, C.I.F. B-96.272.197.



Fotografía.



Plano de emplazamiento.

Descripción según título: Edificio en esta ciudad de Valencia, Calle de la Beata Inés, demarcado antes con el número 6 y 8, Hoy 8. Se compone de dos cubiertas de ladrillo, piso de hormigón y la cubierta de teja de Alicante, con cuchillos de madera y hierro y destinado anteriormente todo él a garaje, hoy diáfano y sin distribución. Mide una superficie de 10.524 palmos y 60 centímetros de palmo cuadrado, equivalentes a 540 metros cuadrados, y sus lindes son: frente, la expresada calle de la Beata Inés; por la derecha entrando, Edificio de Don José Andrés Martínez y María Roselló Ortiz; izquierda, el de José Alfonso Muñoz y espaldas, fábrica de Salvador Carmona Marco.

Título: Le corresponde por título de compra a Don Antonio Navarro Moya y Don Antonio José Navarro Palau en escritura otorgada en Valencia el 4 de Enero de mil novecientos noventa y nueve ante el Notario de Valencia D. Fernando Corbi Coloma con el número 12 de protocolo.

Inscripción: Registro de la Propiedad de VALENCIA-DOS, tomo 2.569, Libro 1.007 de afueras, sección 4 de afueras, folio 24, finca 61.358.

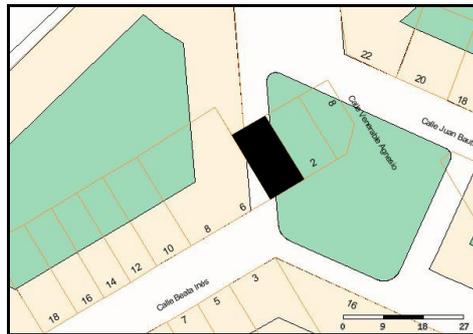
Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo

Finca 2.- C/ BEATA INÉS N° 4 Propiedad de D. SALVADOR MARTÍNEZ

TORRES Y D^a ANA MOLLA CUENCA con domicilio en la Calle Maestro Sosa 16 de Valencia, del pleno dominio con carácter ganancial.



Fotografía



Plano de Emplazamiento.

Descripción según título: URBANA: Casa situada en Valencia, Partida de Patraix y de la Closa, con frontera recayente a la calle Beata Inés, antes en proyecto, numero 4 de policía: compuesta de dos plantas bajas con dos habitaciones encaradas en cada una de ellas. Ocupa una superficie de ciento cuarenta y seis metros cuadrados, igual a dos mil ochocientos cuarenta y seis palmos valencianos cuadrados y linda: frente o Sur con la expresada calle : derecha saliendo o Poniente, José Sabater; izquierda o Levante, José Miralles Rocher y espaldas o Norte, Vicente Roselló.

Inscripción: Registro de la Propiedad de VALENCIA-DOS, tomo 441 y 1881, Libro 313 y 346, folio 34 y 181, finca número 4096 y 36903 04.

Título: Les pertenece por compra a Don Manuel Alberola Candela y

Doña Josefa Andrés Alfaro, en cuanto a una mitad indivisa, en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia el 12 de septiembre de 1973 Don Julio Pascual y Domingo, y en cuanto a la otra mitad indivisa, en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Picassent el 3 de noviembre de 1978 Don Leonardo Herrero Miranda.

Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

FINCA 3.- C/ BEATA INÉS N° 2.- Propiedad de MERCADANTIE INMUEBLES S.L., Agente Urbanizador, con domicilio en Valencia, calle Colón 19, y con C.I.F. B-97.046.155.



Fotografía



Plano de emplazamiento

Descripción según título: URBANA: Casa situada en la Ciudad de Valencia, Calle En Proyecto, hoy Calle Beata Inés número dos, que ocupa una superficie de ciento cuarenta y seis metros cuadrados, y consta de planta baja, patio escalera, y dos pisos altos, con dos habitaciones encaradas cada uno de ellos; linda; por frente, con dicha Calle En Proyecto, hoy Calle Beata Inés; derecha entrando, con casa vendida a Don Vicente Gil; izquierda, la vendida a Don José Andrés Martínez; y espaladas, con casa de Don Vicente Roselló Orti.

Título: Le pertenece en virtud de expropiación solicitada por la anterior propietaria CA CREMA S.L., y aprobada por el Ayuntamiento de Valencia, en acuerdo plenario de fecha 22 de febrero de 2002, expediente 114/02 del Ayuntamiento de Valencia.

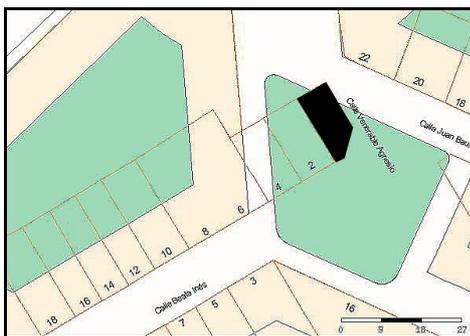
Inscripción: Pendiente de inscripción la expropiación, constando sus datos registrales en el Registro de la Propiedad de VALENCIA-DOS, tomo 2354, Libro 792, Sección 4º de Afueras, folio 5, finca número 570-N.

Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

FINCA 4.- C/ VENERABLE AGNESIO N° 8 Propiedad de MERCADANTIE INMUEBLES S.L., Agente Urbanizador, con domicilio en Valencia, calle Colón 19, y con C.I.F. B-97.046.155.



Fotografía.



Plano de emplazamiento.

Descripción según título: URBANA: Casa situada en la Ciudad de Valencia, Calle de Francisco Corachán número ocho, hoy Calle Benerable Agnesio nº 8, que ocupa una superficie de ciento diecisiete metros y cuarenta y cinco decímetros y consta de planta baja, patio escalera, y dos pisos altos, con una habitación en cada uno de ellos; lindante; por frente, con la citada calle; derecha entrando o Norte, con casa de Vicente Roselló Orti; por la izquierda o Sur, Calle En Proyecto, hoy Calle beata Inés; y por espaldas, con casa de José Miralles.

Título: Le pertenece en virtud de expropiación solicitada por la anterior propietaria CA CREMA S.L., expediente 114/02 del Ayuntamiento de Valencia.

Inscripción: Registro de la Propiedad de VALENCIA-DOS, tomo 2354,

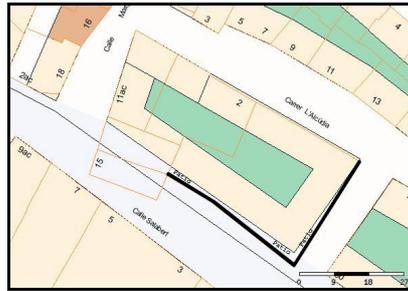
Libro 792, Sección 4º de Afueras, folio 8, finca número 12950-N, inscripción 5º.

Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

Finca 5.- C/ ALCUDIA DE CARLET Nº 6 Propiedad D. JOSÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ Y D^a AMPARO BENAVENT TUDELA con domicilio en Valencia, Avenida de la Plana nº 59, en pleno dominio con carácter ganancial.



Fotografía



Plano de emplazamiento

Descripción según título: Parcela de terreno solar de mil trescientos seis metros, setenta y nueve decímetros cuadrados, en término municipal de Valencia, partida de la Closa, antes Patraix, lindante con Norte, calle Alcudia de Carlet; Sur, calle Salabert; Este, calle sin nombre que fue parte de la finca matriz; y Oeste, casas números 2 y 4 de la calle Alcudia de Carlet y casa 13 de la calle Marqués de Elche, del mismo propietario.

Título: Le corresponde por título de compra a los conyuges Don José Martínez pascual y Doña Pilar Olmos Campoy, otorgada ante el Notario de Valencia Don Rafael Fabra Carpi el 3 de Julio de 1.984, al nº 1.310 de su protocolo.

Inscripción: Registro de la Propiedad de VALENCIA-DOS, tomo 572, Libro 8 de la sección 4 de Afueras, folio 42, finca número 548, inscripción 4º.

Cargas: Sobre la finca anteriormente descrita NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

Nota.- De la superficie anteriormente descrita únicamente se encuentran incluidos dentro de la Unidad de Ejecución n° 7, Mil sesenta y seis metros cuadrados.

Sobre dicha parcela se encuentra una construcción no inscrita en el Registro de la Propiedad en la cual se ejerce una actividad de taller y venta de muebles. Dicha actividad es compatible con la nueva ordenación y por tanto no se prevé ninguna medida indemnizatoria por la misma.

IV. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS.

Al no considerar necesaria la aplicación de ningún coeficiente corrector, tal y como hemos justificado anteriormente, la edificabilidad otorgada por el Plan será igual a las unidades de valor urbanístico.

La edificabilidad de las parcelas es la siguiente:

PR	M2/S	ALTURAS	M2/T	valor	EDIFICABILIDAD u.v.
A1	182,56	4	730,24	1	730,24
A2	70,33	0	0		0
I	252,89		730,24	1	730,24
A3	168,14	4	672,56	1	672,56
A4	64,78	0	0		0
II	232,92		672,56	1	672,56
MA	485,81		1.402,80		1.402,80
B1	703,99	2	1.407,98	1	1.407,98
B2	242,10	0	0		0
III	946,09		1.407,98		1.407,98
MB	946,09		1.407,98		1.407,98
SOLAR	1.431,90				
Z.V.	301,61				
ESCOL.		I(EB)			
VIALES	241,53	1,4231509			
TOTAL	1.975,04		2.810,78		2.810,78
P.R.	PARECELA RESULTANTE			U.V.	UD. DE VALOR
M2/S	METRO CUADRADO SUELO = SOLAR			I(EB)	INDICE DE EDIFIC.
M2/T	METRO CUADRADO TECHO = EDIFICABILIDAD			Z.V.	ZONA VERDE
C.V.	COEFICIENTE DE VALOR DEL SULEO				

En él se expresan, exclusivamente a título informativo y de mecánica de trabajo, la edificabilidad total en m²t otorgada por el Plan, así como su traducción a unidades de valor, que en este caso serán las mismas que la edificabilidad ya que no se aplican coeficientes correctores.

ASIGNACION DE DERECHOS Y PROPUESTA DE ADJUDICACION

P.I	ADJUDICATARIO	VALOR INICIAL	SOLAR INICIAL	C(R)	C(A)	VALOR ADJUDICADO	EXCESO U.V.	DEFECTO U.V.	% PAR. ADJ.	PARCELA ADJUDICADA (SOLAR) M2S	P.R.	
1	NUEVAS RESIDENCIAS MIL S.L.	716,61	503,54	25,50	25,98	730,24	13,63		100,00	252,89	I (A1+A2)	
2	D. SALVADOR MARTINEZ TORRES Y ESPOSA	207,68	145,93	7,39	7,39	207,68	0	0	30,88	232,92	II (A3 + A4)	
3	MERCADATIE INMUEBLES S.L.	210,00	147,56	7,47	7,47	210,00	0	0	31,22	232,92	II (A3 + A4)	
4	MERCADATIE INMUEBLES S.L.	159,96	112,40	5,69	5,69	159,96	0	0	23,78	232,92	II (A3 +A4)	
5	D. JOSE MARTINEZ MARTINEZ Y ESPOSA	1.516,53	1.065,61	53,95	53,47	1.407,98	0	13,63	100,00	946,09	III (B1+B2)	
	TOTALES	2.810,78	1.975,04		100	2.810,78	13,63	13,63	+ 14,12	232,92	II	
										1.431,90		
				C(A) - COEFICIENTE DE ADJUDICACION							P.R. - PARCELA RESULTANTE	

En este último cuadro se describe la propuesta de adjudicación por propietarios, consignándose:

a) El porcentaje de superficie de aportación de cada uno de los propietarios, que denominamos Coeficiente de Reparto Inicial C(R), así como los derechos de adjudicación, en unidades convencionales a que, conforme a ese criterio, tienen derecho los propietarios.

b).- El valor realmente adjudicado a cada uno de ellos, y,

consecuentemente, el Coeficiente de Adjudicación C(A), que se constituye en Coeficiente de Reparto de Gastos.

c).- Las superficies totales adjudicadas, traducidas a m²s (Solar) según quedan reflejadas en el plano de Adjudicación, definidas en función de los condicionantes de la Parcelación. Así como el porcentaje de propiedad sobre la parcela adjudicada.

d).- El valor adjudicado reflejado en m²t.

e).- El Coeficiente de reparto de Gastos C(A) que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 188.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, es consecuencia proporcional del valor de las fincas adjudicadas.

f) Como se indicaba anteriormente, “MERCADANTIE INMUEBLES, S.L.”, se adjudica en el presente proyecto el aprovechamiento a que da lugar las parcelas aportadas correspondientes a las edificaciones sitas en la C/ Venerable Agnesio nº 8 y Beata Inés nº 2, comprometiéndose a abonar el justiprecio que corresponda ya que su anterior titular D^a Consuelo Ortí Olmos y “CA CREMA, S.L.”, solicitaron mediante escrito protocolizado en copia simple de escritura pública otorgada por el Notario de Valencia D. Miguel García Granero, la expropiación de los citados edificios, siendo estimada dicha solicitud en el punto quinto del acuerdo plenario de 22 de febrero de 2002, mediante el que se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Integrada, al cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 29.9.c) de la L.R.A.U.

ANEXO: PARCELAS ADJUDICADAS.

Parcela I (A1 + A2).- Parcela de terreno edificable que cuenta con una superficie de 252,89 m² de los que 182,56 m² corresponden a la superficie incluida dentro de la línea de edificación, mientras que los 70,33 m² restantes corresponden a la superficie destinada a espacios libres privados. Lindante por el Norte con el limite de la Unidad de Ejecución; Sur con la Calle Beata Inés; Este con la parcela II que se describe posteriormente; y Oeste con el limite de la Unidad de Ejecución.

Uso: Residencial

Edificabilidad total: 730,24 metros cuadrados de techo distribuidos en planta baja y tres plantas altas.

Valor de Adjudicación: 131.662,27 €.

Coefficiente de adjudicación: 25,98 % de la total superficie adjudicada.

Se adjudica a: NUEVAS RESIDENCIAS MIL, S.L., con domicilio en Valencia, C/ Colón nº 1, C.I.F. B-96.278.197.

Cargas: 1.- Esta finca queda afectada con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, quedando gravada con un saldo provisional a buena cuenta y a reserva de la liquidación definitiva de

54.759,23 €.

Cargas preexistentes: SIN CARGAS.

Parcela II (B1 + B2).- Parcela de terreno edificable que cuenta con una superficie de 232,92 m² de los que 168,14 m² corresponden a la superficie incluida dentro de la línea de edificación, mientras que los 64,78 m² restantes corresponden a la superficie destinada a espacios libres privados. Lindante por el Norte con el limite de la Unidad de Ejecución; Sur con la Calle Beata Inés; Oeste con la parcela A que se describe anteriormente; y Este con el limite de la Unidad de Ejecución.

Uso: Residencial

Edificabilidad total: 672,56 metros cuadrados de techo distribuidos en planta baja y tres plantas altas.

Coefficiente de adjudicación: 23,93 % de la total superficie adjudicada.

Valor de adjudicación: 121.262,57 €.

Se adjudica en proindiviso a: MERCADANTIE INMUEBLES, S.L., con domicilio en Valencia, C/ Colón nº 1, C.I.F. B97046155 un 55,01 %, por sus 369,96 m².

A D. Salvador Martínez Torres y D^a. Ana Molla Cuenca con domicilio en Valencia, calle Maestro Sosa nº 16, un 30,88 % por sus 207,68 m²

Y a D. José Martínez Martínez y D^a. Amparo Benavent Tudela con domicilio

en Valencia, Avda. de la Plata nº 59, un 14,11 % por 94,92 m2t.

Cargas: 1.- Esta finca queda afectada con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, quedando gravada con un saldo provisional a buena cuenta y a reserva de la liquidación definitiva de 3.302,69 €.

Cargas preexistentes: SIN CARGAS.

Parcela III (C1 + C2).- Parcela de terreno edificable que cuenta con una superficie de 946,09 m² de los que 703,99 m² corresponden a la superficie incluida dentro de la línea de edificación, mientras que los 242,10 m² restantes corresponden a la superficie destinada a espacios libres privados. Lindante por el Norte con el límite de la Unidad de Ejecución; Sur con la Calle que une las Calles Beato Nicolás Factor y Alcudia de Carlet; Este con la Calle Alcudia de Carlet; y Oeste con la Calle Beato Nicolás Factor.

Uso: Residencial

Edificabilidad total: 1.407,98 metros cuadrados de techo distribuidos en planta baja y tres plantas altas.

Valor de adjudicación: 253.858,79 €.

Coefficiente de adjudicación: 50,09% de la total superficie adjudicada.

Cargas: 1.- Esta finca queda afectada con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, quedando gravada con un saldo provisional a buena cuenta y a reserva de la liquidación definitiva de ciento trece mil doscientos veinticinco euros con cuatro céntimos - 113.225,04 € - (18.839.061 Ptas.)

Se adjudica a: D. JOSÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ Y D^a AMPARO BENAVENT TUDELA con domicilio en Valencia, Avenida de la Plana nº 59, en pleno dominio con carácter ganancial.

Parcela IV.- Parcela de terreno que abarca la totalidad de la zona verde incluida en la Unidad de Ejecución nº 7 del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Patraix en Valencia, de una superficie de TRESCIENTOS UNO CON SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (301,61 m²).

Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Valencia en concepto de cesión gratuita y obligatoria.

No esta afecta al pago de cantidad alguna en concepto de costes de urbanización.

Parcela V Parcela de terreno destinada a viales y en concreto a formar parte de las calles Venerable Agnesio, Beata Inés, Alcudia de Carlet, Beato Nicolás Factor y Calle sin nombre que une éstas dos últimas, tiene una superficie de DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO CON CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (241,53 m²), que linda: por todos sus lados con los límites de la Unidad de Ejecución.

Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Valencia en concepto de cesión gratuita y obligatoria.

No está afectada al pago de cantidad alguna en concepto de costes de urbanización.

V. VALORACIONES

5. 1. COSTOS DE URBANIZACIÓN.

5.1.1.-DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Los costes de urbanización del presente Proyecto de Reparcelación, comprenden los siguientes conceptos.

- a. Costes correspondientes a las obras de urbanización.
- b. Documentos urbanísticos y honorarios profesionales que deben ser incluidos como gastos de urbanización.
 - * Proyecto de urbanización.
 - * Convenio y proposición económica-financiera.
 - * Proyecto de reparcelación.
 - * Gastos notariales y registrales.
 - * Tasas y publicaciones.
- c. Gastos Generales de estructura de empresa y financieros.
- d. Beneficio empresarial de Urbanizador por la promoción de la Actuación.

5.1.2.-CUANTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Los costos totales de las obras de Urbanización, tal y como quedaron reflejadas en el Programa de Actuación Integrada aprobado por el Pleno Municipal, ascienden a 210.543,23 € .

5. 2.-VALOR DEL SUELO.

El valor del suelo obtenido para el presente proyecto, tal y como quedó reflejado en el Programa de Actuación Integrada aprobado por el Pleno Municipal, es de **180,30 €/ m²t. urbanizado**, y de **104'95 €/m²t sin urbanizar**, siendo este último valor el que resulta de aplicación para las indemnizaciones sustitutorias. Sin embargo no existiendo excesos ni defectos de adjudicación existen indemnizaciones sustitutorias.

5.3.-TASACION DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O EXTINGUIRSE POR EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

5.3.1.- Tasación por demolición edificaciones

Como ya indicábamos anteriormente, los terrenos incluidos dentro de la unidad de ejecución se encuentran actualmente ocupados por edificaciones, algunas de las cuales son incompatibles con el planeamiento y deben ser demolidas.

Se estima que el valor de la demolición de éstas edificaciones es de 75.752,64 €. Se acompaña tasación realizada por el Arquitecto D. Diego García Escalle.

5. 4.- CUANTÍA TOTAL DE COSTOS.

Los costos a incluir en la Cuenta de Liquidación Provisional, pueden dividirse, según lo analizado en este Documento y en la Memoria, en los siguientes Capítulos:

a) **Costos de Obras de Urbanización:** Los costos por las obras de urbanización, que se repartirán proporcionalmente entre los propietarios según el aprovechamiento que se les adjudica ascienden a la cantidad de 210.543,23 €.

b) **Compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación:** Tan solo existe un exceso y un defecto de 13,63 m²t, por circunstancias de la parcelación, por lo que se fija una compensación en metálico a razón de 104,95 €/m²t.

c) **Indemnizaciones por elementos a extinguir:** Se incluyen en esta partida las indemnizaciones por destrucción de la edificación existente siendo los costes totales por éste concepto de 75.752,64 €.

La cuantía total de costos, por todos los conceptos indicados, asciende a la cantidad de 75.752,64 €, cantidad esta que se repercutirá proporcionalmente

a cada uno de los propietarios, a los que se les adjudican parcelan edificables.

VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL RESPECTO DE CADA PROPIETARIO.

Se incluyen, en la Cuenta de Liquidación Provisional tanto los gastos de las obras de urbanización, como las de demolición, así como las cantidades a abonar por cada uno de los propietarios a los que se les adjudican parcelas edificables.

Pr	Adjudicatario	C(A)	G.U.	Indem. P.	Exc/Def Adj.	Indem.C	Saldo a pagar	Pi
I	NUEVAS RESIDENCIAS MIL S.L.	25,98%	54.699,13	19.680,54	1.430,47	-19.620,44	54.579,23	1
II	SALVADOR MARTINEZ TORRES Y ESPOSA	7,39%	15.559,14	5.598,12		-19.654,64	1.502,62	2
II	MERCADANTIE INMUEBLES S.L.	7,47%	15.727,58	5.658,72		-19.809,89	1.576,41	3
II	MERCADANTIE INMUEBLES S.L.	5,69%	11.979,91	4.310,33		-16.066,58	223,66	4
III	JOSE MARTINEZ MARTINEZ Y ESPOSA	53,47%	112.577,47	40.504,94	-1.430,47	-601,09	152.481,31	5
	TOTALES	100%	210.543,23	75.752,64	0	210.543,23	243.598,92	
P.R. -PARCELA RESULTANTE		C(A) - coeficiente de adjudicacion = coeficiente de reparto de gastos G.U. = GASTOS URBANIZACION Indem P = Indemnizaciones a pagar Indem C = Indemnizaciones a cobrar				P.I. - Parcela inicial		

a).- Los gastos de urbanización e indemnizaciones a pagar se han repartido según el coeficiente de adjudicación.

b).- Los excedentes y defectos de adjudicación se han valorado a 104,95 €/m², según los valores reflejados en el aprobación del Programa.

La forma de pago de los gastos de urbanización se realizará según la Ley Urbanística Valenciana. El pago y cobro de las indemnizaciones se realizará en la primera derrama, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

VII. ANEXO 1. CUOTA ESPACIO LIBRE CON ARREGLO A APROVECHAMIENTO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN N° 4, 5 Y 7.-

Los datos que se deducen de los acuerdos de adjudicación de las unidades nº4 y 5, así como de los posteriores proyectos de reparcelación definitivamente aprobados, puede deducirse un reparto del coste de la ejecución del espacio libre en aquella parte no incluida en ninguna unidad, a urbanizar por la UE7 y a repercutir en el resto según sus respectivos aprovechamientos objetivos es según el cuadro siguiente:

	UE4	UE5	UE7	TOTAL
Aprovechamiento objetivo. Edificabilidad (m2t)	2.782	5.128	2.811	10.721
% Aprovechamiento respecto al total	26%	48%	26%	100%
Parte del espacio Libre a asumir por cada urbanizador (m2s)	161,14	297,03	162,82	621,00
Presupuesto de ejecución por contrata (sin I.V.A.) del espacio libre. (218,31 euros/m2)	35.178,58	64.843,92	35.545,29	135.567,79

Valencia, octubre de 2007

FDO: ENRIQUE ROIG OLMOS