

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL
SECTOR Nº 10 DEL SUELO URBANIZABLE
INDUSTRIAL DENOMINADO “VARA DE
QUART” DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

URBANIZADOR: AIU “Vara de Quart”

Marzo, 2.008

ÍNDICE

I.- MEMORIA

- 1.- Circunstancias y acuerdos que motivan la Reparcelación.*
- 2.- Normativa aplicable.*
- 3.- Documentos integrantes del Proyecto de Reparcelación.*
- 4.- Concepto y objeto de la Reparcelación.*
- 5.- Descripción de la unidad reparcelable.*
 - 5.1.- Superficie y límites del área reparcelable.*
 - 5.2.- Situación actual de los terrenos.*
 - 5.3.- Estructura de la propiedad del suelo.*
 - 5.4.- Descripción del planeamiento que se ejecuta.*
- 6. Criterios utilizados para definir la titularidad de las parcelas afectadas.*
- 7. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.*
- 8.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.*
- 9.- Criterios de adjudicación.*
- 10.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.*
- 11.- Efectos de la Reparcelación.*

II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.

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

IV.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

V.- TASACION DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

VI.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

VII.- PLANOS.

1.- Planos de información.

1.1.- Plano de situación.

1.2.- Plano catastral.

1.3. Plano de estado actual-topográfico.

2.- Planos del Proyecto.

2.1.- Fincas aportadas.

2.2.- Ordenación pormenorizada-Calificación y destinos urbanísticos.

2.3.- Fincas adjudicables.

2.4.- Fincas resultantes.

2.5.- Fincas resultantes acotadas.

2.6.- Fincas resultantes de titularidad pública.

2.7.- Plano de superposición de fincas aportadas y fincas resultantes.

VIII.- MEMORIA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

IX.- ANEXOS.

DOCUMENTO I

MEMORIA

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 1.988 (BOE 14-1-89 y DOGV 16-1-89), delimitó al suroeste de la ciudad de Valencia el Sector n.º 10 de suelo urbanizable programado industrial, denominado "Vara de Quart".

Con fecha 26 de mayo de 1.999, la mercantil CALVIGA, S.A. depositó en el Ayuntamiento de Valencia una Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del referido Sector n.º 10 "Vara de Quart" del PGOU de Valencia, a fin de iniciar su tramitación por el procedimiento simplificado previsto en el artículo 48 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

Dicha Alternativa Técnica estaba compuesta por los siguientes documentos:

- Memoria de Programa.
- Plan Parcial.
- Proyecto de Urbanización.

La indicada Alternativa Técnica fue sometida a exposición pública mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el periódico Levante y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, los días 23 y 25 de julio de 1999, respectivamente.

Dentro del periodo de exposición al público, la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector 10-Vara de Quart" (en adelante, la AIU) presentó el 13 de agosto de 1999, su propia Alternativa Técnica en competencia.

Con fecha 23 de agosto de 1999, tuvo lugar el acto de apertura de las plicas presentadas, resultando que CALVIGA, S.A. presentó una única Proposición Jurídico-Económica en desarrollo de su Alternativa Técnica, mientras que la AIU presentó una Proposición Jurídico-Económica en desarrollo de su propia Alternativa Técnica y otra en desarrollo de la formulada por CALVIGA, S.A.

Durante el periodo de información pública se formularon diversas alegaciones tanto a las Alternativas Técnicas como a las Proposiciones Jurídico-Económicas presentadas. Igualmente fueron solicitados e incorporados al expediente diversos informes emitidos tanto por los Servicios Municipales como por los órganos de otras Administraciones Públicas sectorialmente competentes.

Tras el trámite de información pública, el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en su sesión de 25 de abril de 2003 acordó aprobar del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector n.º 10 de suelo urbanizable industrial "Vara de Quart", del PGOU de Valencia, cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica presentada por CALVIGA, S.A. y la Proposición Jurídico-Económica formulada por la AIU, optando por la gestión indirecta del mismo y adjudicando a la AIU "Vara de Quart" la condición de Agente Urbanizador.

Este Acuerdo de 25 de abril de 2003, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia n.º 248, de 18 de octubre de 2006.

La aprobación y adjudicación del Programa se condicionó a la aceptación por el Agente Urbanizador de determinadas correcciones y modificaciones contenidas en los informes municipales emitidos por la Sección de Programas de Actuación Integrada, la Oficina de Planeamiento y el Servicio de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento de Valencia.

Así, y según se indica en el citado Acuerdo aprobatorio, la aprobación y adjudicación del Programa fue condicionada a la aceptación por el urbanizador de las siguientes correcciones y modificaciones parciales previstas en el Acuerdo de aprobación:

"1. Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Ejecución por Contrata) quedan fijados en la cantidad de 3.432.981,14 €, IVA excluido.

2. *El coste total de la actuación, incluidos los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador (corregidos), excluida la previsión inicial de la cuantía de las indemnizaciones (a precisar a nivel de detalle en el Proyecto de Reparcelación) será de 4.153.907,18 €, IVA excluido.*

3. *Optando el Programa por la modalidad de retribución al urbanizador en metálico, la repercusión económica a los propietarios afectados se establece en 72,17 €/m², excluidas las indemnizaciones a cuantificar en el Proyecto de Reparcelación.*

4. *Al objeto de dotar al Sector de accesos adecuados, conforme a lo indicado en el informe del Servicio de Transportes y Circulación de 2 de julio de 2002, el agente urbanizador deberá presentar un documento de modificación puntual del PGOU, para su tramitación con carácter complementario al Plan Parcial objeto de aprobación, que corrija las alineaciones y califique como viario público porciones de parcela privada indicadas en el informe del Servicio de Proyectos Urbanos de 23 de diciembre de 2002 (plano 3). Asimismo, el urbanizador deberá gestionar y financiar la obtención y cesión gratuita al Ayuntamiento de los citados terrenos, en concepto de conexiones externas al Sector.*

5. *De conformidad con el informe del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos y Limpieza de 9 de julio de 2002, el Plan Parcial, dentro de la red secundaria de dotaciones públicas, reservará una parcela, con una superficie aproximada de 5.000 m² y ubicada preferiblemente en la manzana identificada con la letra "D", para la implantación de un equipamiento público destinado a "Punto Limpio" o "Ecoparque".*

La reserva de suelo con destino dotacional público que ello supone podrá compensarse, siquiera sea parcialmente, minorando la reserva de red viaria, siempre que se justifique que ello no supone una merma para el correcto funcionamiento del Sector y se dé cumplimiento a los estándares dotacionales previstos en el art. 114 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

6. Aceptación de las demás correcciones y modificaciones parciales puestas de manifiesto en los informes obrantes en el expediente".

En particular, y en relación con los referidos informes, se imponen correcciones y modificaciones en los siguientes aspectos del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados:

- a) En relación con la geometría y trazado viario, respecto de las que, entre otras cuestiones;
 - Se aumenta el ancho de las calzadas.
 - Se modifica el diseño de la glorieta situada junto al acceso del Sector.
 - Se amplía el paso existente bajo la línea de ferrocarril, enfrentado con la Calle de Peraires, etc.
- b) En materia de firmes y pavimentos.
- c) En materia de redes de saneamiento, distribución de agua potable, telefonía y comunicaciones.
- d) En materia de jardinería.
- e) Se impone la obligación de introducir pantallas acústicas y antideslumbrantes entre el Sector y la V-30, etc.

En cumplimiento del Acuerdo aprobatorio del Programa, y de lo previsto en los artículos 32 C) y 46 de la LRAU, con fecha 3 de julio de 2006, se suscribió el Convenio Urbanístico entre la AIU y el Ayuntamiento de Valencia para la ejecución del citado Programa de Actuación Integrada, procediéndose a la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a Ecoparque, aún antes de tramitarse y aprobarse el Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de que la transmisión de la propiedad de los mismos se produzca mediante la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, tal y como se hace constar en el apartado tercero del citado Convenio.

Asimismo, la AIU presentó en el Ayuntamiento el documento de modificación puntual del PGOU exigido en el Acuerdo aprobatorio del Programa, así como el Plan Parcial que incorpora las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto por los informes municipales.

En relación con las correcciones del Proyecto de Urbanización, la AIU solicitó al Ayuntamiento, en fecha 5 de febrero de 2007, la suspensión del plazo previsto para su presentación hasta que se recibiera contestación tanto del ADIF como de las compañías suministradoras de servicios en relación con las cuestiones de índole técnica a introducir en el mismo por exigencias del Ayuntamiento.

Una vez recibida contestación de los citados organismos, en fecha 3 de diciembre de 2007 (R.E n.º 31.226) se presentó en el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización que incorpora los condicionantes impuestos por el Ayuntamiento y las soluciones de índole técnico acordadas por el ADIF e IBERDROLA, así como el "Proyecto complementario para la ampliación del paso inferior PK 0 + 500 de la línea de Vara de Quart a Quart de Poblet (Valencia)".

Como consecuencia de las modificaciones introducidas a instancias del Ayuntamiento en el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, así como del tiempo transcurrido desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica, el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización asciende a día de hoy a 6.107.292,95 €, presupuesto que incrementado con los gastos generales (13%), beneficio industrial (6%) y el IVA correspondiente, arroja un coste de ejecución de 8.430.507,19 €.

Es por ello por lo que, de conformidad con lo dispuesto 168.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en lo sucesivo, LUV) y concordantes del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU), y lo dispuesto en la cláusula 8ª del Convenio Urbanístico suscrito entre la AIU y el Ayuntamiento de Valencia, en el momento en que se apruebe el Proyecto de Urbanización modificado se procederá a someter a la consideración del Ayuntamiento para su tramitación y aprobación la oportuna retasación y actualización de la previsión de cargas del Programa.

Habiéndose cumplido, por tanto, todos los condicionantes impuestos en el Acuerdo aprobatorio del Programa, se redacta el presente Proyecto de Reparcelación 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.

2. NORMATIVA APLICABLE.

El presente Proyecto de Reparcelación se ha redactado atendiendo a las reglas y criterios contenidos en los artículos 169 y siguientes de la LUV, por considerarse aplicable dicha norma en atención a lo dispuesto en su Disposición Transitoria Primera, apartado 1, según la cual:

“Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo”.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del ROGTU:

“Los procedimientos de programación en los que la alternativa técnica y la proposición jurídico- económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la que se regirán las siguientes actuaciones:

(...)

*e) El contenido, la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si ese Proyecto hubiese sido objeto de aprobación junto con ella. **En otro caso, su contenido, tramitación y aprobación se regirá por la Ley Urbanística Valenciana, al igual que los eventuales expedientes de retasación”.***

Por ello, aún cuando el Plan Parcial y el Programa de Actuación del Sector PRI-10 “Vara de Quart” se tramitaron y aprobaron bajo la vigencia de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), resultan de aplicación al presente Proyecto de Reparcelación las disposiciones contenidas en la LUV y el ROGTU.

Asimismo, y a los efectos de valoraciones, resulta de aplicación la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, pues a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera, apartado segundo, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo,

“Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas contenidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros. De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de esta Ley”.

3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En aplicación de lo dispuesto en los artículos 175 y 176 de la LUV y concordantes del ROGTU, el presente Proyecto de Reparcelación incorpora los siguientes documentos:

- Documento I: Memoria.
- Documento II: Relación de propietarios e interesados.
- Documento III: Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
- Documento IV: Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.

- Documento V: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse por la ejecución del plan.
- Documento VI: Cuenta de liquidación provisional.
- Documento VII: Planos.
- Documento VIII: Memoria de fijación de cuotas de urbanización.
- Documento IX: Anexos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176 de la LUV, la Memoria (Documento I), 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 II) incorpora sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos.

La relación de fincas aportadas (Documento III) 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 IV), 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 V 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 VI) 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 VII contiene los planos exigidos por el artículo 176.7 de la LUV, en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, con claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

El Documento VIII contiene la memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos previstos en la LUV.

Finalmente, se incluyen en el Documento IX los siguientes Anexos:

- Anexo I: certificado de dominio y cargas expedido por el Registro de la Propiedad n.º 15 de Valencia, acreditativo 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, así como las notas simples registrales de las fincas titularidad del ADIF.

- Anexo II: actas y documentos expropiatorios asociados a los bienes de titularidad de la Confederación Hidrográfica del Júcar incluidos en la Unidad de Ejecución Única del Sector de suelo urbanizable industrial PRI-10 Vara de Quart de Valencia, y mapa con superposición de ortofotografía y planos expropiatorios de la Solución Sur contra las avenidas del río Turia.
- Anexo III: levantamiento topográfico de las parcelas incluidas en el área reparcelable.
- Anexo IV: acuerdo de la Junta General de la AIU, de fecha 14 de diciembre de 2007, por el que se aprueba la propuesta de Proyecto de Reparcelación.

4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN.

El artículo 169 de la LUV define la Reparcelación como *“la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho”*.

Con el presente expediente de reparcelación se persiguen las finalidades definidas en el artículo 169.3 de la LUV, esto es:

- “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 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”*.

A pesar de que en el ámbito de actuación la mayoría de los propietarios están integrados en la Agrupación de Interés Urbanístico adjudicataria del Programa, se justifica el presente expediente de reparcelación forzosa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 169.2 de la

LUV, dado que la modalidad de reparcelación voluntaria con el refrendo de todos los propietarios de los terrenos ha devenido fracasada por la inacción de los propietarios no integrados en la Agrupación de Interés Urbanístico.

5. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

5.1 Superficie y límites del Área Reparcelable.

El área reparcelable, que se define en el presente Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 196.6 de la LUV, tiene una superficie total de 81.349,60 m²s y carácter discontinuo, cuyo ámbito se explicita en los planos del Proyecto de Reparcelación.

La superficie del área reparcelable es prácticamente coincidente con la de la Unidad de Ejecución Única del Sector definida en el Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento - 81.956 m²s-, obedeciendo la diferencia de superficie a la mayor concreción de la medición efectuada para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, resultando que la superficie real de dicha Unidad de Ejecución es de 81.323,60 m²s.

El carácter discontinuo obedece a la inclusión en el área reparcelable de una pequeña porción de suelo externa al Sector que, como consecuencia de lo dispuesto en el Acuerdo aprobatorio del Programa, ha de ser obtenida y ejecutada por el Agente Urbanizador para garantizar la debida conexión del Sector.

En efecto, tal y como dispone el Acuerdo aprobatorio del Programa, entre los condicionantes impuestos al Agente Urbanizador, se le impone la obligación de gestionar y financiar la obtención y cesión gratuita al Ayuntamiento, en concepto de conexiones externas al Sector, de los terrenos que se indican en el informe del Servicio de Proyectos Urbanos de 23 de diciembre de 2002, y que se sitúan en la intersección de las Calles Archiduque Carlos y dels Gremis.

Se trata de dos porciones de suelo de reducidas dimensiones -26 y 46 m²s, respectivamente-, cuya obtención resulta necesaria para garantiza la correcta accesibilidad al Sector.

Con carácter previo al inicio del expediente reparcelatorio, el Agente Urbanizador intentó ponerse en contacto con los titulares de dichas porciones de suelo a fin de obtenerlas y evitar su inclusión en el área reparcelable.

Respecto de la primera de ellas, únicamente se pudo contactar con el arrendatario de la parcela –la mercantil ONO-, resultando infructuosos los intentos de contacto con quien figura como titular de la parcela en el Registro de la Propiedad –CAÑETE BUSSINES, S.L. y DÍEZ AYALA, S.L.-.

Respecto de la segunda, el titular de la parcela –la mercantil MAKRO-, le indicó al Agente Urbanizador que iba a proceder a ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie afectada -46 m²s-.

En consecuencia, se incluye en el área reparcelable la porción de suelo de 26 m²s, cuyos titulares registrales son –CAÑETE BUSSINES, S.L. y DÍEZ AYALA, S.L.- únicamente a los efectos de ser obtenida por el Agente Urbanizador y cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Valencia, sin que la misma genere edificabilidad, y previéndose en el Proyecto de Reparcelación la correspondiente indemnización económica a favor de los titulares de la parcela, indemnización que corre a cargo del Agente Urbanizador.

Si llegado el momento de iniciar las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, no hubiera sido cedida al Ayuntamiento la otra porción de suelo necesaria para garantizar la accesibilidad al Sector, el Agente Urbanizador procederá a su obtención y cesión gratuita al Ayuntamiento.

A resultas de todo ello, la superficie del área reparcelable queda integrada por la superficie real de la Unidad de Ejecución -81.323,60 m²s- y la porción de suelo externa al Sector que ha de ser obtenida y cedida al Ayuntamiento -26 m²-, lo que arroja una superficie total del área reparcelable de 81.956 m²s.

En cuanto a su situación y delimitación, los terrenos del área reparcelable se sitúan al suroeste de la ciudad de Valencia, en una antigua zona residual de huerta que ha quedado atrapada entre infraestructuras viarias y ferroviarias, y que tiene los siguientes límites:

- Al Norte y al Este: con el ferrocarril de Madrid y Liria.

- Al Sur: con la Avenida del Archiduque Carlos.
- Al Oeste: con la autovía de la marginal derecha del nuevo cauce del río Turia.

5.2 Situación actual de los terrenos.

Como ya se ha indicado, las infraestructuras que delimitan la unidad reparcelable y, en particular, el nuevo cauce del río Turia, conforman el área que nos ocupa como un elemento residual de la antigua huerta de Valencia.

Con acceso desde un pontón en el terraplén del ferrocarril, desde el consolidado polígono industrial de Vara de Quart, pero sin ningún tipo de viario pavimentado, en el ámbito coexisten usos residuales de huerta con precarias y provisionales instalaciones industriales –un desguace y un almacén de neumáticos-, que deben ser objeto de demolición por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento. La descripción detallada de los anteriores elementos y su valoración a efectos indemnizatorios figura en la cuenta de liquidación provisional.

Junto a los anteriores usos del suelo, actualmente coexiste el Ecoparque municipal, que se encuentra ya en funcionamiento en terrenos cedidos anticipada y gratuitamente al Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo aprobatorio del Programa.

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 que por lo general no superan las cuatro hanegadas.

Es de destacar la existencia de una red de acequias distribuida por toda la unidad reparcelable, cuya titularidad corresponde, en menor parte, a propietarios integrados en la Agrupación de Interés Urbanística y, en mayor parte, a la Comunidad de Regantes de la Acequia de Mislata.

Debe destacarse, asimismo, la existencia en el área reparcelable de bienes pertenecientes a distintas Administraciones Públicas. Así, constan titularidades a favor del Ayuntamiento de Valencia –un camino y una parcela patrimonial-, del ente Administrador de Infraestructuras Ferroviarias –ADIF- y del Ministerio de Medio Ambiente –Confederación Hidrográfica del Júcar-.

En relación con los bienes de titularidad pública, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 171 de la LUV, a tenor del cual:

“1. Los bienes patrimoniales de las administraciones públicas así como los bienes de dominio público adquiridos onerosamente, darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes.

2. Los bienes de dominio público no adquiridos onerosamente generarán derecho al aprovechamiento en el caso en que la superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del plan. Si la superficie de los bienes de dominio público preexistente fuera inferior a la resultante de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras y no se producirá adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la administración por tal titularidad.

3. Cuando en la unidad de ejecución sea precisa la ocupación de bienes de dominio público de titularidad de una Administración distinta de la local y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la titular el procedimiento pertinente para la mutación demanial o la desafectación, según proceda. La tramitación de tales procedimientos no suspenderá el trámite del Proyecto de Reparcelación.”

Como se ha indicado, en el ámbito de actuación existen bienes de Administraciones distintas de la local –ADIF y Ministerio de Medio Ambiente-.

En cuanto a los bienes titularidad del ADIF, consisten en terrenos sobrantes de la expropiación efectuada en su día para la ejecución de la línea ferroviaria de Valencia a Llíria, que nunca llegaron a estar afectos a su destino, debiendo ser considerados a todos

los efectos como bienes patrimoniales. Según la información que le ha sido proporcionada al Agente Urbanizador por el ADIF, dichos bienes constan inscritos en el Inventario de Bienes del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y han sido inscritos en el Registro de la Propiedad n.º 15 de Valencia a favor del ADIF, en virtud de certificación administrativa, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a los bienes titularidad del Ministerio de Medio Ambiente –Confederación Hidrográfica del Júcar-, consisten igualmente en restos de la expropiación efectuada en su día para la ejecución del nuevo cauce del río Turia –la denominada “Solución Sur”-.

Al igual que los anteriores, es evidente que dichos terrenos no están afectos al dominio público –en este caso, hidráulico-. Prueba evidente de ello es que entre dichos terrenos y el cauce del río Turia discurre una relevante infraestructura viaria -la autovía V-30-.

Con toda seguridad, dichos terrenos nunca han estado afectos al fin público para el que fueron expropiados –dominio público hidráulico-, constituyendo un mero sobrante de los terrenos que se expropiaron para la ejecución del nuevo cauce del río Turia.

Sin perjuicio de ello, y aún cuando pudieran entenderse implícitamente afectos al dominio público por el acto de la expropiación, habría que considerarlos tácitamente desafectados –como ha reconocido la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sirva por todas la reciente Sentencia de 14 de marzo de 2007)-, toda vez que han transcurrido más de cuarenta años desde la expropiación sin estar afectos al dominio público hidráulico.

Por otra parte, es de destacar que el Ministerio de Medio Ambiente –a través de la Confederación Hidrográfica del Júcar-, nunca ha manifestado su oposición a la inclusión de dichos terrenos en el Sector objeto de reparcelación, ni con motivo de la aprobación del vigente PGOU, ni cuando se aprobó el Plan Parcial que ordena el Sector.

No obstante lo anterior, la Confederación Hidrográfica del Júcar –en escrito de fecha 11 de mayo de 2007- comunicó al Agente Urbanizador que dichos terrenos tienen la condición de dominio público hidráulico.

A pesar de ser una evidencia que dichos terrenos no forman parte del dominio público hidráulico, el Agente Urbanizador presentó escrito ante el Ayuntamiento de Valencia en

fecha 8 de noviembre de 2007 (R.E. n.º 29012), solicitando del Ayuntamiento que requiriera a la Confederación Hidrográfica del Júcar a fin de que manifestase si los citados bienes estaban o no afectos al dominio público hidráulico, solicitando asimismo que, para el caso de que ésta manifestara la afección de los mismos, le instase para que iniciase el oportuno procedimiento de desafectación de forma que, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, dichos bienes tengan la condición formal de bienes patrimoniales.

Es por todo 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.

Finalmente, ha de destacarse la existencia en el ámbito de la unidad reparcelable de determinadas parcelas cuyos titulares se desconocen. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 402 del ROGTU, se dará traslado al Ministerio Fiscal de la incoación del expediente reparcelatorio para que pueda comparecer en él y alegar en defensa de estos titulares desconocidos.

5.4 Descripción del planeamiento que se ejecuta.

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

- Superficie del área reparcelable:	81.349,60 m ² s
- Índice de edificabilidad bruta:	0,70 m ² t/m ² s
- Índice de edificabilidad industrial:	0,70 m ² t/m ² s
- Edificabilidad total:	56.926,52 m ² t
- Superficie de suelo dotacional:	46.001,69 m ² s
- Superficie lucrativa:	35.321,91 m ² s
- Superficie externa al Sector:	26 m ² s

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

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

RED VIARIA

VIARIO DE TRÁNSITO RV	26.445,25 m2	
APARCAMIENTOS AV	6.276,20 m2	
TOTAL RED VIARIA		32.721,45 m2

ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

JARDINES

SJL-	13.404,41 m2	
SJL-	22.388,33 m2	
SJL-	32.592,69 m2	
TOTAL JARDINES		8.385,43 m2

EQUIPAMIENTOS

ECOPARQUE	4.894,81 m2	4.894,81 m2
TOTAL ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS		13.280,24 m2

SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

	Superficie (m2s)	IEN	Edificabilidad (m2t)
MANZANA M1	8.275,26	1,6116	13.336,81
MANZANA M2	8.140,47	1,6116	13.119,58
MANZANA M3	8.415,03	1,6116	13.562,08
MANZANA M4-A	5.050,67	1,6116	8.139,91
MANZANA M4-B	5.440,48	1,6116	8.768,14
TOTAL SUPERFICIE	35.321,91		56.926,52

De conformidad con las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PRI-10 Vara de Quart (ajustado a las previsiones contenidas en el Acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Integrada, de 25 de abril de 2003), y por remisión de éstas, las previstas en el PGOU de Valencia, la forma y condiciones de la parcela mínima edificable serán las siguientes:

"Sección Segunda: Subzona IND-1. Áreas y Enclaves industriales.

Art.6.55.- Subzona IND-1. Áreas y enclaves industriales. Condiciones específicas.

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 serán, como mínimo, de 10 metros.*
- 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 60 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 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.*

Parámetros de emplazamiento.

- a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 %.*
- b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda*

terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el [artículo 5.42](#). (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.

c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,6116 m²t/m²s (según artículo 1.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PRI-10 Vara de Quart).

d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el [artículo 5.46](#) apartado 1a.

e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

g) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Condiciones estéticas:

a) *Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.*

b) *Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.*

c) *Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.*

Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales”.

6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS.

Los criterios para determinar quienes son los titulares de bienes y derechos en el expediente de reparcelación vienen establecidos en el artículo 379 del ROGTU, que establece:

“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.”

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 expediente reparcelatorio 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 n.º 15 de Valencia, que se adjunta a este documento como Anexo I, y en su defecto, a quienes lo son pública y notoriamente, como es el caso de la Comunidad de Regantes de la Acequia de Mislata.

En el caso de los bienes titularidad del Ministerio de Medio Ambiente –Confederación Hidrográfica del Júcar- 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 del nuevo cauce del río Turia, que se adjunta como Anexo II de este documento.

En cuanto a la titularidad de los caminos existentes en el ámbito de la unidad reparcelable, y a salvo del camino de titularidad del Ayuntamiento de Valencia y de los que constan inscritos a favor de propietarios afectados, se ha atribuido la titularidad de los mismos a los propietarios que lindan con dichos caminos –en proporción a los metros lineales de linde con las parcelas privadas-, al haberse formado los mismos por cesión de los propietarios afectados para posibilitar el acceso a las parcelas entre las que discurren.

En cuanto a la titularidad de las acequias, la misma se ha atribuido, con carácter general, a la Comunidad de Regantes de la Acequia de Mislata, salvo aquellos tramos de acequia respecto de los que consta su titularidad a favor de propietarios del ámbito –al haberlas adquirido a la citada Comunidad de Regantes y así constar en los títulos de compra que han sido aportados-, o respecto de los que la titularidad a favor de los propietarios de parcelas en el ámbito se deduce de los criterios tradicionales de atribución de la propiedad de acequias empleados en la huerta de la Vega de Valencia, como es el caso de los tramos de acequia que desembocan en una parcela concreta y por la superficie lineal que discurre por la misma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 176.4 de la LUV, 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 402.1 del ROGTU, 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.

7. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 172 de la LUV y 397 del ROGTU, el derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de Reparcelación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 379.2 del ROGTU, a los efectos de determinar las descripciones y superficies reales de las fincas, se expone junto con el Proyecto de Reparcelación el levantamiento topográfico que ha servido de base para su redacción.

Según lo dispuesto en el apartado tercero del citado precepto del ROGTU, el levantamiento topográfico, en la medida en que ha sido realizado por técnico competente, goza de presunción de veracidad y exactitud, en tanto en el expediente no conste documento que acredite lo contrario.

De conformidad con el artículo 172.2 de la LUV, el Proyecto de Reparcelación propone la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 174.7 de la LUV y 409 del ROGTU.

No obstante, procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación respecto de las fincas aportadas que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permite la adjudicación de parcela independiente.
- Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.
- Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15% de la parcela mínima edificable.

8. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 176 de la LUV, la memoria del Proyecto de Reparcelación deberá expresar y justificar los criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

Por otra parte, los artículos 31, 32 y 162.3 de la LUV disponen que para calcular el valor debemos acudir a las reglas de valoración de la legislación estatal.

En nuestro caso, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En cuanto al momento al que deben referirse las valoraciones, el artículo 405 del ROGTU nos remite al momento en que se someta a información pública el Proyecto de Reparcelación.

En particular, y en cuanto a los excesos y defectos de adjudicación, se han obtenido los siguientes valores del metro cuadrado de suelo y de techo:

Valor del suelo:
$$V_S = (V_R - C_U)A$$

1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$V_V = 1.40[V_R + V_C]F_L$$

En la que:

- V_V = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.
- V_R = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.
- V_C = Valor de la construcción en euros/m² construido.
- F_L = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

$$1,2857 \geq F_L \geq 0,7143$$

En nuestro caso, $F_L = 1$

De la anterior fórmula se deduce que:

$$V_R = \frac{V_V}{1.40F_L} - V_C$$

Tomando como valores para:

$$V_V = 1.300,00 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$V_C = 300,00 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Obtenemos: $V_R = 628,57 \text{ €/m}^2\text{t}$

Edificabilidad: 56.926,52 m²t

Cargas de Urbanización: 4.153.907,18 €

Indemnizaciones: 412.482,57 €

Repercusión de cargas de urbanización por m²t, C_u : 80,22 €/m²t

Aprovechamiento Tipo, A: 0,63 m²t/m²s

De donde: $V_S = (628,57 - 80,22) \times 0,63 = 345,46 \text{ €/m}^2\text{s}$

Y, el valor del techo = $V_S \div C_U = 548,36 \text{ €/m}^2\text{t}$

9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Las reglas de adjudicación de parcelas se contienen en el artículo 174 de la LUV y en los artículos 406 a 410 del ROGTU.

Asimismo, cada ámbito reparcelatorio tiene sus propias reglas de aplicación impuestas por la normativa del planeamiento que se ejecuta, como son la parcela mínima, la configuración de las manzanas edificables, la existencia, en su caso, de coeficientes correctores por diferencia de tipología o uso, etc., que obligan a modular los criterios legalmente establecidos, con el fin de adoptar unos criterios objetivos y generales para todo el ámbito de la reparcelación.

En el presente Proyecto de Reparcelación, debe tenerse en cuenta, asimismo, que la práctica totalidad de los propietarios del suelo se encuentran integrados en la Agrupación

de Interés Urbanístico que ostenta la condición de Agente Urbanizador (a salvo de un único propietario particular y de las tres Administraciones Públicas con propiedades en el ámbito reparcelatorio), habiéndose formulado la propuesta de adjudicación de fincas de resultado con el consenso y la conformidad unánime de todos ellos.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que la retribución al Urbanizador se encuentra prevista en metálico, no habiéndose alcanzado acuerdo alguno con propietarios para el pago de la retribución en terrenos. De esta forma, las fincas de resultado se han conformado con el íntegro aprovechamiento subjetivo de los propietarios.

Finalmente, ha de tenerse en cuenta que el Plan Parcial del Sector PRI-10 Vara de Quart no prevé coeficientes correctores en función del uso, la tipología o la localización de las parcelas de resultado, por ser homogéneos en toda la Unidad de Ejecución tanto el uso como la tipología edificatoria y no existir diferencias de valor en función de la localización de las parcelas.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, 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 y en su defecto compensaciones monetarias:

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 170.1.b) y 172 de la LUV, el aprovechamiento objetivo de las fincas adjudicadas a los distintos propietarios será proporcional a la superficie originaria según el respectivo aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación del propietario adjudicatario.

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

b) Criterios de superposición y proximidad:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 174.3 de la LUV, las fincas adjudicadas a los propietarios se formarán, en la medida de lo posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Para la aplicación de esta regla se exige la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado.

La aplicación de este criterio de adjudicación, por tanto, está limitado 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.

Por ello, el artículo 406 del ROGTU matiza el criterio de superposición en el sentido de que la aplicación de la regla de superposición entre la finca de origen y parcela de resultado, exige que la totalidad de los derechos del propietario complete una parcela de resultado y que esa parcela ocupe únicamente terrenos de la finca de origen de ese propietario.

Asimismo, señala el ROGTU en el apartado segundo del precepto anteriormente citado que la regla de superposición no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados por el Plan a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

En segundo lugar, dispone el artículo 174.3 de la LUV que, de forma subsidiaria a la aplicación del criterio de superposición, se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto de la ubicación inicial de la finca aportada.

En el presente Proyecto de Reparcelación, y sin perjuicio de que, como se ha indicado, la totalidad de los propietarios integrados en la AIU –que, a su vez constituyen la gran mayoría de la propiedad del suelo-, han manifestado su conformidad con la propuesta de adjudicación de fincas de resultado contenida en el mismo, 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 y eventualmente pueden conllevar algún ligero salto de parcela adjudicada.

En todo caso, y respecto de los propietarios no integrados en la AIU se ha respetado al máximo posible la aplicación de estos criterios de adjudicación de parcela de resultado.

c) *Concentración de las adjudicaciones:*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 170.c) de la LUV uno de los principios que ha de inspirar la Reparcelación es el de la concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.

En el presente Proyecto de Reparcelación se ha respetado, en la medida de lo posible, el cumplimiento del principio de concentración de las adjudicaciones respecto de aquellos propietarios que ostentan la titularidad de diversas fincas de aportación en la unidad reparcelable, adjudicando los derechos de dichos propietarios en una única parcela de resultado y, cuando ello no ha sido posible por exigencia de los restantes criterios de adjudicación, procurando en todo caso la adjudicación de parcelas independientes y evitando las adjudicaciones en condominio.

d) *Fincas independientes y, en su defecto, adjudicaciones en proindiviso:*

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

Así, únicamente se adjudican parcelas de resultado en proindiviso en los siguientes supuestos:

1. Respecto de aquellos propietarios cuyos derechos, excediendo del 15% de la parcela mínima edificable, no alcanzan para resultar adjudicatarios de finca independiente. En estos casos, se ha procurado aglutinar a todos ellos en una única finca de resultado.
2. Respecto de aquellos propietarios integrados en la AIU que han manifestado expresamente su voluntad de mantener los condominios de origen en las parcelas de resultado.

Respecto de aquellos propietarios que manifestaron su voluntad de extinguir los condominios existentes sobre las fincas de aportación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174.5 de la LUV, el Proyecto de Reparcelación propone la extinción de dichos condominios y la adjudicación en fincas independientes de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de las que cada copropietario sea titular.

e) Parcela mínima y configuración adecuada:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 174.6 de la LUV, todas las parcelas adjudicadas cumplen los requisitos de parcela mínima y configuración adecuada para su edificación establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PRI-10 Vara de Quart.

f) Excesos y defectos de adjudicación:

Los excesos y defectos de adjudicación, se compensarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 174.8 de la LUV, según el cual:

“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 los excedentes de aprovechamiento".

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, aunque el Proyecto de Reparcelación ha procurado que las diferencias sean mínimas.

A estos efectos, el valor fijado en el Proyecto de Reparcelación para el metro cuadrado de techo sin urbanizar es de 548,32 €.

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.

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 173.1 de la LUV, para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas contenidas en el Título I de la LUV y la legislación estatal sobre valoraciones.

Según disponen los apartados segundo y tercero del citado precepto:

“2. El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y 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 encuentran. 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 soportado 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 demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de éstas.

En Documento V 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.

11. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 426 del ROGTU (en desarrollo del artículo 180 de la LUV), la aprobación por el Ayuntamiento de Valencia del presente Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

“1. 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, una vez recibida la urbanización. Todo ello, sin perjuicio de las afecciones en garantía del pago de los costes de urbanización que corresponden a la Administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.b) de la Ley Urbanística Valenciana.

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

3. Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes a la actuación, en los términos previstos en la legislación estatal.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

6. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su

transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

7. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o con la ejecución de éste se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios de acuerdo con lo previsto en el artículo 168.2.b) de la Ley Urbanística Valenciana. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales, y a lo establecido en la normativa autonómica reguladora de los derechos históricos valencianos”.

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación se notificará a los propietarios y una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

El Urbanizador, o la Administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad, debiendo entenderse incluidos los gastos de inscripción dentro de los gastos de gestión del Urbanizador, tal y como dispone el artículo 180.1 de la LUV.

En Valencia, a 13 de marzo de 2008.

POR EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. Antonio Lon García