

PROYECTO DE REPARCELACIÓN "ENTORNO PISCINA OLÍMPICA"
INFORME DE ALEGACIONES

**INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE
EL PERÍODO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE
REPARCELACIÓN "ENTORNO PISCINA OLÍMPICA" DE VALEN-
CIA.**

24978



PROYECTO DE REPARCELACIÓN "ENTORNO PISCINA OLÍMPICA"
INFORME DE ALEGACIONES



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 01**

Registro de Entrada (Amadeu de Savoya, 11)

Número 005253 - Fecha 01/03/2011

Solicitantes:

CAYETANO EDUARDO BORSO DI CARMINATI MARTÍNEZ
EDUARDO ANDRÉS BORSO DI CARMINATI MARTÍNEZ
MARÍA CONSUELO BORSO DI CARMINATI MARTÍNEZ
MARÍA EMILIA BORSO DI CARMINATI MARTÍNEZ
CARMEN ALONSO BORSO DI CARMINATI
LUCÍA ALONSO BORSO DI CARMINATI
MARÍA LLANOS ALONSO BORSO DI CARMINATI
CAYETANO BORSO DI CARMINATI GUERRA
FRANCISCO JAVIER BORSO DI CARMINATI GUERRA
MARÍA LUISA BORSO DI CARMINATI GUERRA
EDUARDO BORSO DI CARMINATI TORRES
ELENA BORSO DI CARMINATI TORRES
MARÍA EUGENIA BORSO DI CARMINATI TORRES
MÓNICA BORSO DI CARMINATI TORRES
EDUARDO CASANOVA BORSO DI CARMINATI
EMILIA CASANOVA BORSO DI CARMINATI
MARÍA LLANOS CASANOVA BORSO DI CARMINATI
SEBASTIÁN CASANOVA BORSO DI CARMINATI

Resumen del Escrito:

1.) Como titulares de la finca aportada número 39, manifestamos que la superficie de la propiedad es de 139,345 m2 y no de 127,08 m2, superficie que se nos asigna en el Proyecto de Reparcelación. Justificamos esta diferencia de superficie, por medio de un levantamiento topográfico emitido por técnico facultativo, y presentado ante Aumsa con fecha del 2 de Junio de 2008.

Informe:

1.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones por el equipo redactor, se propone **ACEPTAR** lo solicitado, en el sentido de actualizar la superficie de la finca aportada por los solicitantes.





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 02****Registro de Entrada (Amadeu de Savoya, 11)****Número 006114 - Fecha 07/03/2011****Solicitante:****ANA MARÍA ESTELLÉS PIERA****Resumen del Escrito:**

1.) Como cotitular de la finca aportada número 37, presento alegación sobre la NO inclusión de mi propiedad en el listado de indemnizaciones del Proyecto de Reparcelación. Soy propietaria de un 20% del inmueble (actualmente solar), y después de reiteradas reuniones con la persona encargada de Aumsa, se me aconsejó la necesidad de autorizar el derribo del edificio por la mercantil Servicios y Contratas Prieto S.A., que ya había iniciado la demolición de otras construcciones afectadas por esta unidad. En el momento del derribo, el edificio NO se encontraba en estado de ruina, por lo que se tiene que contemplar como un edificio a indemnizar con los mismos criterios empleados con otros edificios afectados. Siguiendo los criterios de valoración del propio Proyecto de Reparcelación, el valor del edificio que existía en mi finca era de 85.107,75 €, como mi propiedad es del 20% del inmueble, solicito la indemnización correspondiente a la construcción que se autorizó a demoler de la finca aportada número 37, valorado en 17.021,55 €.

Informe:

1.) Una vez comprobada la demolición del edificio en Mayo de 2007, el equipo redactor propone la indemnización correspondiente, por su existencia después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.

Para la valoración de la indemnización, se siguen unos criterios técnicos basados en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, y para la aplicación del Coeficiente I (estado de conservación), el equipo redactor estima que el estado del edificio es "Deficiente", estimación que difiere de la calificación como estado "Normal", que hace la solicitante. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en 8.510,78 €, cantidad que le corresponde a la solicitante, por su participación del 20% sobre la total valoración del edificio (42.553,88 €).





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 03****Registro de Entrada (Amadeu de Saboya, 11)****Número 006115 - Fecha 07/03/2011****Solicitante:****ALFREDO RIBES REVERT****Resumen del Escrito:**

1.) Como cotitular de la finca aportada número 37, presento alegación sobre la NO inclusión de mi propiedad en el listado de indemnizaciones del Proyecto de Reparcelación. Soy propietario de un 80% del inmueble (actualmente solar), y después de reiteradas reuniones con la persona encargada de Aumsa, se me aconsejó la necesidad de autorizar el derribo del edificio por la mercantil Servicios y Contratas Prieto S.A., que ya había iniciado la demolición de otras construcciones afectadas por esta unidad. En el momento del derribo, el edificio NO se encontraba en estado de ruina, por lo que se tiene que contemplar como un edificio a indemnizar con los mismos criterios empleados con otros edificios afectados. Siguiendo los criterios de valoración del propio Proyecto de Reparcelación, el valor del edificio que existía en mi finca era de 85.107,75 €, como mi propiedad es del 80% del inmueble, solicito la indemnización correspondiente a la construcción que se autorizó a demoler de la finca aportada número 37, valorado en 68.086,20 €.

Informe:

1.) Una vez comprobada la demolición del edificio en Mayo de 2007, el equipo redactor propone la indemnización correspondiente, por su existencia después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.

Para la valoración de la indemnización, se siguen unos criterios técnicos basados en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, y para la aplicación del Coeficiente I (estado de conservación), el equipo redactor estima que el estado del edificio es "Deficiente", estimación que difiere de la calificación como estado "Normal", que hace el solicitante. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en 34.043,10 €, cantidad que le corresponde al solicitante, por su participación del 80% sobre la total valoración del edificio (42.553,88 €).





ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 04

Registro de Entrada (Ajuntament, 1)

Número 029843 - Fecha 07/03/2011

Solicitante:

CARMEN GUILLOT RIBES

Resumen del Escrito:

- 1.) Como titular de la finca aportada número 40, manifiesto que la propiedad no ha sido correctamente delimitada y superficiada. Ello se debe a que se está considerando como propiedad municipal (obtenida por cesión del Estado), una línea que no corresponde con la delimitación de la propiedad estatal en el momento en que fue cedida al Ayuntamiento. La antigua línea de dominio público estatal se situaba a mitad del voladizo del edificio de mi propiedad, en cambio ahora se retranquea hasta la fachada del edificio donde sobresale dicho voladizo, por consiguiente es improcedente y debería corregirse, recalculando las cifras y los derechos reconocidos a esta parte.
- 2.) El saldo a favor que se me adjudica en el Proyecto de Reparcelación es de 30.580,02 €, inferior al que me corresponde en derecho, ya que para su cálculo se está deduciendo del defecto de aprovechamiento, las cargas de urbanización correspondientes a la edificabilidad consumida por el edificio existente. Ello es improcedente a tenor de lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005. En este caso no hay reedificación posible habida cuenta de que el edificio está protegido, y no puede haber cargas urbanísticas sin beneficios urbanísticos. Además la nueva urbanización comporta una mejora de los servicios existentes, pero no una primera implantación de ellos, ya que está en un entorno urbano plenamente urbanizado. En consecuencia, la indemnización por defecto de aprovechamiento que corresponde a mi propiedad, no debería minorarse con cargas de urbanización imputadas a la parte de aprovechamiento ya consolidado.
- 3.) Para el cálculo de la indemnización que me corresponde por defecto de aprovechamiento, se está considerando una repercusión del suelo de aportación de 1.134,04 €/m². Dicha cantidad apenas alcanza la mitad del módulo de VPP aplicable a la ciudad de Valencia. La valoración es completamente inadecuada al ser muy inferior al precio de mercado. Se entiende que el PPIM considerado para el cálculo (no inferior a 2.700,00 €/m²) traiciona la realidad del valor en venta de las fincas. El metro cuadrado de techo de vivienda en venta de nueva promoción en la localización de mi finca, evidentemente vale más de 2.700,00 €/m².
- 4.) Se echa en falta toda ponderación de la vinculación singular en su aspecto de conservación del edificio existente, que entraña una desventaja económica respecto a los demás adjudicatarios. Esta vinculación singular puede y debe ser objeto de una justa compensación en el seno de la Reparcelación, según el Artículo 35.b de la Ley de Suelo.

INFORME DE ALEGACIONES**Informe:**

1.) El Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo cuarto, que afecta a la solicitante, y en el que se dice textualmente: "...cuarto tramo, de 142 metros, cortando tres travesías y tres manzanas de edificaciones construidas en régimen de concesión administrativa...", quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

Por lo tanto, la propiedad de la solicitante ha sido correctamente delimitada según la base cartográfica digital del Ayuntamiento de Valencia, en la que consta con toda precisión la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

2.) El chalé preexistente obra del arquitecto Demetrio Ribes, asume en esta reparcelación los costes de urbanización correspondientes a los nuevos servicios implantados, tal y como se exige en el Artículo 28.3 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005:

"Las edificaciones preexistentes abonarán, en todo caso, los costes de urbanización correspondientes a los nuevos servicios implantados".

Hay que tener en cuenta que en el ámbito de la reparcelación del entorno de la piscina olímpica, el vigente Plan de Reforma Interior plantea la apertura de un nuevo vial al que recaerá directamente, por su fachada oeste, el edificio en cuestión. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

3.) El valor asignado al suelo bruto aportado ha sido suficientemente justificado en la memoria del Proyecto de Reparcelación, no aportando el alegante valoración estimativa alguna. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

4.) En cuanto a la vinculación singular que implica la protección del edificio contenida en el vigente Plan de Reforma Interior, hay que decir que el Proyecto de Reparcelación ya establece expresamente la correspondiente indemnización, por la limitación de la edificabilidad en la parcela (déficit de aprovechamiento). Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 05****Registro de Entrada (Junta Municipal Maritim)****Número 001852 - Fecha 08/03/2011****Solicitantes:**

JAIME JORGE PÉREZ OLIVER

ROCÍO HUET GRONDONA

Resumen del Escrito:

1.) Manifestamos que la descripción que se hace de nuestra finca no es cierta, ya que considera que 40,85 m2 de la superficie pertenecen a Aumsa, sin embargo, según escritura de compraventa, se adquiere la totalidad del suelo que accede al Registro de la Propiedad.

2.) Como titulares de la finca aportada número 43, solicitamos que se excluya del ámbito del Proyecto de Reparcelación nuestra finca, al constituir ésta una unidad que debe tener su propio tratamiento (aislada), y con un ámbito definido como uniparcelario, por lo que no puede en modo alguno obligarse a que se asuma en parte proporcional, el pago del coste de urbanización de toda la Unidad de Ejecución.

3.) Las cargas que el Urbanizador se compromete a repercutir a los propietarios afectados, en ningún caso podrán superar la cuantía de incrementar el Presupuesto de Licitación en un 22%. Por otra parte, la administración no debe percibir el beneficio empresarial, por lo que en el Proyecto los datos se han aplicado como si se tratase de gestión indirecta promovida por un titular privado, ya que se aplica directamente el 22%, debiendo deducirse de la propuesta al menos el 10% de las Cargas del Programa. Del mismo modo, no deberíamos pagar la parte correspondiente al excedente de adjudicación, por lo tanto los costes de urbanización repercutibles serían 29.062,07 €.

4.) No resulta admisible incluir dentro de las Cargas del Programa obras e indemnizaciones que, aún encontrándose dentro del ámbito del Programa, hayan sido previamente ejecutadas. Deberán anularse las columnas de indemnización correspondientes a Obras de urbanización compatibles, y Derechos y elementos indemnizables.

5.) En la descripción de la parcela resultante D-3, se indica la superficie ocupable de 111,59 m2, teniendo en cuenta que el planeamiento permite un máximo de 5 alturas, se calcula una edificabilidad máxima de 557,95 m2t, inferior a lo reflejado en el Proyecto, que la cuantifica en 596,44 m2t.

6.) En la valoración del suelo se ha contemplado un Valor en Venta de 2.700,00 €/m2t. Hemos procedido a la consulta de varias agencias inmobiliarias del entorno cuya conclusión, es que el precio más aproximado es de 1.811,00 €/m2t.



INFORME DE ALEGACIONES**Informe:**

1.) El Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo cuarto, que afecta a los solicitantes, y en el que se dice textualmente: "...cuarto tramo, de 142 metros, cortando tres travesías y tres manzanas de edificaciones construidas en régimen de concesión administrativa...", quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

La superficie de la finca aportada número 43 es efectivamente 149,94 m², de los cuales 40,85 m² pertenecen a la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa). El escrito que aportan los alegantes (documento número 10) suscrito en 1999 por el arquitecto San Juan, no indica otra cosa que la superficie de la parcela era de 154,55 m², sin pronunciarse sobre quién o quiénes y en qué porcentaje, eran los propietarios de la misma. Hay que recordar que el Proyecto de Reparcelación redactado por dicho arquitecto nunca llegó a aprobarse, y en consecuencia los datos de aquellos documentos cabe reputarlos como provisionales y no definitivamente contrastados.

Por lo tanto, la propiedad de los solicitantes ha sido correctamente delimitada según la base cartográfica digital del Ayuntamiento de Valencia, en la que consta con toda precisión la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

2.) Hay que recordarle a los alegantes que la *Modificación del Plan Especial del Paseo Marítimo en el ámbito de la Unidad de Ejecución "B"*, ya no está en vigor desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del Entorno de la Piscina Olímpica, mediante resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de octubre de 2005.



INFORME DE ALEGACIONES

El objetivo prioritario de las obras de urbanización contempladas en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Entorno de la Piscina Olímpica" delimitada en el vigente Plan de Reforma Interior del mismo nombre, es la apertura y urbanización de un nuevo vial que como prolongación de la calle Clot, discurrirá entre los viales de Eugenia Viñes al este, y de Montanejos al oeste, y que entre otras cosas permitirá que las edificaciones residenciales resultantes de la ordenación del vigente PRI, puedan tener acceso rodado a los locales de aparcamiento, que por normativa deben construirse asociados a dicha edificación residencial, ya que el vigente PRI no permite el acceso rodado a los locales de los nuevos edificios desde la calle Eugenia Viñes, ya que por su banda oeste en contacto con dicha edificación, discurre el carril bus.

A este nuevo vial recaerá por su linde oeste la parcela D-3, adjudicada a los alegantes y que coincide sensiblemente con la parcela aportada número 43. Siendo precisamente esta parcela adjudicada D-3, una de las que en mayor medida se beneficia del nuevo vial.

En cuanto a la adscripción al régimen de actuaciones integradas o aisladas, hay que señalar que en el Artículo 27.2 de la Ley Urbanística Valenciana, se determina con toda claridad, que allí donde la ordenación estructural (en nuestro caso *Homologación*, que entró en vigor por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de octubre de 2005), haya previsto el desarrollo mediante actuaciones integradas, el planeamiento de desarrollo (en nuestro caso Plan de Reforma Interior *Entorno de la Piscina Olímpica*, aprobado asimismo en 2005), propondrá para las edificaciones existentes su remisión al régimen de la integradas (como así ya determinó el PRI vigente), o de las aisladas (como NO determinó el PRI vigente).

Es decir, la determinación y delimitación de la actuación integrada ya se produjo con la aprobación definitiva del vigente Plan de Reforma Interior, y previamente durante su exposición al público, ya se había esgrimido esta diversidad de opiniones respecto de la conveniencia o no de prever actuaciones aisladas. No procede pues, replantearse a estas alturas la modificación de una determinación estructural del planeamiento, que sería la conversión de una actuación integrada en una o varias actuaciones aisladas, máxime cuando, como ya se ha dicho, las determinaciones del planeamiento que prevé la apertura de un nuevo vial que da servicio a la parcela en cuestión, conlleva necesariamente su incorporación a la actuación integrada.

Precisamente los alegantes, ya presentaron ante el Ayuntamiento de Valencia en Septiembre de 2004 (Registro de Entrada número 024466), un escrito de alegaciones al Plan de Reforma Interior, en el que solicitaban se excluyera de la Unidad de Ejecución su inmueble (Eugenia Viñes 101), alegación que ya fue desestimada por el propio Ayuntamiento.

En cuanto al artículo 240 del ROGTU que citan los alegantes, en su apartado 3 se establece:

3. Se entiende por primera implantación de servicios la ejecución de las siguientes obras e infraestructuras:

....

b) El acondicionamiento del resto de vías que den frente a la parcela, en la medida necesaria para convertirlas en accesibles al público.



INFORME DE ALEGACIONES

Es claro que la apertura del vial prolongación de la calle Clot, permitirá tener acceso desde vía pública a la parcela en su linde oeste, acceso rodado con el que NO cuentan en la actualidad. Téngase en cuenta además, que en la zona en la que se halla la parcela adjudicada a los alegantes, y en aplicación del Artículo 5.1 párrafo d) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan de Reforma Interior, podría parcelarse dicha propiedad adjudicada en la calle Eugenia Viñes número 101, y conformarse dos nuevas parcelas, una recayente tan sólo a la calle Eugenia Viñes, y la otra al nuevo vial prolongación de la calle Clot, cuyos costes de ejecución pretende no asumir los alegantes. Además hay que recordar, como ya se ha dicho, que el acceso rodado a los garajes de los edificios que se construyan en la zona calificada como EDA-EPO por el vigente PRI (zona en la que se encuentra la parcela adjudicada a los alegantes), no podrá efectuarse, como así establece el propio PRI, por la calle Eugenia Viñes, ya que por ella discurre el carril bus, de modo que necesariamente deberá realizarse por la prolongación de la calle Clot (ver apartado 5.3 de la Memoria del PRI). Por todo lo expuesto, el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

3.) Las cargas del Programa ya fueron determinadas y aprobadas en su día por el Ayuntamiento de Valencia (ver el cuadro resumen de magnitudes económicas del Programa). En cualquier caso, el total de cargas del Programa no supera el 22% adicional (a que se refiere la base 7ª de las reguladoras de la gestión *Indirecta* de PAIs – NO de la gestión directa, como es el caso que nos ocupa) respecto del presupuesto de licitación de contrata de las obras de urbanización, y el beneficio empresarial del urbanizador es 0%, como puede comprobarse en dicho cuadro.

En cuanto a la aplicación del Artículo 30 de la LUV, que pretenden los alegantes respecto a un hipotético exceso de aprovechamiento consolidado, hay que decirle que no hay tal. En primer lugar porque como ya se ha dicho, la edificación situada en el terreno de los alegantes no puede considerarse como consolidada, ya que no tiene acceso rodado por la calle Clot, acceso que se conseguirá con la ejecución de la actuación integrada que nos ocupa.

Además, la edificación existente no es superior al aprovechamiento objetivo que se le adjudica a los alegantes, pero sí que es superior al aprovechamiento subjetivo (parece que los alegantes confunden los términos "aprovechamiento objetivo" y "aprovechamiento subjetivo", por ello debería consultar el contenido del Artículo 34 de la LUV), por eso se produce un exceso de aprovechamiento en la adjudicación que es objeto de valoración en la reparcelación. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

4.) Las indemnizaciones por demoliciones ya realizadas están plenamente justificadas por tratarse de edificaciones incompatibles con la ordenación, y están correctamente documentadas. El hecho de que no se contemplen en el Proyecto de Urbanización, es una obviedad por que ya han sido ejecutadas con antelación a cargo, en buena parte, de sus propietarios, que son indemnizados por ello. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.



5.) En cuanto a las dudas respecto del cálculo de la edificabilidad que plantean en su escrito de alegaciones, hay que señalar que la supuesta diferencia estriba en que los alegantes, no ha tenido en cuenta la edificabilidad que se le asigna al régimen de vuelos, que establece el Plan de Reforma Interior de Mejora. Debe recordarse que en la Homologación Parcial Modificativa (aprobada definitivamente), ya se establece lo siguiente (apartado 8.2.2):

".....a los efectos de asignar la edificabilidad lucrativa sobre rasante a las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación, se computará, al 50%, la superficie de todos los vuelos abiertos que se permiten en cada parcela, y al edificio protegido sito en calle Eugenia Viñes número 95, se le asignará una edificabilidad de 360,15 m²".

Para el cómputo de la edificabilidad resultante de los vuelos permitidos, se estará a lo establecido en el Artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de mejora del Entorno de la Piscina Olímpica:

Artículo 7. Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA-EPO

1. Sobre las alineaciones de fachada paralelas al eje longitudinal del bloque se autorizarán los siguientes cuerpos salientes abiertos:

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo, transversal a la fachada, de 200 cm.

2. En los testeros de los bloques no se admitirá vuelo alguno.

3. Sobre la alineación de fachada de los áticos se admitirá una cornisa con una longitud máxima de vuelo de 80 cm., enrasada con la cara inferior del forjado de techo del ático y con un espesor no superior a 15 cm. Asimismo, sobre la alineación de fachada principal, en la planta inferior al ático (cuarta planta) y en la última planta donde no se señalan áticos (plantas primera, segunda y cuarta - en las proximidades del edificio protegido; y planta sexta en el bloque situado al sur) se admitirá una cornisa con una longitud máxima de vuelo de 80 cm., enrasada con la cara inferior del forjado de techo de dicha planta y con un espesor no superior a 15 cm

4. Se prohíbe expresamente la realización de impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos sobresalientes respecto del plano de la fachada. Se admite, no obstante, los imprescindibles vierteaguas de los alféizares de los vanos.

5. La suma de las anchuras de todas las terrazas de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 70% de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja (sin contar la planta ático), sobre las cuales puedan situarse las terrazas en aplicación del párrafo siguiente.

6. Las terrazas voladas podrán situarse en plantas primera y superiores salvo en la planta ático y salvo en los testeros de los bloques.

7. En la planta ático no se admitirán vuelos salvo las cornisas referidas en el anterior párrafo 3.

8. No se admitirán cuerpos volados cerrados en ningún caso.

9. La separación entre dos terrazas o dos cornisas diferenciadas será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo las terrazas y cornisas se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm. En los edificios contiguos al edificio protegido (E. Viñes nº 95) la separación de los vuelos respecto de los lindes laterales del edificio protegido será, en cualquier caso, no inferior a 2 metros.

10. Todas las terrazas voladas computarán (al 50%) a los efectos de edificabilidad.

INFORME DE ALEGACIONES

Con arreglo a dichos preceptos, se ha procedido a calcular la edificabilidad resultante para la parcela adjudicada. No hay pues *bizantinismos*, si no correcta aplicación de la normativa vigente, debiendo también recordarle a los alegantes que no nos encontramos en una *fase de planeamiento*, fase que ya quedó perfectamente definida mediante resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de octubre de 2005, sino en una *fase de gestión urbanística*.

6.) Parten los alegantes, en su estimación del valor del suelo bruto aportado, de un valor en venta del producto inmobiliario de 1.811 €/m², frente a los 2.700 €/m² establecidos en el Proyecto de Reparcelación. Otros alegantes, adjudicatarios con defecto de aprovechamiento, han propuesto que se tenga en cuenta precios de venta del producto inmobiliario superiores a los 4.000 €/m², probablemente en el término medio esté la virtud, que viene a coincidir además con los precios de compraventa en esa ubicación en los últimos años. Como era de prever, los adjudicatarios que deben ser indemnizados por defecto de aprovechamiento sobrevaloran el suelo bruto aportado, y por el contrario, los propietarios que deben pagar un exceso de aprovechamiento, tienden a minusvalorar el valor de dicho suelo aportado. Por todo lo expuesto, el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 06****Registro de Entrada (Amadeu de Saboya, 11)****Número 008413 - Fecha 24/03/2011****Solicitante:****AMBROSIO IGNACIO GINER QUILIS****Resumen del Escrito:**

1.) Como titular de la finca aportada número 33, solicito indemnización equivalente al valor de la edificación existente anteriormente, valorando la volumetría del edificio derribado. Después de la aprobación del Plan Especial del Paseo Marítimo, la casa de mi propiedad tenía una situación de "a mantener", dicha consideración conllevó la suspensión de licencias, tanto de obra como de derribo, lo que provocó el deterioro creciente del inmueble. Posteriormente el Ayuntamiento cambió el criterio, y decidiendo limpiar el entorno solicitó el derribo del inmueble por ruina, cosa que se llevó a cabo en Septiembre de 2006.

Informe:

1.) Una vez comprobada la demolición del edificio en Septiembre de 2006, el equipo redactor propone la indemnización correspondiente, por su existencia después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.

Para la valoración de la indemnización, se siguen unos criterios técnicos basados en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, en la Orden EHA/1213/2005 de 26 de Abril, y en la Circular 01.04/10P de 10 de Febrero sobre Ponencia de Valores para el año 2010, para el cálculo del valor del Módulo Básico de la Construcción, y del Coeficiente del Valor de las Construcciones. Por lo que se propone **ACEPTAR** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 35.162,40 €.





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 07****Registro de Entrada (Amadeu de Saboya, 11)****Número 009100 - Fecha 01/04/2011****Solicitante:****RAMÓN VICENTE CAPILLA MANZANO****Resumen del Escrito:**

1.) Como cotitular de la finca aportada número 41.a, manifiesto que en la descripción de la finca se entiende que parte de ella le pertenece a Aumsa, por una concesión administrativa de 30 de Septiembre de 1899 ya desafectada, mediante Acta del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de fecha de 19 de Diciembre de 1998. Comprobado que en la citada fecha no existe dicha Acta de desafección, ruego modifiquen dicha circunstancia para la correcta expresión de la naturaleza y cuantía del derecho real.

Informe:

1) El Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo cuarto, que afecta al solicitante, y en el que se dice textualmente: "...cuarto tramo, de 142 metros, cortando tres travesías y tres manzanas de edificaciones construidas en régimen de concesión administrativa...", quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

Por lo tanto, la propiedad del solicitante ha sido correctamente delimitada según la base cartográfica digital del Ayuntamiento de Valencia, en la que consta con toda precisión la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906. De la misma forma, se comprueba que SI que existe Acta de Desafectación de Terrenos en las Playas de Levante y Malvarrosa, fechado en Madrid a 31 de Mayo de 1989. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.



INFORME DE ALEGACIONES



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 08****Registro de Entrada (Amadeu de Saboya, 11)****Número 009458 - Fecha 06/04/2011****Solicitantes:**

ANA MARÍA ESTELLÉS PIERA

ALFREDO RIBES REVERT

Resumen del Escrito:

1.) Como titulares de la finca aportada número 37, se nos propone como adjudicación de nuestros derechos (1,371334%) formar parte de la parcela resultante número B-4 en común y proindiviso, con un porcentaje de la parcela del 27,906%. Después de comprobar que a otras fincas iniciales aportadas (por ejemplo las números 39, 41, 42 y 43), a las que les corresponden los derechos respectivos en la reparcelación de 0,912377%, 0,959764%, 0,852320% y 1,016948%, todos ellos inferiores a los correspondientes a nuestra finca aportada, les han adjudicado parcelas independientes, solicitamos que los derechos correspondientes a nuestra finca se adjudiquen en una parcela resultante independiente.

Informe:

1.) A los solicitantes se les adjudica su proindiviso en una parcela situada sobre la finca aportada original (yuxtaposición), y su coeficiente de adjudicación no alcanza para parcela mínima independiente en esa zona, por lo que se propone **DENEGAR** lo solicitado.





ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 09

Registro de Entrada (Amadeu de Saboya, 11)

Número 009728 - Fecha 08/04/2011

Solicitantes:

JESÚS FRANCISCO MUÑOZ HERRERO

LUÍS ANTONIO MUÑOZ HERRERO

Resumen del Escrito:

1.) Como titulares de la finca aportada número 51.a, manifestamos nuestra disconformidad con la valoración de la indemnización del inmueble, por lo que presentamos un Informe-Valoración, donde se cuantifica la indemnización por el suelo y por las construcciones en un total de 144.682,20 €, en lugar de la indemnización que se propone en el Proyecto de Reparcelación, donde únicamente se valoran las construcciones en un total de 32.884,80 €.

Informe:

1.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone para la valoración de la construcción, la actualización del Coeficiente de Uso, pasando de Residencial (viviendas colectivas urbanas, edificación abierta) a Ocio y Hostelería (sin residencia, bares y cafeterías), y también la modificación y aplicación del Coeficiente N (apreciación económica), por las obras realizadas en 1993 y 2005 para el mantenimiento del edificio. Pero no se estima como correcta, la modificación que hacen los solicitantes del Coeficiente H (antigüedad de la construcción), ya que los trabajos que se realizaron en el edificio, no fueron de reconstrucción o rehabilitación integral, como exige la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, sino que simplemente fueron obras de reforma para el mantenimiento de la construcción.

En cuanto a la valoración que efectúan los solicitantes sobre el suelo de concesión administrativa, el equipo redactor recuerda que el Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo sexto, que afecta a los solicitantes, y en el que se dice textualmente: *"...sexto tramo, de 61 metros, sensiblemente paralelo a la plataforma de las vías del ferrocarril eléctrico, de la Zona de Servicio del Puerto Autónomo de Valencia..."*, quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.



INFORME DE ALEGACIONES

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

Por lo tanto, ha sido correctamente justificada la titularidad del suelo de la finca de los solicitantes, no procediendo ninguna indemnización por la valoración de suelo ni por la extinción de la concesión administrativa. De la misma forma, tampoco es aplicable el premio de afección del 5% sobre el valor total de la indemnización, ya que no se puede contemplar este caso en el Artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, al tratarse de un Proyecto de Reparcelación, donde han sido valorados y cuantificados los derechos de todos los titulares afectados. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 53.026,74 €.



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 10****Registro de Entrada (Amadeu de Saboya, 11)****Número 009785 - Fecha 08/04/2011****Solicitante:****JOSÉ EDUARDO GABALDÓN ORIA****Resumen del Escrito:**

1.) Como cotitular de la finca aportada número 46.a, manifiesto mi disconformidad con la valoración de la indemnización del inmueble, por lo que presento un Informe-Valoración, donde se cuantifica la indemnización por el suelo y por las construcciones en un total de 144.089,35 €, en lugar de la indemnización que se propone en el Proyecto de Reparcelación, donde únicamente se valoran las construcciones en un total de 29.741,40 €.

Informe:

1.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone para la valoración de la construcción, la actualización del Coeficiente de Uso, pasando de Residencial (viviendas colectivas urbanas, edificación abierta) a Ocio y Hostelería (sin residencia, bares y cafeterías), y también la modificación y aplicación del Coeficiente N (apreciación económica), por las obras realizadas en 2003 para el mantenimiento del edificio. Pero no se estima como correcta, la modificación que hace el solicitante del Coeficiente H (antigüedad de la construcción), ya que los trabajos que se realizaron en el edificio, no fueron de reconstrucción o rehabilitación integral, como exige la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, sino que simplemente fueron obras de reforma para el mantenimiento de la construcción.

En cuanto a la valoración que efectúa el solicitante sobre el suelo de concesión administrativa, el equipo redactor recuerda que el Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo sexto, que afecta al solicitante, y en el que se dice textualmente: "...sexto tramo, de 61 metros, sensiblemente paralelo a la plataforma de las vías del ferrocarril eléctrico, de la Zona de Servicio del Puerto Autónomo de Valencia...", quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.



INFORME DE ALEGACIONES

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

Por lo tanto, ha sido correctamente justificada la titularidad del suelo de la finca del solicitante, no procediendo ninguna indemnización por la valoración de suelo ni por la extinción de la concesión administrativa. De la misma forma, tampoco es aplicable el premio de afección del 5% sobre el valor total de la indemnización, ya que no se puede contemplar este caso en el Artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, al tratarse de un Proyecto de Reparcelación, donde han sido valorados y cuantificados los derechos de todos los titulares afectados. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 59.111,03 €.



ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 11

Registro de Entrada (Junta Municipal Maritim)

Número 002694 - Fecha 08/04/2011

Solicitantes:

JOSÉ CARLES BALLESTER
AMPARO MARTÍNEZ MÁRQUEZ
ANA CASTAÑER MARTÍNEZ
LUÍS ANTONIO MUÑOZ HERRERO
VÍCTOR RUBIO ORDÁS
IRENE GARCÍA VIVES
JOSÉ EDUARDO GABALDÓN ORIA
CARLOTA PEIRÓ GONZÁLEZ

Resumen del Escrito:

1.) Como titulares de varias fincas aportadas en el Proyecto de Reparcelación, manifestamos que se desalojan a familias de sus viviendas habituales, por lo que recordamos que existe un derecho al realojo, establecido en la legislación urbanística aplicable, por ejemplo la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, de 30 de Diciembre de la Generalitat Valenciana en su Artículo 147, y existen además, múltiples sentencias que reconocen el derecho al realojo a los afectados por actuaciones urbanísticas. Por lo que exponemos que se tenga solicitado el derecho al realojo, y que se ponga a disposición de las familias con residencia habitual, que no sean adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico suficiente para construir una vivienda de 90 m2, una vivienda a precio de Vivienda de Protección Oficial en el entorno de la actuación.

Informe:

1.) El Artículo 147 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, de 30 de Diciembre de la Generalitat Valenciana, hace referencia a los Programas de Actuación Aislada, y no de Actuación Integrada, como es el caso que nos ocupa. Por otra parte el Artículo 16.1.e del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (y no "del Suelo", como indican los solicitantes) se refiere a:

"... garantizar el realojamiento de los ocupantes legales..."

Los alegantes han venido ocupando viviendas en edificios que se asientan sobre un suelo, cuya concesión cesó hace más de veinte años, no puede entenderse pues que, a fecha de hoy, se trate de ocupantes *legales*. En cualquier caso, en el seno del Proyecto de Reparcelación se les indemniza por el valor del vuelo y otros conceptos.

El equipo redactor, no obstante lo dicho, propone al Ayuntamiento de Valencia que sean tenidos en cuenta los habitantes titulares de derechos en la reparcelación, y que se encontraban correctamente empadronados en el momento de aprobarse el vigente Plan de Reforma Interior, 21 de octubre de 2005, en esos edificios situados entre los números 107 y 117 de la calle Eugenia Viñes, a los efectos de que puedan acceder, con carácter prioritario, a promociones de vivienda pública en el entorno de la actuación.





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 12****Registro de Entrada (Junta Municipal Maritim)****Número 002695 - Fecha 08/04/2011****Solicitante:****CARLOTA PEIRÓ GONZÁLEZ****Resumen del Escrito:**

1.) Como cotitular de la finca aportada número 47, manifiesto que en su día el Ayuntamiento me hizo una valoración del inmueble, y que en el Proyecto de Reparcelación se cuantifica ésta en 83.845,13 € como indemnización por el valor de las construcciones, y veo que esta indemnización no es justa comparándola con la tasación que adjunto, hecha por un agente de la propiedad inmobiliaria, en la cual se valora el inmueble sito en la calle Eugenia Viñes 109 en 493.500,00 € de valor de mercado, y en 752.400,00 € de valor de expectativa urbanística.

Informe:

1.) El informe de Valoración de Bienes que presenta la solicitante, no está correctamente fundamentado. En él se fija el valor de la propiedad por una estimación del precio por metro cuadrado del suelo, y se acota que *"lo que se valora no es el inmueble, si no la ubicación"*. El equipo redactor recuerda que la indemnización de esta finca se establece únicamente por el vuelo, ya que la solicitante no es la propietaria del suelo.

Para la valoración de la indemnización, se siguen unos criterios técnicos basados en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, en la Orden EHA/1213/2005 de 26 de Abril, y en la Circular 01.04/10P de 10 de Febrero sobre Ponencia de Valores para el año 2010, para el cálculo del valor del Módulo Básico de la Construcción, y del Coeficiente del Valor de las Construcciones. Por lo que se propone **DENEGAR** lo solicitado.





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 13****Registro de Entrada (Junta Municipal Maritim)****Número 002696 - Fecha 08/04/2011****Solicitante:****JOSÉ CARLES BALLESTER****Resumen del Escrito:**

1.) Como titular de la finca aportada número 51.c, manifiesto mi disconformidad con la valoración de la indemnización del inmueble, por lo que presento un Informe-Valoración, donde se cuantifica la indemnización por el suelo y por las construcciones en un total de 150.375,23 €, en lugar de la indemnización que se propone en el Proyecto de Reparcelación, donde únicamente se valoran las construcciones en un total de 36.309,00 €.

Informe:

1.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone para la valoración de la construcción, la modificación y aplicación del Coeficiente N (apreciación económica), por las obras realizadas en 1993 y 2005 para el mantenimiento del edificio. Pero no se estima como correcta, la modificación que hace el solicitante del Coeficiente H (antigüedad de la construcción), ya que los trabajos que se realizaron en el edificio, no fueron de reconstrucción o rehabilitación integral, como exige la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, sino que simplemente fueron obras de reforma para el mantenimiento de la construcción.

En cuanto a la valoración que efectúa el solicitante sobre el suelo de concesión administrativa, el equipo redactor recuerda que el Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo sexto, que afecta al solicitante, y en el que se dice textualmente: *"...sexto tramo, de 61 metros, sensiblemente paralelo a la plataforma de las vías del ferrocarril eléctrico, de la Zona de Servicio del Puerto Autónomo de Valencia..."*, quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.



Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

Por lo tanto, ha sido correctamente justificada la titularidad del suelo de la finca del solicitante, no procediendo ninguna indemnización por la valoración de suelo ni por la extinción de la concesión administrativa. De la misma forma, tampoco es aplicable el premio de afección del 5% sobre el valor total de la indemnización, ya que no se puede contemplar este caso en el Artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, al tratarse de un Proyecto de Reparcelación, donde han sido valorados y cuantificados los derechos de todos los titulares afectados. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 46.838,61 €.



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 14****Registro de Entrada (Junta Municipal Marítim)****Número 002697 - Fecha 08/04/2011****Solicitantes:**

AMPARO MARTÍNEZ MÁRQUEZ
JESÚS SIMARRO CAMBRONERO

Resumen del Escrito:

1.) Como titulares de la finca aportada número 51.b, manifestamos nuestra disconformidad con la valoración de la indemnización del inmueble, por lo que presentamos un Informe-Valoración, donde se cuantifica la indemnización por el suelo y por las construcciones en un total de 126.846,84 €, en lugar de la indemnización que se propone en el Proyecto de Reparcelación, donde únicamente se valoran las construcciones en un total de 32.487,00 €.

Informe:

1.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone para la valoración de la construcción, la modificación y aplicación del Coeficiente N (apreciación económica), por las obras realizadas en 1993 y 2005 para el mantenimiento del edificio. Pero no se estima como correcta, la modificación que hacen los solicitantes del Coeficiente H (antigüedad de la construcción), ya que los trabajos que se realizaron en el edificio, no fueron de reconstrucción o rehabilitación integral, como exige la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, sino que simplemente fueron obras de reforma para el mantenimiento de la construcción.

En cuanto a la valoración que efectúan los solicitantes sobre el suelo de concesión administrativa, el equipo redactor recuerda que el Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo sexto, que afecta a los solicitantes, y en el que se dice textualmente: "...sexto tramo, de 61 metros, sensiblemente paralelo a la plataforma de las vías del ferrocarril eléctrico, de la Zona de Servicio del Puerto Autónomo de Valencia...", quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.



INFORME DE ALEGACIONES

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

Por lo tanto, ha sido correctamente justificada la titularidad del suelo de la finca de los solicitantes, no procediendo ninguna indemnización por la valoración de suelo ni por la extinción de la concesión administrativa. De la misma forma, tampoco es aplicable el premio de afección del 5% sobre el valor total de la indemnización, ya que no se puede contemplar este caso en el Artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, al tratarse de un Proyecto de Reparcelación, donde han sido valorados y cuantificados los derechos de todos los titulares afectados. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 41.908,23 €.



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 15****Registro de Entrada (Junta Municipal Maritim)****Número 002698 - Fecha 08/04/2011****Solicitante:****CASANOVA BLAT S.L.****Resumen del Escrito:**

1.) Como titular de la finca aportada número 49, manifiesto mi disconformidad con la valoración de la indemnización del inmueble, por lo que presento un informe valoración de dicha finca, se cuantifica la indemnización por las construcciones en un total de 170.891,18 €, en lugar de la indemnización que se propone en el Proyecto de Reparcelación de 77.252,18 €.

2.) Asimismo, solicito una indemnización por el cese de actividad del local, máxime cuando no se ha tenido en cuenta la pérdida del negocio que supone la explotación comercial sita en la planta baja del inmueble.

Informe:

1.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone para la valoración de la construcción, la aplicación del Coeficiente N (apreciación económica), por las obras realizadas en 1989 para el mantenimiento del edificio. Pero no se estima como correcta, la modificación que hace el solicitante del Coeficiente H (antigüedad de la construcción), ya que los trabajos que se realizaron en el edificio, no fueron de reconstrucción o rehabilitación integral, como exige la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, sino que simplemente fueron obras de reforma para el mantenimiento de la construcción. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 90.385,04 €.

2.) Para la valoración por cese de actividad, y debido a que el solicitante no aporta estimación de la indemnización, el equipo redactor estima que para su cuantificación (y no existiendo contrato de traspaso o cesión de negocio), se tendrá en cuenta el coste medio de los traspasos o cesión de negocio por metro cuadrado de local, efectuados dentro de la propia unidad de reparcelación, actualizados convenientemente a día de hoy. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la cantidad de la indemnización en un total de 27.925,20 €.



ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 16

Registro de Entrada (Ajuntament, 1)

Número 044622 - Fecha 09/04/2011

Solicitantes:

SALVADOR CASTRO GARCÍA
MARÍA CARMEN CASTRO GARCÍA
JOSÉ VICENTE CASTRO GARCÍA

Resumen del Escrito:

1.) Como titulares de la finca aportada número 42, manifestamos que el Agente Urbanizador debe respetar el estatuto jurídico de la edificación consolidada existente en nuestra parcela, por lo que procede que se excluya dicha parcela de la unidad reparcelable, pues ya materializamos el aprovechamiento que nos correspondía en su momento, y que se acuerde que no hagamos frente a los costes de urbanización pretendidos por el Agente Urbanizador. Resulta improcedente que asumamos proporcionalmente los costes de los servicios urbanísticos de la actuación, como si de ninguna dispusiéramos, cuando lo cierto es que nuestro inmueble cuenta con todos los exigidos.

2.) Que el Proyecto de Reparcelación incurre en vicio de nulidad de pleno derecho, pues proyecta y aprueba una alineación que afecta a la parte trasera del inmueble, y conlleva una pérdida sustancial de valor económico y funcional de la misma. Además, para el caso de que la ordenación suponga una reducción del número de plantas (actualmente sobre nuestra parcela se podían materializar 4 alturas), se anticipa nuestra oposición por la vulneración del régimen jurídico, y se solicita una indemnización por el aprovechamiento que se dejaría de materializar.

3.) Nos oponemos a la descripción de nuestro inmueble, ya que en el Proyecto se dice que Aumsa es propietaria de 35,59 m² de los 127,02 m² que tiene la finca, lo que a todas vistas es erróneo y disconforme a derecho. Se tendrá que considerar también la servidumbre de las terrazas que vuelan sobre la supuesta titularidad de Aumsa (o antigua concesión).

Informe:

1.) No se infringe ningún régimen jurídico aplicable a las edificaciones consolidadas, ya que la pretendida *consolidación* se desvanece tras analizar mínimamente el planeamiento y las circunstancias urbanísticas vigentes.

En efecto, la edificación preexistente que se sitúa en los terrenos aportados por los alegantes, ocupa parcialmente la parcela destinada a vial público prolongación de la calle Clot, que el PAI *Entorno de la Piscina Olímpica* "abre", con objeto de dotar de acceso rodado a la parcela adjudicada a los alegantes en su linde oeste. En aplicación del Artículo 235 del ROGTU, implica que la edificación no es íntegramente compatible con la ordenación, en consecuencia no se trata de un área semiconsolidada, y por ello no le son de aplicación las determinaciones urbanísticas propias de las citadas áreas, como pretenden los alegantes.



Sobre la adscripción al régimen de actuaciones integradas o aisladas, hay que señalar que en el Artículo 27.2 de la LUV se determina con toda claridad que allí donde la ordenación estructural (en nuestro caso: Homologación que entró en vigor por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de octubre de 2005) haya previsto el desarrollo mediante actuaciones integradas, el planeamiento de desarrollo (en nuestro caso Plan de Reforma Interior *Entorno de la piscina olímpica* aprobado asimismo en 2005) propondrá para las edificaciones existentes su remisión al régimen de la integradas (como así ya determinó el PRI vigente) o de las aisladas (como NO determinó el PRI vigente). En cuanto al artículo 240 del ROGTU que citan los alegantes, en su apartado 3 se establece:

3. Se entiende por primera implantación de servicios la ejecución de las siguientes obras e infraestructuras:

b) El acondicionamiento del resto de vías que den frente a la parcela, en la medida necesaria para convertirlas en accesibles al público.

Es claro que la apertura del vial prolongación de la calle Clot, permitirá tener acceso desde vía pública a la parcela en su linde oeste, acceso rodado con el que NO cuentan en la actualidad. Téngase en cuenta además, que en la zona en la que se halla la parcela adjudicada a los alegantes, y en aplicación del Artículo 5.1 párrafo d) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan de Reforma Interior, podría parcelarse dicha propiedad adjudicada en la calle Eugenia Viñes número 99, y conformarse dos nuevas parcelas, una recayente tan sólo a la calle Eugenia Viñes, y la otra al nuevo vial prolongación de la calle Clot, cuyos costes de ejecución pretende no asumir los alegantes. Además hay que recordar, como ya se ha dicho, que el acceso rodado a los garajes de los edificios que se construyan en la zona calificada como EDA-EPO por el vigente PRI (zona en la que se encuentra la parcela adjudicada a los alegantes), no podrá efectuarse, como así establece el propio PRI, por la calle Eugenia Viñes, ya que por ella discurre el carril bus, de modo que necesariamente deberá realizarse por la prolongación de la calle Clot (ver apartado 5.3 de la Memoria del PRI). Por todo lo expuesto, el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

2.) Hay que recalcar que la definición de las alineaciones exteriores, es una determinación de ordenación pormenorizada del planeamiento, que ya se produjo con la aprobación definitiva del vigente PRI, los proyectos de reparcelación no definen alineaciones sino que las tienen en cuenta, para proceder al justo reparto de beneficios y cargas derivados de esa ordenación.

El número de plantas que ya estableció el PRI aprobado en 2005, sobre la parcela que se propone adjudicar a los alegantes (parcela D-2), es de planta baja más 2 plantas altas. El régimen de alturas para la nueva edificación en esa parcela, ya quedó justificado en el PRI de 2005, por la necesidad de adaptarse a la proximidad del edificio protegido, chalé obra de Demetrio Ribes, que se sitúa en las proximidades.

A la parcela adjudicada a los alegantes se le adjudica un *aprovechamiento objetivo* (Artículo 34 de la LUV) de 280,65 m²t, siendo el *aprovechamiento subjetivo* (Artículo 34 de la LUV) que les corresponde de 233,11 m²t, con arreglo a las determinaciones del planeamiento vigente desde 2005. Hay pues un exceso de adjudicación de aprovechamiento de 47,54 m²t. El exceso de aprovechamiento consolidado al que parecen referirse los alegantes, por remisión al Artículo 30 de la LUV, no computa como aprovechamiento

adjudicado a su titular al determinar los costes de urbanización. Por todo lo expuesto, el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

3.) El Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo cuarto, que afecta a los solicitantes, y en el que se dice textualmente: "...cuarto tramo, de 142 metros, cortando tres travesías y tres manzanas de edificaciones construidas en régimen de concesión administrativa...", quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

Por lo tanto, la propiedad de los solicitantes ha sido correctamente delimitada según la base cartográfica digital del Ayuntamiento de Valencia, en la que consta con toda precisión la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 17****Registro de Entrada (Aumsa)****Número 001524 - Fecha 11/04/2011****Solicitante:**

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA HORTENSIA HAUSE S.L.

Resumen del Escrito:

1.) Como titular de la finca aportada número 34, manifiesta que sobre la finca aportada existía una edificación con una buena conservación, en el contexto en que se hallaba. No se ha establecido indemnización alguna, a pesar que la edificación fue demolida por el propio Agente Urbanizador. El valor que solicito por la expresada construcción es de unos 40.000,00 €.

2.) De acuerdo al título de propiedad, la finca aportada tiene una superficie de 154 m2, en cambio en el Proyecto tan sólo son considerados 90 m2, por lo que solicito se produzcan las correcciones pertinentes de acuerdo con la medición real que aporte, y que arroja una superficie de 168,75 m2.

Informe:

1.) Una vez comprobada la demolición del edificio en Mayo de 2007, el equipo redactor propone la indemnización correspondiente, por su existencia después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.

Para la valoración de la indemnización, se siguen unos criterios técnicos basados en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, y para la aplicación del Coeficiente I (estado de conservación), el equipo redactor estima que el estado del edificio es "Deficiente", estimación que difiere de la calificación de "buena calidad y conservación", que hace el solicitante. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 23.648,63 €.

2.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, el equipo redactor propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, en el sentido de actualizar la superficie de la finca aportada por el solicitante, recordándole que de la total superficie que aporta, una parte pertenece a la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa).



INFORME DE ALEGACIONES



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 18****Registro de Entrada (Aumsa)****Número 001525 - Fecha 11/04/2011****Solicitantes:**

AMBROSIO IGNACIO GINER QUILIS
LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA HORTENSIA HAUSE S.L.
GUSTAVO FEDERICO ÁLVAREZ PONCE
MARÍA BEATRIZ ÁLVAREZ PONCE
MARÍA ENRIQUETA ÁLVAREZ PONCE

Resumen del Escrito:

1.) Como titulares de las fincas aportadas números 33, 34 y 35, manifestamos que nos ha sido adjudicada (junto con María Teresa Rodríguez Saiz), la parcela resultante D-4 en su totalidad, y como entre los solicitantes existe pleno acuerdo según escritos anteriores, y reiteramos ahora, solicitamos la pretensión de extinción de condominio con la propietaria María Teresa Rodríguez Saiz en la parcela resultante D-4, y para el supuesto que no respondiese y permaneciese en situación de "ausente", se entienda aceptada la cifra resultante por el valor de nuestra oferta sobre el aprovechamiento que le correspondiera.

Informe:

1.) Según Acta de Remisión de Avisos con protocolo número 856, a instancia de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), y otorgado por el Notario de Valencia ciudad Manuel Ángel Rueda Pérez, en la comunicación de notificaciones del Proyecto de Reparcelación, la propietaria titular María Teresa Rodríguez Saiz aparece en la entrega domiciliaria como "Desconocida". Por lo que en respuesta a la alegación presentada por los solicitantes, y en aras a facilitar una mejor gestión de la parcela adjudicada D-4, el equipo redactor propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, en el sentido de sacar del condominio de la parcela adjudicada a María Teresa Rodríguez Saiz, procediendo a su indemnización por los derechos que la propietaria aporta. Pero no estimamos correcto, el valor que los solicitantes ofertan por el nuevo aprovechamiento en la parcela D-4, sino que procede su valoración como una diferencia de adjudicación, dentro del Proyecto de Reparcelación.





ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 19

Registro de Entrada (Aumsa)

Número 001526 - Fecha 11/04/2011

Solicitantes:

GUSTAVO FEDERICO ÁLVAREZ PONCE

MARÍA BEATRIZ ÁLVAREZ PONCE

MARÍA ENRIQUETA ÁLVAREZ PONCE

Resumen del Escrito:

1.) Como titulares de la finca aportada número 35, manifestamos que sobre dicha parcela existía una edificación que contrariamente a lo puesto de manifiesto en el Proyecto de Reparcelación, su antigüedad no era de 85-89 años, sino de 60 años, lo que provocará que les sea de aplicación el coeficiente 0,43 en lugar del 0,33 a la hora de la valoración de las indemnizaciones.

2.) En el edificio demolido existía una arrendataria desde Septiembre de 2.000, por lo que hay que considerar una indemnización por lucro cesante que experimenta el arrendador, cifrado en cinco anualidades de renta dejadas de percibir (7.875,00 €)

Informe:

1.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone para la valoración de la construcción, la modificación del Coeficiente H (antigüedad de la construcción), por las obras de rehabilitación integral realizadas en el año 1946. Por lo que se propone **ACEPTAR** lo solicitado, cifrándose la cantidad de la indemnización en un total de 127.661,63 €.

2.) El arrendatario tiene que percibir una indemnización en concepto de rescisión de derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento, y así se viene reconociendo por parte de la doctrina más reciente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que viene considerando en sentencias, entre otras, la número 696 de 4 de Mayo de 2004, al considerar que los arrendamientos, no constituyen cargas, sino modo de rentabilizar económicamente un bien, no debiendo recaer sobre el propietario el abono de la indemnización por su extinción, solución que es coincidente con la contenida en la legislación sobre expropiación forzosa, en el que la indemnización al arrendatario no lo es nunca a cargo del propietario.

Por lo tanto, la indemnización por extinción de arrendamiento es a favor del arrendatario, no del arrendador, como se desprende de la jurisprudencia anterior, y de la aportada por los solicitantes en su alegación. No existe por tanto, indemnización por lucro cesante al arrendador, por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 20****Registro de Entrada (Ajuntament, 1)****Número 045083 - Fecha 11/04/2011****Solicitante:****BRUNO LO RUSSO ELEJONDO****Resumen del Escrito:**

1.) Como titular arrendatario que desarrolla su actividad en la finca aportada número 46.a, manifiesto que no estoy conforme con la valoración de la indemnización que se fija en el Proyecto de Reparcelación. Por lo que presento un Informe-Valoración para su estimación, donde se fija una indemnización por extinción de arrendamiento de 28.713,69 €, en lugar de los 15.454,69 € del Proyecto de Reparcelación.

2.) A su vez, manifiesto que en el Informe-Valoración se fija una indemnización por cese de actividad de 83.037,18 €, en lugar de los 24.466,01 € del Proyecto de Reparcelación.

Informe:

1.) Respecto de la indemnización por extinción de arrendamiento, el solicitante omite que no es posible acogerse a los dos puntos del Artículo 34 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre, ya que ambos son incompatibles para el cálculo de cualquier indemnización. Al no disponerse de datos sobre la continuidad o no de la actividad, se valora la indemnización sobre el punto 2 del Artículo 34 (en este caso más favorable al solicitante), antes que sobre el punto 1, donde únicamente se valora la indemnización por gastos de traslado y pérdida de clientela. Por lo que se propone **DENEGAR** lo solicitado.

2.) Respecto de la indemnización por el cese de actividad, el solicitante acude a una cuantificación por el valor normal de mercado, y aporta una estimación del valor de traspasos de locales en distintas zonas de la ciudad. Este equipo redactor entiende que es más preciso para ese cálculo, el propio coste del traspaso del negocio a indemnizar, actualizado convenientemente a día de hoy, y de acuerdo a los nuevos datos aportados, estima que es correcto incluir en la indemnización, el valor de la compra de útiles para el funcionamiento del negocio. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en la cantidad de 31.511,13 €.



INFORME DE ALEGACIONES



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 21****Registro de Entrada (Ajuntament, 1)****Número 045085 - Fecha 11/04/2011****Solicitante:****NIEVES ELENA ELEJONDO MIGUEL****Resumen del Escrito:**

1.) Como titular arrendatario que desarrolla su actividad en la finca aportada número 48.a, manifiesto que no estoy conforme con la valoración de la indemnización que se fija en el Proyecto de Reparcelación. Por lo que presento un Informe-Valoración para su estimación, donde se fija una indemnización por extinción de arrendamiento de 34.645,91 €, en lugar de los 810,16 € del Proyecto de Reparcelación.

2.) A su vez, manifiesto que en el Informe-Valoración se fija una indemnización por cese de actividad de 92.278,32 €, partida no contemplada en el Proyecto de Reparcelación.

Informe:

1.) Respecto de la indemnización por extinción de arrendamiento, el solicitante omite que no es posible acogerse a los dos puntos del Artículo 34 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre, ya que ambos son incompatibles para el cálculo de cualquier indemnización. Al no disponerse de datos sobre la continuidad o no de la actividad, se valora la indemnización sobre el punto 2 del Artículo 34, antes que sobre el punto 1, donde únicamente se valora la indemnización por gastos de traslado y pérdida de clientela. Por lo que se propone **DENEGAR** lo solicitado.

2.) Respecto de la indemnización por el cese de actividad, el solicitante acude a una cuantificación por el valor normal de mercado, y aporta una estimación del valor de traspasos de locales en distintas zonas de la ciudad. Este equipo redactor entiende que es más preciso para ese cálculo, una media de los valores por metro cuadrado de traspaso dentro de la propia actuación, actualizado convenientemente a día de hoy, y de acuerdo a los nuevos datos aportados, estima que es correcto incluir en la indemnización, el valor de las reformas, y de la compra de útiles y maquinaria para el funcionamiento del negocio. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en la cantidad de 29.765,78 €.



INFORME DE ALEGACIONES



ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 22

Registro de Entrada (Ajuntament, 1)

Número 045088 - Fecha 11/04/2011

Solicitante:

NIEVES ELENA ELEJONDO MIGUEL

Resumen del Escrito:

1.) Como titular arrendatario que desarrolla su actividad en la finca aportada número 51.a, manifiesto que no estoy conforme con la valoración de la indemnización que se fija en el Proyecto de Reparcelación. Por lo que presento un Informe-Valoración para su estimación, donde se fija una indemnización por extinción de arrendamiento de 25.351,38 €, en lugar de los 2.463,06 € del Proyecto de Reparcelación.

2.) A su vez, manifiesto que en el Informe-Valoración se fija una indemnización por cese de actividad de 107.952,53 €, en lugar de los 28.455,69 € del Proyecto de Reparcelación.

Informe:

1.) Respecto de la indemnización por extinción de arrendamiento, el solicitante omite que no es posible acogerse a los dos puntos del Artículo 34 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre, ya que ambos son incompatibles para el cálculo de cualquier indemnización. Al no disponerse de datos sobre la continuidad o no de la actividad, se valora la indemnización sobre el punto 2 del Artículo 34, antes que sobre el punto 1, donde únicamente se valora la indemnización por gastos de traslado y pérdida de clientela. Por lo que se propone **DENEGAR** lo solicitado.

2.) Respecto de la indemnización por el cese de actividad, el solicitante acude a una cuantificación por el valor normal de mercado, y aporta una estimación del valor de traspasos de locales en distintas zonas de la ciudad. Este equipo redactor entiende que es más preciso para ese cálculo, el propio coste del traspaso del negocio a indemnizar, actualizado convenientemente a día de hoy, y estima que sería correcto incluir en la indemnización, el valor de la compra de útiles para el funcionamiento del negocio, pero no se aporta documentación a este respecto. Por lo que se propone **DENEGAR** lo solicitado.





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 23****Registro de Entrada (Amadeu de Savoya, 11)****Número 009846 - Fecha 11/04/2011****Solicitantes:**

JAIME JORGE PÉREZ OLIVER

ROCÍO HUET GRONDONA

Resumen del Escrito:

1.) Como titulares de la finca aportada número 43, solicitamos la exclusión de la actuación urbanística, en virtud de la facultad conferida en el Artículo 162.3 de la Ley Urbanística Valenciana, y resultando confiscatorias las Cargas que se nos atribuyen, renunciemos a la adjudicación de la parcela resultante solicitando una justa compensación, condicionada a la tasación que se acompaña en el Acta de Manifestaciones que aportamos, y que asciende a la cantidad de 1.606.412,51 €.

Informe:

1.) Los alegantes, en Acta notarial de Manifestaciones de fecha 11 de Abril de 2011, renuncian a la adjudicación de la finca resultante solicitando una justa compensación, y condicionan la misma (la renuncia a la adjudicación) a la tasación formulada por ellos, y que suscribe el arquitecto Vicente Casanova, tasación que estima dicho arquitecto en 1.606.412,51 €.

Según consta en el Proyecto de Reparcelación expuesto al público, los derechos en la reparcelación de los alegantes son:

- Valor suelo de origen aportado 315.822,79 €

Por otra parte el valor del vuelo existente, incompatible con la ordenación, se ha estimado en el Proyecto de Reparcelación del siguiente modo:

- Valor vuelo incompatible con la ordenación 2.109,52 €

Por último, cabría valorar una hipotética indemnización por el vuelo que, aún siendo compatible con la ordenación, no se requiere necesariamente su demolición:

- Valor resto del vuelo edificado 308.700,98 €

Es decir, en total la compensación que el equipo redactor estima a los efectos de una renuncia a la adjudicación de la finca resultante sería de 626.633,29 € (resultado de la suma de los tres conceptos anteriores). Como los alegantes condicionan su renuncia a la aceptación por parte del Ayuntamiento de Valencia, de la tasación que los propios solicitantes aportan (1.606.412,51 €), el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado, en los términos expuestos por los alegantes.





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 24****Registro de Entrada (Amadeu de Savoya, 11)****Número 009869 - Fecha 11/04/2011****Solicitante:****IRENE GARCÍA VIVES****Resumen del Escrito:**

1.) Como presunta titular de la finca aportada número 48, manifiesto no estar conforme con la valoración de la indemnización de la finca, por lo que apor to un Informe-Valoración del inmueble donde se valora la construcción en 107.243,49 €, en lugar de los 59.002,13 € del Proyecto de Reparcelación, y donde se valora también la concesión administrativa en 21.908,63 €

Informe:

1.) Respecto a la valoración que efectúa la solicitante sobre el suelo de concesión administrativa, el equipo redactor recuerda que el Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo sexto, que afecta a la solicitante, y en el que se dice textualmente: "...sexto tramo, de 61 metros, sensible-mente paralelo a la plataforma de las vías del ferrocarril eléctrico, de la Zona de Servicio del Puerto Autónomo de Valencia...", quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

Por lo tanto, ha sido correctamente justificada la titularidad del suelo de la finca de la solicitante, no procediendo ninguna indemnización por la valoración de suelo ni por la extinción de la concesión administrativa.



INFORME DE ALEGACIONES

Por otro lado, debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, el equipo redactor propone para la valoración de la construcción, la modificación del Coeficiente de Uso de la planta baja del edificio, pasando de Residencial (viviendas colectivas urbanas, edificación abierta), a Ocio y Hostelería (sin residencia, restaurante), y mantener el Coeficiente de Uso de la planta primera del edificio como Residencial (viviendas colectivas urbanas, edificación abierta), en vez de Residencial (viviendas unifamiliares urbanas, edificación en línea o manzana cerrada), como propone la solicitante. No se estima como correcta la modificación que hace la solicitante del Coeficiente H de la planta baja (antigüedad de la construcción), ya que no aporta documentos acreditativos de la reconstrucción o rehabilitación integral que se hicieron en el año 1997, como exige la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, para poder efectuar la actualización de la antigüedad de la construcción. Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 72.879,63 €.



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 25****Registro de Entrada (Junta Municipal Maritim)****Número 002734 - Fecha 11/04/2011****Solicitante:****VÍCTOR JOSÉ RUBIO ORDÁS****Resumen del Escrito:**

1.) Como cotitular de la finca aportada número 50, manifiesto no estar de acuerdo con la valoración del inmueble, por lo que apor to nueva tasación con un valor de la indemnización de 218.314,37 €, en lugar de los 88.636,28€ del Proyecto de Reparcelación.

Informe:

1.) El informe de Tasación que nos presenta el solicitante, no es asumible por este equipo redactor, ya que su criterio de valoración se basa en el coste de construcción a nuevo del inmueble (excluido el valor del suelo), y para su obtención utiliza la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados Derechos para ciertas finalidades financieras. Como especifica la propia Orden en el Artículo 2, Ámbitos de aplicación:

La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

- 1. Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores...*
- 2. Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras...*
- 3. Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias...*
- 4. Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones...*

Por lo que el equipo redactor estima que el Proyecto de Reparcelación, no es el ámbito de aplicación de esta Orden. Para la valoración de la indemnización, se siguen unos criterios técnicos basados en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, en la Orden EHA/1213/2005 de 26 de Abril, y en la Circular 01.04/10P de 10 de Febrero sobre Ponencia de Valores para el año 2010, para el cálculo del valor del Módulo Básico de la Construcción, y del Coeficiente del Valor de las Construcciones. Por lo que se propone **DENEGAR** lo solicitado.





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 26****Registro de Entrada (Ajuntament, 1)****Número 046824 - Fecha 14/04/2011****Solicitante:****AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA****Resumen del Escrito:**

1.) Como titular de la finca aportada número 54, manifiesto que se le atribuye a dicha finca una superficie de 153,32 m2, inferior en 48,09 m2 a la que en realidad le corresponde. Ese error se sitúa en la incorrecta delimitación catastral del lado de la finca que limita con la número 59, propiedad del Ayuntamiento de Valencia, por lo que debe considerarse una superficie aportada de 201,41 m2.

2.) Solicito la aclaración de los aspectos integrantes de la Cuenta de Liquidación Provisional, referente a la retribución en terrenos, su correspondiente coeficiente de canje, y el detalle del cálculo mediante el que se ha obtenido la edificabilidad adjudicable.

Informe:

1.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones por el equipo redactor, se propone **ACEPTAR** lo solicitado, en el sentido de actualizar la superficie de la finca aportada por el solicitante.

2.) Los aspectos generales de la retribución en terrenos al Urbanizador, y el Coeficiente de canje que se establece en el Proyecto de Reparcelación, se pormenorizan en el apartado 7.4 de la Memoria del Proyecto, donde se aplica la fórmula que se indica en el Artículo 306 del ROGTU para establecer el Coeficiente de canje:

$$Kt = Ct / (Vt + Ct)$$

Kt = Coeficiente de canje

Ct = Costes de urbanización por m2 de techo = 84,36

Vt = Valor del m2 de techo sin urbanizar = 1.140,42

$$Kt = 84,36 / (1.140,42 + 84,36) = 0,0689$$

El cálculo para la obtención de la edificabilidad adjudicable del alegante, se define en las reglas básicas que se establecen en el Artículo 174 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. Para su obtención se ha tenido en cuenta que el alegante optó por la retribución en terrenos al Urbanizador, disminuyendo de esta forma, su edificabilidad adjudicable en el mismo porcentaje que nos determina el Coeficiente de canje del Proyecto de Reparcelación (6,89%).





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 27****Registro de Entrada (Ajuntament, 1)****Número 047275 - Fecha 15/04/2011****Solicitante:****JOSÉ MARÍA VICENTE RUÍZ DE ARCAUTE****Resumen del Escrito:**

- 1.) Como titular de la finca aportada número 25, manifiesto que me sea reconocida la propiedad del 100% del suelo (115,30 m²) de la finca, libre de cargas y de gravámenes, y sin ninguna limitación de dominio ni de la propiedad.
- 2.) Que tal y como constaba en el anterior Proyecto de Reparcelación de fecha Diciembre de 2008, expuesto por el Ayuntamiento de Valencia en su página web, sea reconocida la existencia de la edificación de mi finca, y se considere carga de urbanización la correspondiente a indemnización por construcción destruida por la ejecución del planeamiento, cifrándose la indemnización en 20.386,66 €.
- 3.) Que tal y como se ha justificado, se revise el valor asignado al suelo aportado de conformidad con la valoración adjunta, fijándose como valor en 6.517,58 €/m²s.

Informe:

1) El Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo tercero, que afecta al solicitante, y en el que se dice textualmente: "...tercer tramo, de 75 metros, que discurre cortando transversalmente distintas edificaciones en régimen jurídico de concesión administrativa...", quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.



Por lo tanto, la propiedad del solicitante ha sido correctamente delimitada según la base cartográfica digital del Ayuntamiento de Valencia, en la que consta con toda precisión la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

2.) Una vez comprobada la demolición del edificio en el periodo 2007-2008, el equipo redactor propone la indemnización correspondiente, por su existencia después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.

Para la valoración de la indemnización, se siguen unos criterios técnicos basados en la Orden EHA/1213/2005 de 26 de Abril, y en la Circular 01.04/10P de 10 de Febrero sobre Ponencia de Valores para el año 2010, y para la aplicación del Módulo Básico de la Construcción (MBC₂), el equipo redactor aplica un valor de 650,00 €/m²t, módulo que difiere del aportado por el solicitante (MBC₄) de 500,00 €/m²t. Por lo que se propone **ACEPTAR** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 26.276,25 €.

3.) Parte el alegante en su estimación del valor del suelo bruto aportado, al que se le propone indemnizar por defecto de aprovechamiento adjudicado, de un valor en venta del producto inmobiliario de 3.950 €/m²t, frente a los 1.811 €/m²t de otros alegantes con exceso de aprovechamiento. En el Proyecto de Reparcelación se establece 2.700 €/m²t, como precio promedio del producto inmobiliario terminado en la fecha de inicio del proceso reparcelatorio, en el término medio está la virtud, que coincide además con los precios reales de compraventa en el ámbito de la unidad de ejecución, al inicio del Proyecto de Reparcelación. Como era de prever, los adjudicatarios que deben ser indemnizados por defecto de aprovechamiento sobrevaloran el suelo bruto aportado, y por el contrario, los propietarios que deben pagar un exceso de aprovechamiento tienden a minusvalorar el valor de dicho suelo aportado. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado, en cuanto a la valoración del suelo aportado que pretende el alegante.

INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 28****Registro de Entrada (Ajuntament, 1)****Número 047276 - Fecha 15/04/2011****Solicitantes:****JAIME JORGE PÉREZ OLIVER****ROCÍO HUET GRONDONA****Resumen del Escrito:**

1.) Como titulares de la finca aportada número 43, solicitamos que se excluya del Proyecto de Reparcelación y de la propia área de reparto, la finca aportada, al constituir una unidad que debe tener su propio tratamiento (aislada), y con un ámbito definido como uniparcelario. A título subsidiario, que el Ayuntamiento reconozca que la base numérica del proyecto de referencia no es la correcta, y por tanto sus resultados no son coherentes.

Si nuestra finca aportada no se excluye del ámbito reparcelatorio, sólo considere el Ayuntamiento que esta finca contribuya en el reparto al pago en la parte correspondiente a la superficie teóricamente adjudicable y no pagar la correspondiente al excedente. Los costes de urbanización repercutibles serían: $2.079.244,61 \times 0,01397 = 29.047,05$ €. Dicha cantidad deberá ser ajustada por la exclusión de la indemnización por defecto de aprovechamiento al edificio protegido. Con diferimiento del pago al momento de la reconstrucción.

A título subsidiario, estimar igualmente las alegaciones en el sentido de delimitar el importe que debe contribuir esta parte en la cantidad de 117.914,36 €, según ha quedado plenamente justificado en este escrito. Dicha cantidad deberá ser ajustada por la exclusión de la indemnización por defecto de aprovechamiento al edificio protegido. Con diferimiento del pago al momento de la reconstrucción.

Ante el carácter confiscatorio del Proyecto de Reparcelación, en lo que esta parte considera una perversa utilización de los instrumentos de planeamiento, nos obliga y aboca a la renuncia a la parcela resultante adjudicada, renuncia que ha sido presentada en el día de hoy mediante escritura pública, condicionada a la tasación que se incorpora en la misma escritura y que asciende a la cantidad de 1.606.412,51 €. La estimación de las presentes alegaciones supondría una modificación sustancial de las condiciones en virtud de las cuales se otorga la citada renuncia, lo que llevaría consigo la reconsideración de la misma a las nuevas condiciones que pueda establecerse, tras la necesaria modificación del Proyecto de Reparcelación.

2.) Que correspondiendo el valor del patio de nuestra propiedad que va a ser demolido, como consecuencia de la ejecución del Proyecto de Reparcelación, a la cantidad de 4.587,90 €, más el importe que resulte por la reubicación de rejas y aparatos de aire acondicionado, sea la cantidad resultante compensada en nuestra cuenta de liquidación, ya que en el Proyecto de Reparcelación únicamente se nos reconocen 772,45 €.

Informe:

1.) Hay que recordarle a los alegantes que la *Modificación del Plan Especial del Paseo Marítimo en el ámbito de la Unidad de Ejecución "B"*, ya no está en vigor desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior del Entorno de la Piscina Olímpica, mediante resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de octubre de 2005.



El objetivo prioritario de las obras de urbanización contempladas en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Entorno de la Piscina Olímpica" delimitada en el vigente Plan de Reforma Interior del mismo nombre, es la apertura y urbanización de un nuevo vial que como prolongación de la calle Clot, discurrirá entre los viales de Eugenia Viñes al este, y de Montanejos al oeste, y que entre otras cosas permitirá que las edificaciones residenciales resultantes de la ordenación del vigente PRI, puedan tener acceso rodado a los locales de aparcamiento, que por normativa deben construirse asociados a dicha edificación residencial, ya que el vigente PRI no permite el acceso rodado a los locales de los nuevos edificios desde la calle Eugenia Viñes, ya que por su banda oeste en contacto con dicha edificación, discurre el carril bus.

A este nuevo vial recaerá por su linde oeste la parcela D-3, adjudicada a los alegantes y que coincide sensiblemente con la parcela aportada número 43. Siendo precisamente esta parcela adjudicada D-3, una de las que en mayor medida se beneficia del nuevo vial.

En cuanto a la adscripción al régimen de actuaciones integradas o aisladas, hay que señalar que en el Artículo 27.2 de la Ley Urbanística Valenciana, se determina con toda claridad, que allí donde la ordenación estructural (en nuestro caso *Homologación*, que entró en vigor por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de octubre de 2005), haya previsto el desarrollo mediante actuaciones integradas, el planeamiento de desarrollo (en nuestro caso Plan de Reforma Interior *Entorno de la Piscina Olímpica*, aprobado asimismo en 2005), propondrá para las edificaciones existentes su remisión al régimen de la integradas (como así ya determinó el PRI vigente), o de las aisladas (como NO determinó el PRI vigente).

Es decir, la determinación y delimitación de la actuación integrada ya se produjo con la aprobación definitiva del vigente Plan de Reforma Interior, y previamente durante su exposición al público, ya se había esgrimido esta diversidad de opiniones respecto de la conveniencia o no de prever actuaciones aisladas. No procede pues, replantearse a estas alturas la modificación de una determinación estructural del planeamiento, que sería la conversión de una actuación integrada en una o varias actuaciones aisladas, máxime cuando, como ya se ha dicho, las determinaciones del planeamiento que prevé la apertura de un nuevo vial que da servicio a la parcela en cuestión, conlleva necesariamente su incorporación a la actuación integrada.

Precisamente los alegantes, ya presentaron ante el Ayuntamiento de Valencia en Septiembre de 2004 (Registro de Entrada número 024466), un escrito de alegaciones al Plan de Reforma Interior, en el que solicitaban se excluyera de la Unidad de Ejecución su inmueble (Eugenia Viñes 101), alegación que ya fue desestimada por el propio Ayuntamiento.

En cuanto al artículo 240 del ROGTU que citan los alegantes, en su apartado 3 se establece:

3. Se entiende por primera implantación de servicios la ejecución de las siguientes obras e infraestructuras:

....

b) El acondicionamiento del resto de vías que den frente a la parcela, en la medida necesaria para convertirlas en accesibles al público.



INFORME DE ALEGACIONES

Es claro que la apertura del vial prolongación de la calle Clot, permitirá tener acceso desde vía pública a la parcela en su linde oeste, acceso rodado con el que NO cuentan en la actualidad. Téngase en cuenta además, que en la zona en la que se halla la parcela adjudicada a los alegantes, y en aplicación del Artículo 5.1 párrafo d) de las Normas Urbanísticas del vigente Plan de Reforma Interior, podría parcelarse dicha propiedad adjudicada en la calle Eugenia Viñes número 101, y conformarse dos nuevas parcelas, una recayente tan sólo a la calle Eugenia Viñes, y la otra al nuevo vial prolongación de la calle Clot, cuyos costes de ejecución pretende no asumir los alegantes. Además hay que recordar, como ya se ha dicho, que el acceso rodado a los garajes de los edificios que se construyan en la zona calificada como EDA-EPO por el vigente PRI (zona en la que se encuentra la parcela adjudicada a los alegantes), no podrá efectuarse, como así establece el propio PRI, por la calle Eugenia Viñes, ya que por ella discurre el carril bus, de modo que necesariamente deberá realizarse por la prolongación de la calle Clot (ver apartado 5.3 de la Memoria del PRI).

El Ayuntamiento de Valencia adquirió del Estado Español, mediante permuta, diversos inmuebles en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990, donde se habla del tramo cuarto, que afecta a los solicitantes, y en el que se dice textualmente: "...cuarto tramo, de 142 metros, cortando tres travesías y tres manzanas de edificaciones construidas en régimen de concesión administrativa...", quedando la propiedad municipal delimitada por el Oeste, por la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, aprobada por Real Orden de 8 de Octubre de 1906, y ratificada por Resolución de 27 de Noviembre de 1935. Posteriormente el Ayuntamiento de Valencia, en Escritura con protocolo número 136 de fecha 20 de Enero de 1999, aumentó el capital de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), aportando una finca que tiene como linde Este, la alineación oficial del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la calle Eugenia Viñes; y como linde Oeste, la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.

Según plano correspondiente al *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda, se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

La superficie de la finca aportada número 43 es efectivamente 149,94 m², de los cuales 40,85 m² pertenecen a la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa). El escrito que aportan los alegantes (documento número 10) suscrito en 1999 por el arquitecto San Juan, no indica otra cosa que la superficie de la parcela era de 154,55 m², sin pronunciarse sobre quién o quiénes y en qué porcentaje, eran los propietarios de la misma. Hay que recordar que el Proyecto de Reparcelación redactado por dicho arquitecto nunca llegó a aprobarse, y en consecuencia los datos de aquellos documentos cabe reputarlos como provisionales y no definitivamente contrastados.

Por lo tanto, la propiedad de los solicitantes ha sido correctamente delimitada según la base cartográfica digital del Ayuntamiento de Valencia, en la que consta con toda precisión la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906.



INFORME DE ALEGACIONES

En cuanto a la supuesta *aberración* que esgrimen los alegantes, respecto a que el 2,17% del aprovechamiento urbanístico, cargue con el 22% del coste total de la actuación, dicha *aberración* procedería del *empeño*, de los ahora alegantes, en una anterior alegación (Registro de Entrada en el Ayuntamiento de Valencia número 024471 y fecha de 20 de Septiembre de 2004), durante el proceso de redacción del vigente Plan de Reforma Interior, donde se solicitaba que se adjudicase a su parcela un régimen de alturas (PB+4) que permitiese a *toda costa* el mantenimiento en pie de su edificio, de modo que en la reparcelación, se adjudicase íntegramente el suelo sobre el que se asienta dicho edificio existente a los alegantes. Sabían entonces los alegantes que ello implicaría inevitablemente, en el proceso reparcelatorio, la adjudicación de un exceso de aprovechamiento, ya que el aprovechamiento objetivo (el señalado por el planeamiento) asociado a la parcela, iba a ser superior al aprovechamiento tipo, que en este caso coincide con el aprovechamiento subjetivo.

En cuanto a la pretensión de los alegantes de excluir el chalé de Demetrio Ribes (calle Eugenia Viñes número 95) del área de reparto, debemos recordar que la determinación y delimitación de la actuación integrada y de su única área de reparto, ya se produjo con la aprobación definitiva del vigente Plan de Reforma Interior, y previamente durante su exposición al público, ya se había esgrimido esta diversidad de opiniones respecto de la conveniencia o no, de prever actuaciones aisladas. No procede pues replantearse, a estas alturas, la modificación de una determinación estructural del planeamiento, que sería la conversión de una actuación integrada en una o varias actuaciones aisladas.

Las cargas del Programa ya fueron determinadas y aprobadas en su día por el Ayuntamiento de Valencia (ver el cuadro resumen de magnitudes económicas del Programa). En cualquier caso, el total de cargas del Programa no supera el 22% adicional (a que se refiere la base 7ª de las reguladoras de la gestión *Indirecta* de PAIs – NO de la gestión directa, como es el caso que nos ocupa) respecto del presupuesto de licitación de contrata de las obras de urbanización, y el beneficio empresarial del urbanizador es 0%, como puede comprobarse en dicho cuadro.

Las indemnizaciones por demoliciones ya realizadas están plenamente justificadas por tratarse de edificaciones incompatibles con la ordenación, y están correctamente documentadas. El hecho de que no se contemplen en el Proyecto de Urbanización, es una obviedad por que ya han sido ejecutadas con antelación a cargo, en buena parte, de sus propietarios, que son indemnizados por ello.

En cuanto a las dudas respecto del cálculo de la edificabilidad que plantean en su escrito de alegaciones, hay que señalar que la supuesta diferencia estriba en que los alegantes, no ha tenido en cuenta la edificabilidad que se le asigna al régimen de vuelos, que establece el Plan de Reforma Interior de Mejora. Debe recordarse que en la Homologación Parcial Modificativa (aprobada definitivamente), ya se establece lo siguiente (apartado 8.2.2):

".....a los efectos de asignar la edificabilidad lucrativa sobre rasante a las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación, se computará, al 50%, la superficie de todos los vuelos abiertos que se permiten en cada parcela, y al edificio protegido sito en calle Eugenia Viñes número 95, se le asignará una edificabilidad de 360,15 m2".

Para el cómputo de la edificabilidad resultante de los vuelos permitidos, se estará a lo establecido en el Artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior de mejora del *Entorno de la Piscina Olímpica*:



Artículo 7. Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA-EPO

1. Sobre las alineaciones de fachada paralelas al eje longitudinal del bloque se autorizarán los siguientes cuerpos salientes abiertos:

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo, transversal a la fachada, de 200 cm.

2. En los testeros de los bloques no se admitirá vuelo alguno.

3. Sobre la alineación de fachada de los áticos se admitirá una cornisa con una longitud máxima de vuelo de 80 cm., enrasada con la cara inferior del forjado de techo del ático y con un espesor no superior a 15 cm. Asimismo, sobre la alineación de fachada principal, en la planta inferior al ático (cuarta planta) y en la última planta donde no se señalan áticos (plantas primera, segunda y cuarta - en las proximidades del edificio protegido; y planta sexta en el bloque situado al sur) se admitirá una cornisa con una longitud máxima de vuelo de 80 cm., enrasada con la cara inferior del forjado de techo de dicha planta y con un espesor no superior a 15 cm

4. Se prohíbe expresamente la realización de impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos sobresalientes respecto del plano de la fachada. Se admite, no obstante, los imprescindibles vierteaguas de los alféizares de los vanos.

5. La suma de las anchuras de todas las terrazas de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 70% de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja (sin contar la planta ático), sobre las cuales puedan situarse las terrazas en aplicación del párrafo siguiente.

6. Las terrazas voladas podrán situarse en plantas primera y superiores salvo en la planta ático y salvo en los testeros de los bloques.

7. En la planta ático no se admitirán vuelos salvo las cornisas referidas en el anterior párrafo 3.

8. No se admitirán cuerpos volados cerrados en ningún caso.

9. La separación entre dos terrazas o dos cornisas diferenciadas será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo las terrazas y cornisas se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm. En los edificios contiguos al edificio protegido (E. Viñes nº 95) la separación de los vuelos respecto de los lindes laterales del edificio protegido será, en cualquier caso, no inferior a 2 metros.

10. Todas las terrazas voladas computarán (al 50%) a los efectos de edificabilidad.

Con arreglo a dichos preceptos, se ha procedido a calcular la edificabilidad resultante para la parcela adjudicada. No hay pues *bizantinismos*, si no correcta aplicación de la normativa vigente, debiendo también recordarle a los alegantes que no nos encontramos en una fase de *planeamiento*, fase que ya quedó perfectamente definida mediante resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de octubre de 2005, sino en una fase de gestión urbanística.

Parten los alegantes, en su estimación del valor del suelo bruto aportado, de un valor en venta del producto inmobiliario de 1.811 €/m²t, frente a los 2.700 €/m²t establecidos en el Proyecto de Reparcelación. Otros alegantes, adjudicatarios con defecto de aprovechamiento, han propuesto que se tenga en cuenta precios de venta del producto inmobiliario superiores a los 4.000 €/m²t, probablemente en el término medio esté la virtud, que viene a coincidir además con los precios de compraventa en esa ubicación en los últimos años.

INFORME DE ALEGACIONES

Como era de prever, los adjudicatarios que deben ser indemnizados por defecto de aprovechamiento sobrevaloran el suelo bruto aportado, y por el contrario, los propietarios que deben pagar un exceso de aprovechamiento, tienden a minusvalorar el valor de dicho suelo aportado.

En cuanto a la aplicación del Artículo 30 de la LUV, que pretenden los alegantes respecto a un hipotético exceso de aprovechamiento consolidado, hay que decirle que no hay tal. En primer lugar porque como ya se ha dicho, la edificación situada en el terreno de los alegantes no puede considerarse como consolidada, ya que no tiene acceso rodado por la calle Clot, acceso que se conseguirá con la ejecución de la actuación integrada que nos ocupa.

Además, la edificación existente no es superior al aprovechamiento objetivo que se le adjudica a los alegantes, pero sí que es superior al aprovechamiento subjetivo (parece que los alegantes confunden los términos "aprovechamiento objetivo" y "aprovechamiento subjetivo", por ello deberían consultar el contenido del Artículo 34 de la LUV), por eso se produce un exceso de aprovechamiento en la adjudicación que es objeto de valoración en la reparcelación. Por todo lo expuesto, el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.

2.) Debido a la nueva documentación aportada, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone para la valoración de la construcción (elementos traseros incompatibles con la ordenación), la aplicación del Coeficiente H (antigüedad de la construcción), coeficiente reductor que no han aplicado los alegantes.

Para la valoración de la indemnización, se siguen criterios técnicos basados en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, en la Orden EHA/1213/2005 de 26 de Abril, en la Circular 01.04/10P de 10 de Febrero sobre Ponencia de Valores para el año 2010, y en la Base de Datos de la Construcción 2009 de la Comunitat Valenciana, elaborada por el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación). Por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado, cifrándose la indemnización en un total de 2.109,52 €.



INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 29****Registro de Entrada (Ajuntament, 1)****Número 081950 - Fecha 19/07/2011****Solicitante:****CARMEN GUILLOT RIBES****Resumen del Escrito:**

1.) Como titular de la finca aportada número 40, manifiesto que la propiedad no ha sido correctamente delimitada y superficiada. Como ya formulé en su día en anteriores alegaciones, ello se debe a que se está considerando como propiedad municipal (obtenida por cesión del Estado), una línea que no corresponde con la delimitación de la propiedad estatal en el momento en que fue cedida al Ayuntamiento. La antigua línea de dominio público estatal se situaba a mitad del voladizo del edificio de mi propiedad, en cambio ahora se retranquea hasta la fachada del edificio donde sobresale dicho voladizo. Para su consideración, apporto planos de la Delegación de Costas en Valencia del último deslinde de la ZMT de 1906, por consiguiente el Proyecto de Reparcelación debería corregirse en el sentido de mi alegación.

Informe:

1.) En la propia alegación, la interesada comenta que el Informe del Jefe de Sección de Inventario viene a dar la razón a este equipo redactor, en el sentido de no aceptar la solicitud, aduciendo que no deben tenerse en cuenta ni los planos del Catastro ni los del Plan General, sino en los que en un primer momento este equipo redactor basó sus argumentos, que no son otros que los del *Acta de entrega de los Terrenos de las Playas de Levante y Malvarrosa del Término Municipal de Valencia*, fechado el día 19 de Diciembre de 1989, confeccionado por la Demarcación de Costas de Valencia, suscrito por el Jefe de la Demarcación de Costas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por el Delegado Provincial del Ministerio de Hacienda. En ellos se define a escala 1/1.000 la afección de la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre, y como quedan las propiedades del Estado, que después fueron objeto de permuta con el Ayuntamiento de Valencia en Escritura con protocolo número 537 de fecha 28 de Febrero de 1990.

Por lo tanto, la propiedad de la solicitante ha sido correctamente delimitada según la base cartográfica digital del Ayuntamiento de Valencia, en la que consta con toda precisión la antigua línea límite de la Zona Marítimo-Terrestre de 1906. Por lo que el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado.





INFORME DE ALEGACIONES**ESCRITO DE ALEGACIONES Nº 30****Registro de Entrada (Ajuntament, 1)****Número 099542 - Fecha 20/09/2011****Solicitante:****PROMOCIONES Y DESARROLLOS CREAIONA LEVANTE S.L.****Resumen del Escrito:**

1.) Como titular de las fincas aportadas números 01, 02, 04, 11, 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 13, 14, 15, 20, 27, 28, 30a, 30b, 31a, 31b, 36, 38a, 38b, 38c, 38d y 45, solicito una indemnización por obras de urbanización compatibles (derribos) por la cantidad de 57.768,25 € (además de los 76.249,11 € ya reconocidos), y también una indemnización por el valor de las construcciones en la cantidad de 298.555,73 € (además de los 24.610,23 € ya reconocidos).

2.) También solicito que se agrupen las cargas hipotecarias provenientes de las fincas aportadas, en función de las condiciones aplicables, y la cancelación de las servidumbres, afecciones y concesiones provenientes de las fincas aportadas previstas en la descripción de la parcela adjudicada B-2.

Informe:

1.) Para la valoración de la indemnización en las construcciones de las fincas aportadas, se siguen unos criterios técnicos basados en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, en la Orden EHA/1213/2005 de 26 de Abril, en la Circular 01.04/10P de 10 de Febrero sobre Ponencia de Valores para el año 2010, y en la Base de Datos de la Construcción 2009 de la Comunitat Valenciana, elaborada por el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación).

Respecto de la finca aportada número 01, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 6.540,00 €. Siguiendo los criterios técnicos antes mencionados, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone una indemnización por el valor de dicha construcción, cifrándose la cuantía en un total de 2.827,50 €, por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado.

Respecto de la finca aportada número 02, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 13.952,00 €. Siguiendo los criterios técnicos antes mencionados, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone una indemnización por el valor de dicha construcción, cifrándose la cuantía en un total de 16.744,00 €, por lo que se propone **ACEPTAR** lo solicitado.

Respecto de la finca aportada número 04, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 9.919,00 €. Siguiendo los criterios técnicos antes mencionados, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone una indemnización por el valor de dicha construcción, cifrándose la cuantía en un total de 4.140,50 €, por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado.

Respecto de la finca aportada número 11, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 27.149,72 €. Una vez comprobada la demolición del edificio con anterioridad al año 2004, el equipo redactor propone **DE-NEGAR** lo solicitado, dado que la edificación en cuestión ya no existía después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.



Respecto de la finca aportada número 12, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 72.049,00 €. Siguiendo los criterios técnicos antes mencionados, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone una indemnización por el valor de dicha construcción, cifrándose la cuantía en un total de 96.993,49 €, por lo que se propone **ACEPTAR** lo solicitado.

Respecto de la finca aportada número 13, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 6.870,27 €. Una vez comprobada la demolición del edificio con anterioridad al año 2004, el equipo redactor propone **DE-NEGAR** lo solicitado, dado que la edificación en cuestión ya no existía después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.

Respecto de la finca aportada número 14, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 21.600,53 €. Una vez comprobada la demolición del edificio con anterioridad al año 2004, el equipo redactor propone **DE-NEGAR** lo solicitado, dado que la edificación en cuestión ya no existía después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.

Respecto de la finca aportada número 15, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 24.941,38 €. Una vez comprobada la demolición del edificio con anterioridad al año 2004, el equipo redactor propone **DE-NEGAR** lo solicitado, dado que la edificación en cuestión ya no existía después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.

Respecto de la finca aportada número 20, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 8.720,00 €. Siguiendo los criterios técnicos antes mencionados, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone una indemnización por el valor de dicha construcción, cifrándose la cuantía en un total de 4.290,00 €, por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado.

Respecto de la finca aportada número 27, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 6.966,92 €. Siguiendo los criterios técnicos antes mencionados, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone una indemnización por el valor de dicha construcción, cifrándose la cuantía en un total de 7.056,40 €, por lo que se propone **ACEPTAR** lo solicitado.

Respecto de la finca aportada número 28, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 7.203,08 €. Siguiendo los criterios técnicos antes mencionados, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone una indemnización por el valor de dicha construcción, cifrándose la cuantía en un total de 9.714,25 €, por lo que se propone **ACEPTAR** lo solicitado.

INFORME DE ALEGACIONES

Respecto de la finca aportada número 31, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 26.420,51 €. Siguiendo los criterios técnicos antes mencionados, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone una indemnización por el valor de dicha construcción, cifrándose la cuantía en un total de 28.719,60 €, por lo que se propone **ACEPTAR** lo solicitado. También solicita el alegante una indemnización por las obras de urbanización compatibles con la actuación (derribo de la edificación) por un valor de 12.591,80 €, pero tan sólo ha presentado el presupuesto del derribo, y no la correspondiente factura, como única documentación para la justificación de la indemnización, por lo que se propone **DENEGAR** lo solicitado.

Respecto de la finca aportada número 36, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 23.980,00 €. Siguiendo los criterios técnicos antes mencionados, y después de efectuar las oportunas comprobaciones, se propone una indemnización por el valor de dicha construcción, cifrándose la cuantía en un total de 21.734,21 €, por lo que se propone **ACEPTAR parcialmente** lo solicitado.

Respecto de la finca aportada número 38, el alegante solicita que se reconozca una indemnización por el valor de la construcción de 42.235,32 €. También solicita el alegante una indemnización por las obras de urbanización compatibles con la actuación (derribo de la edificación) por el valor de 35.093,87 €. Una vez comprobada la demolición del edificio con anterioridad al año 2005, el equipo redactor propone **DENEGAR** lo solicitado, dado que la edificación en cuestión ya no existía después de iniciado el proceso reparcelatorio. Proceso que se inicia con el encargo del Proyecto de Reparcelación que hace el Ayuntamiento de Valencia, a la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005.

2.) De acuerdo con el Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y referente a su Artículo 11, sobre el Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen, se propone solicitar al Registrador, que se tenga en cuenta las distintas cargas de origen de las fincas aportadas (servidumbres, afecciones, concesiones, etcétera...), para su posible cancelación en las parcelas resultantes, por su incompatibilidad con la ordenación urbanística.

Octubre de 2011

Vicente Corell Farinós

Joaquín Monfort Salvador

Arquitectos



14 NOV. 2011

REGISTRE D'ENTRADA

Nº 24978



AJUNTAMENT DE VALENCIA

OCTUBRE 2011



CORELL y MONFORT ARQUITECTOS

