

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

U.E. TURÍS-TRES FORQUES

ÁREA DE ENSANCHE DE C.H.P. DE PATRAIX

C/ TURÍS Y AVDA. TRES FORQUES –VALENCIA-

TEXTO REFUNDIDO

JUNIO 2008

PROMOTOR:

HOGARES URBANOS, S.L.

INDICE

CARPETA I

- I.- Memoria
- II.- Interesados, fincas de aportación y derechos individuales
- III.- Descripción de las fincas de resultado y propuesta de su adjudicación
- IV.- La cuenta de liquidación provisional
- V.- Operaciones registrales derivadas de la reparcelación.
- VI.- Beneficios fiscales
- ANEXO:** Cuadro representativo de propietarios interesados, fincas de aportación y cuantía de su derecho.

CARPETA II

- I.- Indemnizaciones: Informes de valoración
- ANEXO:** Cuenta de liquidación provisional

CARPETA III

- I.- Convenio P.A.I.

CARPETA IV

- I.- Comunicaciones a propietarios y solicitudes de pago metálico recibidas

CARPETA V

- I.- Proyecto para la imposición de cuotas de urbanización
- ANEXO I:** Calendario de obras e inversiones
- ANEXO II:** Cuadro de cuotas de urbanización

CARPETA VI

- I.- Fichas de fincas de aportación
- II.- Fichas de fincas de resultado
- ANEXO:** Tabla de correspondencia entre fincas aportadas y resultantes.

CARPETA VII

- I.- Documentación gráfica - planos

CARPETA I

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

U.E. TURÍS – TRES FORQUES

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2008

PROMOTOR:

HOGARES URBANOS, S.L.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
U.E. TURÍS – TRES FORQUES
TEXTO REFUNDIDO – JUNIO 2008**

CARPETA I

I.- MEMORIA

1/ INTRODUCCIÓN

- a) Formulación: El Urbanizador.
- b) Normativa y Planeamiento.
- c) Objetivos y efectos.

2/ ACTUACIONES PRÁCTICAS REALIZADAS.

- a) Trabajos de campo.
- b) Información catastral.
- c) Reuniones con los interesados.

3/ DEFINICION DE LA UNIDAD REPARCELABLE

- a) Delimitación.
- b) Principales determinaciones del Planeamiento.
- c) Linderos
- d) Estado actual de los terrenos.

4) PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DE LA ACTUACIÓN.

- a) La retribución al Urbanizador.
- b) Otras cuestiones.

5). CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

6). CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE ADJUDICACIÓN.

7). CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

8). CARGAS DE LA ACTUACIÓN.

II.- INTERESADOS, FINCAS DE APORTACIÓN Y DERECHOS INDIVIDUALES.

- a) Relación de propietarios y descripción de las fincas de aportación.
- b) Indemnizaciones compensatorias.

III.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO Y PROPUESTA DE SU ADJUDICACIÓN.

- a) Fincas con aprovechamiento lucrativo.
- b) Suelos dotacionales públicos.
- c) Adjudicación al Ayuntamiento de suelos dotacionales.
- d) Propuesta de adjudicación a los interesados, de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

IV.- LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

V.- OPERACIONES REGISTRALES DERIVADAS DE LA REPARCELACIÓN.

- a) Inscripción de las fincas de resultado, rectificaciones de cabida y de cualquier otra circunstancia descriptiva
- b) Segregaciones y restos de fincas matrices.
- c) Cargas preexistentes que desaparecen.
- d) Afección de las fincas de resultado.

VI. BENEFICIOS FISCALES.

ANEXO: CUADRO REPRESENTATIVO DE PROPIETARIOS INTERESADOS, FINCAS DE APORTACIÓN Y CUANTÍA DE SU DERECHO.

MEMORIA

I.- MEMORIA

1/ INTRODUCCIÓN

Según la definición contenida en el artículo 169.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV):

"La Reparcelación es la actividad de ejecución de planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho."

a) Formulación: El Urbanizador.

De conformidad con lo previsto en el artículo 169.5 de la LUV, *"el proyecto de reparcelación forzosa puede ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración Actuante"*.

El presente proyecto de reparcelación forzosa lo formula la mercantil HOGARES URBANOS S.L., en ejecución del Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), para el desarrollo urbanístico, en régimen de gestión indirecta, de la Unidad de Ejecución Turis-Tres Forques, de suelo urbano residencial, delimitada por el Plan de Reforma Interior, modificadorio del PGOU de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución de 9 de mayo del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, cuyo PAI fue aprobado, con adjudicación a la meritada entidad mercantil, en condición de Agente Urbanizador, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 28 de julio de 2006, cuya resolución ha quedado inscrita en el Registro de Programas de la Comisión Territorial de Urbanismo, habiendo sido publicada en el BOP de Valencia, nº 236, de fecha 4 de octubre de 2006.

b) Normativa y Planeamiento.

Es de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana (en adelante ROGTU) así como la legislación estatal vigente aplicable con carácter básico, pleno o supletorio, y especialmente el Real Decreto 1.093/1997, 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 (en adelante RD.1093/97).

Asimismo son de aplicación la normativa y determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de diciembre de 1988, desarrollado y complementado por el Plan Especial de

Protección del Casco Histórico de Patraix, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 15 de octubre de 1993, y modificado por el Plan de Reforma Interior de Mejora, aprobado definitivamente por Resolución de 9 de mayo del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por el que fue delimitada la Unidad de Ejecución Turis-Tres Forques, de suelo urbano residencial, que constituye el objeto del PAI que se desarrolla.

c) Objetivos y efectos.

En cuanto a su objeto, el propio artículo 169.3 de la LUV, señala como tal:

“a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables...”

Mediante el presente proyecto se materializan todos y cada uno de los objetivos dichos en relación con los terrenos incluidos en el ámbito de la UE Turis-Tres Forques del PGOU de Valencia.

De acuerdo con el artículo 180.2 de la LUV, la Reparcelación Forzosa producirá los efectos previstos en los Arts. 168 a 170 del Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante TR/92), a cuyo articulado nos remitimos en evitación de inútiles transcripciones.

En la redacción de este Proyecto se siguen, básicamente los distintos epígrafes de los artículos 175 (contenido) y 176 (determinaciones) de la LUV.

Con el fin de sintetizar la aplicación práctica de las determinaciones del presente proyecto, y facilitar la comprensión del mismo, adjunto se acompañan diversos Anexos, en los que se contienen y concretan los resultados fácticos y económicos de la reparcelación, a los que se hacen, en esta memoria, las oportunas referencias puntuales.

2/ ACTUACIONES PRÁCTICAS REALIZADAS.

a) Trabajos de campo.

Desde el inicio de los trabajos preparatorios del proyecto se han realizado múltiples visitas de inspección al área reparcelable, al efecto de conocer la misma con detalle, y especialmente para comprobar in situ las mediciones y el estado de los terrenos.

En dicho trabajos han intervenido los profesionales que integran el equipo redactor del proyecto.

b) Información Catastral.

Se solicita y obtiene la información catastral, tanto gráfica como de titularidades, relativa al ámbito de la Actuación.

c) Reuniones con los interesados.

Al efecto de obtener la información relativa a los propietarios y demás afectados por el procedimiento reparcelatorio, se han mantenido reuniones individuales con algunos de los interesados conocidos, que mostraron su intención de colaborar en la redacción del proyecto durante la tramitación del PAI, al efecto de que aportaran sus títulos y expusieran cualesquiera cuestiones relacionadas con sus terrenos o derechos.

3) DEFINICION DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

Interesa dejar constancia que la base topográfica de este proyecto ha sido confeccionada expresamente por el urbanizador a los efectos del Programa dicho, previa la obtención de información gráfica catastral.

a) Delimitación.

Como antes dijimos, el área reparcelable, coincide con la UE Turis-Tres Forques, delimitada por el Plan Interior de Reforma, modificadorio del PGOU de Valencia, aprobado por Resolución de 9 de mayo del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

La exacta localización del ámbito reparcelable, así como sus límites quedan detallados en los correspondientes documentos gráficos que se acompañan a la presente memoria, y especialmente en los **Planos nº 1** de situación, **nº 2**, de delimitación, y en el **Plano nº 4** de Ordenación.

b) Principales determinaciones del Planeamiento.

Los datos globales que resultan del PGOU, de la Homologación y el Plan de Reforma Interior de mejora que delimita la Unidad de Ejecución base de la presente reparcelación, y de las mediciones realizadas con motivo de la formulación y redacción del PAI aprobado, son los siguientes:

- Superficie de la UE..... 2.507,20 m2.
- Red viaria 262,46 m2.
- Espacio Libre Privado (EL)..... 1.112,54 m2.
- Edificabilidad residencial..... 4.528,80 m2.t
- Parcelas edificables 1.132,20 m2..
- Aprovechamiento Tipo.....1,8063 m2.t/m2.s

c) Linderos

El ámbito del Área Reparcelable es continuo, y sus lindes son:

Norte: Avda. Tres Forques.

Sur: Edificios construidos que recaen a la calle Juan Bautista Corachán y a la calle Turis.

Este: calle Turís.

Oeste: edificios construidos que recaen a la avda. Tres Forques

d) Estado actual de los terrenos.

El ámbito del proyecto formulado se trata de un enclave de terreno prácticamente llano.

La mayor parte de los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Plan formulado, están vacuos, pero existen sobre el mismo dos naves y dos edificios compuestos de bajos comerciales y viviendas, sitios en la Calle Turis,

nº 8 y 10, que deberán destruirse para la urbanización del ámbito que nos ocupa, al ser incompatibles con el desarrollo de la Actuación.

Es de hacer notar que son edificaciones antiguas, deficientemente conservadas, más aún, en el caso de las naves, cuya situación entendemos que podría llegar a ser susceptible de ser calificada como ruina legal.

Se puede apreciar el estado de los terrenos y de las edificaciones indicados, en el reportaje fotográfico acompañado como anexo nº CUATRO de la memoria del PRI Turis-Tres Forques en cuya ejecución se formula el presente proyecto de reparcelación, al que nos remitimos.

4) PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁMBITO.

a) Retribución al Urbanizador.

La forma de retribución al urbanizador establecida en el Programa aprobado es la de pago en especies, esto es, en terrenos edificables, fijando el coeficiente de cesión de suelo edificable al Urbanizador en un 19,32%.

No obstante, todos los propietarios, recibida la comunicación individual prevista en el artículo 166 de la LUV, en ejercicio del derecho que les confiere el Programa aprobado, , han solicitado del Urbanizador el pago en metálico de acuerdo con lo establecido en el art. 167 .3 de la LUV.

Se acompañan, en **Carpeta III** y **Carpeta IV**, copia del convenio del PAI y de las comunicaciones practicadas y solicitudes de pago en metálico recibidas.

B) Pago en efectivo: Cuotas de Urbanización.

Los propietarios que resulten adjudicatarios de parcelas de resultado, pagarán en metálico la retribución debida al Urbanizador, por su inversión de 211.726,40 €, con más el IVA aplicable, que debe ser soportada por el total aprovechamiento de 4.528,80 m2 t.

En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 181.1 de LUV las cuotas de urbanización y su imposición deberán ser aprobadas por la Administración actuante, y su tramitación puede hacerse conjuntamente con el proyecto de reparcelación, por lo que a tal efecto, se acompaña al presente el proyecto para la imposición de cuotas de urbanización, como **Anexo II** de la **Carpeta V**.

b) Otras cuestiones.

No se observa otra problemática en el ámbito.

5). CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

Se han seguido los principios reguladores de la reparcelación fijados en el artículo 170 de la LUV.

Los propietarios, y demás interesados, durante la fase de exposición al público podrán realizar las alegaciones que estimen oportunas sobre la superficie indicada. En caso de disconformidad deberán presentar la medición de su parcela en proyecto realizado por técnico competente.

De conformidad con el artículo 172 de la LUV, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas iniciales respectivas, y, en este caso, tratándose de suelo urbano, se corresponde al 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto (1,8063 m2.t/m2.s).

No obstante, por aplicación del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Valencia, de fecha 7 de septiembre de

1992, en relación con el art.3.20 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, en los términos que se precisan en la base II de la Alternativa Técnica del PAI base de la presente reparcelación, resulta que el coeficiente de reparto de aprovechamientos aplicable a los propietarios nº 1, 3 y 4, es de 1,9400 m².t/m².s, resultado de dividir el aprovechamiento objetivo del ámbito (4.528,80 m².t) por 2.334, 43 m².s, cifra resultante de restar a la superficie total del ámbito, la superficie de terreno destinado a Espacio Libre dotacional privado que le corresponde asumir a Hogares Urbanos, S.L, según las determinaciones del PAI aprobado. (172,77 m².s).

Que el Ayuntamiento, al no titular propiedad alguna en el área reparcelable, y no ostentar derechos de aprovechamiento, por tratarse de suelo urbano, no figura incluido como adjudicatario de parcelas con aprovechamiento lucrativo, sin perjuicio, claro está, de las adjudicaciones que se le hacen de suelos dotacionales.

Como **Anexo** a esta **Carpeta** se adjunta Cuadro de Superficies Aportadas, en el que se reflejan los derechos de cada interesado y su cuota de participación.

6). CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE ADJUDICACIÓN.

Se considera que, dada la uniformidad de la tipología edificatoria, y la falta de influencia económica de la ubicación de las parcelas de resultado, todas tienen el mismo valor, siempre en relación con la edificabilidad neta que a cada una corresponde.

7). CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

En la adjudicación de parcelas resultantes, se han utilizado las reglas que a continuación se relacionan, todas ellas legalmente establecidas:

a) Proporcionalidad en la adjudicación.

Aplicable en virtud de lo dispuesto en el artículo 170 de la LUV, antes indicado y del artículo 397.3 del ROGTU.

En su virtud, el valor de las parcelas adjudicadas es proporcional a los derechos reconocidos a los afectados.

b) Parcela mínima y su configuración.

Según establece el artículo 174.6 de la LUV:

“No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación.”

En aplicación del anterior precepto, todas las fincas adjudicadas son de superficie igual o superior a la parcela mínima edificable, que se fija en el planeamiento vigente en 90 m² con una longitud de fachada mínima de 8 metros.

La configuración y características de las fincas resultantes, es adecuada para su edificación con arreglo al Plan.

c) Localización:

Conforme al artículo 174.3 de la LUV

“La finca adjudicada al propietario se formará si es posible con terrenos integrantes de su antigua propiedad.”

Se ha procurado hacer coincidir los propietarios de las parcelas resultantes con los propietarios de las parcelas originales, de forma que se cumpla este requisito superponiendo en la mayor proporción unas con otras.

Lógicamente, esta superposición no es total, debido a la necesidad de ubicar los suelos dotacionales y de conformar parcelas edificables con arreglo al planeamiento.

d) Ubicación del suelo con aprovechamiento lucrativo perteneciente al Ayuntamiento.

Como se dijo, el ayuntamiento no titula propiedad alguna de terrenos en el área reparcelable, por lo que, no se le adjudica parcela alguna con aprovechamiento lucrativo.

e) Fincas independientes / adjudicación proindiviso.

Con arreglo al artículo 174.6 de la LUV, en relación con el artículo 408.1 del ROGTU, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios que su derecho individual no alcance para la adjudicación de parcela independiente, tal cual ocurre con la finca D de resultado, y ello sin perjuicio de su evitación a través de los requerimientos recíprocos regulados y previstos por el artículo 174.7 de la LUV.

f) Adjudicación por exceso.

No se producen excesos ni defectos en las adjudicaciones.

g) Adjudicación de todas las superficies susceptibles de propiedad privada:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 97 RGU toda la superficie que con arreglo al Plan, sea susceptible de propiedad privada, deberá ser objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación, lo cual queda cumplido en el presente proyecto.

8). CARGAS DE LA ACTUACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 168 de la LUV corresponde a los propietarios sufragar, además de los correspondientes a los conceptos que en el mismo específicamente se establecen, los gastos expresados en los arts. 155.1 y 166.1 d) del TR/92, lo que trasladado al caso que nos ocupa, y de acuerdo con lo establecido en el presupuesto de cargas del Programa de Actuación Integrada, se concretan en las siguientes partidas:

CARGAS DE URBANIZACIÓN

	1. Gastos iniciales	Base Imponible	IVA 16%
1.01	Publicaciones	3.305,57	
1.02	Tasas inf. Urbanísticas y Planeamiento	636,83	
1.03	Topografía inicial	901,52	
	SUMA GASTOS INICIALES	4.843,92	775,03
	2. Proyectos		
2.01	Programa de Actuación Integrada	5.709,61	
2.02	Proyecto de Urbanización	5.107,27	
2.03	Proyectos Electricos	1.983,34	
2.04	Proyecto de Seguridad y Salud	300,51	
2.05	Proyecto Control de Calidad	300,51	
2.06	Letrado Asesor	6.022,14	
	SUMA PROYECTOS Y HONORARIOS	19.423,38	3.107,74
	3. Gastos de Reparcelación		
3.01	Topografía	601,01	
3.02	Proyecto de Reparcelación	4.507,59	
3.03	Notario	3.606,07	
3.04	Registro	4.507,59	
	SUMA GASTOS DE REPARCELACIÓN	13.222,26	2.115,56
	4. Obras de Urbanización		
4.01	Presupuesto Obra Civil	59.507,73	
4.02	Demoliciones	12.020,24	
4.03	Instalación Alumbrado Público	18.596,77	
4.04	Baja, Media T. Y C. Transformación	49.499,36	
4.05	Control de Calidad	1.202,02	
4.06	Tasas Industria e Iberdrola	601,01	
	SUMA OBRAS DE URBANIZACIÓN	141.427,13	22.628,34
	5. Dirección de Obra		
5.01	Dirección O. Civil	1.622,73	
5.02	Dir. Instalaciones	1.983,34	
	SUMA DIRECCION DE OBRA	3.606,07	576,97
	6. Gastos y beneficio del Urbanizador		
6.01	Gastos Generales 10%	18.252,27	
6.02	Beneficio 6%	10.951,37	
	SUMA GASTOS Y BENEFICIO	29.203,64	4.672,58
	TOTALES	211.726,40	33.876,22
	TOTAL GENERAL CON IVA	245.602,62	

No obstante, y en relación con el anterior presupuesto, deben hacerse las siguientes precisiones:

a) Los gastos de urbanización incorporan los siguientes conceptos: Coste de las obras de vialidad, suministro de agua, energía eléctrica y gas, alumbrado, movimiento de tierras, seguridad e higiene, red de saneamiento, red de telefonía y jardinería.

Todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro, de conformidad con el artículo 168 citado, con cargo a las compañías que prestaran los servicios, salvo de la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación y sin perjuicio de las

provisiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

La liquidación exacta de los costes de urbanización, atribuibles a cada propietario, se realizará en la cuenta de liquidación de los costes definitiva, una vez recibidas y liquidadas las obras.

b) Para la valoración de las construcciones a demoler se ha utilizado el criterio establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, al que remite la legislación sobre valoraciones aplicable.

A su vez, la citada Ley de Expropiación se remite en su art. 43 al valor real de los bienes, obtenido dicho valor mediante la aplicación de los criterios estimados.

Dicha valoración viene referida al momento en que se inicie el expediente reparcelatorio, con el sometimiento a información pública del proyecto de reparcelación, de conformidad con el artículo 405 del ROGTU.

Las construcciones existentes en el ámbito reparcelatorio que por ser incompatibles con la Actuación, deben ser destruidas, se concretan y valoran en las tasaciones que se acompañan como **Carpeta II**, elaboradas por el Arquitecto Superior, Don R. Selva Ros.

Las edificaciones tasadas y la valoración resultante de la tasación son las siguientes:

1/ Edificio compuesto de 3 naves almacén de una sola planta.

Ubicadas en la parcela A.

Valoración: 53.691,63 Euros.

2/ Edificio compuesto de planta baja y tres altas, sito en la calle Turís

nº 8.

Ubicado en la parcela C.

Valoración: 95.279,45 Euros.

2/ Edificio compuesto de planta baja y planta alta, sito en la calle Turís

nº 10.

Ubicado en la parcela D.

Valoración: 26.079,75 Euros

c) El presupuesto establecido para el coste aproximado de obtención de las Certificaciones Registrales y para la inscripción Registral, así como de las publicaciones (prensa, diarios oficiales, correo...), tiene carácter orientativo, y deberá acreditarse y justificarse con motivo de la liquidación definitiva de la reparcelación.

d) Indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

No existen.

e) Todas las cargas del Programa, se sufragarán por los adjudicatarios de parcelas, proporcionalmente a los aprovechamientos correspondientes a la parcela adjudicada.

II.- INTERESADOS, FINCAS DE APORTACIÓN Y DERECHOS INDIVIDUALES.

a) Relación de propietarios y descripción de las fincas de aportación.

Con carácter general, puede decirse que la delimitación de la UE Turis-Tres Forques del PGOU de Valencia, que constituye el ámbito de actuación, coincide con los lindes de las fincas particulares.

Obviamente, es necesario que se haga constar en el proyecto cualquier variación que en su titularidad comporte la actuación reparcelatoria, y ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.2 y 3 del RD 1093/97, que establecen:

“2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del registro no coincidieren con los del proyecto.”

Así pues, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 176.2 y 3 de la LUV, se procede a establecer la descripción y datos de interés de las fincas de aportación.

A efectos de lograr una mayor claridad y concreción, se adjunta cuadro resumen donde se especifica el porcentaje de derechos de cada propietario, los aprovechamientos a los que da derecho este porcentaje y los que realmente se adjudican a cada uno.

Propietario nº 1:

*** Datos personales:**

NOMBRE: D^a Maria y D^a Amparo Olmos Aparisi.

DNI: 19.262.611 y 19.759.524

DIRECCIÓN: Avda. Alfahuir, nº 45

POBLACION : Valencia.

NOMBRE: D. Ramón Olmos Tarín.

DNI : 19.385.105

DIRECCIÓN: Avda. Alfahuir, nº 45

POBLACION : Valencia.

NOMBRE: RESIDENCIAL EDIVAL, S.A.

CIF : A-96661384.

DIRECCIÓN: Avda. Alfahuir, nº 45

POBLACION : Valencia.

*** Aportación:** Aportan la siguiente parcela:

A.-

DESCRIPCIÓN: " Edificio almacén de una sola planta, compuesto de tres naves o cuerpos separados e independientes entre sí, a los que corresponden los números uno, tres y cinco de la calle Camino Viejo de Torrente, hoy números 33, 35 y 37 de la calle de Tres Forques, respectivamente; con una superficie aproximada cada nave o cuerpo, de ciento

noventa y cinco, doscientos veinticinco y ciento diez metros diecinueve decímetros cuadrados, respectivamente; lindante por frente el Camino de Viejo de Torrente, hoy calle de Tres Forques; por la derecha entrando, en una línea de cuatro metros veinticinco centímetros, con terrenos de la señora viuda de Don José Calatayud; por la izquierda entrando la calle de Valencia del poblado de Patraix, y por espaldas con terreno de las Monjas de la Sagrada Familia, testamentaria de Doña Josefa Fortuny”.

TITULO: Pertenece a Doña Amparo y D^a María Olmos Aparisi, un 20% del pleno dominio, con carácter privativo, por título de herencia, a cada una de ellas.

Por título de herencia y compraventa, respectivamente, con carácter privativo, les pertenece a cada una de estas señoras un 13,3333% del pleno dominio.

A Don Ramón Olmos Tarín, le pertenece un 11,1111% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.

A Residencial Edival, S.A, le pertenece un 22,2222% del pleno dominio por título de compraventa.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia, nº 2, al folio 194, tomo 2.138, libro 576, sección Cuarta Afueras, Inscripción 5^a, finca 3025

REFERENCIA CATASTRAL: 4316321YJ2741E/0001AT

4316301YJ2741E/0001MT

SUPERFICIE A EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN: De acuerdo con la medición practicada por los redactores del proyecto, la superficie de esta parcela es de 559,35 m².

Coeficiente: 23,96 %

Derecho: 1.085,16 m².t.

Propietario nº 2:

*** Datos personales:**

NOMBRE: Hogares Urbanos, S.L.

CIF: B-96685557

DIRECCIÓN: Periodista Azzati, 9, Pta.12.

POBLACION: Valencia.

*** Aportación:** Aportan la siguiente parcela:

B.-

DESCRIPCIÓN: " URBANA. Solar en Valencia, antes poblado de Patraix, calle de Turis, números 4 y 6. Tiene una superficie total de mil setecientos ochenta y dos metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados, de los que cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados son edificables, y el resto zona verde, hoy dotacional privado (espacio libre) y viales. Linda: frente, dicha calle, derecha entrando, de Francisco Montesinos, hoy naves comerciales de la familia Olmos Aparisi; y por los deman puntos, terrenos que fueron de D^a Josefa Fortuñ Albors, hoy izquierda, edificios construidos que recaen a la calle J. Bautista Corachan y Calle Turis; y fondo, edificio construido que recae a la Avda. Tres Forques”

TITULO: Le pertenece por compra a la mercantil Jumin, S.A, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Carlos Salto Dolla, con fecha 20 de diciembre de 2000, nº 3.175 de protocolo.

CARGAS: Libre.

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia, nº2, tomo 2.368, libro 806 de la Sección 4º-A de Afueras, folio 197, finca nº 58.009.

REFERENCIA CATASTRAL:

Correspondiente al nº 6 de la calle Turís.

1ª) Referencia catastral: 4316302 YJ2741E/0001/KT.

Número Fijo: 124467

Correspondiente al nº 4 de la calle Turís:

2ª) Referencia catastral: 4316303 YJ2741E/ 0001/OT.

Número Fijo: 124466

SUPERFICIE A EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN: De acuerdo con la medición practicada por los redactores del proyecto, la superficie de esta parcela es de 1.776,59 m2.

Coficiente: 68,70%

Derecho: 3.111,40 m2.t.

Propietarios nº 3A, 3B, 3C, 3D y 3E:

APORTACIÓN: Aportan la siguiente parcela:

C:

Edificio sito en Valencia, calle Turís, número 8, compuesto de dos plantas bajas con desnulados y escalera en el centro que conduce a tres pisos altos con dos habitaciones cada uno; mide nueve metros cincuenta centímetros de frontera, por doce de profundidad o sea ciento catorce metros, con lindes: izquierda entrando, José Fortuny; derecha, con la de Vicente Raga; y espaldas, con la del Sr. Fortuny.

SUPERFICIE A EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN: De acuerdo con la medición practicada por los redactores del proyecto, la superficie de esta parcela es de 107,65 m2.

El anterior edificio pertenece a los propietarios que a continuación se indican, en la proporción que así mismo se señala, y que se corresponde con la cuota de participación en elementos comunes que cada uno titula por la unidad edificatoria que le pertenece, igual para todos, y ascendente a una octava parte, de conformidad con el artículo 393 del Código Civil, habida cuenta que en el título edificatorio no existe atribución distinta de cuotas de participación.

Propietario nº 3 A

***Datos personales**

NOMBRE: Los esposos Don Francisco Moret Martínez y Dª Mª Begoña Gea Fernández.

DNI: 22.535.758-J y 24.317.143-W, respectivamente.

DIRECCIÓN: c/ Plana de Utiel, nº 6.

POBLACION: Puzol.

Es titular de los siguientes departamentos:

1º.- DESCRIPCIÓN: La planta baja de la izquierda entrando, del edificio descrito como finca C.

TITULO: Les pertenece, en pleno dominio, con carácter ganancial, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Torrent, Don Agustín Verdera Server, con fecha 22 de agosto de 2005.

CUOTA:1/8

CARGAS: Afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir del 10 de noviembre de 2005, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, al tomo 2733, libro 33, folio 222, finca 1.636, Sección 7ª, inscripción 2ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 4316304YJ2741E/0002TY.

Coeficiente: 0,58 %

Derecho: 26,105 m2/t.

2º.- DESCRIPCIÓN: La habitación de la izquierda entrando del piso primero, o sea la primera puerta, del edificio descrito como finca nº C.

TITULO: Les pertenece, en pleno dominio, con carácter ganancial, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Torrent, Don Agustín Verdera Server, con fecha 22 de agosto de 2005.

CUOTA:1/8

CARGAS: Afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir del 10 de noviembre de 2005, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, al tomo 2866, libro 166, folio 29, finca 7644, Sección 7ª, antes 6630 (sección 4ª), inscripción 1ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 4316304YJ2741E/0003YU

Coeficiente: 0,58 %

Derecho: 26,105 m2/t.

3º.-DESCRIPCIÓN: La habitación de la izquierda entrando del piso segundo, o sea la tercera puerta, del edificio descrito como finca nº C.

TITULO: Les pertenece, en pleno dominio, con carácter ganancial, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Torrent, Don Agustín Verdera Server, con fecha 22 de agosto de 2005.

CUOTA: 1/8

CARGAS:

a)Afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir del 2 de enero de 2004, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

b)Afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir del 10 de noviembre de 2005, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, al tomo 2291, libro 729, folio 157, finca 6.630/1, inscripción 5ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 4316304YJ2741E/0005I0

Coeficiente: 0,58%
Derecho: 26,105 m2/t.

4º.-DESCRIPCIÓN: La habitación de la izquierda entrando del piso tercero, o sea la quinta puerta, del edificio descrito como finca C.

TITULO: Les pertenece, en pleno dominio, con carácter ganancial, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Torrent, Don Agustín Verdura Server, con fecha 22 de agosto de 2005.

CUOTA: 1/8

CARGAS:

a)Afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir del 1 de enero de 2004, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

b)Afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir del 10 de noviembre de 2005, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, al tomo 2353, libro 791, folio 188, finca 6.630/2, inscripción 4ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 4316304YJ2741E/0007PA

Coeficiente: 0,58 %

Derecho: 26,105 m2.t.

Propietario nº 3 B:

***Datos personales**

NOMBRE: Don Vicente, Don Primitivo y Dª Desamparados Arocas Olmos.

DNI:

DIRECCIÓN: c/ Berní i Catalá, nº 49-Pta 3ª.

POBLACION: 46.019 Valencia.

DESCRIPCIÓN: La planta baja de la derecha entrando, del edificio descrito como finca nº C.

TITULO: Les pertenece, en pleno dominio, por terceras partes iguales indivisas, con carácter privativo, por herencia formalizada en escritura autorizada por el Notario de La Cañada, Don Francisco Martínez García, con fecha 9 de agosto de 1947.

CUOTA: 1/8

CARGAS: Libre de ellas.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, al tomo 247, libro 168, folio 216, finca 6.630, inscripción 11ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 4316304YJ2741E/0001RT

Coeficiente: 0,58%

Derecho: 26,105 m2/t.

Propietario nº 3 C:

***Datos personales**

NOMBRE: Los cónyuges Don Baldomero Ruiz Pradas y Doña Juana Altozano Manjón.

DNI: 70.640.105-K y 70.639.927-G

DIRECCIÓN: c/ Turís, nº 8-Pta. 2ª.

POBLACION: 46.018 Valencia.

DESCRIPCIÓN: La habitación de la derecha entrando del piso primero, o sea la segunda puerta, del edificio descrito como finca nº C.

TITULO: Les pertenece, en pleno dominio, con carácter ganancial, mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alboraya, Don José María Cid Fernández, con fecha 13 de julio de 2000, nº 1.813 de protocolo.

CUOTA: 1/8

CARGAS: Libre de ellas

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, al tomo 247, libro 168, folio 216, finca 6.630, inscripción 11ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 4316304YJ2741E/0004UI

Coeficiente: 0,58%

Derecho: 26,105 m2/t.

Propietario nº 3 D:

***Datos personales**

NOMBRE: Dª Piedad Soriano Lacalle.

DNI:

DIRECCIÓN: c/ Turís, nº 8-Pta. 4ª.

POBLACION: 46.018 Valencia.

DESCRIPCIÓN: La habitación de la derecha entrando del piso segundo, o sea la cuarta puerta, del edificio descrito como finca nº C.

TITULO: Le pertenece, en pleno dominio, con carácter privativo, mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Valencia, Don Rafael Nebot Pellicer, con fecha 19 de enero de 1978.

CUOTA: 1/8

CARGAS: Libre de ellas.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, al tomo 1.771, libro 298, folio 185, finca 6.630, inscripción 26ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 4316304YJ2741E/00060P

Coeficiente: 0,58 %

Derecho: 26,105 m2.t.

Propietario nº 3 E:

***Datos personales**

NOMBRE: D. Ignacio Vicent Almar.

DNI: 24.365.461-C

DIRECCIÓN: Avda. Cardenall Benlloch, nº 43-13ª.

POBLACION: Valencia.

DESCRIPCIÓN: La habitación de la derecha entrando del piso tercero, o sea la sexta puerta, del edificio descrito como finca C.

TITULO: Le pertenece, en pleno dominio, con carácter privativo, por compraventa autorizada ante el Notario de Valencia, Don Jorge Cano Rico, con fecha 3 de octubre de 2005.

CUOTA: 1/8

CARGAS:

a)La hipoteca objeto de la inscripción 4ª, a favor de Banco Pastor, S.A, constituida mediante escritura pública otorgada el día 2 de mayo de 1997, ante

el Notario de Valencia, Don Salvador Moratal Margarit, para responder de VEINTICUATRO MIL CUARENTA EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS de principal, al interés del 6%.

b) Afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir del 22 de diciembre de 2005, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, al tomo 2.490, libro 932, folio 121, finca 6.630/3, inscripción 6ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 4316304YJ2741E/0008AS

Coficiente: 0,58%

Derecho: 26,105 m2/t.

Propietario nº 4:

*** Datos personales:**

NOMBRE: Dª Irene Soriano Sanchis.

DNI: 19.366.273-C.

DIRECCIÓN: c/ Islas Canarias, nº 128-4-23.

POBLACION: Valencia.

NOMBRE: Don Rodrigo Soriano Sanchis.

DNI: 19.409.367-N.

DIRECCIÓN: c/ Doctor Marco Merenciano, nº 26-6-22-D.

POBLACION: Valencia.

NOMBRE: Don Rodrigo Soriano Molla.

DNI:

DIRECCIÓN: c/ Doctor Marco Merenciano, nº 26-6-22-D.

POBLACION: Valencia.

*** Aportación:** Aportan la siguiente parcela:

D.-

DESCRIPCION: Casa habitación, calle Turis, número 10, compuesto de planta baja y una planta alta, de una superficie construida de 73,15 metros cuadrados. Con lindes: frente, calle Turis, izquierda, Edificio calle Turis nº 12; derecha, edificio calle Turis, nº 8; y espaldas, con edificios sitos en calle Juan Bautista Corachán, nº 4.

TITULO.- Les pertenece, la nuda propiedad, por mitades indivisas, a los Sres. Soriano Sanchis, por título de donación con carácter privativo; a Don Rodrigo Soriano Molla, el 100% del usufructo vitalicio de la herencia, por título de donación con carácter privativo.

REFERENCIA CATASTRAL: 4316305YJ2741E/0001DT y
4316305YJ2741E/0002FY

CARGAS: Libre de ellas

INSCRIPCION: En el Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, Sección 4ª, al tomo 1.943, libro 389, folio 43, finca 40.206, inscripción 1ª.

SUPERFICIE A EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN: De acuerdo con la medición practicada por los redactores del proyecto, la superficie de esta parcela es de 63,61 m2.

Coeficiente: 2,72%
Derecho: 123,40 m2.t

III.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO Y PROPUESTA DE SU ADJUDICACIÓN.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7.8 del RD.1093/1997, se procede a continuación a describir las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de reparcelación, adjuntándose plano de las fincas de resultado (**Plano nº 5**), para mayor claridad y exactitud.

a) Fincas con aprovechamiento lucrativo.

Finca A:

Descripción: "Urbana. Parcela, de uso residencial, calificada con arreglo al planeamiento vigente, en parte como edificable, y el resto como espacio libre de uso privado, situada en término de Valencia, incluida en la Unidad de Ejecución Turís-Tres Forques

Superficie: 496,56 m2.

Superficie edificable: 271,29 m2.

Superficie espacio libre: 225,27 m2.

Lindes: Norte, Avda. Tres Forques; Sur, espacio libre privado asignado a la parcela de resultado B; Este, parcela de resultado B; y Oeste, edificios construidos que recaen a la avda. Tres Forques.

Cargas: Queda afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional ascendiente a 50.732,43. Euros.

Aprovechamiento: 1.085,16 m2.t

Finca B:

Descripción: "Urbana. Parcela, de uso residencial, calificada con arreglo al planeamiento vigente, en parte como edificable, y el resto como espacio libre de uso privado, situada en término de Valencia, incluida en la Unidad de Ejecución Turís-Tres Forques.

Superficie: 1.563,95 m2

Superficie edificable: 760,26 m2.

Superficie espacio libre: 803,69 m2.

Lindes: Norte, Avda. Tres Forques y espacio libre de la parcela de resultado A; Sur, Edificios construidos que recaen a la calle Juan Bautista Corachán y parcela D; Este, parcela C, destinada a formar parte de la calle Turis; y Oeste, edificios construidos que recaen a la avda. Tres Forques.

Cargas: Queda afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional ascendiente a 142.171,98 Euros.

Aprovechamiento: 3.041,04 m2.t

Finca D:

Descripción: "Urbana. Parcela, de uso residencial, calificada con arreglo al planeamiento vigente, en parte como edificable, y el resto como espacio libre de uso privado, situada en término de Valencia, incluida en la Unidad de Ejecución Turís-Tres Forques

Superficie: 184,23 m2.

Superficie edificable: 100,65 m².

Superficie espacio libre: 83,58 m².

Lindes: Norte, parcela de resultado B; Sur, edificios construidos que recaen a la calle Juan Bautista Corachán y a la calle Turis; Este, parcela C, destinada a formar parte de la calle Turis; y Oeste, espacio libre privado asignado a la parcela de resultado B edificios construidos que recaen a la avda. Tres Forques.

Cargas: Queda afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional ascendiente a 18.822,01 Euros.

Aprovechamiento: 402,60 m².t

b) Suelos dotacionales públicos.

De acuerdo con el planeamiento base de la presente reparcelación, los suelos con reserva de uso dotacional público, son los siguientes:

PARCELA VIAL C:

Descripción: “ Urbana. Parcela destinada a vial, concretamente al designado como calle Turis, situada en término de Valencia, incluida en la Unidad de Ejecución Turis-res Forques, del PGOU de Valencia. Ocupa una superficie de 262,46 metros cuadrados; linda: Norte, Avda. Tres Forques; Sur, Edificios calle Turís nº 12; Este, calle Turís; y Oeste, parcelas de resultado B y D.”

Cargas: Libre.

c) Adjudicación al Ayuntamiento de suelos dotacionales.

En cumplimiento de lo que dispone el artículo 169.3 C) de la LUV, se adjudican al Ayuntamiento de Valencia, libres de cargas, los suelos de carácter dotacional descritos en el apartado anterior.

d) Propuesta de adjudicación a los interesados, de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 176.4 de la LUV y 7 del R.D. 1093/97, se efectúa la propuesta de adjudicación de las fincas de resultado a los titulares que les corresponden, por subrogación o cesión obligatoria, en cada los casos, según se especifica.

Así pues, se formalizan las adjudicaciones siguientes:

Propietario nº 1:

D^a Maria y D^a Amparo Olmos Aparisi.

D. Ramón Olmos Tarín.

Residencial Edival, S.A

Derecho: 23,96%, equivalente a 1.085,16 m² de aprovechamiento.

Adjudicación: Se les adjudica, en pleno dominio y proindiviso, la finca de resultado A, en las siguientes proporciones:

* A Doña Amparo Olmos Aparisi, un 33,3333%, con carácter privativo.

* A Doña María Olmos Aparisi, un 33,3333%, con carácter privativo.

* A Don Ramón Olmos Tarín, un 11,1111%, con carácter privativo.

* A Residencial Edival, S.A, un 22,2222%.

Coeficiente de adjudicación: 23,96 %, equivalente a 1.085,16 m2 de aprovechamiento.

Diferencias de adjudicación: Con dicha adjudicación no se producen defectos ni excesos de aprovechamiento apreciables.

Causa de la adjudicación: La adjudicación trae causa de la finca de aportación nº A.

Carga Urbanística: Resulta pues en definitiva que la parcela adjudicada está afecta al pago de la cuota de urbanización, que se fija con arreglo a las cargas establecidas en el programa en 50.732,43 euros, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanística.

Propietario nº 2:

Hogares Urbanos, S.L.

Derecho: 68,70 %, equivalente a 3.111,40 m2 de aprovechamiento.

Adjudicación: Se les adjudica, en pleno dominio, la finca de resultado B y un 17,47% del pleno dominio de la finca de resultado D.

Coeficiente de adjudicación: 68,70 %, equivalente a 3.111,40 m2 de aprovechamiento.

Diferencias de adjudicación: Con dicha adjudicación no se producen defectos ni excesos de aprovechamiento apreciables.

Causa de la adjudicación: La adjudicación trae causa de la finca de aportación nº B.

Carga Urbanística: Resulta pues en definitiva que las parcelas adjudicadas están afectas al pago de la cuota de urbanización, que se fija con arreglo a las cargas establecidas en el programa en 142.171,98 euros, en el caso de la finca de resultado B, y en 3.289,41 €, en el caso del 17,47% que se le adjudica de la parcela D, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanística.

Propietario nº 3A:

Los esposos Don Francisco Moret Martínez y D^a Begoña Gea Fernández.

Derecho: 2,31 %, equivalente a 104,42 m2 de aprovechamiento.

Adjudicación: Se les adjudica, con carácter ganancial, un 25,94% del pleno dominio de la finca de resultado D.

Coeficiente de adjudicación: 2,31 %, equivalente a 104,42 m2 de aprovechamiento.

Diferencias de adjudicación: Con dicha adjudicación no se producen defectos ni excesos de aprovechamiento apreciables.

Causa de la adjudicación: La adjudicación trae causa de 4/8 partes de la finca de aportación C.

Carga Urbanística: Resulta pues en definitiva que el 25,94% de la parcela adjudicada está afecta al pago de la cuota de urbanización, que se fija con arreglo a las cargas establecidas en el programa en 4.881,75€, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanística.

Propietario nº 3B.-

Don Vicente, Don Primitivo y D^a Desamparados Arocas Olmos

Derecho: 0,58 %, equivalente a 26,105 m2 de aprovechamiento.

Adjudicación: Se les adjudica, por terceras partes iguales indivisas, con carácter privativo, un 6,485% del pleno dominio de la finca de resultado D.

Coeficiente de adjudicación: 0,58 %, equivalente a 26,105 m2 de aprovechamiento.

Diferencias de adjudicación: Con dicha adjudicación no se producen defectos ni excesos de aprovechamiento apreciables.

Causa de la adjudicación: La adjudicación trae causa de 1/8 parte de la finca de aportación C.

Carga Urbanística: Resulta pues en definitiva que el 6,485% de la parcela adjudicada está afecta al pago de la cuota de urbanización, que se fija con arreglo a las cargas establecidas en el programa en 1.220,44€, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanística.

Propietario nº 3C.-

Los cónyuges Don Baldomero Ruiz Pradas Vicente y Doña Juana Altozano Manjón.

Derecho: 0,58 %, equivalente a 26,105 m2 de aprovechamiento.

Adjudicación: Se les adjudica, con carácter ganancial, un 6,485% del pleno dominio de la finca de resultado D.

Coeficiente de adjudicación: 0,58 %, equivalente a 26,105 m2 de aprovechamiento.

Diferencias de adjudicación: Con dicha adjudicación no se producen defectos ni excesos de aprovechamiento apreciables.

Causa de la adjudicación: La adjudicación trae causa de 1/8 parte de la finca de aportación C.

Carga Urbanística: Resulta pues en definitiva que el 6,485% de la parcela adjudicada está afecta al pago de la cuota de urbanización, que se fija con arreglo a las cargas establecidas en el programa en 1.220,44€, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanística.

Propietario nº 3D.-

D^a Piedad Soriano Lacalle

Derecho: 0,58 %, equivalente a 26,105 m2 de aprovechamiento.

Adjudicación: Se le adjudica, con carácter privativo, un 6,485% del pleno dominio de la finca de resultado D.

Coeficiente de adjudicación: 0,58 %, equivalente a 26,105 m2 de aprovechamiento.

Diferencias de adjudicación: Con dicha adjudicación no se producen defectos ni excesos de aprovechamiento apreciables.

Causa de la adjudicación: La adjudicación trae causa de 1/8 parte de la finca de aportación C.

Carga Urbanística: Resulta pues en definitiva que el 6,485% de la parcela adjudicada está afecta al pago de la cuota de urbanización, que se fija con arreglo a las cargas establecidas en el programa en 1.220,44€, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanística.

Propietario nº 3E.-

D. Ignacio Vicent Almar.

Derecho: 0,58 %, equivalente a 26,105 m2 de aprovechamiento.

Adjudicación: Se le adjudica, con carácter privativo, un **6,485%** del pleno dominio de la finca de resultado D.

Coefficiente de adjudicación: 0,58 %, equivalente a 26,105 m2 de aprovechamiento.

Diferencias de adjudicación: Con dicha adjudicación no se producen defectos ni excesos de aprovechamiento apreciables.

Causa de la adjudicación: La adjudicación trae causa de 1/8 parte de la finca de aportación C.

Carga Urbanística: Resulta pues en definitiva que el **6,485%** de la parcela adjudicada está afecta al pago de la cuota de urbanización, que se fija con arreglo a las cargas establecidas en el programa en 1.220,44€, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanística.

Propietario nº 4.-

D^a Irene y Don Rodrigo Soriano Sanchis.

D. Rodrigo Soriano Molla.

Derecho: 2,71 %, equivalente a 123,40 m2 de aprovechamiento.

Adjudicación: Se les adjudica a D^a Irene y Don Rodrigo Soriano Sanchis, con carácter privativo, y por mitades indivisas, un **30,65 %** de la nuda propiedad de la finca de resultado D; y a Don Rodrigo Soriano Moya el usufructo vitalicio de dicha porción indivisa de finca.

Coefficiente de adjudicación: 2,71 %, equivalente a 123,40 m2 de aprovechamiento.

Diferencias de adjudicación: Con dicha adjudicación no se producen defectos ni excesos de aprovechamiento apreciables.

Causa de la adjudicación: La adjudicación trae causa de la finca de aportación D.

Carga Urbanística: Resulta pues en definitiva que el **30,65%** de la parcela adjudicada está afecta al pago de la cuota de urbanización, que se fija con arreglo a las cargas establecidas en el programa en 5.769,09 €, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanística.

IV) LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 176.6 de la LUV y el artículo 415 del ROGTU, la cuenta de liquidación provisional contiene el reparto de las cargas de la actuación, por parcela adjudicada, en proporción al aprovechamiento urbanístico de éstas.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional (artículo 181.2 de la LUV.)

Adjunto se acompaña al presente un cuadro resumen con el resultado de los apartados anteriores, como **Anexo** de la **Carpeta II** (Cuadro de liquidación provisional), en el que constan las aportaciones, derechos,

adjudicaciones, imputaciones de gastos o indemnizaciones y el saldo provisional de la liquidación.

V.- OPERACIONES REGISTRALES DERIVADAS DE LA REPARCELACIÓN.

a) Inscripción de las fincas de resultado, rectificaciones de cabida y de cualquier otra circunstancia descriptiva.

La inscripción de las fincas de resultado se practicará con arreglo a lo establecido en el art. 13 del R.D. 1093/97.

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Valencia, con base en lo establecido en el art. 8.1. del R.D. 1093/97, la rectificación de la extensión superficial, de linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva que pudieren derivarse de la presente reparcelación en las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad afectadas por la misma.

b/ Segregaciones y restos de fincas matrices.

No se realizan este tipo de operaciones hipotecarias en el presente proyecto de reparcelación.

d/ Cargas preexistentes que desaparecen.

Las cargas que gravan los distintos departamentos integrantes de la finca de aportación C, se trasladan a las adjudicaciones realizadas sobre la parcela de resultado D.

d) Afección de las fincas de resultado.

En el instrumento de protocolización o en la certificación administrativa que se formalicen o expidan para la inscripción en el Registro, se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia nº Dos, que haga constar en todas y cada una de las fincas resultantes, la afección, con carácter real, al pago de las cantidades que para cada una de ellas se expresa en el apartado III d) del presente documento, como saldo de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, conforme a lo establecido en los artículos 181.2 de y 180.2 c), ambos de la LUV, y el artículo 426 del ROGTU.

Asimismo, se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad nº Dos de Valencia que, en méritos a lo establecido en el artículo 19.4, del R.D. 1093/97, que el Ayuntamiento y el Urbanizador, han convenido que la afección no surtirá efectos, respecto de los acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad, según consta en el convenio firmado por el urbanizador y el Ayuntamiento, que se integra en el programa aprobado, y se acompaña al presente como **Carpeta III**.

F) Cancelación de las fincas aportadas e inscripción de las de resultado.

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad competente, la cancelación de las fincas aportadas y la inscripción de las resultantes adjudicadas en la presente Reparcelación, incluso de los terrenos cedidos al Ayuntamiento de Valencia, tanto edificables como los destinados a dotaciones públicas.

VI). BENEFICIOS FISCALES.

Conforme a lo dispuesto en el Art. 20 nº 21 párrafo 2 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, las entregas de terrenos a que de lugar la reparcelación, proporcionales a la aportación, están exentas de dicho impuesto.

Finalmente, con arreglo al artículo 167 b) del Texto Refundido de 1992, al que se remite el artículo 180.2 de la LUV, las fincas adjudicadas se subrogan con plena eficacia real en las antiguas titularidades, quedando perfectamente establecida la correspondencia entre unas y otras y estando dicha subrogación exenta del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como no sujeta al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, todo ello en virtud del artículo 170 del mismo texto legal al que se remite igualmente el citado art. 180.2 de la LUV.

En Valencia, a junio de 2008.

Fdo. D.Rafael Verdú Navarro
El Arquitecto

Fdo.D.Luis García Pérez.
El Letrado Asesor.

ANEXO

**CUADRO REPRESENTATIVO DE PROPIETARIOS
INTERESADOS, FINCAS DE APORTACIÓN Y CUANTÍA
DE SU DERECHO.**

CUADRO DE SUPERFICIES APORTADAS Y CUOTAS DE PARTICIPACION

ANEXO					
Nº	NOMBRE	PARCELA	SUPERFICIE (M2)	A. SUBJETIVO (DERECHO)	PORCENTAJE
1	Residencial Edival, S.A y otros	A	559,35	1085,16	23,96%
2	Hogares Urbanos, S.L	B	1.776,59	3111,40	68,70%
3A	D. Francisco Moret Martinez y Dª Begoña Gea Fernández	C	13,45625	26,105	0,58%
		C	13,45625	26,105	0,58%
		C	13,45625	26,105	0,58%
		C	13,45625	26,105	0,58%
	Total D. Francisco Moret Martinez y Dª Begoña Gea		53,82500	104,42	2,31%
3B	Hermanos Arocas Olmos	C	13,45625	26,105	0,58%
3C	D.Baldomero Ruiz Pradas y Dª Juana Altozano Manjón	C	13,45625	26,105	0,58%
3D	Piedad Soriano Lacalle	C	13,45625	26,105	0,58%
3E	Ignacio Vicent Almar	C	13,45625	26,105	0,58%
4	Hermanos Soriano Sanchis	D	63,61	123,400	2,71%
TOTAL			2507,20	4528,80	100%

CARPETA II

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

U.E. TURÍS – TRES FORQUES

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2008

PROMOTOR:

HOGARES URBANOS, S.L.

VALORACION DE INMUEBLES

SITUACION : C / Tres Forques * Valencia

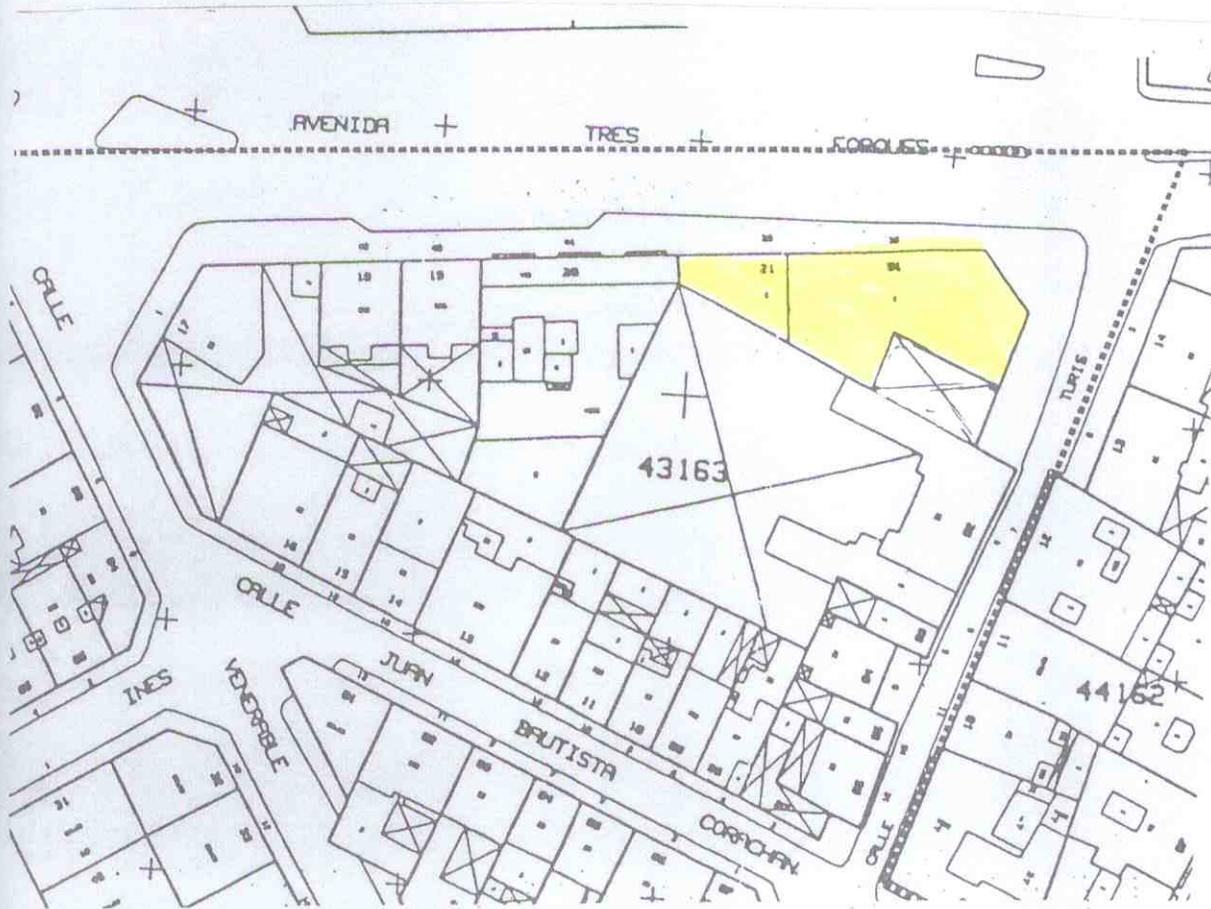
SUMARIO

DOCUMENTACION GRAFICA

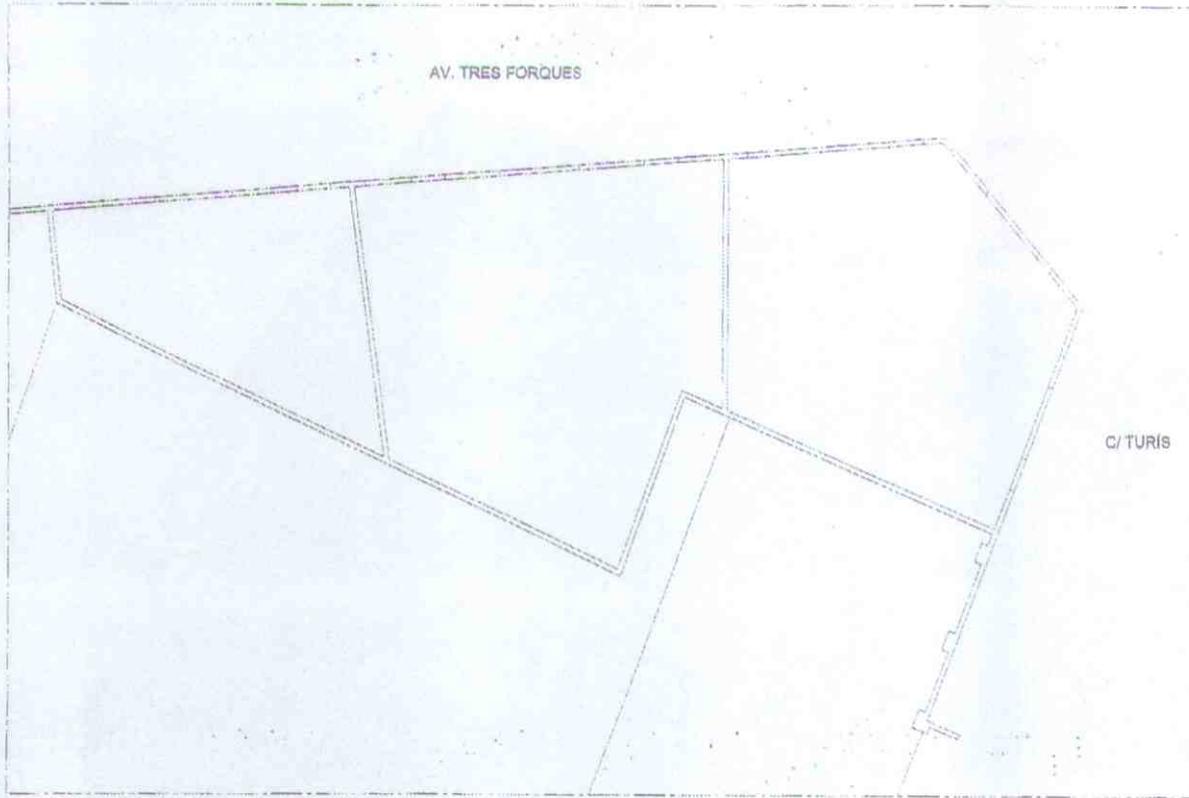
- 1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.- CROQUIS LOCAL
- 3.a 8.- DOCUMENTOS FOTOGRAFICOS

DOCUMENTACION ESCRITA

- 1.- SOLICITANTEY FINALIDAD
- 2.- IDENTIFICACION
- 3.- LOCALIDAD
- 4.- ENTORNO
- 5.- DESCRIPCION EDIFICIO
- 6.- SITUACION JURIDICO-URBANISTICA
7. SITUACIÓN ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
- 8.- REGIMEN DE OCUPACION
- 9.- VALORACION



1.- EMPLAZAMIENTO



2.- CROQUIS



3.- FOTOGRAFÍA



4.- FOTOGRAFÍA



5.- FOTOGRAFIA



6.- INTERIOR DEL LOCAL



7.- INTERIOR DEL LOCAL



8.- INTERIOR DEL LOCAL

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Solicitante : Hogares Urbanos S.L.

Finalidad : Obtención del valor de un edificio afectado por la reparcelación de la U.E.- Turis, Tres Forques del P.G.O.U. de Valencia y cuyo derribo será necesario para el desarrollo urbanístico de dicha Actuación.

2.- IDENTIFICACION :

2.1.- Localizacion : C / Tres Forques 33,35 y 37 * Valencia *

2.2.- Tipo : Edificio Completo

2.3.- Identificacion Registral :

2.4.- Propietario actual : Varios

Finca 3025 Sección : 04

TITULAR	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MARIA OLMOS APARISI	714	40	122	1
AMPARO OLMOS APARISI	714	40	122	1
MARIA OLMOS APARISI	714	40	123	2
MARIA OLMOS APARISI	2138	576	194	3
RAMÓN OLMOS TARÍN	2138	576	194	4
RESIDENCIAL EDIVAL S.A.	2138	576	194	5

3.- LOCALIDAD Y/O AREA DE INFLUENCIA

3.1.- TIPO DE NUCLEO : Capital de Provincia y Comunidad Autónoma

3.2.- OCUPACION LABORAL DOMINANTE : MÚLTIPLE

3.3.- POBLACION

- De derecho : La poblacion tiene 738.441 habitantes segun cifras del INE de 2001
- Evolución : Estable con ligera tendencia creciente

4.- ENTORNO DEL EDIFICIO

4.1.- Rasgos Urbanos del Entorno

- Tipo : Capital de Provincia y Comunidad Autónoma
- Nivel de renta : Medio/Bajo
- Rasgos de Hogeneidad y usos : no es homogéneo
- Infraestructura : No dispone de infraestructuras adecuadas e integrales
- Equipamiento : Suficiente
- Servicios :
- Uso dominante : Residencial
- Densidad de poblacion : media
- Accesibilidad : Buena
- Tránsito de peatones : Medio
- Transito de vehiculos : Alto
- Aparcamientos: Privados
- Comunicación : Buenos accesos de conexión con resto de población.
- Antigüedad de la edificación del entorno : Entre 2 y 100 años

COMENTARIO: El edificio objeto de tasación esta situado en una zona de renovación tanto de la edificación como de la urbanización.

4.2.- Equipamientos

Equipamientos:

Comercial:	Suficiente
Deportivo:	No existe
Escolar:	Escaso
Asistencial:	Escaso
Religioso:	Suficiente
Aparcamiento:	Muy Escaso
Lúdico:	No existe
Zonas Verdes:	Escasas

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población puede considerarse buenas.
Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

4.3.- Actividad dominante del entorno : Residencial y comercio de zona

5.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

Uso principal : nave almacen

Total superficie construida : 559,35 m²

Edificio compuesto de tres naves de una sola planta.

En este momento no existe uso en las mismas y por sus características La planta baja se destinaba a uso comercial y dispone de 4 huecos a la calle 2 de 1 m. y 2 de 1,50 m

Fachadas tanto exteriores como interiores de fábrica de ladrillo revestidas con enfoscado de cemento.

El edificio esta en general en un gran estado de degradación tanto por la edad como por falta de mantenimiento tanto interior como exterior.

5.1.- Superficies

- Superficies construidas : 559,35 m²

5.2.- Características constructivas

Cimentación.....	<i>Zanja corrida</i>
Estructura	<i>Muro de carga > 25 cm</i>
Sobrecarga	<i>Normal</i>
Cubierta	<i>Placa de Uralita</i>
Cerramientos Exteriores	<i>Mampostería</i>
Aislamiento	<i>No tiene</i>
Revestimiento Exterior	<i>Enfoscado</i>
Acristalamiento	<i>Inexistente por deterioro de los huecos</i>
Carpintería Exterior	<i>Madera pintada</i>

6.- SITUACION URBANISTICA

Comprobaciones:

- ❑ *Consulta a la documentación del Planeamiento*
- ❑ *Consulta a la documentación del Planeamiento*

El edificio se encuentra dentro del ámbito del P.E.R.I. de Patraix (Aprobación Definitiva 11/11/93) (ámbito A-3 de planeamiento diferido del P.G.O.U. de Valencia)

Y más concretamente en la U.E. Turís – Tres forques,delimitada por el Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por resolución de Conselleria de fecha 9 de Mayo de 2003

De tal comprobación se observa que el inmueble resulta incompatible con la Ordenación Urbanística vigente, ya que no se ajusta a las alineaciones previstas por el P.G.O.U., lo que debe conllevar su demolición para el desarrollo urbanístico del ámbito en el que se ubica.

7.- SITUACION ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado del Inmueble.....: TERMINADO

Antigüedad aproximada : 45 años

Estado Edificio : El edificio esta en general en un gran estado de degradación tanto por la edad como por falta de mantenimiento tanto interior como exterior.

Tiene importantes desperfectos en fachadas y cubierta que facilitan la entrada de agua, con las consecuencias derivadas de esta acción en el tiempo.

El P.R.I. mencionado en el apartado anterior ya recogía en el plano nº 6 de Estado de Conservación de la edificación que el edificio se encontraba en estado **regular malo**.

Del año mencionado al actual no parece se hayan realizado obras de mantenimiento alguno, tal y como se puede apreciar en los documentos fotográficos.

8.- REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

Las naves no están en uso, pues de forma evidente se observa su estado de abandono y falta de mantenimiento.

9.- VALORACIÓN C/ TRES FORQUES 33,35 Y 37

9.1 Normativa Aplicable .

Le es de aplicación la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 de 13 de Abril de las Cortes Generales y en concreto por lo que se refiere a art.31.2

De conformidad con dicho precepto legal, el valor de los edificios, se calculará con independencia del suelo, y determinándose de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de los mismos.

Por lo que se refiere a la determinación del coste por m² la presente tasación se rige por el R.D.1020/1993 de 25 de Junio, con la actualización al año 2005.

9.2.- Operaciones Valorativas

Superficie : 559,35 m²

Coste construcción por m² según MBC₂ (2005) : 600,00 €/m²

IPC 1/01/2006 A 31/10/2007 : 6,2 %

Coste construcción por m² según MBC₂ actualizado : 637,20 €/m²

Coefficientes corrector para nave almacen = 0,35

Modulo resultante = 637,20 x 0,35 = 223,02 €/ m²

Coste de construcción Nave por contrata : 559,35m² x 223,02€/m² = **124.746,24 €**

Otros Gastos necesarios :

Honorarios Profesionales 8.725,86 €

Licencia Edificación 4% S/ CEM 4.989,85 €

Tasa de Licencia 1.398,73 €

Licencia de Ocupación 139,87 €

Seguro Decenal 1% S/CEM 1.247,46 €

Bº y otros gastos 19 % S/CEM 23.701,78 €

40.203,55

Total Coste de Construcción + Gastos = 164.949,79 € Coste de Reposición Bruto

Depreciación por antigüedad : 0,71

Depreciación por conservación : 0,95

Depreciación : 164.949,79 x 0,71 x 0,95 = 111.258,63 euros

Coste de reposición neto : 164.949,79 - 111.258,63 = 53.691,16 euros

VALOR DE REPOSICIÓN : 53.691,63 euros (a fecha 15-11-2007)

VALORACION DE INMUEBLES

SITUACION : C / Turís 8 * Valencia

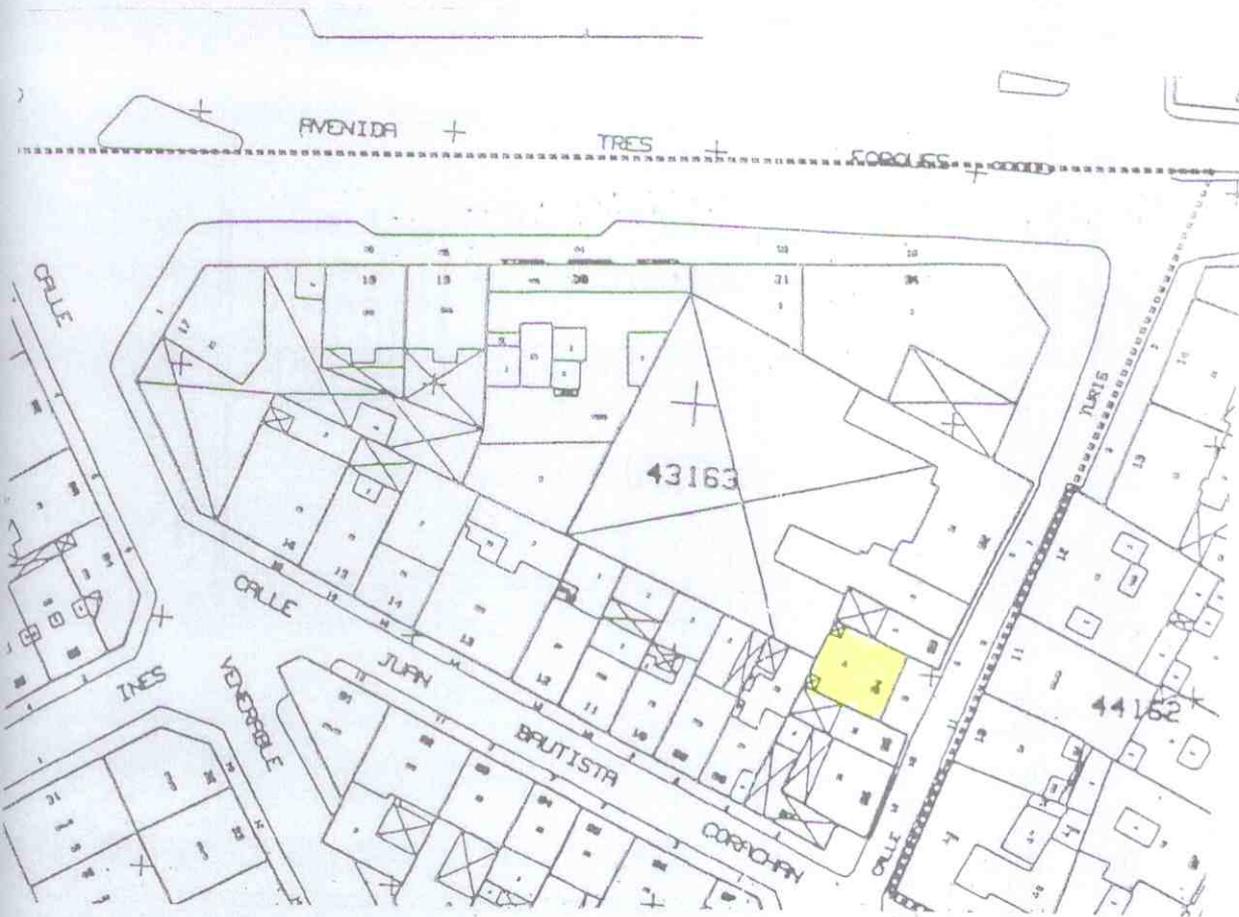
SUMARIO

DOCUMENTACION GRAFICA

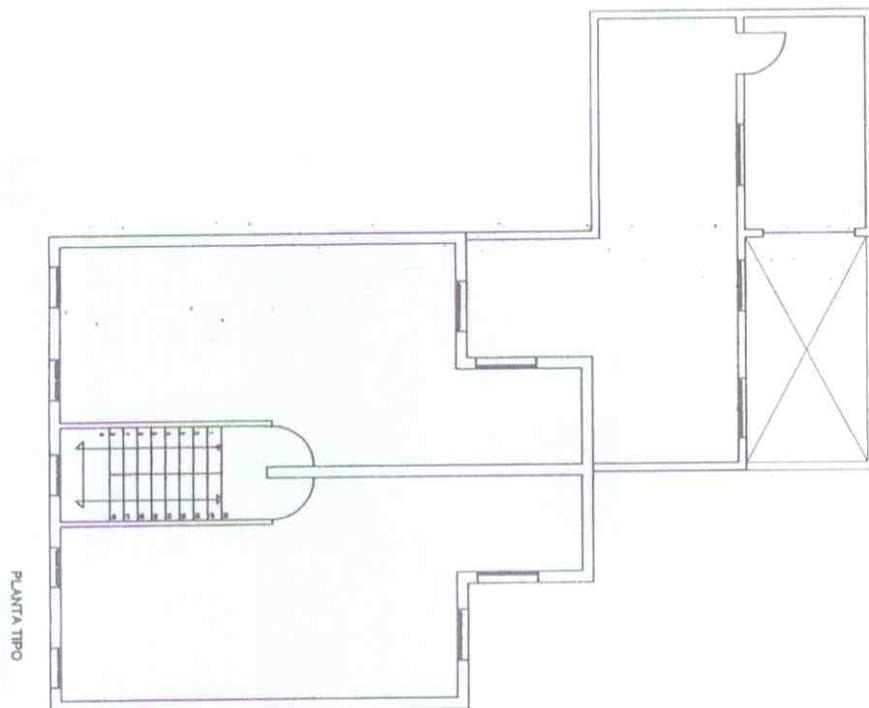
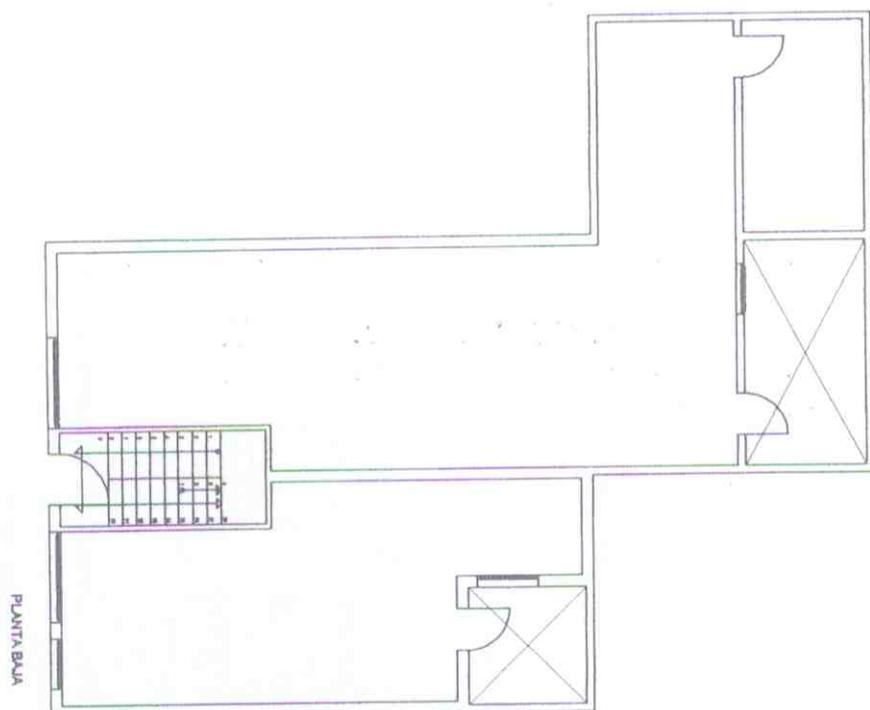
- 1.- EMPLAZAMIENTO**
- 2.- CROQUIS LOCAL**
- 3.a 7.- DOCUMENTOS FOTOGRAFICOS**

DOCUMENTACION ESCRITA

- 1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD**
- 2.- IDENTIFICACION**
- 3.- LOCALIDAD**
- 4.- ENTORNO**
- 5.- DESCRIPCION EDIFICIO**
- 6.- SITUACION JURIDICO-URBANISTICA**
- 7.- SITUACIÓN ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**
- 8.- REGIMEN DE OCUPACION**
- 9.- VALORACION**

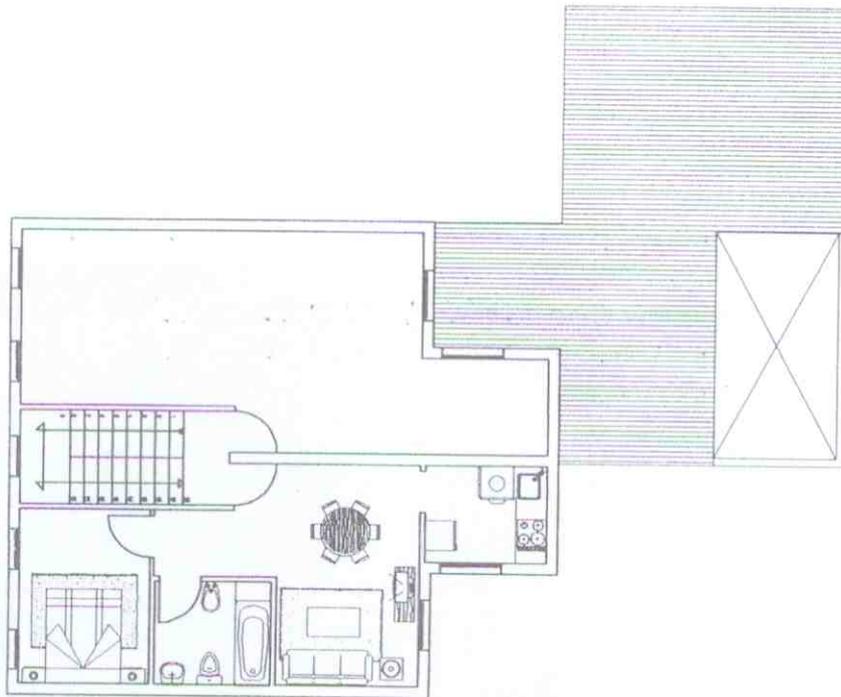


1.- EMPLAZAMIENTO

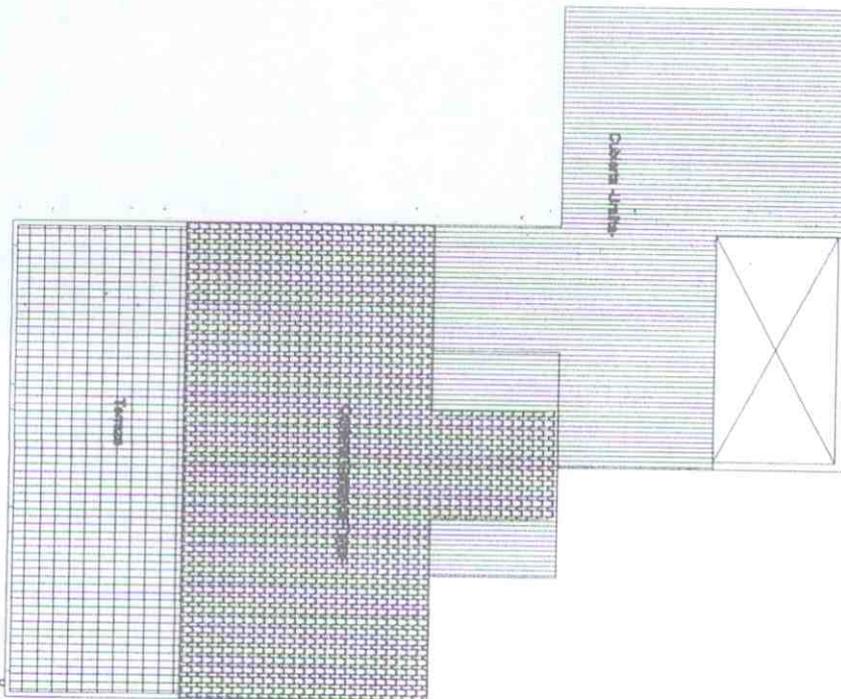


2.- CROQUIS

PLANTA TERCERA



PLANTA CUBIERTAS



CROQUIS



3.- FOTOGRAFIA



4.- FOTOGRAFIA



5.- FOTOGRAFIA



6.- FOTOGRAFIA



7.- FOTOGRAFIA

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Solicitante : Hogares Urbanos S.L.

Finalidad : Obtención del valor de un edificio afectado por la reparcelación de la U.E.- Turis, Tres Forques del P.G.O.U. de Valencia y cuyo derribo será necesario para el desarrollo urbanístico de dicha Actuación.

2.- IDENTIFICACION :

2.1.- Localizacion : C / Turís 8 * Valencia *

2.2.- Tipo : Edificio Completo

2.3.- Referencia Catastral

4316304Y2741E0001RT

4316304Y2741E0002TY

4316304Y2741E0003YU

4316304Y2741E0004UI

4316304Y2741E0005IO

4316304Y2741E0006OP

4316304Y2741E0007PA

4316304Y2741E0008AS

2.4.- Identificacion Registral y Propietarios

Registro de la Propiedad de Valencia N° 2

Titular	Situación	Tomo	Libro	Folio	Finca
Francisco Moret Martinez 1/2	Bajo Izq	2733	33	222	1636
Mª Begoña Gea Fernandez 1/2	Bajo Izq	2733	33	222	1636
Vicente Arocas Olmos 1/3	Bajo Der	247	168	216	6630
Primitivo Arocas Olmos 1/3	Bajo Der	247	168	216	6630
Desaparados Arocas Olmos 1/3	Bajo Der	247	168	216	6630
Francisco Moret Martinez 1/2	Piso 1º 1	1777	298	185	6630
Mª Begoña Gea Fernandez 1/2	Piso 1º 1	1777	298	185	6630
Baldomero Ruiz Pradas 1/2	Piso 1º 2	2689	1127	171	6630
Juana Altozano Manjón 1/2	Piso 1º 2	2689	1127	171	6630
Francisco Moret Martinez 1/2	Piso 2º 3	2291	729	157	6630
Mª Begoña Gea Fernandez 1/2	Piso 2º 3	2291	729	157	6630
Piedad Soriano Lacalle	Piso 2º 4	1777	298	186	6630
Francisco Moret Martinez 1/2	Piso 3º 5	2353	791	187	6630
Mª Begoña Gea Fernandez 1/2	Piso 3º 5	2353	791	187	6630
Ignacio Vicent Almar	Piso 3º 6	2360	798	219	6630

3.- LOCALIDAD Y/O AREA DE INFLUENCIA

3.1.- TIPO DE NUCLEO : Capital de Provincia y Comunidad Autónoma

3.2.- OCUPACION LABORAL DOMINANTE : MULTIPLE

3.3.- POBLACION

- De derecho : La poblacion tiene 738.441 habitantes segun cifras del INE de 2001

- Evolución : Estable con ligera tendencia creciente

4.- ENTORNO DEL EDIFICIO

4.1.- Rasgos Urbanos del Entorno

- Tipo : Capital de Provincia y Comunidad Autónoma

- Nivel de renta : Medio/Bajo

- Rasgos de Hogeneidad y usos : no es homogéneo

- Infraestructura : No dispone de infraestructuras adecuadas e integrales

- Equipamiento : Suficiente

- Servicios :

- Uso dominante : Residencial

- Densidad de poblacion : media

- Accesibilidad : Buena

- Tránsito de peatones : Medio

- Transito de vehiculos : Alto

- Aparcamientos: Privados

- Comunicación : Buenos accesos de conexión con resto de población.

- Antigüedad de la edificación del entorno : Entre 2 y 100 años

COMENTARIO: El edificio objeto de tasación esta situado en una zona de renovación tanto de la edificación como de la urbanización.

4.2.- Equipamientos

Equipamientos:

Comercial: Suficiente

Deportivo: No existe

Escolar: Escaso

Asistencial: Escaso

Religioso: Suficiente

Aparcamiento: Muy Escaso

Lúdico: No existe

Zonas Verdes: Escasas

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población puede considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

En el entorno y en concreto en la Plaza de Patraix ya se han realizado actuaciones urbanísticas para regeneración de las zonas públicas al amparo del PERI de Patraix

4.3.- Actividad dominante del entorno : Residencial y comercio de zona

5.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO

DESCRIPCION

Edificio situado en manzana cerrada con 4 plantas sobre rasante.

La orientación del inmueble es favorable.

Uso principal: primera residencia.

Total superficie construida : 406,39 m²

Número de portales : 1

Número de escaleras : 1

Número de ascensores : ninguno

Edificio de viviendas en las plantas altas y local en el bajo, con un núcleo de comunicación vertical compuesto de escalera sin ascensor, con un total de 4 plantas sobre rasante.

La planta baja se destinaba a uso comercial y dispone de 4 huecos a la calle 2 de 1 m. y 2 de 1,50 m

Por encima de la planta baja existen dos viviendas por planta

Instalaciones : El edificio tiene unas instalaciones comunes totalmente obsoletas discurriendo en el caso de las acometidas eléctricas a viviendas por las zonas comunes de escalera y rellanos.

Materiales : De baja calidad

Zonas comunes interiores con escalera de piedra artificial y paredes enlucidas y pintadas

Fachadas tanto exteriores como interiores de fábrica de ladrillo revestidas con enfoscado de cemento.

El edificio está en general en un gran estado de degradación tanto por la edad como por falta de mantenimiento tanto interior como exterior.

5.1.- Superficies : - Superficies construidas : 406,39 m²

5.2.- Características constructivas

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación..... *Zanja corrida*

Estructura *Muro de carga > 25 cm*

Sobrecarga *Normal*

Cubierta	<i>Teja cerámica</i>
Cerramientos Exteriores	<i>Mampostería</i>
Aislamiento	<i>No tiene</i>
Revestimiento Exterior	<i>Enfoscado</i>
Acristalamiento	<i>Sencillo</i>
Carpintería Exterior	<i>Madera pintada</i>
Persianas	No existen salvo alguna reforma

CALIDADES CONSTRUCTIVAS

Solados:	<i>Baja</i>	Cuartos de Baño:	<i>Baja</i>
Carpintería Interior:	<i>Baja</i>	Fachadas:	<i>Baja</i>
Cocina:	<i>Baja</i>	Zonas comunes, portal y escalera:	<i>Baja</i>
Grado de Electrificación:	Mínimo		

Los datos sobre materiales y calidades se han extrapolado a todo el inmueble al haber accedido solo a parte del mismo.

INSTALACIONES

- Teléfono
- Agua caliente
- Electricidad
- Otras Instalaciones : No existen

6.- SITUACION URBANISTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento*

El edificio se encuentra dentro del ámbito del P.E.R.I. de Patraix (Aprobación Definitiva 11/11/93) (ámbito A-3 de planeamiento diferido del P.G.O.U. de Valencia)

Y más concretamente en la U.E. Turís – Tres forques, delimitada por el Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por resolución de Conselleria de fecha 9 de Mayo de 2003

De tal comprobación se observa que el inmueble resulta incompatible con la Ordenación Urbanística vigente, ya que no se ajusta a las alineaciones previstas por el P.G.O.U., lo que debe conllevar su demolición para el desarrollo urbanístico del ámbito en el que se ubica.

7.- SITUACION ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado del Inmueble.....: **TERMINADO**

Años desde la última reforma aproximadamente: no se consideran las reformas dado que han sido muy puntuales en algunas de las viviendas

Antigüedad aproximada: *70 años*

Estado Edificio : El edificio esta en general en un gran estado de degradación tanto por la edad como por falta de mantenimiento tanto interior como exterior.

Tiene importantes desperfectos en fachadas y cubierta que facilitan la entrada de agua, con las consecuencias derivadas de esta acción en el tiempo.

Aunque solo se ha podido acceder a una de las viviendas, a la vista de la misma, más todo el aspecto tanto desde los elementos comunes como desde las fachadas presenta un estado de deterioro muy avanzado, con abandono de su uso dado que están abiertas ventanas de ambas fachadas.

Se han realizado varias inspecciones exteriores a diversas horas y días y en ningún caso se ha observado signo de que estén habitadas las viviendas ni vida comercial en los bajos.

El P.R.I. mencionado en el apartado anterior ya recogía en el plano nº 6 de Estado de Conservación de la edificación que el edificio se encontraba en estado **regular malo**.

Del año mencionado al actual no parece se hayan realizado obras de mantenimiento alguno ni en las fachadas y/o elementos comunes ni en las viviendas, tal y como se puede apreciar en los documentos fotográficos.

Ni el edificio por lo que se refiere a los elementos comunes, ni las viviendas cumplen con las exigencias mínimas de habitabilidad y salubridad, tanto por lo que se refiere a las Ordenanzas Municipales, como a las normas de habitabilidad HD-91.

8.- REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

Se desconoce cual es el estado de ocupación de cada una de las viviendas, no obstante se puede decir que de las diversas observaciones realizadas no parece estar ocupado.

El valor se da en el supuesto de “ libre de Inquilinos “

9.- VALORACIÓN C/ TURIS 8

9.1 Normativa Aplicable.

Le es de aplicación la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 de 13 de Abril de las Cortes Generales y en concreto por lo que se refiere a art.31.2

De conformidad con dicho precepto legal, el valor de los edificios, se calculará con independencia del suelo, y determinándose de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de los mismos.

Por lo que se refiere a la determinación del coste por m² la presente tasación se rige por el R.D.1020/1993 de 25 de Junio, con la actualización al año 2005.

9.2.- Operaciones Valorativas

Superficies :

Bajo Comercial : 107,65 m² 3 Plantas Viviendas: 298,74 m² Total Edificio: 406,39 m²

Coste construcción por m² según MBC₂ (2005) = 600,00 €/m²

IPC 10/01/2006 A 31/10/2007 = 6,22 %

Coste de construcción de Viviendas MBC₂ actualizado = 637,20 €/m²

Coeficientes correctores

- Por tipo de municipio : > 3.000 habitantes = 1,00

- Por categoría de calle : otras calles = 0,95

- Por altura del edificio < o = de 4 plantas = 0,90

- Por tipo de edificio : entre medianeras = 1,00

Modulo resultante VIVIENDAS = 637,20 x 1,00 x 0,95 x 0,90 x 1,00 = 544,80 €/ m²

Modulo resultante LOCALES COMERCIALES = 544,80 €/ m² /2 = 272,40 €/ m²

Coste de construcción :

Locales : 107,65 m² x 272,40 = 29.323,86 €

Viviendas 298,74 m² x 544,80 = 162.753,55 €

Total coste de ejecución CEM = 192.077,41 €

Otros gastos y tributos necesarios :

Honorarios Profesionales 27.448,74 €

Licencia Edificación 4% S/CEM : 7.683,10 €

Tasa de Licencia 3.205,70 €

Licencia de Ocupación 320,57 €

Seguro Decenal 1% S/CEM 1.519,27 €

Beneficio y otros gastos necesarios : 19 % S/CEM : 28.866,19 €

77.073,59 €

Total Coste de Construcción + Gastos = 269.151,00 € Coste de Reposición Bruto

DEPRECIACIÓN

POR EDAD DEL EDIFICIO (71 años) : 0,68

DEPRECIACIÓN FUNCIONAL : 0,95

Depreciación : 269.151,00 x 0,68 x 0,95 = 173.871,55 euros

Coste de reposición neto : 269.151,00 - 173.871,55 = 95.279,45 euros

VALOR DE REPOSICIÓN : 95.279,45 euros (a fecha 15-11-2007)

VALORACION DE INMUEBLES

SITUACION : C / Turís 10 * Valencia

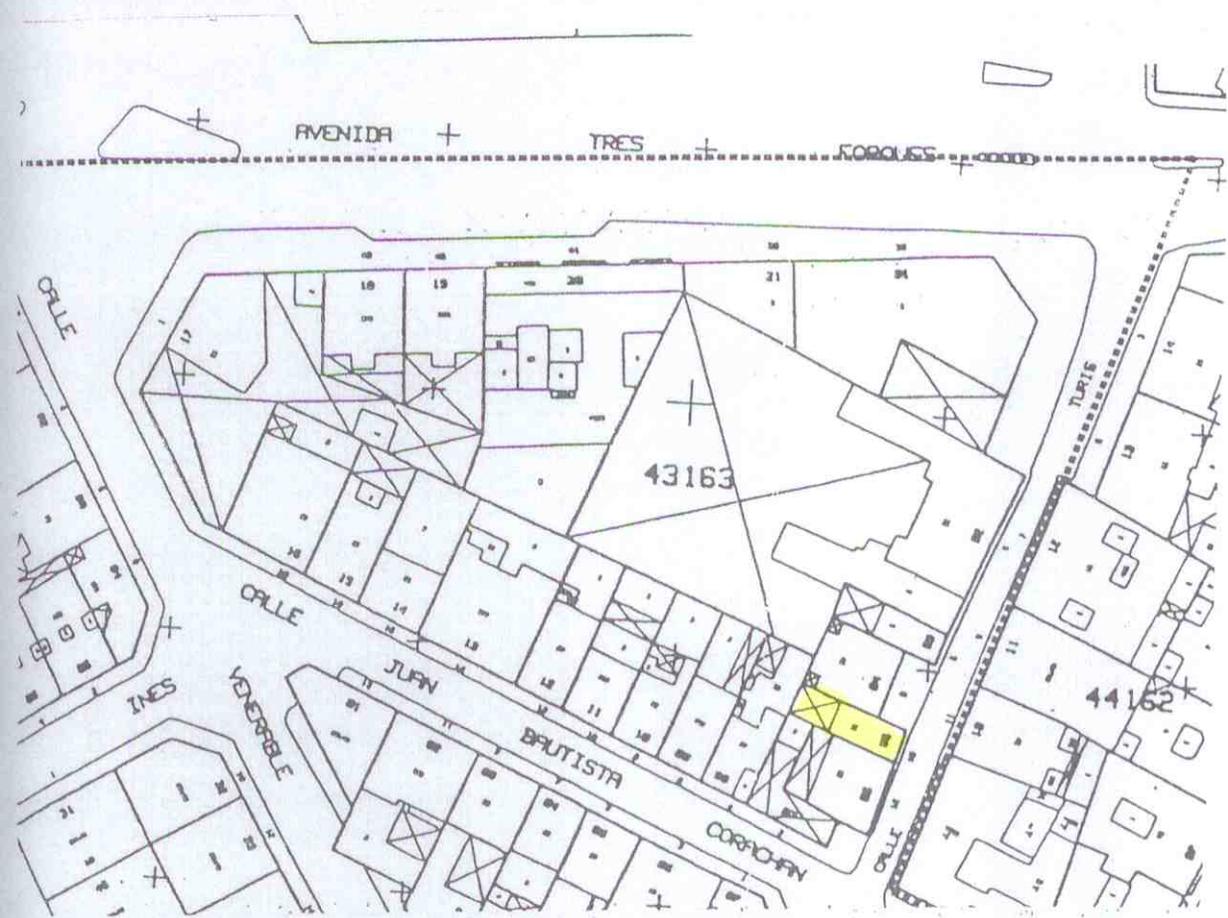
SUMARIO

DOCUMENTACION GRAFICA

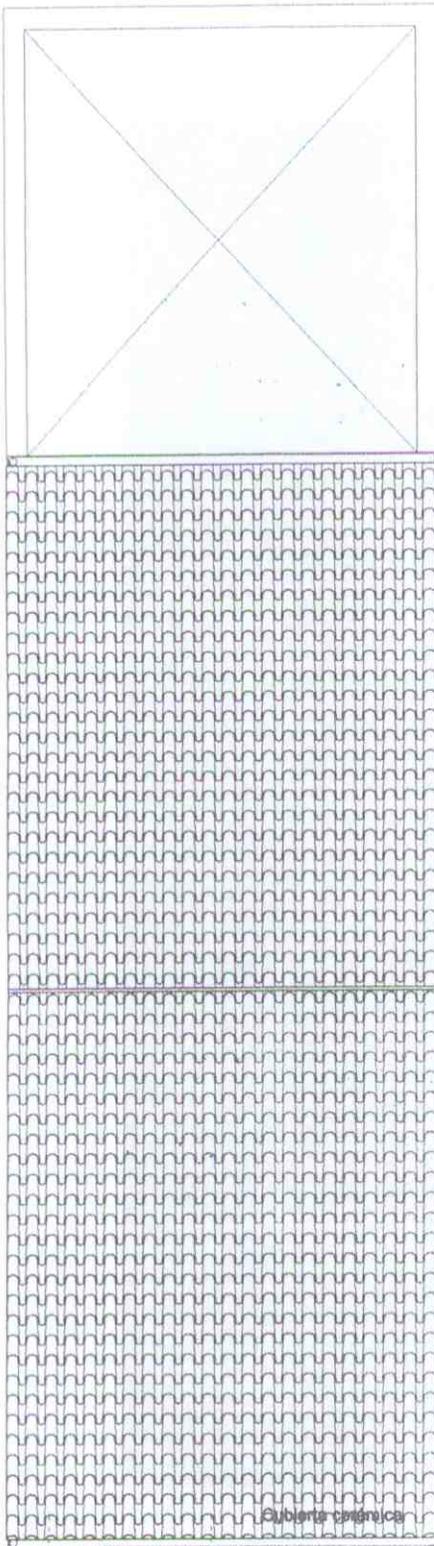
- 1.- EMPLAZAMIENTO**
- 2.- CROQUIS LOCAL**
- 3.a 4.- DOCUMENTOS FOTOGRAFICOS**

DOCUMENTACION ESCRITA

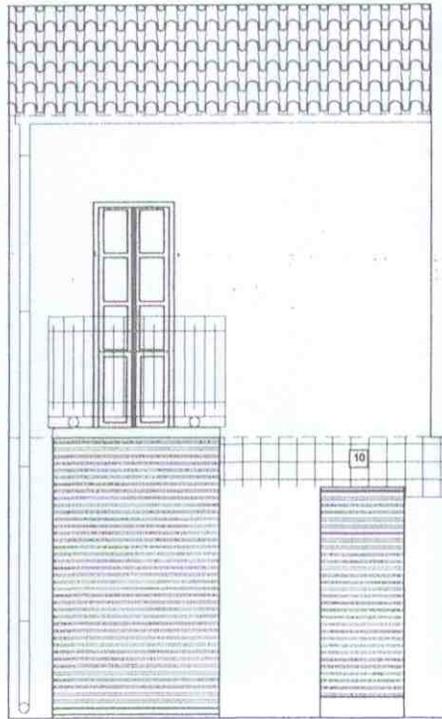
- 1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD**
- 2.- IDENTIFICACION**
- 3.- LOCALIDAD**
- 4.- ENTORNO**
- 5.- DESCRIPCION EDIFICIO**
- 6.- SITUACION JURIDICO-URBANISTICA**
- 7.- SITUACIÓN ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**
- 8.- REGIMEN DE OCUPACION**
- 9.- VALORACION**



1.- EMPLAZAMIENTO



PLANTA CUBIERTA



ALZADO

2.- CROQUIS



3.- FOTOGRAFIA



4.- FOTOGRAFIA

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Solicitante : Hogares Urbanos S.L.

Finalidad : Obtención del valor de un edificio afectado por la reparcelación de la U.E.- Turis, Tres Forques del P.G.O.U. de Valencia y cuyo derribo será necesario para el desarrollo urbanístico de dicha Actuación.

2.- IDENTIFICACION :

2.1.- Localización : C / Turís 10 * Valencia *

2.2.- Tipo : Edificio Completo

2.3.- Identificación Registral : Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia

2.4.- Propietario actual : Varios

Finca 40206 Sección : 04

Superficie construida según Registro : 73,15 m²

Superficie construida según reciente medición : 94,56 m²

TITULAR	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
RODRIGO SORIANO SANCHIS	1943	389	43	1
IRENE SORIANO SANCHIS	1943	389	43	1
RODRIGO SORIANO MOLLA	1943	389	43	1

3.- LOCALIDAD Y/O AREA DE INFLUENCIA

3.1.- TIPO DE NUCLEO : Capital de Provincia y Comunidad Autónoma

3.2.- OCUPACION LABORAL DOMINANTE : MULTIPLE

3.3.- POBLACION

- De derecho : La poblacion tiene 738.441 habitantes segun cifras del INE de 2001

- Evolución : Estable con ligera tendencia creciente

4.- ENTORNO DEL EDIFICIO

4.1.- Rasgos Urbanos del Entorno

- Tipo : Capital de Provincia y Comunidad Autónoma

- Nivel de renta : Medio/Bajo

- Rasgos de Homogeneidad y usos : no es homogéneo

- Infraestructura : No dispone de infraestructuras adecuadas e integrales

- Equipamiento : Suficiente

- Servicios :
- Uso dominante : Residencial
- Densidad de poblacion : media
- Accesibilidad : Buena
- Tránsito de peatones : Medio
- Transito de vehiculos : Alto
- Aparcamientos: Privados
- Comunicación : Buenos accesos de conexión con resto de población.
- Antigüedad de la edificación del entorno : Entre 2 y 100 años

COMENTARIO: El edificio objeto de tasación esta situado en una zona de renovación tanto de la edificación como de la urbanización.

4.2.- Equipamientos:

Comercial:	Suficiente
Deportivo:	No existe
Escolar:	Escaso
Asistencial:	Escaso
Religioso:	Suficiente
Aparcamiento:	Muy Escaso
Lúdico:	No existe
Zonas Verdes:	Escasas

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población puede considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

En el entorno y en concreto en la Plaza de Patraix ya se han realizado actuaciones urbanísticas para regeneración de las zonas públicas al amparo del PERI de Patraix

4.3.- Actividad dominante del entorno : Residencial y comercio de zona

5.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO

5.1.- Características

Edificio situado en manzana cerrada con 4 plantas sobre rasante.

La orientación del inmueble es favorable.

Uso principal: primera residencia.

Total superficie construida : Según reciente medición 94,56 m2

Número de portales : 1

Número de escaleras : 1

Número de ascensores : ninguno

Edificio de viviendas en planta alta y local en el bajo, con un nucleo de comunicacion vertical compuestos de escalera sin ascensor, con un total de 2 plantas sobre rasante.

A la vista de los huecos y disposición del edificio y la fachada, el bajo parece haber estado destinado a uso de taller o almacén y la planta baja a vivienda, por lo que los croquis que se adjuntan son aproximativos de la distribución.

Por encima de la planta baja existen una viviendas por planta

Instalaciones : No se ha podido acceder al edificio, no obstante de acuerdo a la edad y aspecto de la fachada quedan síntomas de abandono total, las instalaciones comunes deben ser totalmente obsoletas.

Materiales : De baja calidad en el exterior y de la época en que se construyó.

En el interior se presupone al observarse síntomas de no haber realizado mantenimiento ni reforma a lo largo de muchos años que son los materiales originales de la época.

El edificio esta en general en un gran estado de degradación tanto por la edad como por falta de mantenimiento

5.2.- Superficies

- Superficies construidas : 94,56 m² superficie aproximada obtenida de comprobaciones sobre plano urbanístico y que en cualquier caso son superiores a la registral.

5.3.- Características

CONSTRUCTIVAS

Cimentación.....	<i>Zanja corrida</i>
Estructura	<i>Muro de carga > 25 cm</i>
Sobrecarga	<i>Normal</i>
Cubierta	<i>Teja cerámica</i>
Cerramientos Exteriores	<i>Mampostería</i>
Aislamiento	<i>No tiene</i>
Revestimiento Exterior	<i>Enfoscado</i>
Acristalamiento	<i>Sencillo</i>
Carpintería Exterior	<i>Madera pintada</i>
Persianas	<i>No existen salvo alguna reforma</i>

CALIDADES CONSTRUCTIVAS : De baja calidad

6.- SITUACION URBANISTICA

Comprobaciones:

Consulta a la documentación del Planeamiento

El edificio se encuentra dentro del ámbito del P.E.R.I. de Patraix (Aprobación Definitiva 11/11/93) (ámbito A-3 de planeamiento diferido del P.G.O.U. de Valencia)

y más concretamente en la U.E. Turís – Tres forques, delimitada por el Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por resolución de Conselleria de fecha 9 de Mayo de 2003.

De tal comprobación se observa que el inmueble resulta incompatible con la Ordenación Urbanística vigente, ya que no se ajusta a las alineaciones previstas por el P.G.O.U., lo que debe conllevar su demolición para el desarrollo urbanístico del ámbito en el que se ubica.

7.- SITUACION ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estado del Inmueble.....: TERMINADO

Años desde la última reforma aproximadamente: no se consideran las reformas dado que han sido muy puntuales en algunas de las viviendas

Antigüedad aproximada: 80 años

Estado Edificio : El edificio esta en general en un gran estado de degradación tanto por la edad como por falta de mantenimiento.

Se han realizado varias inspecciones exteriores a diversas horas y días y en ningún caso se ha observado signo de que estén habitadas las viviendas ni vida comercial en los bajos.

El P.R.I. mencionado en el apartado anterior ya recogía en el plano nº 6 de Estado de Conservación de la edificación que el edificio se encontraba en estado **regular malo**.

Del año mencionado al actual no parece se hayan realizado obras de mantenimiento alguno, tal y como se puede apreciar en los documentos fotográficos.

Dado el aspecto actual del edificio y la edad del mismo, no parece que cumpla con las exigencias mínimas de habitabilidad y salubridad, tanto por lo que se refiere a las Ordenanzas Municipales, como a las normas de habitabilidad HD-91

8.- REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

Se desconoce cual es el estado de ocupación de cada una de las viviendas. El valor de mercado se da en el supuesto de “ libre de Inquilinos “.

9.- VALORACIÓN C/ TURIS 10

9.1 Normativa Aplicable .

Le es de aplicación la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 de 13 de Abril de las Cortes Generales y en concreto por lo que se refiere a art.31.2

De conformidad con dicho precepto legal, el valor de los edificios, se calculará con independencia del suelo, y determinándose de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de los mismos.

Por lo que se refiere a la determinación del coste por m² la presente tasación se rige por el R.D.1020/1993 de 25 de Junio, con la actualización al año 2005.

9.2.- Operaciones Valorativas

Superficie : 94,56 m²

Depreciación por antigüedad : 0,68

Depreciación por conservación : 0,95

Coste construcción de viviendas según MBC₂ (2005) por m² = 600,0 €/m²

IPC 1/01/2006 A 31/10/2007 = 6,2 %

Coste construcción viviendas según MBC₂ (2005) por m² ACTUALIZADO = 637,20 €/m²

Coefficientes correctores

- Por tipo de municipio : > 3.000 habitantes = 1,00

- Por categoría de calle : otras calles = 0,95

- Por altura del edificio < o = de 4 plantas = 0,90

- Por tipo de edificio : entre medianeras = 1,00

Modulo resultante = 637,20 x 1,00 x 0,95 x 0,90 x 1,00 = 544,80 €/ m²

Coste de construcción por contrata : 94,56 m² x 544,80 €/m² = **51.516,29 euros**

Otros Gastos

Honorarios Profesionales 8.523,01 €

Licencia Edificación 4% S/ CEM : 2.060,65 €

Tasa de Licencia 641,19 €

Licencia de Ocupación 64,12 €

Seguro Decenal 1% S/CEM 515,16 €

Beneficio y otros gastos necesarios : 19 % S/CEM 10.351,20 €

22.155,66 €

Total Coste de Construcción + Gastos = 73.671,62 € Coste de Reposición Bruto

Depreciación :

Por antigüedad = 0,68

Por Conservación = 0,95

DEPRECIACIÓN = 73.671,62 x 0,68 x 0,95 = 47.591,86

COSTE DE REPOSICIÓN NETO : 73.671,62 - 47.591,86 = 26.079,75 euros

VALOR DE REPOSICIÓN = 26.079,75 euros (a fecha 15-11-2007)

ANEXO

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL			ANEXO						
		46,75				175050,82		37489,56	
PROPIETARIO	NOMBRE	PARCELA RESULTADO	A.OBJETIVO(m2.t)	COSTOS URBANIZACION (EUROS)	COEFICIENTE GASTOS	HABER INDEMNIZACIONES	DEBE INDEMNIZACIONES	GASTOS INICIALES-PROYECTOS	SALDO COSTOS URBANIZACION
1	Residencial Edival, S.A y otros	A	1085,16	50.732,43	23,96%	53.691,63	41.944,48	8982,99	50.732,43
2	Hogares Urbanos, S.L	B	3041,04	142.171,98	67,15%		117544,72	25173,83	142.171,98
		17,47% D	70,36	3.289,41	1,55%		2745,49	587,98	3.289,41
3A	D. Francisco Moret Martinez y D ^a Begoña Gea Fernández	25,94% D	104,42	4.881,75	2,31%	47.639,72	4036,13	864,39	4.881,75
3B	Hermanos Arocas Olmos	6,485% D	26,105	1.220,44	0,58%	11.909,93	1009,03	216,10	1.220,44
3C	D.Baldomero Ruiz Pradas y D ^a Juana Altozano Manjón	6,485% D	26,105	1.220,44	0,58%	11.909,93	1009,03	216,10	1.220,44
3D	Piedad Soriano Lacalle	6,485% D	26,105	1.220,44	0,58%	11.909,93	1009,03	216,10	1.220,44
3E	Ignacio Vicent Almar	6,485% D	26,105	1.220,44	0,58%	11.909,93	1009,03	216,10	1.220,44
4	Hermanos Soriano Sanchis	30,65% D	123,40	5.769,09	2,71%	26.080	4743,88	1015,97	5.769,09
			4528,80	211.726,40	100%	175050,82	175050,82	37489,56	211.726,40

CARPETA III

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

U.E. TURÍS – TRES FORQUES

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2008

PROMOTOR:

HOGARES URBANOS, S.L.

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
VALENCIA Y HOGARES URBANOS S.L. PARA EL
DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA “TURÍS
TRES FORQUES”**

INDICE

CONVENIO URBANISTICO

PAG

PRIMERA -	Compromisos del urbanizador	3
SEGUNDA	Plazo para la ejecución de las Obras de urbanización	3
TERCERA	Financiación	4
CUARTA	Garantías	4
QUINTA	Penalizaciones por incumplimiento	4
SEXTA	Retribución del urbanizador	5
SEPTIMA	Reparcelación forzosa	5
OCTAVA	Modificaciones del presupuesto de Costes y del Proyecto de Urbanización	5
NOVENA	Urbanización y edificación conjunta de los solares resultantes	6
DECIMA	Responsabilidad del Urbanizador	6
UNDECIMA	Derechos del Urbanizador	6
DUODECIMA	Derechos de inspección	7
DECIMOTERCERO	Cesión de la Adjudicación	7
DECIMOCUARTA	Revocación anticipada	7
DECIMOQUINTA	Resolución de las adjudicación	8
DECIMOSEXTA	Régimen legal aplicable	8
DECIMOSEPTIMA	Planeamiento que se desarrolla	8
DECIMOOCATAVA	Otras previsiones	8
DECIMONOVENA	Acompañamiento de Anexos	8

ANEXOS

A -	Régimen Económico Financiero	9
B -	Gastos de Urbanización	13
C -	Valoración del aprovechamiento y proporción de solares que constituirá la retribución del Urbanismo	14
D	Plazo y plan de Inversiones	15

CONVENIO URBANISTICO.

En Valencia, a 2 de octubre de 2003.

INTERVIENEN

Don Jorge Bellver Casaña, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, con facultades suficientes atribuidas mediante Resolución de Alcaldía nº 1212, de 18 de junio de 2003, asistido por el Secretario Adjunto de Urbanismo D. Pedro García Rabasa.

Don Luis Felipe Rodriguez Oliete, en nombre de la mercantil HOGARES URBANOS, S.L., entidad constituida en escritura pública otorgada con fecha 25 de septiembre de 1997, ante el notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en la Capital, Don Salvador Alborch Dominguez, domiciliada en Valencia, C/ Periodista Azzati, nº 9, pta 12ª, cuyo objeto social está constituido por la gestión, promoción, construcción y urbanización de inmuebles en suelo urbano, y con CIF nº B-96-685557, cuya representación ostenta en virtud del cargo de Apoderado para el que fue designado en escritura de apoderamiento otorgada el mismo día y ante el mismo Notario que la de su constitución, y que el compareciente asegura vigente.

ANTECEDENTES

I.- Hogares Urbanos S.L., protocolizó, con fecha 25 de agosto de 2000, mediante acta notarial nº 2.377 de protocolo, autorizada por el Notario con residencia en Valencia, Don Manuel Angel Rueda Pérez, una propuesta de Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), para el desarrollo urbanístico, por gestión indirecta, de la Unidad de Ejecución "Turis-Tres Forques", del PGOU de Valencia.

II.- Dicha alternativa técnica de PAI fue tramitada con sujeción al procedimiento simplificado establecido por el artículo 48 de la LRAU, habiendo sido expuesta al público durante el plazo de veinte días, previa su publicación en el DOGV nº 3.836, de fecha 14 de septiembre de 2000 y en el Diario Las Provincias, del día 3 de septiembre del mismo año, sin que se presentara alternativa técnica distinta a la publicada.

III.- Con fecha 28 de diciembre de 2001 el Pleno municipal, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de la UE-Cs Turis-Tres Forques, el Proyecto de Urbanización de dicho ámbito, así como adjudicar el mismo a la mercantil Hogares Urbanos, S.L, en concepto de Agente Urbanizador, a condición de que se aceptaran por dicho adjudicatario las modificaciones previstas en los apartados II, III y IV del acuerdo plenario, las cuales fueron aceptadas por Hogares Urbanos S:L, mediante escrito presentado ante el Ayuntamiento de Valencia, con fecha 8 de febrero de 2002, y sello nº 003961 de su registro de entrada.

IV.-Con fecha 26 de abril de 2002 el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, dictó resolución, por la que acordó:

"Primero.- Estimar parcialmente el Recurso de Reposición interpuesto por D. Pablo Delgado Gil, en nombre y representación de D^a María y D^a Amparo Olmos Gil, Don Ramón Olmos Tarin y de la mercantil " Residencial Edival, S.A, contra el acuerdo plenario de 28 de diciembre de 2001, por el que se aprobó el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución en la confluencia de la calle Turís y la Avda. Tres Forques de Valencia, por lo que respecta a la necesidad de proceder a la delimitación de dicha Unidad de Ejecución mediante un Plan de Reforma Interior de Mejora,..."

Segundo.- Requerir a la mercantil Hogares Urbanos, SL para que presente Plan de Reforma Interior de Mejora- con el contenido sustancialmente equivalente al presentado como Programa-mediante el que se delimite una Unidad de Ejecución en la confluencia de la calle Turis y Avda. Tres Forques,..."

V.- Presentado por Hogares Urbanos, S.L dicho Plan de Reforma Interior de Mejora, con documento de homologación, y tramitados con arreglo al procedimiento legalmente establecido, con fecha 31 de enero de 2003, el Pleno municipal aprueba provisionalmente la Homologación y el Plan de Reforma Interior.

VI.- Con fecha 9 de mayo de 2003, el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, adoptó resolución por la que aprueba definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de mejora de la Unidad de Ejecución " C/ Turis-Tres Forques", delimitada en el suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia.

Previos dichos antecedentes, los comparecientes, con el carácter con que intervienen, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 29.6. y 47.6 de la LRAU, formalizan el presente **CONVENIO URBANISTICO DE ADJUDICACION DE LA EJECUCIÓN DEL PAI UE-TURIS-TRES FORQUES**, con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Compromisos del Urbanizador.

HOGARES URBANOS, S.L. se compromete a Urbanizar total y completamente la Unidad de Ejecución de suelo urbano de uso residencial que constituye el objeto del Programa.

Las obras de urbanización que el Urbanizador se compromete a realizar son las que resulten del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, o de las modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la Actuación, de conformidad con las directrices de la Administración actuante.

SEGUNDA.- Plazos para la ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización comenzarán cuando se obtenga la disponibilidad sobre los terrenos, entendiéndose que ésta se produce con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá presentarse en el plazo de cuatro meses desde la finalización del plazo de 20 días durante los cuales los propietarios pueden optar por el pago en metálico de las cargas de urbanización, debiendo el Urbanizador efectuar el requerimiento para que éstos ejerciten dicha opción en el plazo máximo de un mes desde la vigencia del Programa. En el supuesto de que por cualquier circunstancia no procediese ofrecer a los propietarios la opción de pagar en metálico las obras de urbanización, el plazo para presentar el Proyecto de Reparcelación empezará a contar desde la plena vigencia del Programa.

La urbanización deberá quedar concluida antes de 2 años desde que adquiera vigencia el Programa aprobado y, en todo caso, antes de 8 MESES desde que se obtenga la disponibilidad de los terrenos.

A tal efecto, en el anexo "Régimen Económico" se incluye el calendario de obras pertinente.

Antes del inicio de las obras de urbanización, se procederá a realizar su replanteo, dejándose constancia del mismo en la correspondiente Acta de Replanteo, que será firmada por el Técnico Municipal designado al efecto. El plazo de ejecución de las obras de urbanización se iniciará al día siguiente de la firma de dicha acta.

La tramitación administrativa de los documentos de la alternativa técnica del Programa y los proyectos de ejecución del mismo suspende el cómputo de los plazos establecidos en el presente convenio.

TERCERA.- Financiación.

El coste de las inversiones, instalaciones, obras, compensaciones necesarias para realizar las obras de urbanización, así como los demás costos necesarios para ejecutar el Programa, como honorarios de profesionales, publicaciones, etc..., esto es, la totalidad del Presupuesto General de Costes de la Actuación, será financiado por HOGARES URBANOS, S.L., entendiéndose tal Presupuesto general cerrado, de forma que el mismo no experimentará incremento alguno, salvo los que pudieran producirse como consecuencia de una retasación de cargas que se aprobase en los términos previstos en el art. 67.1 de la LRAU.

Dicha entidad repercutirá sobre los propietarios de los solares resultantes, la totalidad de los costes que en definitiva resulten como consecuencia del desarrollo de la Actuación propuesta, quienes le retribuirán de acuerdo con lo que al efecto se establece en la proposición económico-financiera presentada por la mercantil proponente.

CUARTA.- Garantías.

HOGARES URBANOS, S.L., ha asegurado la ejecución práctica de las previsiones del Programa propuesto mediante garantía real sobre los terrenos propiedad de los asociados de la Agrupación de Interés Urbanístico que refrenda la presente propuesta.

A fin de dar cumplimiento al artículo 29.8 de la LRAU, HOGARES URBANOS S.L. aportó, con fecha de 31 de enero de 2.002, aval bancario instrumentado en legal forma y por importe correspondiente al 7 por 100 del presupuesto de ejecución material, con IVA, ascendente a la cifra de 1.910.757 Pesetas, equivalentes a 11.483,88 Euros. La cuantía de la garantía se deberá ampliar en el supuesto de que se autorice una retasación de cargas y su devolución se efectuará una vez producida la recepción de las obras de urbanización y previo cumplimiento de las obligaciones y los plazos establecidos en el Convenio Urbanístico y la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

QUINTA.- Penalización por incumplimiento.

El incumplimiento por parte del urbanizador del plazo de ejecución del Programa, determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación, lo que comportará las compensaciones económicas que procedan, con cargo en primer término, a la fianza y garantías constituida por el Urbanizador. En caso de incumplimiento de plazos parciales, o si a pesar del incumplimiento del plazo total, se concede una prórroga justificada del plazo total, la Corporación podrá optar por imponer las penalidades establecidas en el art.95.3 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas.

Las demás incidencias se registrarán por lo dispuesto en el artículo 29.13 de la LRAU.

Cuando se produzca demora imputable al Urbanizador en la ejecución de las obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, la Administración actuante, en virtud de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 66.4 de la LRAU podrá declarar al Urbanizador incurso en mora y obligado a pagar el importe que resulte de aplicar el interés legal del dinero, al tipo legal, sobre el valor de la obra u obras concretas que se encuentren pendientes de ejecución fuera de plazo.

SEXTA.- Retribución del Urbanizador.

A los fines previstos en el artículo 71.3 de la LRAU, el Urbanizador se compromete a comunicar fehacientemente a los propietarios la aprobación del Proyecto de Urbanización y la posibilidad de solicitar el pago de las cargas de urbanización en metálico, en la forma y con los requisitos señalados en el artículo 71 de la LRAU, en el plazo de 20 días desde dicha comunicación, indicándoles la porción de terrenos que le corresponda ceder a cada propietario al Urbanizador en concepto de retribución, y la cuantificación unitaria de los costes de urbanización aprobados por el Programa, y los criterios para la admisión de garantías de los propietarios que opten por pagar en metálico, aprobados por la Resolución U-4453, de 29 de julio de 1998, así como la advertencia expresa de que la estimación de las cargas de urbanización efectuada no se ha incluido el coste de las indemnizaciones expresadas en los arts. 155.1 y 166.1.d) del TRLS (RD 1/92), por lo que éstas se verán incrementadas en su caso, efectuándose su cuantificación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación: los propietarios con saldos deudores podrán optar por satisfacer su cuota parte correspondiente al saldo de dichas indemnizaciones, en terrenos edificables o en metálico, en función de cual hubiere sido la forma de retribución al Urbanizador, salvo pacto en contrario..

SEPTIMA.- Reparcelación forzosa.

Se formulará por el Urbanizador, con arreglo a lo determinado en los artículos 68 y siguientes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

OCTAVA.- Modificaciones del Presupuesto de costes y del Proyecto de Urbanización.

La concurrencia de causa que, al amparo del artículo 67.3 de la LRAU, motivara una retasación de cargas, deberá ser, en todo caso, declarada por el Ayuntamiento.

El Urbanizador podrá presentar, en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del Programa, un estudio geotécnico, y justificar, en caso de descubrir en el subsuelo circunstancias de carácter geotécnico o arqueológico que pudieran incidir en la ejecución de la obra urbanizadora, la procedencia de la retasación de cargas, al amparo del citado precepto de la LRAU.

NOVENA.- Urbanización y edificación conjunta de los solares resultantes.

En caso de que por algún propietario afectado se interese la edificación de los solares de que resulte adjudicatario, no será necesario que aporte garantía suficiente, en favor del Excmo. Ayuntamiento por la que quede garantizada la urbanización de modo simultaneo a su edificación, siempre y cuando haya sido aprobada definitivamente la reparcelación, y la parcela objeto de las obras haya quedado gravada con la afección real, que la legislación prevé en garantía de las obras de urbanización.

Así pues, podrá expedirse la oportuna licencia de edificación, sin perjuicio de que el beneficiario deba prestar la oportuna garantía en favor del Urbanizador, en la forma que entre ambos se acuerde, o en su defecto, en la prevista en el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

No obstante, para la concesión de las licencias deberá darse traslado de la solicitud al Urbanizador, al efecto de que éste pueda concretar con el solicitante la solución a los problemas que se deriven de las incidencias de la actividad edificatoria sobre la urbanización.

El deber de edificación previsto por el artículo 85 de la LRAU, será exigible en un plazo de 2 años desde que fuera posible solicitar la licencia de edificación.

DECIMA.- Responsabilidades del Urbanizador.

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una obligación impuesta por ella.

UNDECIMA.- Derechos del Urbanizador.

HOGARES URBANOS, S.L, tiene todos los derechos que legalmente se le reconocen al urbanizador, y en particular los siguientes:

- Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la Actuación hasta el pleno cumplimiento de las condiciones del Programa. El otorgamiento de las licencias estará sujeto a audiencia previa del urbanizador.
- Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización en los términos previstos en la legislación urbanística estatal y autonómica aplicables.

DUODECIMA.- Derechos de inspección.

Conforme al derecho a tutelar la Actuación que le reconoce el artículo 66.7 de la LRAU., el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, tendrá derecho de inspección, vigilancia, control y supervisión de las obras de urbanización pudiendo realizar cuantas visitas estime convenientes a las mismas y hacer las observaciones que considere oportunas.

El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización, que tendrá libre acceso a la zona de obras y estará puntualmente informado de su evolución, facilitándosele copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, será necesario tener la conformidad expresa del representante municipal, por escrito en el libro de órdenes dispuesto al efecto, antes de proceder a la ejecución de las obras que las oculten.

DECIMO TERCERA.- Cesión de la adjudicación.

El Urbanizador puede ceder, en escritura pública, su condición de Urbanizador en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Excmo. Ayuntamiento, el cual ha de aprobar la cesión pudiendo denegarla en los supuestos legalmente previstos.

Igualmente podrá HOGARES URBANOS, SL., ceder parcialmente la Actuación, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, siempre que cedente y adquirente asuman mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

El Urbanizador podrá contratar prestaciones accesorias de su gestión con un tercero, bastando para ello que dé cuenta al Excmo. Ayuntamiento.

DECIMOCUARTA.- Revocación anticipada.

HOGARES URBANOS, S.L., tendrá derecho a que se le compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por la revocación anticipada de la adjudicación, por causas no imputables a la conducta del urbanizador, o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por el Excmo. Ayuntamiento, impida el normal desarrollo de la Actuación.

DECIMO QUINTA.- Resolución de la Adjudicación.

La resolución de la adjudicación se regirá por lo dispuesto en la LRAU y en la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

DECIMO SEXTA.- Régimen legal aplicable.

Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados.

DECIMOSEPTIMA.- Planeamiento que se desarrolla.

Con el Programa aprobado, se pretende el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-TURIS-TRES FORQUES, cuyos terrenos se hallan comprendidos dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Patraix, por el que se desarrolló el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, ajustándose en un todo a la ordenación pormenorizada establecida por aquél.

DECIMOCTAVA.- Otras previsiones.

Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en el Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación del PAI, a la LRAU, o a la legislación de contratos en lo que sea de aplicación; correspondiendo al Ayuntamiento la interpretación de la proposición jurídico-económica, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación por razones de interés público.

DECIMONOVENA.- Se acompañan, a efecto informativo, como anexo al presente convenio, las determinaciones de orden económico financiero establecidas por la proposición jurídico económica aprobada.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO
FDO.D. JORGE BÉLLVER CASAÑA

EL URBANIZADOR
D. LUIS FELIPE RODRIGUEZ ÓLIETE
HOGARES URBANOS SL

EL SECRETARIO ADJUNTO
FDO. D. PEDRO GARCÍA RABASA.

II ANEXOS

A.- REGIMEN ECONOMICO FINANCIERO

1ª/ Desarrollo de las previsiones del art. 29.9 de la LRAU.

Forma en que será retribuido el Urbanizador.

Se parte de la base de que el Urbanizador soportará los costes de la Actuación correspondientes a los solares que en definitiva se le adjudiquen a cada uno de los propietarios que no hagan uso de la opción que les concede el art. 29.9 C de la LRAU, y de que éstos deberán retribuirle en cualquiera de las formas que la Ley autoriza.

Habida cuenta la posición adoptada por los diferentes propietarios afectados, cabe distinguir dos fórmulas, esto es, la correspondiente a los propietarios integrados en la AIU, y la de los restantes propietarios.

1.- Respecto de los propietarios agrupados en la AIU, se ha pactado una fórmula amplia, de modo que dichos propietarios, puedan optar, según su criterio y necesidades, bien por la fórmula de pago en metálico, contra certificaciones de obra ejecutada, en los términos que allí se estipulan, bien por la de pago en especie, e incluso por una fórmula mixta, mediante la que una parte de la retribución sea pagada en metálico, y el resto, en especie.

2.- De otra parte, y en cuanto a la forma de retribución al urbanizador, se prevé la forma de pago en especie, mediante la adjudicación de los terrenos edificables en la proporción que más adelante se establece.

En todo caso, todo propietario podrá acogerse a lo establecido en la cláusula sexta del Convenio.

2ª/ De las obras de urbanización, plazos de su ejecución, y la estimación de sus costes y de los generales de la actuación.

A/ Obras de urbanización.

Se ejecutarán, íntegramente, las que se establecen en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.

El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de Urbanización, que tendrá libre acceso a la zona de obras y estará puntualmente informado de su evolución, facilitándosele copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, será necesario tener la conformidad expresa del representante municipal, por escrito en el libro de ordenes dispuesto al efecto,

antes de proceder a la ejecución de las obras que las oculten.

Antes del inicio de las obras de urbanización, se procederá a realizar su replanteo, dejándose constancia del mismo en la correspondiente Acta de Replanteo, que será firmada por el Técnico Municipal designado al efecto. El plazo de ejecución de las obras de urbanización se iniciará al día siguiente de la firma de dicha acta.

B/ Plazos de ejecución.

a.- Las obras de urbanización comenzarán cuando se obtenga la disponibilidad sobre los terrenos, entendiéndose que ésta se produce con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b.- La urbanización deberá quedar concluida antes de 2 años desde la publicación de la resolución por la que se aprobó definitivamente el PRI y la homologación del ámbito, y en todo caso, en el plazo de 8 meses desde el comienzo de las obras de urbanización.

A tal efecto se establece el calendario de obras siguiente:

<u>Obra y partida</u>	<u>Período en meses.</u>
- Demoliciones.....	0-1
- Movimiento de tierras.....	1-2.
- Red de Alcantarillado.....	2-3
- Encintado de Aceras.....	2-3
- Red de Media Tensión.....	3-4
- Red de Agua Potable.....	3-4
- Asfaltado Viales.....	4-5
- Solados Aceras.....	4-5
- Jardines y Mobiliario.....	6-7
- Centro transformación.....	2-8

No obstante, los anteriores plazos pormenorizados podrán alterarse para facilitar la urbanización del solar en el que se hayan de edificar los locales donde deba ubicarse el centro de transformación. Este ha de quedar en servicio antes de la entrega del primer edificio.

c.- La tramitación administrativa de los documentos de la alternativa técnica del programa y los proyectos en ejecución del mismo, suspende el cómputo de los plazos propuestos anteriormente.

C/ Costes y proporción.

Serán los resultantes de las siguientes partidas:

a.- Cargas de la urbanización.

Integran las cargas de la urbanización todas cuantas cantidades deriven de los conceptos establecido en las letras A), B), y D), del artículo 67 de la LRAU, y en concreto:

1/ El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 122.1º y 99.1 del RD 1346/76, de 9 de abril, en relación con el Art. 67 de LRAU, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del programa, regulados en el artículo 30.1 de la L.R.A.U.

2/ El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

En este sentido hemos de señalar que se ha previsto que el Urbanizador perciba un 10 por 100 en concepto de gastos de gestión, de la promoción de la actuación, y que reciba un 6 por 100 en concepto de beneficio empresarial, siempre calculados sobre el total de los gastos del Programa, como se detalla más abajo.

b.- Otros costes.

Están integrados por los demás gastos y costes, como el beneficio empresarial y los gastos de gestión de la contrata por la ejecución de la obra urbanizadora, los honorarios de los profesionales intervinientes, los correspondientes a las publicaciones y en general, los que traigan su causa directa de la Actuación propuesta o su ejecución.

Como se indicó al principio, existen en los terrenos que integran el ámbito de la Actuación, elementos, de los previstos en el artº. 99.1. del RD 1346/76, de 9 de abril, en relación con el Art. 67 de LRAU, que deben ser tenidos en cuenta para su indemnización o compensación.

Estimativamente, se fija el importe total de dichas indemnizaciones en SESENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (62.150,22 €), sin perjuicio de que su concreción exacta y justificada se lleve a efecto en el Proyecto de Reparcelación.

Las cantidades estimadas provisionalmente en concepto de indemnizaciones por las edificaciones existentes dentro del ámbito de Actuación del Programa no se incluyen en el presupuesto detallado más adelante, quedando este importe o la cifra final que resulte, para su concreción en el Proyecto de Reparcelación.

En definitiva, la estimación del presupuesto de cargas, en el que se incluyen, a excepción de las indemnizaciones previstas en el artículo 70.F) de la

LRAU, tanto los costes relativos a las obras de urbanización, y las partidas correspondientes al beneficio empresarial y los gastos de gestión tanto de la contrata, por la ejecución de la obra urbanizadora, como del Urbanizador por la promoción de la Actuación, así como los honorarios de los profesionales intervinientes, los gastos de publicaciones realizadas y pendientes, y los presupuestados para la reparcelación, responde al cuadro siguiente:

Three handwritten signatures in black ink are present on the page. The first signature on the left is a large, stylized 'M' shape. The second signature in the middle is a cursive signature that appears to be 'P. Llan'. The third signature on the right is a large, sweeping signature that appears to be 'J. Llan'.

B GASTOS DE URBANIZACION:

1.01	Publicaciones	3.305,57	
1.02	Tasas inf. Urbanísticas y Planeamiento	636,33	
1.03	Topografía inicial	901,52	
	SUMA GASTOS INICIALES	4.843,92	775,03
	2. Proyectos		
2.01	Programa de Actuación Integrada	5.709,61	
2.02	Proyecto de Urbanización	5.107,27	
2.03	Proyectos Electricos	1.983,34	
2.04	Proyecto de Seguridad y Salud	300,51	
2.05	Proyecto Control de Calidad	300,51	
2.06	Letrado Asesor	6.022,14	
	SUMA PROYECTOS Y HONORARIOS	19.423,38	3.107,74
	3. Gastos de Reparcelación		
3.01	Topografía	601,01	
3.02	Proyecto de Reparcelación	4.507,59	
3.03	Notario	3.606,07	
3.04	Registro	4.507,59	
	SUMA GASTOS DE REPARCELACIÓN	13.222,26	2.115,56
	4. Obras de Urbanización		
4.01	Presupuesto Obra Civil	59.507,73	
4.02	Demoliciones	12.020,24	
4.03	Instalación Alumbrado Público	18.596,77	
4.04	Baja, Media T. Y C. Transformación	49.499,36	
4.05	Control de Calidad	1.202,02	
4.06	Tasas Industria e Iberdrola	601,01	
	SUMA OBRAS DE URBANIZACIÓN	141.427,13	22.628,34
	5. Dirección de Obra		
5.01	Dirección O. Civil	1.622,73	
5.02	Dir. Instalaciones	1.983,34	
	SUMA DIRECCION DE OBRA	3.606,07	576,97
	6. Gastos y beneficio del Urbanizador		
6.01	Gastos Generales 10%	18.252,27	
6.02	Beneficio 6%	10.951,37	
	SUMA GASTOS Y BENEFICIO	29.203,64	4.672,58
	TOTALES	211.726,40	33.876,22
	TOTAL GENERAL CON IVA	245.602,62	

Asciende por tanto el presupuesto estimado de las cargas del Programa, a DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DOS CON SESENTA EUROS Y DOS CENTIMOS (245.602,62 €), incluido el IVA.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios de terrenos no se incluirán en este Convenio por cuanto su tratamiento depende de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo, por tanto su regulación, de las competencias de este Ayuntamiento). Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido y Reglamento de desarrollo (RD 1624/92, de 29 de diciembre).

Como antes se dijo, dicho presupuesto no incluye las indemnizaciones previstas en el artículo 70.F) de la LRAU, y cuya cuantificación se efectuará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación, los propietarios con saldos deudores podrán optar por satisfacer su cuota, parte correspondiente a saldo de dichas indemnizaciones, en terrenos edificables o en metálico, en función de cual hubiere sido la forma de retribución al Urbanizador, salvo pacto contrario.

Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de Urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes en los términos previstos por la legislación estatal que sea de aplicación, y por las leyes 6/1986 de 15 de Diciembre y 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, ambas de la Generalidad Valenciana.

C VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y PROMOCION DE SOLARES QUE CONSTITUIRA LA RETRIBUCION DEL URBANIZADOR

40) Sin perjuicio de lo que resulte de los acuerdos puntuales a que pueda llegarse con respecto de los propietarios afectados, o del expediente reparcelatorio que en defecto de los anteriores se tramite y apruebe, se establece un valor del suelo urbanizado de 240,43 euros/m²t (40.005 pesetas/m²t).

A efectos de satisfacer compensaciones económicas sustitutivas en la reparcelación forzosa el valor del m² de techo sin urbanizar se ha fijado en 193,98 euros (32.276 pesetas).

El importe de las cargas de la actuación (sin IVA) asciende a 211.726,40 € (35.228.309 pesetas).

Los propietarios deberán pagar 46, 45 € por m2 de techo.

Si optan por retribuir al Urbanizador en terrenos, deberán cederle 0,1932 m2t/m2s.

De los anteriores datos económicos cabe deducir la proporción de solares, que corresponderá percibir al Urbanizador en concepto de retribución, cuando el pago de esta se realice mediante cesión de terrenos, o aprovechamientos, resultando que dicha proporción es la del 19,32 %, que es la relación existente entre la repercusión de las cargas de la actuación, excepto indemnizaciones, por m2 de parcela neta y el valor de esta.

En definitiva, aquellos propietarios que, bien por acuerdo puntual, bien como consecuencia de la reparcelación forzosa que se apruebe, retribuyan al urbanizador en especie, lo harán mediante la cesión del 19,32% de los solares que les correspondan, cuya cesión se formalizará, bien mediante acuerdo privado, bien mediante el instrumento reparcelatorio que se apruebe.

2º) .- Otros derechos de los propietarios.

Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de la urbanización que hayan de asumir, en la forma establecida en el artículo 66.7 de la Ley citada, así como podrán ejercitar cualquier otro derecho que les corresponda con arreglo a la legislación vigente.

D PLAZOS Y PLAN DE INVERSIONES

PLAN DE INVERSIONES

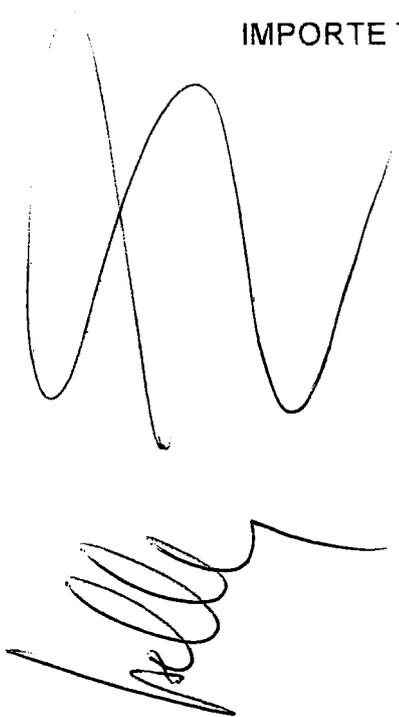
1ª Fase:

1 Gastos iniciales (1.01-1.03)	5.618,95	Mes uno
2 Proyectos y honorarios (2.01-2.06)	22.531,12	Mes dos
3 Gastos de reparcelación (3.01-3.04)	15.337,83	Mes tres
4 Tasas (4.06)	697,17	Mes cuatro

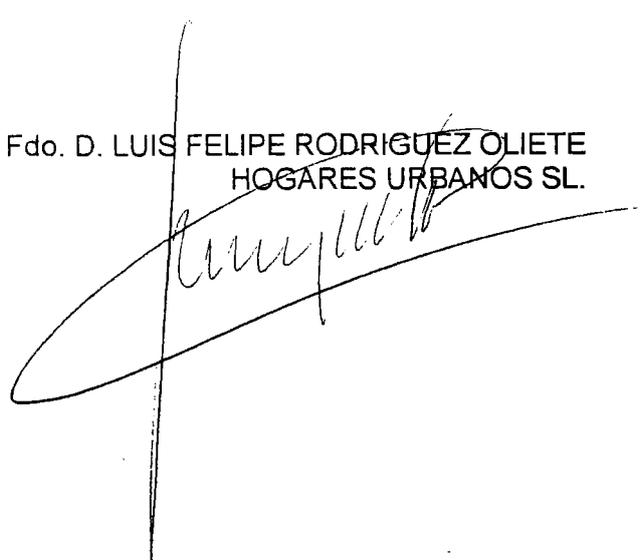
2ª Fase:

5 Obras de Urbanización (4.01-4.05)	163.358,29
Mensual y lineal	Meses del cinco al ocho

Mensual y lineal	Meses del cinco al ocho
6 Dirección de obras (5.01-5.02)	4.183,04 -Mes ocho
7 Gastos y beneficio (6.01-6.02)	33.876,22
	Proporcionales en cada apartado
IMPORTE TOTAL	245.602,62 €.



Fdo. D. LUIS FELIPE RODRIGUEZ OLLETE
HOGARES URBANOS SL.



CARPETA V

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

U.E. TURÍS – TRES FORQUES

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2008

PROMOTOR:

HOGARES URBANOS, S.L.

INDICE

I.- MEMORIA

- A.- Formulación y tramitación.
- B.- Forma de la retribución al Urbanizador.
- C.- Los sujetos Interesados y su participación.
- D.- Cuantía de la Retribución.
- E.- Plazo de ejecución de las obras e inversiones.

II.- CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA

A) Fijación de las cuotas parciales y su distribución durante la ejecución de las obras.

- 1) *Indemnizaciones.*
- 2) *Gastos iniciales.*
- 3) *Resto de Gastos de Urbanización.*

B) Giro de cuotas.

C) Pago de las cuotas.

D) Retasaciones del presupuesto, y Liquidación Definitiva.

ANEXO I: CALENDARIO DE OBRAS E INVERSIONES.
ANEXO II: CUADRO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

CUOTAS DE URBANIZACIÓN

I.- MEMORIA

A.- Formulación y tramitación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 181 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV en adelante), se formula el presente proyecto para la imposición y aprobación de las cuotas de urbanización de la UE- Turis-Tres Forques, para retribución del Urbanizador Hogares Urbanos, S.L, con base en una memoria y una cuenta detallada y justificada, para su tramitación junto al proyecto de reparcelación.

B.- Forma de la retribución al urbanizador.

La forma de retribución al urbanizador establecida en el Programa aprobado es la de pago en especie, esto es, en terrenos edificables, fijando el coeficiente de cesión de suelo al Urbanizador en un 19,32%.

No obstante, los propietarios, en ejercicio del derecho que les confiere el Programa aprobado, han solicitado del Urbanizador el pago en metálico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 167.1 de la LUV.

Así pues, los propietarios que resultan adjudicatarios de parcelas de resultado, pagarán en metálico la retribución debida al Urbanizador, por su inversión de 211.726,40 €, con más el IVA aplicable, que debe ser soportada por el total aprovechamiento de 4.528,80 m² t.

C) Los sujetos Interesados y su participación.

Lo son las personas jurídicas/físicas aquí intervinientes, y su participación es directamente proporcional a los aprovechamientos lucrativos correspondientes a las parcelas edificables adjudicadas a cada uno de ellos.

Así pues, de lo dicho, resultan los sujetos y coeficientes de atribución de gastos que constan en el cuadro de cuotas de urbanización que se acompaña al presente, como Anexo VIII, al que nos remitimos.

D) Cuantía de la Retribución.

De acuerdo con la previsión de cargas establecida en la Proposición Jurídico-Económica del PAI aprobado, el total presupuesto de cargas asciende a la cantidad de 211.726,40 €, con más el IVA aplicable, en cuya cantidad no se incluyen las indemnizaciones previstas por el artículo 168.2 de la LUV, que se abonarán por los adjudicatarios de suelo antes de que se proceda al giro e imposición de las cuotas de urbanización.

Los propietarios pagarán en metálico la retribución debida al Urbanizador, por su inversión de 211.726,40 €, que debe ser soportada por las parcelas de resultado adjudicadas, que suman un aprovechamiento de 4.528,80 metros cuadrados, de donde resulta un coste de 46,75 €/metro de aprovechamiento, todo lo cual según las previsiones aprobadas en el PAI.

E) Plazo de ejecución de las obras e inversiones.

El plazo que se fija para la total ejecución de la obra, de acuerdo con lo establecido en el Programa, es de ocho meses.

A tal efecto, se acompaña al presente calendario de obras e inversiones (**Anexo I**), en el que se distribuyen, por mensualidades, las obras a ejecutar y las cantidades totales a invertir en cada mensualidad.

CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA

A) Fijación de las cuotas parciales y su distribución durante la ejecución de las obras.

Tomando como base los datos establecidos en la memoria anterior, se ha confeccionado el cuadro de los pagos que corresponderá hacer a cada uno de los propietarios, y que se acompaña como **Anexo nº II**.

Respecto a las cargas de urbanización del Programa aprobado, cabe distinguir:

1) Indemnizaciones:

Se dejan fuera del cuadro los pagos correspondientes a las indemnizaciones que se establecen en el número 8. b) del proyecto de reparcelación, ascendentes a la cifra total de 175.050,82 €, por cuanto que serán pagadas por los adjudicatarios de suelo con anterioridad al giro de las cuotas de urbanización, en el modo indicado en el apartado antes señalado, siendo la responsabilidad que corresponde a cada uno de los interesados en la presente reparcelación, por razón de dichas indemnizaciones, la que sigue:

1.- Residencial Edival, S.A, D^a María y D^a Amparo Olmos Aparisi y Don Ramón Olmos Tarín, mancomunadamente, en las proporciones en que, en el proyecto de reparcelación, se les adjudica el pleno dominio de la finca de resultado A: 41.944,48 €

2.- Hogares Urbanos, S.L: 120.290,21 €

3.- Don Francisco Moret Martínez y D^a Begoña Gea Fernández: 4.036,13 €

4.- Los Hermanos Arocas Olmos: 1.009,03 €

5.- Don Baldomero Ruiz Pradas y D^a Juana Altozano Manjón: 1.009,03 €

6.- D^a Piedad Soriano Lacalle: 1.009,03 €

7.- Don Ignacio Vicent Almar: 1.009,03 €

8.- Los Hermanos Soriano Sanchis: 4.743,88€

Dichas indemnizaciones se pagarán a los propietarios con derecho a percibir las, en las cuantías que figuran en el apartado haber de indemnizaciones de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

2) Gastos iniciales (1ª Fase):

Los pagos correspondientes a las cantidades generadas por los gastos iniciales, ya desembolsadas, que, como tales, pueden reclamarse de los propietarios con motivo de la aprobación de la reparcelación, son objeto de las cuotas de urbanización iniciales, que en el cuadro se denomina "1", "2" y "3" que deberán ser hechas efectivas por los propietarios al mes de que les sea comunicada por el Urbanizador, mediante carta certificada remitida al domicilio de cada propietario que figura en este proyecto, la aprobación municipal de la reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo el artículo 181.3 de la LUV.

Concretamente, en tales cuotas, se incluyen los siguientes conceptos:

1.- Gastos iniciales	4.843,92 €
2.- Proyectos y asesoría.....	6.022,14 €
3.- Gastos de reparcelación.....	13.222,26 €
Total	37.489,56 €

De acuerdo con los respectivos coeficientes de participación en los costes del Programa, corresponden, por dichas cuota “1”, “2” y “3”, a cada uno de los interesados, las cantidades que se indican por dichos conceptos en el cuadro de cuotas de urbanización que más adelante se dirá.

Como se dijo anteriormente, tales cuotas, deberán ser pagadas por cada uno de los reseñados obligados, en el plazo de un mes, contado desde que por el urbanizador se les notifique, mediante carta certificada, la aprobación municipal de la reparcelación.

En las cantidades anteriores no se incluye el IVA correspondiente al tipo del 16%, que deberá ser aplicado sobre las cuotas que se giren

3) Resto de Cargas de Urbanización (2ª Fase):.

Son las cuotas correspondientes a los gastos y costes de las obras de urbanización, con más el beneficio industrial y los gastos de gestión del urbanizador, que se corresponden con las inversiones que figuran en el calendario acompañado.

En cuanto a las cuotas de obras, se incluyen en las mismas, los siguientes conceptos:

* Obras de Urbanización:	141.427,13 €
* Dirección de obra :	3.606,07 €
* Urbanizador (G.G y B.I)	29.203,64 €
TOTAL	174.236,84 €

En las cantidades anteriores no se incluye el IVA correspondiente al tipo del 16%, que deberá ser aplicado sobre las cuotas que se giren.

B) Giro de cuotas.

El reparto de las cuotas mensuales, entre los diferentes afectados, se realiza en proporción a los coeficientes de participación en costes que cada uno de ellos tiene asignado, de acuerdo con los aprovechamientos que a cada cual se le adjudican.

Estas cuotas de obras, se devengarán a partir del mes natural siguiente al inicio de las obras, y para ello, el Urbanizador deberá acreditar ante el Ayuntamiento, mediante la oportuna certificación expedida por el técnico director de la obra de urbanización, la iniciación de la misma.

Al mes natural siguiente, el urbanizador, acreditará ante el Ayuntamiento, mediante certificación expedida por el técnico director de la obra, que se han ejecutado las obras establecidas para ese mes en el calendario de obras, solicitando se autorice el cobro inmediato de la cuota de urbanización correspondiente, según el cuadro de pagos.

El Ayuntamiento deberá pronunciarse en un plazo máximo de ocho días, y, si no lo hiciere, se entenderá autorizado el cobro, pudiendo el urbanizador girar la cuota de urbanización individual para cada propietario, cuya cuantía

equivaldrá a la parte proporcional que, sobre la inversión fijada para cada uno de los meses naturales en el cuadro de inversiones, corresponda a cada propietario con arreglo a su coeficiente de participación en cargas de urbanización, derivado de los aprovechamientos de que ha sido adjudicatario, que consta en el cuadro de liquidación provisional y en el de cuotas de urbanización.

Dicho procedimiento se repetirá igualmente para el cobro de las cuotas de urbanización por obras previstas en el calendario acompañado.

C) Pago de las cuotas.

El giro de la cuota mensual correspondiente se efectuará por el urbanizador, directamente a cada propietario, mediante carta certificada remitida a los respectivos domicilios que constan en este proyecto, indicándoles que deben ingresar las cantidades que en cada caso se les indique, en un plazo máximo de un mes, contado desde el recibo de dicha notificación, y que, cumplido dicho plazo, se iniciará la mora del propietario con las consecuencias que se establecen en la legislación vigente.

En el supuesto de producirse la mora de algún propietario según lo dispuesto con anterioridad, el Urbanizador utilizará los mecanismos previstos en la legislación vigente, pudiendo acudir a los servicios del Ayuntamiento de Valencia para su gestión por la vía y con las consecuencias del apremio administrativo, en este caso serán a cargo exclusivo del propietario los gastos que se generen por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización.

En aplicación de lo dispuesto en el Art. 181.3 de la LUV, el impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la Administración actuante y en beneficio del urbanizador, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero

Sin perjuicio de lo anterior, el impago de una cualquiera de las cuotas de urbanización mensuales habilitará al Urbanizador para exigir la ejecución de la garantía real que afecta a su parcela de adjudicación.

D) Retasaciones del presupuesto, y Liquidación Definitiva.

En el presupuesto aprobado con el Programa, existen ciertas partidas, como la relativa a publicaciones, y Registro de la Propiedad, en las que las cantidades consignadas son simplemente estimativas, y deberá estarse, al tiempo de la liquidación definitiva, a lo que resulte según acredite haber pagado el urbanizador.

Por ello, conviene fijar el momento en que deberán realizarse las compensaciones, por retasación del presupuesto, en relación con las partidas a que se ha hecho referencia en los supuestos expuestos en los párrafos anteriores, y en tal sentido se concreta, lo siguiente:

Las compensaciones económicas debidas por las cantidades realmente devengadas por los pagos hechos en los conceptos a que se refiere el párrafo primero del presente apartado, y las previstas en el presupuesto, se efectuarán al tiempo de la liquidación definitiva.

ANEXO I

CALENDARIO DE OBRAS E INVERSIONES.

ANEXO I

CALENDARIO DE OBRAS E INVERSIONES

1. Gastos iniciales (1.01-1.03).....	4.843,92	Mes uno
2. Proyectos y honorarios (2.01-2.06).....	19.423,38	Mes dos
3. Gastos de REPARCELACIÓN (3.01-3.04).....	13.222,26	Mes tres
4. Tasas (4.06).....	601,01	Mes cuatro
5. Obras de Urbanización (4.01-4.05)..... Mensual y lineal	140.826,12	Meses del cinco al ocho
6. Dirección de obras (5.01-5.02).....	3.606,07	Mes ocho
7. Gastos y beneficio (6.01-6.02).....	29.203,64	Proporcionales en cada apartado
<hr/>		
IMPORTE TOTAL	<u>211.726,40</u>	

NOTA: A las cantidades detalladas hay que incrementarles el IVA correspondiente

ANEXO II

CUADRO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

CUADRO DE CUOTAS DE URBANIZACION		ANEXO II				175.050,82										
PROPIETARIO	NOMBRE	PARCELA RESULTADO	APROVECHAMIENTO O OBJETIVO	COEFICIENTE REPARTO CUOTAS	HABER INDEMNIZACIONES	DEBE INDEMNIZACIONES	CUOTA 1	CUOTA 2	CUOTA 3	CUOTA 4	CUOTA 5	CUOTA 6	CUOTA 7	CUOTA 8	TOTAL	
1	Residencial Edival, S.A y otros	A	1.085,160	23,96%	53.691,63	41.944,48	1.160,60	4.653,84	3.168,05	144,00	10.220,78	10.220,78	10.220,78	10.943,59	50.732,43	
2	Hogares Urbanos, S.L	B	3.041,040	68,09%	0,00	117.544,72	3.252,69	13.042,80	8.878,75	403,58	28.644,64	28.644,64	28.644,64	30.660,24	#####	
		17,47% D	70,360	0,61%	0,00	2.745,49	75,08	301,06	204,95	9,32	661,19	661,19	661,19	715,42	3.289,41	
3A	D. Francisco Moret Martinez y D ^a Begoña Gea Fernánd	25,94% D	104,420	2,31%	47.639,72	4.036,13	111,89	448,68	305,43	13,88	985,39	985,39	985,39	1.045,68	4.881,75	
3B	Hermanos Arocas Olmos	6,485% D	26,105	0,58%	11.909,93	1.009,03	28,09	112,66	76,69	3,49	247,41	247,41	247,41	257,27	1.220,44	
3C	D.Baldomero Ruiz Pradas y D ^a Juana Altozano Manjón	6,485% D	26,105	0,58%	11.909,93	1.009,03	28,09	112,66	76,69	3,49	247,41	247,41	247,41	257,27	1.220,44	
3D	Piedad Soriano Lacalle	6,485% D	26,105	0,58%	11.909,93	1.009,03	28,09	112,66	76,69	3,49	247,41	247,41	247,41	257,27	1.220,44	
3E	Ignacio Vicent Almar	6,485% D	26,105	0,58%	11.909,93	1.009,03	28,09	112,66	76,69	3,49	247,41	247,41	247,41	257,27	1.220,44	
4	Hermanos Soriano Sanchis	30,65% D	123,400	2,71%	26.079,75	4.743,88	131,27	526,37	358,32	16,29	1.156,02	1.156,02	1.156,02	1.268,76	5.769,09	
			4.528,800	100%	175.050,82	175.050,82	4.843,92	19.423,38	13.222,26	601,01	42.657,69	42.657,69	42.657,69	45.662,78	211.726,40	

CARPETA VI

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

U.E. TURÍS – TRES FORQUES

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2008

PROMOTOR:

HOGARES URBANOS, S.L.

FICHAS DE FINCAS DE APORTACIÓN

FICHA FINCAS APORTADAS	REPARCELACIÓN UE-TURÍS-TRES FORQUES
-------------------------------	--

DATOS PARCELA				Nº PARCELA APORTADA
DOMICILIO:	C/ TRES FORQUES	Nº	33-35 y 37	A
DESCRIPCIÓN:	Edificio almacén de una sola planta, compuesto por tres naves.			
SUPERFICIE:	559,35 m ²			
OBSERVACIONES:	Tipología ENSANCHE (CHP PATRAIX) Y EL* (ESPACIO LIBRE PRIVADO)			



DATOS REGISTRABLES DE PARCELA				%	
PROPIETARIOS: (1)	NOMBRE:	Dña. MARÍA OLMOS APARISI	C.I.F.:	19262611-L	33,33 Pleno dominio
	DOMICILIO:		Tfno:		
	NOMBRE:	Dña. AMPARO OLMOS APARISI	C.I.F.:	19759524-V	33,33 Pleno dominio
	DOMICILIO:		Tfno:		
	NOMBRE:	D. RAMÓN OLMOS TARÍN	C.I.F.:	19385105-S	11,11 Pleno dominio
	DOMICILIO:		Tfno:		
	NOMBRE:	RESIDENCIAL EDIVAL, S.A.	C.I.F.:	A-96.661.384	22,22 Pleno dominio
	DOMICILIO:	Avda. Alfahuir, 45	Tfno:		
DESCRIPCIÓN:					
REFERENCIAS CATASTRALES:	4316321YJ2741E/0001AT		4316301YJ2741E/0001MT		
Nº FINCA:	3.025				
TOMO:	2.138				
LIBRO:	576 sección 4ª Afueras				
FOLIO:	194				
Nº INSCRIPCIÓN:	5ª				
CARGAS:	LIBRE DE CARGAS				

FICHA FINCAS APORTADAS	REPARCELACIÓN UE-TURÍS-TRES FORQUES
-------------------------------	--

DATOS PARCELA				N° PARCELA APORTADA
DOMICILIO:	C/ TURÍS	N°	4-6	B
DESCRIPCIÓN:	Solar			
SUPERFICIE:	1.776,59 m ²			
OBSERVACIONES:	Tipología ENSANCHE (CHP PATRAIX) Y EL* (ESPACIO LIBRE PRIVADO)			



DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIO: (2)	NOMBRE:	HOGARES URBANOS, S.L.	C.I.F.:	B-96.685.557	100,00
	DOMICILIO:	C/ Periodista Azzati , 9 pta 12	Tfno:	96-3522688	
DESCRIPCIÓN:		-			
REFERENCIAS CATASTRALES:		4316302YJ2741E/0001KT	4316303YJ2741E/0002OT		
N° FINCA:		58.009			
TOMO:		2.368			
LIBRO:		806 sección 4° A de Afueras			
FOLIO:		197			
N° INSCRIPCIÓN:		-			
CARGAS:		LIBRE DE CARGAS			

FICHA FINCAS APORTADAS	REPARCELACIÓN UE-TURÍS-TRES FORQUES
-------------------------------	--

DATOS PARCELA				Nº PARCELA APORTADA
DOMICILIO:	C/ TURÍS	Nº	8	C
DESCRIPCIÓN:	Edificio compuesto de dos plantas bajas con deslunados y escalera en el centro que conduce a tres pisos altos, con dos habitaciones cada uno.			
SUPERFICIE:	107,65 m ²			
OBSERVACIONES:	Tipología ENSANCHE (CHP PATRAIX) Y EL* (ESPACIO LIBRE PRIVADO)			



DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIO: (3A)	NOMBRE:	D. FRANCISCO MORET MARTÍNEZ	CIF:	22535758-J	50,00
	DOMICILIO:	C/ Plana de Utiel, 6 –Alfinach-Puzol (Valencia)-	Tfno:	-	
	NOMBRE:	D. M ^a BEGOÑA GEA FERNÁNDEZ	CIF:	24317143-W	50,00
	DOMICILIO:	C/ Plana de Utiel, 6 –Alfinach-Puzol (Valencia)-	Tfno:	-	
DESCRIPCIÓN:	La planta baja de la izquierda entrando del edificio descrito como finca C.				
REFERENCIAS CATASTRALES:	4316304YJ2741E/0002TY				
Nº FINCA:	1.636				
TOMO:	2.733				
LIBRO:	33 sección 7 ^a				
FOLIO:	222				
Nº INSCRIPCIÓN:	2 ^a				
CARGAS:	AFECTADA DURANTE 5 AÑOS, LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS				
OBSERVACIONES:	PROPIEDAD 1/8 DEL TOTAL DE LA PARCELA APORTADA "C"				

DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIO: (3A)	NOMBRE:	D. FRANCISCO MORET MARTÍNEZ	CIF:	22535758-J	50,00
	DOMICILIO:	C/ Plana de Utiel, 6 –Alfinach-Puzol (Valencia)-	Tfno:	-	
	NOMBRE:	D. M ^a BEGOÑA GEA FERNÁNDEZ	CIF:	24317143-W	50,00
	DOMICILIO:	C/ Plana de Utiel, 6 –Alfinach-Puzol (Valencia)-	Tfno:	-	
DESCRIPCIÓN:	La habitación de la izquierda entrando al piso primero. PTA. 1.				
REFERENCIAS CATASTRALES:	4316304YJ2741E/0003YU				
Nº FINCA:	7.644 (antes 6.630)				
TOMO:	2.866				
LIBRO:	166				
FOLIO:	29				
Nº INSCRIPCIÓN:	1ª				
CARGAS:	AFECTADA DURANTE 5 AÑOS, LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS				
OBSERVACIONES:	PROPIEDAD 1/8 DEL TOTAL DE LA PARCELA APORTADA "C"				

DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIO: (3A)	NOMBRE:	D. FRANCISCO MORET MARTÍNEZ	CIF:	22535758-J	50,00
	DOMICILIO:	C/ Plana de Utiel, 6 –Alfinach-Puzol (Valencia)-	Tfno:	-	
	NOMBRE:	D. M ^a BEGOÑA GEA FERNÁNDEZ	CIF:	24317143-W	50,00
	DOMICILIO:	C/ Plana de Utiel, 6 –Alfinach-Puzol (Valencia)-	Tfno:	-	
DESCRIPCIÓN:	La habitación de la izquierda entrando del piso segundo, o sea la tercera puerta del edificio descrito como finca nº C.				
REFERENCIAS CATASTRALES:	4316304YJ2741E/0005IO				
Nº FINCA:	6.630				
TOMO:	2.291				
LIBRO:	729				
FOLIO:	157				
Nº INSCRIPCIÓN:	5ª				
CARGAS:	AFECTADA DURANTE 5 AÑOS, LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS				
OBSERVACIONES:	PROPIEDAD 1/8 DEL TOTAL DE LA PARCELA APORTADA "C"				

DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIO: (3A)	NOMBRE:	D. FRANCISCO MORET MARTÍNEZ	CIF:	22535758-J	50,00
	DOMICILIO:	C/ Plana de Utiel, 6 –Alfinach-Puzol (Valencia)-	Tfno:	-	
	NOMBRE:	D. M ^a BEGOÑA GEA FERNÁNDEZ	CIF:	24317143-W	50,00
	DOMICILIO:	C/ Plana de Utiel, 6 –Alfinach-Puzol (Valencia)-	Tfno:	-	
DESCRIPCIÓN:	La habitación de la derecha entrando del piso tercero, o sea la quinta puerta del edificio descrito como finca nº C.				
REFERENCIAS CATASTRALES:	4316304YJ2741E/0007PA				
Nº FINCA:	6.630				
TOMO:	2.353				
LIBRO:	791				
FOLIO:	188				
Nº INSCRIPCIÓN:	4ª				
CARGAS:	AFECTADA DURANTE 5 AÑOS, LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS				
OBSERVACIONES:	PROPIEDAD 1/8 DEL TOTAL DE LA PARCELA APORTADA "C"				

DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIOS: (3B)	NOMBRE:	D. VICENTE AROCAS OLMOS	CIF:	19152283-E	33,33
	DOMICILIO:	C/ Berní i Catalá, 49 pta. 3ª (VALENCIA)	Tfno:		
	NOMBRE:	D. PRIMITIVO AROCAS OLMOS	CIF:		33,33
	DOMICILIO:		Tfno:		
	NOMBRE:	DÑA. DESAMPARADOS AROCAS OLMO	CIF:	19357329-T	33,33
	DOMICILIO:		Tfno:		
DESCRIPCIÓN:	La planta baja de la derecha entrando del edificio descrito como finca C.				
REFERENCIAS CATASTRALES:	4316304YJ2741E/0001RT				
Nº FINCA:	6.630				
TOMO:	247				
LIBRO:	168				
FOLIO:	216				
Nº INSCRIPCIÓN:	11ª				
CARGAS:	LIBRE DE CARGAS				
OBSERVACIONES:	PROPIEDAD 1/8 DEL TOTAL DE LA PARCELA APORTADA "C"				

DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIOS: (3C)	NOMBRE:	D. BALDOMERO RUIZ PRADAS	CIF:	70640105-K	50,00
	DOMICILIO:	C/ Turís, 8 pta. 2ª (VALENCIA)	Tfno:		
	NOMBRE:	Dña. JUANA ALTOZANO MANJÓN	CIF:	70639927-G	50,00
	DOMICILIO:		Tfno:		
DESCRIPCIÓN:	La habitación de la derecha entrando del piso primero. PTA. 2.				
REFERENCIAS CATASTRALES:	4316304YJ2741E/0004UI				
Nº FINCA:	6.630				
TOMO:	2.689				
LIBRO:	1.127				
FOLIO:	171				
Nº INSCRIPCIÓN:	2ª				
CARGAS:	LIBRE DE CARGAS				
OBSERVACIONES:	PROPIEDAD 1/8 DEL TOTAL DE LA PARCELA APORTADA "C"				

DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIO: (3D)	NOMBRE:	D. PIEDAD SORIANO LACALLE	CIF:		100,00
	DOMICILIO:	C/ Turís, 8 pta. 4ª (VALENCIA)	Tfno:		
DESCRIPCIÓN:	La habitación de la derecha entrando del piso segundo, o sea la cuarta puerta del edificio descrito como finca nº C.				
REFERENCIAS CATASTRALES:	4316304YJ2741E/0006OP				
Nº FINCA:	6.630				
TOMO:	1.777				
LIBRO:	298				
FOLIO:	186				
Nº INSCRIPCIÓN:	27ª				
CARGAS:	LIBRE DE CARGAS				
OBSERVACIONES:	PROPIEDAD 1/8 DEL TOTAL DE LA PARCELA APORTADA "C"				

DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIO: (3E)	NOMBRE:	D. IGNACIO VICENT ALMAR	CIF:	24365461-C	100,00
	DOMICILIO:	Avda. Cardenal Benlloch, 43-13 -VALENCIA-	Tfno:		
DESCRIPCIÓN:		La habitación de la derecha entrando en el piso tercero, o sea la sexta puerta del edificio descrito como finca nº C.			
REFERENCIAS CATASTRALES:		4316304YJ2741E/0008AS			
Nº FINCA:		6.630			
TOMO:		2.494			
LIBRO:		932			
FOLIO:		121			
Nº INSCRIPCIÓN:		6ª			
CARGAS:		HIPOTECA, AFECTADA DURANTE 5 AÑOS Y LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS			
OBSERVACIONES:		PROPIEDAD 1/8 DEL TOTAL DE LA PARCELA APORTADA "C"			

FICHA FINCAS APORTADAS	REPARCELACION UE-TURÍS-TRES FORQUES
-------------------------------	--

DATOS PARCELA				Nº PARCELA APORTADA
DOMICILIO:	C/ TURIS	Nº	10	D
DESCRIPCIÓN:	Casa habitación, compuesto de planta baja y una planta alta.			
SUPERFICIE:	63,61 m ²			
OBSERVACIONES:	Tipología ENSANCHE (CHP PATRAIX) Y EL* (ESPACIO LIBRE PRIVADO)			



DATOS REGISTRABLES DE PARCELA					%
PROPIETARIOS: (4)	NOMBRE:	DÑA. IRENE SORIANO SANCHIS	C.I.F.:	19366273-C	50,00
	DOMICILIO:	C/ Islas Canarias, 128-4-23	TFNO:		
	NOMBRE:	D. RODRIGO SORIANO SANCHIS	C.I.F.:	19409367-N	50,00
	DOMICILIO:	C/ Dr. Marco Mereciano, 26-6-22-D	TFNO:		
	NOMBRE:	D. RODRIGO SORIANO MOLLA	C.I.F.:		100,00 usufructo vitalicio
	DOMICILIO:	C/ Dr. Marco Mereciano, 26-6-22-D	TFNO:		
DESCRIPCIÓN:	-				
REFERENCIAS CATRASTALES:	4316305YJ2741E/0001DT 4316305YJ2741E/0002FY				
Nº FINCA:	40.206				
TOMO:	1.943				
LIBRO:	389 sección 4ª				
FOLIO:	43				
Nº INSCRIPCIÓN:	1ª				
CARGAS:	LIBRE DE CARGAS				

FICHAS DE FINCAS DE RESULTADO

FICHA ADJUDICACIÓN PARCELA

REPARCELACIÓN UE-TURÍS-TRES FORQUES

ADJUDICATARIOS				%	Nº DE ORIGEN
NOMBRE:	Dña. MARÍA OLMOS APARISI	C.I.F.:	19262611-L	33,33	A
Domicilio:		Tfno:			
NOMBRE:	Dña. AMPARO OLMOS APARISI	C.I.F.:	19759524-V	33,33	
Domicilio:		Tfno:			
NOMBRE:	D. RAMÓN OLMOS TARÍN	C.I.F.:	19385105-S	11,11	
Domicilio:		Tfno:			
NOMBRE:	RESIDENCIAL EDIVAL, S.A.	C.I.F.:	A-96661384	22,22	
Domicilio:	Avda. Alfahuir, 45	Tfno:			

DESCRIPCIÓN

PARCELA DE USO RESIDENCIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN TURÍS-TRES FORQUES

LINDES:

NORTE: Avda. TRES FORQUES

SUR: Espacio Libre asignado a Parc. B

ESTE: PARCELA B

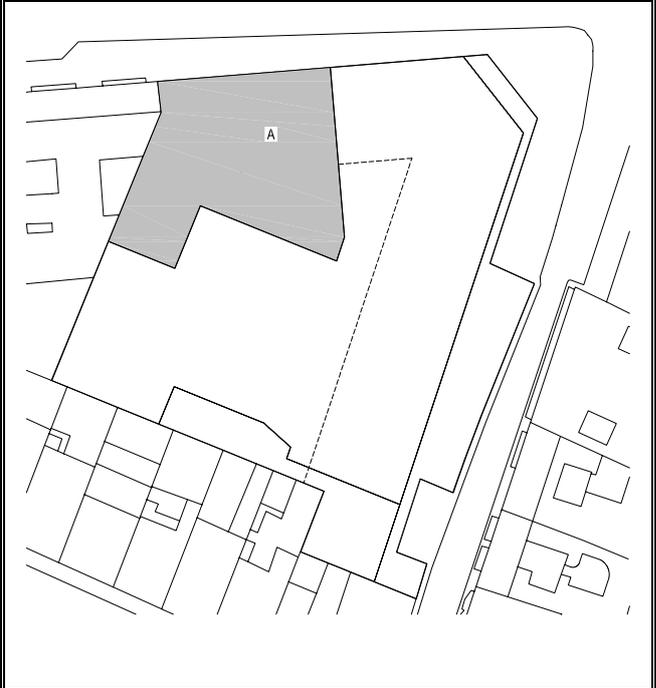
OESTE: EDIFICACIONES EXISTENTES

SUPERFICIE:	Edificable:	271,29 m ²
	EL*	225,27 m ²

OBSERVACIONES VALOR DE PARCELA: 210.499,34 €

AFECCIÓN REAL: LA PARCELA QUEDA AFECTADA CON CARÁCTER REAL, AL PAGO DEL SALDO RESULTANTE DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, POR UN IMPORTE DE 50.732,43 €

PLANO DE DETALLE DE LA PARCELA



DATOS PARCELA

PARCELA A	SITUACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
	C/ TRES FORQUES	496,56 m ²	1.085,16 m ² t
OBSERVACIONES	Tipología: ENSANCHE (CHP PATRAIX) Y EL* (ESPACIO LIBRE PRIVADO)		

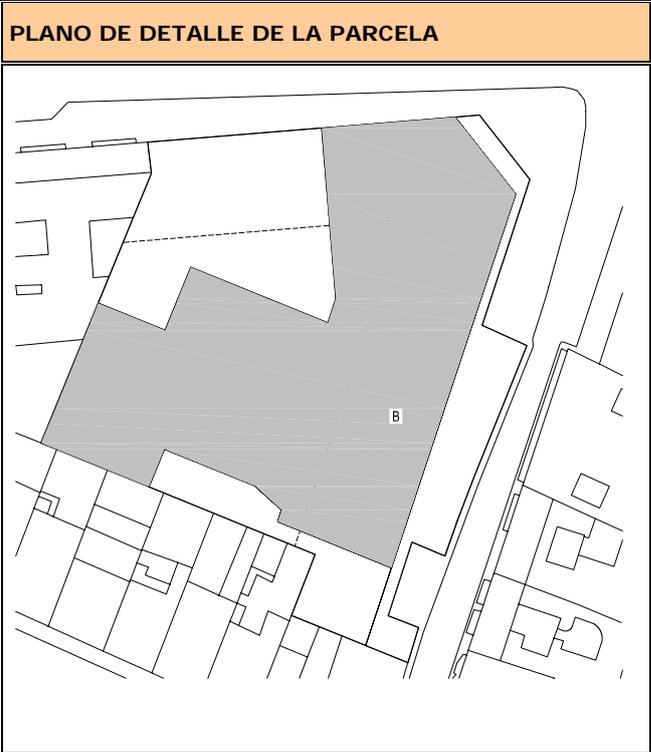
PROCEDENCIA DE LA ADJUDICACIÓN

LA ADJUDICACIÓN TRAE CAUSA DE LA APORTACIÓN DE LA FINCA INICIAL A

FICHA ADJUDICACIÓN PARCELA	REPARCELACIÓN UE-TURÍS-TRES FORQUES
-----------------------------------	--

ADJUDICATARIOS				%	Nº DE ORIGEN
NOMBRE:	HOGARES URBANOS, S.L.	C.I.F.:	B-96685557	100,00	B
Domicilio:	C/ Periodista Azzati, 9 pta. 12 (VALENCIA)	Tfno:	96-3522688		

DESCRIPCIÓN		
PARCELA DE USO RESIDENCIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN TURIS-TRES FORQUES		
<u>LINDES:</u>		
NORTE:	Avda. Tres Forqués y espacio Libre Parc.A	
SUR:	EDIFICACIONES EXISTENTES Y PARCELA D	
ESTE:	PARCELA C (C/ TURIS)	
OESTE:	EDIFICACIONES EXISTENTES	
SUPERFICIE:	Edificable:	760,26 m ²
	EL*	803,69 m ²
OBSERVACIONES VALOR DE PARCELA:	589.900,93 €	
AFECCIÓN REAL:	LA PARCELA QUEDA AFECTADA CON CARÁCTER REAL, AL PAGO DEL SALDO RESULTANTE DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR UN IMPORTE DE 142.171,98 €	



DATOS PARCELA			
PARCELA B	SITUACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
	C/ TRES FORQUES Y C/ TURIS	1.563,95 m ²	3.041,04 m ² t
OBSERVACIONES	Tipología: ENSANCHE (CHP PATRAIX) Y EL* (ESPACIO LIBRE PRIVADO)		

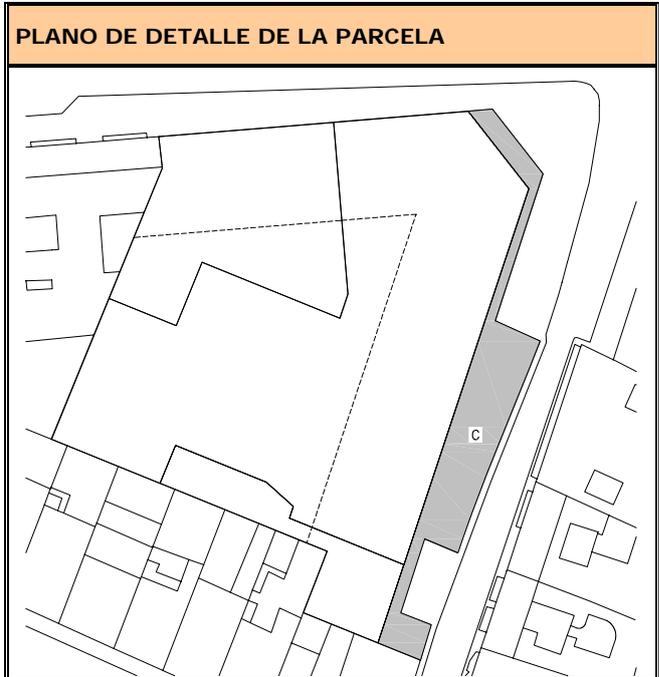
PROCEDENCIA DE LA ADJUDICACIÓN
LA ADJUDICACIÓN TRAE CAUSA DE LA APORTACIÓN DE UN 97,74% DE LA FINCA INICIAL "B"

FICHA ADJUDICACIÓN PARCELA

REPARCELACIÓN UE-TURÍS-TRES FORQUES

ADJUDICATARIOS				%	Nº DE ORIGEN
NOMBRE:	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	C.I.F.:		100,00	C
Domicilio:		Tfno:			

DESCRIPCIÓN	
<p>URBANA. PARCELA DESTINADA A VIAL, CONCRETAMENTE AL DESIGNADO COMO C/ TURÍS, SITUADA EN EL TERMINO DE VALENCIA INCLUIDA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN TURÍS-TRES FORQUES, DEL PGOU DE VALENCIA</p>	
<p>LINDES:</p> <p>NORTE: Avda. TRES FORQUES</p> <p>SUR: C/ TURÍS</p> <p>ESTE: C/ TURÍS</p> <p>OESTE: PARCELA B Y PARCELA D</p>	
SUPERFICIE:	262,46 m ²
OBSERVACIONES VALOR DE PARCELA:	28.185,76 €
AFECCIÓN REAL:	LIBRE DE CARGAS



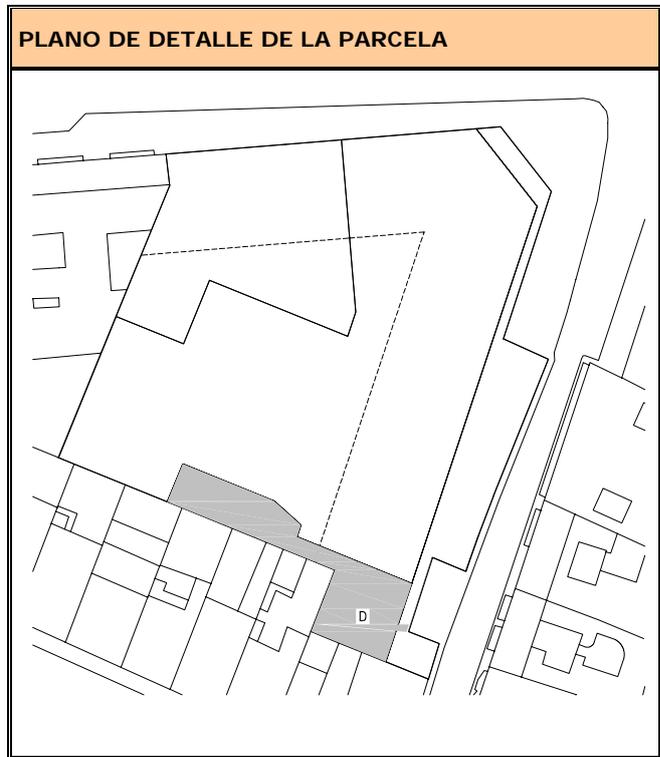
DATOS PARCELA			
PARCELA C	SITUACIÓN	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN DEL BIEN
	C/ TRES FORQUES Y C/ TURÍS	262,46 m ²	DOMINIO PUBLICO
OBSERVACIONES	Tipología: ENSANCHE (CHP PATRAIX) Y EL* (ESPACIO LIBRE PRIVADO)		

PROCEDENCIA DE LA ADJUDICACIÓN
VIALES DE CESIÓN OBLIGATORIA

FICHA ADJUDICACIÓN PARCELA	REPARCELACIÓN UE-TURÍS-TRES FORQUES
-----------------------------------	--

ADJUDICATARIOS				%	Nº DE ORIGEN
NOMBRE:	HOGARES URBANOS, S.L.	C.I.F.:	B-96685557	17,47	D
NOMBRE:	D. FRANCISCO MORET MARTÍNEZ Dña. BEGOÑA GEA FERNÁNDEZ	C.I.F.:	22535758-J 24317143-W	25,94	
NOMBRE:	D. VICENTE AROCAS OLMOS D. PRIMITIVO AROCAS OLMOS Dña. DESAMPARADOS AROCAS OLMOS	C.I.F.:	19152283-E 19357329-T	6,485	
NOMBRE:	D. BALDOMERO RUIZ PRADAS Dña. JUANA ALTOZANO MANJÓN	C.I.F.:	70640105-K 70639927-G	6,485	
NOMBRE:	Dña. PIEDAD SORIANO LACALLE	C.I.F.:		6,485	
NOMBRE:	Dña. IGNACIO VICENT ALMAR	C.I.F.:	24365461-C	6,485	
NOMBRE:	Dña. IRENE SORIANO SANCHIS D. RODRIGO SORIANO SANCHÍS	½ ½	C.I.F.:	30,65	
	D. RODRIGO SORIANO MOLLA	usufructo			

DESCRIPCIÓN	
PARCELA DE USO RESIDENCIAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN TURÍS-TRES FORQUES	
<u>LINDES:</u>	
NORTE:	PARCELA DE RESULTADO B
SUR:	EDIFICIOS C/ JUAN BAUTISTA CORACHAN Y C/ TURÍS
ESTE:	PARCELA C DESTINADA A C/ TURÍS
OESTE:	EL* PRIVADO ASIGNADO A PARCELA B
SUPERFICIE:	Edificable: 100,65 m ²
	EL* 83,58 m ²
OBSERVACIONES VALOR DE PARCELA:	78.096,35 €
AFECCIÓN REAL:	LA PARCELA QUEDA AFECTADA CON CARÁCTER REAL, AL PAGO DEL SALDO RESULTANTE DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR UN IMPORTE DE 18.822,01 €



DATOS PARCELA			
PARCELA D	SITUACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
	C/ TURÍS	184,23 m ²	402,60 m ² t
OBSERVACIONES	Tipología: ENSANCHE (CHP PATRAIX) Y EL* (ESPACIO LIBRE PRIVADO)		

PROCEDENCIA DE LA ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	FINCA DE APORTACIÓN	ADJUDICACIÓN
HOGARES URBANOS (PLENO DOMINIO)	2,26 % FINCA INICIAL B	17,47 % PLENO DOMINIO
D. FRANCISCO MORET MARTÍNEZ DÑA. BEGOÑA GEA FERNÁNDEZ (CARÁCTER GANANCIAL)	4/8 FINCA INICIAL C	25,94 % PLENO DOMINIO
D. VICENTE, D. PRIMITIVO Y DÑA. DESAMPARADOS AROCAS OLMOS (CARÁCTER PRIVATIVO Y POR TERCERAS PARTES IGUALES PROINDIVISAS)	1/8 FINCA INICIAL C	6.485 % PLENO DOMINIO
D. BALDOMERO RUIZ PRADAS DÑA. JUANA ALTOZANO MANJÓN (CARÁCTER GANANCIAL)	1/8 FINCA INICIAL C	6.485 % PLENO DOMINIO
DÑA. PIEDAD SORIANO LACALLE (CARÁCTER PRIVATIVO)	1/8 FINCA INICIAL C	6.485 % PLENO DOMINIO
D. IGNACIO VICENT ALMAR (CARÁCTER PRIVATIVO)	1/8 FINCA INICIAL C	6.485 % PLENO DOMINIO
DÑA. IRENE Y D. RODRIGO SORIANO SANCHIS (CARÁCTER PRIVATIVO Y POR MITADES INDIVISAS) D. RODRIGO SORIANO MOYA (USUFRUCTO VITALICIO)	100 % FINCA INICIAL D	30,65 % PLENO DOMINIO
		100 %

**ANEXO: TABLA DE
CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS
APORTADAS Y RESULTANTES**

TABLA DE CORRESPONDENCIAS

FINCAS DE APORTACIÓN			FINCAS DE RESULTADO		
	TITULARES	DERECHO		ADJUDICATARIOS	COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN
A	Proindiviso	23,96%, equivalente a 1.085,16 m ² de aprovechamiento.	A	Proindiviso	23,96%, equivalente a 1.085,16 m ² de aprovechamiento.
	Doña Amparo Olmos Aparisi, un 33,3333%, con carácter privativo.			Doña Amparo Olmos Aparisi, un 33,3333%, con carácter privativo	
	Doña María Olmos Aparisi, un 33,3333%, con carácter privativo.			Doña María Olmos Aparisi, un 33,3333%, con carácter privativo.	
	Don Ramón Olmos Tarín, un 11,1111%, con carácter privativo.			Don Ramón Olmos Tarín, un 11,1111%, con carácter privativo.	
	Residencial Edival, S.A, un 22,2222%.			Residencial Edival, S.A, un 22,2222%.	

B	Hogares Urbanos S.L	68,70 %, equivalente a 3.111,40 m ² de aprovechamiento.	B	Hogares Urbanos S.L	67,15 %, equivalente a 3.041,04 m ² de aprovechamiento
			D	Se le adjudica a Hogares Urbanos un 17,47%	1,55 %, equivalente a 70,36 m ² de aprovechamiento

C	Proindiviso		D		
	Los esposos Don Francisco Moret Martínez y D ^a Begoña Gea Fernández. (4/8 partes indivisas, con carácter ganancial)	2,31 %, equivalente a 104,42 m ² de aprovechamiento.		Se les adjudica, con carácter ganancial, un 25,94% del pleno dominio de la finca de resultado D.	2,31 %, equivalente a 104,42 m ² de aprovechamiento.
	Don Vicente, Don Primitivo y D ^a Desamparados Arocas Olmos (1/8 parte)	0,58 %, equivalente a 26,105 m ² de aprovechamiento.		Se les adjudica, con carácter ganancial, un 6,485% del pleno dominio de la finca de resultado D.	0,58 %, equivalente a 26,105 m ² de aprovechamiento.
	Los cónyuges Don Baldomero Ruiz Pradas Vicente y Doña Juana Altozano Manjón., con carácter ganancial.	0,58 %, equivalente a 26,105 m ² de aprovechamiento.		Se les adjudica, con carácter ganancial, un 6,485% del pleno dominio de la finca de resultado D.	0,58 %, equivalente a 26,105 m ² de aprovechamiento.
	D ^a Piedad Soriano Lacalle	0,58 %, equivalente a 26,105 m ² de aprovechamiento		Se le adjudica, con carácter privativo, un 6,485% del pleno dominio de la finca de resultado D	0,58 %, equivalente a 26,105 m ² de aprovechamiento.
	D. Ignacio Vicent Almar.	0,58 %, equivalente a 26,105 m ² de aprovechamiento		Se le adjudica, con carácter privativo, un 6,485% del pleno dominio de la finca de resultado D.	0,58 %, equivalente a 26,105 m ² de aprovechamiento.

D	D ^a Irene y Don Rodrigo Soriano Sanchis. (50% nuda propiedad, cada uno) D. Rodrigo Soriano Molla (Usufructo)	2,71 %, equivalente a 123,40 m ² de aprovechamiento	D	Se les adjudica a D ^a Irene y Don Rodrigo Soriano Sanchis, con carácter privativo, y por mitades indivisas, un 30,65 % de la nuda propiedad de la finca de resultado D; y a Don Rodrigo Soriano Moya el usufructo vitalicio de dicha porción indivisa de finca.	2,71 %, equivalente a 123,40 m ² de aprovechamiento
----------	---	--	----------	--	--

CARPETA VII

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

U.E. TURÍS – TRES FORQUES

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2008

PROMOTOR:

HOGARES URBANOS, S.L.

PLANOS

PLANOS

Nº 1.- ZONIFICACIÓN Y SITUACIÓN

Nº 2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

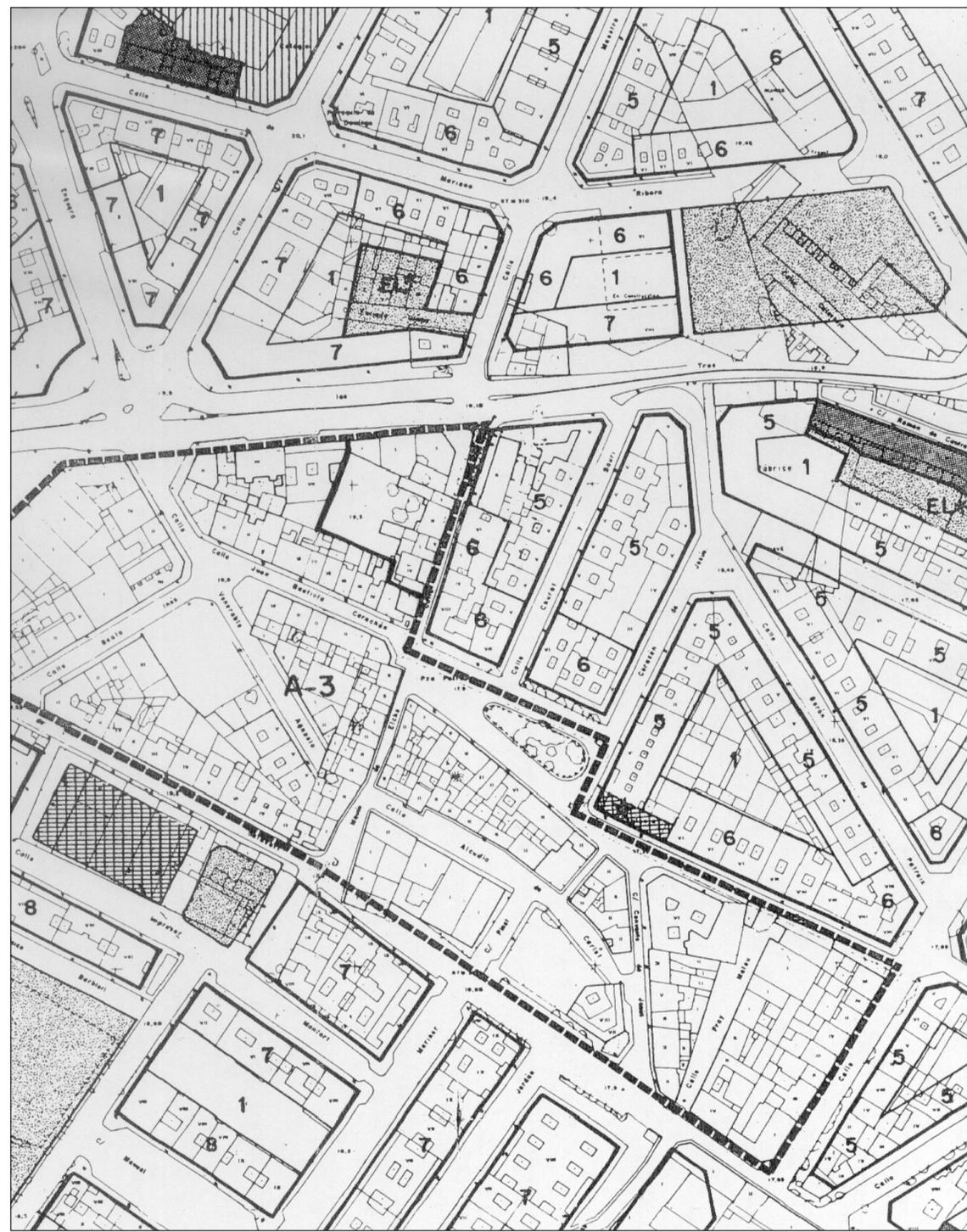
Nº 3.- PARCELACIÓN-FINCAS APORTADAS

Nº 4.- ORDENACIÓN

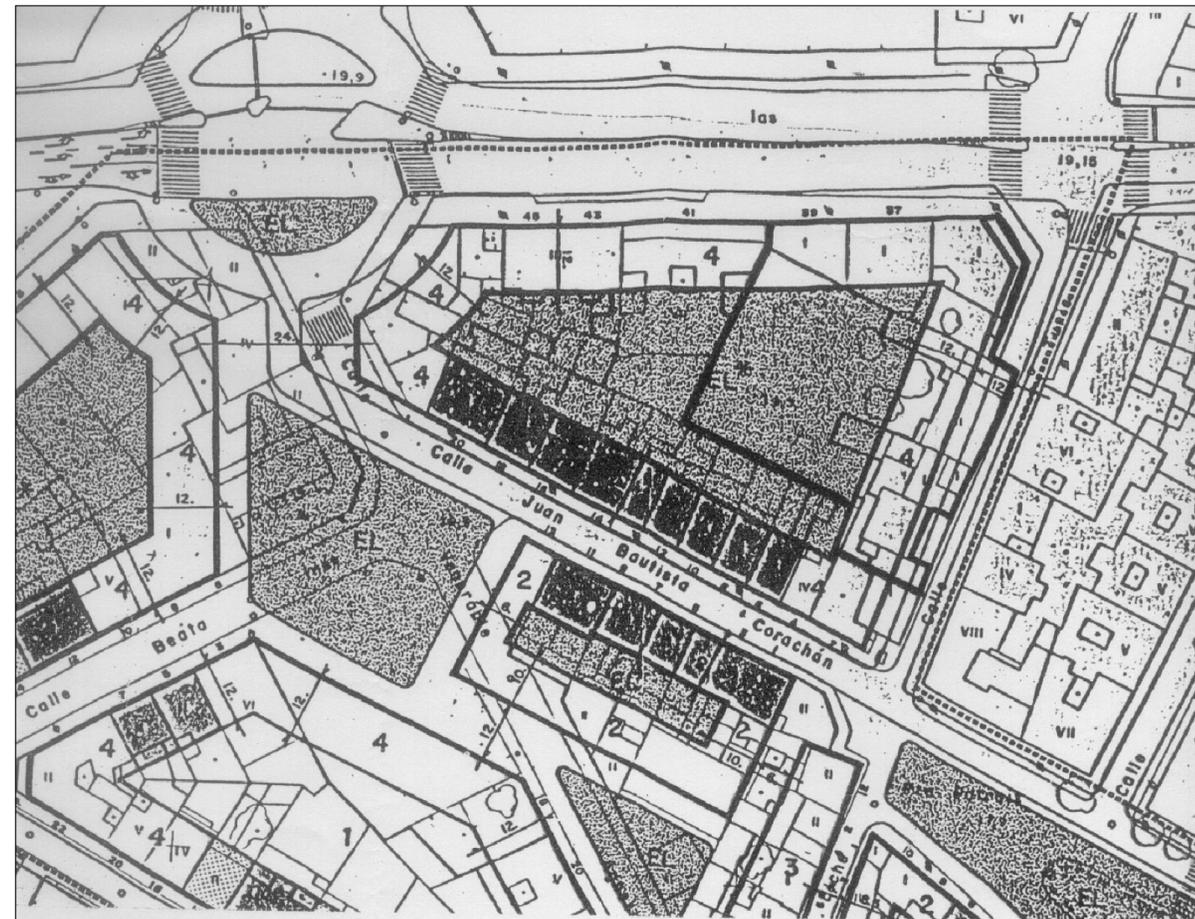
Nº 5.- ADJUDICACIÓN PARCELAS RESULTANTES

Nº 6.- COMPARATIVA PARCELAS

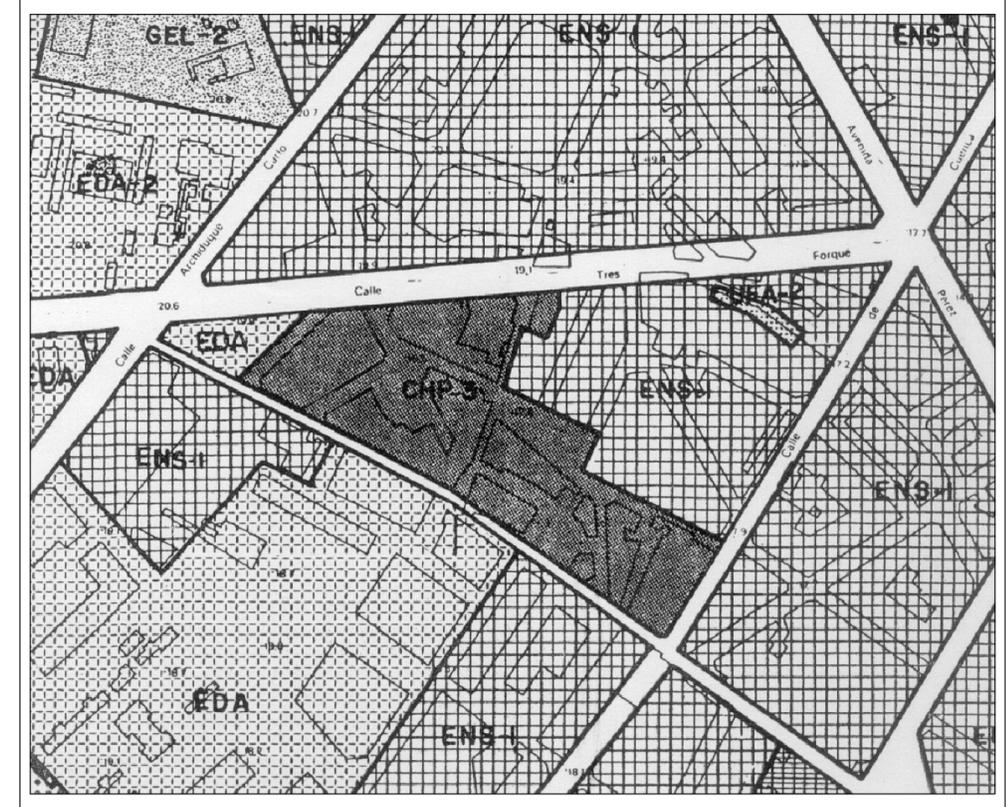
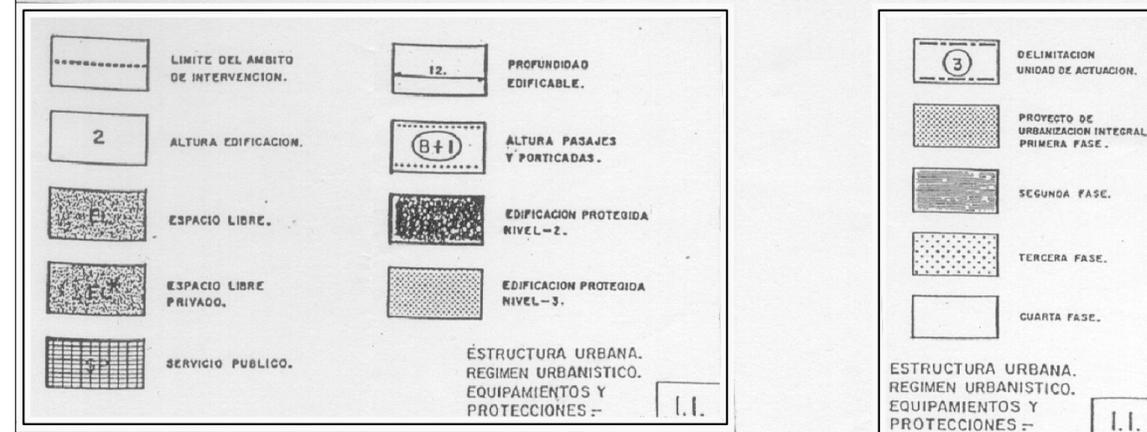
Nº 7.- ACOTACIÓN DE PARCELAS



C-39 P.G.O.U. (escala 1:2000)



1.1 P.R.I (CHP-PATRAIX) (escala 1:1000)

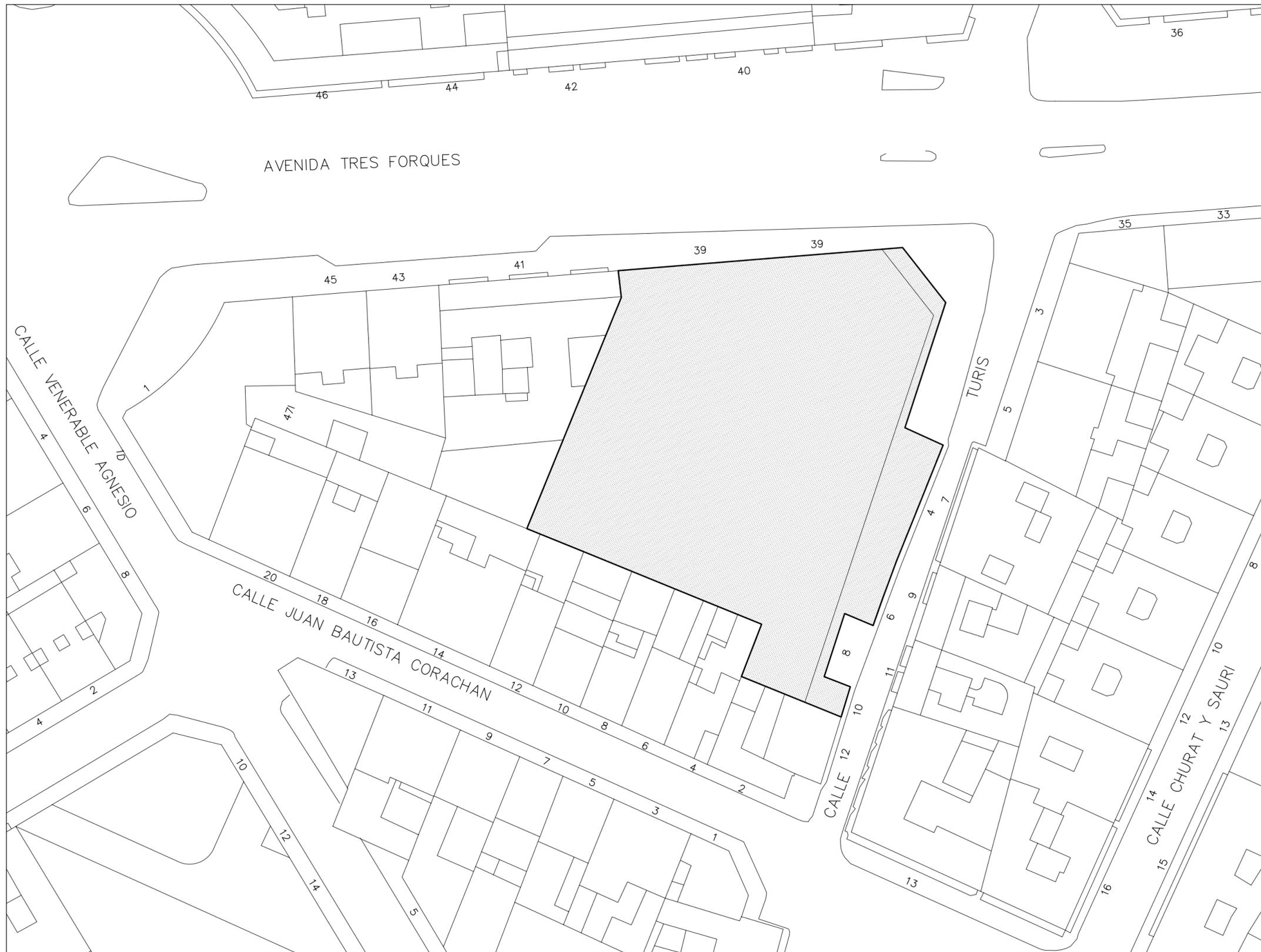


B-6F P.G.O.U. (escala 1:5000)

	Proyecto de reparcelación:	
	Área de Ensanche del CHP de PATRAIX	
SITUACIÓN	C/ TURIS - AVD. TRES FORQUES - VALENCIA -	
PROMOTOR	HOGARES URBANOS S.L.	

PLANO **ZONIFICACIÓN Y SITUACIÓN**

ESCALA	-	REFORM.	ARQUITECTO	PLANO
PTO/N.	04-02			1
FECHA	XII-2007		R. VERDU NAVARRO	



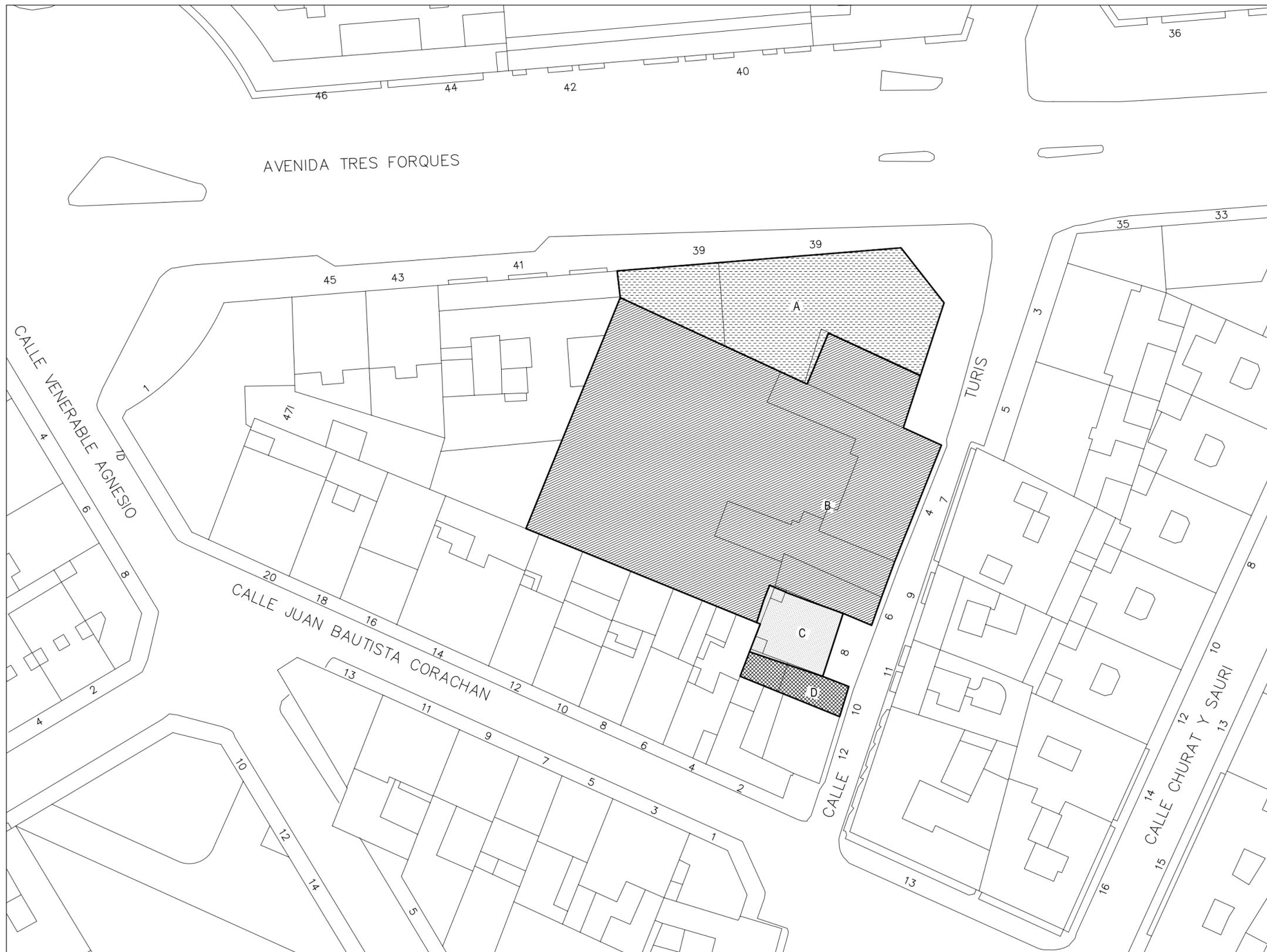
- Delimitación zona de actuación
- Ambito de actuación
Sup. Total = 2.507,20 m²

VERDÚ NAVARRO S.L.	Proyecto de reparcelación:	
	Área de Ensanche del CHP de PATRAIX	
	SITUACIÓN	C/ TURIS – AVD. TRES FORQUES – VALENCIA –
	PROMOTOR	HOGARES URBANOS S.L.

PLANO

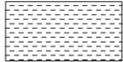
AMBITO DE ACTUACIÓN

ESCALA	1:500	REFORM.	ARQUITECTO	PLANO
PTO/N.	04-02			
FECHA	XII-2007			
R. VERDU NAVARRO			2	



ÁMBITO de la UNIDAD

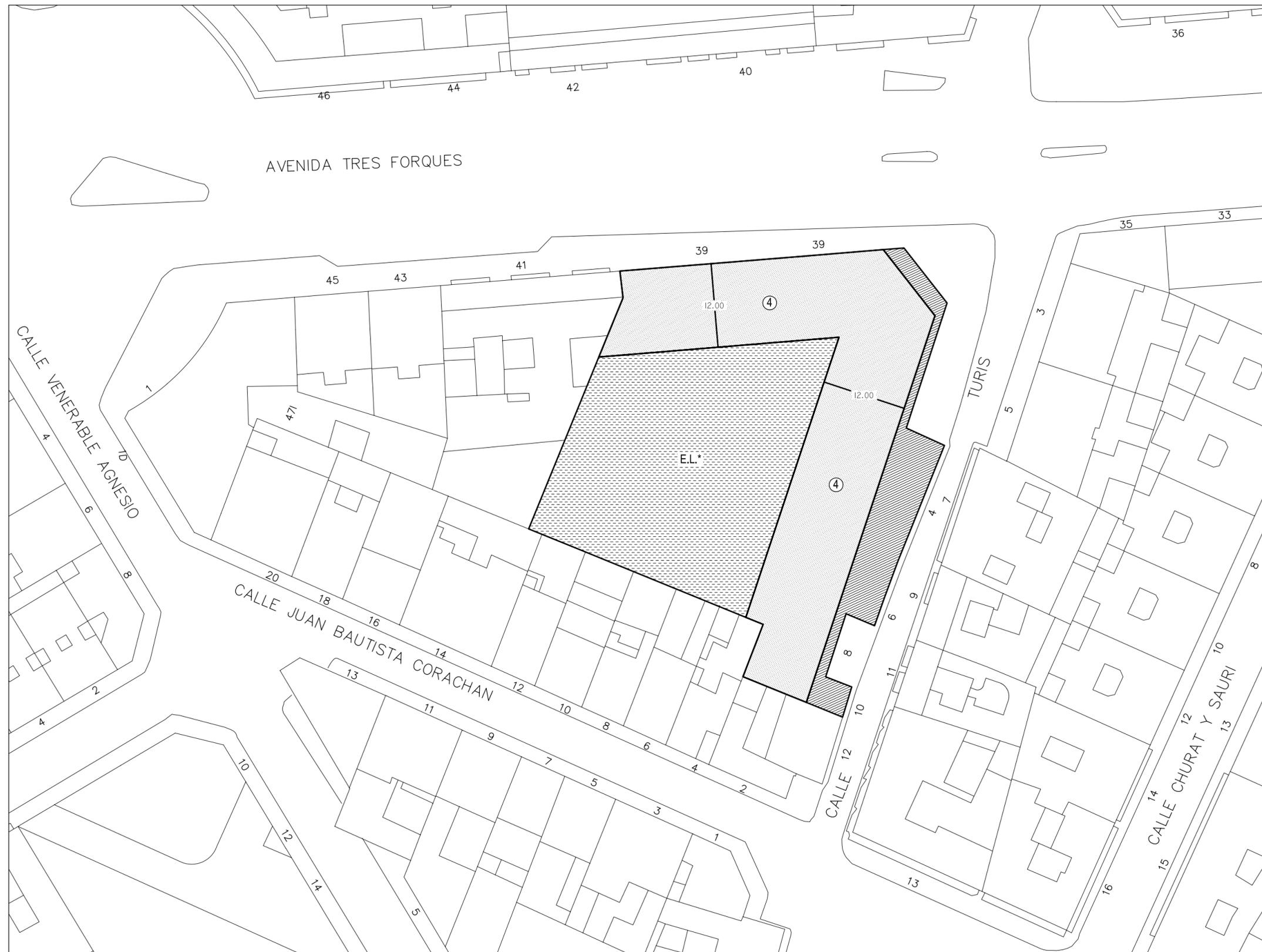
	A	B	C	D	TOTAL
Edificable	473,66 m ²	525,12 m ²	94,25 m ²	39,17 m ²	1.132,20 m ²
Espacios Libres de uso privado	46,00 m ²	1.066,54 m ²	---	---	1.112,54 m ²
Viales	39,69 m ²	184,93 m ²	13,40 m ²	24,44 m ²	262,46 m ²
TOTAL	559,35 m²	1.776,59 m²	107,65 m²	63,61 m²	2.507,20 m²

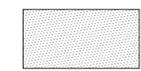
-  Finca A
Sup. = 559,35 m²
-  Finca B
Sup. = 1.776,59 m²
-  Finca C
Sup. = 107,65 m²
-  Finca D
Sup. = 63,61 m²

	Proyecto de reparcelación:	
	Área de Ensanche del CHP de PATRAIX	
	SITUACIÓN	C/ TURIS – AVD. TRES FORQUES – VALENCIA –
PROMOTOR	HOGARES URBANOS S.L.	

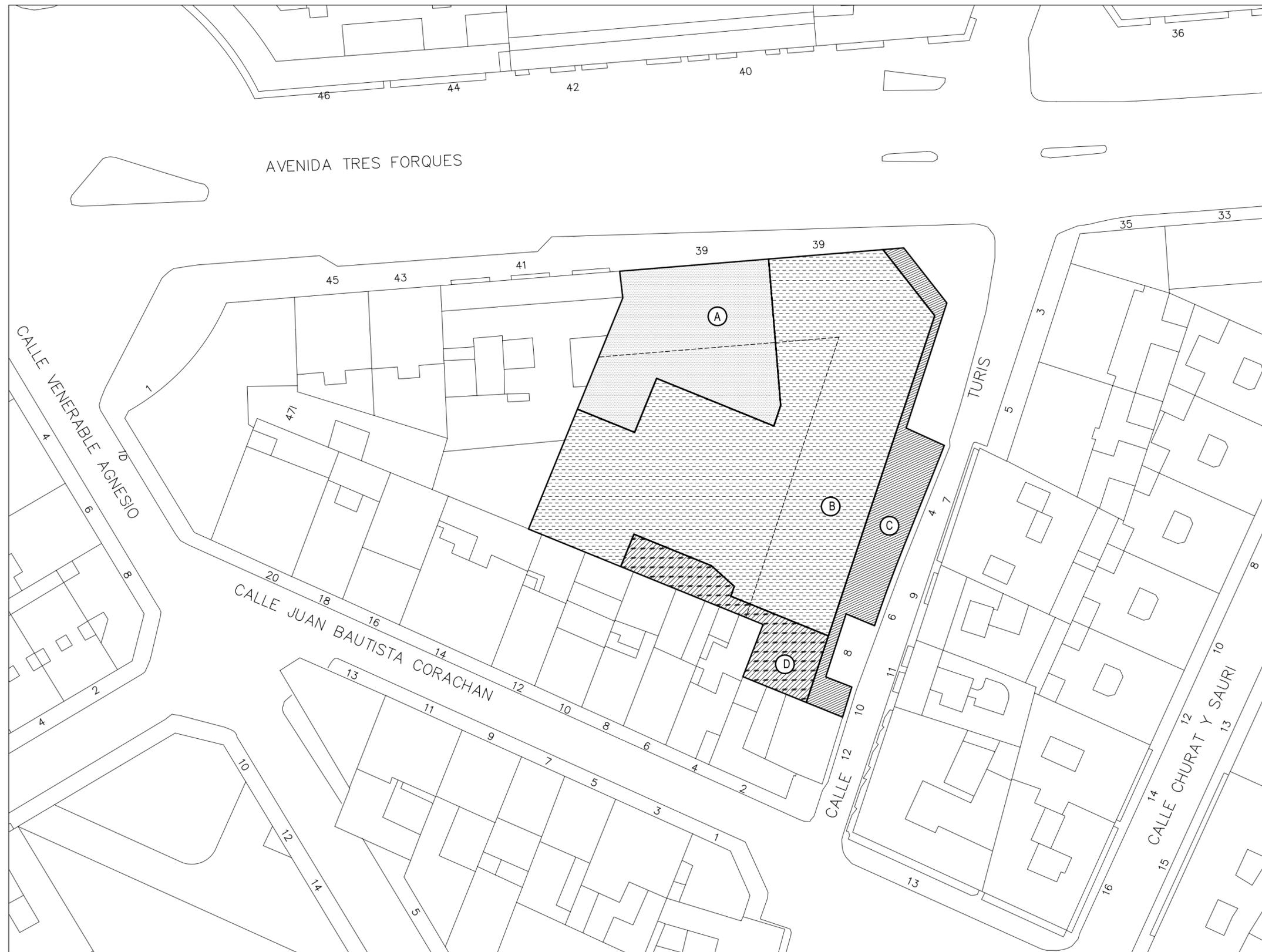
PLANO
PARCELACIÓN-FINCAS APORTADAS

ESCALA	1:500	REFORM.	ARQUITECTO	PLANO
PTO/N.	04-02			
FECHA	XII-2007			
R. VERDU NAVARRO			3	



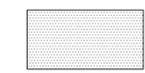
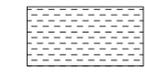
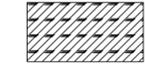
- ④ nº plantas
-  Suelo edificable
Sup. = 1.132,20 m²
-  EL* Espacio libre privado
Sup. = 1.112,54 m²
-  Viales
Sup. = 262,46 m²

	Proyecto de reparcelación:	
	Área de Ensanche del CHP de PATRAIX	
SITUACIÓN	C/ TURIS - AVD. TRES FORQUES - VALENCIA -	
PROMOTOR	HOGARES URBANOS S.L.	
PLANO		
ORDENACIÓN		
ESCALA	1:500	REFORM.
PTO/N.	04-02	ARQUITECTO
FECHA	XII-2007	R. VERDU NAVARRO
		PLANO
		4

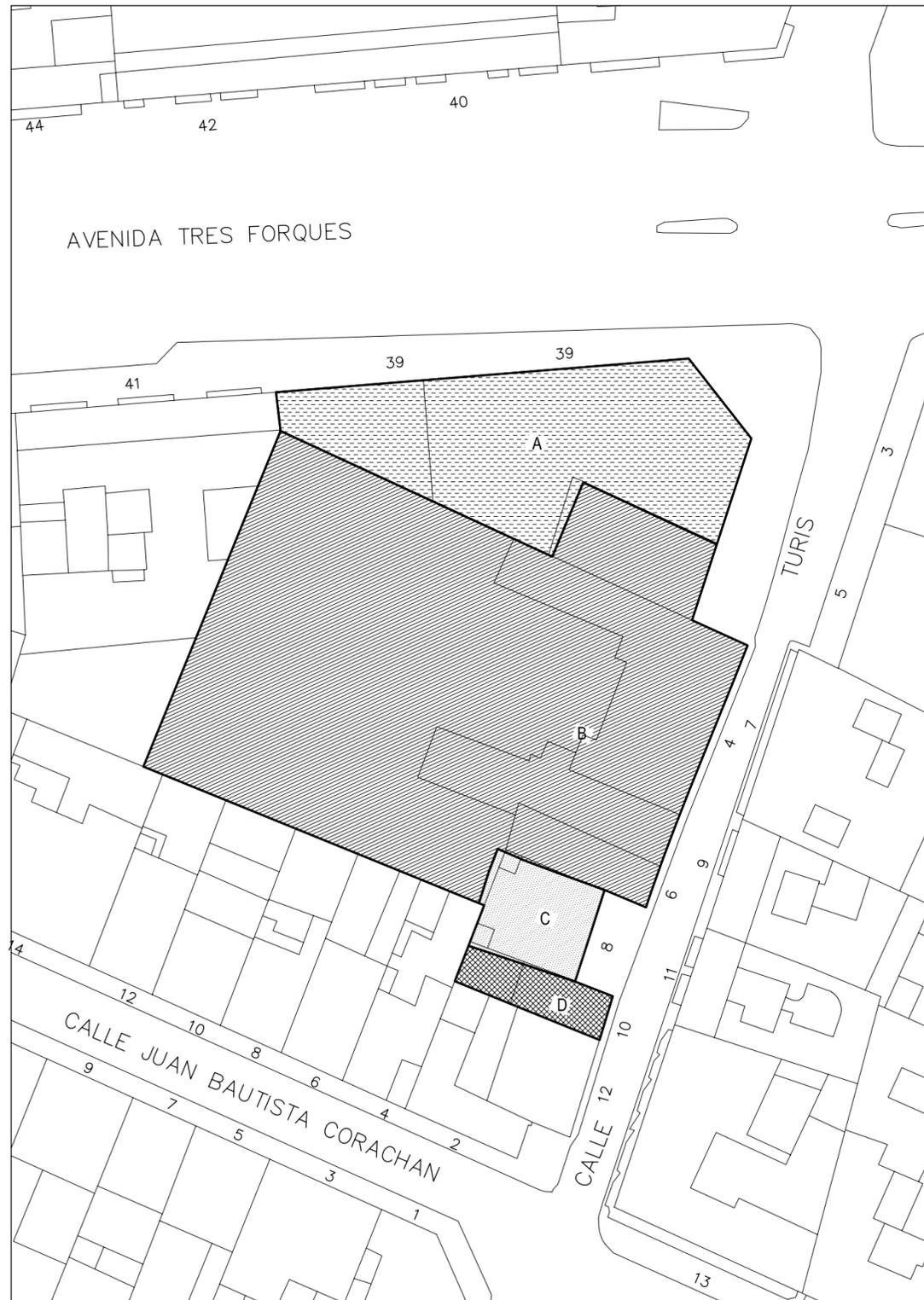


PARCELAS RESULTANTES

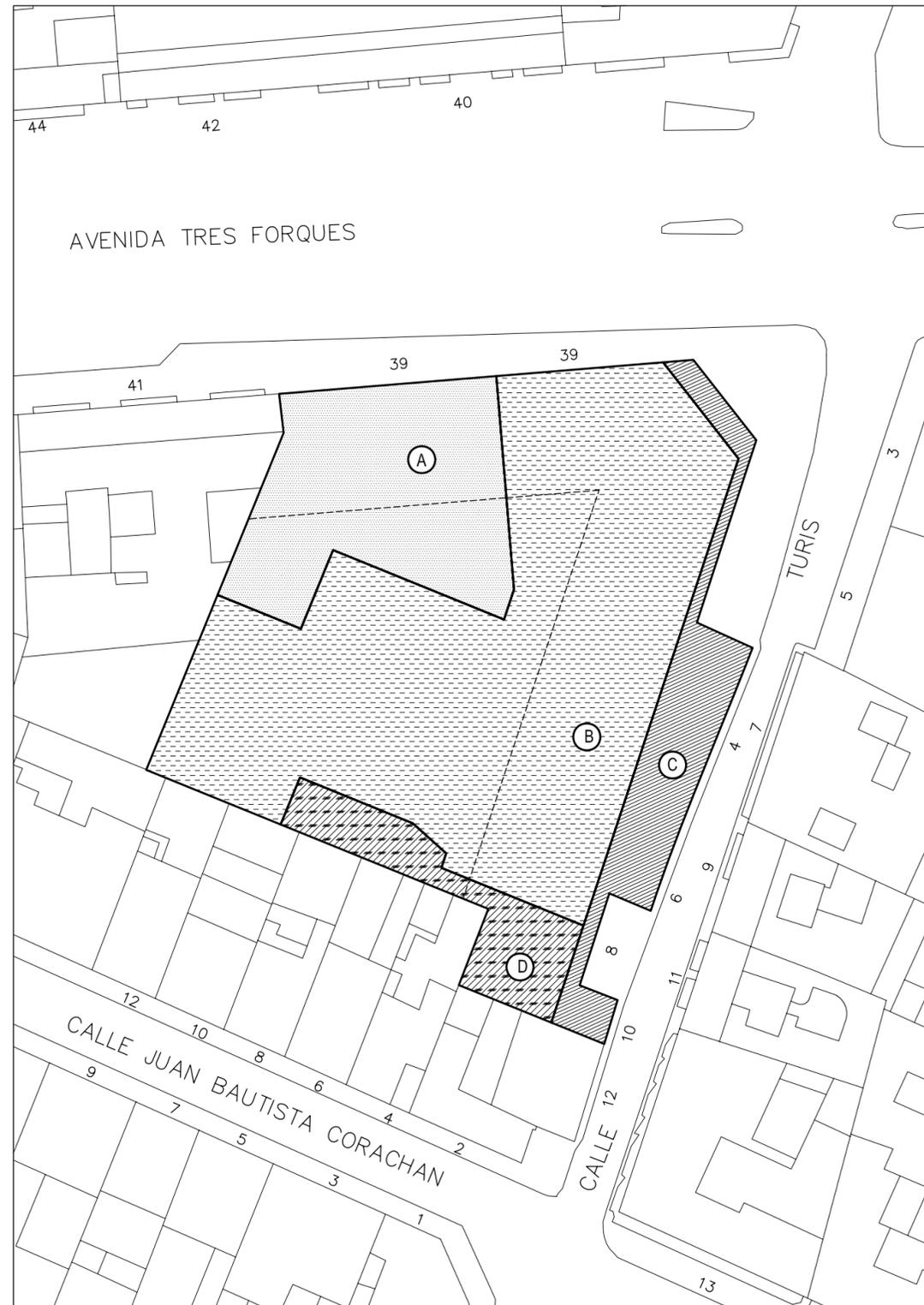
	A	B	C	D	TOTAL
Edificable	271,29 m ²	760,26 m ²	---	100,65 m ²	1.132,20 m ²
Espacios Libres de uso privado	225,27 m ²	803,69 m ²	---	83,58 m ²	1.112,54 m ²
Viales	---	---	262,46 m ²	---	262,46 m ²
TOTAL	496,56 m²	1.563,95 m²	262,46 m²	184,23 m²	2.507,20 m²

-  Parcela A
-  Parcela B
-  Parcela C
-  Parcela D

	Proyecto de reparcelación:	
	Área de Ensanche del CHP de PATRAIX	
SITUACIÓN	C/ TURIS - AVD. TRES FORQUES - VALENCIA -	
PROMOTOR	HOGARES URBANOS S.L.	
PLANO		
ADJUDICACIÓN-PARCELAS RESULTANTES		
ESCALA	1:500	REFORM.
PTO/N.	04-02	08.05.08
FECHA	XII-2007	ARQUITECTO
		R. VERDU NAVARRO
		PLANO
		5

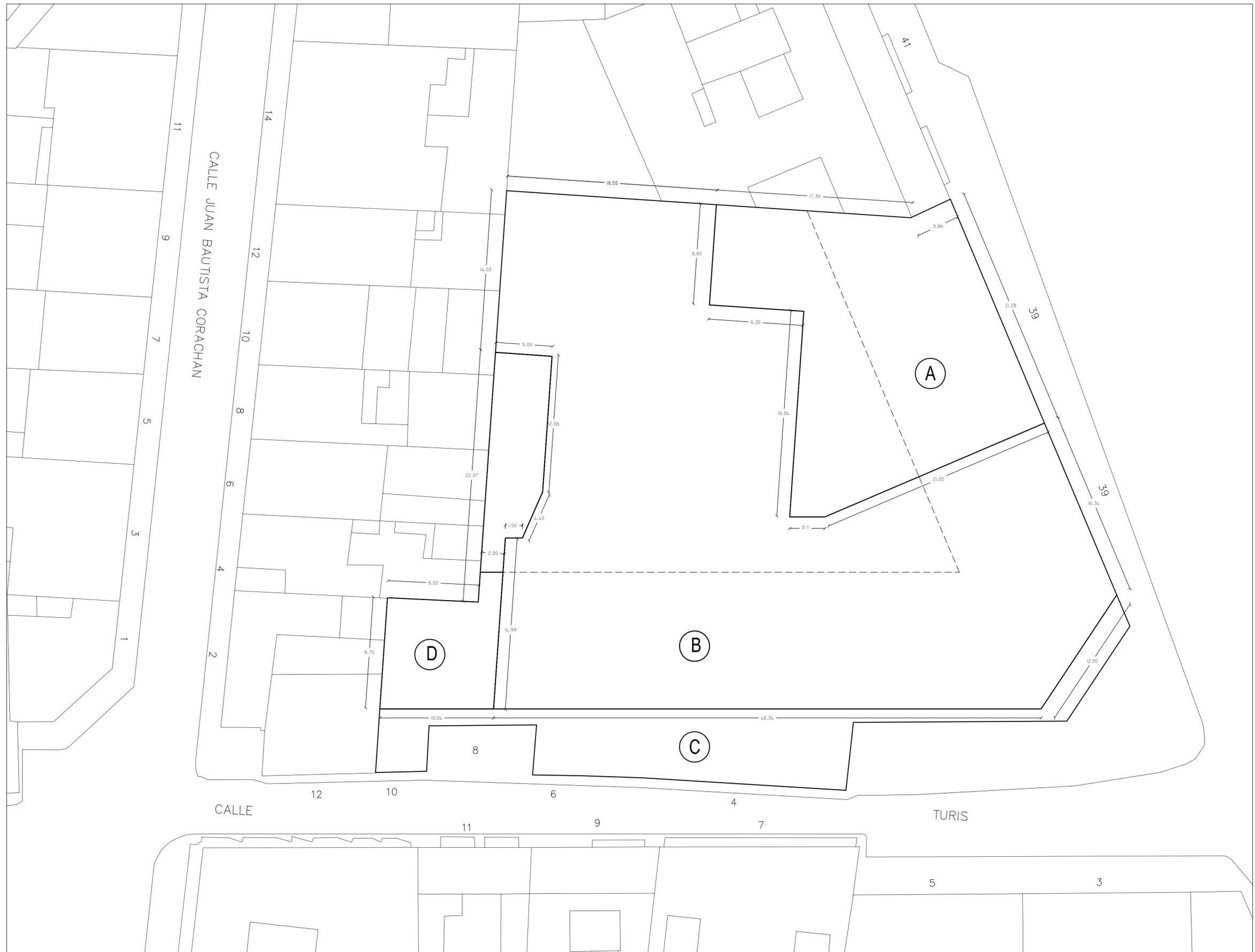


PARCELAS INICIALES



PARCELAS RESULTANTES

	Proyecto de reparcelación:		
	Área de Ensanche del CHP de PATRAIX		
SITUACIÓN	C/ TURIS - AVD. TRES FORQUES - VALENCIA -		
PROMOTOR	HOGARES URBANOS S.L.		
PLANO			
COMPARATIVA PARCELAS			
ESCALA	1:500	REFORM.	ARQUITECTO
PTO/N.	04-02	08.05.08	R. VERDU NAVARRO
FECHA	XII-2007		
			PLANO
			6



	Proyecto de reparcelación:		
	Área de Ensanche del CHP de PATRAIX		
SITUACIÓN	C/ TURIS – AVD. TRES FORQUES – VALENCIA –		
PROMOTOR	HOGARES URBANOS S.L.		
PLANO			
ACOTACION- PARCELAS RESULTANTES			
ESCALA	1:200	REFORM.	ARQUITECTO
PTO/N.	04-02	08.05.08	R. VERDU NAVARRO
FECHA	XII-2007		
			PLANO
			7