

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

**MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA
UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL
"MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA.**

TEXTO REFUNDIDO

Valencia, Junio 2011

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

INDICE:

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE ABRIL DE 2011	5
JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE JUNIO DE 2010	9
PREAMBULO	13
CAPITULO I. INTRODUCCION.	15
CAPITULO II. ANTECEDENTES.	17
2.1. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.	17
2.2. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.	18
CAPITULO III. DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.	25
CAPITULO IV. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	29
CAPITULO V. FINCAS APORTADAS. DERECHOS Y BIENES.	35
5.1. OPERACIONES PREVIAS A LA APORTACIÓN DE FINCAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	35
5.2. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.	35
5.3. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y/O PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS.	43
5.4. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE.	46
CAPITULO VI. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	49
CAPITULO VII. ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	53
7.1. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN.	53
7.2. ADJUDICACIONES.	53
7.3. CARGAS QUE GRAVAN LAS FINCAS Y QUE TIENEN SU ORIGEN EN EL PROCESO REPARCELATORIO.	54
CAPITULO VIII. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.	55
CAPITULO IX. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	57
CAPITULO X.- ASIGNACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS POR CADA FINCA RESULTANTE	59

ANEXOS A LA MEMORIA:

1. Anexo I Planos
2. Anexo II Tablas y Cuenta de Liquidación Provisional
3. Anexo III informe de valoración de construcciones
4. Anexo IV Fincas aportadas.
5. Anexo V Fincas resultantes.
6. Anexo VI Relación de interesados
7. Anexo VII Descripción Gráfica de Fincas Resultantes

EQUIPO REDACTOR

Oscar Terrassa Sales
María Dolores Merino Sanjuán
Amparo García Esteve
Arquitectos

María José Blanc Clavero
Técnico Especialista

José Cardona Baixauli
José M. Pastor Zacarés
Cristina Fortea García
Alicia Más Soldado
Jose Vicente Giner López
Abogados

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE ABRIL DE 2011

El presente Texto Refundido incorpora los cambios introducidos en el Proyecto de Reparcelación Forzosa a causa de la estimación de alguno de los recursos de reposición interpuestos por diversos propietarios de suelo, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de abril de 2.011 (R.S. 014158 de 3 de mayo de 2.011), y la subsanación de errores materiales a los que seguidamente se hará referencia.

En primer lugar, expondremos los cambios derivados de la estimación parcial de alguno de los recursos de reposición interpuesto por los interesados contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de julio de 2010. De entre ellos, tan solo repercute en el contenido del Proyecto de Reparcelación el recurso de reposición presentado por Don Francisco Planells Plaza y otros, cuya estimación propone el Informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo, al haber detectado la existencia de un error consistente en que una alegación relativa a la valoración de los bienes de los alegantes favorablemente informada por la citada OTGS en informe de 17 de julio de 2007 (Folio 4262 del expediente) no había sido tenida en cuenta y la valoración no había sido incorporada al Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Las consecuencias de dicho error en el Proyecto de Reparcelación aprobado, son las siguientes:

- a) Que se reconocía a los alegantes un importe indemnizatorio menor del que realmente correspondía a la vista del referido informe de la OTGS.
- b) Que se distribuía incorrectamente el importe de la indemnización entre las fincas aportadas 256 y 260, de distinto titular.
- c) Que se imputaba la indemnización a favor de la titular registral de la finca aportada VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U., cuando había quedado acreditado en el expediente que en la venta de la finca aportada los alegantes se habían reservado el derecho al percibo de las indemnizaciones por destrucción de los elementos del suelo.
- d) Que el importe omitido no se repercutía sobre los adjudicatarios de las fincas resultantes, lo que necesariamente implica que debe modificarse el importe de afección de las fincas resultantes al saldo de la cuenta de liquidación provisional, operando las compensaciones pertinentes o incrementando el importe a percibir en el caso de quienes tienen un saldo acreedor neto a su favor.

En segundo lugar, el Documento Refundido incorpora ciertas modificaciones en las valoraciones de edificaciones y bienes inmuebles que

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

afectan a algunas de las parcelas aportadas, habida cuenta de que revisado el informe emitido por la Oficina de Gestión del Suelo de fecha 17 de julio de 2007, y analizado el informe a las alegaciones presentadas emitido por el equipo redactor en enero de 2007, se habían detectado ciertas divergencias. Las correcciones son las que se relacionan a continuación:

Parcela aportada	Valor informe OTGS	Valor PRF	diferencia
138	83.881,19 €	80.457,93 €	3.423,26 €
169	31.466,00 €	31.782,69 €	-316,69 €
180	33.407,00 €	33.059,31 €	347,69 €
181	120.000,00 €	112.196,86 €	7.803,14 €
233	40.000,00 €	33.815,07 €	6.184,93 €
166	83.690,99 €	84.880,25 €	-1.189,26 €
107	54.440,64 €	54.857,24 €	-416,60 €
260	277.012,05 €	110.078,26 €	166.933,79 €
256	83.421,64 €	170.385,15 €	-86.963,51 €
TOTAL			95.806,75 €

En consecuencia, se procede a incorporar las valoraciones indicadas en el informe de la OTGS, en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa que ahora se presenta, con carácter previo a la expedición de la certificación administrativa que debe servir como título para la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

No obstante, se ha establecido como criterio que una modificación del importe total de las cargas de urbanización, porcentualmente menor, no debía producir como consecuencia una alteración de las adjudicaciones producidas, de modo que, en los supuestos de propietarios de fincas aportadas que habían retribuido las cargas de urbanización en especie, se ha optado por la retribución en metálico de esta diferencia económica, mediante la afección de la finca resultante o porción indivisa de ella al pago de este importe

Por ello, la descripción de las fincas resultantes adjudicadas mantiene los mismos criterios y contenido que en el proyecto finalmente aprobado, sin perjuicio de la corrección de los importes correspondientes al saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional a que están afectas cada una de las fincas resultantes, que motiva la presentación de un nuevo anexo de Fincas Resultantes en el que aparecen ya corregidos los importes de dichos saldos.

Asimismo, se ha detectado que en el Texto Refundido de Abril de 2011, alguna de las indemnizaciones que figuraban en la Cuenta de Liquidación

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

Provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa, se habían imputado a los titulares registrales de las fincas aportadas, cuando constaba acreditado en el expediente, que los anteriores propietarios de dichas fincas, habían transmitido a los nuevos adquirentes únicamente el suelo, reservándose, en algunos de los casos, los derechos correspondientes a las indemnizaciones por las construcciones y/o cultivos existentes en dichas fincas. Es por esto, que a continuación se incluye una tabla en la que se relacionan aquellos interesados que son titulares del derecho al cobro de indemnizaciones, indicando las Fincas Aportadas a que se refieren y el importe total de las indemnizaciones a percibir.

Nº APORTADA	TITULARES DEL DERECHO COBRO DE INDEMNIZACIONES	INDEMNIZACIONES
27	JOSE TAMARIT VELAZQUEZ y DOLORES CATALA GINER	24.485,18 €
55	JOSE DANIEL, FRANCISCO MIGUEL TAMARIT MOCHOLI	33.380,12 €
256	SEBASTIAN Y MANUEL TATAY PUCHALT, JOSEFA PUCHADES SABATER, JOSEFA, MARIA DEL CARMEN, JOSE MANUEL, SEBASTIAN, JUAN DE DIOS, GEMA Y JORGE TATAY PUCHADES	83.421,64 €
260	FRANCISCO PLANELLS PLAZA, MILAGROS VILANOVA TAMARIT, FRANCISCO PLANELLS VILANOVA Y ANA FE CHILET COSTA	277.012,05 €
208	LUIS PUCHADES SABATER	15.082,05 €
60	JOSE TAMARIT PICO	9.766,63 €

Para proceder al pago de dichas indemnizaciones con todas las garantías, estos interesados serán citados fehacientemente junto con los propietarios registrales de las fincas aportadas, para que acudan a la Notaria el día y hora que se señale al efecto. En el caso de que no comparezcan, no acrediten su derecho al percibo de las indemnizaciones, o manifiesten su desacuerdo con el importe o con el sujeto perceptor de las mismas, se procederá a la consignación de dichas cantidades en la Caja General de Depósitos.

Estos cambios tienen su reflejo en las tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa, en las que se ha incorporado el nombre de estos interesados en las correspondientes fincas aportadas, donde ahora aparecen junto con los titulares registrales de las mismas. Y, también en el Calendario de Cuotas, donde se describen de forma diferenciada, en filas distintas, los interesados, de la que resulta la condición de acreedores netos o no de los diversos interesados y con indicación de si han recibido adjudicación de finca resultante, o, por el contrario, no reciben adjudicación. De la referida tabla resulta con claridad el desglose de importes que deben ser soportados o abonados a los adjudicatarios de fincas resultantes, y, por otra parte, el detalle de las indemnizaciones que deben ser abonadas directamente a los anteriores propietarios, aunque hayan transmitido la titularidad del suelo, en el supuesto de que se hubieran reservado el derecho al percibo de las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones, construcciones, plantaciones y otros derechos existentes en las fincas aportadas. El resultado afecta a los adjudicatarios de fincas resultantes en que se materializa el derecho de estas

fincas aportadas, puesto que en el Texto Refundido de Abril de 2.011, erróneamente, se les compensaba el importe de las indemnizaciones, desconociendo el derecho reservado por los anteriores titulares, de modo que ahora, al no compensar el importe de dichas indemnizaciones, el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, resulta mayor.

Además de los interesados incluidos en la tabla, se citará en Notaría a María Pilar Arce Gimeno, Daniel Ferrer Molina, Consuelo Ferrer Molina y Amparo Ferrer Molina, habida cuenta de las alegaciones que constan en el expediente de que son interesados en el Proyecto porque aunque han transmitido todas las parcelas de que eran titulares a la mercantil Mapfre Inmuebles S.A., *"... lo vendido ha sido el suelo, dejando de lado las construcciones y edificaciones existentes en las parcelas, las cuales se abonarían por MAPFRE a los titulares, de acuerdo con los valores indemnizatorios que con respecto a las mismas se publicasen en el Proyecto..."*. De modo que aun cuando el Agente urbanizador debe abonar el importe completo de la indemnización a MAPFRE INMUEBLES S.A., lo cierto es que, los alegantes conservan un interés legítimo en el pago de la referida indemnización, por lo que serán objeto de notificación del trámite de pago en Notaría.

La incidencia de todos estos cambios viene referida, estrictamente, a la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa aprobado, de manera que el acuerdo de aprobación del referido Proyecto de Reparcelación Forzosa que ha alcanzado firmeza en vía administrativa, mantiene dicha firmeza, sin perjuicio de que proceda informar a los propietarios de suelo de las modificaciones producidas con carácter previo a la exacción de las cantidades correspondientes.

En último término, se produce una modificación en la representación gráfica del plano B3, consistente en que se ha suprimido una trama de sombreado que afectada a las parcelas destinadas a centros de transformación. La Leyenda del plano indicaba que se trataba de bienes de dominio y uso público, lo que no es cierto, aun cuando se trate de bienes de titularidad municipal y uso dotacional. Por este motivo, se subsana el error gráfico producido, de modo que el plano B3 ahora es plenamente coherente con el contenido del resto del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE JUNIO DE 2010

El presente Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa incorpora los cambios que han debido ser introducidos en el Proyecto de Reparcelación Forzosa y que se han producido desde que fuera sometido a información pública el pasado mes de septiembre de 2.008.

Como se recordará, con posterioridad fue elaborado un documento modificado que incorporaba los cambios producidos tras la segunda información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa que posteriormente fue sometido a trámite de audiencia, ya en julio de 2.009. Sin embargo, aun cuando en este último documento se introducían todos los cambios derivados de la estimación de alegaciones y de los informes emitidos por los diversos servicios técnicos municipales, no se elaboró un texto refundido de la Memoria del Proyecto, sino que se mantuvo la Memoria de 2008 incorporando un documento descriptivo de modificaciones.

El informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión del Servicio de Gestión Urbanística pone de manifiesto este hecho y requiere la presentación de un Texto Refundido de la Memoria que es precisamente lo que se produce en virtud del presente documento.

Sin perjuicio de detallarlos en el apartado correspondiente del Texto Refundido de la Memoria, procedemos, seguidamente, a reseñar las modificaciones más relevantes que caracterizan el presente TEXTO REFUNDIDO. En este sentido, señalamos que van a ser objeto de descripción los cambios que tengan carácter relevante, de modo que la concreción de las modificaciones producidas debe verificarse en el anexo correspondiente del Proyecto de Reparcelación Forzosa

El primer cambio por orden de relevancia se produce en relación con el excedente de aprovechamiento municipal en un triple sentido. En primer lugar, por cuanto el Excmo. Ayuntamiento de Valencia no aceptó la propuesta de adquisición de las parcelas en que se concreta el excedente de aprovechamiento municipal, de modo que las correspondientes fincas resultantes debían serle adjudicadas en virtud del Proyecto de Reparcelación Forzosa, lo que obligaba a corregir la adjudicación de las correspondientes fincas resultantes que, en la anterior versión se proponía adjudicar al Agente urbanizador para el caso de que el Ayuntamiento de Valencia aceptara la propuesta de adquisición del excedente de aprovechamiento por este formulada.

El segundo cambio deriva de la modalidad de retribución aplicable

al excedente de aprovechamiento municipal así como al aprovechamiento procedente de las fincas aportadas propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Valencia que, inicialmente, retribuía en metálico las cargas de urbanización, en tanto que, con posterioridad, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia ha manifestado su voluntad de retribuir en especie mediante entrega de parte del suelo, las cargas de urbanización del Sector, como consecuencia de ello, se reduce la edificabilidad que se propone adjudicar al Excmo. Ayuntamiento de Valencia en concepto de excedente de aprovechamiento, así como por los derechos procedentes de propiedades municipales y por el contrario se incrementa la edificabilidad que percibe el Agente Urbanizador en concepto de retribución en especie de las cargas de urbanización.

En tercer lugar, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia ha aceptado la propuesta efectuada por VALENCIA SUR S.L. de adquirir una parte del excedente de aprovechamiento mediante la aportación y aplicación de aprovechamientos reservados que se materializa en las transferencias de aprovechamiento, identificadas con los números 2 y 3, que se incorporan como fincas aportadas en el correspondiente anexo del presente proyecto de reparcelación.

En relación con esta modificación debe ponerse de manifiesto la existencia de una remodelación de las adjudicaciones propuestas que afecta al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, al Agente Urbanizador y a las sociedades que como accionistas lo integran y en alguna medida a los adjudicatarios de parcelas en las manzanas 9 y 13 del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

El Agente urbanizador ha solicitado que la finca resultante 10.1 del Proyecto de Reparcelación Forzosa no quede gravada con la afección real al saldo de la cuenta de liquidación provisional, proponiendo en cambio, aportar garantía financiera por el importe del indicado saldo resultante. Dicha propuesta ha sido aceptada por el Ayuntamiento, por lo que, a fin de evitar la duplicidad de las garantías, esta finca no queda gravada con la referida afección real.

La estimación de las alegaciones determina, en esta fase final, muy escasos cambios, al haber sido atendidas la mayor parte de las alegaciones cuya estimación era posible, en anteriores trámites. No obstante el último trámite de audiencia ha puesto de relieve la existencia de algunos errores que han sido corregidos, así como la omisión en la relación de interesados de determinadas personas que habiendo perdido la condición de titulares dominicales con carácter sobrevenido, sin embargo, mantienen su condición de interesados en el procedimiento, fundamentalmente, como consecuencia de haberse reservado determinados derechos indemnizatorios en las escrituras de compraventa de las respectivas fincas aportadas. Ordinariamente, el Registro de la Propiedad no hace constar en sus inscripciones tales pactos de reserva de derechos, por considerar, que tales pactos tienen naturaleza personal y carecen de transcendencia real, de modo que, de la información registral utilizada para la

elaboración del Proyecto de Reparcelación Forzosa no resulta la existencia de tales pactos, con la consecuencia de que, en anteriores versiones, no habían sido tenidos en cuenta, lo que se subsana en este Texto Refundido.

Tan solo existe un supuesto, el de la finca aportada numero 161, en la que la estimación de alegaciones determina un ligero incremento de la superficie real interior de la parcela que es considerada a la hora de determinar el aprovechamiento subjetivo de cada propietario en esta reparcelación. En cualquier caso, la modificación de superficie es de tan escasa entidad que se resuelve mediante el reconocimiento de un defecto de adjudicación que es objeto de compensación económica a cargo de quien recibe el correlativo exceso de adjudicación que en este caso es una finca aportada propiedad de los diversos socios integrantes del capital de MALILLA 2000 S.A., en concreto la finca aportada numero 15.

Asimismo, el Informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión del Servicio de Gestión Urbanística se refiere a la descripción de la servidumbre que grava la finca resultante 11, como consecuencia de que el Plan Parcial sitúa dicha manzana de tal modo que se superpone en parte con el trazado del colector de evacuación de aguas residuales preexistente, cuya modificación ha sido incorporada a la descripción que obra en la ficha descriptiva de la indicada finca resultante.

Las incidencias que afectan a la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa son muy reducidas y afectan, fundamentalmente a las fincas que se propone adjudicar al Ayuntamiento de Valencia procedentes del excedente de aprovechamiento y a las que se propone adjudicar al Agente Urbanizador o a las sociedades que lo integran, de modo que no existe afectación al derecho de terceros interesados que pudiera derivar de estas ligeras modificaciones.

Por lo demás, la última de las modificaciones relevantes hace referencia al tratamiento de los centros de transformación. Sabido es que uno de los cambios normativos más relevantes en materia de obras de urbanización deriva de la aprobación del denominado Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y que fue publicado en el B.O.E. nº 224 de 18 de septiembre de 2002. Dicho Reglamento determinó un incremento del grado de electrificación de las viviendas que se concretó en el incremento de la potencia mínima exigible a las viviendas que pasaba de 5,5 a 9,2 Kw.

Obviamente, dicha modificación normativa no pudo ser tenida en cuenta al tiempo de presentar la alternativa técnica y, por tanto, no tuvo reflejo alguno en el Proyecto de Urbanización. La adaptación del Proyecto de Urbanización elaborada por el Agente Urbanizador, tiene en cuenta las determinaciones de la normativa vigente, así como las circunstancias derivadas

de la configuración de las manzanas, cuyo enorme perímetro exige la implantación de diversos centros de transformación, para evitar que la excesiva distancia de las acometidas desde el centro de transformación acabe ocasionando problemas técnicos de caída de tensión, entre otros; evitando al mismo tiempo que las aceras acaben trufados de tendidos eléctricos conductores del fluido desde los Centros de Transformación hasta las acometidas de cada edificio.

En otro orden de cosas, las extraordinarias dimensiones de las parcelas destinadas a usos dotacionales, del parque y la extensa red viaria demandan un suministro que no puede quedar pendiente del desarrollo de la actividad edificatoria en las manzanas de titularidad privada lo que aconseja la implantación de centros de transformación en suelo público, lo que será abordado dentro del apartado correspondiente a la adjudicación de las fincas de resultado.

La descripción de las fincas resultantes adjudicadas mantiene los mismos criterios que en el proyecto inicialmente presentado. No obstante, se hace constar, como peculiaridad que en la tabla de correspondencias de las fincas resultantes procedentes del excedente de aprovechamiento municipal, se hace constar el porcentaje del total aprovechamiento municipal que se aplica en la respectiva finca.

Tal y como ya se ha indicado, anteriormente, los cambios se han introducido en los correspondientes Anexos, así como en la cartografía adjunta.

PREAMBULO

El Proyecto de Reparcelación Forzosa de esta Unidad de Ejecución, ha sido elaborado al amparo de lo prescrito en el artículo 169, en relación con el artículo 134 y demás normas concordantes, todos ellos de la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (D.O.G.V. nº 5.167, de 31.12.2005), en adelante LUV, vigente a la iniciación del procedimiento.

En el procedimiento tendente a la aprobación de un proyecto de reparcelación el sometimiento a información pública deriva de la propia exigencia legal, tanto en la Ley 6/1994 (art. 69.1 en relación con los artículos 46 y 48) por plazo de veinte días hábiles, como en la Ley Urbanística Valenciana (artículo 177.1.a) por plazo de un mes). De modo que, dado que en el presente supuesto, el periodo de información o exposición al público se inicia con carácter posterior a la entrada en vigor de la Ley, cabe entender que la Ley Urbanística Valenciana es de aplicación a este Proyecto de Reparcelación Forzosa con las consecuencias que de ello se derivan y en esta Memoria se explicarán.

En este sentido se pronuncia el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 67/2006, de 12 de mayo (D.O.G.V. nº 5264 bis, de 23 de mayo de 2.006), cuya Disposición Transitoria Tercera establece que, al no haber formado parte de la alternativa técnica, el Proyecto de Reparcelación Forzosa debe tramitarse de acuerdo con las previsiones de la Ley Urbanística Valenciana.

Previas las oportunas notificaciones y avisos a los propietarios y otros titulares de derechos cuya existencia se desprende de la información registral consultada, así como de las publicaciones tanto en prensa diaria, como en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana y el Boletín Oficial de la Provincia se somete a la pertinente exposición al público, en el Ayuntamiento de Valencia durante cuyo periodo los propietarios de suelo afectados y otros interesados tienen ocasión de realizar cuantas alegaciones convengan a su derecho. Al respecto, se indica que, dada la antigüedad de algunos de los datos personales obtenidos del Registro de la Propiedad, se ha considerado oportuno que las publicaciones incorporen un listado completo de las fincas aportadas, con los datos que puedan hacer posible el conocimiento de quienes pudieran ser sus titulares caso de ser distintos de los que resultan de los Registros Públicos.

La notificación personalizada de los titulares registrales y otros interesados cuya identidad consta en la información obtenida del Registro de la Propiedad, que ha sido utilizada para la elaboración del presente Proyecto será practicada directamente por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia por correo

certificado con acuse de recibo y será aportada, que constara en el expediente administrativo.

El Proyecto considera siempre como interesados a los titulares registrales, si bien, cuando se tiene conocimiento de la información, no obvia la existencia de otros posibles interesados, que, en tal caso, serán, asimismo, objeto de notificación fehaciente. En todo caso, la Certificación Registral de Dominio y Cargas que ahora se solicita permitirá tener constancia expresa y fehaciente de la titularidad de las diversas fincas registrales aportadas a la Reparcelación.

En este texto refundido del proyecto de reparcelación se incorporan como titulares las personas indicadas en los informes emitidos por las diversas unidades del Servicio de Gestión Urbanística, así como la mercantil titular de las transferencias de aprovechamiento que ahora se aportan a la presente reparcelación.

En los supuestos en que no consta la titularidad registral la comunicación se dirige a los titulares catastrales que pudieran resultar conocidos. Igualmente, para el caso de bienes de titularidad desconocida o, de supuestos, en que resultando conocido el titular, no lo es su domicilio, se ha considerado oportuno remitir notificación al Ministerio Fiscal, a los efectos prevenidos en el artículo 10.2 del R.D. 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

CAPITULO I. INTRODUCCION.

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se redacta con el fin de dar cumplimiento al conjunto de las normas e instrumentos de planeamiento, que posteriormente serán detallados, operando de este modo la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, produciendo también, las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración actuante prescritas por el ordenamiento jurídico aplicable, y finalmente, satisfaciendo las exigencias del Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 28 de Febrero de 2.003, por el que se aprobaba el Programa de Actuación Integrada de esta Unidad de Ejecución.

La información de entrada que se ha considerado en el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, tiene su origen en el Registro de la Propiedad, cotejado en determinados supuestos con las fuentes más antiguas, en particular, los ficheros y cartografía del Catastro de 1931 y otros posteriores. Se ha obtenido, asimismo, información procedente de los escritos de alegaciones que, en su día, presentaron los interesados durante el trámite de los instrumentos de planeamiento o en el posterior dedicado a que los propietarios pudieran ejercitar su derecho a optar por una u otra modalidad de retribución al Agente Urbanizador.

Dicha información se ha completado con los bienes de dominio público aparentes, o respecto de los cuales, su demanialidad resulta generalmente admitida, así como con la identificación de bienes de titularidad pública efectuada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, mediante Informe emitido por el Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia. Esta información se ha completado con otra obtenida en las Secciones de Expropiaciones y en la Oficina Técnica del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística, que permiten completar, hasta donde es posible, la identificación de los bienes de titularidad municipal, aun cuando no hubieran causado alta en el Inventario Municipal de Bienes o en el Sistema Informático de Gestión del Patrimonio.

Asimismo, consta la información relativa al Ministerio de Fomento, en cuanto al Proyecto de Expropiación para la ejecución del tramo de Ronda Sur que discurre por el interior del Sector y está adscrito al mismo que no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad. La tramitación del presente proyecto será notificada, igualmente, al Servicio de Patrimonio de la Consellería de Economía y Hacienda de la Generalidad Valenciana.

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

CAPITULO II. ANTECEDENTES.

2.1. Planeamiento que se ejecuta.

El P.G.O.U. de Valencia, fue aprobado definitivamente por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de Diciembre de 1.988, por la que se introdujeron determinadas modificaciones en el P.G.O.U. provisionalmente aprobado, ratificada por Acuerdo del Pleno del Consell de la Generalitat Valenciana de 30 de Diciembre de 1.988 (DOGV de 16.1.1989).

MALILLA 2.000 S.A., el 2 de abril de 1.998, presentó Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para este Sector comprensiva de un Documento de Homologación Sectorial Modificativa, un Plan de Parcial y un Proyecto de Urbanización, que previa la oportuna tramitación fue aprobado por Acuerdo del Pleno Municipal de 28 de Febrero de 2.003. En este punto conviene matizar que el Planeamiento se proponía para las dos Unidades de Ejecución que se delimitan dentro del Sector, si bien tanto el Proyecto de Urbanización, como la Proposición Jurídico Económica se referían tan solo a la Unidad de Ejecución número 1, que es objeto del Programa de Actuación Integrada y del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En el indicado Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2.003 fueron seleccionadas y aprobadas, con las modificaciones que el texto del Acuerdo se indican, tanto la alternativa técnica, como la proposición jurídico-económica presentadas por MALILLA 2.000 S.A., que resultó adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución. El referido Acuerdo, asimismo, aprobaba provisionalmente los instrumentos de planeamiento, introduciendo en los mismos determinadas modificaciones y ordenando su remisión, una vez introducidas en los documentos de planeamiento, las subsanaciones ordenadas a la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalidad Valenciana para su aprobación definitiva.

Previos los trámites oportunos, el Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana, el 11 de noviembre de 2.004, dictó Resolución por la que aprobaba definitivamente el Documento de Homologación Sectorial Modificativa y el Plan Parcial, que fue publicada, junto con las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 18, de 22 de enero de 2.005, produciéndose su entrada en vigor a los 15 días hábiles de su publicación.

Dado que el Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de febrero de 2.003, contenía entre sus pronunciamientos el de aprobación del Proyecto de

Urbanización, una vez éste Acuerdo hubo entrado en vigor, es decir, una vez cumplida la condición suspensiva de aprobación definitiva del planeamiento ya subsanado, procedía dar cumplimiento a la exigencia legal contenida en el artículo 71.3 de la L.R.A.U. y, en tal sentido, proporcionar a los propietarios de suelo del Sector la oportunidad de que pudieran optar por una u otra modalidad de retribución al Agente Urbanizador, en el plazo de veinte días hábiles indicado por el Ayuntamiento de Valencia. Dicho plazo se computó de la forma más favorable para los interesados, bien desde el siguiente día a practicarse la notificación, bien desde el siguiente día a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del edicto complementario de las notificaciones, al amparo de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Habida cuenta de que con posterioridad a este trámite se tuvo conocimiento de la existencia de nuevos titulares que no habían sido tenidos en cuenta en el primero de los trámites, por cuyo motivo se practicó una segunda tanda de notificaciones con apertura de nuevo plazo para que estos interesados pudieran manifestar lo que a su derecho convenía. Tanto en el primero, como en el segundo de los trámites la notificación se practicó mediante remisión de cartas por correo, tal y como resulta de las actas autorizadas por el Notario de Valencia D. Manuel Angel Rueda Pérez que han sido aportadas al Excmo. Ayuntamiento de Valencia

Y una vez despejadas todas estas cuestiones previas, se presentó a trámite el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

2.2. Marco jurídico de referencia.

La redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se enmarca en un régimen jurídico caracterizado esencialmente por la novedad legislativa introducida por la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana y su aplicación al caso concreto. La determinación del concreto régimen transitorio y su integración con el marco normativo preexistente constituyen, pues, la mayor dificultad, que se trata de salvar en la exposición que, seguidamente se expone.

El ordenamiento jurídico vigente, está integrado, básicamente, por las siguientes fuentes:

a) En cuanto al ordenamiento jurídico estatal.-

En esta materia la presencia del ordenamiento jurídico estatal se produce por vía de las materias básicas, bien por tratarse de materias conexas o por la necesidad de integrar analógicamente con normas de la tradición jurídica

urbanística vigentes tras las sentencias dictadas por el Tribunal Constitucional a las que luego se aludirá, en aquello en que no hayan quedado desplazadas por la promulgación de la Ley Urbanística Valenciana, que por su extraordinaria densidad o nivel de detalle deja escasa entrada a lo que queda del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1.976, de 9 de Abril, todavía vigentes.

Resulta claramente de aplicación la doctrina del **Tribunal Constitucional** contenida en la Sentencia de 20 de Marzo de 1.997, recaída en los recursos de inconstitucionalidad acumulados que habían sido interpuestos por diversas Comunidades Autónomas frente al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio. Dicha Sentencia fue publicada en el Boletín Oficial del Estado, el 25 de Abril de 1.997, al amparo de lo establecido en el art. 164.1 de la Constitución y, coherentemente con él, en el art. 38 de la vigente Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, a partir de dicha publicación ha desplegado los efectos generales, inherentes a dicho pronunciamiento.

Como consecuencia de la doctrina acerca del sistema constitucional de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades, las Cortes Generales aprobaron la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, publicada en el Boletín Oficial del Estado el día 14 de Abril, cuya entrada en vigor, una vez transcurrida la '*vacatio legis*' (arts. 2.1 y 5 del Código Civil) se produjo el día 4 de Mayo de 1.997.. La corrección jurídica y el ajuste a la Constitución de esta norma fue corroborada por el propio Tribunal Constitucional en la Sentencia 164/2001, de 11 de julio.

b) En cuanto al ordenamiento jurídico autonómico.-

En desarrollo del ámbito competencial propio, las Cortes Valencianas habían aprobado la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, que al ejercitar, tanto la competencia autonómica de desarrollo de la legislación básica estatal, como la de aquellas materias respecto de las que la Generalitat Valenciana es la única titular de competencias normativas, produce el desplazamiento y consiguiente inaplicabilidad de parte de la regulación estatal anteriormente citada, lo que, por otra parte, coincide básicamente con la doctrina expuesta por el Tribunal Constitucional en la Sentencia a que ya hemos aludido.

Recientemente y como ya se ha indicado, la Generalitat Valenciana ha promulgado la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana, cuya Disposición derogatoria primera deroga la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística. Tal y como ya se ha indicado en el Preámbulo esta norma entró en vigor el día 1 de Febrero de 2.006 y resulta de plena aplicación al procedimiento administrativo que debe ser iniciado para la tramitación y posterior aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa

Dado que la Ley Urbanística Valenciana contiene una prolija y detallada regulación podemos considerar suficientemente regulada esta materia, de modo que solo en los supuestos en que por razón de la materia, la competencia excede del ámbito propio de la Generalitat Valenciana (normas básicas de procedimiento y garantías de los derechos de los interesados, valoraciones, derecho hipotecario) cabe entender aplicables las normas reglamentarias estatales.

Recientemente, se ha publicado el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 67/2006, de 12 de mayo (D.O.G.V. nº 5264 bis, de 23 de mayo de 2.006), dado que su publicación es anterior al sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa, se considera de aplicación al presente procedimiento. Se hace constar, no obstante que el Proyecto de Reparcelación Forzosa ha sido redactado con anterioridad a la publicación del Reglamento, teniendo en cuenta las extensas determinaciones que, en materia de reparcelación, contiene la Ley, sin perjuicio de las ventajas, hermenéuticas sobre todo, de un texto reglamentario más extenso.

De modo que, tan solo por la vía de una muy justificada "laguna jurídica" cabría entender aplicables, por supletoriedad, las normas reglamentarias estatales relativas a la gestión urbanística.

c) El desarrollo reglamentario de la legislación aplicable.-

En cuanto a las normas de carácter reglamentario, después de la promulgación del referido Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 67/2006, de 12 de mayo (D.O.G.V. nº 5264 bis, de 23 de mayo de 2.006), merece ser destacado por su relevancia histórica, aun cuando reducido a mera referencia de supletoriedad, el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, en aquellos preceptos que continúan en vigor tras la aparición de la tabla de vigencias de 1993, y no han sido desplazados en cuanto a su aplicabilidad o resultan incompatibles con los principios propios de la legislación autonómica, así como las demás normas concordantes atinentes al contenido material de este Proyecto, y en particular, las normas de valoración catastral aplicadas en la valoración de inmuebles, instalaciones, así como el Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación con la valoración de los derechos reales y personales que deban quedar extinguidos como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

Finalmente, el 24 de Julio de 1.997, entraba en vigor el Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Habida cuenta de la exigencia formal que de este Real Decreto deriva, como requisito para la inscripción registral de los actos administrativos en materia de Urbanismo, el presente proyecto ha sido elaborado adaptado a las indicaciones que en el mismo se contienen, de modo que se garantice la inexistencia de indefensión y queden justificados todos los aspectos y cuestiones que deben ser objeto de pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento de Valencia.

A modo de ejemplo, y sin perjuicio de justificar en cada caso la interpretación jurídica efectuada, se pone de manifiesto que, para la iniciación del procedimiento para la aprobación del presente Proyecto, se procede a la **notificación individualizada**, practicada mediante remisión de una comunicación mediante correo certificado con acuse de recibo que consta en la propia acta de protocolización del Proyecto de Reparcelación Forzosa, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el artículo 177.1.a) en relación con el artículo 166.3 de la Ley Urbanística Valenciana.

Al mismo tiempo, se ha procedido a publicar en el D.O.G.V., B.O.P. y prensa diaria, sendos anuncios indicativos del inicio del procedimiento, así como de la relación completa de bienes y derechos afectados por el Proyecto, que incorpora, datos catastrales, registrales y de identificación personal de los interesados. Tan solo no se ha tenido en cuenta los datos registrales, o bien, cuando éstos no existían, o bien, cuando pese a existir, constaba fehacientemente al equipo redactor la existencia de una transmisión del bien en cuestión, lo que, en todo caso, se acreditará en el curso del procedimiento. Si la constancia de los datos no pueda ser considerada fehaciente, se incorpora a la ficha de las fincas aportadas una nota indicativa de la existencia de otros interesados que, igualmente, son objeto de notificación individualizada. De este modo, además, queda satisfecha la exigencia de notificación edictal prevista en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La notificación ha sido cursada, no solo a quienes aparecen como titulares registrales en la información registral consultada por el equipo redactor, sino también a quienes por diversas causas aparecen como posibles titulares de algún derecho real o personal. Así ha ocurrido con quienes, han manifestado ser titulares de derechos de arrendamiento, con independencia de que en la actualidad la relación jurídica de que, en cada caso, se trata perviva o no. Se opta, en definitiva por un modelo de notificación dirigida a un ámbito de sujetos que puede exceder de quienes tienen la condición de interesados en sentido estricto, pero que permite la depuración gracias a la aportación de información que se requiere a los propios notificados, sin que, en ningún caso pueda producirse indefensión.

A estos efectos debe resaltarse que el Proyecto de Reparcelación ha sido sometido a dos trámites de información pública y, posteriormente, a un trámite de audiencia previo a la elaboración del presente Texto Refundido que

recoge, en consecuencia toda la información aportada al expediente administrativo.

Finalmente, se ha cursado comunicación al Ministerio Fiscal para que intervenga en cuanto sea necesario, en defensa de los intereses de aquellos propietarios cuya identidad o domicilio sean desconocidos y no se personen en el expediente como consecuencia de las diversas publicaciones.

En cuanto a las **Administraciones Públicas titulares de bienes afectados**, debe reseñarse en primer lugar, debe reseñarse , en primer lugar, al Ayuntamiento de Valencia, que es titular de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución, obtenidos mediante cesión urbanística gratuita, con o sin reserva de aprovechamiento. En este punto, debe atenderse a lo establecido en el ordenamiento vigente, aplicando, como criterio interpretativo el criterio jurisprudencial válidamente emanados, y en particular a las sentencias dictadas por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana a las que, posteriormente, se hará referencia.

Igualmente, se hará referencia a las expropiaciones realizadas por distintas Administraciones Públicas de suelos incluidos en el area reparcelable y, en particular, a las efectuadas por el Ministerio de Fomento en las que concurre la doble circunstancia de no haber tenido acceso al Registro de la Propiedad y, por otra parte, de que en muchos de los casos se han producido convenios con el Ministerio de Fomento según los cuales, el Ministerio de Fomento pactaba con los propietarios como justiprecio de la expropiación una particular reserva de aprovechamiento, lo que, en la práctica significa que el titular real del suelo es la Administración del Estado, en virtud de un título ininscribible, en tanto que el titular registral o expropiado resulta ser el titular del aprovechamiento correspondiente a las fincas expropiadas y, por tanto, del derecho a recibir la pertinente adjudicación de finca de reemplazo. En estos casos, las fichas descriptivas de las fincas aportadas identifican como interesados a todos ellos, que son parte en el procedimiento y podrán hacer las manifestaciones que a su derecho convenga, si bien, las adjudicaciones de fincas resultantes privadas, se propone realizarlas directamente a los titulares registrales del suelo y titulares del aprovechamiento urbanístico, manteniendo de este modo el tracto registral, si bien, en determinados supuestos en los que consta la existencia de la expropiación la adjudicación se propone directamente a favor del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran producirse en el curso del procedimiento, como consecuencia de convenios para la determinación del justiprecio o reversiones declaradas.

Al inicio del procedimiento todavía, se venían produciendo solicitudes al objeto de suscribir convenios como los anteriormente descritos, de modo que los propietarios de suelo afectados por aquella expropiación recuperan el derecho de aprovechamiento urbanístico correspondiente, reintegrando el

justiprecio abonado por la Administración estatal en su día, lo que, sin duda, producirá determinadas modificaciones en el Proyecto de Reparcelación en el curso de su tramitación como consecuencia de la alteración de titularidad que supone, con la consiguiente incidencia en las determinaciones del Proyecto y, en particular, en las adjudicaciones que deban producirse con motivo de su aprobación.

Por otra parte, y, como luego se verá, en relación con la propuesta de adjudicación, en el caso de algunas parcelas se han producido adjudicaciones en proindiviso que exceden, con mucho, de la recomendación contenida en el art. 174.6 de la LUV, y ello, a fin de evitar, en lo posible que se produzcan situaciones de fincas aportadas que no reciben adjudicación de finca de reemplazo o cuota indivisa de ella y en cambio reciben indemnización sustitutoria de adjudicación. En estos casos, la situación de proindivisión, podría resolverse por ejercicio del trámite de requerimientos recíprocos de compra y venta previsto en el artículo 174.7 de la LUV. Por otra parte, de este modo, tampoco se impide que los indicados copropietarios soliciten la indemnización sustitutoria de adjudicación si consideran que la situación, así generada, es contraria a sus intereses.

La situación de contradicción entre títulos que pudiera producirse, se resolverá mediante la aportación de copia de los indicados títulos, para lo que la notificación de inicio del procedimiento y los edictos requieren a los interesados, al amparo de lo establecido en el artículo 172.3 de la LUV, a exhibir los títulos en que funden su derecho, sin perjuicio de la posibilidad que tienen de inscribirlos con carácter voluntario en el Registro de la Propiedad. Todos los interesados conocidos,, no obstante, mantienen dicha condición de interesados a los efectos del procedimiento, y han sido o serán objeto de notificación individualizada y/o incorporación a los edictos publicados a fin de no producir merma alguna de los derechos subjetivos que el ordenamiento jurídico les reconoce.

Pero en el caso de que la contradicción entre títulos resulte insalvable, solo queda aplicar el criterio jurisprudencial interpretativo del antiguo artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978, cuyo espíritu y buena parte de la letra sobrevive en el artículo 172.4 de la LUV. De entre las Sentencias recaídas sobre esta materia, destacamos dos, sin perjuicio de indicar la existencia, de, al menos, otras dos que sustentan idéntico criterio. Las citadas Sentencias identificadas con los nºs 1055/1998, de 20 de Noviembre, y 1176/1998, de 30 de Diciembre, recaídas en los recursos 01/00093/96 y 01/00066/96, respectivamente, interpretan literalmente el art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística en el sentido de considerar que la mera manifestación de la discrepancia sobre la titularidad de un bien, en vía administrativa, como es el caso, determina la obligación de la Administración actuante de declarar como dudosa o litigiosa de la parcela correspondiente.

En nuestro caso, dada la coincidencia de las regulaciones entre el Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978 y la Ley Urbanística Valenciana de 30 de Diciembre de 2.005, debe concluirse que la indicada doctrina jurisprudencial resulta de plena aplicación.

Aun cuando por razones de orden sistemático, esta cuestión deba ser abordada con posterioridad, debemos detenernos en este momento, en el tratamiento de la parcela mínima edificable y en el criterio seguido para verificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 174.6 de la LUV, en el sentido de no adjudicar la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.

En este punto debe recordarse que la ordenación pormenorizada del Plan distingue entre uso residencial libre y uso residencial sometido a algún régimen de protección pública), aplicando al ultimo de ellos coeficientes correctores del valor con respecto al uso dominante. Ello permite, que una parcela con la misma edificabilidad neta, tenga, en cambio un menor aprovechamiento (a los efectos del Proyecto de Reparcelación) y, en consecuencia, puede dar lugar a adjudicaciones de parcelas en un condominio formado por un menor número de interesados.

La indemnización sustitutoria de adjudicación se reserva, a los supuestos previstos en el artículo 172.2 de la LUV. Lo anterior se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los demás propietarios minoritarios a solicitar la adjudicación en proindiviso junto con otros hasta formar la parcela mínima. A estos efectos, tanto la notificación que se practique a los propietarios de suelo afectados, como los anuncios y edictos que se publiquen incorporando una cláusula explicativa de dicho derecho que posibilite a los propietarios de suelo su ejercicio, de modo que ningún propietario quede sin dicha posibilidad, salvo por propia voluntad, entendiéndose que con ello quedan garantizados al máximo los derechos de los propietarios afectados.

CAPITULO III. DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.

Descripción de la Unidad de Ejecución:

La Unidad de ejecución número 1, es la mayor de las dos que integran el Sector, está situada en la parte Este del mismo, más alejada del trazado del Ferrocarril, tiene una superficie de 359.186 metros cuadrados de suelo, en cuya superficie se encuentran incluidos diversos edificios que no forman parte del area reparcelable. El ámbito de la actuación objeto de desarrollo por el presente documento viene conformado por la traza escalonada limite del suelo urbano consolidado y urbanizado, sensiblemente coincidente o adyacente, por el norte con las calles Isla Formentera, Isla Cabrera, Bernat Descolls, Joaquín Benlloch, y Músico J. M. Izquierdo; por el este con la calle Juan Ramón Jiménez, la Avenida de Ausias March y adyacentes; por el sur con el limite norte del Sector de suelo urbanizable R-7 "Malilla Sur" recientemente desarrollado por el Ayuntamiento; y por el oeste por la Carrera de Malilla y calles adyacentes.

Como peculiaridad de esta Unidad debe reseñarse que, en su interior se encuentran dos enclaves excluidos de ella, como consecuencia de estar ocupados por edificaciones consolidadas compatibles con el planeamiento que se ejecuta. Este hecho ha provocado una modificación del área reparcelable, ya que el Plan Parcial, en el caso de las tres edificaciones colindantes recayentes a la Calle del Ingeniero Joaquín Benlloch, tan solo preveía la exclusión de la huella en planta de la edificación en altura, de modo que, quedaban incluidos en el área reparcelable, tanto el centro de transformación existente en la parte septentrional de aquella manzana, como el espacio ocupado por terrazas en primera planta alta, locales comerciales en planta baja y sótano aparcamiento, de la edificación más meridional, así como el espacio ocupado por los locales comerciales en planta baja; finalmente, en el edificio central son los locales comerciales situados en planta baja, los que se encontraban incluidos en el ámbito.

Dado que el suelo, las fachadas y las cubiertas son elementos comunes de la división horizontal, ello suponía, en la práctica, que todos los titulares de bienes y derechos sobre alguno de los departamentos resultantes de la división horizontal quedarían incluidos en el área reparcelable, o si se prefiere, que se contraviene de modo frontal y directo lo acordado por el Pleno Municipal como consecuencia de una moción específica que tenía por objeto aclarar la situación de estos dos edificios consolidados existentes en el Sector.

Ello determina una ligera variación de las magnitudes urbanísticas del Sector que son las siguientes:

La superficie neta del área reparcelable es de 356.506,49 metros cuadrados (359.181,29 m²s – 2.674,80 m²s), si bien la superficie con derecho de

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

aprovechamiento, una vez deducida la superficie de los caminos de titularidad municipal y de otros suelos de titularidad pública procedentes de cesiones urbanísticas asciende a 345.253,45 m²s.

La edificabilidad bruta o aprovechamiento objetivo es de 279.090,91 metros cuadrados de techo de los diversos usos previstos en el Planeamiento. La distinta valoración unitaria que corresponde a los diversos usos previstos en el Planeamiento ha sido salvada en el Plan Parcial mediante el establecimiento de coeficientes correctores que permiten obtener unidades de edificabilidad homogeneizada, según se describe en la siguiente tabla:

Uso	m²t	Coefficiente corrector	Unidades de edificabilidad homogeneizadas (UEH)
Residencial Libre	186.059	1	186.059
Residencial VPO	62.333	0,454270	28.316
Terciario	27.442,91	0,90	24.698,62
Resto de Terciario	3.256	1,20	3.907,20
Unidades de edificabilidad homogeneizada			242.980,82 UEH

El aprovechamiento tipo es de 0,6815607 UEH/m²s y el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por los propietarios de suelo es el 90 % del aprovechamiento tipo, es decir, 0,61340463 UEH/m²s.

La distribución de edificabilidades por manzanas es la que resulta de las tablas que seguidamente se adjunta.

Debe señalarse, no obstante que el área reparcelable no coincide con la Unidad de Ejecución como consecuencia de la aportación de suelos exteriores, de la aplicación de reservas de aprovechamiento y de las transferencias de aprovechamiento para compensar excedente de aprovechamiento a las que hemos hecho referencia ya, y a los que seguiremos haciendo referencia en posteriores apartados.

Las superficies señaladas por el Plan de Parcial, así como las reflejadas en este documento, han sido verificadas con medición de precisión sobre cartografía analítica a escala 1:1.000 y 1:2.000, utilizando sistema informático de CAD.

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	coef. Corrector	U.E.H.
---------	-----	------------	----------------	-----------------	--------

M-7 TER1	TOTAL	1.217,04 m2	1.222,91 m2t	0,9	1.100,62 U.E.H
	TER1	1.217,04 m2	1.222,91 m2	0,9	1.100,62 U.E.H
	RESID	-	-	-	-

M-9 TER2	TOTAL	5.589,27 m2	6.506,00 m2t	0,9	5.855,40 U.E.H
	TER2	5.589,27 m2	6.506,00 m2t	0,9	5.855,40 U.E.H
	RESID	-	-	-	-

M-10 TER3	TOTAL	3.230,00 m2	3.256,00 m2t	1,2	3.907,20 U.E.H
	TER3	3.230,00 m2	3.256,00 m2t	1,2	3.907,20 U.E.H
	RESID	-	-	-	-

M-14.1 EDA3/TER	TOTAL	4.624,05 m2	34.661,00 m2t		16.816,10 U.E.H
	RESID VP	4.303,60 m2	32.259,00 m2t	0,45427	14.654,30 U.E.H
	TER	320,45 m2	2.402,00 m2t	0,9	2.161,80 U.E.H

M-12.3 EDA3/TER	TOTAL	8.130,27 m2	60.950,00 m2t		60.527,50 U.E.H
	RESID	7.566,69 m2	56.725,00 m2t	1	56.725,00 U.E.H
	TER	563,58 m2	4.225,00 m2t	0,9	3.802,50 U.E.H

M-11.1 EDA3/TER	TOTAL	7.175,53 m2	53.790,00 m2t		53.417,30 U.E.H
	RESID	6.678,35 m2	50.063,00 m2t	1	50.063,00 U.E.H
	TER	497,18 m2	3.727,00 m2t	0,9	3.354,30 U.E.H

M-12.1 EDA2/TER	TOTAL	2.599,11 m2	19.479,00 m2t		19.344,30 U.E.H
	RESID	2.419,38 m2	18.132,00 m2t	1	18.132,00 U.E.H
	TER	179,73 m2	1.347,00 m2t	0,9	1.212,30 U.E.H

M-12.2 EDA2/TER	TOTAL	2.599,11 m2	19.479,00 m2t		19.344,30 U.E.H
	RESID	2.419,38 m2	18.132,00 m2t	1	18.132,00 U.E.H
	TER	179,73 m2	1.347,00 m2t	0,9	1.212,30 U.E.H

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO UNO DEL PLAN PADCTAL DEL

M-13.1 EDA2/TER	TOTAL	1.838,30 m2	13.765,00 m2t		6.677,58 U.E.H
	RESID VP	1.711,09 m2	12.812,50 m2t	0,45427	5.820,33 U.E.H
	TER	127,21 m2	952,50 m2t	0,9	857,25 U.E.H

M-13.2 EDA2/TER	TOTAL	1.838,30 m2	13.765,00 m2t		13.669,75 U.E.H
	RESID	1.711,09 m2	12.812,50 m2t	1	12.812,50 U.E.H
	TER	127,21 m2	952,50 m2t	0,9	857,25 U.E.H

M-6 EDA2/TER	TOTAL	1.504,59 m2	11.288,00 m2t		5.475,91 U.E.H
	RESID VP	1.400,49 m2	10.507,00 m2t	0,45427	4.773,01 U.E.H
	TER	104,10 m2	781,00 m2t	0,9	702,90 U.E.H

M-8 EDA2/TER	TOTAL	1.808,72 m2	13.551,00 m2t		13.457,20 U.E.H
	RESID	1.683,52 m2	12.613,00 m2t	1	12.613,00 U.E.H
	TER	125,20 m2	938,00 m2t	0,9	844,20 U.E.H

M-1 EDA1/TER	TOTAL	1.980,96 m2	19.026,00 m2t		18.826,20 U.E.H
	RESID	1.772,93 m2	17.028,00 m2t	1	17.028,00 U.E.H
	TER	208,03 m2	1.998,00 m2t	0,9	1.798,20 U.E.H

M-5 EDA/TER	TOTAL	1.058,82 m2	8.352,00 m2t		4.561,47 U.E.H
	RESID VP	856,30 m2	6.754,50 m2t	0,45427	3.068,37 U.E.H
	RESID	70,17 m2	553,50 m2t	1	553,50 U.E.H
	TER	132,35 m2	1.044,00 m2t	0,9	939,60 U.E.H

TOTAL		45.194,07 m2	279.090,91 m2t		242.980,82 m2
--------------	--	--------------	----------------	--	---------------

CAPITULO IV. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

El contenido sustantivo de este Proyecto de Reparcelación Forzosa viene marcado por diversos condicionantes previos, a los que seguidamente, hacemos referencia.

En primer lugar, **la estructura de propiedad del suelo** en el ámbito de actuación es extremadamente heterogénea, lo que agrava el problema del elevado número de fincas de entrada. El proceso de compraventas y concentración de la propiedad, no altera esta calificación, toda vez que tan solo permite reducir el número de interesados no el de fincas registrales. Deben, pues, destacarse las siguientes situaciones:

a).- Como es habitual en las actuaciones urbanísticas que se producen en la huerta de Valencia la superficie media de parcela es sensiblemente baja. No obstante, el acusado proceso de compras previo, ha reducido el numero total de propietarios, existiendo varios grandes propietarios de suelo y a mucha distancia los restantes propietarios que, en unos casos, reciben adjudicación de parcela independiente y, en otros, porción indivisa de finca resultante en régimen de condominio, reduciéndose a la mínima expresión los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación.

b).- El Excmo. Ayuntamiento de Valencia, que resulta titular de suelo patrimonial y de dominio público, cuya identificación y régimen jurídico ha sido realizada con los datos obtenidos por el equipo redactor, así como con el Informe emitido por el Servicio de Patrimonio, debiendo ser destacada la gran superficie que el Ayuntamiento ha obtenido por cesiones, correspondiente a suelos incluidos en el ámbito vial de servicio de las promociones inmobiliarias ejecutadas en el borde urbano, o bien que corresponde a bienes de dominio y uso público desde tiempo inmemorial.

c).- Las afectadas por la expropiación ejecutada por la Administración del Estado para la apertura del tramo de Ronda perimetral a su paso por el Sector, con una variada casuística de situaciones, que, además, sigue produciendo novedades a diario, como consecuencia, de la aceptación por parte de la Administración expropiante de la suscripción de convenios para la determinación del justiprecio, incluso con posterioridad a la suscripción de actas de pago y ocupación como una modalidad de terminación transaccional de los procesos abiertos en reclamación de mayor justiprecio

d).- Las del resto de los propietarios, cuya situación queda caracterizada, por la atomización de propiedades, que en algunos casos soportan construcciones que por su incompatibilidad con el Planeamiento que se ejecuta,

deberán ser indemnizadas en su valor y demolidas. Al respecto debe indicarse que buena parte del suelo que se incluye en esta categoría de pequeñas propiedades, ha debido soportar, diversas actuaciones jurídicas, que no han tenido trascendencia real ni, en ocasiones, registral, por lo que no son evidentes al observar la realidad física, lo que ha dificultado sobremanera la identificación.

e) Finalmente, la aportación de suelos exteriores, aplicación de reservas de aprovechamiento y transferencias de aprovechamiento incorpora una mayor variedad de supuestos a considerar en el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En relación con la **modalidad de pago de la retribución** que corresponde abonar al Urbanizador, debe recordarse que el Programa establecía como preferente la retribución al Urbanizador en especie, sin perjuicio del derecho de los propietarios de suelo a ejercitar la opción prevista en el art. 71.3 de la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. Dicha posibilidad fue ofrecida a los propietarios de suelo, en el modo que anteriormente se ha relatado, de modo que no son pocos los que han solicitado la retribución al urbanizador en metálico, aportando al efecto las correspondientes garantías.

A tal fin, el Urbanizador requirió notarialmente a todos y cada uno de los propietarios cuya identidad y domicilio le constan, a fin de que se pronunciaran en el plazo de veinte días hábiles establecido por el Acuerdo de Pleno aprobatorio del Programa, acerca de su opción a los efectos del pago de la retribución al Urbanizador, de modo que solo por cumplimiento de los requisitos legales, los propietarios de suelo podían pretender el pago de la retribución en metálico. Como ya se ha indicado, este trámite fue reiterado a finales de 2.005, como consecuencia del descubrimiento de las identidades de otros titulares de suelo que no habían sido identificados previamente.

Se deja constancia de que se ha entendido que eran propietarios los titulares registrales, toda vez que, al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, es, precisamente con ellos con quienes se entiende la Reparcelación, de tal forma que, el titular registral inicial, que será, en su caso, adjudicatario de las fincas de resultado es quien ejercita la opción, sin perjuicio de los derechos que puedan ostentar terceros en virtud de títulos que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad. No se discute la validez o eficacia de título alguno, nos limitamos a resaltar la prevalencia de la fe pública registral, salvo el supuesto de aquellos propietarios no titulares registrales que aportan títulos que permiten la restauración del tracto registral. No obstante, en el anexo de fincas aportadas se ha incorporado, en concepto de interesados, a todos aquellos que, en algún modo, han acreditado su interés en relación con cada una de las fincas

aportadas, sin perjuicio de la determinación posterior que deberá producirse una vez expedida la certificación registral de dominio y cargas. Sin perjuicio de ello, en las adjudicaciones se ha mantenido a los titulares registrales, aun a sabiendas de que a lo largo del procedimiento, pueden materializarse cambios en la titularidad registral, determinantes de ulteriores modificaciones del Proyecto de Reparcelación.

Finalizada la redacción del Proyecto de Reparcelación es posible fijar el importe a que, provisionalmente, ascienden los costes de urbanización que debe soportar cada propietario, por referencia a la adjudicación propuesta y al saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, lo que permitirá comunicar a los propietarios fehacientemente cual es el importe que debe ser retribuido al Urbanizador y por tanto el importe que debe ser garantizado para considerar que la garantía es bastante o, en su caso, para proceder a su reducción o, incluso, a su total devolución, si es que el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional fuera acreedor para el propietario de suelo.

En este punto, debemos resaltar la modificación del criterio municipal en relación con la modalidad de retribución de las cargas de urbanización aplicables a las parcelas que se proponía adjudicar al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, tanto las procedentes del excedente de aprovechamiento del Sector, como aquellas en que se materializa el aprovechamiento urbanístico de bienes patrimoniales de titularidad municipal. En efecto, si bien, inicialmente, el criterio partía de la consideración de que el Ayuntamiento de Valencia enajenaría las parcelas en que se concreta el excedente del aprovechamiento municipal, y, en consecuencia, optaba por retribuir las cargas de urbanización en efectivo metálico, sin embargo, con posterioridad, optó por no aceptar la propuesta de adquisición del excedente de aprovechamiento formulada por MALILLA 2000 S.A.. En este punto, tomó dos decisiones.

De una parte, aceptar la propuesta de adquisición parcial del excedente de aprovechamiento efectuada por ACTUACIONES VALENCIA SUR S.L. compensando dicho excedente mediante las transferencias de aprovechamiento identificadas en el anexo de fincas aportadas como TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO NUMEROS DOS y TRES. Las fincas resultantes en las que se materializará esta parte del excedente de aprovechamiento retribuirán las cargas de urbanización en efectivo metálico, previo pacto con el Agente Urbanizador. Por su parte, el resto de fincas en que se concretan los aprovechamientos procedentes del excedente de aprovechamiento, así como el procedente de las fincas aportadas de carácter patrimonial y titularidad municipal retribuyen al agente urbanizador en terrenos. La edificabilidad en que se concreta esta retribución en especie de las cargas de urbanización se materializa en una finca resultante de nueva creación ubicada en la manzana 8, de modo que, en este Texto Refundido, existen dos fincas resultantes en la manzana 8, a diferencia de lo acaecido en versiones anteriores en que solo había una.

La trascendencia de este cambio se puede apreciar en las tablas de correspondencias de las fincas adjudicadas al Ayuntamiento y de las adjudicadas al Agente Urbanizador, sin que tengan trascendencia con respecto al resto de adjudicatarios de las fincas de reemplazo.

Para los propietarios de suelo, que por la escasa cuantía de sus derechos no puedan recibir su adjudicación sobre parcela, la modalidad de pago resulta irrelevante, toda vez que la indemnización sustitutoria a metálico, contemplada en el presente Proyecto, les exime del pago de costes de urbanización. Pese a ello, es lo cierto que, algunos de los propietarios incluidos en este grupo han solicitado el pago de la retribución al urbanizador en metálico. En este caso, cabían dos opciones. La primera, considerar que, puesto que quienes reciben adjudicación en metálico, no están obligados a costear la urbanización, ni, por tanto, a retribuir al Urbanizador, no existiendo la obligación principal carecería de sentido, la aportación de garantía alguna que, por este motivo les debería ser reintegrada. Es la situación más frecuente. La segunda de las opciones, consistía en estimar que la presentación de la garantía era una manifestación de voluntad de continuar en el proceso urbanizador, de tal modo que se ha procedido a la adjudicación en proindiviso del derecho que les correspondiera, por así haberlo solicitado.

En cuanto a los **criterios de adjudicación**, su aplicación parte de lo establecido en el artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana, esto es, del respeto a los criterios de superposición y proximidad, en la medida de lo posible, sin perjuicio de que en el caso de los pequeños propietarios, cuyo derecho no alcanza parcela mínima dichos criterios son imposibles de cumplir para todos ellos, puesto que estando cada una de las fincas aportadas que dan lugar a la adjudicación del condominio en sitios distintos, no puede aplicarse el criterio de superposición para todas ellas.

En segundo lugar, la densidad media de edificabilidad privada sobre las parcelas es muy elevada, lo que determina que para la adjudicación independiente de una finca de resultado se requiere la propiedad de una finca aportada de dimensiones muy elevadas, a la vista de la media de las propias fincas aportadas. De primar el criterio de proximidad de forma indiscriminada, algunos grandes propietarios consumirían las manzanas en que se ubican las parcelas con inferior dimensión, de modo que, "condenarían" a otros pequeños propietarios a la indemnización sustitutoria de la adjudicación.

Para resolver este problema se ha considerado preferible potenciar el criterio de adjudicación a los propietarios, mediante la concentración de los derechos procedentes de sus fincas aportadas, para que continúen en el proceso urbanizador todos aquellos propietarios que así lo deseen, minimizando, en lo posible, los supuestos de indemnización sustitutoria a metálico, utilizando además para ello parcelas que requieren menor derecho urbanístico para su

adjudicación al aplicarse coeficientes de ponderación por estar destinadas a uso residencial de viviendas sometidas a régimen de protección pública.

Con carácter subsidiario, se propone la utilización de técnicas de adjudicación con exceso/defecto de aprovechamiento con indemnización sustitutoria a metálico, que quedará reflejada en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa. Los derechos procedentes de las fincas registrales que por la escasa cuantía de su derecho salen a metálico de la Reparcelación han sido, en parte, distribuidos entre los adjudicatarios de fincas resultantes, tratando de completar así el derecho necesario para la adjudicación de parcela independiente o, en su caso, para evitar incrementar el número de integrantes del condominio que se forma sobre la finca de resultado, en los restantes casos, la adjudicación se ha producido a favor del Agente Urbanizador que sufraga las referidas indemnizaciones.

A este mismo objetivo contribuyen las exigencias contenidas en el art. 174 de la Ley 16/2005 en lo relativo a la disminución (o al menos, al no incremento) del número de integrantes de los solares adjudicados en régimen de proindivisión (párrafo 6), y en lo relativo a las técnicas que permiten reducir dicho número facilitando la salida extrajudicial a las situaciones de condominio mediante mutuos requerimientos por medio de los que, los condueños, se compelen recíprocamente a la compraventa de sus participaciones indivisas (párrafo 7) in fine. Dicha posibilidad se explicita en el cuerpo de las notificaciones que se entregan a los propietarios y en los edictos y anuncios que se publican. Asimismo, se incluye en las notificaciones, anuncios y edictos, información relativa a la posibilidad de solicitar la adjudicación en proindiviso junto con otros propietarios dentro del periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

La adjudicación que reciben los propietarios, en aplicación de lo previsto en el art. 174.1 de la Ley se reduce en el porcentaje de equivalencia para aquellos propietarios que optan por abonar la retribución al Urbanizador en especie mediante minoración de parte de su derecho, lo que exige la aplicación del **coeficiente R, fijado por el Acuerdo de 28 de febrero de 2.003 en 0,2115, ajustado al importe de cargas de urbanización que consta en la cuenta de liquidación provisional.**

El equipo redactor solo ha constatado la existencia de dos actividades a valorar, aun cuando si construcciones y algún elemento de arbolado. Su valoración consta en las tablas del Proyecto.

Tratándose de suelo urbanizable, el aprovechamiento tipo y el subjetivo no son coincidentes. La diferencia o excedente de aprovechamiento se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, y el resto, será objeto de distribución entre toda la superficie de suelo que tenga derecho a adjudicación de aprovechamiento. En este punto, se hace constar que,

por el Ayuntamiento de Valencia se ha autorizado la materialización de determinada reserva de aprovechamiento en esta reparcelación. Se trata de un suelo urbano de uso dotacional, colindante con el ámbito de la actuación y cuyos titulares lo son también de una finca aportada a esta reparcelación. La materialización de esta reserva de aprovechamiento se efectúa con cargo al excedente de aprovechamiento, de modo que los titulares de la reserva de aprovechamiento, adquieren dicho excedente por compensación en los términos previstos por el art. 172 de la Ley Urbanística Valenciana. El mismo tratamiento reciben los suelos afectados por el Convenio para la obtención de los terrenos en que se ubicaba el Pabellón Marcol que se aportan como suelos exteriores, proponiéndose en el Proyecto la adjudicación de las dos fincas resultantes ubicadas en la manzana 6, tal y como se pactó en el indicado Convenio.

Otra porción del excedente de aprovechamiento es la que se compensa mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamiento que presenta ACTUACIONES VALENCIA SUR S.L., dando lugar a la adjudicación de las fincas resultantes 9.4 y 9.5.

Finalmente, el restante aprovechamiento procedente del excedente de aprovechamiento se propone adjudicarlo al propio Ayuntamiento de Valencia, si bien con la particularidad de que ha quedado reducido, como consecuencia de la aplicación del coeficiente de canje en que se concreta la retribución en especie de las cargas de urbanización, de modo que se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Valencia en las correspondientes fincas de resultado, si bien con la particularidad de no quedar afectas realmente al saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, al haber retribuido en especie las cargas de urbanización.

El resto de las fincas resultantes en que se concreta el excedente de aprovechamiento se propone adjudicarlas al Agente Urbanizador que había solicitado su adquisición en aplicación del Convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, previa la oportuna contraprestación económica, debiendo pronunciarse el Ayuntamiento sobre dicha enajenación y sobre la contraprestación económica al tiempo de adoptarse el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

CAPITULO V. FINCAS APORTADAS. DERECHOS Y BIENES.

5.1. Operaciones previas a la aportación de fincas al Proyecto de Reparcelación.

La determinación de las superficies de algunas de las fincas parcialmente incluidas que deben ser aportadas, implica, a su vez, la concreción de las superficies de suelo efectivamente afectadas lo que exige la realización de una serie de operaciones previas tendentes a la modificación de entidades hipotecarias, precisas para la formación de las fincas que han de ser aportadas a este Proyecto. Entre ellas y por su relevancia, debemos hacer referencia a las segregaciones de fincas que solo parcialmente se encuentran afectadas por la Unidad de Ejecución, de modo que se crea una nueva finca registral que recoge los derechos afectados. En otros casos, fundamentalmente, en los supuestos de fincas de titularidad dudosa, se hace necesario crear una finca aportada, con carácter instrumental, que recoja las superficies que son objeto de duda o litigio. Y, en la mayor parte de los casos, son diferencias de descripciones o de cabida de las fincas aportadas, resultado de la comprobación física.

En este sentido, será título suficiente el Acuerdo aprobatorio de la Propuesta de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 8 del Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Y, para que dicho pronunciamiento, pueda producirse en las debidas condiciones de seguridad jurídica, el Urbanizador, ha considerado conveniente que dichas operaciones previas se expliciten en el Anexo de Fincas Aportadas del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa y queden gráficamente representadas en los Planos del presente Proyecto.

5.2. Relación y valoración de las fincas aportadas.

El Anexo de "Fincas aportadas", está elaborado con una ficha para cada una finca registral aportada, con indicación de número de finca, titularidad, título, descripción registral e inscripción, cuya representación gráfica se contiene en el Anexo de Planos de este Proyecto. En las fichas descriptivas de las fincas aportadas se recogen las cargas y gravámenes, así como los titulares o beneficiarios de las mismas. La calificación de las mismas se produce en el seno de la Memoria del presente Proyecto en el capítulo correspondiente.

Para la determinación de derechos de cada finca aportada se tiene en cuenta su superficie (verificada la realidad física), en relación con el aprovechamiento subjetivo que le corresponda, obteniendo de este modo un

porcentaje de derechos en la Unidad de Ejecución, cuyo porcentaje constituye el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, una vez deducido, en su caso, la proporción de suelo que deba considerarse como retribución al Urbanizador, y verificado que el derecho restante permita la adjudicación sobre parcela.

No existe ponderación alguna que altere la valoración objetiva de los terrenos aportados, de modo que existe proporción directa entre la superficie aportada y el derecho reconocido. A estos efectos, se entiende por superficie aportada la derivada de la realidad física, comprobada para la elaboración del presente Proyecto, con independencia de las manifestaciones documentales. El tratamiento de los bienes de titularidad pública existentes en el ámbito del Sector, se expone seguidamente.

Se hace constar que, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, ha aceptado, para su aplicación en el presente Proyecto de Reparcelación, la materialización de derechos procedentes de reservas de aprovechamiento previamente concedidas, compensando de este modo el excedente de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución. También este derecho dispone de su ficha descriptiva, como si de una finca aportada se tratara.

Las comunidades de propietarios en situación de indivisión tendrán la consideración de propietario único, a menos que alguno de los condueños manifieste su oposición a ello de modo expreso. En este sentido, para el supuesto de que los diferentes copropietarios hayan efectuado diferentes opciones en cuanto a la forma de retribución al urbanizador, en la hoja de cálculo se les ha dado tratamiento diferenciado, lo que, puede alterar la distribución de cuotas del condominio correspondiente en las fincas resultantes, o, en su caso, la adjudicación independiente a los diversos condueños si su derecho alcanza para ello. A tal fin, se atribuirá la condición de representante de la comunidad a la persona física o jurídica que designen los copropietarios de mutuo acuerdo. Salvo oposición expresa de los condueños, el Proyecto propone adjudicar las cuotas indivisas de cada titular junto con los restantes derechos que pudiera ostentar extinguiendo, de este modo, el condominio.

En cuanto a los **bienes de titularidad dudosa y los bienes de titularidad litigiosa**, el Proyecto de Reparcelación Forzosa mantiene el criterio establecido en la Ley Urbanística Valencia, de modo que solo recibirían adjudicación de finca de reemplazo en el supuesto de que, una vez deducida la parte del derecho correspondiente a la retribución en especie al Agente urbanizador, el derecho restante permitiera la adjudicación de finca de reemplazo independiente que debería producirse fiduciariamente a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

Por esta razón, los bienes litigiosos y los de titularidad dudosa de escasa superficie, en general, no reciben adjudicación sobre parcela, sino indemnización sustitutoria de la adjudicación, que quedará consignada en la Caja General de Depósitos a disposición de quien acredite ser titular de las correspondientes parcelas. Se exceptúan de esta circunstancia dos fincas aportadas que corresponden a terrenos que, con anterioridad, incluso al inicio de las obras de la ronda perimetral ya estaban destinadas al uso como vía pública y que discurre desde la confluencia de la calle del Ingeniero Joaquín Benlloch y la Calle Isla Cabrera hasta el límite meridional del Sector. Llamativamente, estos terrenos no fueron expropiados por el Ministerio de Fomento para la ejecución de la Ronda, pese a lo cual no constan como de titularidad del Ayuntamiento de Valencia, ni de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (causahabiente del extinto Consell Metropolità de l'Horta). Por este motivo, los derechos de aprovechamiento correspondientes a todos estos terrenos, que en buena parte tienen titular registral diferenciado de estas Administraciones, aun cuando físicamente están destinados al uso como vía pública desde hace años, han sido adjudicados conjuntamente en una finca de reemplazo (una vez deducida la porción de aprovechamiento subjetivo correspondiente a la retribución al Agente Urbanizador en especie).

Otro aspecto importante del proyecto, viene constituido **por los bienes de titularidad pública**, integrados, básicamente, por las siguientes categorías:

- Camino integrados en la Red de Caminos Rurales desde tiempo inmemorial.
- Suelos de titularidad municipal en virtud de cesiones gratuitas efectuadas al tiempo o con motivo de la tramitación de expedientes de licencia.
- Suelo de titularidad municipal obtenido por expropiación.
- Bienes de aparente titularidad de otras Administraciones Públicas obtenidos por expropiación.

Todos ellos, tienen la consideración de bienes de dominio público. El Proyecto de Reparcelación aplica a los bienes de titularidad municipal del Ayuntamiento de Valencia, **obtenidos por cesión gratuita, en aplicación del art. 171 de la Ley Urbanística Valenciana, fueran sustituidos por las mayores cesiones producidas con cargo a esta Reparcelación.**

Por el contrario, el Proyecto considera que los bienes adquiridos por el Ayuntamiento de Valencia **en ejercicio de la potestad expropiatoria** tienen reconocido el aprovechamiento urbanístico en idénticos términos y condiciones que si fuesen bienes patrimoniales o de propios.

El criterio jurisprudencial manifestado en recientes sentencias del Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana que, seguidamente, se citan es coherente con el fijado en el art. 171 de la Ley Urbanística Valenciana.

Así ha ocurrido en la Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana nº 677, de 20 de mayo de 2.003, dictada en Autos del recurso 01/0634/99, en cuyo Fundamento Jurídico Tercero que, literalmente, transcribimos, expresamente se señala:

*"...**TERCERO.-** Que en relación al recurso contra el proyecto de Reparcelación aprobado por resolución de 14-1-00, procede desestimar el mismo, en cuanto al primer y tercer motivo esgrimidos, en tanto se sustentan en la misma fundamentación contemplada en el anterior F.D. reiterando que, el hecho de haber solicitado dos licencias sobre dos parcelas incluidas en esa delimitación disentida, no tiene repercusión alguna en el presente caso, tanto por los actos propios como por la circunstancia de que nada se ha resuelto y suspendida su tramitación, y será luego, cuando se resuelva, cuando, en su caso, podrá recurrirse su eventual denegación. Ahora bien en relación a esa alegación de la **indebida repercusión, a favor del Ayuntamiento, de los caminos de propiedad municipal para por éste obtenerse un derivado aprovechamiento y beneficio en la reparcelación practicada, esta practica resulta contraria a lo dispuesto en el art. 47.2º del Reglamento de Gestión, pues dicho precepto establece un principio general de subrogación real de las vías públicas existentes antes de la reparcelación, por aquellas otras que son consecuencia de la ejecución del plan; de manera que la administración urbanística solo tiene derecho a una compensación en terrenos edificables en el supuesto que la superficie de vías públicas resultantes de la reparcelación sean inferiores a las existentes antes de la ejecución. En cualquier otro caso, la inclusión en el acto reparcelatorio de caminos y sendas, distorsionan la realidad y provoca un desequilibrio, incrementando de forma ficticia las cargas del polígono. Debiendo además, hacer constar que la Administración no puede lucrarse a costa de bienes que son demaniales, no pueden constituir nunca un activo urbanístico, ni tener la consideración de fincas iniciales a los efectos reparcelatorios, y no habiéndose acreditado por la Administración demandada que las vías públicas resultantes de la Reparcelación sean inferiores a las existentes antes de la ejecución, procede, en tal aspecto, estimar el recurso...**"*

Estableciendo en el fallo que:

*"...Que estimando en parte los recursos contenciosos-administrativos acumulados interpuestos por "Urbem S.A," contra las resoluciones de 29-12-98 y 26-2-99, 14-1-00 y 21-7-00, del Ayuntamiento de Valencia, **debemos declarar y declaramos contrarias a derecho y anuladas las resoluciones 14-1-00 y 21-7-00, en cuanto al particular referido a considerar indebida la repercusión sobre la reparcelación aprobada del aprovechamiento urbanístico de un camino de propiedad municipal de 799 m2, sin condena en costas.**"*

Escasos días más tarde, el 28 de mayo de 2.003 el mismo órgano jurisdiccional dictó la Sentencia nº 751, en Autos del recurso contencioso-administrativo 01/3067/97. El acto administrativo impugnado era el Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 25 de Julio de 1.997 aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de S.U.P. nº 12 del P.G.O.U. de Valencia "Campanar Sur", en cuyo Proyecto había sido aplicado el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978, en su literalidad. El Fundamento Jurídico Cuarto de dicha Sentencia aborda la cuestión en los siguientes términos:

"...CUARTO.- *Manifiestan los demandantes que según el informe del Servicio de gestión Urbanística de 9 de julio de 1.997, en aplicación del artículo 47.3 del reglamento de gestión Urbanística, los suelos de dominio y uso público ubicados en el interior del Sector, con independiente del modo de su obtención, se han considerado sustituidos por las mayores cesiones que se efectúan por lo que esta superficie deberá repartirse entre los propietarios. El Ayuntamiento de Valencia hace suyos 16.657 m2 expropiados en 1.975 (Proyecto de Expropiación Forzosa de la Confederación Hidrográfica del Júcar – Ministerio de Fomento- Plan de defensa de Valencia contra las avenidas del rio Turia) cuando el titular del aprovechamiento no debía ser el Ayuntamiento, sino el Ministerio de Fomento, sin perjuicio de que los propietarios afectados hubieren solicitado la lógica reversión.*

En el Proyecto inicial presentado a trámite, el Ayuntamiento es considerado titular de las fincas 79, 82, 83 (camino) 85 y 88, expropiadas para la apertura de calles, colector, con una edificabilidad inicial de 14.119 m2/techo. La aplicación del art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística había venido siendo interpretado por el Ayuntamiento en el sentido de que, la sustitución de los bienes de dominio y uso público preexistentes por las mayores cesiones, implicaba que a la hora de distribuir el total aprovechamiento o edificabilidad de la Unidad de Ejecución (dividendo) entre los metros cuadrados de suelo aportados que tenían derecho a él (divisor), en este divisor no debía computarse los indicados bienes de dominio y uso público preexistentes, de tal modo que en esta hipotética división, el cociente o coeficiente unitario de edificabilidad por cada metro cuadrado de suelo, se veía incrementado para todos los propietarios. Con lo que el mayor aprovechamiento derivado del tratamiento de los bienes de dominio y uso público por aplicación del art. 47.3 del RGU fue distribuido a los titulares de suelo con derecho a aprovechamiento y entre ellos a los demandantes..."

Y concluye, en el fallo de la Sentencia, estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo en cuanto al reconocimiento de una mayor indemnización sustitutoria de adjudicación a fijar en ejecución de sentencia, y desestimándolo en cuanto a lo demás, lo que, en la práctica equivale al reconocimiento de la corrección del criterio aplicado y recogido en el fundamento jurídico que adjuntamos.

Finalmente, la misma Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana ha dictado, el 14 de julio de 2.003, la Sentencia nº 1.073, recaída en los recursos contencioso-administrativos acumulados 01/2537/1996 y 01/2989/1997. El acto impugnado era el ya citado Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 25 de Julio de 1.997. Y, en el Fundamento Jurídico Quinto, la Sentencia fija su doctrina:

*"...**QUINTO.**- A las alegaciones de la actora cabe señalar que, según la Administración, y ello no es discutido por las partes: La parcela mínima definida en el Plan Parcial tiene una edificabilidad de 2.566,40 m²t. En el Proyecto de Reparcelación Forzosa inicialmente presentado a trámite: En la Cuenta de Liquidación Provisional se hace constar: Finca aportada por los demandantes, nº 53; superficie neta de dominio privado 1979 m²; edificabilidad inicial total de 1.274,70 m²t, y en caso de haber tenido adjudicación sobre parcela deberían haber retribuido al urbanizador en especie mediante la cesión del porcentaje previsto en el Programa, 49,8234 %; y le hubieran correspondido una edificabilidad de 639,60 m²t, equivalente al 24,92% de la parcela mínima; correspondiéndole una indemnización sustitutoria de 15.096.241 ptas. Después de la STC de 20 de marzo de 1.997, que declaró la inconstitucionalidad del art. 154.2 del TRLS de 1.992, y recobrada su vigencia el art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978, la sustitución de los bienes de dominio y uso público preexistente por las mayores cesiones implicaba que el cociente o coeficiente unitario de edificabilidad por cada m² de suelo se veía incrementado para todos los propietarios; en el Proyecto de Reparcelación aprobado las fincas de titularidad pública aportadas nº 79, 82, 83, 85 y 88 con una total edificabilidad inicial de 14.119,8 m²t ya no reciben ese aprovechamiento, que fue distribuido a los titulares de suelo con derecho a aprovechamiento, reconociéndose a los demandantes una edificabilidad inicial de 146,3 m²t más que la considerada en el Proyecto presentado a trámite (su derecho se vio incrementado en el 11,4772%); la edificabilidad que le correspondía no alcanzaba el 50% de la parcela mínima; aumentándose la indemnización en 1.723.038 ptas...."*

Así en el Fallo, esta Sentencia afirmaba:

*"...1.- Que estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo 2989/97 interpuesto por contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 25 de Julio de 1.997 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del P.P. del Sector de SUP nº 12 del P.G.O.U. de Valencia "Campanar Sur", **Los declaramos contrarios a derecho, anulamos y dejamos sin efecto en el extremo relativo a la indemnización.** Reconocemos el derecho de los demandantes a ser indemnizados por el Ayuntamiento de Valencia a razón de 199,71 euros (33.229) por metro cuadrado de solar resultante que le hubiere correspondido..."*

Todas estas sentencias no hacen sino corroborar el anterior criterio de la Sala ya esbozado en la Sentencia 1.435 de 3 de Diciembre de 2.001,

recaída en Autos del recurso contencioso-administrativo 2.609/1996, cuyos fundamentos jurídicos Segundo y Tercero reproducimos seguidamente:

"...SEGUNDO.- Cómo sostiene la demandada en su contestación la cuestión sometida a debate es la de si, una vez efectuada la sustitución de los antiguos bienes de dominio y uso público por la misma superficie en los nuevos, obtienen o no aprovechamiento urbanístico los sobrantes en el supuesto de que hayan sido objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento.

La Administración demandada basa su posición en el tenor del Artículo 164.2 del Texto Refundido de la Ley, del Suelo de 1992, declarado inconstitucional y nulo por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1. 997 y que en consecuencia no puede ser de aplicación. En efecto, dicho precepto disponía que «cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso publico no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá ti la Adrninistración titular de aquellos», y que: «En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de Dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otros. Sí tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda en terrenos edificables».

*Para la Administración demandada la clave está en determinar que se entiende por cesión gratuita, equiparando los términos a los de cesión obligatoria y gratuita, y excluyendo del concepto los obtenidos gratuitamente, pero no de forma obligatoria, Y ello según la demandada en virtud del principio de igualdad de cargas, equiparando la posición de la Administración a los particulares, a los que se les reconoce derecho al aprovechamiento de sus bienes, hayan sido obtenidos o no por cesión gratuita. Sin embargo **ha de tenerse en cuenta en primer lugar que el artículo 154,2 del Texto Refundido de 1992, declarado inconstitucional, carece de precedente con rango de ley en la normativa anterior y tampoco se corresponde con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. En segundo lugar no puede equiparse la situación de los particulares a la de la Administración, pues los bienes de los particulares en ningún caso serán de dominio o uso publico, en cuyo supuesto no les podría corresponder la titularidad, y por otra parte la equiparación de la Administración con los particulares en la reparcelación queda perfectamente salvada, pues a los terrenos de propiedad privada: se les reconoce el mismo aprovechamiento que a los particulares, mientras que la técnica utilizada con los de dominio publico y uso publico, cuya aportación se imponen como carga a los particulares, es que constituirán aprovechamiento para la Administración Publica solo cuando los preexistentes superen en superficie a los nuevos procedentes del nuevo planeamiento. En consecuencia, cuando se dé el supuesto de que no se produce este exceso, lo único que existe es una carga para los particulares, que en su caso se verá minorada por la preexistencia de bienes de dominio publico, pero que en cualquier caso no supone para estos enriquecimiento alguno. Por ello, el que la Administración haya***

obtenido dichos bienes por cesión gratuita no obligatoria es indiferente a estos efectos, puesto que a la Administración en cualquier caso se le garantiza que se le ceden gratuitamente al menos los mismos bienes de dominio y suelo publico que ya tenía.

Por otra parte desde un punto de vista de interpretación literal y evidente, que si la norma, artículo 154.2 del Texto Refundido de 1992 hubiera querido decir en lugar de cesión gratuita «cesión gratuita y voluntaria" lo hubiera hecho. Declarado inconstitucional este precepto, no obstante hace que toda interpretación sobra el mismo sea meramente especulativa. puesto que su nulidad se deduce de dicha sentencia, al no tener el presente caso, la posible existencia de cosa juzgada que impediría la aplicación de la sentencia de 20 de marzo de 1997.

TERCERO, Queda pues por analizar si, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por RD 3288/1978, de 25 de agosto se puede llegar a mantener la tesis de la demandada. Dispone este precepto que «En todo caso deberá tener en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso publico anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a los resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables". El contenido de este precepto lejos de distinguir entre bienes de dominio y uso publico adquiridos por cesión gratuita y por cesión gratuita obligatoria, ni siquiera distingue entre bienes de dominio publico adquiridos por cesión gratuita o no gratuita. "

Aun cuando las citadas sentencias son previas a la presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación Forzosa, lo cierto es que el criterio jurisprudencial vertido en ellas continua vigente. El resumen de dicho criterio es el siguiente:

- A) Los bienes de dominio y uso público preexistentes se entienden sustituidos por las mayores cesiones, en aplicación del principio de subrogación real, lo que implica que por la aportación de tales bienes, las Administraciones titulares no reciben adjudicación de aprovechamiento urbanístico alguno en la reparcelación, salvo en el supuesto de que la superficie de bienes de dominio y uso público preexistentes fuera menor que la resultante de la reparcelación.
- B) La aplicación del art. 171.2 de la Ley Urbanística Valenciana, , supone que a la hora de distribuir el total aprovechamiento o edificabilidad de la Unidad de Ejecución (dividendo) entre los metros cuadrados de suelo aportados que tenían derecho a él (divisor), en este divisor no debía computarse los indicados bienes de dominio y uso público preexistentes, de tal modo que en esta hipotética división, el cociente o coeficiente unitario de edificabilidad por cada

metro cuadrado de suelo, se veía incrementado para todos los propietarios. Esta interpretación ha sido considerada correcta por el Tribunal Superior de Justicia en las Sentencias 751/2003 y 1073/2003 citadas.

Emitidas las Certificaciones de Dominio y Cargas por parte de los Sres. Registradores de la Propiedad de Valencia competentes, se han efectuado los oportunos ajustes en los Anexos correspondientes a los titulares registrales de las diversas fincas.

En todo caso, a la vista de las alegaciones, de los documentos aportados y, en particular, de la Certificación Registral de Dominio y Cargas que se expida por el Registro de la Propiedad, ha quedado definitivamente configurada la identificación de las fincas aportadas a la presente Reparcelación. Expresamente se indica que, respecto de aquellas fincas, cuyos datos registrales no constan se ha solicitado la expedición de certificación negativa a los efectos legales procedentes, para, posteriormente, operar su inmatriculación y posterior cancelación al tiempo de inscribirse el Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.3. Relación y valoración de los derechos reales y/o personales constituidos sobre las fincas aportadas.

En el presente Proyecto se ha considerado que los derechos y cargas sobre las fincas aportadas que sean compatibles con el Planeamiento Urbanístico a ejecutar, se declararán así por el Proyecto de Reparcelación Forzosa y en consecuencia, sus titulares, aunque no se les mencione en el Proyecto, se subrogarán y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Los derechos o cargas incompatibles con el Planeamiento se declaran como tales en el Proyecto de Reparcelación Forzosa, estableciéndose la indemnización pertinente. Su extinción se producirá por virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Las parcelas, que se encuentren gravadas con cargas y que, por la escasa cuantía de los derechos de sus titulares, no sean susceptibles de recibir adjudicación sobre parcela, se hace imprescindible notificar la iniciación del presente Proyecto a los titulares de derechos o eventuales acreedores, afectados por el mismo, a fin de evitar posibles situaciones de indefensión.

No consta, la existencia de **arrendamientos históricos**, si bien, en caso de que se acreditara la existencia de alguno, se considera de aplicación lo establecido en el art. 168.2.b) de la Ley Urbanística Valenciana, correspondiendo sufragar el importe y la pertinente indemnización por extinción de los mismos, a los propietarios de los bienes sobre los que recae la relación

arrendaticia, como posteriormente se expondrá con mayor detalle. Situación distinta se produce en relación con los arrendamientos rústicos y los urbanos, en los que el coste de su extinción corre a cargo de la comunidad reparcelatoria, en aplicación de lo indicado en el referido precepto y en el art. 173.3 LUV.

Tras un análisis detallado de los diversos supuestos de derechos reales y personales, así como de cargas y otros gravámenes existentes sobre las diversas fincas aportadas, se ha considerado que las que se detallan, seguidamente, son compatibles con el planeamiento, razón por la cual, sus titulares, aunque no se les mencionare expresamente en el apartado dedicado a la adjudicación de parcelas resultantes, quedarán subrogados realmente y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Son compatibles con el planeamiento y, por tanto serán objeto de traslado a las fincas de resultado en aplicación del principio de subrogación real, los siguientes derechos reales y personales:

- a) Las afecciones fiscales, ya sean de carácter meramente cautelar o referidas a una liquidación.
- b) Los embargos, anotaciones preventivas y otras medidas cautelares que pudieran pesar sobre las fincas aportadas.
- c) Las Hipotecas, condiciones resolutorias de compraventa y otros derechos reales de garantía.
- d) Los usufructos vitalicios.

La compatibilidad con el Planeamiento, se entiende sin perjuicio de la concreta situación de la finca, en el sentido de que si la finca, afectada, por la escasa cuantía de su derecho no da lugar a adjudicación sobre parcela, la carga debe extinguirse, quedando consignada la cantidad en que consiste la indemnización sustitutoria de adjudicación a resultas del eventual Acuerdo o resolución del órgano competente, como, por ejemplo, ocurre con el embargo que afecta a la finca aportada nº 64 del presente Proyecto de Reparcelación.

En este punto debe hacerse una breve mención a las hipotecas que gravan las fincas aportadas de PROMOCIONES HABITAT S.A.. Dichas hipotecas habían accedido al Registro de la Propiedad con posterioridad a la expedición de la certificación registral de dominio y cargas por lo que no constaban entre las cargas que gravaban las fincas aportadas del Proyecto de Reparcelación Forzosa. Sin perjuicio de lo expuesto, cuando se ha tenido conocimiento de su existencia se ha actuado en consecuencia de modo que las entidades financieras acreedoras del crédito hipotecario fueron objeto de notificación dentro del pasado trámite de audiencia.

Sin embargo, con posterioridad, se ha tenido conocimiento de sendos autos que con posterioridad a haberse alzado la situación concursal que afectaba a PROMOCIONES HABITAT S.A. autorizan la cancelación de la referida

hipoteca. En cualquier caso, procede mantener como interesadas a las referidas entidades financieras, pero no es necesario pronunciamiento alguno sobre las citadas hipotecas, toda vez que, o bien por su compatibilidad serían trasladadas a las fincas de reemplazo o, por el contrario, serían objeto de cancelación formal con motivo de la presentación del Proyecto de Reparcelación Forzosa en el Registro de la Propiedad por tratarse de cargas posteriores. La existencia de los Autos judiciales dictados en el procedimiento concursal autorizando la cancelación expresa de dichas hipotecas, simplifica la cuestión, puesto que no solo se trata de una carga posterior a la expedición de la certificación registral de dominio y cargas que no tendría porque ser tenida en cuenta en la reparcelación; sino que además, carece de relevancia al estar autorizada judicialmente su cancelación. El Proyecto por tanto se limita a respetar formalmente los derechos y garantías de los acreedores hipotecarios, sin prejuzgar la existencia y alcance de su derecho, aun cuando, como ya se ha expuesto, dicho alcance es irrelevante a los efectos de la presente reparcelación.

Tampoco consta la existencia de **usufructos vitalicios**. Caso de existir alguno, su valoración se produciría por aplicación de las normas del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre. La liquidación de este derecho, grava, de conformidad con el art. 168.2.b) de la Ley Urbanística Valenciana, únicamente al titular de la finca sobre la que recae.

Por el contrario se ha considerado que son incompatibles con el planeamiento las restantes situaciones jurídicas que pudieran plantearse, si bien, de la información registral obrante en nuestro poder no resultan otras situaciones jurídicas que las expresadas en las fichas descriptivas de las fincas aportadas.

En cuanto a las **servidumbres rústicas**, se ha considerado que su extinción no deriva del planeamiento, sino de la desaparición de los predios dominantes y sirvientes, o más específicamente, en el caso de las servidumbres de paso (peatonal o de carro, e incluso de desagüe) del cumplimiento de las condiciones pactadas "ínter partes" para su extinción, razón por la cual, y para el supuesto de que existiera alguna, se ha considerado que, no son indemnizables, y por tanto no existirá reflejo alguno de la extinción en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto.

Debe hacerse, asimismo, mención de las **notas marginales de afección a determinadas obligaciones de tipo fiscal** que puedan aparecer en la Certificación Registral de Dominio y Cargas, ya que otras, serán objeto de cancelación al tiempo de expedirse dicha Certificación. Por este motivo, en cuanto sea expedida la Certificación registral, se producirá notificación a la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo para que manifieste lo que a su derecho convenga, en el bien entendido de que las afecciones que pesen sobre

fincas que den lugar a adjudicación sobre parcela serán trasladadas mediante subrogación real y pasarán a gravar las fincas o cuotas indivisas provenientes de las fincas aportadas gravadas. Por el contrario, las afecciones que deban extinguirse, por extinguirse, asimismo, las fincas que las soportan deben serles comunicadas a los efectos procedentes, y en todo caso, pagado, consignado o avalado su importe, con carácter previo a la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, a estos efectos debe reiterarse que en el supuesto de extinción de parcelas e indemnización sustitutoria a metálico de sus titulares, el abono de la indemnización quedará condicionado a la conformidad que exprese el acreedor, en este caso, la Hacienda Pública, a fin de evitar perjuicios a ésta. Por ello, aprobado que sea el Proyecto, debe notificarse el Acuerdo a la Consellería de Economía y Hacienda de la Generalidad Valenciana a los efectos oportunos.

5.4. Relación y valoración de edificaciones, obras plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

En relación con este particular, el Proyecto ha aplicado el criterio legal, según el cual las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo a la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa en concepto de gastos de urbanización.

Asimismo, se ha considerado que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

La tasación de estos elementos se efectúa en el propio Proyecto de Reparcelación Forzosa, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa, de tal modo que las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación Provisional, en su caso, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización, de proyectos y de gestión.

Por tanto, sólo los bienes que deben desaparecer como consecuencia de la ejecución del planeamiento y que preexistían a él pueden ser objeto de indemnización, con las siguientes limitaciones:

a).- Sólo son indemnizables aquellas construcciones o edificaciones que, existiendo al tiempo de ejecución del planeamiento, tienen algún valor residual. Por tanto, si existían al tiempo de la aprobación del planeamiento y ya no existen en la actualidad es evidente, que su extinción no se debe a la ejecución del planeamiento y no deben ser indemnizadas.

Por otra parte, el coste de demolición de aquellas indemnizaciones que hubieran sido declaradas en ruina, y por tanto, debieran haber sido demolidas con anterioridad a la ejecución del Planeamiento y no lo han sido, podrá ser íntegramente repercutido en la Cuenta de Liquidación Provisional del propietario de las mismas.

b).- En todo caso, es obvio que sólo son indemnizables las edificaciones, construcciones, instalaciones y actividades amparadas por la legalidad, es decir que gocen de la correspondiente licencia.

El Anexo de Tablas y Cuenta de Liquidación, en su cuadro denominado "Cuenta de Liquidación Provisional", recoge la relación de las fincas aportadas sobre las que recae alguna de ellas, así como la declaración de su incompatibilidad con el planeamiento y la valoración de la correspondiente indemnización.

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

CAPITULO VI. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

Como ya se ha expuesto, tras la aplicación de los coeficientes de ponderación por razón de usos y tipologías edificatorias, se ha obtenido la valoración homogeneizada, medida en unidades de aprovechamiento o unidades de edificabilidad homogeneizada, para todo el aprovechamiento resultante en la Unidad de Ejecución. Sin embargo, para la adjudicación de las parcelas, se producirá la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación, en relación con los usos de las parcelas resultantes. La cuota definitiva de participación de cada propietario en los beneficios y cargas del planeamiento en esta Unidad de Ejecución, guarda relación directa con el derecho de que resulte titular en virtud de la adjudicación de parcelas resultantes.

El Anexo denominado "Fincas resultantes", está confeccionado con una ficha para cada una de las fincas resultantes, que incluye la descripción hipotecaria de las fincas de reemplazo con expresión de sus circunstancias urbanísticas y con indicación de si existe alguna carga o gravamen real que les afecta y se ha trasladado desde las fincas aportadas.

La ficha descriptiva de las fincas resultantes, asimismo incorpora la afección real que grava las fincas de resultado en los supuestos de que esta afección exista. La correspondencia entre las fincas aportadas y las resultantes, integrará, también el contenido de estas fichas, en un doble sentido. En primer lugar, para permitir el control urbanístico al Ayuntamiento, mediante la comprobación de la procedencia de los derechos que dan lugar a la adjudicación. En segundo lugar, en columna diferenciada los datos son tratados, de tal modo que se establece la correspondencia real entre fincas aportadas y resultantes, de tal modo que queda determinado que fincas de reemplazo se subrogan realmente en las aportadas, a los efectos de permitir el traslado de cargas procedentes de las fincas aportadas que no hayan sido extinguidas como consecuencia de la aprobación del Planeamiento.

En el conjunto de las fincas resultantes existen dos peculiaridades, marcadas por condicionantes previos al propio Proyecto de Reparcelación. Nos referimos, en primer lugar, a las consecuencias del tratamiento dado al edificio preexistente en la prolongación de la calle del Ingeniero Joaquín Benlloch, que se decía excluido de la actuación en el Plan Parcial, si bien en los planos de ordenación la exclusión solo era parcial. Como ya se ha indicado la solución ha sido atender al concepto de modo que la exclusión del edificio se produce en su totalidad, lo que implica una alteración del área reparcelable que queda reducida. Pero no es esta la única consecuencia, ya que, por este motivo, tampoco es posible materializar el total aprovechamiento previsto por el Plan, de

modo que el aprovechamiento objetivo que es objeto de equidistribución en este Proyecto de Reparcelación ha debido ser ajustado según se puede apreciar en las Tablas del Proyecto.

Finalmente, el mantenimiento de la edificación deja una finca resultante de uso terciario, colindante con ella con un contorno irregular que impide su subdivisión, por cuanto ello podría dar lugar a una parcelación que no cumpliera los requisitos de parcela mínima edificable. A tal fin, el Proyecto ha procurado proponer la adjudicación del resto de manzana de uso terciario a un solo propietario.

Pero la completa solución del problema planteado, a la vista de la realidad y de que las plantas bajas del edificio central de los tres situados en la prolongación de la calle del Ingeniero Joaquín Benlloch, tenían su acceso, también a través de la parte trasera ha sido la de tratar de respetar la situación preexistente, de modo que no solo no se afecta a la edificación físicamente, sino que tampoco existe incidencia jurídica, al conservarse el acceso posterior referido.

Y una vez resuelto que el edificio preexistente no sufren incidencia negativa alguna procedente del Planeamiento que se ejecuta, deben resolverse las incidencias negativas para el Proyecto que se concretan en dos. La primera, referida a la modificación del aprovechamiento objetivo de la actuación que, habida cuenta de su menor entidad, no afecta sustancialmente al aprovechamiento subjetivo de los propietarios. La segunda, consistente en que las plantas bajas preexistentes no llegan al vial posterior que, ahora debería proporcionarles el acceso, de modo que el acceso posterior que se mantiene exige establecer a favor de dichas plantas bajas una servidumbre de paso de personas y vehículos, en superficie, sobre la finca colindante, que, en consecuencia, queda gravada con tal derecho real y por tanto, minorada en su valor en comparación con las demás fincas de resultado.

Tratándose de una limitación impuesta por la ejecución de planeamiento y por la propia legislación vigente (como consecuencia del tratamiento jurídico que reciben los edificios consolidados preexistentes) no es razonable que dicho gravamen recaiga exclusivamente sobre el adjudicatario de la finca resultante, por lo que el Proyecto de Reparcelación ha valorado dicho derecho real de servidumbre y lo ha considerado una carga a repercutir entre todos los propietarios de suelo del Sector, que, de este modo, indemnizan el perjuicio o menor valor de la finca resultante gravada.

La segunda peculiaridad, se presenta en la finca resultante 11.1 del Proyecto de Reparcelación Forzosa y deriva del hecho de que el planeamiento no tuvo en cuenta que por el subsuelo de dicha finca (en su extremo occidental) discurría una potente infraestructura de saneamiento que debe permanecer en su actual ubicación. El hecho de que la parcela 11.1 se adjudique a un único

titular y las propias dimensiones de la parcela, permiten afirmar que, este hecho, no constituye impedimento para que pueda materializarse la totalidad del aprovechamiento urbanístico que tiene atribuido, pero es lo cierto, que constituye una limitación al pleno dominio que afecta a los usos posibles en superficie y, muy en concreto, a los usos posibles en subsuelo. La servidumbre constituida en ejecución del planeamiento y en el presente Proyecto de Reparcelación se ha hecho constar en la ficha descriptiva de la correspondiente finca resultante, dando lugar a una indemnización a favor de la adjudicataria que se incorpora a la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

La tercera incidencia se produce en la manzana 14, en donde la coexistencia de diversas fincas resultantes determina, la existencia de parcelas de reducida cabida, provocando una considerable dificultad en la aplicación de las normas urbanísticas en particular en lo que se refiere a la distancia entre edificaciones a los retranqueos respecto del límite de parcela.

En efecto, la alegación de los adjudicatarios de la finca resultante 14.1.3. durante el segundo periodo de información pública fue objeto de informe favorable por el Servicio de Gestión urbanística, determinando la modificación de la configuración de las fincas resultantes ubicadas en dicha manzana, en el sentido de que todos los lindes entre fincas resultantes son ahora perpendiculares a la fachada a la ronda Sur. Correspondiendo la parcela occidental de la manzana 14 al grupo de propietarios que había formulado alegaciones, y la oriental a URBEM S.A.. Las fincas que se propone adjudicar a PROMOCIONES HABITAT S.A, MALILLA 2000 S.A. y CALVIGA S.A., de una parte,. y a VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A., de otra, se sitúan en la parte central de la manzana, pero la nueva disposición determina que haya que ajustar ligeramente la cabida de una de ellas para que puedan cumplir con las determinaciones exigidas por el planeamiento para considerar que son parcelas mínimas edificables, no solo porque cumplan con los requisitos de fachada mínima, entre todos, sino también, porque sustantivamente, la edificabilidad que el planeamiento ha previsto, quepa, efectivamente en el interior de la parcela.

De modo que en la manzana 14, en el plano estrictamente jurídico, encontramos que PROMOCIONES HABITAT S.A. (y todas las empresas accionistas de la mercantil MALILLA 2000 S.A. y VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A. han alcanzado un acuerdo de medianería que grava recíprocamente ambas fincas y que tiene por objeto asegurar el cumplimiento de las determinaciones exigidas para una parcela mínima edificable. El Acuerdo, básicamente consiste en alinear sus respectivas edificaciones sobre el linde común, de modo que quede salvada la exigencia de distancia a lindes que establece el Plan Parcial. Por su relevancia y en aras de la seguridad jurídica el acuerdo ha sido transcrito en las fincas descriptivas de ambas fincas resultantes, por entender que tiene trascendencia real, solicitándose de forma expresa su inscripción en el Registro de la Propiedad para el momento en que se presente, para su inscripción el

Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Otras modificaciones se producen en cuanto al número de fincas adjudicadas, por cuanto las fincas resultantes que el Proyecto de Reparcelación Forzosa proponía adjudicar a PROMOCIONES HABITAT S.A. han quedado configuradas tal y como dicha mercantil ha solicitado, para de este modo, ajustar la configuración de tales fincas resultantes a los acuerdos que ha alcanzado con otras mercantiles para la transmisión de parte de las parcelas en las que se materializa el aprovechamiento correspondiente a las fincas aportadas de su propiedad. Este cambio, no obstante, producido después del segundo periodo de información pública no afecta a terceros, por lo que no exige la práctica de notificación alguna.

También en cuanto al número de fincas resultantes, debe resaltarse el hecho de que, así como inicialmente la manzana 8 se adjudicaba como una sola finca de resultado; como consecuencia de la elección de la modalidad de retribución en especie de las cargas de urbanización por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, se ha producido la adjudicación de dos parcelas en la indicada manzana, en una de las cuales se concentra la edificabilidad procedente de la indicada retribución en especie.

En este punto se hace necesario aludir a la circunstancia relativa a los centros de transformación y que ha dado lugar al pronunciamiento contenido en el informe del Servicio de Proyectos Urbanos que se adjunta al presente TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. El criterio seguido es que los centros de transformación que recaen en suelo público son de titularidad municipal, aun cuando deban ser operados por la compañía suministradora correspondiente. Tal y como ya se indicara en anteriores versiones del Proyecto de Reparcelación Forzosa, no se adjudican en finca independiente para no generar la apariencia de falta de correspondencia directa entre las superficies de uso dotacional previstas en el planeamiento y las que son objeto de adjudicación en virtud del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Las parcelas destinadas a Centros de Transformación que se ubican en fincas resultantes privadas son once en total y se adjudican al Excmo. Ayuntamiento de Valencia. La aparición de tres nuevos centros de transformación reduce la superficie susceptible de edificación privada, no obstante esta circunstancia tan solo afecta a fincas adjudicadas al Agente Urbanizador o a sus socios, no afectando, en consecuencia el derecho de terceros propietarios de suelo.

CAPITULO VII. ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

7.1. Criterios para la adjudicación.

En este punto, el Proyecto se remite a lo preceptuado en la Ley Urbanística Valenciana, si bien, como se ha indicado con anterioridad, se ha tratado de potenciar la adjudicación independiente de parcelas a un único titular, evitando la generación de situaciones de proindivisión que dificultan el desarrollo urbanístico efectivo y la ejecución material de Proyectos, salvo en los casos expresos que han sido solicitados al Agente Urbanizador por un grupo de propietarios.

De otro lado, debemos recordar en este punto los criterios derivados de los condicionantes previos y externos de este Proyecto de Reparcelación Forzosa que, por haber quedado expuesto al Capítulo IV de esta memoria, no serán reproducidos en aras de la brevedad.

Los criterios de adjudicación en una Reparcelación Forzosa, deben cumplir lo regulado en el art. 174 de la LUV, a cuyo tenor literal nos remitimos, en aras de evitar innecesarias reiteraciones.

7.2. Adjudicaciones.

Existen en el presente proyecto un total de 72 fincas adjudicadas de las que 22 son de dominio público y 39 de titularidad privada. Las restantes 11 fincas resultantes corresponden a los centros de transformación previstos en el Proyecto de Urbanización que se adjudican al Ayuntamiento de Valencia para su eventual y futura cesión a las empresas suministradoras, como consecuencia de la suscripción de los oportunos convenios. Se hace constar que la numeración de las fincas resultantes en que se ubican los centros de transformación no es consecutiva, ya que respeta la designación contenida en el Proyecto de Urbanización de los trece centros de transformación que se utilizan para la distribución de la energía eléctrica. Sin embargo, dos de los centros de transformación quedan fuera del área reparcelable y tres se sitúan en suelo público y por eso solo son once las fincas resultantes destinadas a centros de transformación que, al conservar la numeración contenida en el Proyecto de Urbanización, determinan que la denominación de las fincas no sea consecutiva.

Tras la aplicación del complejo proceso de reparcelación, las adjudicaciones y la procedencia de los correspondientes derechos se explica

detalladamente en la Tabla que se adjunta al dorso de la ficha descriptiva de cada finca de resultado.

7.3. Cargas que gravan las fincas y que tienen su origen en el proceso reparcelatorio.

Las fincas resultantes de la Reparcelación adjudicadas a propietarios que haya abonado al Urbanizador su retribución en especie, quedan exentas de esta afección. Del mismo modo la afección real quedará reducida en idéntica cantidad en que conste la existencia de garantía real o financiera bastante prestada por los propietarios de suelo que abonen al Agente Urbanizador su retribución en metálico. (art. 180.2.C) de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana).

Como singularidad digna de ser resaltada debe hacerse mención a la finca resultante 7.1 gravada con una servidumbre de paso a favor de la finca registral 42.613, inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia número 12 al tomo 1.266 folio 40, es decir, a favor de la planta baja del edificio colindante por el Oeste que queda fuera del área reparcelable, según se ha explicado con mayor detalle en otro apartado de la Memoria.

Asimismo, el Proyecto de Reparcelación Forzosa incorpora la descripción de la servidumbre de acueducto que afecta a la finca resultante nº 11 , como consecuencia de que el Plan Parcial sitúa dicha manzana de tal modo que se superpone en parte con el trazado del colector de evacuación de aguas residuales preexistente. La afección no impide que en la manzana pueda concretarse la edificabilidad prevista, pero condiciona la utilización del subsuelo, lo que ha sido objeto de la oportuna valoración económica, en concepto de indemnización que minorra el saldo de afección de dicha finca resultante a la cuenta de liquidación provisional, y, por otra parte, incrementa el total importe de las cargas de urbanización que se repercute a todos los propietarios.

También incorpora la servidumbre de medianería entre las parcelas adjudicadas a PROMOCIONES HABITAT S.A. y VALLEHERMOSO en la manzana 14, establecida de mutuo acuerdo entre las partes.

CAPITULO VIII. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

Practicadas todas las operaciones integrantes de la presente Reparcelación Forzosa, deben cuantificarse la totalidad de derechos y obligaciones de contenido económico que afectan a los titulares de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, y a cuyo cumplimiento quedan afectas las parcelas resultantes adjudicadas respectivamente.

En este particular, es preciso remarcar una cláusula de cierre del Proyecto en coherencia con todo lo expuesto.

Así, dado que, en sentido técnico estricto, no existe litigio alguno en relación con la titularidad o deslinde de bienes situados en el interior de la Unidad de Ejecución, si a posteriori, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, se iniciara algún litigio relativo a la titularidad de los referidos bienes o fincas aportadas, con el resultado de declararse titularidad distinta de la considerada en el presente Proyecto (dada la permanencia de las adjudicaciones) la modificación de la Cuenta de Liquidación Provisional que habría de operarse afectaría con carácter exclusivo a aquellos propietarios de suelo a quienes se les ha considerado adjudicatarios, modificaciones que, en su caso, deben quedar reflejadas en la cuenta de liquidación definitiva de este Proyecto.

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

CAPITULO IX. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

En las tablas que se incorporan al proyecto y que figuran como Anexo del mismo, aparecen reflejadas la identificación de fincas y titulares, los derechos de aprovechamiento, la cuantificación y tasación de bienes y derechos, la cuenta de liquidación provisional, la retribución del Agente Urbanizador, así como las adjudicaciones en aprovechamiento e indemnizaciones correspondientes a los bienes y derechos que se extinguen en ejecución del planeamiento.

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

CAPITULO X.- ASIGNACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS POR CADA FINCA RESULTANTE

En los informes emitidos por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo se ha requerido la indicación expresa del número de viviendas asignado a cada una de las fincas de resultado, a cuyo efecto se adjunta, la siguiente tabla descriptiva.

MANZANA M.1 (LIBRE) 17.028 m2t.

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.1.1	47 uds.
M.1.2	18 uds.
M.1.3	26 uds.
M.1.4	16 uds.
M.1.5	22 uds.
M.1.6	14 uds
TOTAL	143 Uds. libres

MANZANA M.5 (LIBRE) 553,50 m2t **(V.P.) 6.754,50 m2t**

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.5.1	25 uds. - v.p.
M.5.2	25 uds.- v.p.
M.5.3	10 uds. - v.p. 5 uds. - libre
TOTAL	60 uds. v.p. 5 Uds. libre

MANZANA M.8 (LIBRE) 12.613,00 m2t.

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.8.1.	47 uds.
M.8.2	57 uds.
TOTAL	104 Uds. libres

MANZANA M.6 (V.P.) 10.507,00 m2t.

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.6.1.A	46 uds.
M.6.2	47 uds.
TOTAL	93 Uds.- V.P.

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

MANZANA M.13.2 (Libre)**12.812,50 m2t.**

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.13.2.1	48 uds.
M.13.2.2	59 uds.
TOTAL	107 Uds. libres.

MANZANA M.13.1 (V.P.)**12.812,50 m2t.**

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.13.1.1	64 uds.
M.13.1.2	50 uds.
TOTAL	114 Uds.- V.P.

MANZANA M.12.2 (Libre)**18.132,00 m2t.**

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.12.2.1	51 uds.
M.12.2.2	44 uds.
M.12.2.3	56 uds.
TOTAL	151 Uds. libres.

MANZANA M.12.1 (Libre)**18.132,00 m2t.**

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.12.1.2	58 uds.
M.12.1.1	48 uds.
M.12.1.3	45 uds.
TOTAL	151 Uds. libres.

MANZANA M.11.1 (Libre)**50.063,00 m2t.**

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.11.1	417 uds.
TOTAL	417 Uds. libres.

MALILLA 2.000 S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

MANZANA M.12.3 (LIBRE)

56.725 m2t.

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.12.3.1	90 uds.
M.12.3.2	71 uds.
M.12.3.3	113 uds.
M.12.3.4	134 uds.
M.12.3.5	64 uds.
TOTAL	472 Uds. libres

MANZANA M.14.1 (V.P.)

32.259,00 m2t.

Nº Parcela	Nº Viviendas
M.14.1.1	50 uds.
M.14.1.2	50 uds.
M.14.1.3	51 uds.
M.14.1.4	136 uds.
TOTAL	287 Uds. -V.P.

• **TOTAL Nº DE VIVIENDAS:**

554-----V.P.
1.550-----LIBRES

2.104 TOTAL

• **RATIOS M2/VIVIENDA:**

V.P.-----112,50 m2/vivienda
Libre-----120,0380645 m2/vivienda

Valencia, 25 de Abril de 2.011

Fdo.: Oscar Terrassa Sales
Arquitecto

Fdo.- José Cardona Baixauli
Abogado

Fdo.- José M. Pastor Zacarés
Abogado