

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
***ENTORNO PISCINA OLÍMPICA***



**MEMORIA**



## ÍNDICE

### ÍNDICE

#### I. MEMORIA.

0. PRELIMINAR. TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA .....	1
1. CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN .....	1
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE .....	3
3. IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES DE DERECHOS .....	7
4. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS .....	7
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS .....	9
6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....	10
7. VALORACIONES .....	10

#### II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO

(en Tomo aparte)

#### III. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

(en Tomo aparte)

#### IV. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE, DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPATIBLES, Y DE OTROS DERECHOS INDEMNIZABLES.

(en Tomo aparte)

#### V. MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

(en Tomo aparte)

#### VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. CUADRO RESUMEN DE DATOS AGRUPADOS POR PROPIETARIOS.

#### VII. PLANOS

Plano P-1. Situación .....	Escala 1/15.000
Plano P-2. Estado actual. Topografía .....	Escala 1/1.000
Plano P-3. Estado actual. Usos y edificaciones existentes.....	Escala 1/1.000
Plano P-4. Ordenación vigente. Plan de Reforma Interior de Mejora Entorno Piscina Olímpica. Plano P2. Régimen Urbanístico ...	Escala 1/1.000
Plano P-5. Fotografía Aérea .....	Escala 1/1.000
Plano P-6. Fincas aportadas.....	Escala 1/500
Plano P-7. Parcelas adjudicadas .....	Escala 1/500
Plano P-8. Superposición Fincas aportadas y Parcelas adjudicadas .....	Escala 1/500



## ÍNDICE



**MEMORIA****I. MEMORIA.****0. PRELIMINAR. TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA.**

Durante el período de exposición pública se presentaron 30 escritos de alegaciones. Como resultado del análisis de las citadas alegaciones, y atendiendo a la nueva documentación aportada por los alegantes, se ha procedido a introducir una serie de rectificaciones en el Proyecto de Reparcelación, que se pueden agrupar en dos aspectos fundamentales:

- a) El aumento del valor total de las indemnizaciones, como consecuencia de la admisión y modificación de elementos que deban destruirse, y de otros derechos indemnizables. En concreto, se rectifican las indemnizaciones por construcciones existentes, por extinción de arrendamientos, por cese de actividades, y por obras de urbanización compatibles con la actuación.
- b) La modificación de la superficie total de suelo computable. Debido a documentación actualizada, el suelo aportado por el Ajuntament de Valencia (que era suelo NO computable ya afecto a su destino) se ha visto reducido, lo que conlleva también un cambio mínimo del aprovechamiento tipo, y de los demás parámetros urbanísticos.

**1. CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN.**

El presente proyecto de reparcelación forzosa se formula a iniciativa de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), que ostenta la condición de Agente Urbanizador de la U.E. *Entorno Piscina Olímpica*, única unidad de ejecución delimitada en el Plan de Reforma Interior de Mejora del *Entorno Piscina Olímpica* en el término municipal de Valencia, aprobado definitivamente (junto con la Homologación Parcial Modificativa) por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de Octubre de 2005, de la cual quedó enterado el *Ajuntament de Valencia* en Pleno de sesión celebrada el 28 de Octubre de 2005 (DOGV 14.12.2005).

Tras dicha aprobación de los documentos urbanísticos de planeamiento, la Junta de Gobierno Local del *Ajuntament de Valencia* acordó, en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005:

*"A) Encargar a la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), la redacción de la Memoria de Programa, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proposición Jurídico Económica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "B" del Plan Especial de Protección del Paseo Marítimo.*

*B) Encargar a dicha sociedad la formulación por gestión directa del Programa de Actuación Integrada de la citada Unidad de Ejecución."*

La referencia que se hace en este acuerdo de la Junta de Gobierno Local a la Unidad de Ejecución "B" del Plan Especial de Protección del Paseo Marítimo es evidente que hay que remitirla a la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora del Entorno Piscina Olímpica, ya que tanto la delimitación de dicha Unidad "B" como las determinaciones urbanísticas en su ámbito (vigentes desde Julio de 1997 como consecuencia de una modificación del Plan Especial del Paseo Marítimo), han sido expresamente modificadas por los documentos urbanísticos aprobados, ya citados (Homologación Parcial y Plan de Reforma Interior de Mejora), por Resolución del Conseller de 21 de Octubre de 2005, cuyo objeto fue precisamente remodelar la ordenación y determinaciones de gestión urbanística que permitieran viabilizar la consecución de un nuevo equipamiento de carácter estructural para la ciudad.



**MEMORIA**

En virtud de dicho encargo se redactó el Programa por gestión directa para el desarrollo de la Actuación Integrada **Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora del Entorno Piscina Olímpica**.

Este Proyecto de Reparcelación lo suscribe la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), adjudicataria del Programa.

Los datos de esta sociedad son los siguientes:

- Denominación: **Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA)**
- Domicilio: **Calle Antiga Senda de Senent 8-6ª; 46023 Valencia**
- NIF: **A-46.359.428**

El Proyecto de Reparcelación forzosa tiene por objeto, en el ámbito citado, las siguientes finalidades (Artículo 169.3 LUV):

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.
- d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, la adjudicación de las fincas resultantes se producirá (Artículo 169.4 LUV):

- a) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.
- b) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.



**MEMORIA****2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE.****2.1. Situación, límites y medio físico.**

El ámbito de la Unidad de Ejecución única, adscrita al régimen de actuaciones integradas, del Plan de Reforma Interior de Mejora *Entorno Piscina Olímpica* ocupa una superficie de 18.675,62 m<sup>2</sup>, y se sitúa al norte de la dársena interior del Puerto de Valencia, y linda al norte con la Avenida del Mediterráneo, al sur con la calle Doctor Marcos Sopena, al este con la calle Eugenia Viñes, y al oeste con la calle Montanejos. Dicho ámbito está integrado por dos áreas separadas por la calle Virgen del Sufragio. A este respecto cabe decir que la discontinuidad de la delimitación de la Unidad respondió a criterios objetivos de la obra de urbanización a ejecutar ya que el vial de nueva planta, que discurrirá en dirección sureste-noroeste, debe conectar la prolongación de la calle Benassal, al sur, con la Avenida del Mediterráneo al norte siendo necesaria la ejecución unitaria de este nuevo vial. Todo ello se hace constar a efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del Artículo 58 de la LUV. En cualquier caso la delimitación de la unidad se produjo con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley Urbanística Valenciana.

En la Homologación Parcial y en el Plan de Reforma Interior de Mejora se delimitó, en el ámbito sujeto al régimen de actuaciones integradas, una única unidad de ejecución: la UE *Entorno Piscina Olímpica* cuyo ámbito se señala en el Plano *P4 Ordenación. Plan de Reforma Interior de Mejora del Entorno Piscina Olímpica*.

La unidad de ejecución así delimitada permite satisfacer los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en la LUV, entre otros:

- *Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.*
- *Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.*
- *Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.*
- *Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.*
- *Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.*
- *Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.*

Los terrenos son prácticamente llanos sin relieves apreciables y están integrados, en buena parte, por eriales en los que se ubicó, en su día, las antiguas instalaciones ferroviarias de FEVE. En la franja recayente a la calle Eugenia Viñes permanece una serie de construcciones que muestran, en general, un estado deficiente. Cabe destacar, no obstante, el edificio situado en el nº 95 de dicha calle, obra del arquitecto Demetrio Ribes, y que ostenta un nivel de protección 2.

**MEMORIA**

**2.2. Parámetros urbanísticos. El Aprovechamiento Tipo.**

Las determinaciones principales del Plan de Reforma Interior de Mejora *Entorno Piscina Olímpica*, aprobado en 2005, pueden resumirse mediante los siguientes parámetros:

<b>Ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora .....</b>	<b>35.413,69 m2</b>
Actuación Integrada .....	18.675,62 m2
Actuación Aislada .....	16.738,07 m2
<b>Actuación Integrada (Unidad de Ejecución UE-EPO).....</b>	<b>18.675,62 m2</b>
Viario.....	5.480,34 m2
Área PRD /PJL .....	4.310,22 m2
Zona verde (PJL) .....	2.795,38 m2
Zona residencial (EDA-EPO) .....	6.019,07 m2
Centro de transformación .....	70,61 m2
Área de Reparto.....	18.675,62 m2
Área de Reparto computable .....	10.632,09 m2
Aprovechamiento Objetivo de la Unidad (edifi- cabilidad lucrativa) .....	<b>27.388,64 m2t</b>
Aprovechamiento Subjetivo (igual al objetivo) .....	27.388,64 m2t
Excedente de aprovechamiento .....	0,00 m2t
Aprovechamiento Tipo .....	<b>2,576035 m2t/m2s</b>
<b>Actuación Aislada .....</b>	<b>16.738,07 m2</b>
Viario.....	0,00 m2
Área PRD /PJL .....	16.738,07 m2
Zona residencial (EDA-EPO) .....	0,00 m2
Centros de transformación .....	0,00 m2

En la Homologación Parcial aprobada se establecía lo siguiente:

*En el área de reparto que coincide con el ámbito de la nueva Unidad de ejecución Entorno Piscina Olímpica el cálculo del aprovechamiento tipo se establece del siguiente modo:*

$$\text{Aprovechamiento tipo} = 27.388,64 \text{ m2t} / 10.632,09 \text{ m2s} = \mathbf{2,576035 \text{ m2t/m2s}}$$

*Donde 27.388,64 m2t es el aprovechamiento objetivo establecido en la presente homologación para la nueva unidad de ejecución y que es sensiblemente igual al aprovechamiento (27.363 m2t), hasta ahora vigente, que se estableció en la modificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo, en el ámbito de la UE "B", aprobada en julio de 1997. A los efectos de asignar la edificabilidad lucrativa sobre rasante a las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación, se computará, al 50%, la superficie de todos los vuelos abiertos que se permiten en cada parcela, y al edificio protegido sito en calle Eugenia Viñes nº 95 se le asignará una edificabilidad de 360,15 m2t.*

*Y 10.632,09 m2s es la superficie del área de reparto computable ó corregida que se delimita una vez excluida la del terreno de titularidad pública.*

Área de reparto.....	18.675,62 m2
Terreno dotacional de titularidad pública, en el ámbito del área de reparto, que se excluye para el cálculo del aprovechamiento tipo .....	8.043,53 m2
Área de reparto <u>computable</u> (18.675,62 - 8.043,53).....	10.632,09 m2

*Es ésta una determinación que la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa) formula, y que el propio Ajuntament de Valencia asume con el objetivo de viabilizar la gestión de la nueva unidad de ejecución.*



**MEMORIA**

Por su parte en el Plan de Reforma Interior de Mejora aprobado se establece:

*El presente Plan de Reforma Interior de Mejora respeta íntegramente las determinaciones estructurales que establece la Homologación Parcial Modificativa del Plan General para el Entorno Piscina Olímpica.*

*El ámbito y superficie de este Plan de Reforma Interior coinciden con el del área homologada (35.413,69 m2). El Equipamiento Deportivo-Recreativo (PRD) ocupará, sobre rasante, como máximo el 50% de la superficie del área dotacional PRD /P/L tal y como se establece en el documento de Homologación Parcial (21.048,31 m2).*

*Asimismo el ámbito de la Unidad de ejecución permanece invariable al igual que su área de reparto (18.675,62 m2).*

*Se mantiene el mismo aprovechamiento tipo asignado en la Homologación Parcial, resultante de dividir el total aprovechamiento objetivo (27.388,64 m2t) por la superficie del área de reparto computable (10.632,09 m2):*

$$\text{Aprovechamiento tipo} = 27.388,64 \text{ m}2\text{t} / 10.632,09 \text{ m}2\text{s} = \mathbf{2,576035 \text{ m}2\text{t}/\text{m}2\text{s}}$$

*Donde 10.632,09 m2s es la superficie del área de reparto computable ó corregida que se delimita una vez excluida la del terreno de titularidad pública.*

Área de reparto.....	18.675,62 m2
Terreno dotacional de titularidad pública, en el ámbito del área de reparto, que se excluye para el cálculo del aprovechamiento tipo .....	8.043,53 m2
Área de reparto <u>computable</u> (18.675,62 - 8.043,53).....	10.632,09 m2

*Es ésta una determinación que la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa) formula, y que el propio Ajuntament de Valencia asume con el objetivo de viabilizar la gestión de la nueva unidad de ejecución.*

No obstante, con posterioridad a la aprobación de los documentos de planeamiento, y en el proceso de indagación pormenorizada de las titularidades reales de la propiedad, con el que se inicia el presente Proyecto de Reparcelación, se ha detectado una ligera disminución de la superficie de los terrenos dotacionales de titularidad pública (8.043,53 m2 antes, frente a 7.887,83 m2 ahora), en el ámbito del área de reparto, superficie que se excluye para el cálculo del aprovechamiento tipo. Ello, unido a un ajuste imperceptible de la edificabilidad (apenas 3,31 m2 de techo menos; 27.388,64 m2t antes frente a 27.385,33 m2t ahora) supone una ligera modificación (apenas supone el 0,90%) del aprovechamiento tipo, con arreglo a los siguientes parámetros:

$$\text{Aprovechamiento tipo} = 27.385,33 \text{ m}2\text{t} / 10.787,80 \text{ m}2\text{s} = \mathbf{2,538547 \text{ m}2\text{t}/\text{m}2\text{s}}$$

Donde 10.787,80 m2s es la superficie del área de reparto computable ó corregida que se delimita una vez excluida la del terreno de titularidad pública.

Área de reparto .....	18.675,62 m2
Terreno dotacional de titularidad pública, en el ámbito del área de reparto, que se excluye para el cálculo del aprovechamiento tipo .....	7.887,83 m2
Área de reparto <u>computable definitiva</u> (18.675,62 - 7.887,83) .....	10.787,80 m2

Todo ello de acuerdo con lo previsto en el Artículo 56.2 de la LUV:

**Artículo 56.** *Criterios para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.*

*2. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.*



**MEMORIA**

Es habitual que en la redacción de los Planes de ordenación no pueda establecerse con rigor, para cada área de reparto, la superficie del terreno dotacional público ya afectado a su destino, y esta cuantificación se remite a la formulación del Proyecto de Reparcelación que es el documento urbanístico en el que, tras minuciosa investigación del régimen de propiedad, puede establecerse aquella superficie y en consecuencia ajustar el aprovechamiento tipo a lo exigido por la Ley.

El Plan de Reforma Interior de Mejora se aprobó cuando aún no estaba en vigor el ahora vigente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (DOGV 23 de mayo de 2006), en cuyo Artículo 117 se establece:

**Artículo 117.** *Incidencia de los suelos dotacionales en la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo (en referencia al Artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana)*

1. *A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.*

2. *A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considerará como suelo dotacional ya existente afecto a su destino, el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.*

3. **Cuando al redactar un Plan General, un Plan Parcial o un Plan de Reforma Interior, no se haya podido obtener una precisa información y delimitación de los suelos de dominio público dotacionales (incluyendo caminos, vías pecuarias y dotaciones públicas de todo tipo), el cálculo del aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional y así se hará constar en el documento de planeamiento, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación.** *Cuando el aprovechamiento tipo sea provisional, el límite fijado en el Artículo 112 será del 15 por ciento. Aún cuando se hubiese dispuesto de la información de los suelos dotacionales existentes, corresponde a la reparcelación el preciso cálculo del aprovechamiento tipo, de acuerdo con las reglas establecidas en el presente Artículo, por lo que **en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación.***

4. *Las parcelas calificadas de suelo dotacional privado con destino a centros de transformación, torres eléctricas o instalaciones de energías renovables, tendrán la consideración de suelo sin aprovechamiento lucrativo a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, aún cuando tuviesen instalaciones cerradas.*

En el apartado siguiente se señalan los parámetros definitivos del área reparcelable.

**2.3. Régimen de aportación.**

Acorde con lo expuesto en el apartado anterior, se ha procedido a una más precisa medición de las superficies incluidas en el área reparcelable con el siguiente desglose definitivo:

Suelo aportado por propietarios ..... 10.787,80 m2s  
 Suelo de dominio y uso públicos ya afecto a su destino ..... 7.887,83 m2s  
 TOTAL Superficie U.E. .... 18.675,62 m2s

El aprovechamiento tipo que finalmente resulta de la aplicación de los preceptos legales es el siguiente:

Aprovechamiento Tipo ..... **2,538547 m2t/m2s** = [ 27.385,33 / ( 18.675,62 - 7.887,83 ) ]



## MEMORIA

### 3. IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES DE DERECHOS.

Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación deben aportar los títulos que poseen, y paralelamente se realiza la comprobación en el Registro de la Propiedad de las titularidades, adoptando como titulares de las fincas iniciales a las personas físicas o jurídicas que en el aparecen inscritas. Las circunstancias que concurren en cada una de ellas se describen de forma pormenorizada en las fichas individualizadas de información de fincas aportadas.

La relación de fincas aportadas expresa la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios, con su descripción. A tal efecto, el Proyecto de Reparcelación incorpora una ficha por cada una de las fincas. Las fichas indican los datos requeridos por la legislación hipotecaria.

### 4. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

#### 4.1. Preliminar.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 170 de la LUV, el derecho de los propietarios de las fincas en la reparcelación, es decir, el aprovechamiento objetivo de las fincas que les son adjudicadas debe de ser proporcional a la superficie de sus fincas originarias, según el aprovechamiento subjetivo del que por ellas son titulares.

Los criterios de definición de bienes y derechos se establecen en el Artículo 172 de la LUV.

*1. El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación. En su caso, el derecho de los propietarios será equivalente al aprovechamiento que haya sido objeto de reserva. En el supuesto de que la reserva de aprovechamiento se haya constituido en virtud de convenio para la determinación del justiprecio de una expropiación, la eficacia del convenio no requerirá aprobación municipal.*

*2. El Proyecto de Reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el Artículo 174.6 de la LUV. No obstante, procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:*

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

*3. Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.*



**MEMORIA**

4. Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limita, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. A los efectos de determinar la modalidad de retribución al Urbanizador, se entiende que las fincas de titularidad dudosa o litigiosa retribuyen al Urbanizador en terrenos. Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio.

Si el titular de la finca de origen, siendo español, estuviera en parador desconocido, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes. Igualmente, si el titular de la finca de origen fuese de otro estado y su domicilio fuese conocido o no, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, se comunicará a la embajada de su país o al consulado más próximo si ésta no existiese en España.

**4.2. Datos económicos del Programa.**

En la Proposición Jurídico Económica del Programa adjudicado se establecieron los siguientes parámetros:

PARÁMETROS PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA		
Superficie computable del ámbito del Programa	10.632,09	m2s
Edificabilidad bruta = Aprovechamiento objetivo	27.388,64	m2t
Aprovechamiento Tipo	2,576035	m2t/m2s
Cargas de urbanización del Programa por m2 de techo (sin IVA)	84,35	euros/m2t
Valor derechos aportados por los propietarios	a definir en el proyecto de reparcelación Artículo 128.4 LUV	euros/m2s
Valor de los derechos aportados por cada m2 de techo		euros/m2t
Valor total del Programa (valor derechos + cargas del programa)		euros/m2t
Coefficiente de Retribución o de Canje		%
Cargas del Programa atribuibles a los propietarios m2s bruto (sin IVA)	217,292347	euros/m2s

No obstante, con las correcciones introducidas en el presente Proyecto de Reparcelación quedará del siguiente modo:

PARÁMETROS PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
Superficie computable del ámbito del Programa	<b>10.787,80</b>	m2s
Edificabilidad bruta = Aprovechamiento objetivo	<b>27.385,33</b>	m2t
Aprovechamiento Tipo	<b>2,538547</b>	m2t/m2s
Cargas de urbanización del Programa por m2 de techo (sin IVA)	<b>84,36</b>	euros/m2t
Valor derechos aportados por propietarios (suelo bruto computable)	<b>2.895,00</b>	euros/m2s
Valor de los derechos aportados por cada m2 de techo	<b>1.140,42</b>	euros/m2t
Valor total del Programa (valor derechos + cargas del programa)	<b>1.224,78</b>	euros/m2t
Coefficiente de Retribución o de Canje	<b>6,89</b>	%
Cargas del Programa atribuibles a los propietarios m2s bruto (sin IVA)	<b>214,155977</b>	euros/m2s



**MEMORIA**

**4.3. Valor de los derechos aportados (sin IVA).**

Se aplica a cada m2 de superficie bruta de suelo aportada por cada propietario la cantidad de 2.895 euros (ver apartado 7.3 de la presente Memoria).

**4.4. Valoración de las cargas del Programa (sin indemnizaciones y sin IVA).**

La suma total de cargas del Programa asciende a 2.310.271,79 euros (sin IVA).

A cada propietario se le imputa inicialmente la cuota correspondiente de cargas del Programa en función del porcentaje de derechos aportados.

**4.5. Valoración de las fincas adjudicables (sin IVA).**

La suma del valor de los derechos aportados más el valor de las cargas del Programa imputables a cada propietario, constituirá el valor de las fincas inicialmente adjudicables.

**5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.**

En los principios inspiradores de la reparcelación definidos en el Artículo 170 de la LUV, se establece la proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

En el ámbito del área reparcelable no se considera necesario establecer coeficientes correctores o de ponderación, ya que la localización, la tipología y los usos de las edificaciones lucrativas previstas son equivalentes en el citado ámbito.

Para calcular el valor de las parcelas lucrativas adjudicadas se ha multiplicado la cantidad de m2 de techo adjudicados por 1.224,78 euros/m2t.

Con este criterio se obtiene el siguiente cuadro de valores de parcelas adjudicadas:

Parcelas de uso lucrativo:

Parcela A-1 .....	7.708.221,19 euros .....	22,982 %
Parcela B-1 .....	4.897.610,71 euros .....	14,602 %
Parcela B-2 .....	4.113.191,55 euros .....	12,263 %
Parcela B-3 .....	3.197.807,17 euros .....	9,534 %
Parcela B-4 .....	2.028.650,44 euros .....	6,048 %
Parcela B-5 .....	260.501,85 euros .....	0,777 %
Parcela C-1 .....	441.103,80 euros .....	1,315 %
Parcela D-1 .....	315.673,71 euros .....	0,941 %
Parcela D-2 .....	343.729,35 euros .....	1,025 %
Parcela D-3 .....	730.506,12 euros .....	2,178 %
Parcela D-4 .....	1.443.428,60 euros .....	4,303 %
Parcela E-1 .....	3.280.027,30 euros .....	9,779 %
Parcela E-2 .....	4.780.500,13 euros .....	14,253 %
<b>TOTAL valor parcelas adjudicadas.....</b>	<b>33.540.951,92 euros .....</b>	<b>100,000 %</b>



**MEMORIA**

Parcelas de destino dotacional:

Parcela PRD/PJL .....	Equipamiento público .....	4.310,31 m2
Parcela PJL .....	Zona verde pública .....	2.795,38 m2
Parcela SRV-1 .....	vial público .....	4.557,47 m2
Parcela SRV-2 .....	vial público .....	922,78 m2
Parcela CT .....	C.T. (dotación privada) .....	70,61 m2

**6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

Para la adjudicación de las parcelas resultantes, se han seguido las reglas básicas que se establecen el Artículo 174 de la LUV.

**7. VALORACIONES.**

**7.1. Cargas del Programa.**

El montante de las cargas del Programa de la UE EPO ha quedado fijado en la Proposición Jurídico Económica aprobada por el *Ajuntament de Valencia*. Dichas cargas ascienden (sin IVA y sin indemnizaciones) a **2.310.271,79 euros**.

**7.2. Indemnizaciones.**

En el presente Proyecto de Reparcelación se inventarían y se cuantifican las indemnizaciones. Habiéndose considerado aquellos elementos que deban destruirse por ser incompatibles con la ordenación, las indemnizaciones por obras de urbanización compatibles y útiles para la actuación, y por la extinción de algunos arrendamientos y actividades, todo ello de acuerdo con los criterios establecidos en tomo aparte a esta Memoria.

**7.3. Valor del suelo aportado.**

Para establecer el valor de repercusión de los solares ya urbanizados se procede a hacer el cálculo por el método del residual estático. Para ello partiremos de la conocida fórmula:

$$PPIM = Cs + Cc + Gp + Bp + Cu$$

O lo que es lo mismo:

$$Cs = PPIM - Cc - Gp - Bp - Cu$$

donde:

PPIM, es el precio de venta del producto inmobiliario terminado y puesto en el mercado inmobiliario.

Cs, es el coste de adquisición y transformación del suelo.

Cc, es el coste de la construcción que comprende el coste de contrata de las obras y los honorarios de los facultativos que intervienen en este proceso tanto en la fase de proyecto como en la dirección de las obras.



**MEMORIA**

Gp, es el conjunto de gastos de la promoción del producto inmobiliario. Como gastos de la promoción debemos considerar tanto los gastos de carácter fiscal ligados a cada promoción concreta no repercutibles al comprador final, como la parte proporcional de los derivados de la actividad promotora.

Bp, es el beneficio de la promoción.

Cu, es el coste de urbanización.

Se parte del hecho comprobado de que el precio de venta de las viviendas (PPIM) en el entorno próximo a los terrenos, primera línea de playa, se sitúa en no menos de 2.700 €/m2 construido.

El coste de construcción (Cc) que comprende el coste de contrata de las obras y los honorarios de los facultativos que intervienen en este proceso tanto en la fase de proyecto como en la dirección de las obras es el siguiente:

Coste de contrata de las obras .....	712,55 €/m2t
Honorarios .....	35,63 €/m2t
Total coste de construcción (Cc) .....	748,18 €/m2t

El conjunto de gastos de la promoción del producto inmobiliario (Gp), está compuesto por los gastos de carácter fiscal ligados a cada promoción concreta no repercutibles al comprador final (ITP, licencia de obras, agrupación y segregación, escrituras de obra nueva y de división horizontal, escritura de préstamo hipotecario, actos jurídicos documentados, etc...) y por la parte proporcional de los gastos derivados de la actividad promotora (tasación, Intereses préstamo hipotecario, Asesoría jurídico fiscal, Publicidad, Comisión ventas, etc.)

Los gastos de carácter fiscal y los gastos derivados de la actividad promotora, se estiman en torno a un 25% adicional respecto del coste de la construcción (Cc), en consecuencia la repercusión de estos costes por cada m2t será la siguiente:

Total gastos promoción (Gp =0,25 Cc) .....	187,04 €/m2t
--	--------------

En cuanto al beneficio de promoción (Bp), está suficientemente contrastado que éste no debe situarse por debajo del 25% sobre la inversión., o lo que es lo mismo por debajo del 20% sobre el valor de venta En consecuencia el beneficio del promotor (Bp) deberá ser como mínimo 540 €/ m2t.

$$Bp = PPIM - (PPIM / 1,25)$$

$$Bp = 2.700 - (2.700 / 1,25) = 540 \text{ €/m2t}$$

O lo que es lo mismo:

$$Bp = 0,20 PPIM = 0,20 \times 2.700 = 540 \text{ €/m2t}$$

En consecuencia el conjunto de costes que un promotor puede admitir no deberá ser superior a 2.162,40 €/m2t si pretende obtener el citado 25% sobre la inversión como beneficio de promoción.

$$2.700 \text{ €} / 1,25 = 2.160 \text{ €/m2t}$$

Los costes de urbanización o costes del Programa ya se han establecido en el apartado 4.2 de esta memoria en 84,36 €/m2t. Así pues Cu = 84,36 €/m2t.



**MEMORIA**

Una vez definidos todos los componentes que intervienen en la promoción obtendremos, por el método residual, el coste de adquisición y transformación del suelo (Cs).

Aplicando la fórmula indicada al inicio de este apartado se obtiene:

$$Cs = PPIM - Cc - Gp - Bp - Cu$$

$$Cs = 2.700 - 748,18 - 187,04 - 540 - 84,36 = 1.140,42 \text{ €/m}^2$$

Si se multiplica este valor de repercusión por el aprovechamiento tipo (2,538547 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) se obtiene el valor de cada m<sup>2</sup> de suelo bruto aportado:

$$1.140,42 \text{ €/m}^2 \times 2,538547 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{2.895 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

**7.4. Retribución al Urbanizador. Coeficiente de canje.**

Una vez efectuado el deber de información a los propietarios, previsto en el Artículo 166 de la LUV, todos los propietarios menos uno, han optado por retribuir en metálico al Urbanizador. No habiendo titularidades dudosas o litigiosas para las que, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 4 del Artículo 172 de la LUV, pudiera establecerse la retribución en terrenos.

*4. ...a los efectos de determinar la modalidad de retribución al Urbanizador, se entenderá que las fincas de titularidad dudosa o litigiosa retribuyen al Urbanizador en terrenos. Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio.*

El coeficiente de retribución o de canje se establece en el **6,89 %** (ver apartado 4.2 de esta Memoria). La fórmula aplicable es la que se establece en el artículo 306 del ROGTU:

$$Kt = Ct / Vt + Ct$$

Kt = Coeficiente de canje

Ct = Costes de urbanización por metro cuadrado de techo = 84,36

Vt = Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar = 1.140,42

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

**II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.**

En este apartado se incluye la relación de fincas aportadas, con identificación de sus propietarios, identificación catastral, descripción registral, título, inscripción registral, descripción real y cuantía de los derechos en la reparcelación.

SE INCLUYE EN TOMO APARTE.

**III. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

En este apartado se incluye la relación de las parcelas adjudicadas, con descripción de las mismas, coeficiente de adjudicación, carga urbanística imputable resultante de la cuenta de liquidación provisional e identificación de los adjudicatarios.

SE INCLUYE EN TOMO APARTE.



**MEMORIA****IV. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE, DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPATIBLES, Y DE OTROS DERECHOS INDEMNIZABLES.**

En este apartado se incluye la relación de fincas con derechos indemnizables, con identificación de los titulares de sus derechos, identificación catastral, identificación registral, fotografías de los elementos indemnizables y cuantía total de la valoración. Dichos elementos deben valorarse con independencia del suelo y deben de ser satisfechos a los propietarios o titulares interesados con cargo a la reparcelación.

SE INCLUYE EN TOMO APARTE.

**V. MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN**

SE INCLUYE EN TOMO APARTE.

**VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

Se incluye un cuadro de datos agrupados por propietarios. En dicho cuadros se identifican las fincas aportadas, las parcelas adjudicadas, los adjudicatarios y su porcentaje de parcela, la edificabilidad, las cargas del programa, indemnizaciones, saldo final y coeficiente de adjudicación.

Octubre de 2011

Vicente Corell Farinós

Joaquín Monfort Salvador

Arquitectos



**MEMORIA**





