



**Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución AGUSTÍN  
LARA – AVENIDA CONSTITUCIÓN  
VALENCIA**

## **PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA**

**Elaborada por: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO  
"AGUSTÍN LARA".**

**Autores: José Ignacio García Campá. Arquitecto.**

**Joaquín Llidó Silvestre. Abogado.**

**Diciembre 2021**

  
**GARCÍA CAMPÁ Y LLIDÓ**  
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

## SUMARIO

### I.- MEMORIA

- 1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.
- 2.º Descripción de la unidad reparcelable.
- 3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- 4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas, de acuerdo con el artículo 84.2 de esta ley.
- 5.º Criterios de adjudicación.
- 6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- 7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

### II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, CON EXPRESION DE LA CUANTÍA Y NATURALEZA DE SU DERECHO.

### III.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES FINCAS, BIENES Y DERECHOS APORTADOS A LA REPARCELACIÓN.

### IV.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A CADA UNA DE ELLAS Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS.

### V.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

### VI.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, INDICANDO LA CUANTÍA QUE CORRESPONDE A CADA PROPIETARIOS, ASÍ COMO LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

### VII.- MEMORIA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

### PLANOS

### TABLAS

### ANEXO I.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS FINCAS INICIALES.

### ANEXO II.- VALORACIÓN INDEMNIZACIONES POR DESTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES.

### ANEXO III.- VALORACIÓN FINCAS NO ADHERIDAS.

## **I.- MEMORIA**

### **1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.-**

#### 1.1.- Antecedentes administrativos. Legitimación.-

El Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 25 de abril de 2019, acordó lo siguiente relevante para la redacción del presente Proyecto:

1.- Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", en régimen de gestión por los propietarios, designando urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico del Ámbito Agustín Lara (en adelante, **AIU**).

2.- Aprobar el Proyecto de Urbanización correspondiente con la condición de la presentación de otro en el que se subsanen las deficiencias y se incorporen las correcciones necesarias para dar cumplimiento a las observaciones contenidas en los informes que el propio acuerdo cita.

3.- Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior promovido por la expresada Agrupación y referido a la indicada Unidad de Ejecución, con la condición de que se presente otro en el que subsanen las deficiencias y se incorporen las correcciones necesarias para dar cumplimiento a las observaciones contenidas en los informes que el propio acuerdo cita.

4.- Aprobar la proposición jurídico-económica presentada por la Agrupación con la condición de que se presente otra que incorpore las correcciones que resultan del propio acuerdo del Pleno que se está citando y de los informes que también identifica el expresado acuerdo.

5.- Aprobar el Programa de Actuación Integrada.

El Convenio de Programación correspondiente fue suscrito por las representaciones del Ayuntamiento de Valencia y la AIU, en documento administrativo, con fecha 20 de enero de 2020.

El acuerdo que se ha citado, las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior en él aprobado definitivamente y el Convenio de Programación se publicaron en el Boletín Oficial de la provincia de Valencia núm. 32, de 17 de febrero de 2020, y reseña de ello

se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 8756, de 6 de marzo de 2020.

Conforme a la cláusula quinta.b) del indicado Convenio de Programación es obligación esencial de la AIU, entre otras, la de promover la redacción del Proyecto de Reparcelación. La cláusula sexta de tal Convenio, por su parte, indica que "...el Ayuntamiento formulará la reparcelación elaborada por el urbanizador...".

En cumplimiento de tal obligación se redacta el presente al objeto de que el Ayuntamiento de Valencia, previas las comprobaciones necesarias del contenido del presente documento, "formule" la reparcelación en los términos de la indicada cláusula y de la legislación aplicable.

#### 1.2.- Circunstancias que condicionan la reparcelación.-

Del acuerdo plenario citado en el apartado anterior, aprobatorio del Programa y del planeamiento que con él se ejecuta, resultan las siguientes circunstancias que condicionan la reparcelación:

a.- Las cargas de urbanización son las siguientes, tal como consta en el Convenio de Programación:

| CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS                           |                       |
|--|-----------------------|
| Presupuesto de Ejecución Material                      | 730.237,78 €          |
| Presupuesto de Licitación                              | 868.982,97 €          |
| Redacción de Proyectos Técnicos y Dirección de Obras   | 85.104,07 €           |
| Gastos de Gestión                                      | 104.949,58 €          |
| Beneficio Empresarial                                  | 0,00 €                |
| <b>Cargas Totales Fijas Del Programa</b>               | <b>1.059.036,62 €</b> |
| CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES                       |                       |
| Indemnizaciones y demás gastos (Artículo 144.2 LOTUP)  | 721.243,23 €          |
| <b>CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)</b> | <b>1.780.279,85 €</b> |

b.- En la Unidad de Ejecución hay 15.441,05 m<sup>2</sup>t edificables, de acuerdo con el Plan de Reforma Interior.

c.- La Unidad de Ejecución, coincidente con el área reparcelable, tiene una superficie de 5.571,09 m<sup>2</sup>, de acuerdo con el mismo Plan.

d.- Conforme a él, el aprovechamiento tipo es de 2,77164 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

e.- Los parámetros económicos básicos que consta en el expresado Convenio de Programación son los siguientes:

| PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS     |                           |
|--|---------------------------|
| Repercusión por metro cuadrado de techo  | 68,59 €/m <sup>2</sup> t  |
| Repercusión por metro cuadrado de suelo de la unidad de ejecución                    | 190,09 € m <sup>2</sup> s |
| Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar                                      | 300,34 €/m <sup>2</sup> t |
| Valor del metro cuadrado de techo urbanizado   | 368,93 €/m <sup>2</sup> t |
| Coefficiente de canje  | 0,1859                    |
| PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES |                           |
| Repercusión por metro cuadrado de techo de las cargas variables                      | 46,71 €/m <sup>2</sup> t  |
| Repercusión por metro cuadrado de suelo de las cargas variables                      | 129,46 € m <sup>2</sup> s |
| Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar                                      | 300,34 €/m <sup>2</sup> t |
| Valor del metro cuadrado de techo urbanizado con cargas fijas y variables            | 415,64 €/m <sup>2</sup> t |
| Coefficiente de canje con cargas fijas y variables                                   | 0,2774                    |

Respecto a estas magnitudes la única que se actualiza es la que se refiere a las cargas de urbanización variables, que, según se justifica en el anexo correspondiente e incluyendo la indemnización por el alojamiento del transformador de energía eléctrica, ascienden a un total de 614.227,78 €, lo que supone una repercusión por metro cuadrado de techo de las cargas variables de 39,78 €/m<sup>2</sup> y un valor del metro cuadrado de techo urbanizado con cargas fijas y variables de 408,71 €/m<sup>2</sup>t.

## **2.º Descripción de la unidad reparcelable.**

El ámbito de la Unidad de Ejecución no coincide con el ámbito del indicado Plan, siendo éste mayor. La Unidad de Ejecución excluye las parcelas ubicadas al sur del ámbito del Plan citado, ya edificadas en altura, de las que no se modifican las alineaciones ni la tipología edificatoria. Tampoco incluye la parcela ubicada en el número 5 de la calle Baeza, que en la actualidad tiene 6 plantas.

El ámbito de la unidad reparcelable es el que queda dentro del perímetro delimitado en la siguiente imagen en la que se puede ver el ámbito del Plan (delimitado por la línea de color azul) y el de la Unidad de Ejecución (delimitada por la línea fucsia):



Así pues, los límites de la Unidad de Ejecución son, por el norte, parcela edificada con fachada a la Avda. Constitución núm. 208; por el sur, parcela edificada con fachada a la Avda. Constitución núm. 184; por el este, Avda. Constitución; y por el oeste, calles Baeza y Agustín Lara, así como parte trasera de la parcela edificada con fachada a la Avda. Constitución núm. 184.

Como se ha dicho más arriba, el Plan de Reforma Interior atribuye a la Unidad de Ejecución la superficie de 5.571,09 m<sup>2</sup>.

### **3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.**

En cumplimiento del art. 82 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, **LOTUP**), el único criterio empleado para definir y cuantificar los derechos de la propiedad es el de la superficie aportada a la reparcelación, es decir, por cada uno de los propietarios y las propietarias del ámbito reparcelable. El cuadro IDENTIFICACIÓN Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO expresa la superficie aportada y el porcentaje que ello representa en la total superficie de la Unidad de Ejecución.

En proporción a la superficie aportada, se atribuye el correspondiente derecho, de manera que la total edificabilidad de la Unidad de Ejecución (15.441,05 m<sup>2</sup>) se distribuye en proporción a la superficie que se aporta.

No existen en el ámbito de la Unidad de Ejecución bienes de dominio público respecto de los que aplicar los criterios establecidos en el art. 83 de la LOTUP.

Los propietarios y las propietarias no ceden aprovechamiento al Ayuntamiento de Valencia porque, tal como resulta del Plan de Reforma Interior, con la ordenación contenida en éste no se produce un incremento de aprovechamiento respecto de la prevista en el Plan General de Valencia por lo que resulta de aplicación el art. 77.1.d) de la LOTUP.

Sí se atribuye aprovechamiento el Ayuntamiento de Valencia, junto con la Comunidad de Regantes de Rascanya, por su aportación a la reparcelación de la superficie constituida por un tramo de acequia y cajeros (40,61 m<sup>2</sup>). Para alcanzar tal conclusión se parte de la base de atribuir a tal tramo de acequia y cajeros la consideración de bien patrimonial toda vez que, conforme resulta del informe técnico, en materia de saneamiento, emitido en relación con el Proyecto de Urbanización, de fecha 1 de febrero de 2019, suscrito por la Técnico Medio de la Sección de Planificación y Proyectos, la acequia y cajeros a su paso por la Unidad de Ejecución -Brazo de Martell que pertenecía a la Acequia de Rascanya- no dispone de agua de riego siendo un ramal fuera de uso desde antes de 2006 cuando se firmó el convenio entre la Comunidad de Regantes de la Acequia de Rascanya y el Ayuntamiento de Valencia, por lo que el citado ramal es de titularidad municipal -en la condición de bien patrimonial que se infiere de su falta de uso para conducción de agua de riego- si bien, conforme a la cláusula 4ª de tal convenio, la Comunidad de Regantes se reserva el 50% del aprovechamiento urbanístico por la superficie de los cauces y cajeros de los tramos de acequia y cajeros cuya utilización cede al Ayuntamiento en dicho convenio, correspondiendo a éste el restante 50% del aprovechamiento correspondiente.

Conforme a lo anterior, la edificabilidad que corresponde al Ayuntamiento de Valencia y a la citada Comunidad de Regantes (56,28 m<sup>2</sup>, a cada una de tales entidades), al no dar derecho a una parcela de superficie mínima conforme a las previsiones del planeamiento, se sustituye por la correspondiente compensación económica [art. 85.2.e)

de la LOTUP], que se calcula multiplicando la edificabilidad citada (56,28 m<sup>2</sup>t), por el valor establecido en el Programa del metro cuadrado de techo sin urbanizar, 300,34 €/m<sup>2</sup>t, lo que resulta, para cada uno de ellos, una indemnización sustitutoria de 16.903,14 euros.

Tampoco tiene derecho a una parcela de superficie mínima conforme a las previsiones del planeamiento la propiedad de la finca registral 16941, propiedad de José Sancho Gimeno, Concepción Gaspar Puchades y Concepción Sancho Gaspar cuya parcela tiene una superficie de 38,50 metros cuadrados y una edificabilidad de 106,71 metros cuadrados, por lo que se sustituye por la correspondiente compensación económica [art. 85.2.e) de la LOTUP], que se calcula multiplicando la edificabilidad citada (106,71 m<sup>2</sup>t), por el valor establecido en el Programa del metros cuadrado de techo sin urbanizar, 300,34 €/m<sup>2</sup>t, lo que resulta, una indemnización sustitutoria de 32.049,27 euros. Además, esta propiedad tiene una indemnización por destrucción del muro que la cierra en la calle Baeza y que según los cálculos realizados en el anexo de indemnizaciones asciende a 1.391,40 euros.

La AIU urbanizador no aporta terrenos al proceso se urbanización. Sin embargo, obtiene adjudicación de la parcela resultante A en pago de sus derechos que proceden (i) de la retribución en terrenos de las cuotas de urbanización a cargo de la propiedad de las fincas aportadas núm. 2, 3, 5 y 9, más (ii) del equivalente en aprovechamiento al importe que la AIU ha de pagar a la propietaria de la parcela 6 no adherida al Programa (566,91 m<sup>2</sup>t), tal como con detalle se expone en el apartado 7.2 siguiente.

#### **4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas, de acuerdo con el artículo 84.2 de la LOTUP.**

Las superficies adjudicadas de dominio privado se valoran en este Proyecto atendiendo exclusivamente a su valor de mercado, de acuerdo con lo que autoriza el art. 84.2 de la LOTUP, conforme al cual "*[L]as parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento*" y, como quiera en el Plan de Reforma Interior se incluye un estudio de viabilidad económica, que emplea el método residual estático para determinar el valor de los solares resultantes de la actuación alcanzado, sobre la base de los datos que allí se contienen, modificados según se ha justificado en el apartado anterior, resulta un valor



de repercusión urbanizado de 368,93 €/m<sup>2</sup>t, que es el empleado en el presente Proyecto para valorar las parcelas adjudicadas.

### **5.º Criterios de adjudicación.**

Conforme al art. 85.2 de la LOTUP:

i.- Con la propietaria de la finca aportada nº 2, Concepción Nebot Llop, se ha llegado a un acuerdo que se incorpora al expediente de retribución en terrenos a la AIU urbanizadora, así como de ubicación de la parcela de resultado que se adjudica a la citada propietaria junto a la medianera del nº 184 de la Avda. Constitución.

ii.- Con la propietaria de la finca aportada nº 5, Carmen Sanz Balaguer, que también manifestó su preferencia por el pago en terrenos de la labor urbanizadora, se ha suscrito acuerdo que se incorpora en el expediente, respecto a la ubicación de la parcela resultante y el importe por la edificación a demoler.

iii.- El resto de las adjudicaciones lo son a Metrovacesa -que también retribuye a la AIU en terrenos las cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas de su propiedad aportadas 3 y 9- y a la AIU, cuyo único integrante es Metrovacesa, por lo que resultan conformes con sus voluntades y la racionalidad en la formación de las parcelas de resultado.

Los tres citados propietarios que retribuyen en terrenos a la AIU urbanizadora, de modo que:

i.- La propietaria de la finca aportada nº 2, cuyo derecho de aprovechamiento es de 1.322,07 m<sup>2</sup>t y soporta un saldo resultante de las cargas de urbanización de 70.599,03 euros (cantidad que incluye el saldo de las indemnizaciones, acreedor por importe de 20.076,19 euros), entrega 191,36 m<sup>2</sup>t a la AIU en pago de tal importe de las cargas de urbanización, de modo que conserva en su patrimonio un derecho de aprovechamiento de 1.130,71 m<sup>2</sup>t.

ii.- La propietaria de la finca aportada nº 5, cuyo derecho de aprovechamiento es de 1.193,02 m<sup>2</sup>t y soporta saldo resultante de las cargas de urbanización de 80.857,80 euros (cantidad que incluye el saldo de las indemnizaciones, acreedor por importe de 966,42 euros), entrega 219,17 m<sup>2</sup>t a la AIU, de modo que conserva en su patrimonio un derecho de aprovechamiento de 973,85 m<sup>2</sup>t.

Y iii.- METROVACESA, propietaria de las parcelas aportadas 3 y 9:

a.- Respecto de la primera, su aprovechamiento es de 1.280,50m<sup>2</sup>t y soporta un saldo resultante de las cargas de urbanización de 149.701,87 euros (cantidad que incluye el saldo de las indemnizaciones, deudor de 61.877,77 euros), entrega 405,77 m<sup>2</sup>t a la AIU en pago de tal importe de las cargas de urbanización, de modo que conserva en su patrimonio un derecho de aprovechamiento de 874,73 m<sup>2</sup>t.

Y b.- Respecto de la segunda, la aportada 9, su aprovechamiento es de 1.868,09 m<sup>2</sup>t y soporta un saldo resultante de las cargas de urbanización de 89.876,39 euros (cantidad que incluye el saldo de las indemnizaciones, acreedor por importe de 38.248,04 euros), entrega 243,61 m<sup>2</sup>t a la AIU, de modo que conserva en su patrimonio un derecho de aprovechamiento de 1.624,48 m<sup>2</sup>t.

De conformidad con el artículo 159 TRLOTUP, el agente urbanizador garantizará, con carácter previo a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, el valor íntegro de las parcelas recibidas de las personas propietarias que le retribuyen en suelo, mediante garantía en alguna de las modalidades previstas en el artículo 157 de ese texto refundido.

#### **6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y otros gastos. -**

Se acompaña anexo II con las valoraciones de las edificaciones que deben destruirse para la ejecución del Programa en la que se establecen los criterios que se han tenido en cuenta para su cuantificación.

No se incluyen en este apartado las indemnizaciones de las edificaciones de los propietarios no adheridos al Programa, dado que la valoración de sus fincas se realiza por el método residual, sin incluir las edificaciones.

Además, al objeto de valorar la indemnización para la parcela adjudicada B en la que recae el transformador eléctrico, necesario en la actuación, se ha hallado por el coste de reposición, atendiendo a que, al estar ubicado en planta baja, no se podrá disponer de esa superficie para su comercialización. No se ha tenido en cuenta en este caso la probable inutilización del subsuelo inferior a la misma, por no existir certeza sobre la misma.

Para ello, se ha aplicado el coste de venta de las plantas bajas establecido en el Programa, de 684,92 €/m<sup>2</sup> y se ha aplicado por la superficie ocupada por el transformador, que, de conformidad con el Proyecto de Urbanización ocupará una superficie, incluyendo sus cerramientos de 5,60 x 5,525 metros, es decir, 30,94 metros cuadrados que multiplicados por la cifra de 684,92 €/m<sup>2</sup> supone un importe de 21.191,42 €.

**7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.**

**7.1.- Cumplimiento del art. 81.2 de la LOTUP y de la cláusula quinta.d) del Convenio de Programación.-**

Conforme a la letra d) de la cláusula quinta del Convenio de Programación que se ha citado "*[E]l urbanizador realizará las gestiones necesarias para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria, en caso de no ser factible deberá acreditar ante el Ayuntamiento de manera fehaciente las negociaciones realizadas y las razones de la imposibilidad de la misma*", en sentido análogo al art. 81.2 de la LOTUP.

De acuerdo con el art. 94.1 de la misma Ley: "*Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias*".

A este respecto, y tal como se ha indicado en un apartado anterior, con la propietaria de la parcela nº 2 se ha formalizado acuerdo, que obra en el expediente, en el que renuncian a formular oposición al Proyecto de Reparcelación siempre que la ubicación se produzca sobre su finca inicial, tal y como se propone en este Proyecto, y con la propietaria de la parcela nº 5 se ha formalizado acuerdo, que también obra en el expediente, que si bien considera adecuada la ubicación y la indemnización por la destrucción de la edificación existente en su parcela expresa que **no se ha alcanzado un acuerdo global que permita formular una reparcelación voluntaria.**

**7.2.- Tratamiento de las propiedades no adheridas.-**

Conforme al art. 140.1 de la LOTUP: "*Los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse*".

Diligencia.-Para hacer constar que esta página se sustituye por la obrante en el Anexo II denominado páginas 11 y 12 modificadas de la memoria del proyecto.

Como se dicho, después de haberse seguido el procedimiento de los arts. 141 y 142 de la LOTUP, no se han adherido al Programa el propietario y las propietarias de las siguientes fincas aportadas a la reparcelación, incluidas en la Unidad de Ejecución y en el ámbito reparcelable:

| <u>Finca aportada</u> | <u>Propietario/a</u>     |
|-----------------------|--------------------------|
| 6.....                | Concepción Sancho Gaspar |

La tabla denominada IDENTIFICACIÓN Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO expresa la circunstancia de la no adhesión que se acaban de relacionar.

El art. 140.2 de la LOTUP dispone: *"En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivar".*

La indicada tabla también expresa, respecto a la propiedad de la finca antes citada, el importe de la indemnización que, en aplicación del citado precepto, corresponde a los respectivos inmuebles de su propiedad, siendo las siguientes:

| <u>Finca aportada</u> | <u>Propietario</u>            | <u>Indemnización €</u> |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| 6.....                | Concepción Sancho Gaspar..... | 170.265,75             |

El Anexo III de los unidos a este documento explica el método seguido, en aplicación del citado art. 140.2 de la LOTUP y de la legislación estatal a que él se remite, para la obtención de los importes de las indemnizaciones que se acaban de expresar.

La tabla citada (IDENTIFICACIÓN Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO) expresa que el importe citado (170.265,75 euros) se carga a la AIU urbanizadora a quien se compensa con la atribución de 566,91 m2t, constando también en el citado Anexo III los cálculos efectuados para alcanzar esta última cifra.

Diligencia.- Para hacer constar que esta página se sustituye por la obrante en el Anexo II denominado páginas 11 y 12 de la memoria del Proyecto.

Valencia, 4 de marzo de 2022  
La Jefa del Servicio de Gestión Urbanística

**II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, CON EXPRESION DE LA CUANTÍA Y NATURALEZA DE SU DERECHO.**

En cumplimiento de los arts. 87.1 y 89.1 de la LOTUP, la AIU que elabora este documento ha investigado en el Registro de la Propiedad las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación y, como resultado de ello, se ha elaborado el cuadro IDENTIFICACIÓN Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO que forma parte de este Proyecto y que recoge la relación de titulares con expresión de la cuantía de sus derechos, obtenida ésta en aplicación de los criterios expuestos en el precedente apartado 3º de la memoria.

La identificación de la propiedad y las superficies aportadas a la reparcelación, atributivas de los derechos que ostentan en la misma, consta en la siguiente relación:

| Nº DE FINCA SEGÚN PLANO DE PROYECTO | TITULAR  | REFERENCIA CATASTRAL | Nº FINCA REGISTRAL | SUPERFICIE ADOP TADA (m2) |
|-------------------------------------|--|----------------------|--------------------|---------------------------|
| 1                                   | METROVACESA                                    | 6 151703 YJ2 765A    | 4 151              | 586,00                    |
| 2                                   | CONCEPCIÓN NEBOT LLOP                          | 6 151704 YJ2 765A    | 13 370             | 477,00                    |
| 3                                   | METROVACESA                                    | 6 151705 YJ2 765A    | 25 308             | 462,00                    |
| 4                                   | METROVACESA                                    | 6 151706 YJ2 765A    | 4 172              | 608,00                    |
| 5                                   | CARMEN SANZ BALAGUER                           | 6 151707 YJ2 765A    | 33 478             | 430,44                    |
| 6                                   | CONCEPCIÓN SANCHO GASPAR                       | 6 151708 YJ2 765A    | 9 678              | 204,54                    |
| 7 y 7 bis                           | METROVACESA                                    | 6 151709 YJ2 765A    | 24 604             | 549,00                    |
|                                     |  |                      | 23 291             |                           |
| 8                                   | METROVACESA                                    | 6 151710 YJ2 765A    | 16 265             | 438,00                    |
| 9                                   | METROVACESA                                    | 6 151711 YJ2 765A    | 15 646             | 674,00                    |
| 10                                  | METROVACESA                                    | 6 151712 YJ2 765A    | 78 77              | 436,00                    |
| 11                                  | METROVACESA                                    | 6 151713 YJ2 765A    | 78 71              | 386,00                    |
| 12                                  | METROVACESA                                    | 6 151738 YJ2 765A    | 16 942             | 241,00                    |
| 13                                  | AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA/COMUNIDAD DE REGANTES |                      |                    | 40,61                     |
| 14                                  | JOSÉ SANCHO GIMENO Y OTRAS                     |                      | 16 941             | 38,50                     |

**III.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES FINCAS, BIENES Y DERECHOS APORTADOS A LA REPARCELACIÓN.**

**FINCA APORTADA núm.1**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Edificio sito en Valencia, partida dels Orriols, hoy Avenida de la Constitución 186, antes 190 de la carretera de Barcelona, compuesta de piso bajo y corral adjunto y escalera que conduce a un piso alto con dos habitaciones o viviendas; y linda: por la derecha entrando, con finca de Antonio Vila y resto de donde procede, propiedad de María Dolores Almunia; por la izquierda, con la de Ambrosio Giner y dicho campo; por espaldas, con el campo mismo; y por delante, con la carretera de Barcelona. El edificio tiene una superficie de 540 metros cuadrados aproximadamente.

PROPIETARIA: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA.

TÍTULO: Aportación, en virtud de escrituras otorgadas en Madrid los días 6 y 11 de julio y 8 de septiembre de 2017 ante el Notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo y 15 de septiembre de 2017, ante el Notario D. José Luis López de Garayo y Gallardo como sustituto de D. Antonio Pérez-Coca Crespo, según inscripción 12ª.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales de las inscripciones 11ª y 12ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2698, libro 448, folio 211, **finca 4151**.

CATASTRO: Referencias catastrales 6151703YJ2765A0001UX y 6151703YJ2765A0002IM.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie catastral de 586 m2.

---

## **FINCA APORTADA núm.2**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Un edificio en esta Ciudad de Valencia, Vara de Sagunto, Camino de Barcelona, actualmente denominada Avenida de Ramiro de Ledesma, demarcado con el número ciento ochenta y ocho, construido a dos plantas y compuesto por dos plantas bajas con varios departamentos, corral y porchada; teniendo los dos pisos altos dos habitaciones encaradas cada uno de ellos y ocupando un solar de trece metros de fachada por treinta y cuatro metros treinta centímetros de fondo, o sea cuatrocientos cuarenta y cinco metros noventa centímetros cuadrados, lindando por la derecha entrando con casa de los herederos de José Roig Casani, izquierda, con la de Joaquín Pérez Fajardo, por frente, con la Avenida de Ramiro de Lesesma, y espaldas, con finca de Don Antonio Vila Monsoriu y Amparo Vila Vila.

PROPIETARIA: CONCEPCIÓN NEBOT LLOP en pleno dominio con carácter privativo.

TÍTULO: La mitad indivisa, por adjudicación en liquidación de sociedad de gananciales en virtud de escritura pública otorgada en Valencia ante el Notario Don José Antonio Leonarte Berga, el 27 de agosto de 1999. Inscripción 4ª.

Extinguida la comunidad y adjudicada la totalidad del pleno dominio en virtud de escritura otorgada en Valencia ante el mismo notario y en la misma fecha. Inscripción 6ª.

CARGAS: Sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2373, libro 123, folio 218, **finca 13.370**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151704YJ2765A0001HX.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie catastral de 477 m2.

---

### **FINCA APORTADA núm.3**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Solar situado en el término de Valencia, con acceso principal por la AVENIDA DE LA CONSTITUCION, número CIENTO NOVENTA, tiene una total superficie aproximada de CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS, y linda frente, Avenida de situación; derecha entando, fincas número 188 de la Avenida de la Constitución y número 5 de la calle Baeza y en parte la propia calle Baeza; izquierda, finca número 192 de la Avenida de la Constitución; y fondo, calle Baeza. El solar es el resultante de la demolición de la casa en Valencia Avenida de la Constitución número ciento noventa.

PROPIETARIO: METROVACESA SA, en pleno dominio.

TÍTULO: Compra, en virtud de escritura pública otorgada en Valencia ante el notario D. Diego Simó Sevilla, el 3 de junio de 2021.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales y la limitación urbanística de la inscripción 3ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2593, libro 343, folio 64, **finca 25308**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151705YJ2765A0001WX.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie catastral de 462 m2.



#### **FINCA APORTADA núm.4**

DESCRIPCIÓN: Una casa situada en término de Valencia, partida dels Olrriols, carretera de Barcelona, señalada con el número 114, y actualmente Avenida de la Constitución número 192 -antes 196-, sin que conste el de la manzana, compuesta de planta baja distribuida en dos habitaciones, corral y cobertizo y una escalerilla en el centro que conduce a un piso principal destinado a escuela y piso segundo con dos habitaciones y encima de estas dos terrados separados, ocupando el edificio corral y cobertizo, trescientos cincuenta y siete metros toda vez que la línea de fachada es de once metros ochenta y siete centímetros por treinta metros once centímetros de latitud, midiendo el huerto existente a espaldas del indicado edificio doscientos un metros ochenta y cinco centímetros cuadrados, formando todo una sola finca con la superficie total de quinientos cincuenta y nueve metros veinticinco centímetros cuadrados; lindante por la derecha con casa de don Honorato Serra, por la izquierda con la de los herederos de don Antonio Arnau y por detrás, tierras de doña María de los Dolores Almunia y Bordalonga, acequia y senda en medio.

PROPIETARIA: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA.

TÍTULO: Aportación, en virtud de escrituras otorgadas en Madrid los días 6 y 11 de julio y 8 de septiembre de 2017 ante el Notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo y 15 de septiembre de 2017, ante el Notario D. José Luis López de Garayo y Gallardo como sustituto de D. Antonio Pérez-Coca Crespo, según inscripción 17ª.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales de las inscripciones 16ª y 17ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2698, libro 488, folio 212, **finca 4.172.**

CATASTRO: Actualmente se trata de la referencia catastral 6151706YJ2765A0001AX por desaparición de la edificación que se describe.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie catastral de 608 m2.

---

### **FINCA APORTADA núm.5**

DESCRIPCIÓN: Edificio situado en Valencia, Avenida de la Constitución número ciento noventa y cuatro, cuyo solar comprende una superficie de cuatrocientos treinta metros cuarenta y cuatro centímetros cuadrados según medición y Ayuntamiento. Se divide en tres zonas: La más cercana a la avenida de la Constitución ocupada por una vivienda compuesta de planta baja y primer piso, con configuración en "L", siendo la superficie medida por planta de ciento cincuenta y dos metros noventa y tres centímetros cuadrados. La siguiente zona, avanzando hacia la calle Baeza, se ocupa por un patio interior descubierto de catorce metros setenta y cinco centímetros cuadrados, anexo a la edificación. El resto de la parcela se ocupa por un antiguo almacén del cual únicamente se conserva la cubierta, soportada por pilares de ladrillo macizo de unos seis metros de altura. La edificación dispone de los servicios de agua potable, saneamiento, electricidad, gas ciudad y teléfono. Cuenta en su planta baja con un zaguán distribuidor, una cocina, un cuarto de baño, tres habitaciones, una despensa, una sala de estar y un dormitorio. En la planta primera se ubican una terraza, un pasillo distribuido, dos habitaciones, dos dormitorios y un cuarto de baño. El acceso a la primera planta desde la baja se puede realizar utilizando cualquiera de las dos escaleras de obra con que cuenta la edificación. Lindante: por frente, avenida de la Constitución; por derecha entrando, Vicente Machancoses Vila; izquierda, de Remedios Salabert; y espaldas de María Llorens e hijos.

PROPIETARIA: CARMEN SANZ BALAGER, en cuanto al pleno dominio con carácter privativo.

TÍTULO: Herencia, en virtud de escritura otorgada en Valencia el día 15 de noviembre de 2006 ante el Notario D. Eduardo Llagaria Vidal.

CARGAS: Sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2796, libro 546, folio 75, **finca 33.478**.

CATASTRO: Referencias catastrales 6151707YJ2765A0001BX.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie de 430,44 m2.

---

### **FINCA APORTADA núm.6**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Parcela A. Destinada a Solar, recayente a la Avenida de Constitución con 9,74 metros de fachada. Tiene una superficie total de 204,54 metros cuadrados aproximadamente. Linda: frente, Avenida Constitución; derecha entrando, con tierras de los herederos de la señora Marquesa viuda de Almunia; izquierda, casa de don Vicente Machancoses Bellver; y fondo, parcela letra B.

PROPIETARIA: CONCEPCIÓN SANCHO GASPAR, en cuanto el pleno dominio con carácter privativo.

TÍTULO: Una mitad indivisa adquirida por título de adjudicación por disolución de comunidad, en virtud de escritura otorgada en Valencia ante el Notario don Joaquín Borrell García el 26 de octubre de 1999. La restante mitad indivisa por herencia, en virtud de escritura otorgada en Valencia ante el Notario Don Javier Máximo Juárez González el día 15 de marzo de 2011, según la inscripción 4ª de fecha 10 de Enero de 2012. La titular fue declarada **incapaz** en virtud se sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 28 de Valencia de fecha 22 de septiembre de 2010 procedimiento 1209/J, según la citada inscripción 4ª de la finca y la inscripción 9ª del Libro de incapacitados de la misma fecha.

CARGAS: Sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2327, libro 77, folio 142, **finca 9678**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151708YJ2765A0001YX.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie de 204,54 m2.

**FINCA APORTADA núm.7**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Parcela de terreno que constituye el corral y cuadra de la finca matriz, en parte cubierto y en parte descubierta. Tiene entrada independiente por la calle de Baeza sin número. Tiene una extensión superficial de trescientos sesenta metros cuadrados aproximadamente de los que corresponden doscientos nueve metros aproximadamente a la parte cubierta o cuadra, y el resto al patio descubierta. Linda, por frente o mirando a la fachada, con calle de Baeza; derecha, entrando, finca de hermanos Balaguer Pons y traseras de la casa número 220 de la Avenida de Ramiro Ledesma hoy 198 de la Avenida de la Constitución; izquierda, hermanos Roberto y José Sancho; y fondo, resto de finca matriz y la misma casa número 200 de Ramiro Ledesma, hoy número 198 de la Avenida de la Constitución

PROPIETARIA: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA.

TÍTULO: Aportación, en virtud de escrituras otorgadas en Madrid los días 6 y 11 de julio y 8 de septiembre de 2017 ante el Notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo y 15 de septiembre de 2017, ante el Notario D. José Luis López de Garayo y Gallardo como sustituto de D. Antonio Pérez-Coca Crespo, según inscripción 10ª.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales de las inscripciones 9ª y 10ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2573, libro 323, folio 186, **finca 24.604**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151709YJ2765A0001GX.

---

### **FINCA APORTADA núm.7 bis**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Casa en Valencia, avenida Ramiro Ledesma número 198, hoy Avenida de la Constitución número 198; se compone de planta baja destinada a horno de pan, con corral, cuadra y demás dependencias, y de un piso alto que sirve de andana o granero; partida de Orriols, con frontera al camino real de Barcelona. Ocupa una superficie de ciento treinta y nueve metros y treinta centímetros cuadrados construido. Linda: frente, calle de Bernardo Vila y tierras de José Barat; derecha entrando, casa de herederos de Vicente Salavert y tierras de la Marquesa viuda de Almunia; izquierda, casa de Bernardo Vila y tierras de José Barat; y fondo, tierras de la Marquesa viuda de Almunia, riego en medio y con parcela segregada de la finca originaria.

PROPIETARIA: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA.

TÍTULO: Aportación, en virtud de escrituras otorgadas en Madrid los días 6 y 11 de julio y 8 de septiembre de 2017 ante el Notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo y 15 de septiembre de 2017, ante el Notario D. José Luis López de Garayo y Gallardo como sustituto de D. Antonio Pérez-Coca Crespo, según inscripción 10ª.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales de las inscripciones 9ª y 10ª, sujeta a las siguientes **condiciones** pactadas en la compraventa de la inscripción 3ª de la finca de procedencia: "a) El comprador podrá convertir a su costa, en vivienda el granero que compra. b) Si esto hiciese deberá regirse por las normas que siguen: El acceso a la vivienda será independiente de la planta baja, para lo cual se construirá una escalera en el ángulo formado por el frente y derecha entrando de un metro cincuenta de ancha y hasta una profundidad de nueve metros. Las aguas residuales verterán a la planta baja por la medianera de la derecha entrando y el punto donde precisamente hoy empieza el corral. La superficie cubierta de la repetida vivienda será de noventa y nueve metros cuadrados destinándose el resto de lo hoy edificado, o sean dieciocho metros cuadrados, a la construcción de una tarraza pisable,

descubierta y recayentes sus vistas al corral de la planta baja. A tal terraza se dará acceso por dos puertas abiertas en el tabique divisorio con el piso, en cuyo tabique se abrirán dos ventanas. Y en la fachada también podrá abrirse un balcón y dos ventanas”.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2550, libro 300, folio 153, **finca 23.291**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151709YJ2765A0001GX.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de las fincas descritas con los números **7 y 7 bis**, adoptándose la superficie catastral de 549 m2 que el Catastro Inmobiliario atribuye a ambas conjuntamente.

**CANCELACIÓN DE LA CARGA**: La **condición descrita como carga** que grava la finca registral 23.291, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación y de acuerdo con el art. 11.1 de las normas complementarias al Reglamento para ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, **se cancela**, sin indemnización a favor del titular, por ser incompatible con el planeamiento urbanístico que se ejecuta.

---



### **FINCA APORTADA núm.8**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Edificio situado en el poblado de Orriols, agregado al término municipal de Valencia, en el camino de Barcelona, señalado con el número 204, hoy Avenida de la Constitución número 200, antes números 11 y 13; compuesto de dos casas, cada una de las cuales consta de planta baja con corral y piso alto con escalerilla común para el acceso a los mismos, comprende una superficie total de cuatrocientos dieciocho metros, sesenta y cuatro centímetros cuadrados. Linda: por frente, con el camino de Barcelona; por la derecha, con casa de don Vicente Machancoses Bellver; por la izquierda, con la de los herederos de don Mariano Barat Machancoses y de los herederos de Mariano Barat; y por espaldas, casas de don Vicente Machancoses y de los herederos de Mariano Barat.

PROPIETARIA: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA.

TÍTULO: Aportación, en virtud de escrituras otorgadas en Madrid los días 6 y 11 de julio y 8 de septiembre de 2017 ante el Notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo y 15 de septiembre de 2017, ante el Notario D. José Luis López de Garayo y Gallardo como sustituto de D. Antonio Pérez-Coca Crespo, según inscripción 5ª.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales de las inscripciones 4ª y 5ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2438, libro 188, folio 22, **finca 16.265**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151710YJ2765A0001BX.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie catastral de 438 m2.

---

### **FINCA APORTADA núm.9**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Una casa en término de Valencia, partida dels Orriols, junto al Camino Real de Barcelona, número doscientos seis de policía hoy Avenida de la Constitución y está señalada con el número 202; consta de planta baja que contiene cocina, cuadra, corral con pajar y naya con sala y dos cuartos dormitorios, y en su última crujía dos cuartos bajos y escalera que da acceso a otros dos cuartos y el granero; cuya superficie edificada es de doscientos diecinueve metros cuarenta y tres centímetros, y el resto hasta la total superficie de setecientos diecinueve metros cuadrados, están destinados a huerto cerrado de pared; lindante por la derecha casa de Isidro Giner; izquierda, la de Vicente Babiloni; y espaldas, acequia de Rascaña.

PROPIETARIOS: MATROVACESA SA, en pleno dominio.

TÍTULO: Compra, en escritura pública autorizada por el notario de Valencia D. Diego Simó Sevilla el 3 de junio de 2021.

CARGAS: Al margen de la limitación urbanística y la afección fiscal de la inscripción 5ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2424, libro 174, folio 178, **finca 15.646**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151711YJ2765A0001YX.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie catastral de 674 m2.

---

### **FINCA APORTADA núm.10**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Casa que consta de planta baja y altos, aquella con huertecito o corral, constituyendo cada una de las plantas una habitación independiente de otra, cuya área en la parte edificada y huertecito o corral mide una superficie de nueve mil setenta y ocho palmos cuadrados, equivalente a cuatrocientos cuarenta y seis metros cuadrados, y según reciente medición ha resultado tener una fachada de nueve metros, situada en la Vega de Valencia; partida de Orriols, caserío llamado de San Jerónimo, Carretera de Valencia a Castellón de la Plana, antes sin número ni manzana, señalada con el número 208, anteriormente 204 y en la actualidad denominado Avenida de la Constitución y señalada con el número 204. Lindante: por la derecha, con casa de Vicente Alcañiz, hoy Juan Ferrer Marí; por izquierda, con la de Dionisio Melión, hoy Vicente Grau Miralles; espaldas, con acequia de Rascaña y por el frente con dicha Avenida de la Constitución. La casa está hoy derruida y convertida en solar.

PROPIETARIA: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA.

TÍTULO: Aportación, en virtud de escrituras otorgadas en Madrid los días 6 y 11 de julio y 8 de septiembre de 2017 ante el Notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo y 15 de septiembre de 2017, ante el Notario D. José Luis López de Garayo y Gallardo como sustituto de D. Antonio Pérez-Coca Crespo, según inscripción 9ª.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales de las inscripciones 8ª y 9ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2505, libro 255, folio 31, **finca 7877**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151712YJ2765A0001GX.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie catastral de 436 m2.

### **FINCA APORTADA núm.11**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Casa comprensiva de planta baja con huerto, hoy almacén cubierto y piso alto, situada en término y parcela de Orriols, anexionado a esta capital, recayente su fachada al Camino y Carretera Real de Barcelona, demarcada con el número tres, hoy denominada Avenida de la Constitución número 206. Ocupa una superficie de siete mil doscientos cuarenta y cinco palmos valencianos cuadrados, que equivalen a trescientos sesenta y dos metros cuadrados con una línea de fachada de ocho metros. Lindante por la derecha o Norte, con casa de don Salvador Giner; por la izquierda o Mediodía, con propiedad de Isidro Giner Cortina; y por espaldas o Levante, con la acequia de Rascaña.

PROPIETARIA: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA.

TÍTULO: Aportación, en virtud de escrituras otorgadas en Madrid los días 6 y 11 de julio y 8 de septiembre de 2017 ante el Notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo y 15 de septiembre de 2017, ante el Notario D. José Luis López de Garayo y Gallardo como sustituto de D. Antonio Pérez-Coca Crespo, según inscripción 16ª.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales de las inscripciones 5ª y 6ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2309, libro 59, folio 175, **finca 7871**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151713YJ2765A0001QX.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie catastral de 386 m2.

## **FINCA APORTADA núm.12**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Parcela B. Destinada a solar, recayente a la calle Baeza, con 9,20 metros de fachada. Tiene una superficie total de 237,26 metros cuadrados aproximadamente. Linda: frente, calle Baeza mediante su ampliación por cesión de viales; derecha, casa de don Vicente Machancoses Bellver; izquierda, con tierras de los herederos de la señora Marquesa viuda de Almunia; fondo, parcela cedida para viales conforme a la cláusula primera del otorgamiento, resto de finca matriz, cuya edificación está en proceso de demolición.

PROPIETARIA: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA.

TÍTULO: Aportación, en virtud de escrituras otorgadas en Madrid los días 6 y 11 de julio y 8 de septiembre de 2017 ante el Notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo y 15 de septiembre de 2017, ante el Notario D. José Luis López de Garayo y Gallardo como sustituto de D. Antonio Pérez-Coca Crespo, según inscripción 5ª.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales de las inscripciones 4ª y 5ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2453, libro 203, folio 66, **finca 16.942**.

CATASTRO: Referencia catastral 6151738YJ2765A0001AX

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie catastral de 241 m2.

**FINCA APORTADA núm.13**

DESCRIPCIÓN: Tramo de acequia y cajeros a su paso por la Unidad de Ejecución, denominado Brazo de Martell que pertenecía a la Acequia de Rascanya.

PROPIETARIO: Ayuntamiento de Valencia/Comunidad de Regantes.

TÍTULO: Posesión inmemorial y Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la Comunidad de Regantes de la Acequia de Rascanya

CARGAS: Sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: No consta.

CATASTRO: Carece de referencia catastral.

**SUPERFICIE APORTADA**: La totalidad del tramo en superficie de 40,61 m<sup>2</sup>.

---

### **FINCA APORTADA núm.14**

DESCRIPCIÓN: URBANA. Parcela de superficie treinta y ocho metros cincuenta decímetros cuadrados situada en término de Valencia, partida dels Orriols, con frontera a la calle Baeza. Linda: frente, calle Baeza; derecha, casa de don Vicente Machancoses Bellver; izquierda, con tierras de los herederos de la señora Marquesa viuda de Almunia; fondo, resto de finca matriz.

PROPIETARIOS: Todos ellos en pleno dominio, José Sancho Gimeno, en cuando a la mitad indivisa con carácter ganancial; Concepción Gaspar Puchades, en cuanto a la cuarta parte indivisa con carácter privativo; y Concepción Sancho Gaspar, en cuanto a la restante cuarta parte indivisa.

TÍTULO: De cada uno de ellos:

De José Sancho Gimeno, adquirida por compraventa en virtud de escritura otorgada en Valencia ante el notario Don Alfonso del Moral y de Luna el día 5 de julio de 1960, y formada esta finca por segregación en virtud de escritura otorgada en Valencia ante el notario don Joaquín Borrell García el día 27 de octubre de 1999.

De Doncepción Gaspar Puchades, adquirida por herencia en virtud de escritura otorgada en Valencia ante el notario Don Gaspar Ripoll Ortí el día 24 de febrero de 1992, y formada esta finca por segregación en virtud de escritura otorgada en Valencia ante el notario don Joaquín Borrell García el día 27 de octubre de 1999.

De concepción Sancho Gaspar, adquirida por herencia en virtud de escritura otorgada en Valencia ante el notario Don Gaspar Ripoll Ortí el día 24 de febrero de 1992, y formada esta finca por segregación en virtud de escritura otorgada en Valencia ante el notario don Joaquín Borrell García el día 27 de octubre de 1999.

CARGAS: Al margen de las afecciones fiscales de la inscripción 1ª, sin cargas.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad núm. 9 de Valencia, al tomo 2453, libro 203, folio 64, **finca 16941**.

CATASTRO: No consta.

**APORTACIÓN A LA REPARCELACIÓN**: La integridad de la finca descrita, adoptándose la superficie registral de 38,50 m<sup>2</sup>.

---



**IV.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A CADA UNA DE ELLAS Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS Y ADJUDICATARIAS.**

**PRIMERA PARTE: FINCAS RESULTANTES DE DOMINIO PRIVADO.-**

**PARCELA RESULTANTE A:**

Descripción: Urbana. Parcela en la ciudad de Valencia, identificada con la letra A de las resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de mil setenta y dos metros cuadrados con ochenta y nueve decímetros cuadrados (1.072,89 m<sup>2</sup>) de superficie, a la que corresponde una edificabilidad de seis mil ciento veinticinco metros con ochenta y tres decímetros cuadrados (6.125,83 m<sup>2</sup>) de techo. Linda, frente, Avenida de Constitución a la que tiene fachada; derecha, mirando desde la fachada, prolongación de la calle Agustín Lara; izquierda, mirando desde la fachada, límite de la Unidad de Ejecución; y fondo, límite de la Unidad de Ejecución.

Propietaria: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO AGUSTÍN LARA, con CIF V-12970976 en cuanto al 26,55673 % y METROVACESA SA, con CIF A-87471264 en cuanto al 73,44327 %.

Correspondencia y título: Se le adjudica, en lo que respecta a la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO AGUSTÍN LARA, por el título de aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, en pago de los derechos que a la Agrupación corresponden, en su condición de Urbanizador del Programa de Actuación Integrada, por el pago a ella en terrenos de su labor urbanizadora efectuada por los propietarios de las fincas aportadas **2,**

3, 5 y 9 , así como por la asunción por la Agrupación del importe de la indemnización a la propietaria de las finca aportada 6 no adherida al Programa y en lo que respecta a METROVACESA SA, en pago de la totalidad de sus derechos por la aportación al mismo de la finca 3 (registral 25308), 9 (registral 15646), el 21,68 por 100 de la aportada 10 (registral 7877), 11 (registral 7871) y 12 (registral 16942), además del exceso de aprovechamiento derivado de la imposibilidad de adjudicación de las fincas 13 y 14 (registral 16941).

Cargas: El 32,64537 de la parcela, titularidad de METROVACESA SA, tiene afección, con carácter real, al pago de las cuotas de urbanización que a la parcela corresponden en importe de ciento seis mil setecientos treinta y siete con setenta y siete céntimos de euro (106.737,77 euros) según saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación. El 40,79790 restante no está afecto al pago de cuotas de urbanización por corresponder a parcelas que han retribuido al urbanizador en terrenos.

El 9,25422 de la parcela, titularidad de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO AGUSTÍN LARA, correspondiente al aprovechamiento adquirido por el Urbanizador de la propietaria no adherida al Programa, tiene afección, con carácter real, al pago de las cuotas de urbanización que a la parcela corresponden en importe de sesenta y seis mil trescientos sesenta y un con setenta y nueve céntimos de euro (106.737,77 euros) según saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

La parcela está afecta, además, en su totalidad, al 39,6724 por 100 del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que se practique

Valoración: Se valora en 2.260.006,08 euros.

|   |                            |          |
|---|----------------------------|----------|
| <b>DATOS DE LAS FINCAS RESULTANTES</b>          | <b>Municipio: Valencia</b> | <b>A</b> |
| PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE AGUSTÍN LARA | FINCA ADJUDICADA           |          |

TITULAR REGISTRAL: **AIU "AGUSTÍN LARA"/METROVACESA**

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| SUPERFICIE PARCELA (m2)         | <b>1.072,89</b>       |
| EDIFICABILIDAD (m2t)            | <b>6.125,83</b>       |
| CALIFICACIÓN                    | ENSANCHE 1 (ENS-1)    |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN    | <b>39,6724%</b>       |
| VALOR ADJUDICACIÓN              | <b>2.260.006,08 €</b> |
| COTES DE URBANIZACIÓN (sin IVA) | <b>564.113,51 €</b>   |

## **PARCELA RESULTANTE B:**

Descripción: Urbana. Parcela en la ciudad de Valencia, identificada con la letra B de las resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de mil doscientos noventa y cinco metros con noventa y nueve decímetros cuadrados (1.295,99 m<sup>2</sup>) de superficie, a la que corresponde una edificabilidad de siete mil doscientos diez metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados (7.210,66 m<sup>2</sup>) de techo. Linda, frente Avenida de Constitución a la que tiene fachada; derecha, parcela resultante C de esta reparcelación que se adjudica a Concepción Nebot Llop y límite de la Unidad de Ejecución; izquierda, mirando desde la fachada, vial peatonal, resultante de este Proyecto y adjudicado al Ayuntamiento de Valencia; y fondo, límite de la Unidad de Ejecución y calle Baeza.

Propietaria: METROVACESA SA, con CIF A-87471264, denominación actual de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA, titular registral de las fincas aportadas que se relacionan en el siguiente párrafo, según resulta de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Miguel Mestanza Iturmendi, el día 10 de noviembre de 2017, con el número 2.478 de su protocolo.

Correspondencia y título: Se le adjudica por el título de subrogación real, en virtud de la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, en pago de la totalidad de sus derechos por la aportación al mismo de la finca 1 (registral 4151), 4 (registral 4172), 7 (registral 24604), 7 bis (registral 23291), 8 (registral 16265) y el 78,32 por 100 de la aportada 10 (registral 7877).

Cargas: Afección, con carácter real, al pago de las cuotas de urbanización que a la parcela corresponden en importe de quinientos sesenta y dos mil ciento setenta euros con seis céntimos de euro

(562.170,06 euros) según saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, así como al 46,6980 por 100 del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que se practique, así como al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que pueda corresponderle según el tipo de liquidación vigente en el momento de la liquidación.

2.- Servidumbre de centro de transformación de energía eléctrica que se constituye en un espacio definido, dentro de la parcela por una superficie de 30,94 metros cuadrados y una altura de 2,90 metros, que se ubica a una distancia de 6,86 metros de la medianera norte del edificio existente de la calle Baeza. El propietario de la parcela podrá edificar por encima, por debajo y por los lados del espacio indicado. La servidumbre se constituye a favor de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. y se rige por las siguientes cláusulas:

1ª La servidumbre se ejercerá por i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., como titular dominante, para la instalación de Centro de Transformación/reparto de energía eléctrica.

2ª El contenido de dicha servidumbre en favor de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., consistirá en el derecho para establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario un centro de transformación/reparto de energía eléctrica, de una o más unidades, con su aparellaje, conductores de entrada o salida desde el exterior del edificio, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento en las condiciones expresadas. Dicho centro se establecerá en una parte determinada de la finca anteriormente descrita, para el paso de personas, vehículos y materiales de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. o su sucesora y reparaciones a que hubiera lugar en el futuro, de las líneas instaladas.

3ª La utilización de dicha parte de la finca mediante la servidumbre que se constituye, será exclusiva por parte de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., personal por ella autorizado o autoridades competentes. Tal acceso se considera como permanente

durante las 24 horas del día tanto para personal como para los elementos necesarios a los fines dichos, y, en especial, para su mantenimiento, reparación, modificación, reposición o cuantas obras fuera necesario realizar en su interior. Por lo que el dueño de la finca, o quien le sucediera en su titularidad, carecerá de acceso a la parte de finca afectada por esta servidumbre en ningún caso ni por concepto alguno.

Valoración: Se valora en 2.658.471,58 euros.

|   |                            |          |
|---|----------------------------|----------|
| <b>DATOS DE LAS FINCAS RESULTANTES</b>          | <b>Municipio: Valencia</b> | <b>B</b> |
| PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE AGUSTÍN LARA | FINCA ADJUDICADA           |          |
| TITULAR REGISTRAL:                              | <b>METROVACESA</b>         |          |
| SUPERFICIE PARCELA (m2)                         | <b>1.295,99</b>            |          |
| EDIFICABILIDAD (m2t)                            | <b>7.210,66</b>            |          |
| CALIFICACIÓN                                    | ENSANCHE 1 (ENS-1)         |          |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN                    | <b>46,6980%</b>            |          |
| VALOR ADJUDICACIÓN                              | <b>2.658.471,58 €</b>      |          |
| COTES DE URBANIZACIÓN (sin IVA)                 | <b>562.170,06 €</b>        |          |

Diligencia.- Para hacer constar que esta página se sustituye por la obrante en el Anexo I denominado Descripción modificada de la parcela resultante B.

Vàlencia, 4 de marzo de 2022  
La Jefa del Servicio de Gestión Urbanística

### **PARCELA RESULTANTE C:**

Descripción: Urbana. Parcela en la ciudad de Valencia, identificada con la letra D de las resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de doscientos treinta y siete metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados (237,43 m<sup>2</sup>) de superficie, a la que corresponde una edificabilidad de mil ciento treinta metros y setenta y un decímetros cuadrados (1.130,71 m<sup>2</sup>) de techo. Linda, frente, Avda. de la Constitución, a la que tiene fachada; derecha, mirando desde la fachada, parcela D resultante de este proyecto que se adjudica a Carmen Sanz Balaguer; izquierda y fondo, mirando desde la fachada, parcela B resultante de este proyecto que se adjudica a METROVACESA SA.

Propietaria: Con carácter privativo y en pleno dominio, CONCEPCIÓN NEBOT LLOP, con DNI \*\*\*2743\*\*.

Correspondencia y título: Se le adjudica por el título de subrogación real, en virtud de la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, en pago de la totalidad de sus derechos por la aportación al mismo de la finca 2 (registral 13370).

Cargas: La parcela no resulta afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación por haber retribuido al urbanizado en terrenos.

Queda afecta con carácter real al pago del 7,3228 por 100 del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que se practique, así como al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que pueda corresponderle según el tipo de liquidación vigente en el momento de la liquidación.

Valoración: Se valora en 417.152,84 euros.

|   |                            |          |
|---|----------------------------|----------|
| <b>DATOS DE LAS FINCAS RESULTANTES</b>          | <b>Municipio: Valencia</b> | <b>C</b> |
| PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE AGUSTÍN LARA | FINCA ADJUDICADA           |          |

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| TITULAR REGISTRAL:              | <b>CONCEPCIÓN NEBOT LLOP</b> |
| SUPERFICIE PARCELA (m2)         | <b>237,43</b>                |
| EDIFICABILIDAD (m2t)            | <b>1.130,71</b>              |
| CALIFICACIÓN                    | ENSANCHE 1 (ENS-1)           |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN    | <b>7,3228%</b>               |
| VALOR ADJUDICACIÓN              | <b>417.152,84 €</b>          |
| COTES DE URBANIZACIÓN (sin IVA) | <b>- €</b>                   |



**PARCELA RESULTANTE D:**

Descripción: Urbana. Parcela en la ciudad de Valencia, identificada con la letra E de las resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de doscientos cuatro metros y dieciséis decímetros cuadrados (204,16 m<sup>2</sup>) de superficie, a la que corresponde una edificabilidad de novecientos setenta y tres metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados (973,85 m<sup>2</sup>t) de techo. Linda, frente, Avenida de la Constitución, a la que tiene fachada; derecha, mirando desde la fachada, límite de la Unidad de Ejecución; izquierda y fondo, mirando desde la fachada, parcela resultante B de las de este proyecto que se adjudica a METROVACESA SA.

Propietaria: En pleno dominio y con carácter privativo, CARMEN SÁNZ BALAGUER, con DNI \*\*\*8802\*\*.

Correspondencia y título: Se le adjudica por el título de subrogación real, en virtud de la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, en pago de la totalidad de sus derechos por la aportación al mismo de la finca 5 (registral 33478).

Cargas: La parcela no resulta afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación por haber retribuido al urbanizado en terrenos.

Queda afecta con carácter real al pago del 6,3069 por 100 del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que se practique, así como al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que pueda corresponderle según el tipo de liquidación vigente en el momento de la liquidación.

Valoración: Se valora en 359.282,48 euros.

|   |                            |          |
|---|----------------------------|----------|
| <b>DATOS DE LAS FINCAS RESULTANTES</b>          | <b>Municipio: Valencia</b> | <b>D</b> |
| PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE AGUSTÍN LARA | FINCA ADJUDICADA           |          |

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| TITULAR REGISTRAL:              | <b>CARMEN SANZ BALAGUER</b> |
| SUPERFICIE PARCELA (m2)         | <b>204,16</b>               |
| EDIFICABILIDAD (m2t)            | <b>973,85</b>               |
| CALIFICACIÓN                    | ENSANCHE 1 (ENS-1)          |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN    | <b>6,3069%</b>              |
| VALOR ADJUDICACIÓN              | <b>359.282,48 €</b>         |
| COTES DE URBANIZACIÓN (sin IVA) | - €                         |

**SEGUNDA PARTE: FINCAS RESULTANTES DE DOMINIO PÚBLICO.-**

**RED VIARIA:**

**PRIMERA.- SCV-Prolongación de la calle Agustín Lara.-**

Descripción: Vía pública, en la Ciudad de Valencia, Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de setecientos veintinueve metros y sesenta y seis decímetros cuadrados (729,66 m<sup>2</sup>), destinada a la prolongación de la actual calle denominada Agustín Lara hasta su conexión con la Avenida de la Constitución. Linda, norte, parcelas resultantes de este Proyecto identificadas con las letras A y B y adjudicadas, respectivamente, a AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO AGUSTÍN LARA y METROVACESA; sur, zona verde resultante de este Proyecto que se adjudica al Ayuntamiento de Valencia; este, calle Agustín Lara; y oeste, Avenida de la Constitución.

Propietario y título: Por el título de cesión obligatoria y en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, se adjudica al AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, CIF P-4625200-C.

Calificación jurídica y urbanística: Parcela de dominio y uso público, red viaria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

**SEGUNDA.- PCV-Vial ampliación del ancho de Avda. de la Constitución.-**

Descripción: Vía pública, en la Ciudad de Valencia, Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de superficie seiscientos setenta y siete metros y ochenta y seis decímetros cuadrados (677,86 m<sup>2</sup>), destinada a la ampliación del ancho actual de la Avenida de la

Constitución en el tramo de ésta que discurre por el interior de la Unidad de Ejecución. Linda, norte, sur y oeste, límite de la Unidad de Ejecución que viene dado por la actual Avenida de la Constitución; este, parcelas resultantes A, C, D y E de las de este Proyecto que se adjudican, respectivamente, a AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO AGUSTÍN LARA, METROVACESA SA, CONCEPCIÓN NEBOT LLOP Y CARMEN SANZ BALAGUER.

Propietario y título: Por el título de cesión obligatoria y en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, se adjudica al AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, CIF P-4625200-C.

Calificación jurídica y urbanística: Parcela de dominio y uso público, red viaria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

### **TERCERA.- SCV-Vial del ampliación del ancho de la calle Baeza.-**

Descripción: Vía pública, en la Ciudad de Valencia, Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de superficie doscientos veintiocho metros y tres decímetros cuadrados (228,03 m<sup>2</sup>), destinada a la ampliación del ancho actual de la calle Baeza en el tramo de ésta que discurre por el interior de la Unidad de Ejecución. Linda, norte, vial resultante de este Proyecto, que se adjudica al Ayuntamiento de Valencia, para la prolongación de la calle Agustín Lara; sur, límite de la Unidad de Ejecución; este, calle Baeza en su actual configuración; y oeste, parcela resultante C de las de este Proyecto, que se adjudica a METROVACESA SA, así como vial peatonal y zona verde, también resultantes de este Proyecto, que se adjudica al Ayuntamiento de Valencia.

Propietario y título: Por el título de cesión obligatoria y en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, se adjudica al AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, CIF P-4625200-C.

Calificación jurídica y urbanística: Parcela de dominio y uso público, red viaria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

#### **CUARTA.- SCV-Vial peatonal.-**

Descripción: Vía pública de uso peatonal, en la Ciudad de Valencia, Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de superficie doscientos sesenta metros y noventa y ocho decímetros cuadrados (260,98 m<sup>2</sup>). Linda, norte, zona verde resultante de este Proyecto, que se adjudica al Ayuntamiento de Valencia; sur, parcela resultante C de este Proyecto, que se adjudica a METROVACESA SA; este, vial resultante de este Proyecto para la ampliación del ancho de la calle Baeza, que se adjudica al Ayuntamiento de Valencia; y oeste, vial resultante de este Proyecto, que también se adjudica a dicho Ayuntamiento, para la ampliación del ancho actual de la Avenida de la Constitución.

Propietario y título: Por el título de cesión obligatoria y en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, se adjudica al AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, CIF P-4625200-C.

Calificación jurídica y urbanística: Parcela de dominio y uso público, red viaria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

**ZONAS VERDES:**

**ÚNICA.-**

Descripción: SVJ-Zona verde, en la Ciudad de Valencia, Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de superficie ochocientos sesenta y cuatro metros y nueve decímetros cuadrados (864,09 m<sup>2</sup>). Linda, norte, vial resultante de este Proyecto, que se adjudica al Ayuntamiento de Valencia, para la prolongación de la actual calle Agustín Lara; sur, vial peatonal, también resultante de este Proyecto y adjudicado al Ayuntamiento de Valencia; este, vial, resultante de este Proyecto y adjudicado a dicho Ayuntamiento, para la ampliación del ancho de la calle Baeza; y oeste, vial, igualmente resultante de este Proyecto y adjudicado al mismo Ayuntamiento, para la ampliación del ancho de la Avenida de la Constitución.

Propietario y título: Por el título de cesión obligatoria y en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, se adjudica al AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, CIF P-4625200-C.

Calificación jurídica y urbanística: Parcela de dominio y uso público, red viaria.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

**V.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.**

Se une como anexo II.

**VI.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, INDICANDO LA CUANTÍA QUE CORRESPONDE A CADA PROPIETARIOS, ASÍ COMO LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.**

Se une como anexo, tabla 3.

Para un mejor entendimiento de la tabla se procede a la descripción de sus columnas:

- (1) Se corresponde con la denominación de cada una de las parcelas en las que se materializa el aprovechamiento que se adjudica en función del porcentaje de participación en la unidad.
- (2) Numeración de las fincas de procedencia, hasta la 14. Las fincas 15 y 16 no corresponden con fincas iniciales, pero se numeran para facilitar la formulación de las tablas.
- (3) Titulares de los derechos que se adjudican.
- (4) Aprovechamiento al que tiene derecho cada propietario. En el caso de aquellos que retribuyen en terrenos, ya se ha deducido el correspondiente a sus costes de urbanización. Se incluye a la AIU distinguiendo al aprovechamiento que le corresponde proveniente de aquellos propietarios no adheridos al Programa y el correspondiente al cobro en terrenos.

En las 5 columnas siguientes se desglosa la parcela de resultado en la que se adjudican los aprovechamientos de la columna 4, completando, en su caso, las adjudicaciones, con los correspondientes excesos provenientes de los propietarios sin derecho a adjudicación.

- (5) Aprovechamiento efectivamente adjudicado a cada propietario, consignando el de aquellos propietarios sin derecho a adjudicación y que recibirán indemnización sustitutoria en metálico.
- (6) Se consignan los excesos y defectos de adjudicación de cada uno de los propietarios. Con signo positivo en el caso de los excesos y negativo en el de los defectos.
- (7) En esta columna se expresan, para su valoración, los defectos de aprovechamiento.

- (8) En esta columna se expresa el valor de los defectos de aprovechamiento, resultado de multiplicar ese aprovechamiento por la cantidad de 408,71 €/m<sup>2</sup>t, valor de repercusión del metro cuadrado de techo urbanizado con cargas fijas y variables.
- (9) En esta columna se expresan, para su valoración, los excesos de aprovechamiento adjudicados.
- (10) En esta columna se expresa el valor de los excesos de aprovechamiento, resultado de multiplicar ese aprovechamiento por la cantidad de 408,71 €/m<sup>2</sup>t, valor de repercusión del metro cuadrado de techo urbanizado con cargas fijas y variables.
- (11) Costes de urbanización de cada parcela en función del aprovechamiento inicial. No se incluye en esta columna el coste de urbanización de los excesos adquiridos debido a que están incorporados en el valor de adquisición de ese aprovechamiento.
- (12) Importe de las indemnizaciones a qué tienen derecho los propietarios en base al cálculo efectuado en el correspondiente anexo. A la AIU se le atribuyen las correspondientes a los propietarios que retribuyen en especie.
- (13) El contenido de esta columna es el importe de la indemnización por la ubicación del transformador, que se imputa a la parcela correspondiente y por tanto en favor de su adjudicatario.
- (14) Columna que suma las indemnizaciones por la destrucción de edificaciones y por alojamiento del transformador.
- (15) Cuota de cargas variables de cada propietario. Las correspondientes a los propietarios que retribuyen en terrenos y las de los propietarios no adheridos se imputan a la AIU. Es el resultado de multiplicar el aprovechamiento de cada parcela por 39,78 €/m<sup>2</sup>t, importe de las cargas variables por metro cuadrado de edificabilidad.
- (16) Saldo neto de las indemnizaciones, resultado de restar al importe debido por este concepto el importe calculado para cada una de las parcelas por la destrucción de edificaciones o alojamiento del transformador.
- (17) En esta columna se suman el total de las cargas fijas y variables de cada una de las parcelas, así como el importe de los excesos y defectos de adjudicación en su caso.
- (18) Columna que expresa el porcentaje de cada una de las parcelas iniciales en el reparto del aprovechamiento total, incluyendo, en su caso, el correspondiente a los excesos de adjudicación.



- (19) Esta columna refleja el valor del aprovechamiento adjudicado a cada una de las parcelas resultado de multiplicar éste por el importe de 368,93 euros/m<sup>2</sup>t, valor de repercusión del metro cuadrado de edificabilidad con cargas fijas de urbanización.

## **VII.- MEMORIA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.**

Si bien se da la circunstancia de que la Agrupación de Interés Urbanístico está constituida únicamente por MEROVACESA SA, que, además, es el único propietario que va a realizar la retribución en metálico, se establece un calendario de cuotas de urbanización que incluye un total de 9 de cuotas que se corresponden con:

CUOTA 1: A la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Se abonarán y cobrarán las cantidades correspondientes a:

- i. Indemnizaciones por destrucción de edificaciones y servidumbre de transformador.
- ii. Excesos y defectos de adjudicación.
- iii. Indemnización a los propietarios que no se han adherido al Programa.

CUOTA 2: En el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Se abonarán las cantidades correspondientes a:

- i. Los honorarios correspondientes a trabajos ya realizados y abonados:

|  |             |
|--|-------------|
| Memoria de Programa                    | 3.500,00 €  |
| Proposición jurídico económica         | 1.500,00 €  |
| Plan de Reforma Interior               | 5.950,00 €  |
| Estudio de Paisaje                     | 3.000,00 €  |
| Documentación ambiental                | 5.550,00 €  |
| Proyecto de Urbanización               | 25.000,00 € |
| Proyecto de Reparcelación              | 11.875,00 € |
| Valoraciones a efectos indemnizatorios | 9.000,00 €  |

- ii. El 50 % de los gastos generales, que ascienden a 52.474,79 €.

CUOTA 3 A 8: En correspondencia a las certificaciones mensuales de obra que se giren por parte de la empresa constructora.

Se abonarán cada mes las cantidades correspondientes a:

- i. La parte proporcional de obra ejecutada en ese mes.
- ii. Una séptima parte de los gastos generales pendientes de cobro.
- iii. La parte proporcional correspondiente a la obra de los importes de la dirección de obra y seguimiento arqueológico.

CUOTA 9: A la conclusión del Programa con la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Se abonarán las cantidades correspondientes a:

- i. El importe de la Cuenta de Liquidación Definitiva.
- ii. La séptima parte restante de los Gastos Generales.

En la tabla 5 y en las tablas individualizadas se expresan para finca inicial y de resultado cada una de las cuotas.

Todas las cantidades se expresan sin IVA, que se aplicará en el momento de la facturación.

Valencia, a 29 de diciembre de 2021.



Fdo.: José Ignacio García Campá.  
Arquitecto.



Fdo.: Joaquín Llidó Silvestre.  
Abogado. Col. 818 Iltre.Col. Abogados Castellón.

**ANEXOS**

**ANEXO I.- Descripción modificada de la parcela resultante B.**

### **PARCELA RESULTANTE B:**

Descripción: Urbana. Parcela en la ciudad de Valencia, identificada con la letra B de las resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Agustín Lara-Avda. Constitución", de mil doscientos noventa y cinco metros con noventa y nueve decímetros cuadrados (1.295,99 m<sup>2</sup>) de superficie, a la que corresponde una edificabilidad de siete mil doscientos diez metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados (7.210,66 m<sup>2</sup>) de techo. Linda, frente Avenida de Constitución a la que tiene fachada; derecha, parcela resultante C de esta reparcelación que se adjudica a Concepción Nebot Llop y límite de la Unidad de Ejecución; izquierda, mirando desde la fachada, vial peatonal, resultante de este Proyecto y adjudicado al Ayuntamiento de Valencia; y fondo, límite de la Unidad de Ejecución y calle Baeza.

Propietaria: METROVACESA SA, con CIF A-87471264, denominación actual de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA, titular registral de las fincas aportadas que se relacionan en el siguiente párrafo, según resulta de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Miguel Mestanza Iturmendi, el día 10 de noviembre de 2017, con el número 2.478 de su protocolo.

Correspondencia y título: Se le adjudica por el título de subrogación real, en virtud de la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, en pago de la totalidad de sus derechos por la aportación al mismo de la finca 1 (registral 4151), 4 (registral 4172), 7 (registral 24604), 7 bis (registral 23291), 8 (registral 16265) y el 78,32 por 100 de la aportada 10 (registral 7877).

Cargas: Afección, con carácter real, al pago de las cuotas de urbanización que a la parcela corresponden en importe de quinientos sesenta y dos mil ciento setenta euros con seis céntimos de euro

(562.170,06 euros) según saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, así como al 46,6980 por 100 del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que se practique, así como al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que pueda corresponderle según el tipo de liquidación vigente en el momento de la liquidación.

2.- Servidumbre de centro de transformación de energía eléctrica que se constituye en un espacio definido, dentro de la parcela por una superficie de 44,31 metros cuadrados y una altura de 2,90 metros, que se ubica a una distancia de 6,17 metros de la medianera norte del edificio existente de la calle Baeza. El propietario de la parcela podrá edificar por encima, por debajo y por los lados del espacio indicado. La servidumbre se constituye a favor de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. y se rige por las siguientes cláusulas:

1ª La servidumbre se ejercerá por i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., como titular dominante, para la instalación de Centro de Transformación/reparto de energía eléctrica.

2ª El contenido de dicha servidumbre en favor de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., consistirá en el derecho para establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario un centro de transformación/reparto de energía eléctrica, de una o más unidades, con su aparellaje, conductores de entrada o salida desde el exterior del edificio, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento en las condiciones expresadas. Dicho centro se establecerá en una parte determinada de la finca anteriormente descrita, para el paso de personas, vehículos y materiales de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. o su sucesora y reparaciones a que hubiera lugar en el futuro, de las líneas instaladas.

3ª La utilización de dicha parte de la finca mediante la servidumbre que se constituye, será exclusiva por parte de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., personal por ella autorizado o autoridades competentes. Tal acceso se considera como permanente

durante las 24 horas del día tanto para personal como para los elementos necesarios a los fines dichos, y, en especial, para su mantenimiento, reparación, modificación, reposición o cuantas obras fuera necesario realizar en su interior. Por lo que el dueño de la finca, o quien le sucediera en su titularidad, carecerá de acceso a la parte de finca afectada por esta servidumbre en ningún caso ni por concepto alguno.

Valoración: Se valora en 2.658.471,58 euros.

| DATOS DE LAS FINCAS RESULTANTES                 |                       | Municipio: Valencia | B |
|---|-----------------------|---------------------|---|
| PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE AGUSTÍN LARA |                       | FINCA ADJUDICADA    |   |
| TITULAR REGISTRAL:                              | <b>METROVACESA</b>    |                     |   |
| SUPERFICIE PARCELA (m2)                         | <b>1.295,99</b>       |                     |   |
| EDIFICABILIDAD (m2t)                            | <b>7.210,66</b>       |                     |   |
| CALIFICACIÓN                                    | ENSANCHE 1 (ENS-1)    |                     |   |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN                    | <b>46,6980%</b>       |                     |   |
| VALOR ADJUDICACIÓN                              | <b>2.658.471,58 €</b> |                     |   |
| COTES DE URBANIZACIÓN (sin IVA)                 | <b>562.170,06 €</b>   |                     |   |

**ANEXO II.- Páginas 11 y 12 modificadas de la memoria del Proyecto.**

Para ello, se ha aplicado el coste de venta de las plantas bajas establecido en el Programa, de 684,92 €/m<sup>2</sup> y se ha aplicado por la superficie ocupada por el transformador, que ocupará una superficie, de conformidad con las determinaciones de la compañía suministradora de energía eléctrica, incluyendo sus cerramientos de 4,99 x 8,88 metros, es decir, 44,31 metros cuadrados que multiplicados por la cifra de 684,92 €/m<sup>2</sup> supone un importe de 30.348,81 €. No obstante, siendo el valor de la servidumbre sometido a exposición pública de 21.191,42 € y con la conformidad expresa de METROVACESA SA, adjudicataria de la parcela en la que se impone esa servidumbre, se opta por mantener este valor, acompañándose conformidad expresa.

**7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.**

**7.1.- Cumplimiento del art. 81.2 de la LOTUP y de la cláusula quinta.d) del Convenio de Programación.-**

Conforme a la letra d) de la cláusula quinta del Convenio de Programación que se ha citado "*[E]l urbanizador realizará las gestiones necesarias para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria, en caso de no ser factible deberá acreditar ante el Ayuntamiento de manera fehaciente las negociaciones realizadas y las razones de la imposibilidad de la misma*", en sentido análogo al art. 81.2 de la LOTUP.

De acuerdo con el art. 94.1 de la misma Ley: "*Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias*".

A este respecto, y tal como se ha indicado en un apartado anterior, con la propietaria de la parcela nº 2 se ha formalizado acuerdo, que obra en el expediente, en el que renuncian a formular oposición al Proyecto de Reparcelación siempre que la ubicación se produzca sobre su finca inicial, tal y como se propone en este Proyecto, y con la propietaria de la parcela nº 5 se ha formalizado acuerdo, que también obra en el expediente, que si bien considera adecuada la ubicación y la indemnización por la destrucción de la edificación existente en su parcela expresa que **no se ha alcanzado un acuerdo global que permita formular una reparcelación voluntaria.**

**7.2.- Tratamiento de las propiedades no adheridas.-**



Conforme al art. 140.1 de la LOTUP: *"Los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse"*.

Como se dicho, después de haberse seguido el procedimiento de los arts. 141 y 142 de la LOTUP, no se han adherido al Programa el propietario y las propietarias de las siguientes fincas aportadas a la reparcelación, incluidas en la Unidad de Ejecución y en el ámbito reparcelable:

| <u>Finca aportada</u> | <u>Propietario/a</u>     |
|-----------------------|--------------------------|
| 6.....                | Concepción Sancho Gaspar |

La tabla denominada IDENTIFICACIÓN Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO expresa la circunstancia de la no adhesión que se acaban de relacionar.

El art. 140.2 de la LOTUP dispone: *"En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivar"*.

La indicada tabla también expresa, respecto a la propiedad de la finca antes citada, el importe de la indemnización que, en aplicación del citado precepto, corresponde a los respectivos inmuebles de su propiedad, siendo las siguientes:

| <u>Finca aportada</u> | <u>Propietario</u>            | <u>Indemnización €</u> |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| 6.....                | Concepción Sancho Gaspar..... | 170.265,75             |

El Anexo III de los unidos a este documento explica el método seguido, en aplicación del citado art. 140.2 de la LOTUP y de la legislación estatal a que él se remite, para la obtención de los importes de las indemnizaciones que se acaban de expresar.

La tabla citada (IDENTIFICACIÓN Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO) expresa que el importe citado (170.265,75 euros) se carga a la AIU urbanizadora a quien se compensa con la atribución de 566,91 m<sup>2</sup>t, constando también en el citado Anexo III los cálculos efectuados para alcanzar esta última cifra.