

**MEMORIA**

## ÍNDICE MEMORIA

1.- ANTECEDENTES JUSTIFICATIVOS DE LA REPARCELACIÓN.....	1
2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE .....	4
2.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	4
2.2 USOS DEL SUELO .....	6
2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	7
2.4 CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS APORTADAS Y FINCAS DE RESULTADO DE DETERMINADAS FINCAS REGISTRALES. ....	8
3.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS BIENES Y DERECHOS DE LOS AFECTADOS.....	10
3.1 DEBERES DE CESIÓN Y DETERMINACIÓN DEL DERECHO DE APROVECHAMIENTO DE LOS PROPIETARIOS. ....	10
3.2 VALORACIÓN DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES AFECTADAS.....	11
3.3 VALORACIÓN DE OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES AFECTADAS .....	13
3.4 VALORACIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTOS .....	14
3.5 VALORACIÓN DERECHOS REALES SOBRE LOS BIENES APORTADOS.....	17
4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.....	20
4.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN .....	20
4.2 VALOR DEL LOS SOLARES .....	20
4.3 VALOR DEL SUELO.....	21
4.4. CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	21
5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....	24
6.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN.....	27

### **ANEXOS**

ANEXO 1: DERECHOS APORTADOS

ANEXO 2: FICHAS DE LAS PARCELAS APORTADAS

ANEXO 3: FICHAS DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS

ANEXO 4: VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

ANEXO 5: ADJUDICACIONES Y VALORACIÓN PARCELAS RESULTANTES

ANEXO 6: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

## **1.- ANTECEDENTES JUSTIFICATIVOS DE LA REPARCELACIÓN**

El núcleo urbano de Castellar se encuentra incluido dentro del municipio de Valencia, que cuenta con Plan General de Ordenación Urbana (en adelante P.G.O.U.), aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en 28 de diciembre de 1988 (B.O.E. 14-01-1989 y D.O.G.V. 16-01-1989). Este documento se acoge a la regulación dispuesta en el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en sus reglamentos de desarrollo.

El P.G.O.U. establece una serie de zonas de calificación urbanística en el suelo urbano, entre las que se encuentra la zona CHP "Conjuntos Históricos Protegidos", que se subdivide en tres subzonas. Dentro de la subzona CHP-3 "Poblats i Pobles del Nord, del Sud i de l'Oest" el P.G.O.U. prevé la formulación de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior en cada uno de ellos, que deben desarrollar la ordenación pormenorizada. Dentro de estos ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano se encuentra el PS-1 Castellar-Oliveral.

En desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U. se redacta el Plan de Reforma Interior de Castellar (en adelante P.R.I.), aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de junio de 1999. Este documento se acoge a la regulación dispuesta en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Dentro del ámbito del P.R.I. se delimitan diversas áreas de calificación urbanística, así como una serie de unidades de ejecución que deberán desarrollarse mediante actuaciones integradas. El ámbito del presente Proyecto de Reparcelación coincide con la Unidad de Ejecución "A", integrada en las áreas de calificación urbanística NHT-C "Núcleo Histórico Tradicional de Castellar".

Para el desarrollo de la citada Unidad de Ejecución "A" se presentó, en su día, una alternativa técnica de programa por parte de Construcciones José y Vicente Llop, S.L., como parte integrante del programa aprobado por el Ayuntamiento de Valencia, mediante acuerdo del Pleno en sesión de 27 de marzo de 2002. Posteriormente se inició la tramitación del Proyecto de Urbanización del ámbito, que fue definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de Valencia, mediante el acuerdo del Pleno en sesión de 29 de diciembre de 2004.

Con fecha 28 de febrero de 2005, el Agente Urbanizador notifica a todos los propietarios de la Unidad de Ejecución "A" de Castellar el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Urbanización de la citada Unidad de Ejecución, adoptado en fecha 29 de diciembre de

2004 por la Junta de Gobierno Local. Por tanto, los propietarios fueron debidamente informados, ejercitando todos su derecho, y optando todos ellos por la modalidad de retribución en metálico.

En fecha 12 de junio de 2006 se somete a información pública el proyecto de reparcelación forzosa del área reparcelable cuyo ámbito es la Unidad de Ejecución "A" del Plan de Reforma Interior de Castellar, completado con los documentos anexos I y II, mediante edicto publicado en el D.O.G.V. nº 5.278.

Durante la exposición al público se presentaron las siguientes alegaciones:

- 1.- Alegación presentada por Alfredo Marín Olaya con fecha de entrada 11-07-06 (R.G.E. nº 20.196).
- 2.- Alegación presentada por Fernando Marín Olaya y familia Perales Marín con fecha de entrada 11-07-06 (R.G.E. nº 20.197).
- 3.- Alegación presentada por Amparo Asensi Tarazona, Luis Ramón Domingo Asensi, Amparo Genoveva Domingo Asensi y José Enrique Domingo Asensi con fecha de entrada 11-07-06 (R.G.E. nº 20.244).
- 4.- Alegación presentada por José Luis Ramos Segarra (Esteban Fresneda del Rey y otros) con fecha de entrada 05-07-06 (R.G.E. nº 5.411).
- 5.- Alegación presentada por María Francisca Julián Llop y otros de 12-07-06 (R.G.E. nº 119.940).

Tras ser informadas las alegaciones por el agente urbanizador, la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Ayuntamiento de Valencia emitió un informe de fecha 03-01-07, que dio origen a un primer texto refundido de septiembre de 2007, en que se recogían las correcciones y variaciones en él indicadas.

Posteriormente, con fecha 7-03-08, la Sección de Reparcelaciones II del Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia emitió nuevo informe sobre el mencionado documento de septiembre de 2007, en el que realizaba diversas observaciones sobre su contenido. En respuesta a este informe, se elaboró un segundo texto refundido del Proyecto de Reparcelación de la UE-A del PRI de Castellar, que fue presentado ante el Ayuntamiento para su tramitación el 2 de abril de 2008. Dado que este documento incluía varias modificaciones respecto al anterior expuesto a información pública, los Servicios técnicos del Ayuntamiento dieron audiencia a aquellos propietarios que vieron modificadas las determinaciones referidas a sus derechos y propiedades, lo que se tradujo en una nueva presentación de alegaciones por su parte:

- 1.- Alegación presentada por Fernando Marín Olaya y otros con fecha de entrada 05-05-08 (R.G.E. nº 47.698).

2.- Alegación presentada por Alfredo Marín Olaya con fecha de entrada 05-05-08 (R.G.E. nº 47.698).

3.- Alegación presentada por María Francisca Julián Llop con fecha de entrada 07-05-08 (R.G.E. nº 48.917).

Una vez informadas éstas por el agente urbanizador, acompañadas por un resumen de la documentación que sufría variaciones, los servicios municipales volvieron a dar audiencia a los alegantes con el fin de comunicarles las soluciones propuestas a sus escritos, y éstos presentaron a su vez nuevas alegaciones:

1.- Alegación presentada por Fernando Marín Olaya y otros con fecha de entrada 25-07-08 (R.G.E. nº 019011).

2.- Alegación presentada por María Francisca Julián Llop con fecha de entrada 25-07-08 (R.G.E. nº 119715).

Finalmente, tras la correspondiente respuesta del agente urbanizador, la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Ayuntamiento de Valencia emitió su informe de 28-08-08, fruto del cual se elabora el presente Texto Refundido de septiembre de 2008, que recoge en un documento único y comprehensivo todas las modificaciones generadas durante los diversos procesos de información pública y audiencia a los propietarios.

Este documento se acoge a la regulación dispuesta en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV en adelante) y en el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por Decreto 36/2007 de 13 de abril (ROGTU en adelante).

## 2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

Los terrenos que constituyen el objeto del presente Proyecto de Reparcelación, ubicados en el casco urbano de Castellar corresponden con la Unidad de Ejecución "A" clasificada como suelo urbano cuya ordenación queda definida por el P.R.I. de Castellar.

El ámbito de la actuación se delimita como sigue:

- *por el Norte:* calle Rocío;
- *por el Sur:* calle Alquería de Aznar;
- *por el Este:* calle Principal;
- *por el Oeste:* parcelas edificadas recayentes a la calle Benicasim.

### 2.1 Determinaciones del planeamiento vigente

La Unidad de Ejecución "A", que se corresponde con el ámbito reparcelable, está incluida en el ámbito de calificación urbanística NHT-C "Núcleo Histórico Tradicional de Castellar", con las características establecidas en el P.R.I.

CARACTERÍSTICAS DE LA UE-A		
<b>SUELO PRIVADO</b>		
<i>SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL</i>	1.971,00	m <sup>2</sup> s
<i>Nº DE ALTURAS</i>	2 ó 3	
<i>EDIFICABILIDAD</i>	4.373,48	m <sup>2</sup> t
<i>ESPACIO LIBRE PRIVADO</i>	90,00	m <sup>2</sup> s
<b>DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
<i>ESPACIO LIBRE</i>	293,00	m <sup>2</sup> s
<i>SERVICIO PÚBLICO</i>	256,00	m <sup>2</sup> s
<i>VIARIO PEATONAL</i>	917,00	m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD REPARCELABLE</b>	<b>4.373,48</b>	<b>m<sup>2</sup>t</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>3.527,00</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,24</b>	<b>u.v./m<sup>2</sup>s</b>

Las características de la Unidad de Ejecución trasladando la ordenación del PRI al mayor detalle de la nueva topografía, se resumen en el siguiente cuadro:

**CARACTERÍSTICAS DE LA UE-A ADAPTADAS A LA NUEVA TOPOGRAFÍA**

<b>SUELO PRIVADO</b>		
<i>SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL</i>	1.909,72	m <sup>2</sup> s
<i>Nº DE ALTURAS</i>	2 ó 3	
<i>EDIFICABILIDAD</i>	4.429,55	m <sup>2</sup> t
<i>ESPACIO LIBRE PRIVADO</i>	153,30	M <sup>2</sup> s
<b>DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
<i>ESPACIO LIBRE</i>	298,65	m <sup>2</sup> s
<i>SERVICIO PÚBLICO</i>	252,33	m <sup>2</sup> s
<i>VIARIO PEATONAL</i>	918,31	m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD REPARCELABLE</b>	<b>4.429,55</b>	<b>m<sup>2</sup>t</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>3.532,30</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>

Para el cálculo de la edificabilidad se han contabilizado las superficies que el P.R.I. preveía como edificables ajustadas a la topografía. De estas superficies se han descontado las pertenecientes a patios de parcela que no son ocupables de acuerdo con las ordenanzas del P.R.I. El aprovechamiento total de la unidad se obtiene de multiplicar cada una de las superficies resultado de la medición sobre la topografía por el número de alturas que establece para cada una de ellas el plano de Régimen Urbanístico del P.R.I.

Los parámetros particulares del ámbito de calificación urbanística NHT-C definidos para la Unidad de Ejecución "A" están regulados en los artículos 5.1 y siguientes de las Ordenanzas del P.R.I. de Castellar, entre los que destacan:

- Los usos dominantes son el Residencial Plurifamiliar (Rpf) y el Residencial Unifamiliar (Run).
- Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:  
Terciarios: Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c), edificios comerciales (Tco.2), edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3). Campamentos (Tho.2). Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3)  
Industriales y almacenes: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.  
Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos en el planeamiento,

infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

Aparcamientos: al aire libre sobre superficie libre de parcela (Parc.1c), locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a este área.
- La superficie mínima de parcela es de 60 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de los lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x8 metros, uno de cuyos lados sea coincidente con la alineación exterior y los lindes laterales no formarán un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- Quedan excluidas de las dos condiciones anteriores aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de Régimen Urbanístico del P.R.I. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a vía pública.
- La profundidad edificable será la señalada en el plano de Régimen Urbanístico del P.R.I. No obstante en aquellas parcelas que no tengan expresamente señalada la profundidad edificable, ésta será de 14 metros y se liberará un patio de fondo de parcela. Este patio de parcela deberá tener como mínimo 3 metros en la dirección transversal a la fachada, y una anchura igual a la de la parcela entre sus lindes laterales. No se exigirá liberar el patio cuando la superficie ocupable resultante sea inferior a 40 metros cuadrados.
- El número máximo de plantas es el señalado en el plano de Régimen Urbanístico del P.R.I.
- La altura de cornisa será de 7 metros para un número de plantas permitido igual a dos, y de 10 metros en el caso de ser tres el número de plantas permitido.

## 2.2 Usos del suelo

Se trata de un ámbito fuertemente consolidado, con la presencia mayoritaria de edificaciones y algún jardín privado.

El frente recayente a la calle Alquería de Aznar se encuentra totalmente edificado. Son construcciones adosadas entre medianeras que responden a la tipología tradicional de “*casa de poble*”. Las parcelas afectadas se corresponden con los números de policía 14, 16 y 18. Todas son construcciones de dos plantas, destinadas a vivienda unifamiliar, alineadas

a calle y con patios de parcela traseros. La construcción situada en el número 14 presenta en la planta baja de la izquierda un acceso, hoy fuera de uso, al antiguo cine situado en el interior de la manzana. Se encuentran en buen estado de conservación y están habitadas, con la excepción recién mencionada.

Recayentes a la calle Principal hay dos construcciones, números de policía 66 y 68, y la desembocadura de la calle Arboleda. Las construcciones de tres y dos plantas, respectivamente, se encuentran deshabitadas y presentan evidentes signos de deterioro.

La calle Arboleda únicamente tiene acceso desde la calle Principal y se encuentra edificada en la mayoría de sus frentes. Desde este callejón se accede directamente a los jardines privados situados en el lateral norte, a la construcción antiguamente destinada a cine, que se encuentra en ruina y a una vivienda de una planta numerada como calle Arboleda número once. Esta construcción no presenta signos de estar habitada. Las construcciones antes enumeradas, recayentes a la calle Principal, presentan fachadas lateral y trasera a este callejón.

Los patios, jardines y construcciones traseros de las parcelas numeradas como calle Principal 58, 60 y 62 se encuentran afectadas por el ámbito de la Unidad de Ejecución "A". Todas estas parcelas presentan construcciones destinadas a vivienda, que se encuentran habitadas, con fachada a la calle Principal, fuera del ámbito de la unidad.

El límite norte de la unidad, coincidente con la calle Rocío se encuentra parcialmente edificado. Está ocupado por construcciones traseras de las viviendas enumeradas en el párrafo anterior, por una construcción de dos plantas antiguamente destinada a laboratorio, que se encuentra fuera de uso, por un jardín privado y por una construcción destinada a oficinas y laboratorio de seis plantas, también fuera de uso, pero de la que sólo la parte trasera, de una planta se encuentra incluida en la Unidad de Ejecución.

### **2.3 Estructura de la propiedad**

La estructura de propiedad viene a ser en general el reflejo del actual parcelario catastral. Cabe destacar la afección parcial de la Unidad de Ejecución a las parcelas de la calle Principal, números 58, 60 y 62, y a la parcela de la calle Rocío, número 7. También hay que señalar que la calle Arboleda es de titularidad particular de algunas de las fincas afectadas por la unidad de ejecución, según consta en su descripción registral.

Dentro del área reparcelable, en la calle Alquería de Aznar existen tres propiedades que van a permanecer inalteradas en el presente Proyecto de Reparcelación. Por un lado, en el número 18 de la calle, está la finca aportada nº 15, Registral nº 10.366; y por el otro, el número 14 de dicha calle está ocupado por dos propiedades: la finca aportada número

11, Registral número 15.225, y la finca aportada número 12 Registral número 4.627. Estas dos últimas provienen de la Finca Registral 19.353, inscrita al Tomo 379, Libro 228, Folio 196, que ha quedado en su totalidad separada en ellas, tal y como consta en la Certificación de dicha finca Registral, que se adjunta.

Este Proyecto de Reparcelación se redacta sobre la base de la traslación cartográfica de los correspondientes datos registrales y, en su defecto, de los datos catastrales.

Para acreditar los datos registrales se acompaña al presente proyecto, en el anexo 1, copia de las Notas Simples emitidas por el Registro de la Propiedad de Valencia, Número Once. Asimismo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 177 de la LUV y 416 del ROGTU, se acompaña Certificado Registral de Dominio y Cargas de las fincas cuyos datos se relacionan.

#### **2.4 Correspondencia entre fincas aportadas y fincas de resultado de determinadas Fincas Registrales.**

Como ya se ha mencionado, el Proyecto de Reparcelación mantiene inalteradas tres fincas en las que existen edificaciones que son compatibles con la actuación y por tanto, este documento se limita a establecer, para estas fincas, un coeficiente de participación en los beneficios y cargas de urbanización, así como una nota de afección al pago de los gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución A del PRI de Castellar. Las fincas que no sufren alteraciones son:

- Finca Registral nº 15.225, inscrita al Tomo 1.684, Libro 251, Folio 197. Registro de la Propiedad nº 11 de Valencia. Se corresponde con la finca aportada nº 11, y con la adjudicada nº 7.
- Finca Registral nº 4.627, inscrita al Tomo 1.506, Libro 73, Folio 209. Registro de la Propiedad nº 11 de Valencia. Se corresponde con la finca aportada nº 12, y con la adjudicada nº 8.
- Finca Registral nº 10.366, inscrita al Tomo 1.604, Libro 171, Folio 58. Registro de la Propiedad nº 11 de Valencia. Se corresponde con la finca aportada nº 15, y con la adjudicada nº 9.

En el caso de las dos primeras, situadas en calle Alquería de Aznar número 14 e independientes según consta en el Registro de la Propiedad, a los meros efectos del cálculo del coeficiente de participación en el pago de las cargas a soportar por cada una, se les asigna la parte proporcional del total que correspondería a la mencionada Finca 19.353 de

la que provienen, a pesar de que esta última no consta como finca en el Registro desde la división que dio origen a las primeras. El reparto entre ambas se ha calculado en proporción a la superficie construida de cada una de ellas sobre el total existente en calle Alquería de Aznar número 14, obteniéndose que el 71,40% para la finca 15.225, y el 28,60% restante para la finca 4.627, lo que significa un equivalente instrumental en unidades de suelo aportado de 86,72 y 34,73 metros cuadrados respectivamente. Como información complementaria a lo antes expresado, se adjunta en el Anexo 1 a esta memoria, "Derechos aportados", y tras la relación de notas simples de las parcelas aportadas, la Certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Valencia número once, de la finca 19.353, cuya separación dio origen a las fincas 15.225 y 4.627, es decir, las aportadas numeradas como 11 y 12.

Por tanto, y siendo que no existen alteraciones entre las tres fincas mencionadas, aportadas y adjudicadas, salvo en la relativo a la descripción de algún linde y el ajuste de su cabida a la realidad existente según reciente medición, **se mantiene su misma inscripción como Fincas Registrales.**

### 3.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS BIENES Y DERECHOS DE LOS AFECTADOS

#### 3.1 Deberes de cesión y determinación del derecho de aprovechamiento de los propietarios.

El derecho de los propietarios afectados es proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas comprendidas en la unidad reparcelable, tal como se establece en el artículo 172 de LUV.

En cumplimiento del artículo 21 de la LUV, sobre los deberes de los propietarios de suelo urbano, se establece que dichos propietarios deberán asumir los siguientes deberes:

- En suelo urbano son coincidentes los aprovechamientos objetivo y subjetivo.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para las dotaciones públicas, de Red Primaria y Secundaria al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Todo el ámbito delimitado constituye un Área de Reparto, en aplicación de lo dispuesto en el PRI. Su aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo otorgado por el Plan entre la superficie del Área de Reparto excluido el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino.

Tras la pertinente traslación de las determinaciones del PRI a la cartografía de mayor detalle las características de la UE quedan como sigue:

<b>CARACTERÍSTICAS DE LA UE-A:</b>		
<i>SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN</i>	3.532,30	m <sup>2</sup> s
<i>SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO</i>	3.532,30	m <sup>2</sup> s
<i>EDIFICABILIDAD TOTAL</i>	4.429,55	m <sup>2</sup> t
<i>APROVECHAMIENTO OBJETIVO</i>	4.429,55	u.v.
<i>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (100% A.O.)</i>	4.429,55	u.v.

### 3.2 Valoración de edificaciones y construcciones afectadas

El artículo 173 de la LUV, en su apartado 1, establece que *“Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de esta Ley y la legislación estatal sobre valoraciones”*.

El apartado 2 del mismo artículo dispone *“El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata.”*

Siguiendo lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, del Suelo, las reglas de valoración a aplicar en el presente proyecto de reparcelación son las establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV en adelante).

La valoración de las edificaciones existentes sobre el suelo se efectuará con independencia de aquél, conforme establece el artículo 31.2 de la LRSV, donde se remite el procedimiento valorativo a la normativa catastral, por tanto *“en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación.”*

En este sentido la ley define que la obtención del valor de las construcciones, y en particular de los edificios, se efectuará básicamente a través del denominado "método del coste" que pasa por dos fases:

- 1.- Determinar el coste actual o coste "a nuevo".
- 2.- Aplicar sobre dicho valor unos factores de depreciación.

La determinación del coste actual supone establecer un coste de "reemplazamiento" o de "reposición" (tal como indica la terminología de la ley), es decir, el coste de un edificio semejante o similar, que cumpliera las mismas funciones que el que se pretende valorar.

No resulta en principio utilizable para valoraciones urbanísticas (y así parece haberlo entendido la legislación urbanística) el uso del concepto de "coste de reproducción", es decir, el de copia exacta del edificio a valorar, por cuanto, en numerosos casos, la

utilización de materiales o técnicas constructivas hoy escasamente utilizadas e incluso desaparecidas haría muy difícil la determinación de su coste actual de ejecución.

Señalada esta apreciación, se utilizará en la presente reparcelación un módulo de construcción para edificios de tipo residencial obtenido a partir del valor de repercusión correspondiente al área económica homogénea a la que pertenece el suelo de la presente unidad de ejecución, conforme se define en la Norma 11 del R.D. 1020/93 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana - en adelante NT 93 -, y que la citada norma denomina MBC.

El núcleo urbano de Castellar se halla incluido en el Área Económico-Homogénea cuyo módulo de construcción asignado, es el **MBC2**, que actualizado según Orden Ministerial de 26 de abril de 2005 toma el valor de **600,00 €/m<sup>2</sup>**.

A partir de estos valores la determinación de los módulos aplicables a los distintos tipos de edificaciones existentes en el ámbito de la presente reparcelación se establecerá por aplicación al mismo de los coeficientes definidos en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la Norma 20 de las NT 93, en función de la tipología y categoría que para cada una de ellas se establecen.

Asimismo, a partir de estos módulos aplicables para edificios se afectarán con los siguientes coeficientes:

a) El de "*antigüedad*", para el que se aplicará el establecido en la Norma 13 de las NT 93; considerándose a tal efecto el número de años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral hasta la fecha de la valoración, teniendo presente que dichos coeficientes se aplicarán independientemente para cada vivienda o local, al objeto de ponderar las actuaciones individuales de carácter rehabilitador que pudieran haberse llevado a cabo.

En este sentido cabe señalar que no se podrán considerar a estos efectos como reconstrucciones o rehabilitaciones integrales aquellas reformas parciales que no respondan a un criterio de recuperación unitaria y global del inmueble o vivienda, quedando así exceptuadas actuaciones puntuales del tipo reformas de baños, o de aseos, o de cocinas, o de pavimentos, o de pintura, o sus combinaciones, en tanto que éstas no pueden considerarse como actuaciones integrales, respondiendo las mismas, en todo caso, a un criterio mínimo de conservación y/o adecuación a las condiciones de vida, habitabilidad, seguridad, higiene,... actuales.

b) El coeficiente de "*estado de conservación*", para el que se aplicará el recogido a tal efecto en la misma norma 13 de las NT 93 que recoge los niveles de conservación "normal", "regular", "deficiente" y "ruinoso".

Este coeficiente se adoptará conjuntamente para el edificio si bien podrá ponderarse específicamente para cada vivienda o local concreto dentro de un mismo inmueble.

c) El coeficiente de "depreciación funcional o inadecuación" en el caso de construcción, diseño, instalaciones o inadecuación, se recoge en la norma 14.

d) Se ha aplicado un coeficiente de "apreciación económica" (norma 14) a las viviendas habitadas que han sido objeto de reforma interior reciente y que, como consecuencia, han aumentado su valor en el mercado respecto de aquellas que no lo han sido.

### **3.3 Valoración de obras, plantaciones e instalaciones afectadas**

En el apartado de obras se consideran incluidos aquellos elementos constructivos no comprendidos en tipologías constructivas edificatorias, tales como vallados, muros, explanadas, pavimentos,... que existan sobre el suelo y que no hayan sido tenidos en cuenta en la determinación del valor del terreno, tal como recoge el art. 31 de la LRSV. Se reflejan en este caso las plantaciones y vallados cuyo mantenimiento sea incompatible con la actuación.

La determinación del valor de las obras se establece con base en los módulos oficiales del cuadro de precios de la edificación del Instituto Valenciano de la Edificación, sin ser afectados por coeficiente alguno, salvo en aquellos casos en que se observe un evidente estado de deterioro, en cuyo caso podrán aplicarse por asimilación los coeficientes de estado de conservación definidos para las construcciones. Asimismo, y para elementos singulares no contemplados en el cuadro de precios citado, se establecen unos módulos estimados por referencia a partidas similares del mismo.

Similar criterio se seguirá para el caso de las plantaciones y aquellos elementos de arbolado singulares existentes dentro de las parcelas.

En cuanto a las instalaciones, se establece que se tendrá en cuenta la remisión efectuada en el art. 31 de la LRSV a la Ley de Expropiación Forzosa (LEF en adelante), estableciéndose como criterio general la valoración a coste de traslado de las mismas, en caso de ser posible, con el límite del valor de reposición afectado por la amortización que le corresponda según los casos. Este último criterio será también de aplicación para aquellas instalaciones no susceptibles de ser trasladadas.

### **3.4 Valoración de derechos de arrendamientos**

Si bien no se ha detectado la existencia de arrendamientos en el ámbito, se establecen a modo indicativo los criterios de valoración aplicables en el caso de su aparición durante la tramitación de este Proyecto.

Deberán establecerse dos casos básicos en función del tipo de arrendamiento existente, sea éste rústico o urbano (entendiéndose por tales los casos de viviendas o negocios), según se señala en el artículo 31 de la LRSV, siendo los criterios de valoración a aplicar los que se fijan en la LEF.

En este sentido, la LEF, en su artículo 44, remite a su vez la fijación de la indemnización al arrendatario según las normas de la legislación de arrendamientos.

#### **3.4.1. Arrendamientos urbanos**

Dentro de este apartado se considerarán dos nuevas posibilidades: las indemnizaciones que correspondan a los inquilinos de viviendas, en principio no existentes sobre el ámbito de la unidad y las que correspondan a locales de negocio, industrias, comercios, etc. También se establecen los criterios aplicables con una casuística general pues, en principio, no se ha detectado su existencia dentro de la unidad objeto de la reparcelación.

##### ***3.4.1.1 Indemnizaciones a inquilinos de viviendas***

Según el ya citado artículo 44 de la LEF, la indemnización por este concepto se remite a la legislación de arrendamientos urbanos, por tanto a la hoy vigente Ley 29/94 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos - en adelante LAU 94 -.

No obstante, se ha entendido con frecuencia por la jurisprudencia que esta indemnización se debe entender referida únicamente al caso de la concesión de las prórrogas legales establecidas y, en consecuencia, ha establecido otros criterios distintos más acordes con el efectivo perjuicio que se produce en estos casos.

Así, la indemnización a los inquilinos de viviendas responderá a dos conceptos: cambio de residencia y gastos de mudanza.

a) Cambio de residencia.

Se valorará por la diferencia de rentas, entre las medias de mercado de una vivienda de similares características y las que efectivamente se están pagando. Si bien la jurisprudencia no permite deducir la aplicación de ponderación alguna en esta capitalización, utilizando además una fórmula de capitalización a perpetuidad, se considera que esta diferencia debe computarse sobre un periodo de tiempo que podrá ser variable, según las condiciones particulares de cada valoración, capitalizada y actualizada en cada caso al tipo de interés legal fijado en los Presupuestos Generales del Estado.

Es por ello que se estima necesario contemplar el período de actualización de tal diferencia de rentas, en función igualmente del tipo de contrato, su duración y posibilidades o no de prorrogas; considerando técnicamente más correcta la utilización de la expresión:

$$\text{Indemnización} = \Delta R \times [ ( 1 - ((1/(1 + i))^n) / i ) ]$$

*Siendo:  $\Delta R$ = incremento de rentas;  $n$ =período de tiempo considerado;  $i$ =interés considerado.*

De este modo, esta expresión, utilizando también la técnica de capitalización, nos resume el conjunto de la diferencia de rentas acumulada durante el período considerado expresado en valor económico.

Queda por tanto establecer el tipo de interés y el período considerado, que deberá realizarse, según se ha indicado, en función de las características del contrato de arrendamiento u ocupación.

Además podrán ponderarse circunstancias particulares como el estado actual de la construcción, condiciones de habitabilidad, condiciones económicas del inquilino y cualesquiera otras que se consideren oportunas, teniendo en todo caso como límite inferior el valor de una o dos anualidades de renta señalado con anterioridad.

- b) Gastos de traslado.
- c) Gastos de sustitución.
- d) Gastos de mudanza.

#### *3.4.1.2. Indemnización a inquilinos de locales de negocio o actividad.*

A través de la jurisprudencia se pueden señalar los siguientes conceptos a valorar:

- a) Gastos de apertura de nuevo local.

b) Gastos de nueva instalación.

c) Indemnizaciones al personal.

d) Indemnización por pérdida de beneficios o clientes.

e) Indemnización por mayor renta. Obtenida de modo similar a la establecida para los cambios de residencia, es decir, la actualización de la diferencia de rentas referida a un periodo temporal que se establecerá en función de las circunstancias particulares.

f) Indemnización por traspaso.

La valoración de todos estos conceptos dará lugar a la indemnización global que corresponda al arrendatario y su aplicabilidad dependerá en cada caso de las circunstancias particulares que concurran en el local afectado.

Dado que estos gastos pueden ser también muy variables en función de la localización de la nueva ubicación, así como de las necesidades de potencia, características de las instalaciones, personal empleado, duración del traslado, etc. deberán ser ponderados individualmente en su caso y ser objeto de justificación y valoración aparte. Ello conlleva disponer en todo caso de un conjunto de información sobre la empresa o actividad que resultará necesario que se aporte por parte de los afectados.

El problema se crea en aquellos casos en que el efecto reparcelatorio pudiera suponer la extinción definitiva de la actividad o negocio por resultar imposible el desarrollo o continuidad de la misma. En estos casos se admite valorar la indemnización al arrendatario en función del "valor del negocio" (s. 6 Julio de 1981 R.2971) considerándose que la indemnización se obtenga refiriendo a diez años los beneficios líquidos, debidamente acreditados, promediados durante los últimos 3 años, aplicando la tasa de capitalización real que corresponda al negocio (s. 17 Junio 1981 R.2517). Entendiendo igualmente que ello no implica la formulación de una tasa de capitalización a perpetuidad sino la expresión antes indicada.

#### *3.4.1.3. Indemnización negocio o actividad a propietarios*

Se computarán, también según la jurisprudencia, los conceptos señalados con anterioridad para indemnización a arrendatarios, excluyendo los conceptos de mayor renta y traspaso, que no procede considerar sobre los propietarios, pues se consideran incluidos en la valoración del inmueble (suelo y construcción).

### **3.5 Valoración derechos reales sobre los bienes aportados**

El art. 32 de la LRSV, dispone que la valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

Es evidente que dicho artículo no señala procedimiento alguno para su valoración sino que remite éstos a lo establecido en otras disposiciones.

En primer lugar la remisión se efectúa a la legislación expropiatoria, es decir, a lo establecido en la LEF. En ella, el artículo 42 señala lo siguiente:

*"La determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto sobre derechos reales".*

De nuevo se vuelve a remitir la legislación expropiatoria a las reglas establecidas en otra disposición, en este caso de carácter fiscal, coincidente con lo que preceptúa el ya citado artículo 32 de la Ley 6/98, de 13 de abril.

Aun cuando podría entenderse que previamente a estas disposiciones de naturaleza fiscal deberían utilizarse criterios contenidos en la legislación de Derecho Administrativo o Civil, no es menos cierto la dificultad de encontrar cualquier tipo de normas o reglas sobre tasación contenidas en dicha legislación, a excepción de algunos preceptos del Código Civil que afectan a algunos tipos muy concretos de derechos reales, como censos o concesiones administrativas.

Ante dicho vacío parece concluyente la necesaria remisión a las normas de valoración fijadas para el impuesto de derechos reales y transmisiones de bienes, concretado hoy en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, regulado en el R.D.L.-1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados - en adelante LTP 93 -, y su desarrollo reglamentario según R.D. 828/1995 de 29 de Mayo, - en adelante RTP 95 -.

Previamente a determinar los criterios de valoración de los distintos derechos debe realizarse una consideración respecto de la compatibilidad o incompatibilidad de la carga y procedimiento a seguir, para lo cual deberá aplicarse lo dispuesto en el art. 168 del TR LS 92, al cual se remite el artículo 180.2 de la LUV. Así, en el caso de derechos reales y cargas

que no se extingan por la reparcelación, en los casos en que las mismas sean compatibles con el planeamiento, sus titulares serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real previsto en el art. 85.2 del RGU 78 y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Cuando la situación y características de la nueva finca resultaren incompatibles, se fijará la indemnización correspondiente del inmueble en su conjunto, en los términos que previene el artículo 32.2 de la vigente LRSV.

Para determinar quiénes son titulares de derechos reales y por lo tanto parte en el expediente, conforme a lo establecido en el art. 76.1 del RGU se atenderá a los criterios de la LEF. En este sentido, el art. 4.1 LEF se refiere a los titulares de derechos reales al establecer que serán considerados interesados en el expediente todos aquellos que lo soliciten, acreditando su condición debidamente, salvo que consten inscritos en el Registro de la Propiedad, en cuyo caso debe ser preceptiva su inclusión en el expediente de reparcelación.

A continuación, también con carácter generalista y con independencia de su existencia o no en el Proyecto de Reparcelación, se establecen los distintos criterios de valoración aplicables para los tipos de derechos más habituales, estándose en todo caso para otros no citados a lo dispuesto en la norma legal señalada:

#### 3.5.1. Derechos de Garantía: Hipoteca, Prenda y Anticresis.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 9.1.a. de la LTP 93.

#### 3.5.2. Usufructo.

Se estará a lo determinado en el artículo 9.1.b. de la LTP 93 en función del tipo de usufructo, es decir, con carácter temporal o vitalicio.

#### 3.5.3. Nuda Propiedad.

Se establecerá deduciendo del valor del bien, sin carga alguna, el valor correspondiente a los derechos de usufructo, calculados según los criterios anteriores.

#### 3.5.4. Uso y habitación.

Se estará a lo dispuesto en el art. 9.1.b. de la LTP 93.

#### 3.5.5. Servidumbre.

Se considerará como valor de la servidumbre el que fuese establecido en la constitución de la misma (art. 8.c. de la LTP 93). En su defecto se considerará la valoración de la misma en función de las cargas y perjuicios que se produjeran sobre la propiedad en cada caso concreto.

## 4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

### 4.1 Criterios de valoración

La inexistencia dentro del ámbito de la actuación integrada de usos y tipologías diferenciados hace innecesario el establecimiento de coeficientes correctores de la edificabilidad. En consecuencia, existe correspondencia directa entre la edificabilidad de planeamiento y las unidades de valor; es decir 1 m<sup>2</sup>t es igual a 1 u.v. (unidad de aprovechamiento).

Determinar así el valor económico de las unidades de aprovechamiento objeto de reparto resulta sencillo, al coincidir con la suma del valor total del suelo aportado más el coste de la urbanización y gastos necesarios para la conversión en solar de la parcela a la que se refiere la presente actuación; es decir:

$$VUDA = (VSA + CU) / UDA$$

Siendo:

<i>VUDA =</i>	<i>Valor de la unidad de aprovechamiento en €/u.v. (≡€/m<sup>2</sup>t) según el apartado 4.2</i>
<i>VSA =</i>	<i>Valor suelo aportado, calculado en el apartado 4.3</i>
<i>CU =</i>	<i>Gastos de la Urbanización a efectos del presente proyecto de reparcelación, calculados en el apartado 4.4</i>
<i>UDA =</i>	<i>Unidades de aprovechamiento del ámbito del PAI</i>

### 4.2 Valor del los solares

El valor de VUDA se corresponde con el valor máximo de repercusión de los solares fijado en el Convenio Urbanístico firmado el 15 de julio de 2002 entre el Ayuntamiento de Valencia y Construcciones José y Vicente Llop, S.L., que actualizado a fecha de hoy mediante la variación del precio de la vivienda según los datos del Instituto Nacional de Estadística para el período de julio de 2002 a mayo de 2005 resulta:

*Valor máximo de repercusión de los solares (2002) = 192,32 €/u.v.*

*Variación del precio de la vivienda = 11,2%*

*Valor máximo de repercusión actualizado (2005)= 213,86 €/u.v.*

$$\mathbf{VUDA = 213,86 \text{ €/u.v.}}$$

### 4.3 Valor del suelo

El valor del suelo bruto se determina a los efectos de establecer la valoración de las parcelas adjudicadas y de las indemnizaciones resultantes de la diferencia entre derechos de aprovechamiento de los propietarios y los realmente obtenidos en las parcelas que le son adjudicadas.

Este valor se obtiene a partir de la fórmula del apartado 4.1:

$$VSA = (VUDA * UDA) - CU$$

De donde:

$$VSA = 733.824,98 \text{ €}$$

Por consiguiente, el valor de cada unidad de aprovechamiento aportada será el cociente entre el valor del suelo aportado y el total de unidades de aprovechamiento del ámbito, resultando igual a 165,67 €/u.v.

### 4.4. Cargas de Urbanización

Para la estimación de las cargas de urbanización se incluyen todos los conceptos previstos que son de aplicación al caso que nos ocupa, indicando que no se incluye el coste de las indemnizaciones previstas en este Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el Convenio Urbanístico.

El desglose de costes, que a continuación se detallan, se corresponde con los incluidos en el Proyecto de Urbanización, aprobado por el Ayuntamiento de Valencia:

<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>	
COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	164.257,55€
COSTE DE DOCUMENTOS URBANÍSTICOS	27.045,54€
GASTOS DE NOTARÍA, REGISTRO Y TASAS	3.285,15€
GASTOS DE GESTIÓN	2.463,86€
BENEFICIO DEL URBANIZADOR	16.425,76€
<b>TOTAL CARGAS UE-A</b>	<b>213.477,87€</b>

*Nota: Las cantidades en Euros no incluyen los impuestos –especialmente el I.V.A.–, que se repercutirán en cada caso según la normativa vigente en el momento del devengo.*

La participación de los propietarios en las cargas de urbanización será proporcional al derecho adjudicado a cada uno de ellos. No obstante, y con el fin de ajustar las determinaciones de este Proyecto de Reparcelación a la realidad del ámbito se han propuesto una serie de coeficientes correctores que afectarán a las cargas a que deba hacer frente cada uno de los propietarios.

Aquellas parcelas que se encuentren dotadas en la actualidad de alguno de los servicios básicos a los que hace referencia el art. 11 de la LUV, se verán afectadas por un coeficiente minorador de los costes de las obras de urbanización en función de los servicios de que ya dispongan y del coste relativo de las partidas previstas para su implantación en el presupuesto del Proyecto de Urbanización; lo que implica la necesidad de aplicar un coeficiente corrector al resto de propietarios para asumir el total de costes de las obras.

<b>SERVICIOS EXISTENTES / COSTE RELATIVO IMPLANTACIÓN</b>								
Parcelas adjudicadas	Saneamiento	Agua potable	Electricidad	Telefonía	Alumbrado	Suma costes relativos	Ponderación por fachada	Coeficiente corrector
<b>1, 2, 3</b>	9,26%	2,89%	-	3,13%	13,79%	29,06%	1,0	<b>0,70940</b>
<b>6, 7, 8, 9</b>	9,26%	2,89%	25,39%	3,13%	13,79%	54,45%	0,5	<b>0,72775</b>

Las parcelas adjudicadas 1, 2 y 3 disponen hoy día de los servicios de saneamiento, agua potable, telefonía y alumbrado público, mientras que las parcelas adjudicadas 6, 7, 8 y 9 disponen, además, de electricidad, según consta en la documentación sobre servicios existentes incluida en el Proyecto de Urbanización. Las parcelas 6, 7, 8 y 9, al verse afectadas por la apertura de una nueva calle, que les dotará de una fachada más de la que hoy disponen, se ha considerado que deberán hacer frente a la dotación de los servicios en esa fachada por lo que se ha considerado se encuentran dotadas del 50% de los servicios de que disponen.

<b>CUADRO RESUMEN REPARTO DE COSTES DE URBANIZACIÓN</b>			
Parcela adjudicada	Costes iniciales (€)	Coefficiente corrector	Costes corregidos (€)
<b>1</b>	4.822,17	0,70940	3.420,85
<b>2</b>	6.227,59	0,70940	4.417,85
<b>3</b>	9.748,92	0,70940	6.915,88
<b>4</b>	11.324,17	1,25763	14.241,66
<b>5</b>	5.917,58	1,25763	7.442,15
<b>6</b>	39.206,29	0,72775	28.532,38
<b>7</b>	6.431,54	0,72775	4.680,55
<b>8</b>	2.575,73	0,72775	1.874,49
<b>9</b>	10.130,86	0,72775	7.372,73
<b>10</b>	7.120,53	1,25763	8.955,02
<b>11</b>	32.287,86	1,25763	40.606,31
<b>12</b>	28.464,31	1,25763	35.797,68
<b>TOTAL</b>	<b>164.257,55</b>		<b>164.257,55</b>

## 5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de adjudicación de las parcelas resultantes del planeamiento que se ejecuta deben sujetarse principalmente a lo dispuesto en el art. 174 de la LUV, con las consideraciones que respecto del urbanizador se disponen en las condiciones establecidas en la proposición económico-jurídica del Programa de Actuación Integrada que se ejecuta; por tanto sobre la base de los siguientes fundamentos:

### *a) Forma de retribución prevista.-*

Como criterio general establecido en el Convenio Urbanístico, el Urbanizador será retribuido por su labor mediante una proporción de terrenos edificables, determinada mediante el coeficiente de canje. Sin embargo aquellos propietarios disconformes con esta proporción podrán solicitar el pago en metálico de los costes de urbanización.

Los propietarios que se acogieron al modo de retribución en metálico fueron la totalidad de los afectados. La cuota a liquidar para los propietarios que hayan solicitado el pago en metálico se verá incrementada en un porcentaje igual al que haya prestado como garantía el Urbanizador. Este porcentaje se fija en el 7% de las cargas de urbanización, excluido el coste de las indemnizaciones, tal y como queda establecido en el Convenio Urbanístico, firmado el 15 de julio de 2002 entre el Ayuntamiento de Valencia y Construcciones José y Vicente Llop, S.L.

### *b) Proporcionalidad.-*

El aprovechamiento de la finca adjudicada, será proporcional al de su finca originaria.

### *c) Coincidencia.-*

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

En su defecto, matizando este criterio conforme a lo establecido en el art. 174.3 de la LUV, la adjudicación de derechos se realiza, en todo caso, intentado que las parcelas adjudicadas se aproximen al máximo, y en la medida de lo posible, a la ubicación de las fincas originarias; o se mantengan, cuanto menos, lo más próximas a aquéllas. Esta última regla no será aplicable cuando las antiguas propiedades estén situadas total o parcialmente en terrenos destinados por el Plan a dotaciones públicas, tal y como establece el artículo 406 del ROGTU.

Aquellas edificaciones incluidas en el ámbito que sean totalmente compatibles con la ordenación, y que por lo tanto son mantenidas en su integridad, han sido adjudicadas a sus actuales propietarios, de manera que no vean alterados sus derechos. Es el caso de las parcelas aportadas 1, 4, 5, 11, 12 y 15.

En aquellas parcelas parcialmente afectadas por el ámbito de la unidad de ejecución se ha optado por adjudicar parcelas en conexión con los restos sin afectar, de modo que la estructura de propiedad original se vea alterada lo menos posible.

*d) Superficies mínimas.-*

Los parámetros particulares del ámbito de calificación urbanística NHT-C están regulados en los artículos 5.3 y siguientes de las Ordenanzas del P.R.I. de Castellar, especialmente la superficie mínima de parcela que es de 60 metros cuadrados, con un ancho de fachada no menor que 4 metros y pudiendo inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros, uno de cuyos lados sea coincidente con el linde frontal.

Ello significa que no se adjudicarán superficies parcelarias inferiores a ésta o que no cumplan las mencionadas condiciones.

Se ha adjudicado a determinadas parcelas edificables una superficie de espacio libre privado, sin aprovechamiento, en cumplimiento de las determinaciones respecto de los patios de parcela que establecen las Ordenanzas, y que se detallan en el apartado 2.1 de la presente memoria.

*e) Derechos mínimos.-*

Para dichas superficies mínimas se determinan, por aplicación de los valores unitarios de parcelas adjudicadas, unos derechos mínimos, de tal modo que aquellos propietarios cuyos derechos no alcancen el 15% de esos mínimos serán objeto de regularización mediante compensaciones económicas complementarias, conforme a lo establecido en el art. 174.8 de la LUV. En este caso el derecho mínimo correspondiente a la parcela mínima asciende a 120,00 u.v., habida cuenta que el sistema de ordenación es el de manzana compacta con un número máximo de plantas de dos, o a 180,00 u.v. con un número máximo de plantas de tres.

No existen parcelas que no alcancen este mínimo y que por lo tanto deban ser indemnizadas en metálico.

Las parcelas aportadas 13 y 14 no alcanzan por separado el derecho mínimo establecido, si bien ambas superan la mitad de la parcela mínima por lo que, siguiendo lo

dispuesto en el art.174.6 de la LUV, serán objeto de una única parcela adjudicada en proindiviso proporcionalmente a las respectivas superficies aportadas.

*f) Diferencias de adjudicación.-*

Conforme al art.174.8 de la LUV, las adjudicaciones de los excesos de aprovechamiento podrán ser superiores al 15% de la parcela mínima edificable con el fin de mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria.

En el presente proyecto de reparcelación los derechos adjudicados son repartidos proporcionalmente a los derechos aportados, tal y como establece el art. 172 de la LUV. No obstante, dada la existencia de edificaciones que son mantenidas dentro de ordenación, el derecho adjudicado a estas parcelas es igual al correspondiente a la superficie que ocupan multiplicado por el número de plantas permitido, que como mínimo es dos. Estos derechos son superiores a los proporcionales, que corresponderían según la superficie aportada. Las parcelas adjudicadas 1, 2, 7, 8 y 9 se encuentran en esta situación, y dado que consumen más aprovechamiento del que les correspondería obtener, el resto de parcelas serán objeto de una adjudicación menor a la inicial. Estas diferencias de adjudicación se compensan en metálico de acuerdo con los valores indicados en el apartado 4.2 de esta memoria.

*f) Coherencia con la ordenación.-*

Las adjudicaciones se realizarán de modo que las parcelas resultantes se adecuen a los elementos físicos definitorios de la adecuación a la topografía actualizada de la ordenación aprobada en el P.R.I. En tal sentido los únicos desajustes existentes devienen tan sólo de los propios cálculos matemáticos y los redondeos efectuados que, no obstante, se consideran despreciables.

## **6.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN**

De acuerdo con lo establecido en el art. 175.1f) de la LUV *“el proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.”* Debe entenderse que la referencia *a cada propietario* se refiere en general a parcelas adjudicadas y únicamente en el caso de adjudicaciones en proindivisos distintos a los de las parcelas aportadas, se establecerá una cuenta individualizada para cada propietario.

El contenido de la cuenta de liquidación provisional se define en el art. 100 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU en adelante).

La aprobación del proyecto de reparcelación producirá los efectos previstos en el artículo 180 de la LUV.

La cuenta de liquidación definitiva estará a lo dispuesto en el art. 128 del RGU.

La cuenta de liquidación provisional del presente proyecto procede de la tabla de adjudicación y prorrateos de urbanización cuya estructura es:

<b>ESTRUCTURA DE LA TABLA ADJUDICACIÓN Y PRORRATEOS DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	
<b>Ud</b>	<b>CONTENIDO</b>
<b><u>APORTACIÓN</u></b>	
-	<b><u>TITULARES</u></b> Contiene el nombre del titular o, en su caso, de uno de los titulares de la finca adjudicada, con el fin de facilitar la lectura de la cuenta. El detalle figura en la ficha de la finca adjudicada.
-	<b><u>Nº FINCA APORTADA</u></b>
<b>m<sup>2</sup></b>	<b><u>SUPERFICIE APORTADA</u></b> Se corresponde con la superficie de la parcela aportada según reciente medición.
<b>u.v.</b>	<b><u>DERECHO NETO APORTADO</u></b> Se corresponde con las unidades de aprovechamiento de la superficie aportada a efectos de reparto de aprovechamientos. Este aprovechamiento participa en las cesiones de suelo dotacional público obligatorias.
<b><u>ADJUDICACIÓN</u></b>	
-	<b><u>Nº FINCA ADJUDICADA</u></b>
<b>m<sup>2</sup>t</b>	<b><u>EDIFICABILIDAD ADJUDICADA</u></b> Metros cuadrados de techo de parcela adjudicada.
<b>u.v.</b>	<b><u>DERECHO ADJUDICADO</u></b> Unidades de derecho adjudicado en correspondencia con el aprovechamiento neto aportado.
<b>%</b>	<b><u>% ADJUDICACIÓN</u></b> Indica la proporción en la que la finca adjudicada participa en las cargas de urbanización y se obtiene de dividir el aprovechamiento de la finca resultante por el aprovechamiento materializable de la unidad de ejecución
<b>u.v.</b>	<b><u>DIFERENCIA DE ADJUDICACIÓN</u></b> Diferencia entre el derecho neto aportado y el derecho adjudicado.
<b><u>INDEMNIZACIONES</u></b>	
<b>€</b>	<b><u>COMPENSACIÓN DE ADJUDICACIÓN</u></b> Valor monetario de la diferencia de adjudicación que se obtiene multiplicando la diferencia de adjudicación por el valor de la unidad de aprovechamiento.
<b>€</b>	<b><u>INDEMNIZACIÓN PROPIA</u></b> Incluye los conceptos previstos en el artículo 173 de la LUV que vienen reflejados en detalle en la ficha individualizada de valoración de las indemnizaciones.
<b><u>PRORRATEOS</u></b>	
<b>€</b>	<b><u>PRORRATEO INDEMNIZACIONES</u></b> Parte proporcional de las cargas de urbanización en concepto de indemnizaciones que corresponde a la finca adjudicada. Se obtiene multiplicando el coeficiente de participación por el importe total.
<b>€</b>	<b><u>PRORRATEO COSTES URBANIZACIÓN</u></b> Parte proporcional de las cargas de urbanización en concepto de costes de urbanización que corresponde a la finca adjudicada. Se obtiene multiplicando el coeficiente de participación por el importe total.
<b>€</b>	<b><u>PRORRATEO GASTOS DE GESTIÓN</u></b> Parte proporcional de las cargas de urbanización en concepto de gastos de gestión que corresponde a la finca adjudicada. Se obtiene multiplicando el coeficiente de participación por el importe total.
<b><u>SALDO</u></b>	
<b>€</b>	<b><u>TOTAL INDEMNIZACIONES Y PRORRATEOS</u></b> Suma de las casillas correspondientes a indemnizaciones y prorrateos.
<b>€</b>	<b><u>SALDO TOTAL DE LA FINCA</u></b> Saldo total resultante del incremento del 7% aplicado a los prorrateos de costes de urbanización y gastos de gestión, en virtud del Convenio Urbanístico, para aquellos propietarios que solicitaron el modo de retribución en metálico.

Por último, como regla general cabe indicar que los saldos en Euros negativos son a pagar y los saldos positivos son a cobrar.

Valencia, septiembre de 2008  
Por el equipo redactor:

Fdo.: Juan Ribes Andreu  
*Arquitecto*

Fdo.: Alejandro Navarro Maeztu  
*Arquitecto*