

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL "LA DAMA" EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE MASANASSA

MEMORIA

1.-INTRODUCCIÓN GENERAL

1.1 Antecedentes

Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 18 de Diciembre de 1990 se aprobó definitivamente el plan General de Ordenación Urbana de Massanassa. Para adecuar el planeamiento a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana, el Ayuntamiento de Massanassa redactó el Documento de Homologación del Suelo Industrial, que se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28 de Mayo de 1998.

El Documento de Homologación del Suelo Industrial define estos terrenos como el sector del “LA DAMA” clasificándolos y calificándolos de suelo urbanizable de uso industrial.

La ordenación pormenorizada del sector de “LA DAMA” se ha realizado a través del correspondiente Plan Parcial. Este documento de planeamiento se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación en la sesión celebrada el día 22 de Marzo de 2007.

El Ayuntamiento de Massanassa, para agilizar al máximo la gestión de esta unidad de ejecución tramita simultáneamente el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación del sector del “LA DAMA”.

1.2 Bases legales y justificación de la actuación.

El presente Proyecto de Reparcelación se formula en cumplimiento de los compromisos, expresamente relacionados en el apartado 2. de la **Proposición Jurídico-Económica**, que la Administración Urbanizadora adquiere por aprobar el Programa.

Se redacta de acuerdo con la normativa contenida en Capítulo Tercero del Título Tercero, artículos 169 al 180 de la Ley Urbanística Valenciana (Sección 4ª, del Capítulo II, del Título III), y en los artículos 394 al 428 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Capítulo IX REPARCELACIÓN del Título V).

El Plan Parcial establece que la gestión de la única unidad de Ejecución que comprende el sector de "La Dama" sea **directa**. La gestión directa quiere decir que la totalidad de las obras e inversiones necesarias para transformar los suelos serán financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos de la Administración, de acuerdo con el art. 117.2 de la L.U.V. La mayoría de los propietarios en varios escritos presentados en el Ayuntamiento han solicitado que el Ayuntamiento de Massanassa asuma la gestión de este sector.

El marco jurídico del planeamiento estructural se regula en el Documento de Homologación del Suelo Urbano Industrial, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en la sesión celebrada el día 28 de Mayo de 1998. La ordenación pormenorizada, se concreta en el Plan Parcial de este sector, aprobado definitivamente por acuerdo plenario adoptado en la sesión celebrada el 22 de Marzo de 2007.

De conformidad con lo establecido en el art. 169.4.a) de la L.U.V., se ha previsto que, la adjudicación se concrete conforme al integro aprovechamiento subjetivo, según los criterios establecidos en el Capítulo IX del Título V del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (R.O.G.T.U.), **dejando la parcela adjudicada sujeta al pago, en metálico y como retribución en favor del urbanizador**, de la cuota parte de los cargos de la urbanización, garantizando esta deuda.

Se redactará para ello, dentro del presente proyecto de reparcelación, la cuenta de liquidación provisional.

La deuda se garantizará mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la afección real de las parcelas edificables, incorporando el saldo deudor correspondiente a cada una de ellas.

Son cargas de la urbanización, que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador, las previstas en el art. 168.1 (L.U.V.).

Se define el área reparcelable coincidiendo con el ámbito completo del Sector de suelo urbanizable industrial "La Dama".

Recogiendo las directrices de máxima participación y transparencia en la redacción del Proyecto de Reparcelación, indicadas por la Corporación Municipal, se ha convocado

varias reuniones con los propietarios afectados. En ellas se decidieron criterios reparcelatorios complementarios a los establecidos en la Legislación Urbanística.

En líneas generales las reuniones han tenido el contenido siguiente:

En la primera se explicó el proceso de gestión contemplado por la L.U.V., destacando las modificaciones que se han introducido respecto a la anterior Legislación (.R.A.U.). Se describió el contenido y función del Proyecto de Reparcelación, así como los criterios definidos por la Legislación. Se propuso una serie de criterios reparcelatorios complementarios, tanto para en la adjudicación de parcelas como en la valoración de las plantaciones y vegetación a demoler. Los criterios expuestos fueron los mismos que se han aplicado en dicha reparcelación, siendo aceptados por los asistentes. Los aspectos más relevantes son:

VALORACION DE EDIFICACIONES A DEMOLER

Se valorarán aplicando los criterios establecidos para la valoración catastral de bienes inmuebles. Forma de valoración rigurosa, perfectamente definida y utilizada por el Estado.

VALORACIÓN DE PLANTACIONES Y ARBOLADO

Las plantaciones no se indemnizarán, ya que desde la aprobación del proyecto de reparcelación hasta el inicio de las obras de urbanización existe tiempo suficiente para que se recojan las cosechas.

Los árboles incluidos en el Sector de "LA DAMA" son naranjos en diferentes estados de conservación y de distinto tamaño. Se propone asignar su valor a partir de la diferencia de precio de venta entre un campo de huerta y un campo de naranjos en plena producción. Según las diferentes fuentes consultadas esta relación oscila desde los que asignan un mayor valor al campo de huerta hasta los que estiman en 1.202,02 euros por hanegada para las variedades de mejor calidad.

VALOR ECONÓMICO DE LOS TERRENOS

Para compensar las diferencias de adjudicación el Ayuntamiento propuso un valor de 20.000 ptas/m² para el suelo bruto.

CRITERIOS DE ADJUDICACION

Se aplicarán, además de los criterios legalmente establecidos, los siguientes preceptos:

- a) En la adjudicación se procurará que valor de la parcela adjudicada no sobrepase un 4 % en exceso o defecto el derecho correspondiente a cada propietario.*
- b) Las fincas situadas en las esquinas de manzana tendrán preferencia para que la parcela adjudicada esté situada en esa esquina.*

Al estar todas las esquinas redondeadas, la preferencia para adjudicar la parcela en una esquina la tendrá la finca aportada que posea más superficie en dicha esquina. Es decir, quien tenga más superficie entre el arco de circunferencia del chafán y su cuerda (la línea recta que une los dos puntos extremos del arco).

Se expuso, también, el levantamiento topográfico de las fincas aportadas, entregándose un plano de las mismas con expresión de la superficie medida, para que se manifestara la conformidad o discrepancia con el trabajo topográfico realizado.

Una vez elaborada la primera propuesta de reparcelación se comentó individualizadamente con todos los propietarios conocidos, procurando recoger todas sus sugerencias.

En estas reuniones se explicó a cada propietario la propuesta de adjudicación de parcela, enseñándoles un plano de la manzana en la que se materializaba su derecho.

El Proyecto de Reparcelación se redacta con el fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado por la delimitación de la unidad de ejecución, a cuyo efecto, la reparcelación supone:

1. Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho (art. 169.1. L.U.V.).

1.3 Descripción de la unidad reparcelable.

La unidad reparcelable está constituida por los terrenos clasificados como suelo urbanizable industrial situados junto al ferrocarril y al barranco de Xiva, en la zona comprendida entre las calles Braç dels Codoñers y C/ Polideportivo, la acequia "rec dels Nacios"

Abarca una superficie total de 134.249,83 m² de los cuales 128.703,88 m² propiedad de particulares, las acequias de la Comunidad de Regantes ocupan 2.267,59 m² y la superficie de caminos es de 3.278,36 m².

De esta superficie de caminos, 966,59 m² se han adjudicado sus derechos a los propietarios que los cedieron en su día. La vía pecuaria azagador Viejo de Ruzafa ocupa una superficie de 647,05 m².

Por la documentación aportada por los propietarios, la Comunidad de Regante ha vendido los derechos de superficie de 271 m². La superficie de acequia en el sector "LA DAMA", cuyo vuelo sigue siendo titularidad de la Comunidad de Regantes es de 1.996,59 m².

El ámbito de la reparcelación coincide con la Unidad de Ejecución y con el ámbito del sector. Tiene forma muy irregular, adaptándose al límite del suelo urbano, al barranco y al ferrocarril. Sus son los siguientes:

- **Norte:** Límite exterior de las calles Braç del Codoñers y Polideportivo, y acequia "Rec dels Nacios", incluyéndola totalmente.
- **Este:** Límite del suelo urbano. Discurre por el linde Oeste de la propiedad identificad en el Catastro de Urbana con la referencia 47517-10.
- **Sur:** Arista exterior del encauzamiento del barranco de Xiva.
- **Oeste:** Límite del ferrocarril Valencia - La Encina.

Esta descripción literal se recoge gráficamente en todos los planos mediante trazo grueso de raya-punto-rama.

Según la ordenación del Plan Parcial del Sector "La Dama" de suelo urbanizable industrial de Massanassa, la superficie total de parcelas edificables dentro de la unidad es de 79.116,79 m², y se reparte en cuatro manzanas de la forma siguiente:

	SUPERFICIE PARCELA
MANZANA "R ₁ "	6.603,76 m ²
MANZANA "R ₂ "	14.949,37 m ²
MANZANA "V"	9.001,10 m ²
MANZANA "X"	9.970,38 m ²
MANZANA "Y"	20.646,69 m ²
MANZANA "Z"	17.945,49 m ²
SUMA	79.116,79 m ²

En superficies se ha descontado los espacios reservados a centros de transformación de energía eléctrica, emplazados en las manzanas "V", "Y" y "Z".

En la unidad se destinan a vías públicas 36.804,78 m², a Dotación municipal 4.278,80 m², 109,24 m² a centros de transformación de energía eléctrica y a Zona Verde 13.940,22 m².

Como consecuencia de la nueva reglamentación de la empresa suministradora de energía eléctrica (IBERDROLA) se ha tenido que incrementar el número de centro transformación y la superficie destinada para cada uno de ellos.

Los ocho centros necesarios se han distribuido uniformemente por el sector, ubicando un en cada manzana pequeñas, "V" y "X" y dos en las grandes "R", "Y" y "Z". Los centros se han situado en lado mas corto de las manzanas, en medio de dos parcelas adjudicadas situadas en esquina para perjudicar lo menos posible a la actividad industrial. La superficie total de parcelas edificables de uso industrial después de la nueva ubicación de los centros de transformación de energía eléctrica se refleja en el cuadro siguiente:

	SUPERFICIE PARCELA
MANZANA "R ₁ "	6.603,76 m ²
MANZANA "R ₂ "	14.891,82 m ²
MANZANA "V"	8.943,55 m ²
MANZANA "X"	9.940,04 m ²
MANZANA "Y"	20.558,90 m ²
MANZANA "Z"	17.858,10 m ²
SUMA	78.796,17 m ²

Toda la unidad está formada por campos. Todos ellos estaban en plena producción hace cinco años, aunque el inicio del proceso de transformación urbanística se ha reflejado, observándose indicios del abandono en muchos de los cultivos.

Los suelos tienen gran capacidad agrícola, se trata de arcillas limosas con gran aporte de materia orgánica, nos encontramos en medio de la "huerta valenciana". Las expectativas generadas por el proceso de transformación han hecho que en numerosos campos se abandonen los cultivos. Se trata, en la mayoría de los casos, de terrenos adquiridos por promotores e industriales.

En el sector "LA DAMA" existen tres fincas con **edificación e instalaciones**. Sus dimensiones y características principales son las siguientes:

- Parcela 94, del Polígono N^o 2 del Catastro de Rústica y la 44529-12 del catastro de urbana: Almacén agrícola de 43,78 m², construido con paredes de ladrillo macizo enfoscado y cubierta plana, sobre forjado. La estructura es de muros de carga, sobre los que apoyan las viguetas fabricadas "in situ". Las bovedillas son de escayola, y las viguetas están formadas mediante piezas cerámicas, que se arman y hormigonan en la obra, según su longitud. Delante del almacén hay 361,76 m² destinados a secadero.
- Parcela 129, del Polígono N^o 7 del Catastro de Rústica y la 46506-05 del catastro de urbana: Almacén agrícola de 229,08 m², con una altura. Está construido con cerramientos de bloque de hormigón y cubierta plana. Una parte está destinada a cuadra y otra a almacén agrícola. Junto a la construcción existe un cercado para animales, que se encuentra en desuso. En la actualidad hay palets, maquinaria agrícola antigua y trastos depositados.
- Parcela 129, del Polígono N^o 7 del Catastro de Rústica y la 46506-01 del catastro de urbana: Almacén agrícola de 137,10 m², con una altura. Está construido con cerramientos de bloque de hormigón y cubierta inclinada a un

agua de fibrocemento. Delante posee un huerto con 2 palmeras y árboles frutales.

En el plano N° 3 de edificaciones e infraestructuras existente se refleja su ubicación.

1.4 Situación Urbanística de los terrenos objeto de reparcelación

Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 18 de Diciembre de 1990 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Massanassa. Para adecuar el planeamiento a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana, el Ayuntamiento de Massanassa redactó el Documento de Homologación del Suelo Industrial, que se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28 de Mayo de 1998.

El Documento de Homologación del Suelo Industrial delimita seis unidades de ejecución para la gestión de todo el suelo urbano industrial y tres sectores de suelo urbanizable de uso industrial. Estos sectores y su superficie son los siguientes:

Sector del "Primer Braç", con una superficie de 105.169,45 m²

Sector de "Sant Pere", de 101.783,26 m²

Sector de "La Dama", con una superficie de 134.274,70 m²

La ordenación pormenorizada del sector LA DAMA se ha realizado a través del correspondiente Plan Parcial. El documento se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación en la sesión celebrada el día 22 de Marzo de 2007. Sus datos numéricos más significativos son los siguientes:

CONCEPTO	Superficie	porcentaje
SUP. TOTAL del SECTOR	134.249,83 m ²	100,00%
DOTACIONES		
Zona verde	13.940,22 m ²	10,3838 %
Equipamientos	4.278,80 m ²	3,1872 %
Red viaria	36.804,78 m ²	27,4151 %
Centros de Transformación E.E.	109,24 m ²	0,0814 %
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS		
Superficie de parcelas edificables	79.116,79 m ²	58,9325 %
Superficie total edificable	100.687,37 m ²	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta	1,27265 m ² /m ²	

APROVECHAMIENTO TIPO	0,75 m ² /m ²	
Derecho de los propietarios 90%	0,675m ² /m ²	
Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10%	0,075m ² /m ²	

Las **determinaciones urbanísticas** de este tipo de suelos se encuentran contenidas en las normas urbanísticas. Su contenido es el siguiente:

4.- NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. **Ámbito de aplicación, vigencia y alcance.**

Estas Normas Urbanísticas son de aplicación en el Sector "La Dama", de suelo urbanizable de uso industrial.

Su vigencia será indefinida, hasta que se anulen o se modifiquen por otras determinaciones.

Artículo 2. **Interpretación.**

En todo lo que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, así como todo lo no regulado por estas Normas, será de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Massanassa, el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana y las normativas de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 3. **Clasificación del Suelo.**

El Suelo comprendido en el Sector "La Dama" está clasificado como Urbanizable por el Documento de Homologación de suelo Industrial de Massanasa.

Artículo 4. **Calificación del Suelo.**

El uso dominante del suelo en el Sector "LA DAMA", según lo especificado en el Documento de Homologación es el de INDUSTRIAL, desarrollando estas Normas la compatibilidad de usos y sus condiciones.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5. División del sector en zonas de calificación urbanística

Se delimita una única zona de calificación urbanística que engloba la totalidad del sector, en la que se permiten, indistintamente, cualquiera de las tipologías edificatorias que se definen en el artículo siguiente.

Artículo 6. Condiciones de Uso.

1.- Usos globales:

Industrial en manzana. Su autorización dependerá de la catalogación que dentro del Momenclator de actividades Molestas insalubres nocivas y peligrosas, tenga la actividad que se pretende ubicar. Se podrán instalar las actividades siguientes:

- Molestas: en cualquier grado.
- Insalubres: Sólo en grado 0
- Nocivas: Sólo en grado 0
- Peligrosas: Sólo en grado 0 y 1

2.- Usos compatibles: Se podrán emplazar en el sector los siguientes usos, de acuerdo con la regulación que de ellos realiza el Reglamento de zonas de la Comunidad Valenciana.

Comercio, con una superficie máxima de 1.000 m² construidos.

Servicios públicos de titularidad privada, tales como: Guarderías, Mutuas, Centros Asistenciales, Sanitarios etc., sin limitación de superficie.

Servicio oficina, con una superficie máxima de 1.000 m² construidos. Si existe vinculación con una actividad principal de tipo industrial no tendrá limitación

Hostelero, con una superficie máxima de 1.000 m² construidos

3.- Usos incompatibles:

Todos los demás.

Artículo 7. Condiciones de la edificación.

La edificación que se construya en las parcelas de aprovechamiento lucrativo privado se ajustará a las siguientes determinaciones:

- a) Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 1,27265 m² construidos por cada m² de parcela neta
- b) Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 80% de la superficie de parcela.
- c) Emplazamiento de la edificación en la parcela: Se podrá pegar a cualquiera de los lindes de la parcela, aunque total o parcialmente uno de los lindes con vial deberá estar exento.
- d) Características del patio: Poseerá una superficie superior al 20% de la superficie de parcela.

Deberá lindar con vial, y poseer una forma y dimensiones que permitan el acceso de los vehículos de suministro, la carga y descarga y el aparcamiento de vehículos.

Su anchura será superior a 8 m.
- e) Altura máxima de la edificación: 10,00 m. medidos desde la cara inferior del forjado a la rasante de la calle, en medio de la fachada de la parcela.
- f) Altura máxima de cornisa: 13,00 m medidos respecto de la calzada del vial recayente.

Artículo 8. Condiciones de adecuación de todas las edificaciones al riesgo de inundación que posee el sector.

En el ámbito del sector existen zonas con un riesgo 6 de inundación. En cumplimiento de las determinaciones del artículo 27 de las Normas del PATRICOVA, las edificaciones que se realicen deberán adecuarse a las siguientes determinaciones:

1. En zonas sujetas a riesgo de inundación,

- a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.*
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.*
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.*

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

Se considera que una nave posee más de una planta, a los efectos de la exigencia de contar con una escalera interior de acceso interior a la cubierta, cuando exista un altillo, situado a 3 m. sobre la cota de la calle, con una superficie igual o superior al 5% de la nave.

Artículo 9. Computo de la superficie construida en el cumplimiento del coeficiente de edificabilidad.

Se entiende por superficie construida, a los efectos de su cuantificación en el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en una parcela, a la superficie comprendida en el perímetro exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones, que esté cubierta.

No computarán los sótanos, siempre que la distancia entre la cara inferior del forjado y el perfil del terreno natural de la parcela, sea inferior a 60 cm. Tampoco contabilizarán las superficies que posean menos de 1,5 m. de altura.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos.

En los casos de superficies cubiertas que no estén cerradas en dos de sus lados, contabilizarán únicamente el 50%.

Artículo 10. Condiciones de la parcela para ser edificable.

Las condiciones que deben cumplir las parcelas para ser edificables son.

Superficie mínima de parcela: 400 m².

Longitud mínima de fachada: 8 m.

Ángulo mínimo formado por lados contiguos: 70°.

Se podrá inscribir un rectángulo de 8 x 10 m.

No se permitirán segregaciones que generen parcelas que no cumplan estas condiciones.

Artículo 11. Dotación de aparcamiento.

Dentro de las parcelas se constituirá las siguientes reservas mínimas de plazas de aparcamiento, en función del uso al que se destine la construcción:

- Uso industrial:
 - Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción.

- Usos terciarios:

La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- a) Para usos comerciales, 1 plaza por cada 25 m² construidos o fracción.
- b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 m² construidos o fracción
- c) Para otros usos terciarios, 1 plaza por cada 100 m² construidos o fracción.

Artículo 12. Condiciones estéticas.

Todos los cerramientos exteriores de la edificación tendrán tratamiento noble, incluida la cubierta.

Se entiende por tratamiento noble de cerramientos verticales los siguientes:

- a) Fábricas de materiales resistentes (cerámicos, de hormigón, etc.) con elementos vistos perfectamente rejuntados y limpios. Estos elementos tendrán un acabado tal que su fabricante los recomiende para ser vistos.
- b) Revestimientos de fábricas de materiales vastos, con elementos resistentes a los fenómenos atmosféricos y de colores homogéneos y estables, tipo granulite, estucados...etc.
- c) Pinturas para exterior, resistentes a los agentes atmosféricos. Por ejemplo pinturas pétreas, pinturas silocalcáreas, a la silicona, esmaltes, lacas etc.
- d) Aplacados con materiales nobles como piedras naturales, piedras artificiales, planchas metálicas lacadas, plásticos resistentes al exterior...etc.

Las cubiertas deberán tener una calidad y presencia similar a las fachadas.

Artículo 13. Vallado de parcelas.

1.-Las parcelas deberán vallarse por la alineación exterior. La valla tendrá un tratamiento noble, según lo descrito en artículos anteriores. Tendrán una altura máxima de 2,5 m. pudiendo ser opaco el primer metro y el resto permeable. Las puertas de acceso tendrán un acabado similar y en ningún caso podrán barrer la vía pública.

2.-Esta obligación será de aplicación en los límites de parcelas con espacios libres públicos

3.- En el límite con otras parcelas privadas podrá ser opaca en toda su altura.

CAPÍTULO 4ª NORMAS LIMITACIÓN DE EMISIONES EN ACTIVIDADES

Artículo 14. Producción de ruidos.

Los usos y actividades que se instalen en el sector "La Dama" no podrán emitir ruidos y vibraciones superiores a los valores indicados en el cuadro siguiente:

	INTERIOR	EXTERIOR
DIURNO	90 dB A	60 dB A
NOCTURNO	70 dB A	50 dB A

La medición sonora en el interior de la actividad se realizará a un metro de la máquina o del proceso productivo emisor del ruido.

La medición en el exterior se efectuará a 2 metros de cualquiera de los paramentos del edificio y siempre fuera de la parcela donde se ubica la actividad.

A los efectos del presente cuadro se considera diurno el período comprendido entre las 8,00 h y las 22 h; el resto del día será el período nocturno.

Artículo 15. Emisión de humos y gases.

Las emisiones a la atmósfera deberán atenerse a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes prescritas por el Decreto sobre Contaminación Atmosférica (833/75 de 6 de febrero), que desarrolla la Ley sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico:

Artículo 16. Vertidos a la red de alcantarillado.

Los vertidos a la red de alcantarillado deberán cumplir la regulación establecida por el Consell Metropolita de l'Horta (en la actualidad Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos)

CAPÍTULO 5ª NORMAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES.

Artículo 17. Parcela Dotacional.

Son las parcelas señaladas expresamente en los planos de ordenación. Pueden pertenecer a la red de equipamientos o ser zonas verdes.

Artículo 18. Condiciones de edificación de los equipamientos.

Las parcelas destinadas a equipamientos en el Plan Parcial "LA DAMA" se podrán edificar, con las siguientes condiciones:

a). Edificabilidad máxima, dependerá del servicio al que se destine:

S-AD Administrativo-institucional: $1,20 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2 \text{ s}$.

S-ID Infraestructura-servicio urbano: $1,20 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2 \text{ s}$.

S-ED Educativo-cultural: $1,00 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2 \text{ s}$.

S-DR Deportivo-Recreativo: $0,80 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2 \text{ s}$.

b) Emplazamiento de la edificación en la parcela: Retranqueo de 3 m. de la alineación.

c) Ocupación máxima de parcela: 80 %.

d) Nº máximo de plantas: 3.

e) Altura máxima de cornisa: 12 m.

Artículo 19. Normas Particulares de las Zonas Verdes y Espacios Libres.

Son las parcelas señaladas como SJL en los planos de ordenación.

a) Usos: Uso dominante: zonas verdes y espacios libres.

Usos permitidos: edificaciones para mantenimiento y uso de las zonas. Usos educativos y culturales y deportivos.

Usos prohibidos: el resto de usos.

b) Edificabilidad: $0,02 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$ en una sola planta.

c) Altura máxima: 4,00 m.

d) Emplazamiento de la edificación en la parcela: Retranqueo de 3 m. de la alineación o de otras propiedades

e) La edificación deberá quedar integrada debidamente en el entorno.

2.- CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACIÓN.

2.1 Criterios de definición y valoración de los derechos de los titulares de los terrenos aportados. Su valoración.

Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con el artículo 172.1. de la L.U.V, que dispone:

"El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable".

Por lo que los derechos de los propietarios se medirán de acuerdo con la superficie de terreno incluida en la unidad de ejecución.

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán conforme lo establecido en el mismo artículo 172.1 de la L.U.V.:

"En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación".

Por tanto, los derechos de los afectados se definirán basándose en la medición real de las fincas aportadas. En el cálculo de la superficie total de las fincas aportadas se computarán todas las cesiones realizadas anteriormente por la finca de referencia, tanto en superficie, como en compensación económica, así como las reservas de aprovechamiento.

En caso de discrepancias relativas a la titularidad de los derechos, se considera un conflicto que corresponde al orden jurisdiccional civil y por lo tanto que corresponde su resolución a los tribunales ordinarios, así lo dispone el artículo 172.4 L.U.V:

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

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

Cuando las discrepancias sean relativas a los linderos, si otorga a la administración la potestad de rectificación mediante la reparcelación, en este sentido el art. 176.3 dispone:

" La relación de fincas aportadas expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción, y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito. El Proyecto de Reparcelación Forzosa propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable”.

No obstante se intentará aplicar la solución consensuada dispuesta en el artículo 103.5 del Reglamento de Gestión urbanística:

“ No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.”

El Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, fija unos límites en el tiempo para establecer quienes son los titulares de derechos afectados, si bien es cierto que se refiere únicamente a los gestores indirectos, a falta de otra regulación, aplicaremos el mismo criterio a la gestión directa realizada por el Ayuntamiento:

Artículo 416. Exposición al público de la reparcelación forzosa (en referencia al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Una vez redactado el Proyecto de Reparcelación, será suficiente con que el Urbanizador lo presente en el Ayuntamiento y lo exponga al público por sus propios medios, debiéndose acreditar mediante acta notarial o certificación emitida por el Secretario de la Corporación la realización las siguientes actuaciones:

a) *La remisión de notificación a todos los interesados, según se exige en este Reglamento, identificando el proponente del proyecto así como el área reparcelable.*

b) *Con posterioridad a la remisión de las notificaciones, se publicará un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat.*

2. *La exposición al público tendrá una duración de un mes a contar desde la publicación del anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat, plazo en el que los interesados podrán presentar alegaciones.*

3. *De forma previa o simultánea al inicio de la información al público, el Urbanizador deberá acreditar la titularidad y situación de las fincas aportadas, mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad. Igualmente, deberá acreditar haber solicitado al Registro de la Propiedad la práctica de la nota marginal que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.*

4. ***Las certificaciones registrales de dominio y cargas deberán formar parte de la documentación expuesta al público y no podrán ser de fecha anterior a un mes respecto del momento en que tenga lugar la presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento.***

5. *Se concederá un plazo de audiencia de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por las modificaciones acordadas tras el periodo de información pública.*

Y el artículo 405 del Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística establece el momento al que han de referirse las valoraciones (en referencia al artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana):

“Las valoraciones necesarias a efectos reparcelatorios, se referirán al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación.”

2.2. Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.

Las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en la unidad reparcelable son de dos tipos:

- a) Las cargas que se extinguen con la ejecución del planeamiento, y
- b) Las cargas que no se extinguen.

2.2. a) Bienes y derechos incluidos en la unidad reparcelable, que se extinguen con la ejecución del planeamiento:

Son los bienes y derechos incompatibles con el nuevo planeamiento. Teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de los mismos si la supresión de la carga o servidumbre supone un perjuicio de sus derechos.

No obstante, cuando los derechos, contratos u obligaciones que se deban extinguir graven finca o disminuyan su valor serán soportados exclusivamente por los correspondientes propietarios. En este sentido la nueva ley urbanística cita específicamente que los costes de descontaminación de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren y también los costes de los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca.

La regulación se encuentra en el artículo 173 de la ley 16/2005, urbanística valenciana:

"...2. 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. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.

3. Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas"

El decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, establece en su artículo 403 los criterios de fijación de indemnizaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana):

"Para la fijación de las indemnizaciones procedentes en el Proyecto de Reparcelación, además de las previstas en el artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana, se seguirán las siguientes reglas:

- 1. En el Proyecto de Reparcelación se valorarán las obras de urbanización compatibles y útiles para la Actuación, para su compensación al propietario a cuyo cargo se hubiesen ejecutado.*

- 2. El beneficiario de las indemnizaciones por la desaparición de cargas o gravámenes sobre las fincas son los titulares de las cargas o gravámenes.*

3. La indemnización por cese de actividad será, en todo caso, a cargo de la Actuación.

4. Los costes de limpieza y recuperación de suelos aportados que hayan sido declarados como contaminados serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho de éstos a repetir contra las personas legalmente obligadas a descontaminar los suelos.

5. Los costes de gestión de los residuos procedentes de la demolición de las construcciones serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho a reclamar o ejercer la acción de regreso ante el poseedor o ante quien legalmente proceda."

Y en el artículo 404. Criterios de imputación de indemnizaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 173.3 de la Ley Urbanística Valenciana):

"Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de éstas, que se corresponderá con su Aprovechamiento Subjetivo.

La concreta cuantificación de las indemnizaciones correspondientes a bienes y derechos que se extinguen como consecuencia de la ejecución del planeamiento se realizará en el DOCUMENTO IV INDEMNIZACIONES, empleando los criterios de valoración expuestos.

b) Bienes y derechos incluidos en la unidad reparcelable que no se extinguen con la ejecución del planeamiento.

Los términos en los que se expresa el art. 85.2 R.G. para la generalización de los efectos de la reparcelación sobre los titulares de derechos reales que no se extinguen con la misma son:

"Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto, en que los fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real".

2.3. Derecho de los bienes de titularidad pública.

El derecho de los bienes de titularidad pública está perfectamente definido en el artículo 171 de la L.U.V.,

Artículo 171. Bienes de titularidad pública

1. Los bienes patrimoniales de las administraciones públicas así como los bienes de dominio público adquiridos onerosamente, darán lugar a la correspondiente

adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes.

2. Los bienes de dominio público no adquiridos onerosamente generarán derecho al aprovechamiento en el caso en que la superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del plan. Si la superficie de los bienes de dominio público preexistente fuera inferior a la resultante de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras y no se producirá adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la administración por tal titularidad.

3. Cuando en la unidad de ejecución sea precisa la ocupación de bienes de dominio público de titularidad de una Administración distinta de la local y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la titular el procedimiento pertinente para la mutación demanial o la desafectación, según proceda. La tramitación de tales procedimientos no suspenderá el trámite del Proyecto de Reparcelación.

La posición respecto de los bienes de dominio público se precisa en el artículo 399 del R.O.G.T.U., atribuyéndole a la administración, la prueba de la onerosidad de su adquisición. Así mismo se considera que la adquisición es gratuita a falta de prueba.

Artículo 399. Bienes de titularidad pública (en referencia al artículo 171 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Los bienes de dominio público adquiridos gratuitamente no generarán aprovechamiento en favor de la Administración en el caso en que su superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del Plan.

2. Corresponde a la Administración la carga de la prueba del carácter oneroso o gratuito de la obtención de los bienes de dominio público. La acreditación de la onerosidad se deberá verificar durante el periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación. Se probará la adquisición onerosa mediante certificación literal del Registro de la Propiedad o acto administrativo que lo acredite. A falta de prueba se presumirá que la obtención ha sido gratuita.

3. La sustanciación del expediente de mutación demanial o, en su caso, de desafectación, de bienes de dominio público de Administraciones distintas de la local no suspende la tramitación del Proyecto de Reparcelación pero sí es requisito para su aprobación, salvo que su tratamiento urbanístico se aísle como fase independiente por ser ello posible y conveniente.

4. En el caso de que se incluya un bien de dominio público de una Administración distinta de la actuante, sin que se modifique la configuración ni el uso del mismo, el informe de esa Administración acerca del tratamiento reparcelatorio que se le haya otorgado al bien será preceptivo pero no vinculante.

Este aspecto es relativamente importante en el sector de "La Dama" al existir una vía pecuaria que lo atraviesa. Su trazado coincide, en este sector, con el tramo de la calle Polideportivo comprendido en esta actuación. La posición de la Consellería competente en esta infraestructura es discrepante con lo expuesto en estos artículos. En resumen su posición es la siguiente:

- Consideran que la vía pecuaria Azagador Viejo de Ruzafa es un Cordel, teniendo un ancho legal de 37,50 m. Como título aportan La orden de la Consellería de Agricultura y Pesca de 8 de Septiembre de 1989 en la que se clasifica como cordel esta vía pecuaria, indicando un ancho legal de 37,50 m. y

un ancho necesario 5 m. Así mismo se expresa que el casco urbano su trazado se ajustará al P.G.O.U. de Massanassa.

- Reclaman la propiedad de esta franja de 37,50 m., frente a los propietarios que la ocupan fehacientemente desde más de 100 años, alegando que son bienes de dominio público, y como tales son imprescriptibles, inembargables e inalienables.
- El trazado de la franja lo realizan partiendo del eje del actual camino, trazando una línea paralela a cada lado, a una distancia de 18,75 m.
- Para la consellería no existe ninguna duda de su propiedad sobre la franja de 37,50 m. aunque existan particulares ocupándola actualmente. Como propietarios de este desafectan del servicio público la superficie que sobrepase los 20 que posee de anchura la calle proyectada.
- Exigen la asignación de los derechos urbanísticos en el actual proyecto de reparcelación de esta superficie por tratarse de bienes patrimoniales.

A nuestro entender este razonamiento carece de soporte legal. El dominio público perteneciente a este servicio no puede sobrepasar la anchura de 5,00 que posee el actual camino, para reclamar mayor superficie deberá proceder al deslinde de la misma citando a los propietarios colindantes afectados. Estos propietarios están poseyendo pacíficamente este suelo desde hace más de 80 años. En el catastro de rústica del año 1926 se aprecia que la anchura de este camino es de 5 metros y a sus lados existen propiedades particulares que tributaban por esta superficie. El Ayuntamiento de Massanassa lleva ocho años intentando que la Consellería aclare este problema sin que hasta la fecha se haya dado una solución.

El único título que ha aportado la Consellería es la descrita Orden de la Consellería de Agricultura y Pesca por la que se clasificaba esta vía pecuaria. En esta orden se indica que la anchura necesaria para el servicio es de 5,00 por lo que no se puede considerar que el suelo que sobrepasa el actual camino tenga la consideración de dominio público, porque como dice la orden de clasificación su superficie no es necesaria para el servicio.

Por ello, entendemos que estos bienes tienen consideración de bienes patrimoniales. Y como tales se deben tratar en este proyecto de reparcelación. Los bienes patrimoniales de la administración poseen el mismo régimen jurídico que los de cualquier particular. Se encuentran en la misma situación que cualquier otro propietario. Y en este sentido la legislación es clara, la administración que tramita el este expediente (el Ayuntamiento de Massanassa) no es competente para dirimir un conflicto de propiedad, por lo que la reclamación de los derechos urbanísticos se deberá realizar ante los Tribunales.

3.-CRITERIOS Y VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

En este apartado se indican los criterios generales que rigen la valoración de las parcelas resultantes, de acuerdo a lo dispuesto en la L.U.V y el R.O.G.T.U que posteriormente se concretan.

El artículo 173 de la ley valenciana, establece que para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de la propia LUV y la legislación estatal sobre valoraciones.

Que a su vez remite a las establecidas en la legislación estatal vigente.

3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes

- **Momento al que han de referirse las valoraciones.**

Como ya hemos dicho al referirnos a las cargas, el artículo 405 del R.O.G.T.U establece que las valoraciones necesarias a efectos reparcelatorios, se referirán al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

El artículo 32 de la LUV, establece que el propietario del inmueble objeto de la acción reparcelatoria, podrá renunciar a los beneficios que se deriven de las condiciones de desarrollo establecidas por el mismo, exigiendo ser compensado por los derechos que correspondan a su inmueble en el momento de la iniciación del correspondiente procedimiento, en los términos previstos en el artículo 162.3 de la presente Ley.

3.2. Valoración de las parcelas resultantes

La ley estatal aplicable es la 6/1998, de 13 de abril, ya que las reglas de valoración contenidas en la ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, no son de aplicación según lo establecido en la disposición transitoria tercera. Por lo tanto el valor del suelo urbano es el especificado en el artículo 28 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que establece:

Artículo 27. Valor del suelo urbanizable.

1. El valor del suelo urbanizable, en la situación a la que se refiere el apartado 2 del artículo 16, se determinará en la forma definida en el artículo anterior.

2. Cuando el suelo urbanizable estuviese en la situación descrita en el apartado 1 del artículo 16, el valor del mismo se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

La ponencia de valores realizada por la Gerencia Territorial del Catastro VALENCIA-PROVINCIA, define el ámbito del sector de "La Dama" como el polígono fiscal P-303, estableciendo un valor para el suelo bruto de 48.08 € / m² bruto (8.000 ptas/m² bruto).

3.3. Cuantificación de los derechos de las fincas aportadas

En virtud de las determinaciones del Documento de Homologación del suelo Industrial el aprovechamiento tipo del sector es de 0,75 m² edificables/m² de suelo aportado.

Por encontrarnos en suelo urbanizable, los titulares de las fincas incluidas en la U.E. tendrán derecho al 90% de esta cantidad. Es decir, los propietarios tienen derecho a percibir $0,75 \times 0,9 = 0,675$ m² m² edificables / m² de suelo aportado.

La edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial, en las parcelas de este sector es de 1,27265 m²/m². La superficie de parcela edificable donde se encuentran los 0,675 m² edificables a que tienen derecho se calcula dividiendo las dos cantidades. $0,675 / 1,27265 = 0,530389345$, lo que representa que cada propietario de suelo tiene derecho a percibir una parcela edificable con el 53,0389345 % de la superficie incluida en la U.E.

3.4. Valor económico de las parcelas resultantes

La ponencia de valores realizada por la Gerencia Territorial del Catastro VALENCIA-PROVINCIA, define el ámbito del sector de "La Dama" como el polígono fiscal P-303, estableciendo un valor para el suelo bruto de 48.08 € / m² bruto (8.000 ptas/m² bruto).

Esta cantidad resulta claramente desfasada. En la reunión mantenido con la asamblea de propietarios, se propuso una cantidad de 120,20 €/m² (20.000 ptas/m²) de terreno, pero estudiadas las escrituras de compraventa de las últimas transmisiones se comprueba que el precio abonado es bastante superior. Este precio se encuentra sobre los 180,30 €/m² (30.000 ptas/m²), detectándose una tendencia al alza en el mercado.

Si, por lo expuesto en el anterior punto, los propietarios de suelo en este sector tienen derecho a una parcela edificable que posea un 53,0389345 % de la superficie de su propiedad, resultará que la traducción del valor del suelo bruto a parcelas edificables de uso industrial es de 339,9458 €/m² (56.562,22 ptas/m²).

A esta cantidad no se le repercuten costes de urbanización, ya que servirá para compensar las diferencias de adjudicación y para calcular el pago de los costes de urbanización en suelo.

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

4.1 Criterios generales de valoración de indemnizaciones.

- Objeto

Las valoraciones que se deben realizar a efectos de indemnización se refieren a derechos, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban extinguirse y destruirse por ser incompatibles con la ejecución del Plan en ese sentido se expresa el artículo 176.5. de la LUV:

"... El Proyecto de Reparcelación contendrá la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan".

Y en el mismo sentido el artículo 415 del Reglamento de ordenación y gestión urbanística y territorial:

"1. El Proyecto de Reparcelación contendrá la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse con motivo de la ejecución del Plan."

Dentro de derechos se encuentran aquellos a los que se refiere el artículo 99 del Reglamento de gestión:

"... servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación".

- Disposiciones normativas aplicables a las valoraciones

Las normas generales de valoración serán las específicas en la legislación expropiatoria del Estado como se afirma en el preámbulo de la LUV:

*"La presente Ley, al establecer el régimen urbanístico del suelo y el estatuto del propietario, parte del necesario respeto a las competencias estatales en la materia, de acuerdo con el bloque de constitucionalidad y con la doctrina del Tribunal Constitucional, del mismo modo que garantiza y respeta la autonomía municipal al otorgar a los ayuntamientos las competencias en urbanismo, quedando reservadas para la comunidad autónoma exclusivamente las que se refieren al control de la legalidad y al interés supramunicipal. **La Ley, dejando a salvo las competencias estatales, no regula las valoraciones, las expropiaciones ni los supuestos***

indemnizatorios, por ser estas materias atribuidas en exclusiva al Estado y venir reguladas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Lo que sí regula es el marco en el que deben establecerse las relaciones entre el urbanizador y el propietario para una adecuada gestión urbanística en lo que se refiere a la fijación de las reglas que deben presidir el establecimiento de la retribución al urbanizador en especie."

En este sentido el artículo 173, dispone:

"1. 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."

Y es el artículo 31 el del Título I que se refiere al criterio de aplicación de las reglas de valoración, con el siguiente tenor:

"Las reglas de valoración de bienes y derechos a los efectos de su indemnización pecuniaria en los procedimientos de expropiación y equidistribución serán las establecidas en la legislación estatal vigente."

En la misma dirección el artículo 98.3 del Reglamento de Gestión:

"La Tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa".

- Las indemnizaciones como cargas urbanísticas recogidas en la cuenta de liquidación provisional.

Las indemnizaciones que se fijen serán con cargo al Proyecto de Reparcelación, incluyéndose en la cuenta de liquidación provisional. El importe total de las indemnizaciones se repartirá entre todas las parcelas adjudicadas de la U.E., proporcionalmente a su valor.

El apartado a) del artículo 168.2 de la LUV (que a pesar de referirse a la gestión indirecta es de aplicación) describe las indemnizaciones por obras de urbanización útiles, por la destrucción de bienes y por la extinción de derechos.

El texto legal indica la obligación que tienen todos los propietarios de abonar la parte proporcional de estas cantidades, sin mencionar que estas cantidades las deben percibir los titulares de las obras de urbanización útiles, o los propietarios de bienes y derechos que la actuación debe suprimir. Consideramos que la redacción obedece al título que posee el artículo 168 cargas de urbanización. El derecho de cada propietario a percibir las indemnizaciones se refleja en los artículo 173.2. y 176.5. L.U.V. y está íntimamente relacionado con la obligación de abonar del artículo 168.2.a) analizado. Se

trata de un concepto que debe sumar cero. La suma de las indemnizaciones que perciben los propietarios por la destrucción de sus bienes debe ser igual a la suma del reparto proporcional que tienen la obligación de abonar todos los propietarios de la actuación. Estos pagos y cobros forman parte de las cuotas de urbanización.

Los abonos de las indemnizaciones se producirán por compensación.

Así el artículo 415.5 del reglamento de Ordenación y gestión territorial y urbanística establece que :

"El pago o consignación de compensaciones en dinero a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional será condición previa para la expedición por el Secretario de la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación."

Y el 176.6 de la LUV (aunque también referida al urbanizador privado, gestión indirecta):

"La Cuenta de Liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir. Si éste resultara ser acreedor neto, el urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria."

Y de la misma manera para el Reglamento de Gestión del Estado:

"Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto" (Art.98.4 R.G.).

En cualquier caso, estas valoraciones serán independientes de las que correspondan al suelo.

Cuando los derechos, contratos u obligaciones que se deban extinguir graven finca o disminuyan su valor serán soportados exclusivamente por los correspondientes propietarios, artículo 168.2.b).

2. Son gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador:

a) La parte proporcional.....

b) Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la **rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.** La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales.

Como ya se ha subrayado en el apartado segundo de esta memoria, la regulación se encuentra en el artículo 173 de la ley 16/2005, urbanística valenciana 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, al establecer en su artículo 403 los

critérios de fijación de indemnizaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana:

"2... 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..... El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.(LUV)

"Para la fijación de las indemnizaciones procedentes en el Proyecto de Reparcelación, además de las previstas en el artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana, se seguirán las siguientes reglas:

... 4. Los costes de limpieza y recuperación de suelos aportados que hayan sido declarados como contaminados serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho de éstos a repetir contra las personas legalmente obligadas a descontaminar los suelos.

5. Los costes de gestión de los residuos procedentes de la demolición de las construcciones serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho a reclamar o ejercer la acción de regreso ante el poseedor o ante quien legalmente proceda."

4.2. Criterios específicos de valoración de indemnizaciones.

De acuerdo con los criterios generales de valoración de indemnizaciones contenidos en el Apartado 4.1., a continuación se explicitan diversos criterios específicos relativos a la indemnización de bienes y derechos que hayan de destruirse o extinguirse como consecuencia de la ejecución del Plan.

4.2.1. Plantaciones y explotaciones agrícolas

En la legislación urbanística se produce una remisión, genérica y concreta respecto de este aspecto, a la legislación de expropiación forzosa:

"El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa" (Art.-137.1 RG).

4.2.2. Edificaciones

La determinación de la indemnización correspondiente a las construcciones se efectúa según el R.D.L. 1020/1993 de 25 de Junio por el que ese aprueba "Las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana".

La valoración de las edificaciones se realizará con base al **valor de reposición** y su regulación se define en las normas 11 a 14 del citado R.D.L., cuyo contenido es el siguiente:

NORMA 11 Valor de las Construcciones. Definiciones.

1. La asignación de un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en pesetas/metro cuadrado, al que se le aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponda, resultando un valor en pesetas/metro cuadrado para cada tipo de construcción.

2. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la norma 13 siguiente que le fuera de aplicación.

3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de medianería, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

NORMA 12. Valoración de las construcciones.

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro a que se refiere la Norma 20 de este Real Decreto.

3. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su edificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada, utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores. En este caso no serán de aplicación los coeficientes del cuadro a que se refiere la Norma 20.

Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right] \quad \text{donde } d = 1 - \frac{t-35}{350}$$

En el que "u" (uso predominante del edificio), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Uso 1º Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

Uso 2º Industria no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.

Uso 3º Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

Las ponencias de valores podrán recoger cuantías distintas, aplicables a algunas modalidades de edificios singulares.

"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 1 y 2 : 1,20

Categorías 3, 4, 5 y 6 : 1,00

Categorías 7, 8 y 9 : 0,80

"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral)), adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

t	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
años completos	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 mas	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

El período de antigüedad se expresará en años completos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de Enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.

Dicha ponencia podrá contemplar los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitación integral, a los efectos de aplicación de este coeficiente. Asimismo, podrá incluir una relación de edificios a los que el mismo no sea de aplicación.

Coficiente I) Estado de conservación.

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuese ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de Habitabilidad y estabilidad) : 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad) : 0,50.

Ruinosa (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina) : 0,00

2. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores.

Norma 14 Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones.

1. Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

2. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados se aplicará el coeficiente 0,80.

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores.

En aquellas viviendas locales considerados con interiores, por abrir sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana) en edificación cerrada se aplicará el coeficiente 0,75.

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos) : 0,70.

Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.

Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior) : 0,90.

Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares.

Coeficiente M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista la situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, de acuerdo con lo preceptuado en la norma 9 precedente, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F) de la norma 10.

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenido por aplicación de las normas precedentes a al realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contratadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso: todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación.

Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en áticos y construcciones escalonadas de terrazas que formen parte de una vivienda o local y sean de uso privativo. Será compatible en cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.

Su aplicación habrá de ser justificada en la ponencia de valores, con aprobación expresa de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, con referencia a los criterios que la presidan y a las cuantías correspondientes, que podrán ser los siguientes:

1º Situaciones de apreciación: 1,80 = N 1,00

2º Situaciones de depreciación: 1,00 N 0,50

3. Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 2 anterior, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en los casos de los coeficientes J) y N) que son compatibles entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia se optará por el que represente mayor disminución del valor.

4. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores.

4.2.3. Derechos de arrendamiento

El R.G.U. regula de manera específica, esta materia en su artículo 137.3:

*“En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias se utilizarán los **criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa** y se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:*

- A. *En arrendamientos rústicos:*
- *Carácter de actividad económica principal del arrendatario.*
 - *Dificultad de sustitución de dicha actividad.*
 - *Cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo del rendimiento bruto.*
 - *Valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento utilizados en la exportación.*
 - *Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.*
- B. *En arrendamientos urbanos:*
- *Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.*
 - *Cuantía de los gastos de traslados por licencias, portes, nuevos contratos, etc.*
 - *Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario”*

Y los criterios estimativos en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, son los siguientes:

“No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser éste superior o inferior aquélla. El Jurado Provincial de Expropiación también podrá hacer aplicación de este artículo cuando considere que el precio obtenido con sujeción a las reglas de los anteriores resulte notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes, haciendo uso de los criterios estimativos que juzgue más adecuados...”

De todo ello se concluye que se emplearán los criterios estimativos del art. 43 L.E.F.; se tratará de utilizar elementos objetivos que puedan llevar a una indemnización

justa y cercana a la realidad económica, y se deberá considerar especialmente la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas, así como otros gastos inherentes al desalojo.

La circunstancia B a) del art. 137.3 R.G. ha venido a recoger la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo al contemplar la valoración del traslado de industrias. Aunando el contenido del art. 137.3.a) R.G. y la jurisprudencia del Tribunal Supremo se considera que la valoración de este concepto básico de la indemnización para acceso a una nueva vivienda debe obtenerse a partir de la diferencia de la renta satisfecha por el arrendatario y la que debería abonar por un piso o vivienda de análogas características y condiciones en la misma ciudad, capitalizada al 10%.

Lógicamente la indemnización se incrementará con las otras partidas a que hace referencia el art. 137.3 R.G.

No obstante, hay que recordar que según el artículo 173 de la ley 16/2005, dispone que 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.

4.2.4 Servidumbres y cargas.

Cuando la servidumbre o carga sea incompatible con el planeamiento y su extinción cause un detrimento demostrado y justificado, que no deba asumir en solitario el propietario, se valorará la indemnización en metálico de acuerdo con lo preceptuado en la L.E.F., en particular art. 42 L.E.F. (y art. 41.1R.E.F.), que remite a la legislación fiscal, concretamente con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que a su vez remite a la ley general tributaria Ley 58/2003 y que son:

“El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

- a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.*
- b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.*
- c) Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.*

- d) Precios medios en el mercado.
- e) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.
- f) Dictamen de peritos de la Administración.
- g) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.
- h) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
- i) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.
- j) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo."

5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

5.1. Criterios generales

Los principios generales reguladores de la reparcelación se establecen en el artículo 170 de la Ley Urbanística Valenciana, y 397 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística a continuación pasamos a transcribir los referentes a la adjudicación:

Artículo 170. Principios reguladores la reparcelación

"1. Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

...

- b) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.
- c) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias".

En ese mismo sentido el decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que

se aprueba **el Reglamento** de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística en su artículo 397 sobre los principios reguladores de la reparcelación, en cuanto a los criterios de adjudicación dispone lo siguiente:

"Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

...4. Cuando un propietario aporte varias fincas a la reparcelación, independientemente de su localización, se tratará de agrupar el aprovechamiento generado por todas ellas y se procurará concentrar su adjudicación en el menor número de fincas posible, localizándolas de forma contigua o, al menos, próxima entre sí, en la medida en que sea técnicamente viable y no se perjudique el interés público o el derecho de terceros.

5. El Proyecto de Reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso Urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias. La consecución de este principio no puede comportar, en ningún caso, el menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público."

Esto en cuanto a los principios generales de adjudicación, pero los criterios específicos se regulan en los artículos 174 de la Ley Urbanística Valenciana y 406 y siguientes del Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística. Como hemos venido reiterando hay artículos que se refieren a la gestión mediante la figura del urbanizador, pero consideramos que son de aplicación en el caso de que la administración haya decidido la gestión directa de la actuación urbanística.

Se destacan, dentro de los preceptos citados los siguientes:

Localización de la finca adjudicada en terrenos integrantes de su antigua propiedad:

"Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado."(174 LUV).

Este criterio se acota en el artículo 406 del Reglamento, criterios de localización de las adjudicaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana

1. Para la aplicación de la regla de superposición entre finca de origen y parcela de resultado, se exige que la totalidad de los derechos del propietario complete una parcela de resultado y que esa parcela ocupe únicamente terrenos de la finca de origen de ese propietario.

2. La regla de superposición no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados por el Plan a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

Localización de la finca adjudicada en el lugar más próximo posible a los terrenos de su antigua propiedad:

"Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. En cualquier otro caso, la adjudicación podrá corregir-se ponderando los distintos valores, según la localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y esta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación".

Los coeficientes correctores de la localización de la parcela resultante se regulan en el siguiente artículo:

Artículo 407. Coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana)

Los coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones, ya sea por localización, uso o tipología edificatoria se fijarán en el Proyecto de Reparcelación que podrá ratificar o recalcular los fijados en el planeamiento.

La superficie equivalente a la parcela mínima edificable como superficie mínima exigible para la adjudicación de una finca independiente.

Por lo tanto no se adjudican como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

"No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación(art. 174.6LUV)".

Adjudicaciones proindiviso. La extinción del condominio.

El principio general que se contiene en la ley, es la adjudicación, siempre que sea posible, de fincas independientes por los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de que cada copropietario sea titular. Los copropietarios que lo deseen podrán mantener el proindiviso.

*"El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, **salvo oposición expresa de todos los afectados**, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, en aplicación de los*

critérios y con los requisitos establecidos en las normas de Derecho Civil. A tal fin, el Proyecto propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de que cada copropietario sea titular... Idéntico tratamiento tendrán, si es posible, las respectivas cuotas indivisas de un condominio en el supuesto de que algunos de los condueños hubieran optado por retribuir al Urbanizador en metálico y otros en especie, mediante la cesión de parte de su derecho"(art. 174.5 LUV).

En el mismo sentido el artículo 408 del Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística dispone en sus números ,1 .a y b...

"a) El Proyecto de Reparcelación podrá extinguir pro indivisos de origen salvo que todos los comuneros se opongan a ello durante la exposición al público del Proyecto.

b) Las adjudicaciones de parcela independiente en favor de pro indivisarios de origen sólo cabe si su derecho individual alcanza para ello. En caso contrario, procede la adjudicación de un pro indiviso o la compensación en dinero, en función del Aprovechamiento Subjetivo de los condóminos."

Cuando por la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios, no permita que se les adjudiquen fincas independientes, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a los propietarios y esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos.

Hay una importante limitación cuando el pro indiviso sea inferior al 50% de la parcela mínima:

Artículo 408. Adjudicaciones en pro indiviso y su extinción (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana)

2. b) El Proyecto de Reparcelación sólo podrá adjudicar una cuota en proindiviso a aquellos propietarios cuyo derecho no supere el 50% de la parcela mínima en los siguientes supuestos:

(i) Que conste por escrito en el expediente el acuerdo de dos o más propietarios con cuota inferior al 50 por ciento que pretendan resultar adjudicatarios de una parcela en pro indiviso entre sí, y entre todos ellos reúnan derechos suficientes para ser adjudicatarios de una parcela completa independiente.

(ii) Potestativamente para el urbanizador, siempre que los propietarios no efectúen los requerimientos del artículo 174.7 de la Ley Urbanística Valenciana para resolver los pro indivisos.

(iii) Potestativamente para quien redacte el Proyecto de Reparcelación, cuando el condominio estuviese constituido en origen y no se optase por extinguirlo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 174.5 de la Ley Urbanística Valenciana.

El artículo 174. de la LUV lo expresa del siguiente modo:

"6. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra la voluntad de los interesados. No adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Se entenderá que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del periodo de exposición al público de la reparcelación, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere el apartado siguiente, sin perjuicio de lo que establece el punto 2 del artículo 170.

7. Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia."

Cuando la cuantía no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, se satisfarán mediante compensaciones monetarias:

"8. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación. Si la cuantía de los restos es mayor del 15% de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa de una finca resultante en condominio en los términos previstos en el artículo 172.2 de la presente Ley. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios que reciban indemnización sustitutoria de adjudicación y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria, así como su importe. El urbanizador, hará lo propio requiriendo a la administración cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento".

El artículo 398 dispone sobre los aprovechamientos necesarios para resultar adjudicatario de parcela de resultado inferior al 15% de la parcela mínima lo siguiente:

"No se adjudicarán parcelas ni cuotas de parcela a aquellos

propietarios cuyo derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en caso de que ésta sea en especie, no alcance, al menos, el 15 por ciento de la parcela mínima fijada por el planeamiento, en los términos previstos en el artículo 172.2.c) de la Ley Urbanística Valenciana, con las siguientes excepciones:

a) En caso de proindivisos de origen que no se extingan en el Proyecto de Reparcelación.

b) Si existe acuerdo entre propietarios cuya suma de derechos alcance para resultar adjudicatarios en proindiviso de la totalidad de una parcela mínima, siempre que así lo soliciten por escrito durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación."

Criterios a aplicar cuando se hallen terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles.

En criterio general de estas edificaciones.

"Cuando en el área reparcelable estén incluidos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan teniendo en cuenta lo prescrito en el Capítulo III del Título I de esta ley. Si se trata de fincas parcialmente edificadas, la aplicación de lo previsto en el citado Capítulo III se hará respetando en las valoraciones la unidad económica de la finca de origen, aunque la reparcelación puede segregar parte de ella para su adjudicación a tercero, si es solución adecuada para mantener el equilibrio económico de la actuación""(174.9 LUV).

10. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, si concurren las siguientes circunstancias:

1.º Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

2.º Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

3.º Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística.

4.º Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

5.º Que ello proceda para mantener el equilibrio económico conforme a lo previsto en el Capítulo III del Título I de esta Ley para las áreas semiconsolidadas.

11. Si el valor real previo que tuviera el inmueble, con independencia del planeamiento, supera el del aprovechamiento subjetivo, procederá la compensación prevista en la citada regulación de las áreas semiconsolidadas hasta el límite que resulte al deducir aquel valor previo del

rendimiento del aprovechamiento objetivo asignado.

12. La superficie de techo edificada que exceda del aprovechamiento objetivo no tendrá la consideración de aprovechamiento objetivo a efectos de medir los excesos de adjudicación, ni a ningún otro efecto.

13. Los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

14. Serán de aplicación supletoria las reglas de la expropiación forzosa”.

El Artículo 410 del reglamento hace dos únicas pero significativas aportaciones a la regulación del artículo 174.10 de la LUV sobre adjudicaciones de edificios no ajustados al planeamiento :

1.-La delimitación de lo que se consideran usos radicalmente incompatibles con el planeamiento, al establecer que se considerarán usos radicalmente incompatibles, los que se declaren como prohibidos o incompatibles por el Plan, o los que se ubiquen sobre dominio público y estén destinados a usos distintos de los propios de esos bienes. Y,

2.- La exigencia de que la orden de demolición de la edificación sea un acto firme en vía administrativa. Es decir que si está incurso en un procedimiento jurisdiccional, se haya dictado una sentencia inapelable.

5.2 Criterios específicos

Las parcelas que resultaran inedificables y que estuvieran adosadas a edificaciones ajustadas al planeamiento se adjudicarán conjuntamente a los titulares de las edificaciones.

En la adjudicación se procurará que valor de la parcela adjudicada sea lo más cercano posible a su derecho, procurando que la diferencia por exceso o defecto sea similar en una misma manzana.

La propiedad que se encuentre situada sobre una esquina tendrá preferencia para que la parcela adjudicada ocupe esta situación. Se considera que una finca aportada se encuentra en esta situación cuando ocupa la mayoría de la superficie comprendida entre el arco de circunferencia del chaflán y la cuerda que lo une.

6. TRAMITACIÓN

Resolución de alcaldía, si lo estima conveniente, y previos los informes técnicos procedentes, acordando exponer al público el presente proyecto de reparcelación.

Notificación individualizada a todos los titulares de derechos incluidos en el sector. En el DOCUMENTO II FINCAS APORTADAS se indican estos datos. En el **cuadro I** se reflejan los datos de todos los propietarios de los terrenos. Los titulares de otros derechos se describen en el apartado 1.2.

Junto a la notificación individualizada se aportarán los datos básicos de esta reparcelación como exige el artículo 166.1. de la L.U.V., cuyo contenido es el siguiente:

Artículo 166. Deber de información a los propietarios afectados para posibilitar el ejercicio de sus derechos

1. Con carácter previo a la reparcelación de los terrenos, el Urbanizador comunicará fehaciente e individualmente a los propietarios la aprobación del Programa incorporando a dicha comunicación los siguientes contenidos:

- a) Texto del contrato suscrito con la administración actuante.
- b) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento, tales como dimensiones de parcela mínima, aprovechamiento subjetivo y superficie mínima de terreno requerida para obtener la adjudicación de finca de resultado independiente.
- c) Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje aprobado.
- d) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en metálico; el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de dicha opción; la cuantía y contenido del aval o garantía a prestar por quien retribuya en dinero; debiendo emplazar a los propietarios para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo, sin prejuzgar el derecho del propietario a quien se solicitará la presentación de la documentación acreditativa de su derecho. Se hará indicación de que dichos importes serán revisados cuando sean determinados los importes definitivos correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j) de esta Ley. Igualmente se hará constar la estimación preliminar de la repercusión unitaria de dichos gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda al interesado por construcciones y plantaciones invitando al propietario a que formule las alegaciones documentadas que tenga por conveniente.
- e) Recordatorio a los propietarios del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso valorarlas.

La exposición al público tendrá una duración mínima de un mes, contado a partir de la publicación en el D.O.G.V. El anuncio deberá contener los requisitos exigidos en el artículo 562 del R.O.G.T.U.

Artículo 562. Información pública del planeamiento (en referencia al artículo 10.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y al artículo 6 de la Ley Urbanística Valenciana)

La Administración Pública o el particular que tramite el plan que haya de ser objeto de información pública indicará expresamente y con claridad en el anuncio o anuncios correspondientes:

- a) *El título del plan, programa o proyecto que se somete a dicho trámite.*

b) *El contenido del plan, programa o proyecto identificando el ámbito físico o geográfico del mismo y especificando los documentos que forman parte del plan, programa o proyecto.*

c) *El lugar en el que podrán realizar la consulta del plan, programa o proyecto.*

d) *El horario en el que podrá realizarse la consulta; asimismo, deberá especificarse el horario en que podrá realizarse la consulta a un técnico de la Administración, o del equipo redactor en caso de tramitación por iniciativa particular para aclaración de dudas, conceptos u otras cuestiones relativas al plan proyecto o programa.*

e) *El plazo para formular alegaciones y el órgano administrativo ante quien hayan de presentarlas.*

f) *El plazo para la aprobación definitiva del documento objeto del trámite de información pública y los efectos del silencio administrativo en caso de ausencia de resolución expresa.*

Se concederá un plazo de audiencia de 15 días a los titulares registrales no tenidos en cuenta o a los que resultasen afectados por las modificaciones efectuadas al recoger alegaciones. La aprobación definitiva la acordará el Pleno de la Corporación Municipal.

Esta tramitación se regula en el artículo 177 de la L.U.V., cuyo contenido es el siguiente:

Artículo 177. Régimen de la reparcelación forzosa

1. *El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:*

- a) *Exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa por plazo mínimo de un mes, con la salvedad del deber de comunicación a los interesados expresada en el artículo 166.1.*
- b) *Acreditación previa o simultánea al inicio del período de información de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.*
- c) *Audiencia por quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.*
- d) *Requerimientos recíprocos entre quienes hayan resultado adjudicatarios de fincas en condominio a fin de extinguir la situación de proindivisión, durante el período de información pública y audiencia posterior.*
- e) *Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa será acordada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la reparcelación propuesta por el agente urbanizador, y el ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente.*

2. *La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y*

decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. La aprobación podrá producirse pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto.

En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título inscribible, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto.

Junto a este documento se expondrá al público el certificado de titularidad y cargas emitido por el Registrador de la Propiedad de Torrente-Dos el 11 de julio de 2007, sobre las fincas incluidas en el sector de "La Dama". Artículo 416.4 del R.O.G.T.U.

Valencia, Julio de 2007

El Arquitecto director del equipo.

Fdo: Jorge Fernández Sempere.