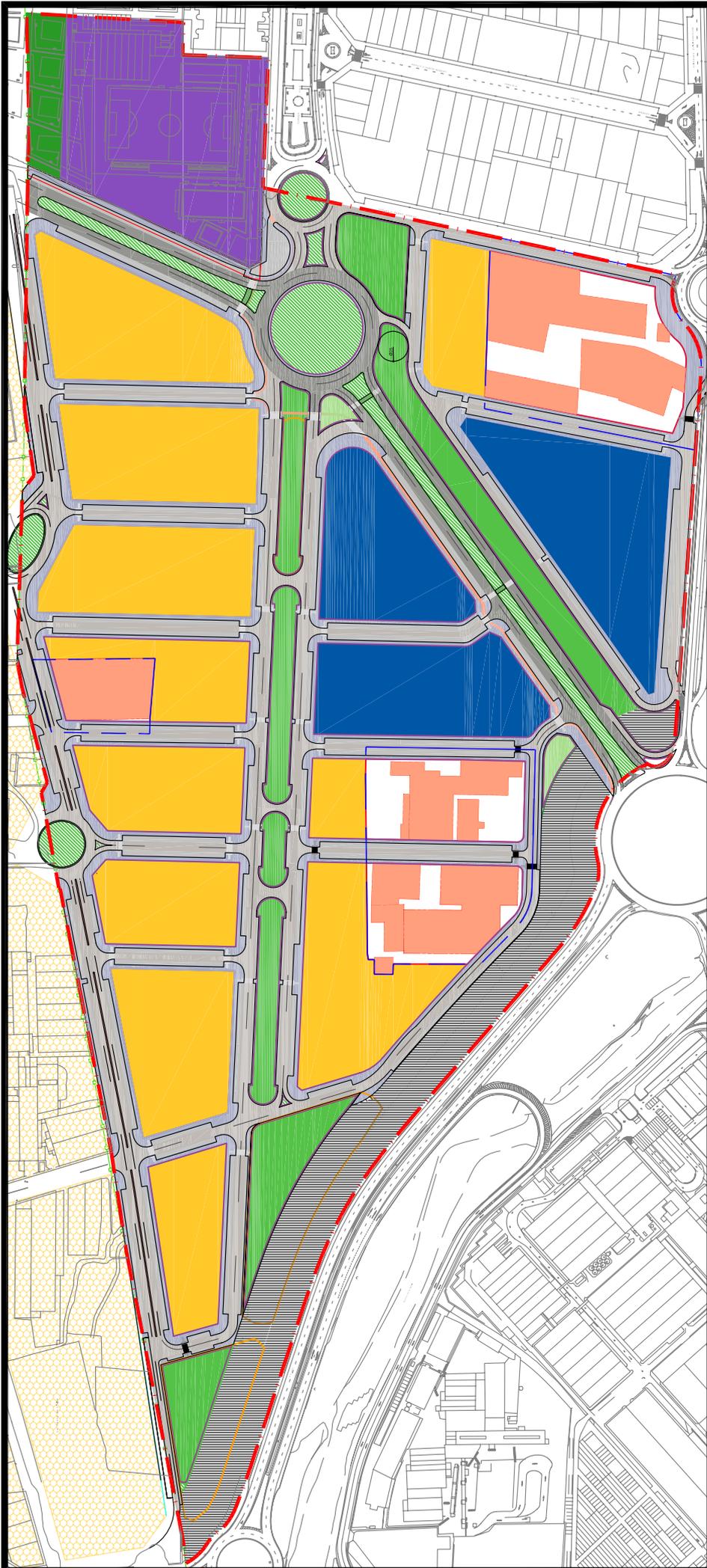


TOMO I:
-MEMORIA
-INDEMNIZACIONES
-CUENTA DE LIQUIDACIÓN
PROVISIONAL
-PLANOS



**PROYECTO DE
REPARCELACIÓN
DE LOS SECTORES
"AM3 - PPB" EN
ALDAIA - VALENCIA**

PROMOTOR
URAME ALDAIA, S.L.

FECHA DICIEMBRE 2012
REVISIÓN 001

EQUIPO REDACTOR:
JAVIER GINER CAMPOS
Arquitecto
JOSE MIGUEL PEREZ ABELLAN
Abogado

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
SECTOR AM3-PPB DEL PGOU DE ALDAIA

DICIEMBRE DE 2012

El abajo firmante, D. José Miguel Pérez Abellán (ABOGADO URBANISTA), en calidad de director jurídico y D. Javier Giner Campos, (ARQUITECTO), en calidad de director Técnico, redactan el presente Documento de Texto Refundido de Reparcelación del Sector AM3-PPB de Aldaia, por encargo de la mercantil URAME ALDAIA, S.L., con CIF nº: B-97.674.410, con domicilio social en Avda. Antiguo Reino de Valencia, nº 15-pta. 6 (46005-Valencia), que cuenta con la condición de URBANIZADOR, en virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Junta de Gobierno Local de fecha 29 de Febrero de 2012.

EL DIRECTOR DEL EQUIPO JURÍDICO EL DIRECTOR DEL EQUIPO TÉCNICO

D. JOSÉ MIGUEL PÉREZ ABELLÁN
Nº Col. 8.565

D. JAVIER GINER CAMPOS
Nº Col. 11.034

COLABORADORES:

Cristina Pérez Abellán - Economista
Mireia Giménez Monzó - Abogada Urbanista
Beatriu Carratalá Gómez - Abogada Urbanista

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO nº 1: MEMORIA.

- 1.- Introducción general. Circunstancias y acuerdos que motivan el Proyecto de Reparcelación.
 - 1.1.- Antecedentes.
 - 1.2.- Subsanaciones acordadas por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Aldaia de fecha 29 de Febrero de 2012.
 - 1.3.- Bases legales y Justificación de la actuación.
- 2.- Objeto y particulares circunstancias de consolidación existentes dentro del Sector AM3-PPB a desarrollar.
- 3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO: Superficies, Lindes y otros parámetros urbanísticos.
 - 3.1.- Descripción del ámbito.
 - 3.2.- Lindes.
 - 3.3.- Superficie total del ámbito del Plan Parcial.
 - 3.4.- Áreas semiconsolidadas.
 - 3.5.- Superficies computables del ámbito del Plan Parcial.
 - 3.6.- Aprovechamiento del Plan Parcial
 - 3.7.- Edificabilidad del ámbito del Plan Parcial.
 - 3.8.- Normas generales de urbanización y edificación.
- 4.- Parámetros urbanísticos del ámbito definidos a través del TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL. (Fichas de planeamiento y gestión).
- 5.- Criterios utilizados para la determinación de los derechos y beneficios de los titulares de las fincas y Valoración del suelo.
 - 5.1.- Tratamiento de las fincas aportadas a la Reparcelación SIN EDIFICACIONES CONSOLIDADAS (ÁREA DE REPARTO AR-1).
 - 5.2.- Tratamiento de las fincas aportadas a la Reparcelación CON EDIFICACIONES CONSOLIDADAS (ÁREAS DE REPARTO SEMICONSOLIDADAS INDUSTRIALES: ASI-1, ASI-2 y ASI-3).
 - 5.3.- Criterios de valoración del suelo y determinación de la compensación por imposibilidad de adjudicación de aprovechamiento subjetivo.
 - 5.3.1. *Valoración en el Área Integrada no consolidada (AR-1).*
 - 5.3.2. *Valoración de las Áreas Semiconsolidadas industriales (ASI-1, ASI-2 y ASI-3). Tratamiento de los excesos de aprovechamiento en las áreas semiconsolidadas.*
- 6.- Criterios utilizados para la determinación de las cargas de los titulares de las fincas y Valoración de los bienes y derechos indemnizables.

- 6.1.- Generalidades.
- 6.2.- Relación provisional de cargas.
- 6.3.- Coeficiente de canje.
- 6.4.- Edificaciones y gravámenes compatibles con el planeamiento.
- 6.5.- Criterios de Valoración de los bienes y derechos indemnizables.

7.- Criterios para la adjudicación de las fincas resultantes.

8.- Coeficientes Correctores de localización.

DOCUMENTO nº 2: RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

DOCUMENTO nº 3: FINCAS APORTADAS.

DOCUMENTO nº 4: FINCAS RESULTANTES.

DOCUMENTO nº 5: RELACIÓN INDIVIDUALIZADA DE INDEMNIZACIONES.

DOCUMENTO nº 6: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

- 1.- Concepto de Cuenta de liquidación Provisional.
- 2.- Análisis económico financiero de la actuación.
 - 2.1.- Costes de la obra de urbanización.
 - 2.2.- Gastos proyectos, indemnizaciones, tramitación y dirección de obra.
 - 2.3.- Total cargas urbanísticas.
 - 2.4.- Distribución de los costes generados por la transformación urbanística.
 - 2.5.- Compensaciones en metálico.
 - 2.6.- Cuotas urbanización.
- 3.- Cuenta de liquidación provisional.
- 4.- Previsión en cuanto al calendario de cuotas.

DOCUMENTO nº 7: INFORMACIÓN GRÁFICA.

DOCUMENTO N° 1: MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN GENERAL. Circunstancias y acuerdos que motivan el Proyecto de Reparcelación.

1.1.- Antecedentes.

Los acuerdos y circunstancias que motivaron la presente Reparcelación pueden concretarse en los siguientes apartados:

El municipio de Aldaia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 5 de Enero de 1990.

El ámbito en el que se desarrolla la actuación se localiza en los sectores AM3 y PPB definidos a través del PGOU vigente, y desarrollados a través del Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento. Se define como un suelo urbanizable de uso industrial y/o terciario, como se puede observar en las correspondientes fichas de los sectores extraídas del texto normativo, y define tanto la red primaria estructural, la red primaria exterior adscrita y la red primaria interior, así como la ubicación de los espacios de uso dotacional público (zonas verdes y equipamientos).

Tras llevar a cabo los trámites oportunos, en fecha **4 de Julio de 2007** el pleno del Ayuntamiento de Aldaia acordó con condicionantes aprobar el Programa de Actuación Integrada del Sector AM-3 y PP-B comprensivo de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización e instrumentos que lo acompañan (Estudio de Impacto Ambiental, Estudio del Paisaje y Estudio Acústico), presentado por la mercantil URAME ALDAIA, S.L., mediante gestión indirecta y adjudicar a la citada mercantil la condición de agente urbanizador, con sujeción a las observaciones formuladas en los informes elaborados por los técnicos municipales.

El **18 de Septiembre de 2007** se firmó el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador URAME ALDAIA, SL.

A continuación, la Corporación Local previo dictamen de la Comisión informativa de urbanismo y medio ambiente, acordó con **fecha 16 de Octubre 2008** adjudicar las obras de urbanización del sector de suelo industrial AM3-PPB de Aldaia a la empresa constructora UTE L3M CONSTRUCCION URBANISMO Y SERVICIOS, S.A. - URBE CONSTRUCCIONES Y OBRAS PUBLICAS, S.L por importe de 19.458.431 € (IVA incluido).

Mediante acuerdo plenario de fecha **26 de octubre de 2010**, se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Integrada del Sector AM-3 y PP-B comprensivo del Texto refundido del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización e instrumentos que lo acompañan (Estudio de Impacto Ambiental, Estudio del Paisaje y Estudio Acústico), presentado por la mercantil URAME ALDAIA, S.L.

Con carácter previo a la Reparcelación, el urbanizador URAME ALDAIA S.L., comunicó individualmente a los propietarios afectados la aprobación del Programa de actuación integrada

anteriormente referido, dando traslado de la información exigida a través de lo dispuesto en el art. 166 LUV, en relación con los art. 382 y 386 del ROGTU, y otorgando el plazo de dos meses conferido al efecto, para que los propietarios pudieran optar sobre la forma de retribución de las cargas de urbanización, en metálico o en especie.

Trascurridos los plazos legalmente establecidos para que los propietarios se manifiesten sobre la forma de retribución al urbanizador, de conformidad con lo establecido en el art. 167 de la LUV y art. 384 del ROGTU, se procedió a la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación, en cumplimiento de lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada aprobado por el Ayuntamiento de Aldaia, para el desarrollo urbanístico del Sector AM3-PPB. El sometimiento a exposición al público del citado documento de gestión, se publicó en el DOCV nº 6573 de fecha 26 de julio 2011, y la notificación a los titulares desconocidos o no notificado en el BOPV nº 17 en 20 de enero de 2012.

Durante el periodo de exposición al público del proyecto de reparcelación, se presentan alegaciones por los propietarios, que son informadas por esta parte mediante escritos presentados en el Ayuntamiento en fechas 2 y 16 de febrero de 2012.

Finalmente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha **29 de Febrero de 2012**, se informa por parte del Ayuntamiento, el proyecto de reparcelación sometido a información pública y las alegaciones presentadas, acordando conceder al agente Urbanizador el plazo de tres meses para presentar un nuevo proyecto de reparcelación que observe los criterios contenidos en el mismo.

En cumplimiento del citado acuerdo, se presente el presente proyecto de Reparcelación.

1.2.- Subsanaciones acordadas por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Aldaia de fecha 29 de Febrero de 2012.

A rasgos generales, estas son las cuestiones más relevantes que exige el Ayuntamiento y que se subsanan mediante el presente Proyecto de Reparcelación:

- a) A requerimiento del Ayuntamiento, según consta en el apartado SEGUNDO punto 4 de los fundamentos jurídicos del citado acuerdo (página 46) se ha ofrecido de nuevo a los propietarios incluidos en el AR-1 y también aquellos que, aunque incluidos en algún ASI, no tienen edificaciones consolidadas, la opción de pago en metálico conforme a las previsiones del artículo 166.1 d) de la LUV, otorgándoles un plazo adicional de 15 días.

No se ha notificado a los propiedades que sirven de soporte a edificaciones consolidadas por los mismos motivos que no se hizo anteriormente, esto es, en la LUV (artículo 162.2) y en la proposición jurídico económica, se establece que los suelos consolidados por la edificación, cooperan con el urbanizador necesariamente con pago en metálico, al ser imposible cesión de suelo en pago de la labor urbanizadora.

El resultado de este ofrecimiento ha sido el que obra en la Cuenta de Liquidación definitiva, a la que nos remitimos.

- b) También se ha procedido a realizar, con motivo de las alegaciones presentadas durante la exposición al público y el informe emitido, un levantamiento topográfico junto con el técnico del Ayuntamiento de Aldaia, D. José Manuel Peiró, de algunas parcelas privadas que así lo solicitaron, lo que ha tenido como consecuencia la modificación sustancial de la superficie de algunas parcelas aportadas.
- c) El coeficiente de canje que se aplica en el presente documento de gestión es el aprobado en la proposición jurídico económica, esto es, el 0,44626 si bien adaptado a las mediciones topográficas del ámbito que son las definitivas según el levantamiento topográfico del ámbito efectuado para elaborar el presente documento de gestión, quedando definitivamente en 0,4445.
- d) Se da solución a las excesivas diferencias de adjudicación en los ámbitos semiconsolidados, de forma que los excesos de adjudicación de las edificaciones consolidadas no minorarán, en ningún caso, la adjudicación de aprovechamiento del resto de propietarios incluidos en el área de reparto, ni darán lugar a compensaciones por exceso de adjudicación.

1.3.- Bases legales y Justificación de la actuación.

Con la formulación del presente Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación forzosa, se ejecutan las determinaciones contenidas tanto acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de Febrero de 2012 como en el en el Texto refundido del Sector AM3-PPB definido a través del PGOU de Aldaia, y aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 26 de octubre de 2010.

Se cumple a través del presente documento reparcelatorio, uno de los trámites necesarios para poder obtener un suelo urbanizado industrial en un entorno adecuado, y siguiendo las previsiones de desarrollo establecidas, coadyuvando de ese modo al desarrollo económico y social de la población.

En relación con la legislación aplicable, debemos destacar que la presente Reparcelación se redacta de conformidad con lo preceptuado en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de 2005, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), y en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado mediante Decreto 67/2006 de 19 de mayo, y modificado a través de Decreto 36/2007 (en adelante ROGTU), tomando en consideración las últimas modificaciones legislativas que afectan a ambos textos.

Igualmente se cumple para la redacción del presente Proyecto lo preceptuado en la Ley 6/1998 de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones, en aplicación del régimen transitorio previsto a través del Texto refundido de la Ley del suelo, aprobada mediante Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio.

Consecuentemente, la jerarquía normativa que tomamos en consideración para la redacción de este documento, está constituida por;

1. La legislación básica estatal, en materia de suelo y valoraciones: Concretamente la Ley 6/98 sobre el Régimen del suelo y valoraciones, en lo que afecta a las valoraciones, y el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en lo que afecta al régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.
2. La legislación urbanística valenciana que se concreta en la Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la LUV y desarrollado en el Capítulo IX del Título V del ROGTU.
3. Finalmente y de forma supletoria, la legislación urbanística estatal: Reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado mediante Real decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

Realizamos a continuación un análisis de la nueva normativa aplicable, con el objetivo de definir el objeto, principios y procedimiento legalmente establecido para la aprobación de un Proyecto de Reparcelación.

OBJETO DE LA REPARCELACIÓN. Preceptúa el art. 169 de la LUV que:

"La 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.

La Reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

En el caso que nos ocupa, se propone una Reparcelación forzosa, para alcanzar los siguientes objetivos:

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

PRINCIPIOS DE LA REPARCELACIÓN. Establece el Art. 170 de la LUV, los principios que deben inspirar la Reparcelación:

"a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados.

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.

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."

El mencionado precepto se desarrolla a través del Art. 397 del ROGTU, en el cual se establece que son principios inspiradores de la Reparcelación los siguientes:

"1. La libertad de pactos entre los propietarios y el Urbanizador, a efectos de consensuar reparcelaciones voluntarias, incluso horizontales. Estos pactos tendrán como único límite la observancia de la normativa aplicable y del planeamiento.

2. La justa valoración de los bienes y derechos aportados.

3. La adjudicación de Aprovechamiento Subjetivo a los propietarios será directamente proporcional a la superficie de las fincas de origen que aquéllos aporten a la Reparcelación. Este principio se traducirá en las siguientes reglas:

a) 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, sin perjuicio del régimen jurídico propio de las áreas semiconsolidadas previsto en este Reglamento.

b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de Reparcelación, en los términos previstos en este Reglamento.

c) En su caso, el derecho de los propietarios será equivalente al aprovechamiento que haya sido objeto de reserva. En el supuesto de que la reserva de aprovechamiento se haya constituido en virtud de convenio para la determinación del justiprecio de una expropiación, la eficacia del convenio no

requerirá aprobación municipal. En ningún caso, la Administración puede oponerse a la materialización del aprovechamiento correspondiente a reservas que fueron en su momento aprobadas por ella.

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".

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN. En cuanto al procedimiento de la Reparcelación forzosa, que se establece en su artículo 177 de la LUV, éste se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno o por el órgano competente de la Administración actuante:

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.

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.

En cuanto a sus efectos, la aprobación de la Reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en el art. 426 del ROGTU, que se reproduce a continuación;

"La aprobación de la Reparcelación producirá los siguientes efectos:

1. Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización. Todo ello, sin perjuicio de las afecciones en garantía del pago de los costes de urbanización que corresponden a la Administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.b) de la Ley Urbanística Valenciana.

2. Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.

3. Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes a la actuación, en los términos previstos en la legislación estatal.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la Reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la Reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

6. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran

podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

7. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o con la ejecución de éste se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios de acuerdo con lo previsto en el artículo 168.2.b) de la Ley Urbanística Valenciana. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales, y a lo establecido en la normativa autonómica reguladora de los derechos históricos valencianos".

CONTENIDO DEL PROYECTO. En cuanto al contenido y determinaciones del Proyecto de Reparcelación debemos atender a lo preceptuado en los artículos 175 y 176 de la LUV, y su desarrollo a través de los artículos 411 a 415 del ROGTU.

El contenido de la Reparcelación se concretará en un proyecto, que constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados.
- c) Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
- d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- f) Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.
- g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.
- h) Planos.

La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la Reparcelación en cada caso.

La Memoria del proyecto deberá expresar y justificar los siguientes extremos:

- a) Circunstancias o acuerdos que motiven la Reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

- e) Criterios de adjudicación.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

2.- OBJETO y PARTICULARES CIRCUNSTANCIAS DE CONSOLIDACIÓN EXISTENTES DENTRO DEL SECTOR AM3-PPB A DESARROLLAR.

El objeto del presente Proyecto consiste en llevar a cabo la Reparcelación forzosa de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector AM3-PPB, clasificado como suelo urbanizable industrial delimitado por el Plan Parcial así como en el Programa de Actuación Integrada y Proyecto de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento de Aldaia.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada, se pretende gestionar urbanísticamente el citado Sector mediante Reparcelación forzosa por el sistema de Gestión Indirecta, siendo URAME ALDAIA, S.L. el Agente Urbanizador, y la UTE L3M CONSTRUCCION URBANISMO Y SERVICIOS, S.A.-URBE CONSTRUCCIONES Y OBRAS PÚBLICAS, S.L., la empresa constructora seleccionada para la ejecución de las obras de urbanización.

En el presente Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación se determina la distribución de los beneficios y cargas que corresponden a cada uno de los propietarios de las fincas existentes en el área reparcelable, mediante la cuantificación de los derechos de cada uno de los mismos y la adjudicación de las parcelas resultantes.

Para realizar una correcta equidistribución de beneficios y cargas, se toma en consideración la existencia dentro del ámbito del Plan Parcial de tres áreas semiconsolidadas por la edificación identificadas como ASI-1, ASI-2 y ASI-3, de conformidad con la definición que del concepto se realiza a través del **art. 27.1 de la LUV**.

"1. Las áreas semiconsolidadas, entendiéndose por tales las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta, podrán ser desarrolladas mediante Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas, según corresponda, conforme a lo previsto en los artículos 14 y 15".

Tal como se establece en el documento de planeamiento parcial aprobado para el desarrollo del Sector, estas edificaciones junto con los viales circundantes que les confieren la condición de solar, quedarán englobadas en tres áreas de reparto diferenciadas denominadas "Áreas semiconsolidadas industriales: ASI-1, ASI-2 y ASI-3", que se desarrollarán como Actuaciones Aisladas (equivalentes a suelo urbano) de acuerdo con lo preceptuado en **el art. 29 de la LUV**.

"1. Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano [...].

Cuando así lo hagan deberán identificarse las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria. Se asignarán a la parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

Los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural para el sector se aplicarán al resto de la superficie de éste, excluyendo dichas parcelas consolidadas, las cuales tampoco se computarán al fijar los estándares de cesión exigibles.

2. Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne”.

Los ámbitos de las Áreas Semiconsolidadas industriales ASI-1 y ASI-2 se encuentran dentro del ámbito del sector AM-3, mientras que la ASI-3 se localiza en el ámbito del PP-B. El resto de la superficie que no cuenta con la situación de consolidación por la edificación, se incluye dentro del área de reparto de suelo urbanizable denominada AR-1, todo ello de conformidad con los parámetros urbanísticos que se definen a través de las Fichas de Planeamiento y Gestión que forman parte del Plan Parcial aprobado para el desarrollo del Sector.

Se pretende a través de este tratamiento diferenciado, el reconocimiento de cada una de las situaciones de consolidación existentes dentro del Sector, con el objetivo de otorgar en cada caso el régimen legalmente definido a través de la nueva normativa urbanística aplicable autonómica (LUV y ROGTU) y estatal (**Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo**), **especialmente lo previsto en su DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA, de la que se desprende que "Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular".**

Describimos en los siguientes apartados las principales características y parámetros urbanizables aplicables a cada una de las áreas de reparto definidas a través del Plan parcial aprobado.

3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO: Superficies, Lindes y otros parámetros urbanísticos.

3.1.- Descripción del ámbito.

El ámbito del Texto refundido del Plan Parcial coincide con el de los sectores AM-3 y PP-B delimitados por el Plan General de Aldaia de 1.990, así como con el elemento de la Red Primaria (antiguamente conocido como Sistema General) situado entre los mismos. Se trata pues de suelos urbanizables de uso dominante industrial compatible con terciario, tal y como se recoge en el plano de información de la ordenación vigente.

El citado Plan parcial fija una única Unidad de ejecución, denominada UE-1, correspondiente a la delimitación que de los sectores AM3-PPB estableciera el Plan general, sin olvidar el ámbito del viario de Red primaria interna adscrita al sector que se cede y ejecuta con cargo al mismo -reserva viaria de Conselleria-.

Se trata de una Unidad de ejecución de suelo urbanizable de uso global industrial compatible con terciario, que se deriva del régimen de actuaciones integradas con la salvedad de las áreas de reparto semiconsolidadas, correspondientes a las construcciones existentes que resultan compatibles con los usos y la ordenación del nuevo sector, que se encuentran incorporadas al patrimonio de su titular (de conformidad con la legislación estatal del suelo-DT 5ª) y que se adscriben al régimen de Actuaciones aisladas, en aplicación del régimen legal previsto para las áreas semiconsolidadas en el Capítulo III de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre Urbanística valenciana.

Dichos suelos forman parte del núcleo urbano de Aldaia, constituyendo la continuación de una de sus avenidas principales, la Ronda Norte o del Pont Nou. Al norte, el área de estudio se encuentra en situación de colindancia con suelos de uso industrial del término municipal de Quart de Poblet.

Cabe destacar, respecto de este último aspecto, la existencia de un Convenio Marco suscrito entre los Ayuntamientos de Aldaia y de Quart de Poblet en julio de 1.994. En dicho acuerdo se fija la forma y ordenación pormenorizada del borde urbano entre los dos municipios -competencia municipal- afectando a la ordenación pormenorizada del límite norte del sector AM-3 principalmente.

Por otro lado, debemos tomar en consideración que el Ayuntamiento de Aldaia adquirió onerosamente el espacio de Red Primaria interior del PPB (SG), antiguo Sistema General, desarrollándolo a su costa. Este espacio corresponde al suelo con destino Recreativo-Deportivo incluido dentro del ámbito definido por el vigente Plan General de Aldaia.

El hecho de haber anticipado la gestión de dicho suelo sitúa al Ayuntamiento como un propietario más, cuantificándose en el área de reparto la correspondiente superficie de aportación, y otorgando a la Administración Local los derechos que a su derecho correspondan.

Por otro lado, existen en el Sector vías urbanas y vías rurales que desaparecen, al ser sustituidas por las nuevas vías previstas en el Plan Parcial, siendo la superficie de estas últimas superior a la de las vías iniciales.

En el caso de las **vías o caminos rurales existentes**, se consideran que son propiedad municipal y generan derecho de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, por aplicación analógica de lo previsto en el artículo 29.3 del **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo** ("*Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario*").

En cuanto **a las vías urbanas** (pudiendo considerar como tales las que se incluyen en las ASI), dado que no se ha deducido esta superficie de la superficie computable en el Plan Parcial, el aprovechamiento urbanístico que generan estas vías debe adjudicarse al Ayuntamiento, pues de otro modo, los propietarios obtendrían un enriquecimiento injusto al apropiarse de una edificabilidad que excede del aprovechamiento subjetivo que legalmente les corresponde.

Por ello, en virtud de lo dispuesto en el citado **artículo 29.3 de la Ley estatal del suelo** ("*En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística*") puesto en relación con el **artículo 171 de la LUV**, se utilizará el citado excedente de aprovechamiento para que aquellos propietarios que no pueden materializar su derecho en las ASI (debido a que los suelos consolidados por la edificación colmatan la mayor parte del suelo) puedan resultar adjudicatarios en el área de reparto del suelo urbanizable con cargo de dicho excedente de aprovechamiento.

3.2.- Lindes.

Los lindes del Sector AM3-PPB definido a través del Plan Parcial aprobado son los siguientes:

Al suroeste del ámbito, al otro lado de la CV-33, el vigente Plan General de Aldaia clasificó un suelo urbanizable no programado, de clave AM-4, que fue objeto de modificación posterior y que pasó a denominarse PP-4 habiendo sido desarrollado mediante un Plan Parcial.

Al este del sector PP-B se localiza otro suelo urbanizable programado según el Plan General, con clave SUP-II, desarrollado mediante el Plan Parcial del sector PP-2. Su uso es también industrial.

También al este del sector AM-3, aparece un suelo urbano residencial que constituye el límite occidental del Barrio del Cristo.

Al otro lado de la Ronda Norte, a la altura del ámbito del presente Sector, también aparecen suelos industriales que terminan de cerrar el espacio conformado por los sectores ahora en tramitación.

3.3.- Superficie total del ámbito del Plan Parcial.

La medición topográfica realizada con motivo del Texto refundido del Plan Parcial aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 26/01/2010, arroja la siguiente información en relación con la superficie de los sectores:

- El sector AM-3 alcanza una superficie topográfica según la delimitación establecida por el Plan General de 293.815'20 m². Los motivos de dicha variación son, por un lado, la medición topográfica, y por otro, la modificación del límite hasta el del término municipal entre los municipios de Aldaia y Quart de Poblet.
- El sector PP-B, por su parte, arroja una superficie topográfica según la delimitación del Plan General de 112.734'65 m². Los motivos de dicha variación son, por un lado, la medición topográfica, y por otro, la modificación del límite hasta el del término municipal entre los municipios de Aldaia y Quart de Poblet. El espacio de Red Primaria incluido en este sector comporta una superficie topográfica total de 30.459,14 m², divididos en 26.589,65 m² de equipamiento Recreativo – Deportivo (RD) y en 3.869,49 m² de Zona Verde – Jardín de Red Primaria.
- El conjunto de los dos sectores, AM-3 y PP-B, alcanza una superficie topográfica según los límites fijados por el Plan General, de 406.549,85 m². Los motivos de dicha variación son, como ya se ha explicado, por un lado, la medición topográfica, y por otro, la modificación del límite hasta el del término municipal entre los municipios de Aldaia y Quart de Poblet.
- El suelo ocupado por la Red Primaria correspondiente al Sistema General Viario del Plan General, localizado entre ambos sectores, arroja una medición final de 27.824,86 m².
- Consecuentemente, el ámbito del Plan Parcial, conforme a la delimitación de los sectores AM-3 y PP-B por parte del vigente Plan General de Aldaia y del elemento de Red Primaria que los separa, representa un total de 434.374,71 m².

Estas son las mediciones que serán tomadas en consideración para la elaboración de presente Proyecto Reparcelatorio.

3.4.- Áreas semiconsolidadas.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se localizan tres áreas semiconsolidadas, de conformidad con la definición que del concepto se realiza en el artículo 27.1 – Áreas semiconsolidadas – de la LUV.

Estas edificaciones, englobadas en tres áreas reparcelables distintas, se desarrollarán como Actuaciones Aisladas (equivalentes a suelo urbano) conforme establece el artículo 29 – Remisión de las edificaciones consolidadas al régimen de Actuaciones Aisladas – de la LUV.

Dado que el Plan General, en los artículos 95 y 96 de las Normas Urbanísticas, establece una edificabilidad neta sobre parcela de 1 m²t/m²s, se disponen las siguientes áreas semiconsolidadas:

ÁREAS SEMICONSOLIDADAS	SUPERFICIES (m ²)			
	DELIMITADAS	SOLARES	EDIFICABILIDAD	IEB
ASI-1	5.569'37	4.011,53	4.011,53	0'72028434 m ² t/m ² s
ASI-2	23.762'39	18.359'02	18.359'02	0'77260831 m ² t/m ² s
ASI-3	24.083'38	18.573'38	18.573'38	0'77121151 m ² t/m ² s
TOTAL	53.415'14	40.943,93	40.943,93	0'76652293 m²t/m²s

3.5.- Superficies computables del ámbito del Plan Parcial.

De conformidad con la medición topográfica realizada y por aplicación del artículo 29.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, se aplicarán los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural del Plan General a las superficies computables de cada sector, excluyendo la superficie de las parcelas consolidadas, las cuales no computarán al fijar los estándares de cesión exigibles.

Consecuentemente, las superficies computables de cada sector serán:

Superficie computable sector AM-3 (SCS – AM-3):

$$293.815,20 \text{ m}^2 \text{ (SS – AM-3)} - 5.569,37 \text{ m}^2 \text{ (ASI-1)} - 23.762,39 \text{ m}^2 \text{ (ASI-2)} = 264.483,44 \text{ m}^2$$

Superficie computable Sector PP-B (SCS – PP-B):

$$112.734,65 \text{ m}^2 \text{ (SS – PP-B)} - 24.083,38 \text{ m}^2 \text{ (ASI-3)} - 30.459,14 \text{ m}^2 \text{ (SG)} = 58.192,13 \text{ m}^2$$

Superficie computable Sectores Plan Parcial:

$$264.483,44 \text{ (SCS – AM-3)} + 58.192,13 \text{ m}^2 \text{ (SCS – PP-B)} = 322.675'57 \text{ m}^2$$

3.6.- Aprovechamientos del Plan Parcial.

El Plan General de Aldaia estableció un Aprovechamiento Tipo para los sectores considerados de 0'42227 U.A./m²s, con un Coeficiente de Homogeneización para usos industriales y terciarios (como es este caso) igual a 1'00 U.A./m²t. Esto supone que el Aprovechamiento Tipo queda establecido en 0'42227 m²t/m²s.

De esta forma, para cada uno de los sectores se aplicará la siguiente fórmula del aprovechamiento tipo:

$$AT = 0,422270 = t / (SCS+Ads+SG), \text{ donde:}$$

SCS = Superficie computable del sector

SG = Superficie de sistemas generales

Ads: Superficies adscritas al sector

t: techo total del sector

Sector AM3

SCS = Superficie computable del sector = 264.483,44 m²s

SG = Superficie de sistemas generales = 0

Ads: Superficies adscritas al sector, a determinar

t: techo total del sector = 131.030,22 m²t

$$AT = 0,422270$$

$$0,422270 = 131.030,22 / (264.483,44 + Sads), \text{ de donde}$$

$$Sads = 45.816,18 \text{ m}^2\text{s}$$

Por lo tanto el sector AM3 tiene una superficie adscrita total de 45.816,18 m²s, de los cuales 24.608,63 m²s corresponden a la zona de ampliación de la CV-33 que el PGOU adscribía a los sectores AM, y 21.252,56 m²s corresponden a parte de la red primaria correspondiente a la ronda que divide los sectores AM3 y PPB.

Sector PPB

SCS = Superficie computable del sector = 58.192,13 m²s

SG = Superficie de sistemas generales = 30.459,14 m²s

Ads: Superficies adscritas al sector, a determinar

t: techo total del sector = 0,45379 x (58.192,13 + 30.459,14) = 40.229,06 m²t

$$AT = 0,422270$$

$$0,422270 = 40.229,06 / (58.192,13 + 30.459,14 + Sads), \text{ de donde}$$

$$Sads = 6.572,30 \text{ m}^2\text{s}$$

Por lo tanto el sector PPB tiene una superficie adscrita total de 6.572,30 m²s, que corresponden a parte de la red primaria de la ronda que divide los sectores AM3 y PPB.

De esta forma, el nuevo sector delimitado (AM3+PPB), responde a los siguientes parámetros:

Scomp = 322.675,57 m2s
Sconsolidada = 53.415,14 m2s
Sadscritas = 52.433,49 m2s
SG = 30.459,14 m2s
Techo = 131.030,22 + 40.229,06 = 171.259,28 m2t,

Y el AT resulta:

$$\mathbf{AT = 171.259,28 / (322.675,57 + 52.433,49 + 30.459,14) = 0,422270 \text{ m2t/m2s}}$$

Los derechos de los propietarios del ámbito de la Actuación Integrada del Plan Parcial se fijan en el 90% del Aprovechamiento Tipo:

$$90\% \text{ de } 171.259,28 \text{ m2t} = 154.133'35 \text{ m}^2\text{t}$$

Los derechos de la Administración Actuante, el Ayuntamiento de Aldaia, se fijan en el 10% del Aprovechamiento, obtenido éste a partir de la Edificabilidad del Plan Parcial:

$$10\% \text{ de } 171.259,28 \text{ m}^2\text{t (E - PP)} = 17.125,93 \text{ m}^2\text{t}$$

3.7.- Edificabilidad del ámbito del Plan Parcial.

De conformidad con la medición topográfica realizada y por aplicación del artículo 29.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, se aplicarán los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural del Plan General a las superficies computables de cada sector. Así, se obtendrán las siguientes edificabilidades:

Edificabilidad total del Sector AM-3 (E - AM-3): 131.030,22 m2t

Edificabilidad total del sector PP-B (E - PP-B): 40.229,06 m2t

94.634'58 m² (SCS - PP-B) x 0'45379 m²t/m²s (IEB) = 42.944'226 m²t (E - PP-B)

Edificabilidad total del Plan Parcial (E - PP): **171.259,28 m2t**

3.8.- Normas generales de urbanización y edificación.

3.8.1 – Determinaciones del planeamiento vigente. Remisión al Plan General de Aldaia.

Artículo 1 – Remisión al Plan General de Aldaia.

El área objeto de desarrollo mediante el Plan Parcial de los sectores AM-3 y PP-B, delimitado por el vigente Plan General del municipio de Aldaia como un suelo urbanizable de uso industrial y/o terciario, mantiene las normas urbanísticas del instrumento de planeamiento de rango municipal – el citado Plan General – aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de

Valencia en fecha 5 de enero de 1.990 y publicado posteriormente en el D.O.G.V. de 4 de diciembre de 1.990, en todo excepto en los parámetros que se establecen en el presente documento.

3.8.2 – Normas generales de urbanización.

Artículo 2 – Condiciones de la red de abastecimiento.

La red de abastecimiento de agua en la urbanización del sector constará de tres canalizaciones independientes. La primera de ellas permitirá el suministro de agua potable para el consumo humano, mientras que la segunda se diseñará para el riego de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, y el baldeo de calles. La tercera red dará servicio a los usos industriales y a los aseos de los mismos. Si bien no existe en estos momentos caudal de aguas residuales depuradas que se pudiera llegar a utilizar en sustitución de agua potable en la segunda red, ni caudal de calidad diferenciada para el uso en la tercera, la urbanización del sector ejecutará a su cargo la misma para que la infraestructura esté presente en el momento en que se pueda optar a un caudal de aguas residuales depuradas o de diferentes calidades, que en cualquier caso deberán estar sometidas a un tratamiento terciario de desinfección.

3.8.3 – Normas urbanísticas particulares de las distintas tipologías.

Artículo 3 – Tipologías.

El Plan Parcial establece la siguiente tipología edificatoria:

a) Manzana Densa (D)

Artículo 4 – Normas de edificación.

4.a) – Tipología Manzana Densa (D)

4.a.1 – Asignación de usos: Industrial

USO DOMINANTE - Industrial normal y aquellas que, aun superando el grado 2 de molestia o peligrosidad establecido por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, o posterior que lo modifique, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía.

USOS PERMITIDOS O COMPATIBLES Tanatorios. Usos administrativo relacionados o no con los procesos productivos y los almacenes al por mayor. Talleres de venta, exposición y reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. Estaciones de servicio,

siempre que no afecte sustancialmente a la funcionalidad del viario. Los siguientes usos incluidos en el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por la Ley 4/2003, de 26 de febrero:

1.1 espectáculos cinematográficos (grupo completo), 1.2 espectáculos teatrales y musicales (grupo completo), 1.4 espectáculos circenses (grupo completo), 2.1 actividades culturales (grupo completo), 2.3 actividades deportivas (grupo completo), 2.6 actividades recreativas y de azar (grupo completo), 2.7 actividades de ocio y entretenimiento (grupo completo), 2.8 actividades hosteleras y de restauración Residencial, en forma de vivienda de conserje o guarda de una instalación, no pudiendo superar los 150 m² construidos y ubicándose necesariamente en una planta alta.

Botiquines o salas de urgencia que las instalaciones permitidas o compatibles pudieran legalmente requerir. Usos docentes en salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado, o de los centros de enseñanza existentes en el momento de la aprobación del Plan General. Comercio al por menor o detall correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclator, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación con la condición de que su superficie de ventas no exceda de 2.500 m² y siempre que no estén relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

Hotelero, siempre mediante estudio de detalle, que obligue a que el uso de toda la manzana en la que se ubique sea hotelero u otros terciarios como comercio, hostelería y espectáculos y/o actividades recreativas o administrativo, o bien si se realiza en parte de una manzana, también mediante un estudio de detalle determinando una banda de terreno de 20 metros de anchura destinada a espacio libre privado que separe este uso del resto de la manzana.

USOS PROHIBIDOS Los no calificados como dominantes, permitidos o compatibles, y en particular: Aquellos que se caractericen por el almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos. Los que supongan almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En caso de así solicitarse la exposición al aire libre, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la delimitación, vallado y ornato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría. El almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para las zonas o suponer peligros o molestias de consideración para núcleos colindantes. En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado, la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a lo establecido en la normativa vigente para las áreas industriales. La misma limitación deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar la megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los

artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades, si procede. Las que supongan emisión de humos o vapores procedentes de la combustión de sólidos, fuel o gasóleo, excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la legislación vigente. Se prohíbe el uso sociocultural, asistencial, pecuario y los mataderos de cualquier tipo. Uso de Espectáculos, establecimientos Públicos y Actividades Recreativas: 1.4. espectáculos taurinos (grupo completo), 1.5.6. campos de tiro, 1.5.7. canódromos, hipódromos, velódromos y similares, 1.5.11 náuticos, 1.5.12 aeronáuticos 1.5.13 ciclistas, motociclistas y automovilísticos, 1.5.14 carreras populares, maratones o similares, 3.3. culturales y de ocio (grupo completo). Los usos industriales calificados como insalubres y nocivos por el Reglamento de Actividades Calificadas que no dispongan de las suficientes medidas correctoras. Las actividades relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

4.a.2 – Condiciones de la parcela:

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: la superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 250 metros cuadrados. Fachada mínima: Al menos uno de sus lindes frontales será a la calle de acceso y nunca inferior a 10 metros. Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en ella una circunferencia de 10 metros de diámetro.

4.a.3 – Parámetros de emplazamiento:

La ocupación máxima de la parcela por la edificación, anexos y aparcamientos podrá ser del 100 % de su superficie.

La línea de fachada de la edificación principal podrá coincidir con la alineación fijada por el plano de ordenación, no existiendo distancias mínimas entre lindes de otras propiedades o construcciones colindantes.

La altura máxima reguladora de la edificación será de 15'50 metros en cumbrera y 10 metros en cornisa, salvo para el uso hotelero y similares que necesiten una altura superior, en los que se podrá permitir, a través de un estudio de detalle.

4.a.4 – Condiciones de volumen y forma de los edificios:

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se establece en $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

El número máximo de plantas será de cuatro sobre rasante (planta baja más tres), siempre y cuando no se rebase la altura de cornisa y de coronación. Para el uso hotelero, se permite la edificación con un máximo de cinco plantas (Pb+IV), con el objetivo de disponer de espacios libres alrededor del edificio.

La altura libre de planta se regirá por las normas urbanísticas del Plan General en función del uso pretendido.

Se permiten plantas de sótano y semisótano. No se permiten ni voladizos, ni cornisas, ni aleros en la línea de fachada.

4.a.5 – Dotación de aparcamientos:

Será de aplicación, para el uso concreto, lo marcado en los artículos 209 y 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

4.b.1 – Asignación de usos: Terciario:

USO DOMINANTE - Almacenes y servicios en general. Comercio al por mayor, exposiciones permanentes, talleres de reparación y lavado de vehículos, estacionamiento de vehículos, estaciones de servicio, siempre que no afecte sustancialmente a la funcionalidad del viario, garajes, administrativo y oficinas, socio-cultural, centro de enseñanza y similares, deportivo recreativo, espectáculos públicos, hostelería, discoteca y sanitario.

USOS PERMITIDOS O COMPATIBLES - Hotelero.

USOS PROHIBIDOS - Los no definidos como permitidos o compatibles, y en particular los siguientes: - Residencial intensivo y extensivo - Industrial - Almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para las edificaciones vecinas. - Tanatorio, salvo que toda la manzana se destine a uso sanitario y/o tanatorio, o salvo que mediante un estudio de detalle se establezca una franja de terreno de al menos 20 metros destinada a espacio libre privado que separe este uso de los del resto de la manzana, permitiéndose en dicha franja la edificación bajo rasante destinada a aparcamiento o instalaciones.

Almacenamiento de productos o materiales al aire libre, con los condicionantes que establece el artículo 95 del PGOU. - Almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa, y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para la zona o suponer peligro o molestia para las zonas colindantes. - En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a 5 dB. - La misma limitación anterior deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades si procede. - En todo caso se prohíbe la emisión de humos o vapores procedentes de combustión de sólidos, fuel o gasóleo excepto en el caso de instalaciones de climatización que

dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la reglamentación vigente. - En todo caso será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas.

4.b.2 – Condiciones de la parcela:

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: la superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 250 metros cuadrados.

Fachada mínima: Al menos uno de sus lindes frontales será a la calle de acceso y nunca inferior a 10 metros.

Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en ella una circunferencia de 10 metros de diámetro.

4.b.3 – Parámetros de emplazamiento:

La ocupación máxima de la parcela por la edificación, anexos y aparcamientos podrá ser del 100% de su superficie.

La línea de fachada de la edificación principal podrá coincidir con la alineación fijada por el plano de ordenación, no existiendo distancias mínimas entre lindes de otras propiedades o construcciones colindantes.

La altura máxima reguladora de la edificación será de 15'50 metros en cumbrera y 10 metros en cornisa, salvo para el uso hotelero y similares que necesiten una altura superior, en los que se podrá permitir, a través de un estudio de detalle.

4.b.4 – Condiciones de volumen y forma de los edificios:

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se establece en 1,51 m²t/m²s.

El número máximo de plantas será de cuatro sobre rasante (planta baja más tres), siempre y cuando no se rebase la altura de cornisa y de coronación. Para el uso hotelero, se permite la edificación con un máximo de cinco plantas (Pb+IV), con el objetivo de disponer de espacios libres alrededor del edificio.

La altura libre de planta se regirá por las normas urbanísticas del Plan General en función del uso pretendido.

Se permiten plantas de sótano y semisótano. No se permiten ni voladizos, ni cornisas, ni aleros en la línea de fachada.

4.b.5 – Dotación de aparcamientos:

Será de aplicación, para el uso concreto, lo marcado en los artículos 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

3.8.4 – Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

Zonas verdes

Se dividen en JARDINES y ÁREAS DE JUEGO. Sus dimensiones mínimas quedan establecidas según el contenido del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, y para el caso concreto del Plan Parcial de los Sectores AM-3 y PP-B deberán materializarse las siguientes:

Jardines

SJL-1.1: Con una superficie de 2.936'95 m²

SJL-2.1: Con una superficie de 4.007'71 m²

SJL-3.1: Con una superficie de 3.503'73 m²

SJL-3.2: Con una superficie de 1.296'36 m²

SJL-3.3: Con una superficie de 3.713'88 m²

SJL-3.4: Con una superficie de 3.275'60 m²

SJL-4.1: Con una superficie de 3.813'03 m²

SJL-4.2: Con una superficie de 9.409'58 m²

TOTAL JARDINES = 31.956,84 m² (9'90% de la superficie computable del Sector)

Áreas de juego

SAL-1.1: Con una superficie de 284'41 m²

SAL-1.2: Con una superficie de 238'59 m²

SAL-2.1: Con una superficie de 811'28 m²

SAL-2.2: Con una superficie de 426'53 m²

SAL-3.1: Con una superficie de 665'33 m²

SAL-4.1: Con una superficie de 764'94 m²

TOTAL ÁREAS DE JUEGO = 3.191'08 m² (9'98% de las zonas verdes)

TOTAL ZONAS VERDES DE LA RED SECUNDARIA = 35.147'92 m² (10'89% de la superficie computable del Sector)

3.8.5 – Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Artículo 5 – Estudios de Detalle.

Podrán ser objeto de modificación mediante Estudio de Detalle todas las manzanas definidas en los planos de ordenación. El objetivo de los posibles estudios se centrará en la reubicación de volúmenes como consecuencia de la posible implantación de determinados usos o equipamientos.

Artículo 6 – Proyectos de Urbanización.

En relación con los proyectos de urbanización, el Ayuntamiento de Aldaia establecerá las condiciones mínimas que deben contemplar en las bases particulares que han de regir el criterio de selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada de los sectores AM-3 y PP-B.

3.8.6 – Fichas de ordenación urbanística.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Industrial en Manzana Densa		CÓDIGO: IMD
MUNICIPIO: Aldaia		PLAN: Sectores AM-3 y PP-B
SISTEMA DE ORDENACIÓN Alineación de calle (Manzana)	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Manzana densa	USO GLOBAL Industrial
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
- Industrial normal y aquellas que, aun superando el grado 2 de molestia o peligrosidad establecido por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, o posterior que lo modifique, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía.	<p>Tanatorios.</p> <p>Usos administrativo relacionados o no con los procesos productivos y los almacenes al por mayor.</p> <p>Talleres de venta, exposición y reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.</p> <p>Estaciones de servicio, siempre que no afecten sustancialmente a la funcionalidad del viario.</p> <p>Los siguientes usos incluidos en el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por la Ley 4/2003, de 26 de febrero:</p> <p>1.1 espectáculos cinematográficos (grupo completo), 1.2 espectáculos teatrales y musicales (grupo completo), 1.4 espectáculos circenses (grupo completo), 2.1 actividades culturales (grupo completo), 2.3 actividades deportivas (grupo completo), 2.6 actividades recreativas y de azar (grupo completo), 2.7 actividades de ocio y entretenimiento (grupo completo), 2.8 actividades hosteleras y de restauración</p> <p>Residencial, en forma de vivienda de conserje o guarda de una instalación, no pudiendo superar los 150 m² construidos y ubicándose necesariamente en una planta alta.</p> <p>Botiquines o salas de urgencia que las instalaciones permitidas o compatibles pudieran legalmente requerir.</p> <p>Usos docentes en salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado, o de los centros de enseñanza existentes en el momento de la aprobación del Plan General.</p> <p>Comercio al por menor o detall correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del</p>	<p>Los no calificados como dominantes, permitidos o compatibles, y en particular:</p> <p>Aquellos que se caractericen por el almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos.</p> <p>Los que supongan almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En caso de así solicitarse la exposición al aire libre, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la delimitación, vallado y ornato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría.</p> <p>El almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para las zonas o suponer peligros o molestias de consideración para núcleos colindantes.</p> <p>En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado, la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a lo establecido en la normativa vigente para las áreas industriales. La misma limitación deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar la megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades, si procede.</p>

PROYECTO REPARCELACION SECTOR AM-3-PPB ALDAIA - VALENCIA

	<p>Nomenclator, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación con la condición de que su superficie de ventas no exceda de 2.500 m² y siempre que no estén relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.</p> <p>- Hotelero, siempre mediante estudio de detalle, que obligue a que el uso de toda la manzana en la que se ubique sea hotelero u otros terciarios como comercio, hostelería y espectáculos y/o actividades recreativas o administrativo, o bien si se realiza en parte de una manzana, también mediante un estudio de detalle determinando una banda de terreno de 20 metros de anchura destinada a espacio libre privado que separe este uso del resto de la manzana.</p>	<p>Las que supongan emisión de humos o vapores procedentes de la combustión de sólidos, fuel o gasóleo, excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la legislación vigente.</p> <p>Se prohíbe el uso sociocultural, asistencial, pecuario y los mataderos de cualquier tipo.</p> <p>Uso de Espectáculos, establecimientos Públicos y Actividades Recreativas: 1.4. espectáculos taurinos (grupo completo), 1.5.6. campos de tiro, 1.5.7. canódromos, hipódromos, velódromos y similares, 1.5.11 náuticos, 1.5.12 aeronáuticos 1.5.13 ciclistas, motociclistas y automovilísticos, 1.5.14 carreras populares, maratones o similares, 3.3. culturales y de ocio (grupo completo).</p> <p>Los usos industriales calificados como insalubres y nocivos por el Reglamento de Actividades Calificadas que no dispongan de las suficientes medidas correctoras.</p> <p>Las actividades relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.</p>
--	---	---

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	250 m ²	Distancia a fachada	≥ 0 m
Frente mínimo de parcela	10 m	Distancia a lindes	0 m
Circunferencia mínima inscrita	Ø 10 m	Distancia entre construcciones en distinta parcela	0 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta sobre parcela	1 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	4 (B + 3) 5 (B + 4) para uso hotelero
Ocupación máxima	100 %	Altura máxima de cumbrera	15'50 m
		Altura máxima de cornisa	10 m
		Aprovechamiento sobre cubierta	No
		Sótanos / Semisótanos	Sí / Sí

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos:

Será de aplicación, para el uso concreto, lo marcado en los artículos 209 y 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Terciario en Manzana Densa		CÓDIGO: TMD
MUNICIPIO: Aldaia		PLAN: Sectores AM-3 y PP-B
SISTEMA DE ORDENACIÓN Alineación de calle (Manzana)	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Manzana densa	USO GLOBAL Terciario
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
- Almacenes y servicios en general. Comercio al por mayor, exposiciones permanentes, talleres de reparación y lavado de vehículos, estacionamiento de vehículos, Estaciones de servicio, siempre que no afecten sustancialmente a la funcionalidad del viario, garajes, administrativo y oficinas, socio-cultural, centro de enseñanza y similares, deportivo recreativo, espectáculos públicos, hostelería, discoteca y sanitario	- Hotelero.	Los no definidos como permitidos o compatibles, y en particular los siguientes: - Residencial intensivo y extensivo - Industrial - Almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para las edificaciones vecinas. - Tanatorio, salvo que toda la manzana se destine a uso sanitario y/o tanatorio, o salvo que mediante un estudio de detalle se establezca una franja de terreno de al menos 20 metros destinada a espacio libre privado que separe este uso de los del resto de la manzana, permitiéndose en dicha franja la edificación bajo rasante destinada a aparcamiento o instalaciones. - Almacenamiento de productos o materiales al aire libre, con los condicionantes que establece el artículo 95 del PGOU. - Almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa, y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para la zona o suponer peligro o molestia para las zonas colindantes. - En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a 5 dB. - La misma limitación anterior deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades si procede.

PROYECTO REPARCELACION SECTOR AM-3-PPB ALDAIA - VALENCIA

		<p>- En todo caso se prohíbe la emisión de humos o vapores procedentes de combustión de sólidos, fuel o gasóleo excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la reglamentación vigente.</p> <p>- En todo caso será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas.</p>	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	250 m ²	Distancia a fachada	≥ 0 m
Frente mínimo de parcela	10 m	Distancia a lindes	0 m
Circunferencia mínima inscrita	Ø 10 m	Distancia entre construcciones en distinta parcela	0 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta sobre parcela	1,51 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	4 (B + 3) 5 (B + 4) para uso hotelero
Ocupación máxima	100 %	Altura máxima de cumbrera	15'50 m
		Altura máxima de cornisa	10 m
		Aprovechamiento sobre cubierta	No
		Sótanos / Semisótanos	Sí / Sí
OTRAS CONDICIONES			
<i>Dotación de aparcamientos:</i>			
Será de aplicación, para el uso concreto, lo marcado en el artículo 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.			

4.- Parámetros urbanísticos del ámbito definidos a través del TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL

Los parámetros urbanísticos del ámbito de actuación comprendido por el Sector AM3-PPB, está recogidos en las fichas de Planeamiento y Gestión del TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL aprobado en virtud del acuerdo plenario de fecha 26/01/2010. Reproducimos a continuación el contenido de las mismas:

A) Ficha de Planeamiento.

Superficies	
<i>Superficie total del ámbito:</i>	406.549,85 m ²
<i>Superficie computable del sector (sin ASIs)</i>	322.675,57 m ²
<i>Red Primaria interior PP-B (definida en el Plan General)</i>	30.459,14 m ²
<i>Red primaria interna al ámbito del Plan Parcial(ronda entre sectores AM-3 y PP-B):</i>	27.824,86 m ²
<i>Superficie de áreas semiconsolidadas:</i>	53.415,14 m ²
<i>Red primaria exterior adscrita (CV-33):</i>	24.608,63 m ²
<i>Superficie cesión (art. 13.6 LOTPP)</i>	No procede, por no existir nueva clasificación
<i>Superficie área de reparto(SCS+ RP PP-B + Sads CV33 + Sads Ronda) :</i>	405.568'20 m ²
Usos	
<i>Usos globales</i>	<i>Usos incompatibles</i>
- Industrial y almacenes adaptando según las necesidades actuales el contenido del artículo 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General - Terciario mediante adaptación del artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General, atendiendo a las circunstancias actuales	- Residencial, salvo vivienda del conserje o guarda de una instalación, no superando ésta los 150 m ² y ubicándose en planta alta. - Con carácter general, los prohibidos en los artículos 95 y 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General, cuyos contenidos adapta el presente Plan Parcial, salvo los industriales, siempre que cumplan las condiciones de compatibilidad y el residencial del párrafo anterior.
Tipos edificatorios y condiciones de los mismos	
- Industrial y Almacenes en Manzana Densa, con sistema de ordenación de alineaciones de calles. - Terciario en Manzana Densa, con sistema de ordenación de alineaciones de calles.	
Edificabilidades	
Industrial	104.424,13 m ² t
Terciaria	66.835'15 m ² t

TOTAL	171.259'28 m²t
Aprovechamiento Tipo	
El aprovechamiento tipo tiene carácter PROVISIONAL por no haber podido obtener una precisa información y delimitación de los suelos de dominio público dotacionales, según el punto 3 del artículo 117 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.	0'42227 m²t/m²t (de conformidad con el apartado 1.2.2 de la Memoria Justificativa del Plan General, los derechos de los propietarios vienen fijados por el Aprovechamiento Tipo, siendo asignado el excedente de aprovechamiento para la adquisición de la Red Primaria)
Criterios de diseño de los espacios públicos	
Deberán ser compatibles con un sistema de retención y/o almacenamiento de las aguas pluviales en caso de lluvias intensas, de manera que el desarrollo del sector no implique un agravamiento del riesgo de inundación aguas abajo del barranco de la Saleta, especialmente en el casco urbano de Aldaia.	
Previsión de edificabilidad con destino dotacional privado	
No se prevé edificabilidad con destino dotacional privado.	
Condiciones de urbanización	
ACCESOS: Ejecución de la reserva viaria de Conselleria con cargo a los sectores y con la sección fijada por el organismo titular de la vía, según informe sectorial. Asimismo, ejecución del vial norte de los sectores con cargo a los mismos ajustándose a la delimitación de la unidad de ejecución marcada en el plano correspondiente. La ordenación pormenorizada debe plantear la continuidad de los viales con las áreas industriales de Quart de Poblet.	
RED DE SANEAMIENTO: Construcción de una red de saneamiento en el ámbito del proyecto conforme al proyecto de urbanización que se tramita conjuntamente. Conexión con la red de colectores principales que conectan con la estación depuradora de aguas residuales de Quart – Benager. El punto de conexión se establece al sureste de los sectores.	
RED DE AGUA POTABLE: Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles, proponiendo como punto de entronque a la red general el localizado entre los sectores AM-5 y PP-4, junto al distribuidor comarcal (CV-33)	
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Se ejecutará conforme a las previsiones del proyecto de urbanización correspondiente, en consonancia con los criterios técnicos municipales.	
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada, procediendo igualmente al soterramiento de los actuales tramos aéreos que atraviesan el sector.	
Condiciones objetivas previas para su programación	
Ejecución de la reserva viaria de la Conselleria de acuerdo con la sección proporcionada por la oficina del Plan de Carreteras.	
Acreditación de la suficiencia de recursos hídricos para satisfacer la demanda prevista en función de los usos establecidos.	

B) Fichas de gestión.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.-1			
ÁREA DE REPARTO: AR-1			
NOMBRE DEL SECTOR: AM-3 y PP-B			
ZONA DE ORDENANZAS: Industrial compatible con terciario			
Situación respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan			
La actuación integrada no requiere la previa programación de otra u otras actuaciones integradas o aisladas, tratándose de una actuación autónoma. Esto es así porque ya se encuentran ejecutadas la totalidad de las infraestructuras a las que hace referencia el artículo 25.2.b.3) de las Normas Urbanísticas del Plan General.			
GESTIÓN		OBLIGADA	SUBSIDIARIA
	Actuación Integrada	Indirecta	Directa
Condiciones de integración y de conexión			
ACCESOS: Ejecución con cargo a los sectores de la reserva viaria de Conselleria, en arreglo a la sección facilitada por la oficina del Plan de Carreteras. Ejecución de la parte del vial delimitado por la unidad de ejecución según plano de ordenación del plan parcial. Conexiones con los viales del perímetro del sector que dan continuidad a la trama urbana de la periferia.			
RED DE SANEAMIENTO: Conforme a proyecto de urbanización, deberá solventar la gestión de pluviales y de residuales. Ejecución del colector de agua residual hasta el punto de entronque, situado fuera del sector.			
RED DE AGUA POTABLE: Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles.			
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Conforme a proyecto de urbanización, con características similares a actuaciones en el término municipal de Aldaia, bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales.			
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada, procediendo igualmente al soterramiento de los actuales tramos aéreos que atraviesan el sector.			
Delimitación de las unidades de ejecución			
U.E.-1: Comprende la totalidad de los antiguos sectores AM-3 y PP-B, excepto por el linde norte, en el que se ajustará a la delimitación del plano de ordenación correspondiente a la delimitación de las unidades de ejecución.			
Superficies e índices de edificabilidad			
Superficie UNIDAD DE EJECUCIÓN		368.608,19 m ²	
Superficie RED PRIMARIA INTERNA al ámbito del Plan Parcial		58.284,00 m ²	

PROYECTO REPARCELACION SECTOR AM-3-PPB ALDAIA - VALENCIA

Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA U.E. (Cedida pero no ejecutada)	24.608,63 m ²	
Superficie SEMICONSOLIDADAS	53.415'14 m ²	
Superficie SUELOS DOTACIONALES AFECTOS A SU DESTINO (No se conocen, quedando el cálculo definitivo del aprovechamiento tipo para el proyecto de reparcelación)	Barrancos (SNUEP)	-
	Vías pecuarias (SNUEP)	-
	CAMINOS	-
	ZONA VERDE EJECUTADA	-
IEI	1,00 m ² t/m ² ts	
IET	1,51 m ² t/m ² ts	

SUB-UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.-1.ASC-1			
ÁREA DE REPARTO: ASC-1			
NOMBRE DEL SECTOR: AM-3 y PP-B			
ZONA DE ORDENANZAS: Industrial compatible con terciario			
Situación respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan			
Se incorpora y simultanea con la actuación integrada para poder efectuar la continuidad y anillado de las instalaciones, conforme al artículo 28.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Salvo pacto en contrario quedarán pendientes de ejecución únicamente las obras de urbanización de las aceras de los viales diseñados, que se encuentren ocupados por la edificación consolidada existente, que se afectarán registralmente a su ejecución en el momento en que solicite alguna licencia de obra mayor.			
GESTIÓN	Simultánea al resto de Actuación Integrada	OBLIGADA	SUBSIDIARIA
		Indirecta	Directa
Condiciones de integración y de conexión			
ACCESOS: Ejecución con cargo al Área de Reparto Uniparcelaria del frente del vial de la ordenación pormenorizada aprobada que le confiere la condición de solar. Conexiones con los viales del perímetro del sector que dan continuidad a la trama urbana de la periferia.			
RED DE SANEAMIENTO: Conforme a proyecto de urbanización, deberá solventar la gestión de pluviales y de residuales. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada			
RED DE AGUA POTABLE: Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada.			
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Conforme a proyecto de urbanización, con características similares a actuaciones en el término municipal de Aldaia, bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales. Se ejecuta conjuntamente en la Actuación Integrada, y queda las obras de dicho tramo a cargo de la Actuación Aislada, conforme al artículo 28.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística			

Valenciana, sufragándose totalmente la ampliación de urbanización ejecutable (por no quedar ocupada por la edificación existente) y pendiente de su ejecución (con afección registral), las afectas a la ocupación de edificación existente.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada.

Delimitación de las unidades de ejecución

U.E.-1.ASC-1: Comprende la totalidad de los suelos consolidados por la edificación y los frentes de calle necesarios para que disponga de la condición de solar.

Superficies e índices de edificabilidad

Superficie ÁMBITO DE ACTUACIÓN	5.569,37 m ² s
Parcela edificable INDUSTRIAL	4.011,53 m ² s
Edificabilidad TOTAL	4.011,53 m ² t
IEI	1,00 m ² t/m ² ts
APROVECHAMIENTO TIPO ASC-1	0'72028434 m²t/m²s

Comentarios y observaciones: El aprovechamiento subjetivo de los propietarios será el 100% del objetivo por tratarse de un suelo consolidado por la edificación, con los derechos correspondientes a las actuaciones aisladas (propias de los suelos urbanos), según se desprende del artículo 29 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

SUB-UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.-1.ASC-2

ÁREA DE REPARTO: ASC-2

NOMBRE DEL SECTOR: AM-3 y PP-B

ZONA DE ORDENANZAS: Industrial compatible con terciario

Situación respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan

Se incorpora y simultanea con la actuación integrada para poder efectuar la continuidad y anillado de las instalaciones, conforme al artículo 28.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Salvo pacto en contrario quedarán pendientes de ejecución únicamente las obras de urbanización de las aceras de los viales diseñados, que se encuentren ocupados por la edificación consolidada existente, que se afectarán registralmente a su ejecución en el momento en que solicite alguna licencia de obra mayor.

Simultánea al resto de Actuación Integrada			
--	--	--	--

Condiciones de integración y de conexión

ACCESOS: Ejecución con cargo al Área de Reparto Uniparcelaria del frente del vial de la ordenación pormenorizada aprobada que le confiere la condición de solar. Conexiones con los viales del perímetro del sector que dan continuidad a la trama urbana de la periferia.

RED DE SANEAMIENTO: Conforme a proyecto de urbanización, deberá solventar la gestión de pluviales y de residuales. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada

RED DE AGUA POTABLE: Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Conforme a proyecto de urbanización, con características similares a actuaciones en el término municipal de Aldaia, bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales. Se ejecuta conjuntamente en la Actuación Integrada, y queda las obras de dicho tramo a cargo de la Actuación Aislada, conforme al artículo 28.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, sufragándose totalmente la ampliación de urbanización ejecutable (por no quedar ocupada por la edificación existente) y pendiente de su ejecución (con afección registral), las afectas a la ocupación de edificación existente.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada.

Delimitación de las unidades de ejecución

U.E.-1.ASC-2: Comprende la totalidad de los suelos consolidados por la edificación y los frentes de calle necesarios para que disponga de la condición de solar.

Superficies e índices de edificabilidad

Superficie ÁMBITO DE ACTUACIÓN	23.762'39 m ² s
Parcela Edificable INDUSTRIAL	18.359'02 m ² s
Edificabilidad TOTAL	18.359'02 m ² t
IEI	1,00 m ² t/m ² ts
APROVECHAMIENTO TIPO ASC-2	0'77260831 m²t/m²s

Comentarios y observaciones: El aprovechamiento subjetivo de los propietarios será el 100% del objetivo por tratarse de un suelo consolidado por la edificación, con los derechos correspondientes a las actuaciones aisladas (propias de los suelos urbanos), según se desprende del artículo 29 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

SUB-UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.-1.ASC-3

ÁREA DE REPARTO: ASC-3

NOMBRE DEL SECTOR: AM-3 y PP-B

ZONA DE ORDENANZAS: Industrial compatible con terciario

Situación respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan

Se incorpora y simultanea con la actuación integrada para poder efectuar la continuidad y anillado de las instalaciones, conforme al artículo 28.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Salvo pacto en contrario quedarán pendientes de ejecución únicamente las obras de urbanización de las aceras de los viales diseñados, que se encuentren ocupados por la edificación consolidada existente, que se afectarán registralmente a su ejecución en el momento en que solicite alguna licencia de obra mayor.

Simultánea al resto de Actuación Integrada			
--	--	--	--

Condiciones de integración y de conexión

<p>ACCESOS: Ejecución con cargo al Área de Reparto Uniparcelaria del frente del vial de la ordenación pormenorizada aprobada que le confiere la condición de solar. Conexiones con los viales del perímetro del sector que dan continuidad a la trama urbana de la periferia.</p>	
<p>RED DE SANEAMIENTO: Conforme a proyecto de urbanización, deberá solventar la gestión de pluviales y de residuales. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada</p>	
<p>RED DE AGUA POTABLE: Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada.</p>	
<p>RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Conforme a proyecto de urbanización, con características similares a actuaciones en el término municipal de Aldaia, bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales. Se ejecuta conjuntamente en la Actuación Integrada, y queda las obras de dicho tramo a cargo de la Actuación Aislada, conforme al artículo 28.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, sufragándose totalmente la ampliación de urbanización ejecutable (por no quedar ocupada por la edificación existente) y pendiente de su ejecución (con afección registral), las afectas a la ocupación de edificación existente.</p>	
<p>RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada.</p>	
<p>Delimitación de las unidades de ejecución</p>	
<p>U.E.-1.ASC-3: Comprende la totalidad de los suelos consolidados por la edificación y los frentes de calle necesarios para que disponga de la condición de solar.</p>	
<p>Superficies e índices de edificabilidad</p>	
Superficie ÁMBITO DE ACTUACIÓN	24.083'38 m ² s
Parcela Edificable INDUSTRIAL	18.573'38 m ² s
Edificabilidad TOTAL	18.573'38 m ² t
IEI	1,00 m ² t/m ² ts
APROVECHAMIENTO TIPO ASC-3	0'77121151 m²t/m²s
<p><u>Comentarios y observaciones:</u> El aprovechamiento subjetivo de los propietarios será el 100% del objetivo por tratarse de un suelo consolidado por la edificación, con los derechos correspondientes a las actuaciones aisladas (propias de los suelos urbanos), según se desprende del artículo 29 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.</p>	

5.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS DERECHOS Y BENEFICIOS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS y VALORACIÓN DEL SUELO.

Como ya ha quedado expuesto anteriormente, en el Sector AM3-PPB existen suelos con diferentes situaciones de consolidación que merecen distinto tratamiento. Así nos encontramos con parcelas que cuentan con edificaciones consolidadas y otras que no cuentan con ninguna edificación. Con el objetivo de aplicar la normativa urbanística vigente, se otorga un diferente tratamiento en función de cada una de las situaciones de consolidación existentes dentro del Sector a desarrollar:

5.1.- Tratamiento de las fincas aportadas a la Reparcelación SIN EDIFICACIONES CONSOLIDADAS (ÁREA DE REPARTO AR-1).

RÉGIMEN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES APLICABLE:

Todos los propietarios de suelo urbanizable tienen el deber de completar la urbanización de los terrenos para que éstos adquieran la condición de solar, previa realización de las oportunas cesiones, equidistribución y contribución a la urbanización, deberes que se materializan en el proceso reparcelatorio a través del Programa de Actuación Integrada inherente.

Este derecho/deber de los propietarios de suelo urbanizable viene recogido expresamente tanto en la legislación urbanística valenciana (artículo 23 de la LUV), como en la legislación estatal de carácter básico (artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo). Preceptos que reproducimos a continuación:

Artículo 23 de la LUV. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

"La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:

a) Ceder gratuitamente y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento.

Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.

b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo. La administración actuante costeará la parte proporcional de las cargas de urbanización correspondiente al citado porcentaje, pudiendo aminorar su contribución en la cuantía que se determine al aprobar el oportuno Plan General. Las parcelas que por

este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán afectas al patrimonio público de suelo.

c) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.

d) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa”.

Artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

”1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a. Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

b. Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20% en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b del apartado primero del artículo 10.

c. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su

dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d. Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho”.

CRITERIO DE REPARTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y DE CARGAS DE URBANIZACIÓN:

De acuerdo con lo que dispone el **art. 170.1 b) de la LUV**, el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

El criterio legal es, por tanto, que se reparta el aprovechamiento urbanístico en función de la superficie libre de las fincas aportadas.

A cada propietario le corresponden los derechos resultantes de aplicar a su porcentaje de participación, la totalidad del valor de los derechos del Área de Reparto AR-1 y que se concreta en el valor del suelo privado adjudicable.

Fórmula:

$$V = \frac{P \times T}{100}$$

En la que;

V = Valor de los derechos de cada propietario.

P = Porcentaje de cada propietario en el ARP.

T = Total valor de los derechos del ámbito neto edificable del Área de Reparto AR-1.

Por otro lado, teniendo en cuenta la existencia de un excedente de aprovechamiento en el AR-1, correspondiente a los caminos de titularidad pública incluidos en el ámbito del área de reparto, se ha considerado, tras un estudio exhaustivo y después analizar las posibles soluciones al problema que se planteaba en las ASI-1, ASI-2 y ASI-3 (en las que, como consecuencia del alto grado de consolidación, se hacía imposible materialmente adjudicar derechos de aprovechamiento a todos los propietarios que, de origen, se incluían en las mismas), que la alternativa más beneficiosa, tanto para los propietarios afectados por las áreas semiconsolidadas, como los propietarios afectados por el área de reparto, adjudicar los derechos correspondientes a los propietarios afectados por las áreas semiconsolidadas que no pueden materializarse en las mismas, en el área de reparto del suelo urbanizable a cargo de dicho excedente de aprovechamiento.

Por otra parte, y en cuanto al reparto de cargas de urbanización, debemos tomar en consideración que en virtud de lo anterior, los propietarios provenientes de las áreas semiconsolidadas cuyos derechos se van a materializar en el área de reparto, deben sufragar las cargas de urbanización correspondientes a ésta, al objeto de no desvirtuar el principio de equidistribución de beneficios y cargas favoreciendo a unos en perjuicio de otros. En consecuencia, cada uno de los propietarios que tengan una parcela adjudicada en el AR-1 deberá abonar las cargas de urbanización de la actuación según el siguiente coeficiente:

Fórmula:

$$GI = \frac{P \times R}{100}$$

En la que;

GI= Cargas que corresponden a cada propietario.

P= Porcentaje de participación de cada propietario en la totalidad del suelo neto edificable.

R= Resultado total de los gastos de urbanización.

5.2.- Tratamiento de las fincas aportadas a la Reparcelación CON EDIFICACIONES CONSOLIDADAS (ÁREAS SEMICONSOLIDADAS INDUSTRIALES: ASI-1, ASI-2 Y ASI-3).

RÉGIMEN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES APLICABLE:

El suelo que se encuentran vinculado a la edificación tiene su tratamiento legal diferenciado en los **arts. 27 y ss de la LUV**, en relación con los **art. 234 y ss del ROGTU**.

Según se establece en el Plan Parcial aprobado, se ha considerado que la ejecución de la urbanización de todo el Área de reparto mediante una Actuación Integrada es más conveniente para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización a desarrollar. No obstante, es legalmente exigible el tratamiento de Actuación aislada para las parcelas urbanísticamente vinculadas a las edificaciones existentes en el ámbito y que resulten compatibles con la ordenación prevista.

En concreto, establece el **art.29 de la LUV**, determina en relación con el régimen aplicable a las edificaciones consolidadas,

"1. Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas.

Cuando así lo hagan deberán identificarse las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria. Se asignarán a la parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

Los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural para el sector se aplicarán al resto de la superficie de éste, excluyendo dichas parcelas consolidadas, las cuales tampoco se computarán al fijar los estándares de cesión exigibles\$."

En ese mismo sentido, **el artículo 244 del ROGTU** al desarrollar el artículo 29.1 de la LUV determina que "Cuando en un sector existan edificaciones consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que las desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano".

Este régimen jurídico previsto en la legislación autonómica debe ponerse en relación con lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta del **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo** "Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no

proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular."

Atendiendo al tratamiento legalmente establecido para estas áreas semiconsolidadas, a través del Plan parcial se describen tres Sub-unidades de ejecución dentro de la Unidad UE-1 (definidas como tres áreas de reparto independientes ASI-1, ASI-2 y ASI-3), que comprenden las edificaciones consolidadas así como el vial circundante que les confiere la condición de solar. En estos términos se manifiesta la Memoria justificativa del Plan Parcial aprobado;

"El Plan parcial fija una única Unidad de ejecución denominada UE-1, correspondiente a la delimitación que de los sectores AM3-PPB estableciera el Plan general, sin olvidar el ámbito viario de Red primaria interno adscrito al sector, que se cede y ejecuta con cargo al mismo –reserva viaria de Conselleria-.

Se trata de una Unidad de ejecución de suelo urbanizable de uso global industrial y/o terciario que se deriva al régimen de actuaciones integradas con la salvedad de las áreas de reparto uniparcelarias correspondientes a las construcciones existentes que resultan compatibles con los usos y la ordenación del nuevo sector y que se adscriben el régimen de actuaciones aisladas, en su caso, de conformidad con el régimen de áreas semiconsolidadas del Capítulo III de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre urbanística valenciana".

Como podemos comprobar, en aplicación del régimen de áreas semiconsolidadas establecido en el Capítulo III de la LUV, se definen a través del Plan parcial tres Sub-unidades de ejecución (denominadas ASI-1, ASI-2 y ASI-3) a las que resultan de aplicación los parámetros urbanísticos definidos en las correspondientes Fichas de gestión aplicables.

Concretamente, en la Ficha de gestión correspondiente a cada una de las Áreas de reparto ASI-1, ASI-2 y ASI-3 se establece que "estas actuaciones aisladas, se desarrollarán de forma simultánea a la actuación integrada".

Finalmente y en cuanto al derecho subjetivo que corresponde a estos propietarios, determina la Ficha de gestión que su derecho equivale al 100% del aprovechamiento objetivo por tratarse de un suelo consolidado por la edificación, con los derechos correspondientes a las actuaciones aisladas (propias de suelos urbanos), según se desprende del art. 29 de la LUV.

CRITERIO DE REPARTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y CARGAS DE URBANIZACIÓN: TRATAMIENTO DE LOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTO EN LAS ÁREAS SEMICONSOLIDADAS.

De acuerdo con lo que dispone el **art. 170.1 b) de la LUV**, el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

A los propietarios de fincas situadas en áreas semiconsolidadas y edificadas, se les debe adjudicar

el aprovechamiento y, correlativamente, la parcela de resultado que le sirva de soporte, que les corresponda en aplicación estricta de las previsiones del planeamiento y del programa.

La parte de edificación consolidada que, en su caso, exceda de la edificabilidad adjudicada, quedará en situación de fuera de ordenación.

Como consecuencia de lo anterior, debido el alto grado de consolidación existente en las ASI, es materialmente imposible adjudicar en las mismas todos los derechos de aprovechamiento a los propietarios que, de origen, se sitúan en las mismas, con lo que se priva a algunos de la obtención de una finca de resultado (dejándolos fuera del proceso urbanístico).

Para evitar lo anterior, y con el objeto de viabilizar el desarrollo urbanístico, se ha tenido en cuenta la existencia de un excedente de aprovechamiento, correspondiente a los caminos de titularidad pública incluidos en el ámbito del área de reparto y se ha considerado, tras un estudio exhaustivo y después analizar las posibles soluciones, que la alternativa más beneficiosa tanto para los propietarios afectados por las áreas semiconsolidadas como los propietarios afectados por el área de reparto, es adjudicar los derechos correspondientes a los propietarios afectados por las áreas semiconsolidadas que no pueden materializarse en las mismas, en el área de reparto del suelo urbanizable a cargo del excedente de aprovechamiento correspondiente a los caminos, de titularidad pública.

En consecuencia, los excesos de aprovechamiento que alguna edificación consolidada pueda tener respecto a la que le corresponda según la superficie de aportación inicial y se le adjudique en la reparcelación, no minorará en ningún caso la adjudicación de aprovechamiento del resto de propietarios incluidos en el área de reparto, sin que haya lugar, por tanto, a compensaciones por diferencias de adjudicación derivadas de esta causa.

Tomando en consideración estas particulares circunstancias, a los propietarios de terrenos ubicados en la ASI (que no sirvan de soporte a edificaciones consolidadas) le corresponden los derechos resultantes de aplicar a su porcentaje de participación, la totalidad del valor de los derechos del Área de Reparto, y que se concreta en el valor del suelo privado adjudicable.

Fórmula:

$$V = \frac{P \times T}{100}$$

En la que;

V = Valor de los derechos de cada propietario.

P = Porcentaje de cada propietario en el AR-1.

T = Total valor de los derechos del ámbito neto edificable del AR-1

Por otra parte, y en cuanto al reparto de cargas de urbanización, debemos tomar en consideración que los propietarios de parcelas de resultado incluidas en cada una de las ASI, únicamente deberán abonar las cargas de urbanización definidas a través de la Ficha de Gestión en cuanto a su área de reparto de suelo semiconsolidado en el que están incluidas.

Bajo ese criterio, cada propietario deberá abonar las cargas de urbanización de la actuación según el siguiente coeficiente:

Fórmula:

$$GI = \frac{P \times R}{100}$$

En la que;

GI = Cargas que corresponden a cada propietario.

P= Porcentaje de participación de cada propietario en la totalidad del suelo neto edificable

R= Resultado total de los gastos de urbanización

Por otro lado, dado que los propietarios de las edificaciones consolidadas ya ejecutaron, en su día, obras de urbanización que pudieran ser útiles para la actuación, en aplicación del **artículo 403 del ROGTU**, deberá analizarse las obras de urbanización existentes para comprobar si son compatibles y útiles para la actuación, y en caso afirmativo, deben ser valoradas con el objeto de compensar al propietario a cuyo cargo se ha ejecutado.

5.3.- Criterios de valoración del suelo y determinación de la compensación por imposibilidad de adjudicación de aprovechamiento subjetivo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 176.1 d) de la LUV, la memoria del Proyecto de Reparcelación deberá expresar y justificar los criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

Por otra parte, los artículos 31, 32 y 162.3 de la LUV disponen que para calcular el valor debemos acudir a las reglas de valoración de la legislación estatal.

En el presente supuesto el valor de las superficies aportadas al proceso reparcelatorio, se efectúa siguiendo **el criterio de valoración establecido en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones**, según la redacción dada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, de aplicación al presente supuesto en virtud de la Disposición transitoria tercera del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Concretamente, establece la **Disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008;**

"2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquella, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, sin han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las reglas a que se refiere el párrafo anterior serán de aplicación hasta el 31 de diciembre de 2011.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya."

Es importante aclarar que en el presente supuesto, el valor urbanístico del suelo de todo el Sector no se considera uniforme, ya que nos encontramos ante un área de reparto correspondiente al suelo urbanizable no consolidado (AR-1), y por otro lado, se delimitan tres Áreas de suelo urbano semiconsolidado (ASI-1, ASI-2 y ASI-3), con una edificabilidad distinta a la del área de reparto del suelo urbanizable. Esta es la razón por la cual se realiza una valoración diferenciada para cada una de las áreas, tomando en consideración las particulares circunstancias de consolidación de cada tipo de suelo.

5.3.1. Valoración en el Área Integrada no consolidada (AR-1).

Para realizar una adecuada valoración del suelo incluido en el Área de reparto del suelo urbanizable industrial denominado AR-1, debemos analizar en primer lugar la normativa que resulta de aplicación;

En aplicación del régimen transitorio previsto en el Texto refundido de la Ley del suelo 2/2008 de 20 de junio, en el presente supuesto resulta de aplicación el artículo 27 de la Ley 6/98 sobre el Suelo y Valoraciones, según la redacción dada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes, por tratarse de un suelo urbanizable delimitado a través del PGOU de Aldaia con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley del suelo 8/2007.

El texto del referido **Artículo 27 de la Ley 6/98**, tras la modificación operada a través de la Ley 10/2003 de 20 de mayo, queda redactado del siguiente modo:

"1. El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo 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 el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada."

El valor de repercusión se calcula según los parámetros establecidos en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

$$1.- Vv = 1,40 \times (Vr + Vc \times FL).$$

En la que:

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

VR = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

VC = Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria".

De la fórmula anteriormente citada ($Vv = 1,40 \times (Vr + Vc) \times FL$) obtenemos que el valor de repercusión es el siguiente:

$$Vr = (Vv / 1,4 \times 1) - Vc$$

$$Vr = (1.598,60 / 1,4 \times 1) - 800 = 341,86 \text{ €/m}^2.$$

Vv = Valor en venta 1.598,61 €/m² construido. Dicho valor se calcula según los valores actuales del mercado, en virtud de la estimación y estudio que por el propio equipo técnico redactor se ha efectuado del mercado inmobiliario, tomando como referencia los precios de las Inmobiliarias de la zona.

Vc = Valor de la construcción 800 €/m2 construido. Se calcula atendiendo a la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a las Normas del Real Decreto 1020/1993 **de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo**

Factor de localización = 1

Valor de repercusión = 341,86 €/m2t

El valor del techo neto edificable urbanizado es de 341,86 €/m2t.

Partiendo del valor del techo neto urbanizado, calculamos el valor del techo neto sin urbanizar, que es el precio de compensación por diferencias de adjudicación.

La formula es la siguiente:

Valor del techo neto urbanizado – repercusión del coste de urbanización por m2t = valor techo neto edificable sin urbanizar.

Repercusión del coste de urbanización por m2t = 151,95 m2t

Valor techo neto edificable sin urbanizar = 341,86 €/m2t – 151,95 €/ m2t= 189,91 €/m2t

El Valor techo neto edificable sin urbanizar = 189,91 €/m2t

El valor del suelo aportado bruto: 72,18 €/m2s.

Dicho valor se halla con la siguiente formula: Valor techo neto edificable sin urbanizar * aprovechamiento subjetivo. 189,91 €/m2t * 0.380043.

Determinación de la compensación por imposibilidad de adjudicación en metros cuadrados de techo.

Es de aplicación plena lo dispuesto en el **artículo 174.8 de la LUV**, "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 económicas".

De igual modo debemos tomar en consideración en el presente apartado, el contenido del artículo 162.3 de la LUV, en cuya virtud se establece que "los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen."

Por todo ello, y en base a los criterios de valoración establecidos en el anterior apartado, se ha establecido como precio de compensación la cantidad de **189,91 €/m2 de techo sin urbanizar**, a efectos de indemnizar económicamente tanto los defectos de adjudicación, como el derecho de aquellos propietarios que puedan manifestar su renuncia a la adjudicación.

5.3.2. Valoración de las Áreas Semiconsolidadas industriales (ASI-1, ASI-2 y ASI-3).

Tratamiento de los excesos de aprovechamiento en las áreas semiconsolidadas.

Para calcular el valor del suelo urbano en las Áreas semiconsolidadas, acudimos al contenido del **art. 28 de la Ley 6/98**, según la redacción dada por la Ley 10/2003 de 20 de mayo.

"1. El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.

3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias".

El valor de repercusión se calcula según los parámetros establecidos en la **Norma 16 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio**, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana:

"Norma 16. Modulación de los valores.

1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$Vv = 1,40 \times (VR + VC \times FL)$$

En la que:

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

VR = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

VC = Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria".

De la fórmula anteriormente citada ($Vv = 1,40 \times (Vr + Vc) \times FL$) obtenemos que el valor de repercusión es el siguiente:

$$Vr = (Vv / 1,4 \times 1) - Vc$$

$$Vr = (1.575'1758 / 1,4 \times 1) - 800 = 325'1256 \text{ €/m}^2\text{t.}$$

Vv = Valor en venta 1.575'1785 €/m² construido. Dicho valor se calcula según los valores actuales del mercado, en virtud de la estimación y estudio que por el propio equipo técnico redactor se ha efectuado del mercado inmobiliario, tomando como referencia los precios de las Inmobiliarias de la zona.

Vc = Valor de la construcción 800 €/m² construido. Se calcula atendiendo a la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a las Normas del Real Decreto 1020/1993 **de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo**

Factor de localización = 1

Valor de repercusión = 325'1256 €/m²t

ÁREA SEMICONSOLIDADA 1.

Techo neto edificable sin urbanizar.

El techo neto edificable sin urbanizar se calcula partiendo del valor del techo neto edificable urbanizado, en nuestro caso 325'1256 €/m²t, al que se le deducen los costes de urbanización, resultando del siguiente modo:

Valor del techo neto edificable urbanizado – coste urbanización = techo neto edificable sin urbanizar.

Coste de urbanización en m²t = 59,67 €/m²t.

Valor del Techo Neto Edificable Sin Urbanizar en m2t = 325'1256 € m2t - 59,67 €/m2t = 265'4556 €/m2t

Valor Suelo Bruto

El valor de suelo bruto se calcula partiendo del valor de techo edificable sin urbanizar multiplicado por el Índice de Edificabilidad Bruta:

Valor Suelo bruto= 265'4556* 0,72028434= 191,2035 €/m2s

ÁREA SEMICONSOLIDADA 2.

Techo neto edificable sin urbanizar.

El techo neto edificable sin urbanizar se calcula partiendo del valor del techo neto edificable urbanizado, en nuestro caso 325'1256 €/m2t, al que se le deducen los costes de urbanización establecidos en la proposición jurídico económica para este ámbito ASI-2, resultando del siguiente modo:

Valor del techo neto edificable urbanizado – coste urbanización = techo neto edificable sin urbanizar.

Coste de urbanización en m2t = 32,69 €/m2t.

Valor del Techo Neto Edificable Sin Urbanizar en m2t = 325'1256 € m2t – 32,69 €/m2t = 292'4356 €/m2t

Valor Suelo Bruto

El valor de suelo bruto se calcula partiendo del valor de techo edificable sin urbanizar multiplicado por el Índice de Edificabilidad Bruta:

Valor Suelo bruto= 292'4356* 0,77260831= 225'9382 €/m2s

ÁREA SEMICONSOLIDADA 3.

Techo neto edificable sin urbanizar

El techo neto edificable sin urbanizar se calcula partiendo del valor del techo neto edificable urbanizado, en nuestro caso 325'1256 €/m2t, al que se le deducen los costes de urbanización, resultando del siguiente modo:

Valor del techo neto edificable urbanizado – coste urbanización = techo neto edificable sin urbanizar.

Coste de urbanización en m^{2t} = 35,19 €/m^{2t}.

Valor del Techo Neto Edificable Sin Urbanizar en m^{2t} = 325'1256 €/m^{2t} - 35,19 €/m^{2t} = 289'9356 €/m^{2t}

Valor Suelo Bruto

El valor de suelo bruto se calcula partiendo del valor de techo edificable sin urbanizar multiplicado por el Índice de Edificabilidad Bruta:

Valor Suelo bruto= 289'9356* 0,76652293 = 222,2422€/m^{2s}

Determinación de la compensación por imposibilidad de adjudicación en metros cuadrados de techo.

Es de aplicación plena lo dispuesto en el artículo 174.8 de la LUV, 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 económicas”.

A efectos de compensar económicamente los derechos adjudicables se utilizará el valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar de las distintas áreas, que corresponde a:

Área semiconsolidada 1: 265,45 €/m^{2t}.

Área semiconsolidada 2: 292,4356 €/m^{2t}.

Área semiconsolidada 3: 289,9356 €/m^{2t}.

6.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS Y VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS INDEMNIZABLES.

6.1.- Generalidades.

Se incluyen como **cargas de urbanización** para que sean abonados por los propietarios, y de manera provisional hasta que se produzca la liquidación definitiva, las cargas que se definen en el artículo 168 de la LUV, que seguidamente transcribimos:

Artículo 168 LUV. Cargas de urbanización.

"1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 157, así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración Municipal.

No obstante, el urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, a cargo de las compañías que prestan el servicio, excepto la parte correspondiente a las conexiones propias de la actuación. Todo esto se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio. En todo caso, la puesta a disposición de instalaciones o canalizaciones de extensión de la red a favor de compañías suministradoras privadas como consecuencia de una actuación urbanística se sujetará al convenio que celebren con el urbanizador o con la administración actuante, donde se reflejen las condiciones de garantía de calidad, competitividad y libre concurrencia en la designación del cesionario de la red de distribución y fije la contraprestación que corresponda percibir de dichas compañías por los beneficios que así obtengan.

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

d) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación, que en ningún caso podrá superar el 10%, y sus gastos de gestión por ella.

e) Los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión.

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

a) La parte proporcional que le corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.

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.

c) Los gastos financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización previsto en el artículo 181.4.

3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación”.

6.2.- Relación provisional de cargas:

En cuanto a la relación de cargas de urbanización a repercutir a los propietarios a través de la Cuenta de liquidación provisional, debemos tomar en consideración el contenido del **Artículo 165.6 de la LUV**, tal y como también recoge el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Aldaia de fecha 29 de febrero de 2012, cuyo texto reproducimos a continuación;

"Derechos y garantías de los propietario

6. Cuando el precio con el que se adjudique el contrato al empresario constructor sea inferior al presupuesto en el programa y la baja supere un margen del 10 por ciento, se suspenderá el cobro a los propietarios de cuotas de urbanización en cuanto al exceso presupuestado, a reserva de liquidación definitiva. Si esta confirmara un coste real inferior al presupuestado en el programa, los propietarios que retribuyeron en terreno tendrán derecho a la devolución del exceso, en forma de compensación dineraria”.

En aplicación del mencionado precepto, se aporta a continuación la relación pormenorizada y provisional de cargas de urbanización aprobada en la licitación efectuada en su día:

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (AR-1)	
PEC	15.603.649,35 €
OBRA COMPLEMENTARIA	1.412.538,96 €
H. PROYECTOS	1.944.187,25 €
TOPOGRAFIA	90.148,95 €
NOTARIA Y REGISTRO	161.327,05 €
GASTOS DE GESTION	881.859,19 €
SUBTOTAL	20.093.710,75 €
BENEFICIO URBANIZADOR	2.009.371,08 €
CANON HIDRAULICO	781.509,55 €
SUMA	22.884.591,38 €
IVA (21%)	4.805.764,19 €
TOTAL	27.690.355,57 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-1)	
PEC	186.197,06 €
H. PROYECTOS	21.654,76 €
TOPOGRAFIA	7.161,14 €
NOTARIA Y REGISTRO	2.003,48 €
GASTOS DE GESTION	616,39 €
SUBTOTAL	217.632,83 €
BENEFICIO URBANIZADOR	21.763,28 €
SUMA	239.396,11 €
IVA (21%)	50.273,18 €
TOTAL	289.669,29 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-2)	
PEC	469.686,28 €
H. PROYECTOS	54.446,78 €
TOPOGRAFIA	11.131,84 €
NOTARIA Y REGISTRO	8.854,70 €
GASTOS DE GESTION	1.488,67 €
SUBTOTAL	545.608,27 €
BENEFICIO URBANIZADOR	54.560,83 €
SUMA	600.169,10 €
IVA (21%)	108.030,44 €
TOTAL	708.199,54 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-3)	
PEC	514.977,46 €
H. PROYECTOS	59.654,87 €
TOPOGRAFIA	10.391,76 €
NOTARIA Y REGISTRO	7.577,73 €
GASTOS DE GESTION	1.552,49 €
SUBTOTAL	594.154,31 €
BENEFICIO URBANIZADOR	59.415,43 €
SUMA	653.569,74 €
IVA (21%)	137.249,57 €
TOTAL	790.818,94 €

6.3.- Coeficiente de canje.

Tal y como recoge el Acuerdo de la junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Aldaia de fecha 29 de febrero de 2012, concretamente en su Fundamento jurídico segundo, punto primero, el coeficiente de canje establecido será el aprobado en la Proposición Jurídico-Económica que quedó fijado en 0,44626, sin perjuicio de ajustarlo a las mediciones topográficas definitivas.

En aplicación del acuerdo del Ayuntamiento, tomamos en consideración como único cambio los datos de superficie del ámbito, y se mantienen las cargas de urbanización provisionales y valor del suelo bruto aprobados en la proposición jurídico económica

De este modo, el coeficiente de canje ha variado sensiblemente, conforme se explica a continuación.

De conformidad con el **art 127.2. f) de la LUV**, el coeficiente de canje es la "*Parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución*", mientras que el **artículo 306 del ROGTU** que establece el cálculo del coeficiente de canje, a través de dos fórmulas matemáticas:

$$Ks = Cs/Vs + Cs$$

En la que;

Ks= Coeficiente de canje

Cs= Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

Vs= Valor del metro cuadrado de suelo de origen

$$Kt = Ct/(Vt + Ct)$$

En la que;

Kt= Coeficiente de canje

Ct= Costes de urbanización por metro cuadrado de techo.

Vt= Valor del metro cuadrado de techo.

De acuerdo con los cálculos obtenidos en los apartados anteriores, los anteriores conceptos tienen los valores siguientes;

Cs= 57,75 €/m2 suelo.

Vs= 72,18 €/m2 suelo.

Ct= 151,95 €/m2 techo.

Vt= 189,91 €/m2 techo.

- $K_s = 57,75 \text{ €} / (57,75 \text{ €} + 72,18 \text{ €}) = 0.4445$
- $K_t = 151,95 \text{ €} / (151,95 \text{ €} + 189,91 \text{ €}) = 0.4445$

Por tanto el coeficiente de canje debe fijarse en el 44,45%

6.4.- Edificaciones y gravámenes compatibles con el planeamiento.

Se declara expresamente que las nuevas fincas seguirán sujetas a los gravámenes o cargas que sean compatibles con el planeamiento, por cuanto, no es necesaria su extinción para poder llevar a cabo el desarrollo urbanístico.

6.5.- Criterios de valoración de los bienes y derechos indemnizables.

La totalidad de las cargas indemnizables que sean incompatibles con el planeamiento serán abonadas con cargo a la Cuenta de Liquidación Provisional. En esta se determinan las cantidades que corresponden a cada propietario en proporción a los derechos que ostente en el ámbito del presente Proyecto de Reparcelación.

Resulta de aplicación en este apartado lo dispuesto en el **art. 173 de la LUV,**

"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.

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 afecten a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real.

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

Este precepto se desarrolla a través del **art. 403 a 405 del ROGTU**, que a continuación reproducimos;

Artículo 403 del ROGTU. 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. Los beneficiarios 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”.

Artículo 404 del ROGTU. 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”.

Artículo 405 del ROGTU. 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”.

Finalmente, debemos hacer mención al contenido de los **artículos 31 y 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones**, por cuanto nos concretan los criterios sobre las valoraciones de obras edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos a seguir

(es de aplicación esta Ley y no el Texto refundido de la Ley del suelo, aprobada mediante Real Decreto legislativo 2/2008, según el régimen transitorio previsto en este último).

Art. 31 de la Ley 6/98: Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos.

"1.- Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

2.- El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

3.- Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa".

Art. 32 de la ley 6/98: Valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles:

"1.- La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación".

Estos criterios de valoración son los aplicados en el **DOCUMENTO Nº 4** que forma parte del presente Proyecto Reparcelatorio, en el que se hace una realización individualizada de las indemnizaciones que corresponden a cada una de las parcelas que se incluyen dentro del ámbito reparcelable.

7.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Las reglas de adjudicación de fincas vienen establecidas en el artículo **174 de la LUV y artículos 406 a 410 del ROGTU**, y se inspiran en los principios generales de la reparcelación establecidos en el artículo **170 de la LUV**;

"1.- Son principios inspiradores de la Reparcelación, los siguientes:

a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados.

B) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada 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 condomnio, 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 de lo que permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias".

Sobre la presente base legal se han aplicado los siguientes criterios de adjudicación:

Artículo 174. Criterios de adjudicación

"1. La retribución en especie al Urbanizador se ajustará a lo que los propietarios convengan con él, y en defecto de acuerdo regirá el coeficiente de canje aprobado en el Programa, conforme a la proposición jurídico-económica con él seleccionada en competencia. Los acuerdos o convenios con el Urbanizador en ningún caso podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

[...]

3. La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con 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. 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.

4. Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la Reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.

5. 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 criterios 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.

6. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. 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.

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.

9. 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 segregarse parte de ella para su adjudicación a tercero, si es solución adecuada para mantener el equilibrio económico de la actuación.

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”.

Este precepto se desarrolla a través de los **artículos 406 a 410 del ROGTU**, que a continuación reproducimos;

Artículo 406 del ROGTU. 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”.

Artículo 408 del ROGTU. Adjudicaciones en proindiviso y su extinción (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana).

“1. Las adjudicaciones en proindiviso y la extinción de los condominios regulada en el artículo 174.5 de la Ley Urbanística Valenciana se sujetarán a las siguientes reglas:

a) El Proyecto de Reparcelación podrá extinguir proindivisos 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 condueños de origen sólo cabe si su derecho individual alcanza para ello. En caso contrario, procede la adjudicación de un proindiviso o la compensación en dinero, en función del Aprovechamiento Subjetivo de los condóminos”.

Artículo 409 del ROGTU. Requerimientos para la extinción de condominios (en referencia al artículo 174.7 de la Ley Urbanística Valenciana).

“1. Durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, quienes resulten adjudicatarios en condominio podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el Proyecto por indemnizaciones en dinero.

2. El requerimiento deberá cursarse mediante Acta notarial o cualquier medio admitido en derecho que deje constancia de su recepción. El requirente habrá de ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en dinero, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario.

3. *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 habrá de producirse en el plazo de quince días desde la terminación de los diez días referidos en el apartado anterior, siendo condición de eficacia de los indicados requerimientos. A los efectos de acreditar tal circunstancia, se depositará ante el Ayuntamiento la garantía expedida en favor de quien deba recibir la compensación.*

4. *Suprimido.*

5. *Si dentro del plazo de exposición al público del Proyecto de Reparcelación alguno de condueños efectúa requerimiento con el fin de proceder a la extinción del condominio, éste deberá realizarse a todos ellos. En caso contrario el requerimiento se entenderá por no efectuado. En aquellos supuestos en los que el requerido opte por pagar, la oferta se considerará realizada a todos los condueños. Para los casos en que se ejerciten requerimientos o contestaciones recíprocas, se preferirá;*

a) *El remitido en fecha anterior.*

b) *Si ambos requerimientos se hubiesen remitido en la misma fecha, tendrá preferencia aquél que ofrezca mayor precio de adquisición.*

6. *Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado, se entenderá que acepta ser compensado en dinero.*

7. *Para que el Urbanizador pueda requerir al Ayuntamiento la compensación en dinero del Excedente de Aprovechamiento, será necesario que tal posibilidad esté establecida en las Bases reguladoras de la programación. A estos efectos, los requerimientos servirán para valorar el Excedente de Aprovechamiento y la cuantía de la compensación ofrecida en el requerimiento no podrá ser inferior a la prevista en la Proposición Jurídico-Económica”.*

Artículo 410 del ROGTU. Adjudicaciones de edificios no ajustados al planeamiento (en referencia al artículo 174.10 de la Ley Urbanística Valenciana)

“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. *Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan.*

2. *Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación. A estos efectos, 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.*

3. *Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística, firme en vía administrativa.*

4. *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. *Que ello proceda para mantener el equilibrio económico conforme a lo previsto en el capítulo III del Título I de la Ley Urbanística Valenciana para las Áreas Semiconsolidadas”.*

Por otro lado, el **artículo 401.3 del ROGTU** establece la procedencia de la indemnización económica sustitutoria de la adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en los siguientes supuestos:

a) *“Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.*

b) *Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.*

c) *Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15 por ciento de la parcela mínima edificable”.*

Respecto a las titularidades de propietarios desconocidos, una vez descontada la retribución en especie a favor del Urbanizador (incluidos los gastos variables y provisionales a los que se refiere el art. 126.j de la LUV, cuyo importe de conformidad con el presente texto refundido asciende a la cantidad de 890.781,34 €, lo que supone un incremento de 2,9532% puntos respecto al coeficiente de canje), se ha tenido como propietario al Ayuntamiento de Aldaia con carácter fiduciario adjudicándole las fincas de resultado denominadas AYT. FIDUC-1, localizada en la manzana IMD-6 y AYT. FIDUC -2, que se ubica en la manzana IMD-7, correspondiente a los derechos de los propietarios desconocidos.

Asimismo se dará traslado al Ministerio Fiscal de la incoación del expediente reparcelatorio para que pueda comparecer y alegar en él en defensa de los propietarios que figuran como desconocidos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 402.4 del ROGTU, para que pueda comparecer y alegar en él en defensa de los propietarios.

Se adjunta a continuación el cuadro de fincas de titularidad desconocida que existen en el ámbito de actuación y a las que se aplica el régimen jurídico expuesto anteriormente:

PROYECTO REPARCELACION SECTOR AM-3-PPB ALDAIA - VALENCIA

Nº FINCA APORTADA	TITULAR
6	DESCONOCIDO - Ayto. ALDAIA (Fiduciario)
26	DESCONOCIDO - Ayto. ALDAIA (Fiduciario)
30	DESCONOCIDO - Ayto. ALDAIA (Fiduciario)
32	DESCONOCIDO - Ayto. ALDAIA (Fiduciario)
42	DESCONOCIDO - Ayto. ALDAIA (Fiduciario)

8.- COEFICIENTES CORRECTORES DE LOCALIZACIÓN.

Establece el **artículo 174.3 de la LUV** que *"La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con 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. 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 corregirse 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"*.

En la presente reparcelación se ha intentado respetar en la medida de lo que ha sido técnicamente posible el principio de superposición y proximidad, de forma que solo en muy pocos casos, y por razones técnicas, no se ha podido cumplir con los citados principios.

No obstante lo anterior, las fincas adjudicadas a aquellas propiedades que no se han podido adjudicar próximas a la fincas de origen no tienen un valor diferente a la finca que se hubiera adjudicado en cumplimiento del citado principio, esto es, no existen diferencias apreciables en la finca que justifique la aplicación de coeficientes correctores, es más la adjudicación en otra manzana diferente a la que le hubiera correspondido por proximidad hace que la finca adjudicada tenga una forma más regular y, por tanto, más aprovechable y comercial, como se explica a continuación:

Es el caso de las fincas aportadas 10, 12-13 y 25, que recaen en parte en la manzana IMD-2 y pese a ello se les ha adjudicado en la manzana IMD-3. Ello tiene una explicación técnica muy sencilla, la manzana IMD-2 tiene forma trapezoidal y mucha profundidad, de forma que, si se hubiere adjudicado los derechos de estas fincas en la misma (en cumplimiento del principio de proximidad) las fincas de resultado tendrían una forma muy alargada, esto es, mucha profundidad y poca fachada. Sin embargo, adjudicándoles sus derechos en la manzana IMD-3 (manzana más rectangular y con menos profundidad), se ha logrado que las fincas de resultado correspondientes a estas fincas tengan una configuración más regular, con más fachada y menos profundidad que las que les hubiera correspondido en la manzana IMD-2.

En consecuencia, y en virtud de lo anteriormente justificado, no procede la aplicación de coeficientes correctores por localización o emplazamiento de parcelas resultantes.

DOCUMENTO Nº 2
RELACIÓN DE PROPIETARIOS

PARCELA APORTADA	PROPIETARIOS	DOMICILIO	CODIGO POSTAL	LOCALIDAD
1, 2, 3, 4	PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA, S.L. PROPERTY S.COM	Plaza Alqueria de la Culla nº 4, ofc. 406	46910	ALFAFAR
5	PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL PROPERTY S.COM	Plaza Alqueria de la Culla nº 4, ofc. 406	46910	ALFAFAR
6	RENTAS VALENCIANAS S.L.	C/SUECA Nº 34	46006	VALENCIA
7U, 92U, 93U, 96U, 97U	GRUPO INTEGRAL URBALDAIA SL			
7U, 100U, 101U, 102U, 103U, 104U, 105U	TABERMOR SL	AVDA. MIGUEL HERNANDEZ, Nº	46960	ALDAIA
101U, 102U	BANCO DE VALENCIA, S.A.	C/ PINTOR SOROLLA Nº 2-4	46002	VALENCIA
70, 140, 150, 160, 290, 78, 77, 79, 92U, 93U, 96U, 97U, 100U, 101U, 102U, 103U	SANTONJA E HIJOS SL	C/ NOU, 24	46120	ALBORAIA
101U, 102U	BANCO DE VALENCIA, S.A.	C/ PINTOR SOROLLA Nº 2-4	46002	VALENCIA
70, 140, 150, 160, 290, 93U, 96U, 97U, 100U, 101U, 102U, 103U, 104U, 105U	MATIAS SANFELIU PERIS	C/ DIPUTACIÓN, 8 - 1º	46120	ALBORAIA
101U, 102U	BANCO DE VALENCIA, S.A.	C/ PINTOR SOROLLA Nº 2-4	46002	VALENCIA
100U, 101U, 102U, 103U, 104U Y 105U	ESTRICTAMENTE SL	AVDA. ENRIC VALOR Nº 3	46100	BURJASSOT
101U, 102U	BANCO DE VALENCIA, S.A.	C/ PINTOR SOROLLA Nº 2-4	46002	VALENCIA
8, 11	DON MARCELIANO JIMENEZ PEREZ DOÑA EMMA ARGANDOÑA ESCRIBANO	C/ AUSIAS MARCH, 1	46940	MANISES
10	SACRAMENTO Y VICENTA PALES MORA	C/ ÁNGEL GUIMERÁ, 33-15	46008	VALENCIA
12, 13	MARIA NIEVES GIMENO ESTEVE	5	46183	L'ELIANA
17, 67, 72, 89, 90, 98U, 100U, 101U, 102U, 103U, 104U	IMPALDA SL	C/ SANT ANTONI, 7	46960	ALDAIA
101U, 102U	BANCO DE VALENCIA, S.A.	C/ PINTOR SOROLLA Nº 2-4		
18U, 19U	BERNARDO ALONSO CONTRERAS (HEREDEROS DE MANUELA CONTRERAS Y BERNARDO ALONSO)	C/ JESÚS Nº 35 PTA 15	46007	VALENCIA
18U, 19U	MANUEL ALONSO CONTRERAS (HEREDEROS DE MANUELA CONTRERAS Y BERNARDO ALONSO)	C/VILLAR DEL ARZOBISPO, 5	46183	L'ELIANA
20, 49	JOSE MARIA FERRANDIS FOLGADO - MARIA FRANCISCA ZARAGOZA LLACER	C/ PABLO IGLESIAS Nº 23	46960	ALDAIA
21, 22, 23A, 23B	BATIMO SL	C/ LEPANTO, 4	46930	QUART DE POBLET
24	VALMAN INMUEBLES SA	C/ JOAQUIN COSTA, 29-2	46005	VALENCIA
24	BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A	C/ MANTAS, Nº 7	46001	VALENCIA
25U	DON LEOPOLDO MORA ENGUIDANOS	C/ COLON, 4	46940	MANISES
25U	DONA CONSUELO MORA ENGUIDANOS	DR. ZAMENHOF Nº 5	46008	VALENCIA
25U	DOÑA MICAELA MORA ENGUIDANOS	C/COLON, 4	46940	MANISES
26	DESCONOCIDO	C/PICANYA 23	46960	ALDAIA
27, 41	PRADOS AZULES SA	C/ CONDE ALTEA, 2-1-2	46005	VALENCIA
28, 85	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DE QUART SL	C/ JOAN XXIII Nº 4 BAJO	46930	QUART DE POBLET
30	LUCIO GALLEGO HUERTA	C/CEMENTARIO	46163	MARINES
32	FELIX MOLLA TORRO	PLAZA LA LLOMA	46930	QUART DE POBLET
33	VICTORTIANO-FRANCISCO FERRANDIZ MEDINA	C/ 603, 12	46980	PATERNA
34	AGAR SL	C/ OCTAVIO VICENT ESCULTOR Nº 3 ESC. 5 PTA 2	46960	ALDAIA
35	JOSE FOLGADO MAS	PLZA. CONSTITUCIÓN, 14	46960	ALDAIA
39	PATRIMONIAL ROSOR SL	C/ MARTINEZ ALOY, 5B	46007	VALENCIA
36U, 38U, 40U, 106U	INMACULADA VILARRASA ARLANDIS	GRAL. PALANCA Nº 3	46003	VALENCIA
36U, 38U, 40U, 106U	JORGE VILARRASA ARLANDIS	GRAL. PALANCA Nº 3	46003	VALENCIA
36U, 38U, 40U, 106U	JUAN VILARRASA ARLANDIS	GRAL. PALANCA Nº 3	46003	VALENCIA
36U, 38U, 40U, 106U	VENTURA VILARRASA ARLANDIS	GRAL. PALANCA Nº 3	46003	VALENCIA
36U, 38U, 40U, 106U	CONCEPCION ARLANDIS CABEDO	C/ GENERAL PALANCA, 3	46003	VALENCIA
36U, 38U, 40U, 106U	LUIS JUAN VILARRASA ANDRES	AVD. REGNE DE VALENCIA, 16-9	46005	VALENCIA
36U, 38U, 40U, 106U	AMPARO NURIA VILARRASA ANDRES	AVD. REGNE DE VALENCIA, 16-9	46005	VALENCIA
36U, 38U, 40U, 106U	MILAGROS ANDRES RICART	AVD. REGNE DE VALENCIA, 16-9	46005	VALENCIA
42	DESCONOCIDO			
45, 142, 144U, 148, 149	GUILLERMO BUENO RENOVELL	C/RAFAEL REDONDO, 7	46370	CHIVA
148	CAIXA D'ESTALVIS I PENSIIONS DE BARCELONA	AVDA. DIAGONAL, Nº 621-629	8028	BARCELONA
50	MARIA JOSE BLAY FLORES	C/ MAYOR, 22	46960	ALDAIA
53U	MARIA FERRER CAMP	C/ ALBACETE, 14-5-25	46007	VALENCIA
53U	ELISEO ALFREDO CORTINA BERNAT	PASEO DE LA ALAMEDA, 54 5º 1º	46023	VALENCIA
53U	DI CORTINA BUSINESS, S.L.	ENTD. ESCALES, LES 13 HORTA DE VALENCIA	46012	VALENCIA

55,56	JUAN CARLOS ALARTE GORBE	C/ANTONIO MACHADO 9-15	46970	ALAUQUAS
57,86	BENITA LIZCANO GARCIA-FERNANDO GARCIA CASAS	C/ EMILIO LLUCH, 1-9	46014	VALENCIA
58	SANTOS ALARTE LUJAN - MARIA GORBE FLORES	C/ ANTONIO MACHADO, 19-15A	46970	ALAUQUAS
59U	ANTONIO NAVARRO VALERO -	RCÓN. ADEMUZ, 3	46018	VALENCIA
59U,60	REMEDIOS BELENGUER MARCH	RCÓN. ADEMUZ, 3	46018	VALENCIA
61U	AGUSTIN GIMENO ALFONSO -	C/ SAN ANTONIO Nº 47 PTA 1	46960	ALDAIA
61U	DESAMPARADOS GIMENO ALFONSO	C/ SAN ANTONIO Nº 47 PTA 1	46960	ALDAIA
62	CONSTRUCCIONES REFORMAS NICOL SL	PZA. CONCORDIA, 9 BAJO	46950	XIRIVELLA
62	CAJA RURAL DE TORRENT	AVDA. AL VEDAT Nº 3	46900	TORRENT
63	TEODORO GIMENEZ PEREZ Y FRANCISCA MARTINEZ ESCRIBANO	C/ BARON DE CARCER, 25-1ª	46930	QUART DE POBLET
64	ALTERNATIVA COMERCIAL FARMACEUTICA SA	CRTA ALDAIA NACIONAL III KM 01,	46960	ALDAIA
54,65	DIEGO GARRIDO VILLA - VICENTA ARENAS ARENAS	PLZA. PAÍS VALENCIANO, 3	46960	ALDAIA
52U,66U	CONCEPCION TABERNER NAVARRO	PLZA. CONSTITUCIÓN, 15-2	46960	ALDAIA
52U,66U	LLUNA TABERNER SL	PLZA. CONSTITUCIÓN 15-2	46960	ALDAIA
80	ROSA ANDRES TABERNER	PLAÇA DELS OLLERS, 9-1-1ª	46970	ALAUQUAS
81U	ALFREDO PERALES MARIN	C/ PRINCIPAL, 24 - 3ª	46960	ALDAIA
81U	MARIA ASUNCION PERALES MARIN	C/ JERONIMO, 34-11ª	46007	VALENCIA
81U	MARIA TERESA PERALES MARIN	C/ GABRIEL MIRO, 57- ESC. A 14ª A	46008	VALENCIA
81U	RAFAEL PERALES MARIN	C/ SANT LLUIS Nº 16-1-01-02	46960	ALDAIA
81U	RAFAEL PERALES MARIN	C/ DISSABTE	46960	ALDAIA
82U a y b	CARMEN RENUAU CORTES	C/ Perdiu, 28	46184	SAN ANTONIO DE BENAGEBER
82U a y b,83	CORTES Y PEÑARROCHA S.L.	C/ PILARET, Nº 38	46940	MANISES
84,75,151	RAF IBERICA SA	CAMI DE LA LLOMA Nº 35	46960	ALDAIA
43U,91	FLEXADUR SL	BARRIO SAN VICENTE, 29	46016	VALENCIA
43U	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA,S.A.	PINTOR SOROLLA Nº 1	46002	VALENCIA
91	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA,S.A.	PINTOR SOROLLA Nº 1	46002	VALENCIA
92U,93U,96U,97U	DURITIA BANY SL	C/ MAYOR Nº 43	46960	ALDAIA
94	CLAUDIO DE PARTEARROYO GALLEN (CLAUDIO JESUS DE PARTEARROYO DE DIOS)	C/ GARRIGUES Nº 8, 1º	46001	VALENCIA
43U,95	SOLKADUR SL	C/ RIBERA, 6-4	46002	VALENCIA
43U,95	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA,S.A.	PINTOR SOROLLA Nº 1	46002	VALENCIA
98U	WINDPROOF SL	C/ NICOLAS COPERNICO Nº 8 (PQ. TECNOLÓGICO PATERNA)	46980	PATERNA
99	MARIA DOLORES MAS GUILLEN - ELVIRA MAS ZURITA	C/ CONSOLAT DE MAR, 1-7	46006	VALENCIA
107U	MARIA ASUNCION FOLGADO CARRATALA	PZA. MAYOR, 7	46900	TORRENT
107U	AURELIO FOLGADO CARRATALA	PZA. MAYOR, 7	46900	TORRENT
107U	MARIA PILAR FOLGADO CARRATALA	PZA. MAYOR, 7	46900	TORRENT
107U	CARLOS FOLGADO CARRATALA	PZA. MAYOR, 7	46900	TORRENT
124,125,126,127,128,129(A,B,C,D)U,131,134(A,70,129(A,B,C,D)U,130(A,B),132,133	MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL BARRIO DEL CRISTO ALDAIA-QUART	C/ PINTOR SEGRELLES S/N	46960	ALDAIA
	AYUNTAMIENTO DE ALDAIA	PL. CONSTITUCIÓN, 10	46960	ALDAIA
153- 1-7	BERNARDO DEMENTOL CHECA	C/ NAVARRA Nº 9, BAJO DRCHA	46008	VALENCIA
153-2	PLACERES ESPINA LEIRO	C/ Sur nº 3	46960	ALDAIA
153-3	SUSANA VIVES MAS	C/ Sur nº 3	46960	ALDAIA
	VICENTE MÁS BARRIOS	C/ACTOR MORA 15, 4ª	46009	VALENCIA
153-4	JOSE MARTINEZ SIMO	C/ Sur nº 5	46960	ALDAIA
153-5	MARIA MORA GARCÍA	C/ Sur nº 9	46960	ALDAIA
153-6	MARÍA PILAR MORENO VALENZUELA	PLAZA COLONIA ESPAÑOLA DE M	46014	VALENCIA
108U	MARIA MAGDALENA MARTINEZ FERRANDIS	C/ DE LAS ERAS, 6 BAJO	46960	ALDAIA
108U	DESAMPARADOS NIEVES MARTINEZ FERRANDIS	C/ DE LAS ERAS,8 BAJO	46960	ALDAIA
108U	JAVIER ROIG CAMP	AVDA. REYES CATÓLICOS Nº 1 P	46960	ALDAIA
109	ADOLFO VIDAL MERAYO - ELENA LOPEZ GIRON	C/ SALVADOR GUINOT, 8-7	46017	VALENCIA
110U,111U,112U	RAMONA SOLAZ ESTEBAN	AV. PAÍS VALENCIA, 6-1	46970	ALAUQUAS
110U,111U,112U	SALVADOR SOLAZ ESTEBAN	C/LOPE DE VEGA, 20-16	46960	ALDAIA
110U,111U,112U	CONSUELO SOLAZ ESTEBAN	C/LOPE DE VEGA, 20-11	46960	ALDAIA
110U,111U,112U	JOSE SOLAZ ESTEBAN	C/ CERVANTES, 30	46960	ALDAIA
110U,111U,112U	FRANCISCO SOLAZ ESTEBAN	C/ CERVANTES 26-6	46960	ALDAIA
110U,111U,112U	ANTONIO SOLAZ ESTEBAN	C/ CERVANTES 26-7	46960	ALDAIA
113U	PASCUAL LUIS MARTINEZ MORA	C/ MIGUEL HERNANDEZ Nº 9	46960	ALDAIA
113U	RAFAEL MARTINEZ MORA	C/ MIGUEL HERNANDEZ Nº 9	46960	ALDAIA
113U	PASYRA ARRENDATARIOS CB	C/ MIGUEL HERNANDEZ Nº 9	46960	ALDAIA
114	JOSE MARIA ANDRES FERRANDIS JULIO OLIVER VERDEJO -	C/GUILLEM DE CASTRO, 8	46001	VALENCIA
115	CONCEPCION MORA ANDREU	C/ VERGE DEL REMEI, 51	46960	ALDAIA
115	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA,S.A.	PINTOR SOROLLA Nº 1	46002	VALENCIA
116	JOSEFINA MORET LIS	C/PALLETER, 10-19	46970	ALAUQUAS
117U	REMEDIOS TARREGA SERENA	C/ IGLESIA, 41	46960	ALDAIA
117U	ENCARNACION FOLGADO TARREGA	C/MAYOR Nº 102	46960	ALDAIA

117U	VICENTE FOLGADO TARREGA	C/ MAYOR Nº 102	46960	ALDAIA
117U	MARIA DEL PILAR FOLGADO TARREGA	G.V. MARQUES DEL TURIA, Nº 7	46005	VALENCIA
37U	JOSE ROMERO PUCHADES - CARMEN SORLI BALLESTER	C/ PINTOR SEGRELLES, 1	46007	VALENCIA
37U	MIGUEL CASADO GARCIA	G.V. MARQUES DEL TURIA, Nº 7	46005	VALENCIA
37U	MARIA DEL CARMEN GARCIA OLMOS	C/ BACHILLER Nº 15	46010	VALENCIA
136U	VICENTE CRUZ PASCUAL - PIEDAD GARCIA- PLATA MILLA	Gran Via Marques del Turia, 41	46005	VALENCIA
152	CARLOS DE LA CRUZ PASCUAL- AMPARO MACHIRANT MOMPO	C/ GENERAL SAN MARTIN Nº 24-5º-8º	46005	VALENCIA
31U	ARTE MOBILIA SL	C/ PUJADETA SEL SORD, 72	46960	ALDAIA
31U	DON ANTONIO SANZ ASINS	C/ PUJADETA SEL SORD, 72	46960	ALDAIA
31	BANCO ESPAÑOL DE CREDITO,S.A.	C/MANTAS Nº 7	46001	VALENCIA
44	IV PLANTA GI SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	AVDA. DANIEL COMBONI, 1 1ª	46113	MONCADA
44	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA,S.A.	PINTOR SOROLLA Nº 1	46007	VALENCIA
46,48	MARIA ANGELES MORENO MIQUEL	GREGORI MAYANS, 10	46901	MONTE VEDAT
47	CAYETANO FERRANDIS TABERNER	APDO. CORREOS, T3 46960 ALDAIA	46960	ALDAIA
71	GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE ECONOMIA	C/ PALAU Nº 12	46009	VALENCIA
137	PATRIMONIAL REQUEMI S.L.	C/ PUJADETA DEL SORD, 60	46960	ALDAIA
137	CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA	AVDA. DIAGONAL, Nº 621-629	8028	BARCELONA
138,144U	ANTONIO GUTIERREZ CALBRIA Y MARGARITA HERRANDO MARIEL	C/ PRIMER DE MAIG, 52-26	46960	ALDAIA
139,144U	JOSE ALFREDO SOLER CASTELLO Y JOSEFINA PLANELLS GARCES	C/ Pujadeta del Sord, 64	46960	ALDAIA
140,144U	JUSTO GIL MELLINAS Y MATILDE BLANCH GOMAR,	C/ MENDIZÁBAL, 26	46100	BURJASSOT
140U,144U	ANGELA RAMOS SAINZ			
141,144U	JORRAQUE S.L.	C/ BURRIANA, 33-3-3	46005	VALENCIA
143	HIDROELECTRICA ESPAÑOLA	C/ MENORCA Nº 19	46023	VALENCIA
144U	ANGEL MIGUEL MARTÍ MEDINA Y ANGELA FORMENT JORDAN	C/ ELS BENLLIURE Nº 46	46970	ALAUQUAS
144U	SALVADOR FORMENT BOSCA Y AMPARO FERRER JORDAN	C/ ELS BENLLIURE Nº 46	46970	ALAUQUAS
144U	VICENTE FORMENT BOSCA Y ELVIRA CLIMENT TEJIDO	C/ ELS BENLLIURE Nº 46	46970	ALAUQUAS
144U	RICARDO ARNAL FERRER	C/ ELS BENLLIURE Nº 46	46970	ALAUQUAS
145,144U	JOSE Mª MARTINEZ LOPEZ Y AMPARO MONASOR VERDEJO	AVDA. BUENOS AIRES, PARC. 378	46370	CHIVA
145	CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA	PINTOR SOROLLA Nº 15	46007	VALENCIA
146U,144U	MATILDO GONZALEZ SERRANO Y AMALIA SEPULVEDA MONREAL	C/ PUJADETA DEL SORD, 56	46960	ALDAIA
144U,146U	EMILIANO GONZALEZ SERRANO Y PILAR SEPULVEDA MONREAL	EMILIANO NAVARRO CABANES, 4	46018	VALENCIA
144U,147U	GINES GARCIA GARRO Y MªJESUS VALLADOLID MUÑOZ	PZA. HUERTO SAN JOSE, 10-BIS	46970	ALAUQUAS
144U,147U	FRANCISCO MARTINEZ BERDELL	PZA. HUERTO SAN JOSE, 10-BIS	46970	ALAUQUAS
144U,147U	DAVID MARTINEZ CARRIÓN	PZA. HUERTO SAN JOSE, 10-BIS	46970	ALAUQUAS
144U,147U	FRANCISCO JAVIER MARTINEZ CARRIÓN	PZA. HUERTO SAN JOSE, 10-BIS	46970	ALAUQUAS
144U,147U	SANDRA MARTINEZ CARRIÓN	PZA. HUERTO SAN JOSE, 10-BIS	46970	ALAUQUAS
147U	CAJA POPULAR-CAIXA POPULAR, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITOV.	C/ INGENIERO JOAQUIN BENLLOCH Nº 29	46006	VALENCIA
150	VICENTE ALOS MORET	C/PALLETER, 10-19	46970	ALAUQUAS
68U	NESTOR MAS GONZALEZ	C/ IGLESIAS Nº 54	46960	ALDAIA
68U	MANUEL MAS GONZALEZ	Dº	46960	ALDAIA
68U	SALOME MAS PUIG	C/ SILLA Nº 65	46970	ALAUQUAS
68U	MARIA ANGELES MAS PUIG	C/ SILLA Nº 65	46970	ALAUQUAS
68U	ANGELES PUIG ROMERO	C/ FEDERICO GARCIA LORCA Nº 4	46960	ALDAIA
69	REFRACTARIOS ALDAYENSES SL	POL. IND. LA LLOMA C/ OVIDI MONTLLOR, Nº 37	46960	ALDAIA
69	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA,S.A.	C/ PINTOR SOROLLA Nº 1	46007	VALENCIA
69	BANCO SABADELL	C/ COLON Nº 76	46004	VALENCIA
73	CARMEN NAVARRO FERRANDIS	C/ MAYOR, 16	46960	ALDAIA
74U,76U	VICENTE TABERNER NAVARRO - FRANCISCA JOSEFA PEIRO MARTINEZ	C/ SAN ROQUE Nº 3	46960	ALDAIA
74U,76U	JOSE MARIA TABERNER NAVARRO- AGUSTINA LOPEZ MONTOYA	C/ SAN ROQUE Nº 1	46960	ALDAIA
87U	ROSA SANCHIS GARCIA	C/ SANT ROC, 12-1-2	46960	ALDAIA
88,87U	JUAN TOMAS TABERNER	C/ SANT ROC, 12-1-2	46960	ALDAIA
	MINISTERIO FISCAL	AVDA EL SALER Nº 13	46013	VALENCIA

DOCUMENTO nº 3
FINCAS APORTADAS

Este documento se adjunta por su volumen en documento aparte.

DOCUMENTO nº 4
FINCAS RESULTANTES

Este documento se adjunta por su volumen en documento aparte.

DOCUMENTO nº 5
RELACIÓN INDIVIDUALIZADA
DE INDEMNIZACIONES

**VALORACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O
PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE Ó DESTRUIRSE POR EJECUCIÓN DEL PLAN**

ÍNDICE

1. Bases legales y justificación.
2. Obras e instalaciones que se extinguen o destruyen con la ejecución del Plan.
3. Plantaciones que se extinguen o destruyen con la ejecución del Plan.
4. Normas de Valoración.
 - 4.1. Valoración de las obras e instalaciones, cuantía de la indemnización.
 - 4.2. Valoración de las plantaciones, cuantía de la indemnización.
5. Resumen final.

1.- BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN.

En la presente valoración de derechos, edificaciones y/o construcciones que deban extinguirse por su inadecuación al la planificación prevista, de conformidad con la Ley Urbanística Valenciana (artículo 173) referente a los criterios de aplicación, lo serán las normas del Título I de la LUV, que en su art 31 se remite a la legislación estatal. La Ley Estatal, Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (artículos 21 a 28), que a su vez se remite a la ley de Expropiación Forzosa (artículos 36 a 47) y su Reglamento (artículos 39 a 47) para ciertas valoraciones.

Según lo establecido en la mencionada legislación, a efectos de valoración de dichos elementos incompatibles con la ejecución del plan, se valorarán conforme a los criterios de la legislación vigente en la materia y en la de expropiación forzosa, con el pago de su importe a los titulares afectados con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de Indemnización.

2.- OBRAS E INSTALACIONES QUE SE EXTINGUEN O DESTRUYEN CON LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

Finca aportada 108

Nave almacén oficinas con una superficie de 457.9 m², además de Construcción en porchada de nave, con una superficie de 150,10 m² con una antigüedad del conjunto entre 50 y 54 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente del 50% por ser edificio industrial.



Finca aportada 109

Nave almacén con una superficie de 450 m².

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente del 50 % por ser edificio industrial.



En la finca aportada 110

Masía con una superficie de 279,50 m², y una antigüedad estimada de 50-54 años. Se desarrolla en dos plantas.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia.

Construcción en porchada de masía, con una superficie de 214 m² con una antigüedad de entre 50 y 54 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia.



En la finca aportada 115

Vivienda de 360 m² desarrollada en dos plantas, con una antigüedad de entre 15 y 19 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,

Porchada anexa a vivienda, con una antigüedad de entre 15 y 19 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia.

Acequia de riego con una longitud de 50 m.



En la finca aportada 54

Construcción en porchada, con una superficie de 150 m² con una antigüedad de entre 50 y 54 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por no ser anexa a ninguna vivienda.

Cerramiento perimetral con una longitud de 72,00 ml. con malla de acero galvanizado sobre postes.



En la finca aportada 136

Construcción de nave industrial para almacenamiento y distribución, con una superficie de 335,50 m² con una antigüedad de entre 50 y 54 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial.

Muro perimetral, con una longitud de 5,00 ml. realizado con bloque de hormigón.



En la finca aportada 152

Construcción de nave industrial para almacenamiento y distribución, con una superficie de 363,80 m² con una antigüedad de entre 50 y 54 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial.

Edificación auxiliar para oficinas con una superficie de 64 m² con una antigüedad de entre 50 y 54 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia.

Muro perimetral, con una longitud de 5,00 ml. realizado con bloque de hormigón.



Finca aportada 31

Construcción de nave industrial para fabricación en una planta, con una superficie de 379,50 m² con una antigüedad de entre 35 y 39 años.

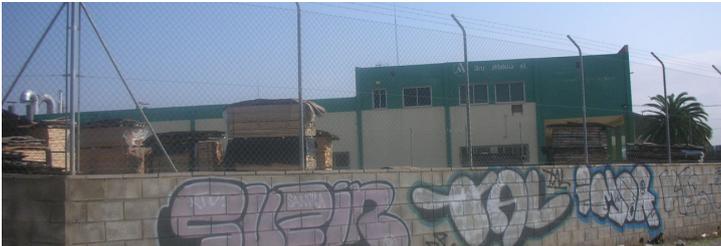
Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial.

Construcción de nave industrial para almacenamiento en una planta, con una superficie de 379,50 m² con una antigüedad de entre 35 y 39 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial

Centro de transformación. Se valora según indicaciones de la compañía suministradora.

Muro perimetral, con una longitud de 87,70 ml. realizado con bloque de hormigón.



Finca aportada 151

Construcción de nave industrial para fabricación en una planta, con una superficie de 242,30 m² con una antigüedad de entre 25 y 29 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial.

Construcción de nave industrial para almacenamiento en una planta, con una superficie de 242,30 m² con una antigüedad de entre 25 y 29 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial

Caseta de vigilancia con una superficie de 150 m² con una antigüedad de entre 25 y 29 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial.

Centro de transformación. Se valora según indicaciones de la compañía suministradora



En la finca aportada 153 A

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 128 m², y una antigüedad estimada de 55-59 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,



En la finca aportada 153 B

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 105 m², y una antigüedad estimada de 55-59 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,



En la finca aportada 153 C

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 196 m², y una antigüedad estimada de 40-44 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,



En la finca aportada 153 D

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 98 m², y una antigüedad estimada de 40-44 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,



En la finca aportada 153 E

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 133 m², y una antigüedad estimada de 40-44 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,



En la finca aportada 153 F

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 98 m², y una antigüedad estimada de 40-44 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,



En la finca aportada 116

Acequia de riego con una longitud de 35 m



En la finca aportada 114

Acequia de riego con una longitud de 62 m

En la finca aportada 113

Acequia de riego con una longitud de 68 m



En la finca aportada 29

Acequia de riego con una longitud de 121 m

En la finca aportada 23

Acequia de riego con una longitud de 40 m

En la finca aportada 7

Acequia de riego con una longitud de 230 m

En la finca aportada 14

Acequia de riego con una longitud de 68 m

En la finca aportada 81

Acequia de riego con una longitud de 76 m

En la finca aportada 40

Acequia de riego con una longitud de 272 m

En la finca aportada 75

Acequia de riego con una longitud de 70 m

En la finca aportada 106

Acequia de riego con una longitud de 193 m

La valoración de todas las acequias se ha efectuado a un precio de 100 € ml

En las fincas aportadas 1/2/3/3/4/5

Acequia de riego con una longitud de 200 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 100 € ml.

Muro de contención con una longitud de 141 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

En la finca aportada 35

Acequia de riego con una longitud de 424 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 100 € ml.

Muro de contención con una longitud de 332,40 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

En las fincas aportadas 43

Acequia de riego con una longitud de 26 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 100 € ml.

Muro de contención con una longitud de 26 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

En las fincas aportadas 44

Acequia de riego con una longitud de 28 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 100 € ml.

Muro de contención con una longitud de 28 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

En las fincas aportadas 101/102/103/104/105

Acequia de riego con una longitud de 185 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 100 € ml.

Cerramiento con una longitud de 512 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 130,60 € ml



En las fincas aportadas 92/93

Acequia de riego con una longitud de 171 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 100 € ml.

Muro de contención con una longitud de 53,60 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

En la finca aportada 80

Acequia de riego con una longitud de 63 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 100 € ml.

Muro de contención con una longitud de 23,50 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

En la finca aportada 46

Cerramiento con una longitud de 128 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 130,60 € ml

En la finca aportada 88

Edificación de chapa, destinada a cobertizo, a base de estructura metálica ligera y cubrición de chapa, la indemnización incluye el desmontaje y retirada de la misma.

Su valoración se ha efectuado a un precio de 30 €/m² sobre una superficie de 58,50 m².

En la finca aportada 63

Vallado de muro de bloque.

Su valoración se ha efectuado a un precio de 67,03 €/ml sobre una longitud de 187,80 ml.

3.- PLANTACIONES QUE SE EXTINGUEN O DESTRUYEN CON LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

Las plantaciones existentes no tenidos en cuenta en la valoración del suelo inicial, cuya extinción o eliminación sea necesaria para llevar a cabo la urbanización, son los existentes en las parcelas aportadas que se indican en el cuadro siguiente, cuya descripción aparece ya reflejada en las fichas individuales de las fincas aportadas al presente Proyecto de Reparcelación.

En la presente Unidad reparcelable será objeto de indemnización, todas aquellas plantaciones en producción que deban extinguirse por ejecución del planeamiento.

En la presente Unidad, existen naranjos en estado de abandono, en la finca aportada 20699 y unos olivos y un naranjo, también en estado de abandono en la finca aportada 1947. Por tanto, éstos van a ser los únicos elementos objeto de indemnización.

En el cuadro siguiente se relacionan estos datos, que deberán extinguirse con la ejecución del planeamiento.

Finca Aportada	Plantaciones y Arbolado	Unidad	Estado de conservación
109	Olivos	26 uds.	Bueno
109	Naranjos	1 ud	Bueno

Finca aportada 109



4.- NORMAS DE VALORACIÓN.

4.1.- VALORACIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES. CUANTÍA DE LA INDEMNIZACIÓN.

Para la valoración de las obras e instalaciones se deberá conocer:

- La descripción.
- Mediciones.
- Sistema constructivo.
- Calidad constructiva.
- Año de construcción y reformas.
- Estado de conservación.

Por lo que según el sistema de valoración a emplear, establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el artículo 23.1b), "Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley, las edificaciones, construcciones e instalaciones se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad".

Para calcular el valor de las construcciones, se utiliza el valor de reposición, teniendo en cuenta el uso, calidad y depreciación en función de la antigüedad, estado de conservación y carácter histórico N artístico y demás circunstancias contempladas en la norma 14 NTV La aplicación de esa normativa requiere la asignación de un módulo de valoración de la construcción (MBC) definido en un área económica homogénea.

Una vez obtenido el Módulo Básico de la Construcción, la Norma 11 establece que el valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el MBC, aplicándole el coeficiente del Cuadro de Coeficiente de Valor de las Construcciones, definido en el Anexo en la Norma 20, y aplicándole los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la Norma 13 (antigüedad, conservación).

Realizada una estimación del coste de reposición de las naves, resulta:

Finca aportada 108

Nave almacén oficinas con una superficie de 457.9 m².

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente del 50 % por ser edificio industrial.

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3)	600,00 €/m ²
Reducción por nave industrial	50%

NORMA 20 NTV

USO	2 Industrial
CLASE	2.1 Naves de fabricación y almacenamiento
MODALIDAD	2.1.3 Almacenamiento
CATEGORIA	5
COEFICIENTE	0,45

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 50-54 años	0,49
Estado conservación (Ci) Deficiente	0,50

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	135	Antigüedad estimada (Ch)	0,49
m2 construidos	457,9	Conservación (Ci)	0,50
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	61.816,5 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		12.116,03 €

Porchada anexa a la nave de 150,10 m2 de antigüedad entre 15 y 19 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente del 50 % por ser edificio industrial.

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3)	600,00 €/m ²
----------------	-------------------------

NORMA 20 NTV

USO	2 Industrial
CLASE	2.1 Naves de fabricación y almacenamiento
MODALIDAD	2.1.3 Almacenamiento
CATEGORIA	5
COEFICIENTE	0,45

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 15-19 años	0,79
Estado conservación (Ci) Deficiente	0,50

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	89 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,79
m2 construidos	150,10 m ²	Conservación (Ci)	0,50
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	13.358,90 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		4.221,41 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 108: 16.337,44 €

Finca aportada 109

Nave de 432,27 m² y construcción anexa de 25 m², con una antigüedad de entre 5 y 9 años. Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3)

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 Residencial

CLASE 1.3. Edificación rural

MODALIDAD 1.3.2. Anexos

CATEGORIA 4

COEFICIENTE 0,45

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 15-19 años 0,93

Estado conservación (Ci) normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m ²)	270 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,93
m ² construidos	457,27 m ²	Conservación (Ci)	1,00
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	123.462,90 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		91.856,40 €

Valla:

Precio 67,03 €/ml por lo que este capítulo supone una indemnización de 22.624,31 €

Se añade la valoración del pozo para riego:

La valoración de un pozo de diámetro 300 mm y profundidad de 50 ml, a razón de precio actuales de perforación se estima:

Unidad de ml de perforación incluida camisa de hierro de 5 mm de espesor y 30 cms de diámetro a una profundidad estimada de 50 ml totalmente acabado y p.p. de cerramiento superior es de 175 €/ml.

Aplicando un coeficiente de antigüedad al igual que a la valla del 0,75 obtenemos un precio por ml de 131.25 €/ml.

Por lo tanto la valoración e indemnización del pozo ascenderá a 6.562,50 €

Maquinaria e instalaciones desmontables:

Lo referido al caudal de pozo de suministro de agua y bomba de extracción de agua no se realiza valoración ya que se entiende que estos instrumentos se van a desmontar y van a seguir siendo de propiedad del dueño actual, por lo que el valor actual se podrá recuperar con la venta de estos elementos a precio de mercado actual.

Indemnización final:

Edificaciones = 91.856,40 €

Plantaciones = 9.190 €

Pozo para riego = 6.562,50 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 109: 107.608,90 €

Estas construcciones realmente tiene una licencia para almacén agrícola y no para industrial que es el uso final que se les está dando. Por tanto la licencia estaba concedida para un uso agrícola inexistente en la actualidad tanto en la parte de campo como en la nave. Además propone una indemnización por traslado de Bierzo 98 S.I. que se dedica a chapas y maderas. No obstante se ha realizado una valoración como nave industrial y no agrícola.

Finca aportada 110

Masía con una superficie de 317.50 m², y una antigüedad estimada de 50-55 años. Se desarrolla en dos plantas.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 residencial

CLASE 1.3. edificación rural

MODALIDAD 1.3.1. Uso exclusivo de vivienda

CATEGORIA 5

COEFICIENTE 0,80

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 50-54 años 0,49
 Estado conservación (Ci) normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	480 €/m2	Antigüedad estimada (Ch)	0,49
m2 construidos	317,50 m2	Conservación (Ci)	1,00
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	152.400 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		59.740,80 €

Porchada de masía, con una superficie de 214 m2 con una antigüedad de entre 50 y 54 años.

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 residencial
 CLASE 1.3. edificación rural
 MODALIDAD 1.3.2. Anexos
 CATEGORIA 5
 COEFICIENTE 0,40

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 50-54 años 0,49
 Estado conservación (Ci) normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	240 €/m2	Antigüedad estimada (Ch)	0,49
m2 construidos	254,00 m2	Conservación (Ci)	1,00
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	60.960 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		23. 896,32 €

TOTAL VALORACIÓN: FINCA 110: 83.637,12 €

En la finca aportada 115

Vivienda de 373,57 m2 desarrollada en dos plantas, con una antigüedad de entre 5 y 9 años. Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, de 600 €/m2.

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN.

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 Residencial

CLASE 1.3. Edificación rural

MODALIDAD 1.3.1. Exclusivo de vivienda

CATEGORIA 4

COEFICIENTE 1,00

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 5-9 años 0,93

Estado conservación (Ci) normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m ²)	600 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,93
m ² construidos	373,57 m ²	Conservación (Ci)	1,00
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	224.142,0 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		166.761,65 €

B.- NAVE ALMACEN.

Nave anexa a vivienda de 439,78 m², con una antigüedad de entre 5 y 9 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3)

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 Residencial

CLASE 1.3. Edificación rural

MODALIDAD 1.3.2. Anexos

CATEGORIA 4

COEFICIENTE 0,45

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 15-19 años 0,93

Estado conservación (Ci) normal 1

PROYECTO REPARCELACION SECTOR AM-3-PPB ALDAIA - VALENCIA

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	270 €/m2	Antigüedad estimada (Ch)	0,93
m2 construidos	439,78 m2	Conservación (Ci)	1,00
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	118.740,6 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		88.343,00 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 115: 255.104,65 €

Estas construcciones valoradas se han estado emplazando en suelo urbanizable de uso industrial y/o terciario dentro del ámbito am-2, construcciones no amparadas por licencia y con expediente de disciplina aperturado, por tanto no cabe decir que no hay proyectos, tasas, licencias, etc.



Finca aportada 54

Construcción en porchada, con una superficie de 150 m² con una antigüedad de entre 50 y 54 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por no ser anexa a ninguna vivienda.

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3)	600,00 €/m ²
50% de reducción	300,00 €/m ²

NORMA 20 NTV

USO	2 Industrial no fabril
CLASE	2.1. Naves de fabricación y almacenamiento
MODALIDAD	2.1.3. Almacenamiento
CATEGORIA	6
COEFICIENTE	0,35

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 50-54 años	0,45
Estado conservación (Ci) Deficiente	0,50

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	105 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,45
m2 construidos	150 m ²	Conservación (Ci)	0,50
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	15.750,00 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj* Cm		2.835,00 €

Cerramiento perimetral con una longitud de 72 ml. en malla de acero galvanizado sobre postes.

Su **valoración** se ha efectuado a un precio de 130,60 € ml. 72 ml. X 130,60 €/ml = **9.403,20 €**

TOTAL VALORACIÓN FINCA 54: 12.238,20 €

Finca aportada 152 y 136

Las naves sitas en las fincas aportadas 136 y 152 de uso industrial y con el fin de adaptar la alineación de la nueva línea de fachada determinada en el PAI; se considera una indemnización correspondiente a la demolición y reposición de la fachada afectada a costa del propietario, por tanto esta indemnización lleva valorada la construcción existente y la demolición y reposición de la fachada y de los servicios.

Este presupuesto por lo tanto entraría dentro del capítulo de indemnizaciones, por tanto, el propietario se hará cargo por el cobro de esta cantidad en demoler y reconstruir la fachada y servicios afectados por la nueva alineación.

Se toma como valoración final la aportada por el propietario excepto en el capítulo 4 de carga y transporte que se reduce en un 45,26% debido a que los precios utilizados están muy por encima del precio de mercado.

VALORACIÓN FINAL DE LA INDEMNIZACION:

CAPÍTULO 1	DERRIBOS Y DESMONTAJE	26.565,40 €
CAPÍTULO 2	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	6.258,22 €
CAPÍTULO 3	OBRA NUEVA	26.140,06 €
CAPÍTULO 4	CARGA Y TRANSPORTE	9.160,70 €
	TOTAL INDEMNIZACION	68.124,85 €

Esta indemnización será repartida proporcionalmente a la superficie afectada por la nueva alineación.



Finca aportada 31

Construcción de nave industrial para fabricación en una planta, con una superficie de 379,50 m² con una antigüedad de entre 35 y 39 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial.

Construcción de nave industrial para almacenamiento en una planta, con una superficie de 379,50 m² con una antigüedad de entre 35 y 39 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial

Centro de transformación. Se valora según indicaciones de la compañía suministradora en **78.131,87 €**

Muro perimetral, con una longitud de 87,70 ml. realizado con bloque de hormigón.

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN (Fabricación)

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²
 50% de reducción 300,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 2 Industrial
 CLASE 2.1. Naves de fabricación y almacenamiento
 MODALIDAD 2.1.1. Fabricación en una planta
 CATEGORIA 2
 COEFICIENTE 0,90

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 35-39 años 0,61
 Estado conservación (Ci) Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m ²)	270 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,61
m ² construidos	379,50 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	102.465 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		50.002,92 €

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN (Almacenamiento)

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²
 50% de reducción 300,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 2 Industrial

CLASE	2.1. Naves de fabricación y almacenamiento
MODALIDAD	2.1.3. Almacenamiento
CATEGORIA	2
COEFICIENTE	0,70

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 35-39 años	0,61
Estado conservación (Ci) Normal	1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	210 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,61
m2 construidos	379,50 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	79.695 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		38.891,16 €

Cerramiento con una longitud de 87,70 ml. en bloque de hormigón.

Su **valoración** se ha efectuado a un precio de 130,60 € ml. 87,70 ml. X 130,60 €/ml = **11.453,62 €**

TOTAL VALORACIÓN FINCA 31: 178.479,57 €

Finca aportada 151

Construcción de nave industrial para fabricación en una planta, con una superficie de 242,30 m² con una antigüedad de entre 25 y 29 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial.

Construcción de nave industrial para almacenamiento en una planta, con una superficie de 242,30 m² con una antigüedad de entre 25 y 29 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una nave industrial

Centro de transformación. Se valora según indicaciones de la compañía suministradora en **78.131,87 €**

Caseta de vigilancia. Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, con un coeficiente reductor del 50 % por ser una construcción anexa a nave industrial

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN (Fabricación)

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²
 50% de reducción 300,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 2 Industrial
 CLASE 2.1. Naves de fabricación y almacenamiento
 MODALIDAD 2.1.1. Fabricación en una planta
 CATEGORIA 2
 COEFICIENTE 0,90

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 25-29 años 0,70
 Estado conservación (Ci) Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m ²)	270 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,70
m ² construidos	242,30 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	65.241 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	$Va = Vc \cdot Ch \cdot Ci \cdot Cj \cdot Cm$		36.635,76 €

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN (Almacenamiento)

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²
 50% de reducción 300,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 2 Industrial
 CLASE 2.1. Naves de fabricación y almacenamiento
 MODALIDAD 2.1.3. Almacenamiento
 CATEGORIA 2
 COEFICIENTE 0,70

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 25-29 años 0,70
 Estado conservación (Ci) Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m ²)	210 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,70
m ² construidos	242,30 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	50.883 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	$Va = Vc * Ch * Ci * Cm$		28.494,48 €

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN (Caseta de vigilancia)

Módulo (BMC 3)	600,00 €/m ²
50% de reducción	300,00 €/m ²

NORMA 20 NTV

USO	3 Oficinas
CLASE	3.2. Edificio mixto
MODALIDAD	3.2.2. Unido a industria
CATEGORIA	2
COEFICIENTE	1,25

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 25-29 años	0,70
Estado conservación (Ci)	Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m ²)	375 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,70
m ² construidos	150,00 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	56.250 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	$Va = Vc * Ch * Ci * Cm$		31.500 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 151: 174.762,11 €

En la finca aportada 153 A

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 94 m², y una antigüedad justificada de 30-35 años. Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, de 600 €/m².

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3)	600,00 €/m ²
----------------	-------------------------

NORMA 20 NTV

USO	1 Residencial
CLASE	1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano

MODALIDAD 1.2.2. Viviendas en línea
 CATEGORIA 6
 COEFICIENTE 0,95

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 30-35 años 0,65
 Estado conservación (Ci) Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	570 €/m2	Antigüedad estimada (Ch)	0,65
m2 construidos	94 m2	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	53.580 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		27.861,6 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 153 A: 27.861,6 €

En la finca aportada 153 B

Edificación destinada a **vivienda**, con una superficie de 105 m², y una antigüedad estimada de 55-59 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 Residencial
 CLASE 1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano
 MODALIDAD 1.2.2. Viviendas en línea
 CATEGORIA 6
 COEFICIENTE 0,95

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 55-59 años 0,46
 Estado conservación (Ci) Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m ²)	570 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,46
m ² construidos	105 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	59.850,00 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	$Va = Vc * Ch * Ci * Cm$		22.024,80 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 153 B: 22.024,80 €

En la finca aportada 153 C

Edificación destinada a **vivienda**, con una superficie de 196 m², y una antigüedad estimada de 40-44 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 Residencial

CLASE 1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano

MODALIDAD 1.2.2. Viviendas en linea

CATEGORIA 6

COEFICIENTE 0,95

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 40- 44 años 0,55

Estado conservación (Ci) Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m ²)	570 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,55
m ² construidos	196 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	111.720,0 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	$Va = Vc * Ch * Ci * Cm$		49.156,80 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 153 C: 49.156,80 €

En la finca aportada 153 D

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 79 m², y una antigüedad justificada de 30-35 años. Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia, de 600 €/m².

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 Residencial

CLASE 1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano

MODALIDAD 1.2.2. Viviendas en línea

CATEGORIA 6

COEFICIENTE 0,95

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 30-35 años 0,55

Estado conservación (Ci) Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m ²)	570 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,65
m ² construidos	79 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	45.030,00 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj* Cm		23.415,60 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 153 D: 23.415,60 €

En la finca aportada 153 E

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 133 m², y una antigüedad estimada de 40-44 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 Residencial

CLASE 1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano

MODALIDAD 1.2.2. Viviendas en línea

CATEGORIA 6

COEFICIENTE 0,95

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 40-44 años 0,55
 Estado conservación (Ci) Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	570 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,55
m2 construidos	133 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	75.810,00 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		33.356,40 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 153 E: 33.356,40 €

En la finca aportada 153 F

Edificación destinada a vivienda, con una superficie de 98 m², y una antigüedad estimada de 40-44 años.

Su valoración se ha efectuado teniendo en cuenta el Módulo básico de la construcción (MBC3) correspondiente en mayo 2009 para Aldaia,

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN

Módulo (BMC 3) 600,00 €/m²

NORMA 20 NTV

USO 1 Residencial
 CLASE 1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano
 MODALIDAD 1.2.2. Viviendas en línea
 CATEGORIA 6
 COEFICIENTE 0,95

COEFICIENTES CORRECTORES NORMA 13 -14 NTV

Antigüedad (Ch) 40-44 años 0,55
 Estado conservación (Ci) Normal 1

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN		DEPRECIACIONES	
Coste de construcción (€/m2)	570 €/m ²	Antigüedad estimada (Ch)	0,55
m2 construidos	98 m ²	Conservación (Ci)	1
VALOR CONSTRUCCIÓN (Vc)	55.860,00 €	Situaciones Especiales (Cm)	0,80
VALOR A NUEVO (Va)	Va= Vc*Ch*Ci*Cj*Cm		24.578,40 €

TOTAL VALORACIÓN FINCA 153 F: 24.578,40 €

En la finca aportada 116

Acequia de riego con una longitud de 35 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 1.750 €

En la finca aportada 114

Acequia de riego con una longitud de 62 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 3.100,00 €

En la finca aportada 113

Acequia de riego con una longitud de 68 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 3.400,00 €

En la finca aportada 29

Acequia de riego con una longitud de 121 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 6.050,00 €

En la finca aportada 23

Acequia de riego con una longitud de 40 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 2.000,00 €

En la finca aportada 7

Acequia de riego con una longitud de 230 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 11.500,00 €

En la finca aportada 14

Acequia de riego con una longitud de 68 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 3.400,00 €

En la finca aportada 81

Acequia de riego con una longitud de 76 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 3.800,00 €

En la finca aportada 40

Acequia de riego con una longitud de 272 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 13.600,00 €

En la finca aportada 75

Acequia de riego con una longitud de 70 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 3.500,00 €

En la finca aportada 106

Acequia de riego con una longitud de 193 m
Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 9.650,00 €

En las fincas aportadas 1/2/3/4/5

Acequia de riego con una longitud de 200 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

Muro de contención con una longitud de 141 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml.

TOTAL VALORACIÓN 19.249,60 €

En la finca aportada 35

Acequia de riego con una longitud de 424 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

Muro de contención con una longitud de 332,40 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

TOTAL VALORACIÓN 43.005,44 €

En las fincas aportadas 43

Acequia de riego con una longitud de 26 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

Muro de contención con una longitud de 26 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

TOTAL VALORACIÓN 3.005,60 €

En las fincas aportadas 44

Acequia de riego con una longitud de 28 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

Muro de contención con una longitud de 28 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

TOTAL VALORACIÓN 3.236,80 €

En las fincas aportadas 100/101/102/103/104/105

Acequia de riego con una longitud de 185 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

Cerramiento con una longitud de 512 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 95,20 € ml

TOTAL VALORACIÓN 57.992,40 €

En las fincas aportadas 92/93

Acequia de riego con una longitud de 171 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.

Muro de contención con una longitud de 53,60 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

TOTAL VALORACIÓN 12.066,16 €

En la finca aportada 80

Acequia de riego con una longitud de 63 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 50 € ml.
Muro de contención con una longitud de 23,50 ml. Su valoración se ha efectuado a un precio de 65,60 € ml

TOTAL VALORACIÓN 4.691,60 €

En la finca aportada 46

Cerramiento con una longitud de 128 m. Su valoración se ha efectuado a un precio de 95,20 € ml

TOTAL VALORACIÓN 12.185,60 €

CESE O TRASLADO DE LA ACTIVIDAD

No se da el caso de indemnización por cese o traslado de actividad, en esta actuación.

En la finca aportada 88

Edificación de chapa, destinada a cobertizo, a base de estructura metálica ligera y cubrición de chapa, la indemnización incluye el desmontaje y retirada de la misma.

Su valoración se ha efectuado a un precio de 30 €/m2 sobre una superficie de 58,50 m2.

TOTAL VALORACIÓN 1.755,00 €

En la finca aportada 63

Vallado de muro de bloque.

Su valoración se ha efectuado a un precio de 67,03 €/ml sobre una longitud de 187,80 ml.

TOTAL VALORACIÓN 12.588,23 €

4.2.- VALORACIÓN DE LAS PLANTACIONES. CUANTÍA DE LA INDEMNIZACIÓN.

Para la valoración de las indemnizaciones por las plantaciones existentes se debe tener en cuenta:

- Porte, edad del arbolado
- Especie
- Estado de producción
- Existencia de frutos pendientes de recolección
- Estado fitosanitario del arbolado
- Ejemplares secos (árboles con tristeza)
- Abandono del cultivo por parte de sus propietarios
- Edad del arbolado

Para realizar las valoraciones de las distintas plantaciones se ha utilizado el criterio de la valoración por unidades de producción, empleando precios de vivero.

Finca aportada	Medición	CONCEP	ESTADO		VALOR	COSTE	TOTAL
	Unidades	TO	Rendimiento	Coeficiente	€/Ud.	€/Ud.	
109	26	Olivos	Pleno	100	350 €	350 €	9.100 €
109	1	Naranjos	Pleno	100	90 €	90 €	90 €

5.- RESUMEN FINAL.

Se adjunta tabal de parcelas aportadas con la cuantía económica a indemnizar de cada una, según desarrollo de este documento.

Nº FINCA APORTADA	TITULAR	PORCENTAJE SOBRE FINCA REGISTRAL	INDEMNIZACIONES A PERCIBIR POR PLANTACIONES, CONSTRUCCIONES, ETC.
1-2-3-4-5	PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL Y CSC	100	-19.249,60
7	GRUPO INTEGRAL URBALDAIA SL TABERMOR SL SANTONJA E HIJOS SL DON MATIAS SANFELIU PERIS	50 16,66 16,66 16,66	-11.500,00
14	DON MATIAS SANFELIU PERIS SANTONJA E HIJOS SL	50 50	-3.400,00
29	DON MATIAS SANFELIU PERIS SANTONJA E HIJOS SL	50 50	-6.050,00
23a y 23b	BATIMO SL	100	-2.000,00
31	ARTE MOBILIA SL DON ANTONIO SANZ ASINS	66,66 33,33	-178.479,57
35	DON JOSE FOLGADO MAS	100	-43.005,44
40	DOÑA INMACULADA VILARRASA ARLANDIS DON JORGE VILARRASA ARLANDIS DON JUAN VILARRASA ARLANDIS DON VENTURA VILARRASA ARLANDIS DOÑA CONCEPCIÓN ARLANDIS CABEDO DON LUIS JUAN VILARRASA ANDRES DOÑA MILAGROS ANDRES RICART DOÑA AMPARO NURIA VILARRASA ANDRES	6,25 6,25 6,25 6,25 6,25 25 18,75 12,5 18,75	-13.600,00
106	DOÑA INMACULADA VILARRASA ARLANDIS DON JORGE VILARRASA ARLANDIS DON JUAN VILARRASA ARLANDIS DON VENTURA VILARRASA ARLANDIS DOÑA CONCEPCIÓN ARLANDIS CABEDO DON LUIS JUAN VILARRASA ANDRES DOÑA MILAGROS ANDRES RICART DOÑA AMPARO NURIA VILARRASA ANDRES	6,25 6,25 6,25 6,25 25 18,75 12,5 18,75	-9.650,00
43	SOLKADUR SL FLEXADUR SL	50 50	-3.005,60
44	IV PLANTA GI SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	100	-3.236,80
46	DOÑA MARIA ANGELES MORENO MIQUEL	100	-12.185,60
54	DON DIEGO GARRIDO VILLA Y DOÑA VICENTA ARENAS ARENAS	100	-12.238,20
63	DON TEODORO GIMENEZ PEREZ Y DOÑA FRANCISCA MARTINEZ ESCRIBANO	100	-12.588,23
80	DOÑA ROSA ANDRES TABERNER	100	-4.691,60

PROYECTO REPARCELACION SECTOR AM-3-PPB ALDAIA - VALENCIA

Nº FINCA APORTADA	TITULAR	PORCENTAJE SOBRE FINCA REGISTRAL	INDEMNIZACIONES A PERCIBIR POR PLANTACIONES, CONSTRUCCIONES, ETC.
81	DON ALFREDO PERALES MARIN DOÑA MARIA ASUNCIÓN PERALES MARIN DOÑA MARIA TERESA PERALES MARIN DON RAFAEL PERALES MARIN	25 25 25 25	-3.800,00
92-93	SANTONJA E HIJOS SL SANFELIU Y PERIS SL GRUPO INTEGRAL URBALDAIA SL DURITA BANY SL	25 25 33,33 16,66	-12.066,16
100-101-102-103-104-105	IMPALDA SL TABERMOR SL ESTRICTAMENTE SL SANTONJA E HIJOS SL SANFELIU Y PERIS SL	25 25 25 12,50 12,50	-57.992,40
108a-108b-108c	DOÑA MARIA MAGDALENA MARTINEZ FERRANDIS DOÑA DESAMPARADOS NIEVES MARTINEZ FERRANDIS DON JAVIER ROIG CAMP	25 25 50	-16.337,44
109	DON ADOLFO VIDAL MERAYO DOÑA ELENA LOPEZ GIRON	100	-116.798,90
110	DOÑA RAMONA SOLAZ ESTEBAN DON SALVADOR SOLAZ ESTEBAN DOÑA CONSUELO SOLAZ ESTEBAN DON JOSE SOLAZ ESTEBAN DON FRANCISCO SOLAZ ESTEBAN DON ANTONIO SOLAZ ESTEBAN	16,66 16,66 16,66 16,66 16,66 16,66	-83.637,12
113	DON PASCUAL LUIS MARTINEZ MORA y DOÑA AURORA RUIZ LOPEZ DON RAFAEL MARTINEZ MORA y DOÑA JULIA ISABEL PASCUAL MOLLA	50 50	-3.400,00
114	DON JOSE MARIA ANDRES FERRANDIS	100	-3.100,00
115	DON JULIO OLIVER VERDEJO Y DOÑA CONCEPCIÓN MORA ANDREU	100	-255.104,65
116	DOÑA JOSEFINA MORET LIS	100	-1.750,00
136	DON VICENTE DE LA CRUZ PASCUAL Y PIEDAD GARCIA PLATA MILLA	100	-8.250,06
75-151	RAF IBERICA S.A.	100	-178.262,11
152	DON CARLOS CRUZ PASCUAL PASCUAL Y DOÑA AMPARO MACHIRANT MOMPO	100	-68.124,85
153a	BERNARDO DEMENTOL CHECA	100	-27.861,60
153b	DESCONOCIDO		-22.024,80
153c	SUSANA VIVES MAS (Vicente Mas Barrios)	100	-49.156,80
153d	DESCONOCIDO		-23.415,60
153e	DESCONOCIDO		-33.356,40
153f	BERNARDO DEMENTOL CHECA	100	-24.578,40
	TOTAL		-1.323.897,93

DOCUMENTO N° 6:
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

1.- CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La Cuenta de liquidación provisional establece respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, en los términos previstos en el **artículo 176.6 de la LUV**.

Las cargas de urbanización que deben ser asumidas por los propietarios de las parcelas adjudicadas, en proporción a su valor, se regulan en el artículo 168 de la LUV, cuyo contenido reproducimos a continuación:

Art. 168 LUV. Cargas de urbanización.

"1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 157, así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración Municipal.

No obstante, el urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, a cargo de las compañías que prestan el servicio, excepto la parte correspondiente a las conexiones propias de la actuación. Todo esto se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

En todo caso, la puesta a disposición de instalaciones o canalizaciones de extensión de la red a favor de compañías suministradoras privadas como consecuencia de una actuación urbanística se sujetará al convenio que celebren con el urbanizador o con la administración actuante, donde se reflejen las condiciones de garantía de calidad, competitividad y libre concurrencia en la designación del cesionario de la red de distribución y fije la contraprestación que corresponda percibir de dichas compañías por los beneficios que así obtengan.

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

d) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la actuación, que en ningún caso podrá superar el 10%, y sus gastos de gestión por ella.

e) *Los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión.*

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

a) *La parte proporcional que le corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.*

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.*

c) *Los gastos financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización previsto en el artículo 181.4º.*

Los gastos anteriormente citados se consideran necesarios para completar la urbanización de la zona, urbanización en la que **participan todas las parcelas** incluidas dentro del Sector AM3-PPB, cada una de ellas bajo el régimen de reparto establecido en los apartados precedentes, atendiendo las particulares situaciones de semiconsolidación existentes, en aplicación del régimen especial establecido a través del la LUV y el ROGTU.

2.- ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA ACTUACIÓN.

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística, incluyendo el importe de las obras, honorarios profesionales y demás gastos, tales como el importe del propio Proyecto de Reparcelación y las indemnizaciones procedentes. En los párrafos siguientes se procederá a la evaluación de las diversas partidas:

2.1. Costes de las obras de Urbanización.

Se determinan en este apartado los costes correspondientes a las obras de urbanización del Sector AM3-PPB, de conformidad con lo dispuesto en el art. 168 de la LUV.

En aplicación del mencionado precepto, se aporta a continuación el Presupuesto de ejecución por contrata (que incluye gastos generales y beneficio industrial), según el importe correspondiente a

la licitación de las obras, aprobada por el Ayuntamiento de Aldaia en virtud del acuerdo plenario de fecha 16 de octubre de 2008:

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (AR-1)	
PEC	15.603.649,35 €
OBRA COMPLEMENTARIA	1.412.538,96 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-1)	
PEC	186.197,06 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-2)	
PEC	469.686,28 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-3)	
PEC	514.977,46 €

2.2. Gastos de proyectos, indemnizaciones, tramitación y Dirección de obra.

En el concepto de gastos de proyectos y estudios se engloba el importe correspondiente a la redacción de los documentos y proyectos técnicos (Plan Parcial, Programa para el desarrollo de la Actuación integrada, Proyecto de Reparcelación y documento de protocolización para su inscripción en el Registro de la Propiedad, Proyecto de Urbanización, Estudio de seguridad y salud, Levantamiento topográfico, Proyectos y Dirección de Instalaciones, Dirección de Obras-Arquitecto, Seguridad e Higiene y Control de calidad); los gastos de Registro de la Propiedad (Certificado de titularidad y cargas y la inscripción de las parcelas resultantes); y los gastos de publicación correspondientes a la tramitación de estos documentos (publicación en un periódico de difusión en la Comunidad Valenciana y publicación en el Diario Oficial de la Generalitat, publicación en el DOUE, de los acuerdos adoptados, para que se cumplan los requisitos de publicidad y transparencia exigidos por nuestra legislación).

La legislación establece que para la tramitación de los diferentes proyectos y documentos necesarios para la gestión urbanística del Sector, se notifique individualizadamente a los titulares de derechos afectados y se publique en diarios de información general y diarios oficiales.

Asimismo, en la tramitación del Proyecto de Reparcelación es preceptiva la emisión del correspondiente Certificado de titularidad y cargas por el Registro de la Propiedad.

Aportamos a continuación una tabla-resumen en la que se determinan los gastos anteriormente referidos:

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (AR-1)	
H. PROYECTOS	1.944.187,25 €
TOPOGRAFIA	90.148,95 €
NOTARIA Y REGISTRO	161.327,05 €
GASTOS DE GESTION	881.859,19 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-1)	
H. PROYECTOS	21.654,76 €
TOPOGRAFIA	7.161,14 €
NOTARIA Y REGISTRO	2.003,48 €
GASTOS DE GESTION	616,39 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-2)	
H. PROYECTOS	54.446,78 €
TOPOGRAFIA	11.131,84 €
NOTARIA Y REGISTRO	8.854,70 €
GASTOS DE GESTION	1.488,67 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-3)	
H. PROYECTOS	59.654,87 €
TOPOGRAFIA	10.391,76 €
NOTARIA Y REGISTRO	7.577,73 €
GASTOS DE GESTION	1.552,49 €

2.3. Total cargas urbanísticas.

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (AR-1)	
PEC	15.603.649,35 €
OBRA COMPLEMENTARIA	1.412.538,96 €
H. PROYECTOS	1.944.187,25 €
TOPOGRAFIA	90.148,95 €
NOTARIA Y REGISTRO	161.327,05 €
GASTOS DE GESTION	881.859,19 €
SUBTOTAL	20.093.710,75 €
BENEFICIO URBANIZADOR	2.009.371,08 €
CANON HIDRAULICO	781.509,55 €
SUMA	22.884.591,38 €
IVA (21%)	4.805.764,19 €
TOTAL	27.690.355,57 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-1)	
PEC	186.197,06 €
H. PROYECTOS	21.654,76 €
TOPOGRAFIA	7.161,14 €
NOTARIA Y REGISTRO	2.003,48 €
GASTOS DE GESTION	616,39 €
SUBTOTAL	217.632,83 €
BENEFICIO URBANIZADOR	21.763,28 €
SUMA	239.396,11 €
IVA (21%)	50.273,18 €
TOTAL	289.669,29 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-2)	
PEC	469.686,28 €
H. PROYECTOS	54.446,78 €
TOPOGRAFIA	11.131,84 €
NOTARIA Y REGISTRO	8.854,70 €
GASTOS DE GESTION	1.488,67 €
SUBTOTAL	545.608,27 €
BENEFICIO URBANIZADOR	54.560,83 €
SUMA	600.169,10 €
IVA (21%)	108.030,44 €
TOTAL	708.199,54 €

CARGAS URBANIZACIÓN AM3-PPB (según precio licitación) ACTUACION INTEGRADA (ASI-3)	
PEC	514.977,46 €
H. PROYECTOS	59.654,87 €
TOPOGRAFIA	10.391,76 €
NOTARIA Y REGISTRO	7.577,73 €
GASTOS DE GESTION	1.552,49 €
SUBTOTAL	594.154,31 €
BENEFICIO URBANIZADOR	59.415,43 €
SUMA	653.569,74 €
IVA (21%)	137.249,57 €
TOTAL	790.818,94 €

2.4. Distribución de los costes generados por la transformación urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, los costes de urbanización, los honorarios técnicos, los gastos de Notaría y Registro de la Propiedad, las indemnizaciones, los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las parcelas que les sean adjudicadas en la Reparcelación.

2.5. Compensación en metálico.

Las diferencias entre el derecho correspondiente a cada finca y el valor de la parcela adjudicada se compensan económicamente. El importe estimado por cada m²t adjudicado como excedente de aprovechamiento, se concreta en la siguiente tabla para cada una de las áreas de reparto del Sector AM3-PPB:

Valor excedente aprovechamiento

Área reparto no consolidada: AR-1	189,91 €/m ² t
Área semiconsolidada: ASI-1	265'4556 €/m ² t
Área semiconsolidada: ASI-2	292'4356 €/m ² t
Área semiconsolidada: ASI-3	289'9356 €/m ² t

Este valor se ha obtenido a partir del estudio de valoración realizado, descrito en el apartado 5.3 sobre los "Criterios de Valoración del Suelo" de la MEMORIA.

Las cantidades correspondientes a este concepto se reflejan en la Cuenta de Liquidación Provisional.

2.6. Cuotas de urbanización.

Para sufragar los costes de la transformación urbanística se emitirán cuotas de urbanización por el importe total de las cantidades relacionadas anteriormente, repercutiéndose su importe según se ha explicado anteriormente en la presente Memoria.

La regulación de la imposición de cuotas de urbanización se produce en el artículo 181 de la LUV, que textualmente dice:

Artículo 181 de la LUV. Cuotas de urbanización.

"Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se ha de observar las siguientes reglas:

1. Las cuotas de urbanización y su imposición tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a una audiencia previa de los afectados o se tramitarán junto con el proyecto de Reparcelación. El trámite de audiencia puede sustituirse por las actuaciones previstas en el artículo 177.1.c).

2. Una vez aprobado el proyecto de Reparcelación, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique una nueva afección, en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. Se

exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

3. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador, por medio de apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago meritara, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La administración, recibida la notificación del urbanizador del impago de la cuota, tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al urbanizador.

4. El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, excepto garantía, real o personal, de tal pago. Este aplazamiento potestativo del pago de las cuotas de urbanización será obligatorio cuando el propietario acredite fehacientemente insuficiencia financiera y patrimonial para afrontar el pago de las cuotas, y concurren una de estas circunstancias:

a) Cuando el programa proponga como única modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico.

b) Cuando, estando prevista la posibilidad de pago en terrenos, éstos estén ocupados por una edificación consolidada compatible con la nueva ordenación prevista y su propietario opte por la retribución en metálico.

Reglamentariamente se establecerán las condiciones que tendrán que respetarse al acordar tal aplazamiento y los gastos acreditados que genere el cobro del impago.

5. El importe final de las cuotas meritadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del programa o unidad de ejecución. Este criterio de reparto podrá corregirse según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de Reparcelación, para compensar diferencias sensibles de valor derivadas de la presencia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de usos de menor valor objetivo. Esta corrección también podrá usarse excepcionalmente para compensar ventajas diferenciales o inconvenientes que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos. El proyecto de Reparcelación contendrá una justificación de los coeficientes de ponderación utilizados con estos fines”.

3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La aportación financiera que ha de imputarse a cada una de las parcelas resultantes incluidas tanto en el Área de reparto no consolidada AR-1, como en las Áreas de reparto semiconsolidadas ASI-1, ASI-2 y ASI-3, se expresarán individualizadamente en la **CUENTA DE LIQUIDACIÓN**

PROVISIONAL, con el objetivo de diferenciar cada uno de los tratamientos otorgados a las diferentes situaciones de consolidación, en aplicación del régimen legal previsto.

Respecto a los requisitos que debe cumplir la mencionada cuenta de liquidación, debemos acudir a lo establecido en la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, así como a lo preceptuado en el Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y urbanística, aprobado por Decreto 67/2006.

Mencionamos en primer lugar el contenido del **artículo 176 de la LUV**, en virtud del cual se establece que "la Cuenta de Liquidación Provisional establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir y que la simbología gráfica y la enumeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto, no pudiendo utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma."

Este precepto se desarrolla a través del Artículo 413 del ROGTU, cuyo tenor literal es el siguiente,

"1. La relación de fincas aportadas expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios, con su descripción. A tal efecto, el Proyecto de Reparcelación incorporará una ficha por cada una de las fincas.

2. Las fichas indicarán los datos requeridos por la legislación hipotecaria.

3. Las fichas correspondientes a las parcelas de resultado expresarán su adjudicatario, su superficie, las cargas y afecciones, así como su aprovechamiento, edificabilidad homogeneizada y el uso característico asignado a la parcela.

4. Las fichas describirán igualmente los restos de las fincas que queden fuera del Área Reparcelable. El Proyecto de Reparcelación podrá segregar tales restos, proponiendo su inscripción como fincas independientes.

5. La totalidad de la superficie incluida en el Área Reparcelable deberá ser objeto de identificación registral.

6. 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".

En cumplimiento de la mencionada normativa se redacta la Cuenta de liquidación provisional, correspondiente al Sector AM3-PPB, cuyas tablas se acompañan al presente proyecto.

4.- PREVISIÓN EN CUANTO AL CALENDARIO DE CUOTAS.

En cuanto al calendario de cuotas debemos aclarar que las liquidaciones se giraran por parte del urbanizador con periodicidad mensual en 22 cuotas, las cuales de forma provisional se establecen en los porcentajes y cuantías que mediante las preceptivas tablas calculamos, previa aportación de las correspondientes certificaciones de obra, en los términos previstos en el artículo **163.2 de la LUV**, en cuya virtud se establece que para que el urbanizador pueda percibir el pago de sus retribuciones, la Administración actuante deberá verificar la ejecución de la urbanización realizada.

En cada una de las liquidaciones mensuales, se repercutirán proporcionalmente tanto los gastos de gestión, como el beneficio del urbanizador y la partida correspondiente al canon hidráulico, con el objetivo de realizar una distribución equitativa del montante global de las cargas de urbanización de forma que resulte menos gravosa para los propietarios. Para ello, se adjunta en tabla aparte, Plan de Ejecución Provisional de las Obras de Urbanización, así como reparto de cargas individualizado por propietario respecto a las 22 cuotas previstas.

No obstante lo anterior, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Aldaia, se procederá a liquidar por parte del urbanizador la **"CUOTA 0"**, en concepto de compensación de indemnizaciones a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 176.6 de la LUV**, en cuya virtud se establece que;

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

En ese mismo sentido el **artículo 415.5 del ROGTU**, establece;

"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".

En ese sentido, debemos recordar que en el momento en que adquiere firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, es cuando desaparecen las fincas aportadas y sus antiguos titulares pasan a ser propietarios de las nuevas parcelas adjudicadas. Asimismo, es en ése momento cuando las indemnizaciones contempladas en el cuadro de la cuenta de liquidación provisional tienen su razón de ser, es decir, pasan de ser una mera propuesta sobre el papel a ser una realidad factible.

En consecuencia, es este acto de aprobación definitiva del Proyecto Reparcelatorio, el que hace efectivas las adjudicaciones de las parcelas resultantes, de tal modo que tanto las diferencias de adjudicación como las indemnizaciones por elementos incompatibles con la actuación, se transforman en una deuda que debe ser saldada con anterioridad a la inscripción registral del Proyecto.

Se trata de una "CUOTA O" en la que, como su propio nombre indica, se compensan las deudas contraídas entre los propietarios afectados en virtud de la aprobación del proyecto reparcelatorio, de tal modo que el Agente Urbanizador no percibe retribución alguna por su labor, sino que se limita a realizar un mero papel de agente intermediario.

En consecuencia, debe contemplarse y separarse de la cuenta de liquidación provisional la preceptiva cuota cero para su recaudación, con carácter previo a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación ya se habrán devengado muchos costes (en concepto de honorarios por redacción de proyectos, topográficos y honorarios de registro y notaria) que lógicamente ya pueden ser objeto de de una primera cuota que se denomina "**QUOTA INICIAL**", y que igualmente será repercutible a los propietarios, tras la adquisición de firmeza del acuerdo municipal de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Se adjuntan a continuación como parte integrante del DOCUMENTO Nº 6, las tablas correspondientes a la "CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL", así como la tabla correspondiente a la "CUOTA O" y a la "CUOTA INICIAL".

PREVISIÓN PLAN DE OBRA

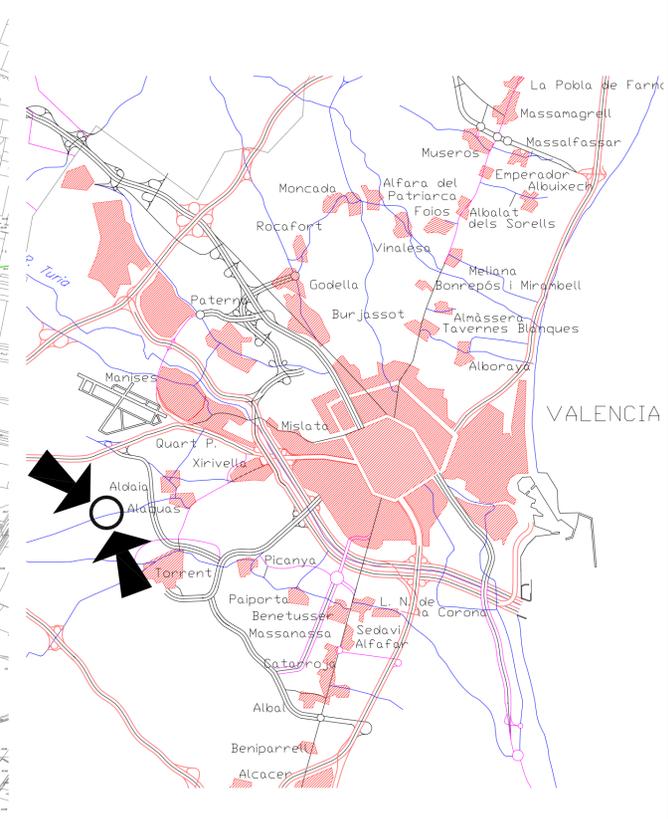
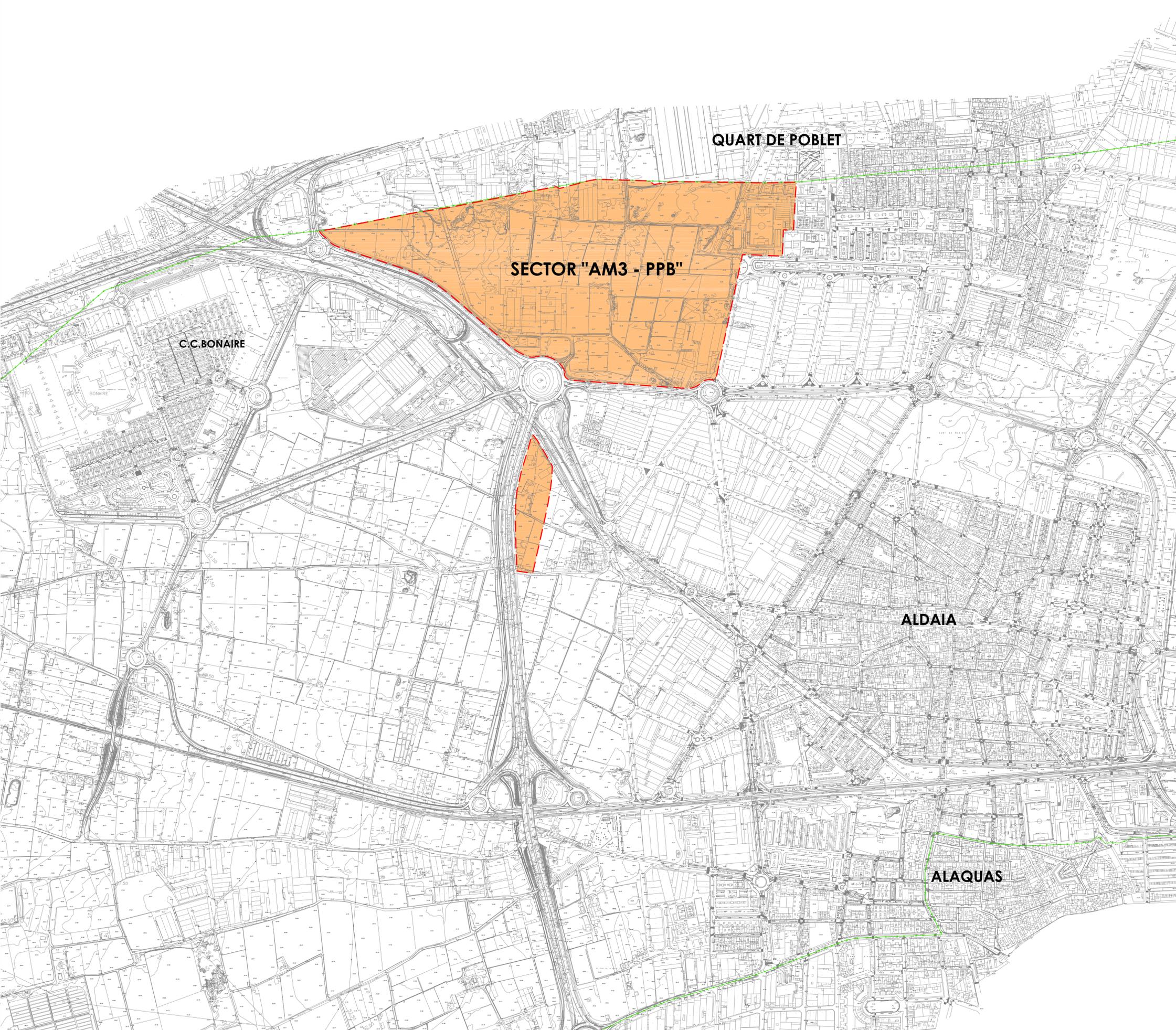
PLAN DE PROVISIONAL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SECTOR AM3-PPB		MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22
CAPITULO 1	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	4,00%	7,00%	10,00%	17,00%	10,00%	10,00%	7,00%	7,00%	10,00%	10,00%												
CAPITULO 2	FIRME								5,00%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	6,00%	5,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	9,00%	6,00%	10,00%
CAPITULO 3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA												35,00%	30,00%	20,00%	15,00%							
CAPITULO 4	RED DE SANEAMIENTO			6,00%	6,00%	10,00%	11,00%	12,00%	16,00%	16,00%	8,00%	8,00%	7,00%										
CAPITULO 5	RED DE PLUVIALES																						
	5.1. RED DE PLUVIALES							5,00%	5,00%	6,00%	6,00%	6,00%	18,00%	9,00%	8,00%	13,00%	12,00%	12,00%					
	5.2. DEPÓSITO Y CASETA DE BOMBEO																		20,00%	20,00%	30,00%	30,00%	
	5.3. INSTALACIONES																	15,00%	40,00%	45,00%			
CAPITULO 6	SISTEMA DE CONTROL DE CAUDALES																		35,00%	65,00%			
CAPITULO 7	RED DE TELEFONÍA																		99,00%	41,00%			
CAPITULO 8	RED DE GAS NATURAL																						
CAPITULO 9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS																						
	9.1. RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN										25,00%	30,00%	30,00%	15,00%									
	9.2. CENTROS DE TRANSFORMACION												20,00%	65,00%	15,00%								
	9.3. RED SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN									15,00%	8,00%	35,00%	42,00%										
	9.4. ALUMBRADO												26,00%	60,00%								6,00%	8,00%
	9.5. ACOMETIDA HT														50,00%	50,00%							
	9.6. RETIRADA DE INSTALACIONES											100,00%											
CAPITULO 10	SEÑALIZACIÓN																						100,00%
CAPITULO 11	MOBILIARIO URBANO																						100,00%
CAPITULO 12	JARDINERÍA																						100,00%
CAPITULO 13	AFECCIÓN DE SERVICIOS																						
	13.1. ACEQUIAS EXISTENTES Y REDES PREVISTAS DE AGUA	100,00%																					
	13.2. DEPÓSITO	100,00%																					
	13.3. INSTALACIONES ELÉCTRICAS	100,00%																					
	13.4. RED TELEFÓNICA	100,00%																					
	13.5. EDIFICACIONES	100,00%																					
	13.6. MUROS Y VALLADOS	100,00%																					
CAPITULO 14	CONTROL DE CALIDAD	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	5,50%
CAPITULO 15	SEGURIDAD Y SALUD	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	5,50%

PRESUPUESTO LICITACIÓN	221.824,64	177.400,95	506.197,88	482.280,00	358.668,88	369.620,88	406.632,04	712.674,31	751.148,27	902.258,20	656.040,96	1.446.522,11	1.546.996,82	1.226.868,45	1.183.455,41	696.016,98	711.627,60	849.057,88	905.293,33	769.656,43	1.295.789,50	603.560,33	16.774.510,16
Total % de obra por Mes	1,32%	1,06%	3,02%	2,88%	2,14%	2,20%	2,42%	4,25%	4,48%	5,38%	3,91%	8,62%	9,22%	7,31%	7,06%	4,14%	4,24%	5,06%	5,40%	4,59%	7,72%	3,60%	100,00%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

DOCUMENTO N° 7:
INFORMACION GRAFICA

RELACIÓN DE PLANOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

- 1.- Situación y emplazamiento.
- 2.- Catastral.
- 3.- Parcelas de aportación. Edificaciones existentes
- 4.- Delimitación de las aéreas semiconsolidadas (ASI)
- 5.- Plano de ordenación: Calificación.
- 6.- Parcelas de Adjudicación.
- 7.- Parcelas de Adjudicación. Replanteo.
- 8.- Superposición.



- Delimitación términos municipales
- Delimitación del sector



PROMUEVE:
URAME ALDAIA, S.L.

ESCALA: 1/5000
ESCALA GRAFICA:
0 30 60 90 120 150 180

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"
ALDAIA - VALENCIA

FECHA:
DICIEMBRE 2012

CÓDIGO: PALPR-11.03
REVISIÓN: 001

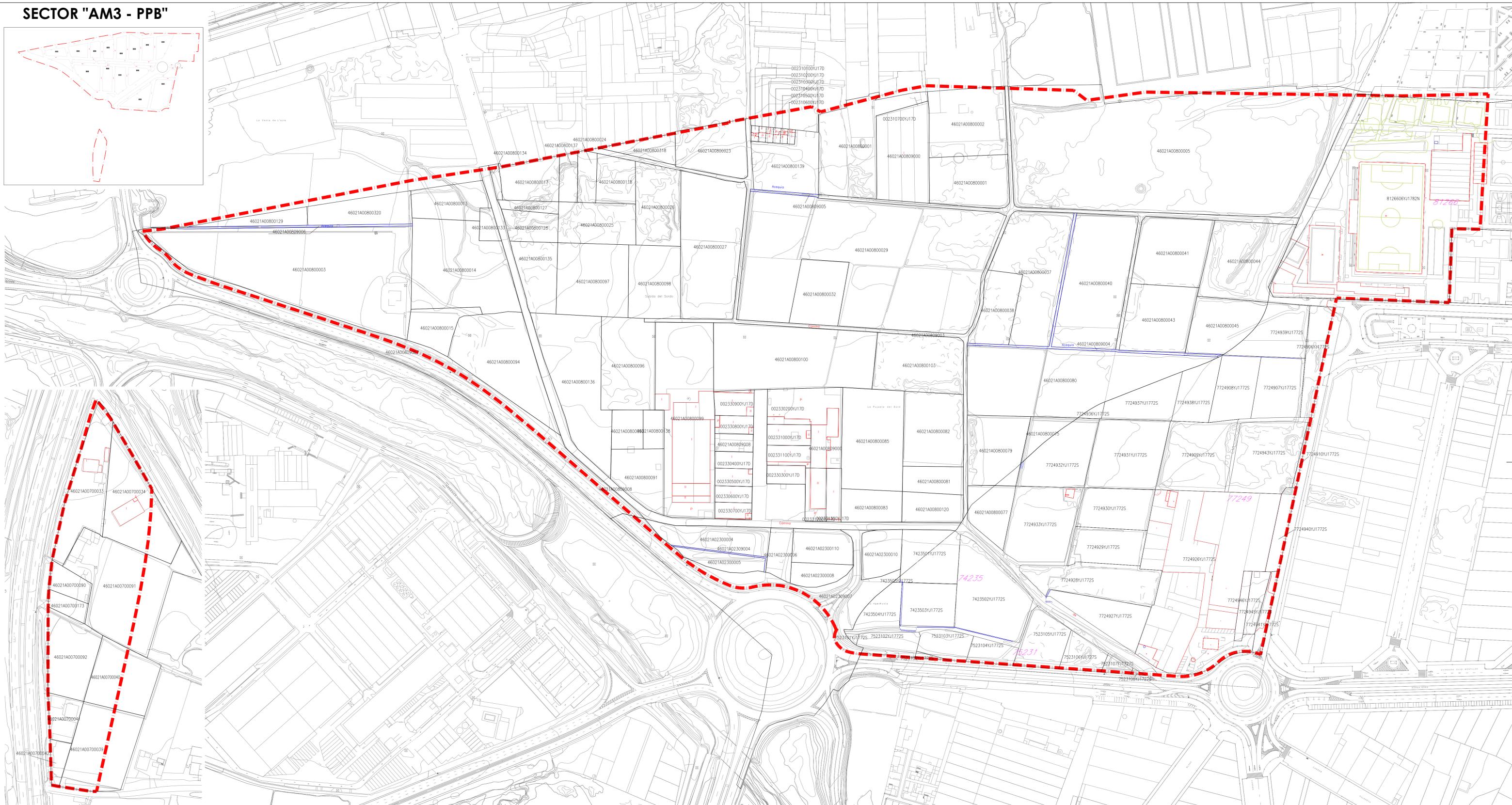
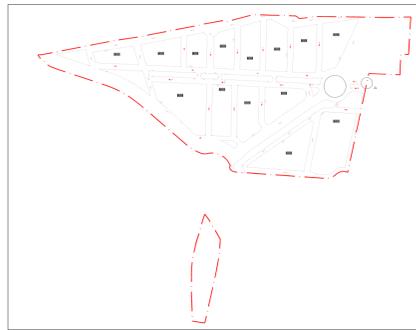
HOJA:
1 DE 1

Nº DE PLANO:
01.

DESIGNACIÓN DEL PLANO:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

EQUIPO REDACTOR:
Javier Giner Campos Arquitecto
Jose Mario Pérez Abellán Abogado.

SECTOR "AM3 - PPB"



Delimitación del sector



PROMUEVE:
URAME ALDAIA, S.L.

ESCALA: 1/1500
ESCALA GRAFICA: 0 15 30 45 60 75 90 105 120 135 150M

PROYECTO DE REPARCELACION
DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"
ALDAIA - VALENCIA

FECHA:
DICIEMBRE 2012

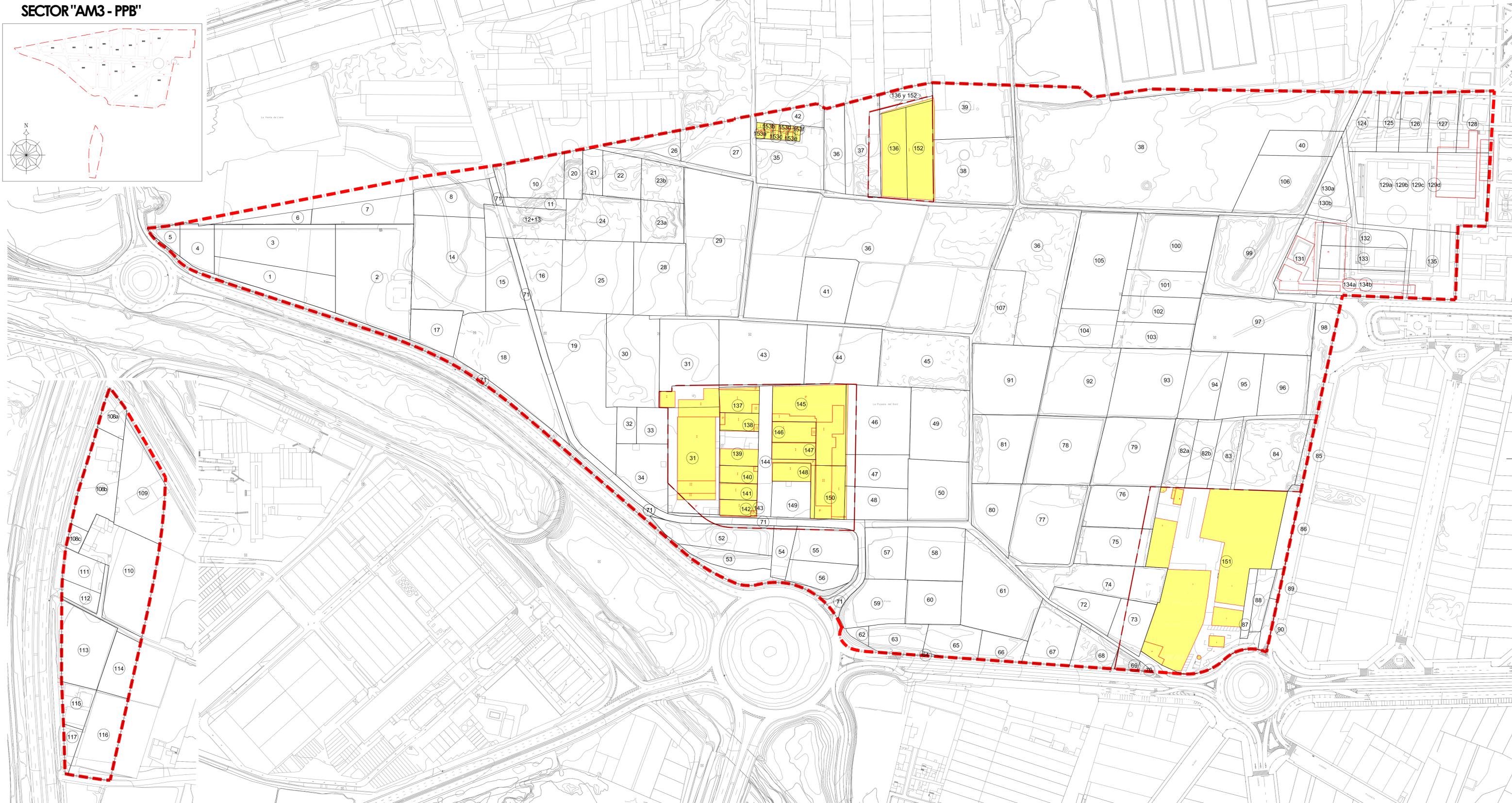
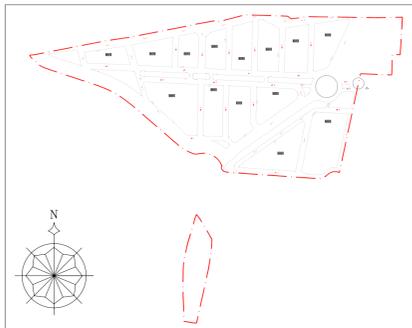
CODIGO:
PALPR-11.03
REVISION:
001

HOJA:
1 DE 1

Nº DE PLANO: 02.
DESIGNACION DEL PLANO:
CATASTRAL.

EQUIPO REDACTOR:
Javier Giner Campos Arquitecto
Jose Maria Pérez Abellan Abogado.

SECTOR "AM3 - PPB"



----- Delimitación del sector

Edificaciones existentes.



PROMUEVE:
URAME ALDAIA, S.L.

ESCALA: 1/1500
ESCALA GRAFICA:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"
ALDAIA - VALENCIA

FECHA:
DICIEMBRE 2012

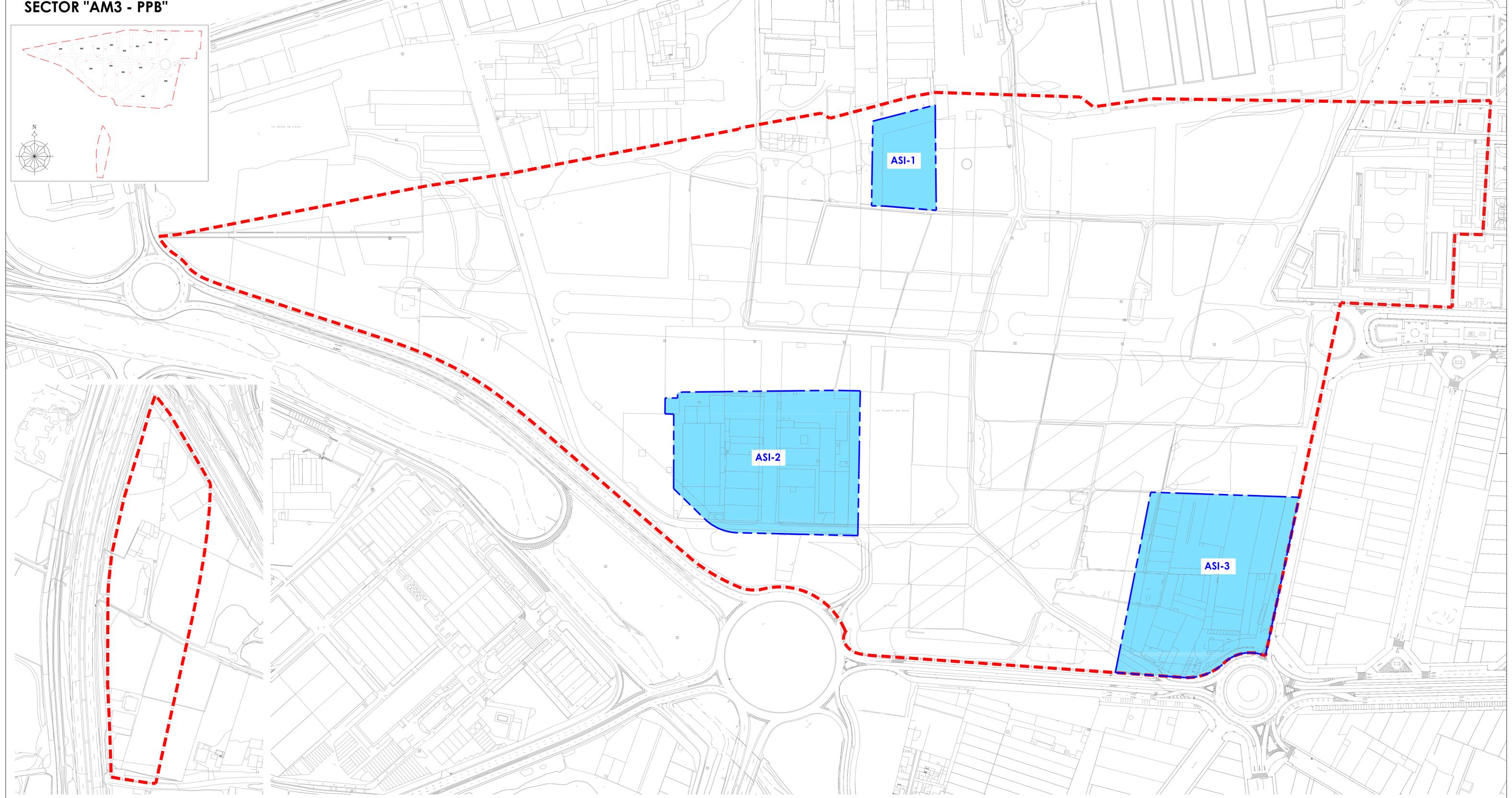
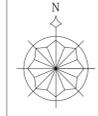
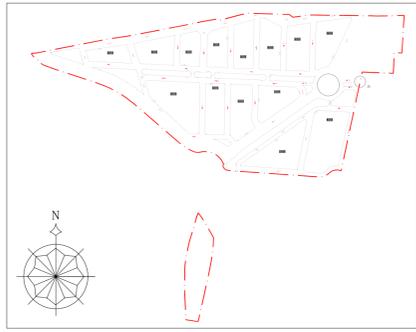
CÓDIGO: PALPR-11.03
REVISIÓN: 001

HOJA:
1 DE 1

Nº DE PLANO: 03.
DESIGNACIÓN DEL PLANO:
PARCELAS DE APORTACIÓN,
EDIFICACIONES EXISTENTES.

EQUIPO REDACTOR:
Javier Giner Campos Arquitecto
Jose María Pérez Abellán Arquitecto

SECTOR "AM3 - PPB"



AREAS SEMICONSOLIDADAS	m2
ASI-1	5569,37
ASI-2	23762,39
ASI-3	24083,38
TOTAL CONSOLIDADAS	53415,14

- - - - - Delimitación del sector
- - - - - Delimitación áreas semiconsolidadas



PROMUEVE:
URAME ALDAIA, S.L.

ESCALA: 1/1500
ESCALA GRAFICA:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"
ALDAIA - VALENCIA

FECHA:
DICIEMBRE 2012

CÓDIGO: PALPR-11.03
REVISIÓN: 001

HOJA:
1 DE 1

Nº DE PLANO:
04.

DESIGNACIÓN DEL PLANO:
DELIMITACIÓN DE LAS
ÁREAS SEMICONSOLIDADAS (ASI)

EQUIPO REDACTOR:
Javier Giner Campos Arquitecto
Jose Maria Pérez Abellan Abogado



SUPERFICIES ALDAIA AM3-PPB	
INDUSTRIAL	SUPERFICIE PARCELA m2/s
IMD1	7443,54
IMD2	11280,51
IMD3	7978,33
IMD4	9190,39
IMD5	6922,08
IMD6	12263,76
IMD7	12747,24
IMD8	14099,1
IMD9	13257,62
IMD10	2972,98
IMD11	6088,58
Superficie total industrial	104224,13
TERCIARIO	SUPERFICIE PARCELA m2/s
TMD1	12170,56
TMD2	18497,41
TMD3	13662,64
Superficie total terciario	44330,61
TOTAL MANZANAS	148554,74

DOTACIONAL	
JARDINES (S.JL)	SUPERFICIE (m2s)
SJL-1.1	2938,95
SJL-2.1	4007,71
SJL-3.1	3503,73
SJL-3.2	1296,36
SJL-3.3	3713,88
SJL-3.4	3275,6
SJL-4.1	3813,03
SJL-4.2	9409,58
TOTAL SJL	31956,84

AREAS DE JUEGO (SAL)	
SAL	SUPERFICIE (m2s)
SAL-1.1	284,41
SAL-1.2	238,59
SAL-2.1	811,28
SAL-2.2	426,53
SAL-3.1	665,33
SAL-4.1	764,94
TOTAL SAL	3191,08

TOTAL ZONAS VERDES	
Parque Público (P.JL)	SUPERFICIE (m2s)
Equipamiento (EQ)	26589,65
Centros de transformación (CT)	414
RV+AV	138558,91
TOTAL DOTACIONAL	204579,97

- TERCIARIO**
- Terciario Manzana Densa
- INDUSTRIAL**
- Industrial Manzana Densa

- DOTACIONAL (I)**
- Zona Verde - SAL
 - Zona Verde - SJJ
 - Zona Verde - PJJ
 - Equipamiento deportivo red primaria

- DOTACIONAL (II)**
- Aceras
 - Carril Bici
 - Aparcamientos
 - Mediana (1m)
 - Red Viaria - Red Primaria Local
 - Red Viaria - Red Secundaria Local
 - Red Viaria - Reserva Viaria
 - Red Viaria - Zonas Verdes no computables

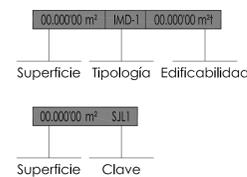
- Edificios pre-existentes acordes con ordenación
- Edificios pre-existentes fuera de ordenación

- Delimitación términos municipales
- Delimitación del sector AM-3_PP-8

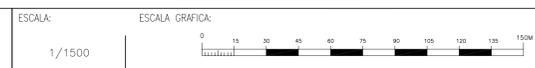
CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO DE QUART DE POBLET

- Industrial A
- Industrial C

- Delimitación de Areas semiconsolidadas



PROMUEVE: **URAME ALDAIA, S.L.**



PROYECTO DE REPARCELACION DE LOS SECTORES "AM3 - PPB" ALDAIA - VALENCIA

FECHA: DICIEMBRE 2012

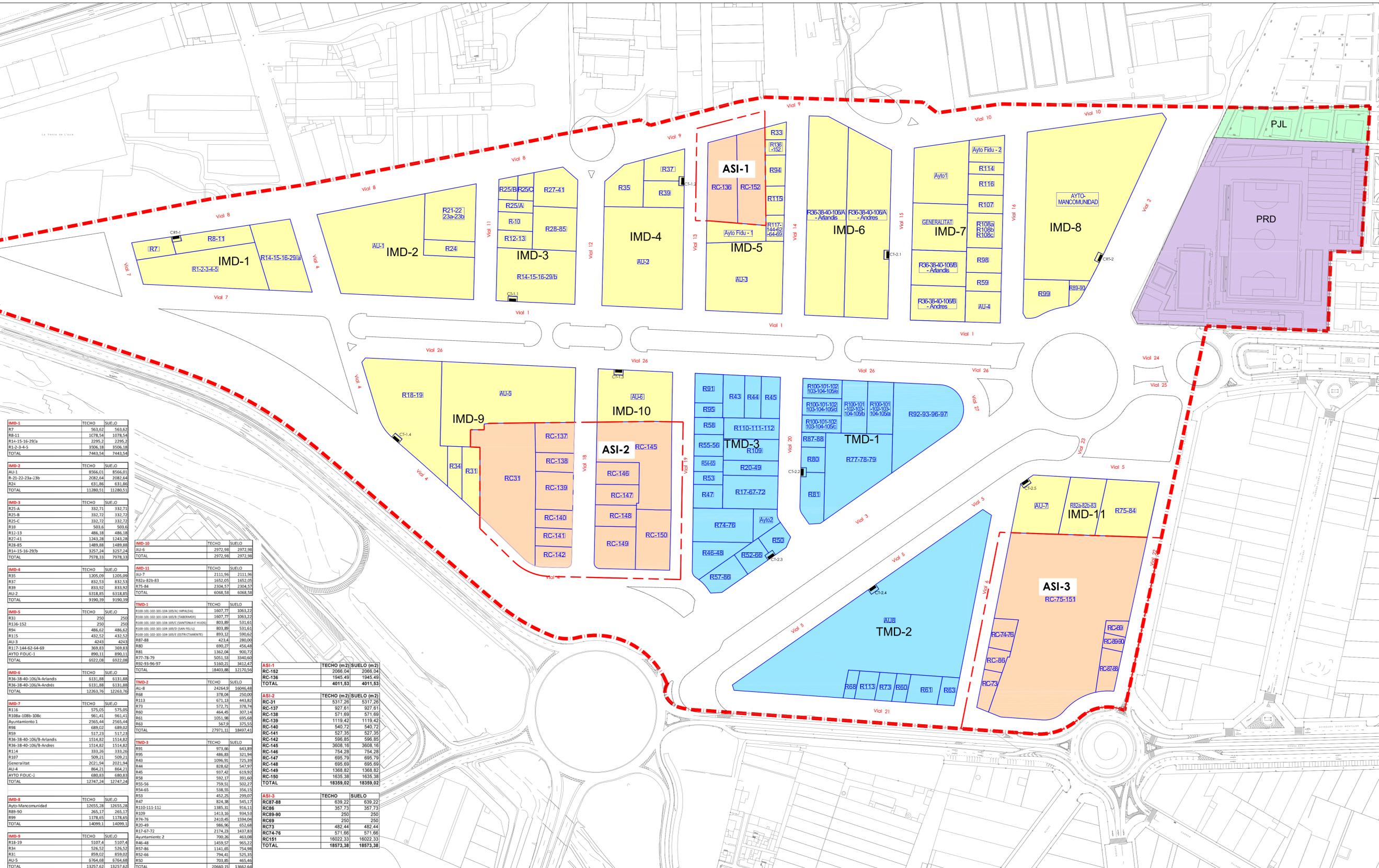
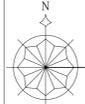
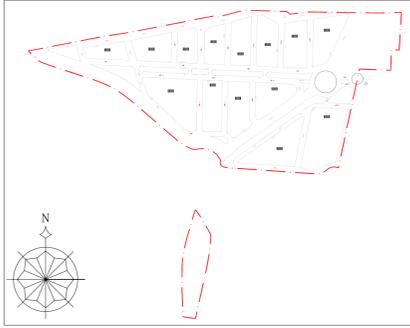
CÓDIGO: PALPR-11.03
REVISION: 001

HOJA: 1 DE 1

Nº DE PLANO: 05.
DESIGNACION DEL PLANO: PLANO DE ORDENACION: CALIFICACION DISTRIBUCION EN PLANTA.

EQUIPO REDACTOR:
Javier Giner Campos Arquitecto
Jose Maria Pérez Abellán Abogado

SECTOR "AM3 - PPB"



TECHO	SUELO
R7	563.62
R8-11	1178.54
R14-15-16-29/a	2295.2
R12-3-4-5	3506.18
TOTAL	7443.54

TECHO	SUELO
AU-1	8566.01
R21-22-23a-23b	2082.64
R24	631.86
TOTAL	11280.51

TECHO	SUELO
R25-A	332.71
R25-B	332.72
R25-C	332.72
R10	509.6
R12-13	486.18
R27-41	1243.28
R28-85	1489.88
R14-15-16-29/b	3257.24
TOTAL	7978.33

TECHO	SUELO
R35	2111.96
R37	832.53
R39	833.62
AU-2	6318.85
TOTAL	9190.39

TECHO	SUELO
R33	250
R136-152	250
R10	486.42
R115	432.52
AU-3	4243
R117-144-62-64-69	369.83
AYTO FIDUC-1	896.11
TOTAL	6922.08

TECHO	SUELO
R36-38-40-106/A-Arlandis	6131.88
R36-38-40-106/B-Andrés	6131.88
TOTAL	12263.76

TECHO	SUELO
R116	575.05
R108a-108b-108c	961.41
Apartamento 1	2365.44
R98	689.02
R59	517.23
R36-38-40-106/A-Arlandis	1514.82
R36-38-40-106/B-Andrés	1514.82
R114	333.26
R107	509.21
Generalitat	2021.94
AU-4	864.21
AYTO FIDUC-2	680.83
TOTAL	12747.24

TECHO	SUELO
Ayuntamiento	12655.28
R89-90	265.17
R99	1178.65
TOTAL	14099.1

TECHO	SUELO
R18-19	5107.4
R24	576.52
R31	859.02
AU-5	6764.68
TOTAL	13257.62

TECHO	SUELO
AU-6	2972.98
TOTAL	2972.98

TECHO	SUELO
AU-7	2111.96
R82a-82b-83	1852.05
R75-84	2304.57
TOTAL	6068.58

TECHO	SUELO
R300-301-302-303-304-305(A) IMPARCIAL	1607.77
R300-301-302-303-304-305(B) TRABAJANDO	1607.77
R300-301-302-303-304-305(C) CONVENCIONAL (MIXTO)	803.89
R300-301-302-303-304-305(D) PAVO FIDUC	803.89
R300-301-302-303-304-305(E) EXTRACTIVAMENTE	893.12
R87-88	423.4
R80	690.77
R81	1362.04
R77-78-79	5051.53
R80-91-96-97	3169.21
TOTAL	18493.88

TECHO (m2)	SUELO (m2)
RC-137	2086.04
RC-138	1945.49
TOTAL	4031.53

TECHO (m2)	SUELO (m2)
RC-145	5317.26
RC-146	927.61
RC-147	571.60
RC-148	1119.42
RC-149	540.72
RC-141	527.35
RC-142	598.89
RC-143	3808.16
RC-144	754.28
RC-145	695.79
RC-146	695.69
RC-147	1368.82
RC-148	1635.38
RC-149	1635.38
TOTAL	18359.02

TECHO	SUELO
RC87-88	639.22
RC86	357.73
RC89-90	250
RC69	250
RC73	482.44
RC74-76	571.86
RC151	18022.33
TOTAL	18573.38

Delimitación del sector



PROMUEVE:
URAMA ALDAIA, S.L.

ESCALA: 1/1500
ESCALA GRAFICA: 0 15 30 45 60 75 90 105 120 135 150M

PROYECTO DE REPARCELACION DE LOS SECTORES "AM3 - PPB" ALDAIA - VALENCIA

FECHA: DICIEMBRE 2012

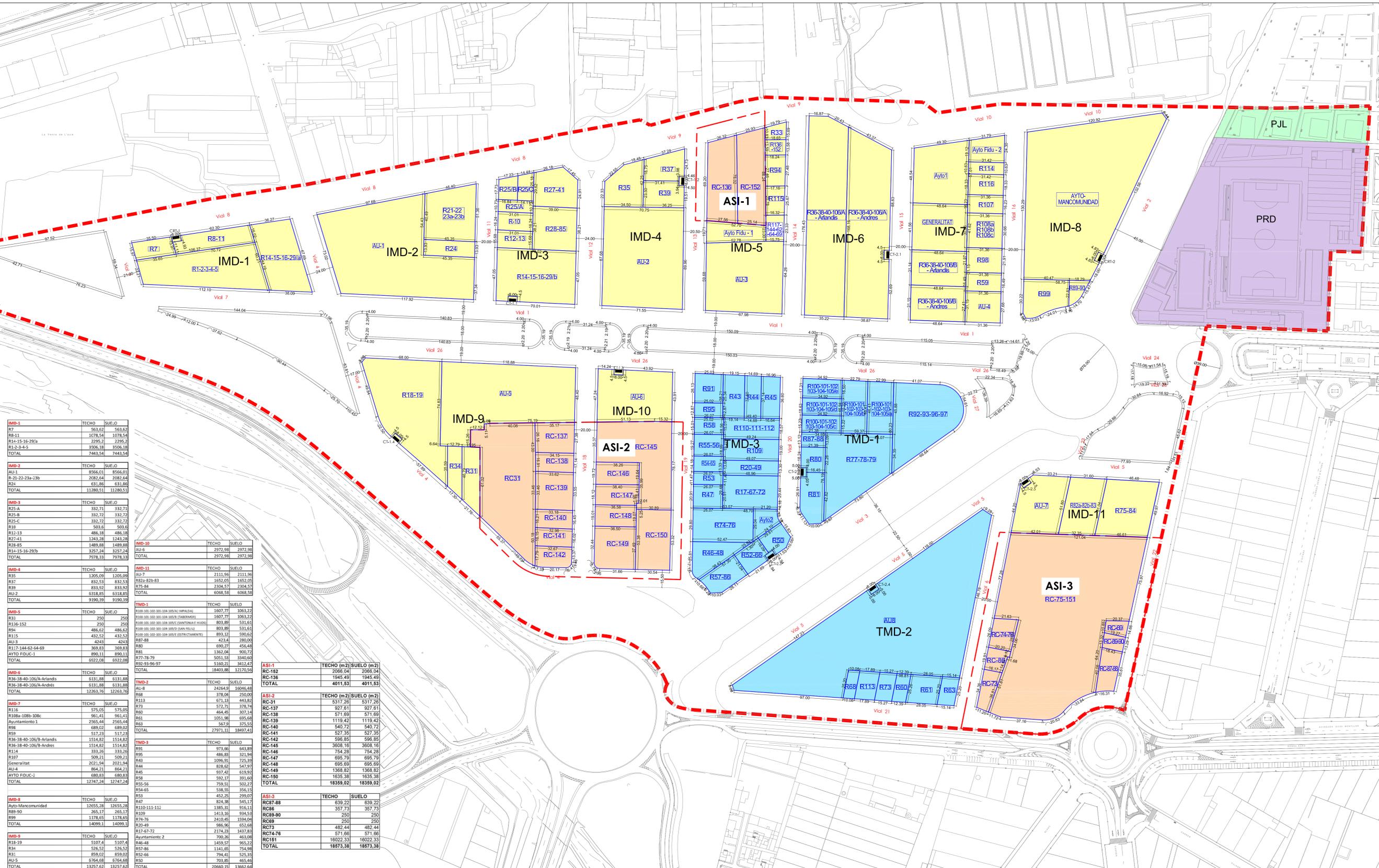
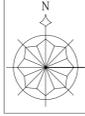
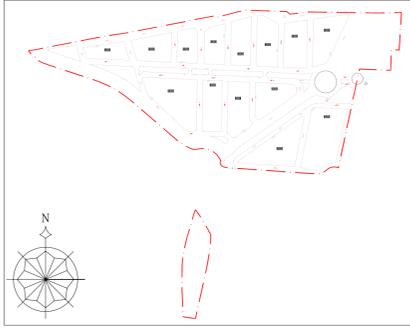
CODIGO: PALPR-11.03
REVISION: 001

HOJA: 1 DE 1

Nº DE PLANO: 06.
DESIGNACION DEL PLANO: PARCELAS DE ADJUDICACION.

EQUIPO REDACTOR:
Javier Giner Campos Arquitecto
Jose Maria Pérez Abellan Abogado

SECTOR "AM3 - PPB"



TECHO	SUELO
R7	563.62
R8-11	3178.54
R14-15-16-29/a	2295.27
R12-3-4-5	3506.18
TOTAL	7443.54

TECHO	SUELO
AU1	8566.01
R21-22-23a-23b	2082.64
R24	631.86
TOTAL	11280.51

TECHO	SUELO
R25-A	332.71
R25-B	332.72
R25-C	332.72
R10	509.6
R12-13	486.18
R27-41	1243.28
R24-85	1489.88
R14-15-16-29/b	3257.24
TOTAL	7978.33

TECHO	SUELO
R35	2111.96
R37	832.53
R39	833.82
AU-2	6318.85
TOTAL	9190.39

TECHO	SUELO
R18-19	250
R16-152	250
R10	486.47
R115	432.52
AU-3	4243
R117-144-62-64-69	369.83
AYTO FIDUC-1	890.11
TOTAL	6922.08

TECHO	SUELO
R36-38-40-106/A-Arlandis	6131.88
R36-38-40-106/B-Andrés	6131.88
TOTAL	12263.76

TECHO	SUELO
R16	575.05
R108a-108b-108c	961.41
Apartamento 1	2365.44
R98	689.02
R59	517.23
R36-38-40-106/A-Arlandis	1514.82
R36-38-40-106/B-Andrés	1514.82
R14	333.26
R107	509.21
Generalitat	2021.94
AU-4	864.21
AYTO FIDUC-2	680.83
TOTAL	12747.24

TECHO	SUELO
AYTO-Mancomunidad	12655.38
R89-90	265.17
R99	1178.65
TOTAL	14099.11

TECHO	SUELO
R18-19	5107.4
R3	576.52
R31	859.02
AU-5	6764.68
TOTAL	13257.62

TECHO	SUELO
R25-A	332.71
R25-B	332.72
R25-C	332.72
R10	509.6
R12-13	486.18
R27-41	1243.28
R24-85	1489.88
R14-15-16-29/b	3257.24
TOTAL	7978.33

TECHO	SUELO
R35	2111.96
R37	832.53
R39	833.82
AU-2	6318.85
TOTAL	9190.39

TECHO	SUELO
R18-19	250
R16-152	250
R10	486.47
R115	432.52
AU-3	4243
R117-144-62-64-69	369.83
AYTO FIDUC-1	890.11
TOTAL	6922.08

TECHO	SUELO
R36-38-40-106/A-Arlandis	6131.88
R36-38-40-106/B-Andrés	6131.88
TOTAL	12263.76

TECHO	SUELO
R16	575.05
R108a-108b-108c	961.41
Apartamento 1	2365.44
R98	689.02
R59	517.23
R36-38-40-106/A-Arlandis	1514.82
R36-38-40-106/B-Andrés	1514.82
R14	333.26
R107	509.21
Generalitat	2021.94
AU-4	864.21
AYTO FIDUC-2	680.83
TOTAL	12747.24

TECHO (m2)	SUELO (m2)
ASI-1	2086.04
RC-136	1945.49
TOTAL	4031.53

TECHO (m2)	SUELO (m2)
ASI-2	2086.04
RC-137	1945.49
RC-138	1945.49
RC-139	1945.49
RC-140	1945.49
RC-141	1945.49
RC-142	1945.49
RC-143	1945.49
RC-144	1945.49
RC-145	1945.49
RC-146	1945.49
RC-147	1945.49
RC-148	1945.49
RC-149	1945.49
RC-150	1945.49
TOTAL	18359.02

TECHO	SUELO
RC87-88	639.22
RC86	387.73
RC89-90	250
RC89	250
RC73	482.44
RC74-78	571.66
RC191	16023.33
TOTAL	18573.38

Delimitación del sector



PROMUEVE:
URAMA ALDAIA, S.L.

ESCALA: 1/1500
ESCALA GRAFICA:

PROYECTO DE REPARCELACION DE LOS SECTORES "AM3 - PPB" ALDAIA - VALENCIA

FECHA: DICIEMBRE 2012

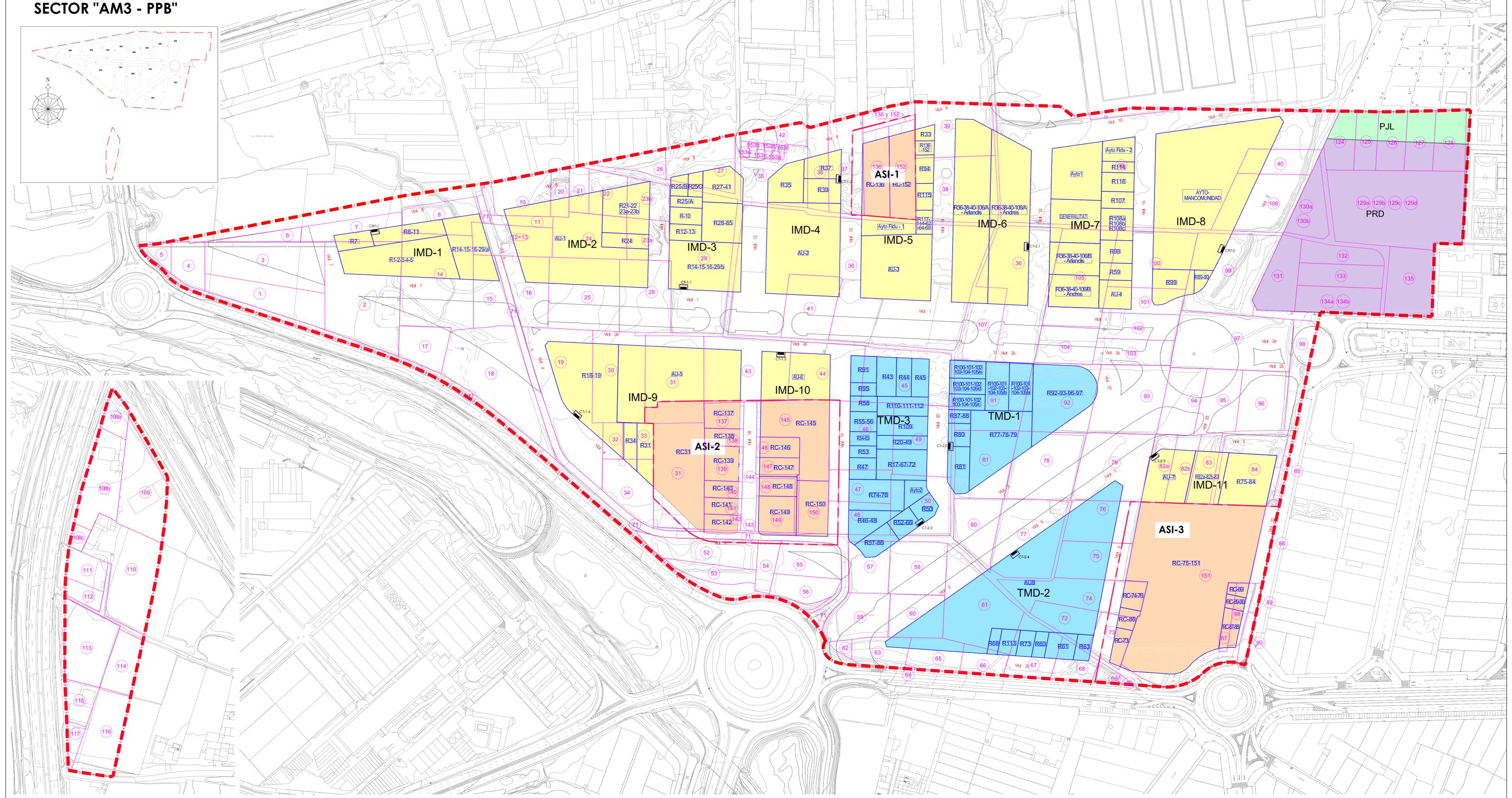
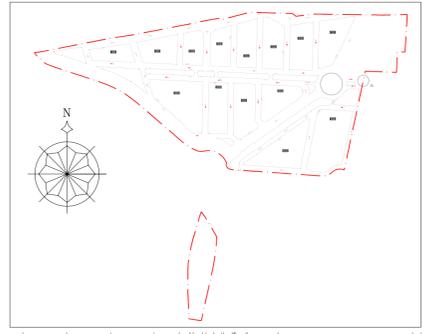
CODIGO: PAL-PR-11.03
REVISION: 001

HOJA: 1 DE 1

Nº DE PLANO: 07.
DESIGNACION DEL PLANO: PARCELAS DE ADJUDICACION. REPLANTEO

EQUIPO REDACTOR:
Javier Giner Campos Arquitecto
Jose Maria Pérez Abellán Abogado

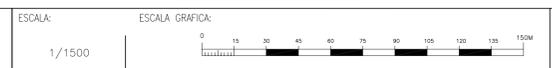
SECTOR "AM3 - PPB"



R-29 Parcela adjudicada
 105 Parcela aportada
 - - - - - Delimitación del sector



PROMUEVE:
URAME ALDAIA, S.L.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN
 DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"
 ALDAIA - VALENCIA

FECHA:
 DICIEMBRE 2012

CÓDIGO: PALPR-11.03
 REVISION: 001

HOJA:
 1 DE 1

Nº DE PLANO: 08.
 DESIGNACIÓN DEL PLANO:
 SUPERPOSICIÓN.

EQUIPO REDACTOR:
 Javier Giner Campos Arquitecto
 Jose Maria Pérez Abellan Abogado