

AJUNTAMENT DE PUÇOL

Plaça Joan de Ribera, s/n
46530 – Puçol (Valencia)

Registre d'Eixida nº.....
Data.....
Expedient nº.....
Codi d'Arxiu.....
Dependència / Negociat URBANISME

RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA Nº 423 /2012

RESULTANDO que mediante resolución de Alcaldía de fecha 24 de febrero de 2009 fue sometido a información pública la reparcelación del sector 6 de suelo urbanizable de uso residencial, tal y como establece el artículo 177 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

RESULTANDO que por el Sr. Registrador de la Propiedad de Puçol se emitió, en fecha doce de marzo de dos mil nueve, el pertinente certificado de dominio y cargas de las fincas afectas a la reparcelación del sector en el que consta titulares de derechos no contemplados en el expediente reparcelatorio.

RESULTANDO que durante el período de información pública se han presentado dos alegaciones por parte de D. Juan Domenech Escrivá y D. Francisco Jose y D. Remigio Rueda Pajarón.

RESULTANDO el 22 de junio de 2009 tiene entrada en este Ayuntamiento escrito del arquitecto autor del proyecto de reparcelación D. Romualdo Amigó Borrás, mediante el que aporta informe-propuesta de 19 de junio de 2009, al objeto de subsanar los requerimientos efectuados por el Ayuntamiento, e informar las alegaciones formuladas por los interesados comparecidos en el expediente, así como adaptar el proyecto reparcelatorio a los datos aportados mediante la certificación de dominio y cargas expedida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Puçol.

Dichas alegaciones fueron informadas por D. Romualdo Amigó Borrás, arquitecto autor del proyecto de reparcelación en fecha 19 de junio de 2009, informando respecto de la formulada por **D. Francisco José Rueda Pajarón y D. Remigio Rueda Pajarón** lo siguiente:

“Resumen alegación:

- 1) Solicita que se le reconozca en el Proyecto de Reparcelación una superficie real de la finca de 1.503 m² en lugar de los 931 m² que constan como cabida de la finca en el Registro de la Propiedad, y que se proceda a la inscripción previa en el Registro de la propiedad de la total y real superficie de 1503 m² para luego segregar la superficie incluida en el Sector 6.
- 2) No está de acuerdo con la cesión de la vereda que se le impone en la Reparcelación, por no lindar su propiedad con la vereda, solicitando se tenga como superficie aportada la inicial, sin cesión para vereda, y en consecuencia, se le adjudique una mayor finca de resultado.
- 3) Solicita que se demore el inicio de las obras de urbanización como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario y financiero.
- 4) Solicita que se reduzcan los gastos de urbanización a 80 €/m², que es la media de los gastos de urbanización de otros programas similares.

Propuesta de Resolución:

1) Ante esta petición, se propone su desestimación, en base a lo siguiente:

- Que ni de la legislación urbanística valenciana ni de la Ley Hipotecaria (ni tampoco del Reglamento de la Ley Hipotecaria) se desprende que exista obligación de realizar levantamiento topográfico de los restos que quedan fuera de la actuación.

Solo es legalmente exigible la medición topográfica de la superficie de la finca que está incluida en el Sector, que es lo que se ha hecho, resultando una superficie de 458,98 m².

- Que no existe disconformidad del propietario en cuanto a la medición de la parte de la finca incluida en el Sector que se gestiona (458,98 m²), sino que lo que alega es que la superficie del resto no incluido es en realidad superior a lo que consta en el Registro de la Propiedad.

- Por otra parte, el alegante no adjunta a su escrito levantamiento topográfico de la finca con el

que acredite que efectivamente su finca tiene la superficie total de 1503 m² (en vez de los 931,07 m² que obran en el Registro de la Propiedad), no pudiendo aceptarse lo que alega sin ningún informe técnico que lo justifique.

- En consecuencia, dado que no existe obligación legal de realizar levantamiento topográfico de los restos de las fincas que no estén incluidas en el Sector y dado que el alegante no ha presentado levantamiento topográfico que desacredite que la superficie que consta en el Registro de la Propiedad no es correcta, el Agente Urbanizador no dispone de información fehaciente y suficiente como para poder regularizar dicha situación con ocasión del Proyecto de Reparcelación.

Por lo tanto, la superficie correspondiente a los restos de la finca no incluida ha de referirse necesariamente a la que consta en el Registro de la Propiedad.

- No obstante, existen otros cauces legales que el propietario puede utilizar para regularizar el mismo la discordancia existente en cuanto a la superficie que consta en el Registro de la Propiedad y la que existe en la realidad, como por ejemplo, la INSCRIPCIÓN DEL EXCESO DE CABIDA previsto en la Ley Hipotecaria y el Reglamento que lo desarrolla.

2) En cuanto a la segunda petición, se propone asimismo su desestimación en base a lo que ya se expone profusamente en la Memoria del Proyecto de Reparcelación, en concreto en su punto 3: "*Criterios utilizados para la determinación de los beneficios y cargas de los titulares de las fincas*", al que nos remitimos.

3) En cuanto a la petición de la moratoria urbanística en función de la mejora de la situación del mercado inmobiliario, entendemos que también debe desestimarse, puesto que la bonanza económica no es requisito sine qua non para el desarrollo urbanístico y no es un punto de alegación a la reparcelación.

4) En cuanto a la solicitud de rebajar los gastos de urbanización, proponemos también su desestimación, pues los costes de urbanización fueron fijados en el Proyecto de Urbanización."

Y respecto de la formulada por **D. Juan Domenech Escriba** mediante la que renuncia a la finca adjudicada condicionada a la propuesta de tasación que fije la justa compensación por la pérdida de la finca aportada a la reparcelación dicho Técnico propone la estimación de la misma, puesto que le asiste a su derecho el artículo 162 de la LUV desarrollado por el artículo 373 del ROGTU. Se reproducen los citados artículos a continuación:

Artículo 162 LUV, en su apartado 3. "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. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.

Artículo 373 ROGTU. Cuando un propietario decida renunciar a la adjudicación de parcela de resultado a cambio de una compensación en dinero, se aplicarán las siguientes reglas:

- 1. Será preceptiva la previa emisión de un informe técnico que sirva de base para la valoración de su propiedad por parte del Arquitecto Municipal o por Arquitecto Superior contratado por el Ayuntamiento conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.*
- 2. La valoración de la compensación que corresponda al propietario se realizará de conformidad con las reglas de la legislación estatal del suelo y valoraciones.*
- 3. El Urbanizador tendrá preferencia a la hora de adjudicarse el aprovechamiento al que haya renunciado el propietario, previo pago de la compensación que proceda. En el caso de que decline el ejercicio de esta facultad, el aprovechamiento y la indemnización serán asumidos por el conjunto de la Actuación."*

RESULTANDO que el 26 de febrero de 2010 por el Sr. Letrado asesor de la Corporación se emitió informe respecto de las propuestas e informes emitidos por el arquitecto autor del proyecto y citado anteriormente, así como de las actuaciones a seguir y las cuestiones planteadas por aquél.

RESULTANDO que por D. Juan Domenech Escrivá el día 12 de mayo de 2010 comunicó al Ayuntamiento la aceptación de la tasación de 30.735,87 € de la parcela inicial nº 1 del proyecto reparcelatorio, y de la que es titular, ratificando su renuncia a la propuesta de adjudicación de parcela resultante.

RESULTANDO tras las sucesivas modificaciones introducidas en el proyecto inicialmente sometido a información pública el autor del proyecto, en fecha 21 de junio de 2011, presenta en este Ayuntamiento un nuevo documento reparcelatorio. Documento que en cumplimiento del artículo 177.1 c) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana se concedió audiencia por quince días, a todos los titulares de derechos afectados por el proyecto de reparcelación que nos ocupa.

RESULTANDO que durante dicho plazo de audiencia concedido se ha presentado escritos de alegaciones formulados por D. Fernando Gonzalez Salva y Maria Lucia Pilar Domenech Escrivá, D. Francisco José Rueda Pajarón, D. Remigio Rueda Pajarón y por la Conselleria de Hacienda y Administración Pública.

Dichas alegaciones formuladas han sido informadas:

a) Por Sr. Arquitecto autor del proyecto, informe de fecha 17 de octubre de 2011 se ha emitido informe. Concretamente respecto de las alegaciones formuladas por:

- **D. Francisco José y D. Remigio Rueda Pajarón** manifiesta que son dos alegaciones entre sí iguales a la ya presentada en abril de 2009 por los mismos propietarios. Por lo que se ratifica en lo informado al respecto en su informe- propuesta que tuvo entrada en este ayuntamiento el 22 de junio de 2009.
- **D. Fernando Gonzalez Salva y Maria Lucia Pilar Domenech Escrivá**. Informa que a la Sra. Domenech se le ha notificado por ser titular de la parcela 259 del polígono 4 de Puçol y que según el Registro de la Propiedad tiene una servidumbre de paso sobre la parcela 14 del polígono 4 y de la que es titular d. Juan Domenech Escrivá. No obstante, dicha servidumbre no se ve afectada por la actuación, por lo que no interviene en la misma.
- **GENERALITAT VALENCIANA**. Se informa que este momento nos encontramos en la Reparcelación que es un documento de Gestión y lo que la Generalitat Valenciana plantea corresponde a documentos de Planeamiento.
De todas formas indicar que el informe favorable de la Consellería competente en materia de vías pecuarias consta en el expediente instruido para la aprobación definitiva del P.P. que ordena el Sector 6 y que fue aprobado definitivamente por la C.T.U.
En cuanto a las parcelas adjudicadas se ha intentado dar a todas las propiedades parcelas independientes, pero la singularidad de la ordenación y condiciones urbanísticas no permiten otra solución que la propuesta.

b) Por el Sr. Letrado Asesor del Ayuntamiento quién ha emitido informe de fecha 14 de diciembre de 2011 del siguiente tenor literal:

“Durante el período de audiencia concedido a los afectados por las modificaciones del Proyecto de Reparcelación del Sector 6 del PGOU de Puçol, se han presentado cuatro alegaciones, respecto de las cuales cabe formular las observaciones que a continuación se expresa:

1.- Alegaciones presentadas por D. Francisco José y D. Remigio Rueda Pajarón.-

Estas alegaciones son de idéntico contenido, y a su vez idénticas a la que conjuntamente presentaron en abril de 2009, respecto de la cual se emitió Informe por el Arquitecto redactor, informe cuyos razonamientos y conclusiones este Letrado comparte en su integridad, por lo que seguidamente se reproduce de forma literal:

"Resumen alegación:

1) *Solicita que se le reconozca en el Proyecto de Reparcelación una superficie real de la finca de 1.503 m2 en lugar de los 931 m2 que constan como cabida de la finca en el Registro de la Propiedad, y que se proceda a la Inscripción previa en el Registro de la*

propiedad de la total y real superficie de 1503 m2 para luego segregar la superficie incluida en el Sector 6.

2) No está de acuerdo con la cesión de la vereda que se le impone en la Reparcelación, por no lindar su propiedad con la vereda, solicitando se tenga como superficie aportada la inicial, sin cesión para vereda, y en consecuencia, se le adjudique una mayor finca de resultado

3) Solicita que se demore el inicio de las obras de urbanización como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario y financiero

4) Solicita que se reduzcan los gastos de urbanización a 80 €/m2t, que es la media de los gastos de urbanización de otros programas similares.

Propuesta da Resolución:

1) Ante esta petición, se propone su desestimación, en base a lo siguiente:

-Que ni de la legislación urbanística valenciana ni de la Ley Hipotecaria (ni tampoco del Reglamento de la Ley Hipotecaria) se desprende que exista obligación de realizar levantamiento topográfico de los restos que quedan fuera de la actuación.

Solo es legalmente exigible la medición topográfica de la superficie de la finca que está incluida en el Sector, que es lo que se ha hecho, resultando una superficie de 458,98 m2.

- Que no existe disconformidad del propietario en cuanto a la medición de la parte de la finca Incluida en el Sector que se gestiona (458,98 m2), sino que lo que alega es que la superficie del resto no incluido es en realidad superior a lo que consta en el Registro de la Propiedad.

- Por otra parte, el alegante no adjunta a su escrito levantamiento topográfico de la finca con el que acredite que efectivamente su finca tiene la superficie total de 1503 m2 (en vez de los 931,07 m2 que obran en el Registro de la Propiedad), no pudiendo aceptarse lo que alega stn ningún informe técnico que lo justifique.

- En consecuencia, dado que no existe obligación legal de realizar levantamiento topográfico de los restos de las fincas que no estén incluidas en el Sector y dado que el alegante no ha presentado levantamiento topográfico que desacredite que la superficie que consta en el Registro de la Propiedad no es correcta, el Agente Urbanizador no dispone de información fehaciente y suficiente como para poder regularizar dicha situación con ocasión del Proyecto de Reparcelación,

Por lo tanto, la superficie correspondiente a los restos de la finca no incluida ha de referirse necesariamente a la que consta en el Registro de la Propiedad.

.- No obstante, existen otros cauces legales que el propietario puede utilizar para regularizar él mismo la discordancia existente en cuanto a la superficie que consta en el Registro de la Propiedad y la que existe en la realidad, como por ejemplo, la INSCRIPCIÓN DEL EXCESO DE CABIDA previsto en la Ley Hipotecaria y el Reglamento que lo desarrolla.

2) En cuando a la segunda petición, se propone asimismo su desestimación en base a lo que ya se expone profusamente en la Memoria del Proyecto de Reparcelación, en concreto en su punto 3: "Criterios utilizados para la determinación de los beneficios y cargas de los titulares de las fincas", al que nos remitimos.

3) En cuanto a la petición de la moratoria urbanística en función de la mejora de la situación del mercado inmobiliario, entendemos que también debe desestimarse, puesto que la bonanza económica no es requisito sine qua non para el desarrollo urbanístico y no es un punto de alegación a la reparcelación.

4) En cuanto a la solicitud de rebajar los gastos de urbanización, proponemos también su desestimación, pues los costes de urbanización fueron fijados en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente."

2.- Alegación formulada por D. Fernando González Salva, cónyuge viudo de Dña. María Lucía Pilar Domenech Escrivá.-

La alegante resultaba propietaria de la parcela 259 del Polígono 4 de Puçol, colindante con la Parcela 14 del mismo polígono, de la que era titular su hermano D. Juan Domenech Escrivá.

La parcela de Dña. María Lucía Pilar Domenech Escrivá gozaba de servidumbre de paso sobre la de su hermano, y por ello fue notificada en este último período de audiencia o información pública.

Sin embargo, la parcela de D. Juan Domenech Escrivá sólo en parte estaba incluida en el ámbito del Sector 6, de modo que la Reparcelación procedió a segregarse dicha porción incurso en el Sector, quedando una superficie-resto externa al ámbito reparcelatorio, y sobre la que continúa vigente y operativa la servidumbre de paso.

En consecuencia, no existe afección alguna que altere los derechos preexistentes de la fallecida Dña. María Lucía Pilar Domenech Escrivá.

3.- Alegación formulada por la Generalitat Valenciana.-

Viene referida a la existencia en el Sector 6 de parte de la vía pecuaria "Cordel de Sagunto", y se extiende en consideraciones acerca de su carácter de dominio público constituyente de la ordenación estructural del Sector, como suelo dotacional existente y afecto a su destino.

La alegación, por tanto, apunta al Planeamiento parcial, y en este sentido ha de recordarse que en su momento se emitió por parte de la Consellería competente informe favorable obrante en el expediente habilitado para la aprobación definitiva del Plan Parcial, la que efectivamente se otorgó en su día por la Comisión Territorial de Urbanismo.

En cuanto a la adjudicación de parcelas resultantes a la Generalitat lo son las identificadas con los números XIV y XVI, con carácter exclusivo, atendiendo a las determinaciones del Planeamiento que se ejecuta, y a las necesidades derivadas de la adecuada equidistribución.

Conclusión: Procede por ello la desestimación de las alegaciones referidas.....”

RESULTANDO que el día 2 de diciembre de 2011 por D. Vicente Villar Goda se ha presentado copia de la escritura pública otorgada en Valencia el día 14 de octubre de 2011 ante el Notario D. Joaquin Borrell García mediante la que donan a favor de sus hijos D^a Maria Eugenia, D^a Teresa, D^a Maria Pilar, D. Vicente y D^a Maria José Villar Amigó el pleno dominio de los derechos de aprovechamiento y dominio adquiridos por D. Vicente Villar Goda y D^a Maria Amigó Sebastia por permuta formalizada con el Ayuntamiento mediante escritura otorgada en Puçol el 1 de abril de 2011 ante la notaria D^a Gracia Lourdes Gregori Romero, a los efectos se tenga en cuenta en la reparcelación y figuren sus hijos como titulares de la finca aportada Núm. 7, y de la parcela de resultado N^oI.

Vistos los antecedentes obrantes en el expediente y en uso de sus atribuciones conferidas por el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, Reguladora de las bases de Régimen Local, modificado por la Ley 11/1999, de 21 de abril, esta Alcaldía-Presidencia RESUELVE:

Primero.- ESTIMAR Y DESESTIMAR las alegaciones formuladas por los interesados en los términos de los informes anteriormente expuestos.

Segundo.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución del sector 6 de suelo urbanizable de uso residencial, promovido por este Ayuntamiento y redactado por el Sr. Arquitecto D. Romualdo Amigó Borrás, conforme al contenido del ejemplar presentado en fecha 21 de junio 2011, que incorpora las modificaciones resultantes de la incorporación de las deficiencias detectadas y de las alegaciones estimadas.

Tercero.- Incorporar al proyecto de reparcelación como titulares de la finca aportada Núm. 7, y de la parcela de resultado N^o. I a D^a Maria Eugenia, D^a Teresa, D^a Maria Pilar, D. Vicente y D^a Maria José Villar Amigó.

Cuarto.- Notificar este acuerdo a los interesados, publicarlo en un periódico de difusión en la provincia, en el Tablón de Anuncios y en el Boletín Oficial de la Provincia, y, una vez definitivo en vía administrativa, proceder a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido

(art. 180 LUV), una vez conste que se han abonado o, en su defecto, consignado las compensaciones en dinero a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional (art. 415.5 ROGTU).

Quinto.- Requerir al arquitecto redactor del proyecto de reparcelación, en virtud del presente acuerdo, la presentación de documento administrativo o público, con los requisitos establecidos en el artículo 175 de la Ley Urbanística Valenciana, y artículo 6 y 7 del RD 1093/97 de 4 de julio por el cual se aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística. Que permita la inscripción directa en el Registro de la Propiedad de las nuevas fincas adjudicadas, así como la realización de las operaciones registrales de modificación de las fincas actuales, corrección de la cabida comprobada, creación de nuevas fincas en el caso de no estar inscritas con anterioridad y realización de las operaciones de segregación precisas, y que se contienen en el expediente de reparcelación.

Sexto.- Proceder una vez sea el acuerdo firme en vía administrativa, a la inscripción en el Inventario Municipal de Bienes Derechos y Acciones de aquellos bienes que obtiene el Ayuntamiento con la aprobación del proyecto de reparcelación.

Séptimo.- Dar traslado de la presente resolución a la Conselleria competente en materia de territorio junto con una copia digital de dicho proyecto de reparcelación.

Octavo.- Trasládese la presente resolución a los Departamentos de Patrimonio, Contratación y Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

Puçol a 14 de febrero de 2012.

LA ALCALDESA

Fdo. Mercedes Sanchez Montañana.



Ante mí,
EL SECRETARIO

Fdo. Mateo J. Puigcerver Caselles

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR 6 “PICAIO”- PUÇOL
(VALENCIA)

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El presente Proyecto de Reparcelación ha sido redactado por D. Romualdo Amigó Borrás (Arquitecto), en virtud del encargo de trabajo profesional de fecha 26 de Enero de 1999 firmado con la empresa pública municipal de Puçol, GESPUL, SA, en cuya posición se subrogó el Ayuntamiento de Puçol en virtud del acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de Septiembre de 2004.

En Puçol, a 23 de noviembre de 2007.

La nueva documentación que se acompaña (memoria, fincas aportadas y de resultado) ha sido redactada y elaborada como texto refundido del proyecto de reparcelación, y contempla la modificación realizada a tenor de las indicaciones del Ayuntamiento de Puçol en el escrito nº 9575 de fecha 13/10/2008.

En Puçol, a 3 de febrero de 2008.

Viendo el informe del abogado del Ayuntamiento de Puçol, D. Antonio Leyda Gilabert de 26 de febrero de 2010 y después de reunión mantenida en fecha 7 de Abril de 2010 con el mismo y los técnicos municipales, se ha procedido a elaborar el **TEXTO REFUNDIDO del PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR R-6** en cumplimiento de las exigencias que obran en los informes técnicos municipales y las aclaraciones que, al respecto ,se efectuaron en la citada reunión

En Puçol, a 17 de Mayo de 2010

Esta nueva documentación que se acompaña (memoria, fincas de resultado y planos) ha sido redactada y elaborada como anexos del proyecto de reparcelación, y contempla la modificación realizada a tenor de las indicaciones del Ayuntamiento de Puçol en reunión celebrada en fecha 07/07/2010.

En Puçol, a 4 de Agosto de 2010

Esta nueva documentación que se acompaña (memoria, fincas de resultado y planos) ha sido redactada y elaborada como anexos del proyecto de reparcelación, y contempla la modificación realizada a tenor de las indicaciones del Ayuntamiento de Puçol en diversas reuniones del 2010 y el 18/01/2011

En Puçol, a 20 de Febrero de 2011

Fdo.: D. Romualdo Amigó Borrás

ÍNDICE GENERAL

Documento nº 1: MEMORIA.

1.- Introducción general. Circunstancias y acuerdos que motivan el Proyecto de Reparcelación.

- 1.1. Preámbulo.
- 1.2. Circunstancias y acuerdos que motivan el Proyecto de Reparcelación.
- 1.3. Justificación de la Gestión Directa.
- 1.4. Objeto de la Reparcelación.

2.- Descripción de la unidad reparcelable.

- 2.1. Superficie y usos.
- 2.2. Lindes.
- 2.3. Información urbanística del planeamiento en vigor.
- 2.4. Parámetros del Plan Parcial del Sector 6 "Picaio" de Puçol.

3.- Criterios utilizados para la determinación de los beneficios y cargas de los titulares de las fincas. (Definición y cuantificación de los derechos afectados).

- 3.1. Cálculo del valor de los derechos.
- 3.2. Cálculo de los gastos de urbanización.

4.- Criterios para la valoración del Suelo. Determinación.

- 4.1. VALOR DE REPERCUSION.
- 4.2. VALOR DEL M2 DE TECHO NETO URBANIZADO.
- 4.3. VALOR DEL M2 DE TECHO NETO SIN URBANIZAR.
- 4.4. VALOR DEL M2 DE SUELO NETO URBANIZADO.
- 4.5. VALOR DEL M2 DE SUELO NETO SIN URBANIZAR.
- 4.6. VALOR DEL M2 DE SUELO DE APORTACION.
- 4.7. VALOR DEL M2 DE SUELO INICIAL (Suelo bruto inicial sin urbanizar).

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

4.8. DETERMINACIÓN DE LA COMPENSACIÓN POR IMPOSIBILIDAD DE ADJUDICACIÓN EN METROS CUADRADOS DE TECHO.

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

6.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deben demolerse y que por tanto son objeto de indemnización.

7.- Criterios utilizados para la determinación de las cargas de los titulares de las fincas.

7.1. Generalidades.

7.2. Relación provisional de cargas.

8.- Circunstancias especiales que condicionan el presente Proyecto de Reparcelación.

8.1. Convenios urbanísticos suscritos con algunos propietarios del Sector 6 "Picaio".

8.2. Extensión de los efectos de los convenios suscritos al resto de propietarios del Sector 6 "Picaio".

8.3. Vía pecuaria "Cordell de Sagunto al Puig" o "Les Valls de Jesús".

8.4. Ofrecimiento de la modalidad de cesión de terrenos en pago de la labor del Agente Urbanizador como alternativa a la Retribución en metálico.

DOCUMENTO nº 2: RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS APORTADAS.

DOCUMENTO nº 3: PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

DOCUMENTO nº 4: EXPEDIENTE DE IMPOSICIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- 1.- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- 2.- Cuenta Liquidación Provisional, respecto a cada propietario.
- 3.- Memoria de fijación de cuotas de urbanización.

DOCUMENTO nº 5: INFORMACIÓN GRÁFICA.

P01_SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U. CLASIFICACION DEL SUELO.

P02_SITUACION RESPECTO A LA ORDENACION ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U

P03_CATASTRAL

P04_PARCELAS INICIALES

P05_PARCELAS RESULTANTES

P06_PARCELAS SUPERPUESTAS

P07_PARCELACION

P08_ZONIFICACION

En cumplimiento del art. 176.8 de la LUV, los planos se han redactado a una escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, asimismo la simbología gráfica y la enumeración de las parcelas utilizada es uniforme y unívoca en todo el proyecto.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

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

1.1. PREÁMBULO.

El presente Proyecto de Reparcelación forma parte integrante del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada por Gestión Directa del Sector 6 denominado "Picaio" del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol, de suelo urbanizable residencial.

Con la formulación del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se cumple uno de los trámites necesarios para poder obtener suelo urbanizado contiguo al actual casco urbano de la población, coadyuvando al desarrollo del municipio, y en cumplimiento del Programa en el que se integra, para la Gestión Directa del ámbito del Sector nº 6 del PGOU de Puçol.

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), así como, con el Decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell, por el que se establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, con su modificación desarrollada por el Decreto 36/2007 de 13 de Abril del Consell (en adelante ROGTU).

Concretamente el régimen normativo a que debe estar sometida la presente Reparcelación Forzosa, viene establecido en la Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la LUV (artículos 169 y siguientes) que se completa con el Capítulo IX del Título V del ROGTU (artículos 394 y siguientes).

Describimos a continuación los principios y el procedimiento legalmente establecido

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

para la elaboración y aprobación del Proyecto de Reparcelación, según la normativa vigente:

PRINCIPIOS INSPIRADORES DE LA REPARCELACIÓN. Vienen regulados en el Art. 170 de la LUV, así como en el artículo 397 del ROGTU:

a) 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.

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

c) 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:

- El derecho de los propietarios será proporcional al Aprovechamiento Subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluida dentro del Área Reparcelable.
- En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación en los términos previstos en este Reglamento.
- En su caso, el derecho de los propietarios será equivalente al aprovechamiento que haya sido objeto de reserva. En el supuesto en 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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Administración puede oponerse a la materialización del aprovechamiento correspondiente a reservas que fueron en su momento aprobadas por ella.

d) 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 la 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.

e) 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 aprobación por el Ayuntamiento de Puçol de la Reparcelación forzosa que se propone, en virtud del artículo 177 de la LUV, se sujetará a las siguientes actuaciones previas:

a) Remisión de notificación individual y fehaciente a todos los interesados identificando el proponente del Proyecto y el área reparcelable.

Se considera interesado en el expediente de reparcelación, según el artículo 412 del ROGTU, a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quienes lo sean por pública

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

notoriedad.

b) Exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa por plazo mínimo de un mes, mediante su publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana.

c) 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.

La citada certificación deberá formar parte de la documentación expuesta al público y no podrá ser de fecha anterior a un mes respecto del momento en que tenga lugar la presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento (art. 416.4 ROGTU).

Asimismo, deberá acreditarse haber solicitado al Registro de la Propiedad la práctica de la nota marginal que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística (art. 416.3 ROGTU).

d) 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.

e) 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.

f) Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa será acordada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

la totalidad de la documentación exigible.

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 los **EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA REPARCELACIÓN FORZOSA**, vienen regulados en el artículo 180 de la LUV y el artículo 426 del ROGTU:

1. Se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido. La administración actuante presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados de la inscripción se entenderán incluidos en los gastos de gestión del Urbanizador.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá, además de los efectos previstos en los artículos 168, 169 y 170.1 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, los siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento,

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

una vez recibida la urbanización.

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

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

d) 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.

e) 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.

f) 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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

garantía hipotecaria.

g) 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.

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

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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

2. 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 concurren.
- 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.

1.2. CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Los acuerdos y circunstancias que motivan la presente reparcelación pueden concretarse, como sigue:

1) El PGOU del municipio de Puçol, vigente en la actualidad, fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 28 de Junio de 1995 y publicado en el BOP el 11 de Noviembre de 1995.

Dicho PGOU delimitaba, entre otros el Sector nº 6 "Picaio" de suelo urbanizable no programado residencial.

2) Posteriormente, el Ayuntamiento procedió a realizar la Homologación de

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

dicho PGOU a la LRAU, aprobándose definitivamente el 19 de Septiembre de 1996 y publicándose en el BOP el 15 de Noviembre de 1996.

3) El Ayuntamiento de Puçol, mediante acuerdo Plenario de 27 de Marzo de 1998 encargó a la empresa Municipal GESPUL, SA la gestión completa del desarrollo urbanístico del Sector 6 "Picaio", de suelo urbanizable de uso residencial del Plan General de Puçol.

4) El 4 de Junio de 1998 el Ayuntamiento de Puçol firmó un convenio urbanístico con D. José María y Dña. Maria del Pilar Mur Linares en relación a dos parcelas propiedad de estos que estaban parcialmente incluidas en el Sector 6 "Picaio" delimitado en el PGOU. En dicho Convenio Urbanístico se estipulaba, entre otras, la obligación del Ayuntamiento de Puçol de elaborar y tramitar un Plan Parcial de ordenación que, complementando las determinaciones previstas por el PGOU conforme al artículo 17 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, estableciera la ordenación pormenorizada del Sector 6 "Picaio", con unas características que también venían fijadas en dicho Convenio, (se adjunta a esta Memoria como ANEXO II).

5) La empresa municipal GESPUL, SA el 26 de mayo de 2000 presentó la documentación necesaria para la tramitación del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única de dicho Sector, que tras algunas modificaciones exigidas por la Corporación Municipal fue finalmente sometida a información pública mediante resolución de 12 de marzo de 2001.

6) Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y el 131 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998 de 15 de diciembre, se remitió copia a la COPUT

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

de la citada propuesta para que procediera a la emisión del correspondiente informe preliminar.

7) El 20 de junio de 2001 tuvo entrada en el Ayuntamiento informe del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 25 de mayo de 2001 en el que se señalaron algunas observaciones que debían ser subsanadas.

8) En fechas 24 de octubre de 2001, 18 de diciembre de 2001, 7 de enero de 2002 y 26 de febrero de 2002 se presentó por la empresa municipal GESPUL, SA la documentación necesaria para subsanar las consideraciones realizadas en el informe previo de la Dirección General de Urbanismo.

9) El 26 de abril de 2002 el Ayuntamiento de Puçol aprobó provisionalmente el Plan Parcial de Mejora del Plan General del Sector 6 "Picaio".

10) La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 30 de Julio de 2002 acuerda suspender la tramitación del Plan Parcial de Mejora del Sector 6 "Picaio" hasta que se tengan en cuenta las consideraciones que se aprecian en el informe que remite.

11) El 6 de febrero y el 6 de marzo de 2003 se presenta por el arquitecto redactor del Plan Parcial, D. Romualdo Amigó Borrás, la documentación en la que se resuelve las consideraciones realizadas por la Comisión Territorial del Urbanismo.

Asimismo, los técnicos de la empresa pública municipal elaboran un Estudio de Impacto Ambiental correspondiente a la redelimitación del Sector efectuada sobre suelo no urbanizable.

12) Que, debido a que se introducen cambios sustanciales, mediante resolución del Ayuntamiento de Puçol de 7 de marzo de 2003, se acuerda

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

someter de nuevo a información pública la propuesta del Plan Parcial Modificativo del Plan General del Sector 6 "Picaio" de suelo urbanizable de uso residencial, con la documentación anexa presentada en fecha 6 de marzo de 2003, así como el informe de Impacto Ambiental elaborado por los servicios técnicos de la empresa municipal GESPUL, SA sobre el área redelimitada del Plan Parcial del Sector 6 "Picaio".

13) Que el 21 de julio de 2003 el Pleno Municipal aprobó provisionalmente la documentación aportada en fecha 6 de Marzo de 2003 por la empresa municipal GESPUL, SA consistente en Anexos I, II, III, Normas Urbanísticas y Planos numerados del 1 a 9 del Plan Parcial de Mejora del Plan General del Sector 6 "Picaio" de suelo urbanizable de uso residencial, que sustituyen a las del mismo nombre aprobados en fecha 26 de abril de 2002, así como el Informe de Impacto Ambiental elaborado por los servicios técnicos de la empresa municipal GESPUL, SA y que comprende el área redelimitada del Plan Parcial del Sector 6 "Picaio".

Que considerando que el Plan Parcial de Mejora propuesto afecta a la clasificación del suelo, y al tratarse esto de una determinación estructural, la aprobación definitiva corresponde a la Generalitat Valenciana, por lo tanto, en el mismo Pleno se acuerda remitir el expediente y copia diligenciada del Plan Parcial a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, para que proceda a su aprobación definitiva.

Asimismo, se remite copia del expediente y del Estudio de Impacto Ambiental a la Consellería de Medio Ambiente, Agencia de Medio Ambiente a los efectos de la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental, en su caso.

14) Que el 7 de Octubre de 2004 y el 20 de Enero de 2006 tienen entrada en el Ayuntamiento de Puçol escrito de 6 de junio de 30 de Septiembre de 2004, respectivamente, ambos del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de la Consellería de Territori i Habitatge en el que se solicita ampliación de la

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

documentación necesaria para proceder a la Declaración de Impacto Ambiental.

15) El 30 de Septiembre de 2004 el Ayuntamiento en Pleno adoptó el acuerdo de disolución de la mercantil GESPUL, SA, asumiendo el Ayuntamiento como propios los servicios prestados por GESPUL, SA y subrogándose en todos los derechos y obligaciones de la citada empresa.

16) El 11 de Enero de 2005 tiene entrada en el Ayuntamiento la documentación requerida elaborada por el redactor del Plan Parcial de Mejora del Sector 6 "Picaio", que a su vez reenvió la documentación a la Consellería de Territori i Vivienda el 25 de febrero de 2005.

17) El 28 de Junio de 2005 se dicta Declaración de Impacto Ambiental en la que se hacen algunas observaciones que deben tenerse en cuenta en el Plan Parcial Sector 6 "Picaio".

18) El 6 de marzo de 2006 la Comisión Territorial de Urbanismo dictó resolución por la que se acordó supeditar la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora del Sector 6 "Picaio" de Puçol a la corrección de las secciones de los viales para el cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad al medio urbano,

19) El 20 de Junio de 2005 el Ayuntamiento de Puçol aportó a la Consellería de Territori i Habitatge tres ejemplares del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 6 "Picaio" en el que se cumplía con el requerimiento anterior y se cumplía, asimismo, con las observaciones que se contenían en la Declaración de Impacto Ambiental.

20) Tras el análisis del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 6 "Picaio" de Puçol, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia lo APROBÓ

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DEFINITIVAMENTE el 15 de Noviembre de 2006.

Se redacta el presente Proyecto de Reparcelación del Sector 6 "Picaio" de acuerdo con el Programa de Actuación Integrada aprobado definitivamente.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN DIRECTA.

Establece el artículo 117.4 de la LUV que la ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la administración decidir su gestión directa o indirecta, considerándose directa *"cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por la Administración, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresa de capital íntegramente público"*.

Por su parte, el artículo 268.1 del ROGTU establece que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a la Administración de la Generalitat y a la Administración Local en sus respectivos ámbitos de competencia, estableciéndose en el apartado 3 del mismo que "En todo caso, se realizarán necesariamente en régimen de derecho público y de forma directa la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento. (...) En los demás supuestos no contemplados en el apartado 3, en especial "las actuaciones relativas a la urbanización, edificación y rehabilitación y las de mera gestión, así como las materiales y técnicas podrán desarrollarse directamente por la Administración actuante o a través de empresas públicas o indirectamente mediante la colaboración de entidades privadas o particulares, sean o no propietarios de suelo, en los términos establecidos en el Reglamento".

El Ayuntamiento de Puçol, en virtud del artículo 7.2 de la entonces vigente Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, mediante acuerdo Plenario de 27 de Marzo de 1998 encargó a la empresa Municipal GESPUL, SA la

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

gestión completa del desarrollo urbanístico del Sector 6 “Picaio” de suelo urbanizable de uso residencial del Plan General de Puçol.

El Ayuntamiento optó por la Gestión Directa por considerar más conveniente esta para asegurar mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización del Sector 6 “Picaio” y por la necesidad del Municipio de desarrollar y urbanizar de forma inmediata este Sector, colindante con el suelo urbano del municipio.

Si bien el Pleno del Ayuntamiento de 30 de Septiembre de 2004 acordó la disolución de la citada sociedad urbanística municipal, sin embargo, en dicho acuerdo se subrogaba en todos los derechos y obligaciones asumidos por GESPUL, SA.

En virtud de lo anterior, de acuerdo con el artículo 268.3 del ROGTU y en beneficio del interés general, se lleva a cabo la gestión y ejecución urbanística del Sector 6 “Picaio” mediante Gestión Directa, siendo el Ayuntamiento de Puçol quien directamente asume la condición de Agente Urbanizador.

1.4. OBJETO DE LA REPARCELACIÓN.

El presente Proyecto tiene por objeto la reparcelación de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector 6 “Picaio” de Puçol, clasificado como suelo urbanizable residencial, delimitado por el PGOU del municipio, así como por el Plan Parcial que lo desarrolla, en cumplimiento de lo dispuesto en el Programa de Actuación Integrada.

Se pretende, con este Proyecto de Reparcelación, conseguir lo preceptuado por el artículo 169 de la LUV, esto es, la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En el presente Proyecto, se propone una reparcelación forzosa, para alcanzar los siguientes objetivos legalmente previstos:

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

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, la adjudicación de las fincas resultantes se producirá conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de urbanización.

En el presente Proyecto de Reparcelación, en cumplimiento del citado artículo, 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, la regularización urbanística de las fincas y, en defecto de acuerdo, la permuta forzosa de las fincas originarias por parcelas edificables.

Por otra parte, se adjudica a la Administración actuante, esto es, al Ayuntamiento de Puçol, libre de cargas y gravámenes, los terrenos tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, según se explica en la siguiente tabla:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Total Sup. Sector 6 (38.439,23 m2 - 2.084,98 m2)	36.354,25 m2
Suelo de dominio y uso público:	21.742,48 m2
- Red viaria	12.835,69 m2
- Zona verde	3.817,20 m2
- Equipamientos:	5.089,60 m2
Cesión parcelas edificables a favor Ayto. (22,50%)	3.287,64 m2

La cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento de Puçol quedó fijado en el Plan Parcial del Sector 6 "Picaio" en un 22,5% del aprovechamiento lucrativo, porcentaje que es superior al previsto en la legislación estatal (artículo 16.1 Ley del Suelo 8/2007) y autonómica (artículo 23.b de la LUV), que quedó debidamente justificado en la Memoria del Plan Parcial definitivamente aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo y en la Proposición Jurídico-Económica del PAI (*Apdo. IV. Relación con los Propietarios*), en la que se explicaba que quedaba así fijado como consecuencia y como compensación a la desafección de la reserva para promoción pública de viviendas previstas en el PGOU de Puçol para este Sector y en cumplimiento del artículo 55.3 de la LRAU, que establecía:

"Toda alteración de la ordenación establecida por un plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar este en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación".

Por otro lado, esta superficie cedida al Ayuntamiento lo será libre de cargas urbanísticas (hasta un máximo del 10%), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.1 de la nueva Ley estatal del Suelo 8/2007, de 10 de mayo de 2007 (entró en vigor el 1 de Julio de 2007), que regula los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

“Entregar a la Administración competente y con destino a patrimonio público del 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”.

El citado artículo debe ponerse en relación con la normativa autonómica, en concreto, el artículo 23.b de la LUV, que fija en un 10 % el porcentaje de cesión lucrativa a favor de la Administración actuante.

Por lo tanto, el 10 % de cesión lucrativa será libre de cargas, pero las cargas de urbanización del resto, en este caso el 12,5%, debe ser costeado por el Ayuntamiento.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

El ámbito del presente Proyecto de Reparcelación queda definido en los planos que se acompañan como información gráfica, y abarca la totalidad del suelo urbanizable delimitado en el Plan Parcial del Sector 6 “Picaio”, que tiene las siguientes características:

2.1. SUPERFICIE Y USOS.

Los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector 6 “Picaio” han tenido uso agrícola, destinados a cultivos de regadíos, si bien en la actualidad con excepción de uno de ellos, los demás están sin producción. Se sitúan al Norte del casco urbano de la población, si bien no existe ninguna edificación significativa.

Los terrenos que constituyen el Sector 6 “Picaio” suman, según reciente medición topográfica efectuada con motivo de la elaboración de la presente memoria de

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

reparcelación, una superficie total de 38.439,23 m², de los cuales, a efectos de edificabilidad, sólo pueden computarse 36.354,25 m² como consecuencia de la existencia de 2.084,98 m² de la Vía Pecuaria “Cordel de Sagunto” de red primaria sin aprovechamiento lucrativo y adscrita al Sector.

Ahora bien, la medición topográfica arroja que la vía pecuaria anterior sólo tiene 1.054,01 m² de realidad física, por lo que el resto de propietarios que suman los 37.385,22 m² restantes, deben ceder los 1.030,97 m² para completarla (1.054,01 + 1.030,97 = 2.084,98 m²). La justificación detallada de esto se encuentra en el punto 3 “CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS” de esta memoria en el párrafo “El valor de las superficies aportadas”.

La superficie destinada a uso público es de 21.742,48 m² (Zonas Verdes 3.817,20 m²; Equipamientos 5.089,60 m² y Red Viaria 12.835,69 m²) por lo que la superficie edificable asciende a 14.611,77 m².

2.2. LINDES.

El Sector 6 “Picaio” se sitúa, como ya hemos dicho anteriormente, al Norte del casco urbano de Puçol, y tiene los siguientes lindes:

Norte: Eje de la Ronda Norte; separadora de suelo urbano con suelo no urbanizable.

Sur: Línea sensiblemente paralela a 16 m. de la alineación existente en Av. Cataluña entre otra a 6,5 m.

Este: Linde con terrenos del Sector 7 terciario.

Oeste: Linde oeste de la Ronda oeste, separadora de suelo urbano con suelo no urbanizable.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

2.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR.

Como anteriormente se ha mencionado la superficie de este sector es de 38.439,23 m² y del área reparcelable (excluyendo la red primaria sin aprovechamiento con la consideración de la anchura necesaria de la vía pecuaria “Cordel de Sagunto” que ocupa una superficie de 2.084,98) de 36.354,25 m² que se distribuyen de la siguiente forma según el Planeamiento:

CONCEPTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Suelo uso residencial de dominio privado y P.M.S:		
Parcelas edificables	14.611,77 m ²	40,19%
Suelo dominio y uso público:		
Equipamiento	5.089,60 m ²	14,00%
Zonas Verdes	3.817,20 m ²	10,50%
Viales, rotondas, aparcamientos	12.835,68 m ²	35,31%
TOTAL	36.354,25 m²	100%

A efectos informativos se desarrollan a continuación las Normas Urbanísticas establecidas en el Plan Parcial del Sector 6 “Picaio”, remitiéndonos en lo aquí no especificado a dicho Plan y en su defecto a las Normas Urbanísticas del PGOU de Puçol:

Figura de Planeamiento: Plan Parcial de Mejora del Sector 6 “Picaio” del Municipio de Puçol y Plan General de Ordenación Urbana de Puçol.

Fechas de aprobación: El PGOU del municipio de Puçol fue aprobado definitivamente el 28 de junio de 1995 y el Plan Parcial de Mejora del Sector 6 de Puçol fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 15 de Noviembre de 2006.

Clase de suelo: Urbanizable.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Tipología y Uso del Suelo:

Uso Dominante: Residencial -Densidad media- no permitiéndose otras que aquellas que resulten compatibles con el Sector según lo previsto en el PGOU.

El Artículo 8.12 del Plan Parcial del Sector 6 “Picaio” establece que los usos y condiciones de la edificación de esta zona vendrán regulados por el artículo 8.2 CASCO NUEVO, con las siguientes excepciones:

- a) Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- b) La edificabilidad es la prevista en el Plan Parcial: 1,74 m²/m².
- c) Se permiten la edificación aislada en parcela tanto unifamiliar como plurifamiliar. En este caso, no será de aplicación la profundidad máxima edificable y las distancias mínimas a lindes de la edificación serán de 3 m en todos los casos, no permitiéndose edificaciones adosadas a medianera con excepción de las rampas de acceso a garajes.

Se adjunta como ANEXO I las Normas Urbanísticas del artículo 8.2 del PGOU de Puçol, “CASCO NUEVO” al que se remite el Plan Parcial.

2.4. PARÁMETROS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 “PICAIO” DE PUÇOL.

El Plan Parcial de Mejora del Sector 6 “Picaio” establece para el ámbito de actuación los siguientes parámetros urbanísticos recogidos en la ficha de Planeamiento y Gestión:

FICHA DE PLANEAMIENTO	
Sector 6 “Picaio”	URBANIZABLE
Superficie Total	38.439,23 m ²
Tipología y Densidad	RESIDENCIAL- DENSIDAD MEDIA
Superficie Computable	36.354,25 m ² .
Índice Edificabilidad Bruta	0,7 m ² /m ²
Edificabilidad Bruta	25.447,98m ²
Superficie Edificable	14.611,76 m ²
Máximo de Plantas	3 + buhardilla

3.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS (Definición y cuantificación de los derechos afectados).

Todos los propietarios de suelo urbanizable tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que 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 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 (artículos 16 de la Ley del Suelo 8/2007 de 28 de Mayo).

Según el Art. 8.2.C de las Normas urbanísticas del PGOU de Puçol, las condiciones de la parcela mínima en el Sector 6 "Picaio", son las siguientes:

Artículo 8.2.C. Condiciones de parcela.

1.- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 80 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 5 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 5x10 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados.

El índice de edificabilidad bruta es de **0,70 m²/m²s**.

El valor de las superficies aportadas se efectúa según los valores actuales de mercado.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Nos remitimos al punto 4º del Presente Proyecto de Reparcelación (Suelo bruto aportado) en el que se hace la valoración de metro cuadrado de suelo, en virtud de la cual se fija un valor del mismo de **130,88 €/m²s**.

Para llegar a este valor hay que tener en cuenta lo siguiente:

El 11 de julio de 2005 el Área de Evaluación Ambiental de la Consellería de Territori y Vivenda emite la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental en la que se establece lo siguiente:

*“Se deberán cumplir las observaciones incluidas en el Informe de la Unidad de Vías Pecuarias del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Territorial de Valencia para el adecuado tratamiento de la vía pecuaria clasificada “Cordel de Sagunto al Puig” o “Les Valls de Jesús”, es decir, **realizar la compensación patrimonial del sobrante enajenable de la misma** que a posteriori deberá explicitarse -mediante documento público- (...)”.*

En concreto, en el Plan Parcial de Mejora del Sector 6 “Picaio” (Anexo I “Modificación del PGOU en relación con la red primaria viaria) establece al respecto:

“Asimismo, la consideración de la anchura necesaria (20 m) de la vía pecuaria “Cordel de Sagunto” como red primaria sin aprovechamiento y el resto hasta la anchura legal de 37,5 m como propiedad con derecho al aprovechamiento que la posterior reparcelación establezca”.

Por lo tanto, debe tenerse a la Generalitat Valenciana como propietario afectado en el presente Proyecto de Reparcelación, con derecho al aprovechamiento que le corresponda en virtud de la “aportación” de 1.824,35 m².

Estos m² son el resultado de la operación siguiente:

La Generalitat es titular de la totalidad del “Cordel” con una anchura legal de 37,5 m que multiplicados por toda la longitud afectada en el Sector 6 suponen 3.909,35 m². Actualmente la Generalitat ya dispone de 1.054,01 m² coincidentes sensiblemente con el “camí Convent”, por lo que el resto hasta el total de 3.909,35 m², es decir, 2.855,34 m² son los que de manera proporcional a su aportación inicial deben ceder todos los propietarios del Sector 6.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Y entendemos que deben ceder todos los propietarios del Sector-6, de forma proporcional y en correspondencia a su respectivo aprovechamiento subjetivo, por los siguientes motivos:

A).- No se ha tramitado, ni aprobado por órgano administrativo el correspondiente *expediente de delimitación o deslinde de la vía pecuaria* del "Cordel de Sagunto", según lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo de vías pecuarias.

B).- Es de aplicación al procedimiento reparcelatorio, el *principio de prevalencia de la realidad física sobre los títulos de propiedad, en caso de discordancia entre los mismos*, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172.1 de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y artículo 103.4 del RGU de 1978.

C).- Está vigente el *principio de presunción de legalidad a favor del titular registral o principio de legitimación registral*, establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946.

Efectivamente, y en desarrollo de los motivos precedentes, ha de respetarse la primacía del título registral de los propietarios de los terrenos colindantes a la vía pecuaria, ya que el deslinde administrativo no se ha producido, debiendo prevalecer la realidad física que suponen los aproximadamente 10 metros de anchura de la vía actual, así como la realidad que suponen las propiedades colindantes al referido camino, las cuales no han sufrido alteración física alguna tanto en su superficie como en su extensión o descripción.

Por lo que respecta al resto de la anchura de la vía pecuaria (27,5 m² equivalentes a 2.855,34 m²), y en la proporción que se ha establecido e identificado en el Plan Parcial en cuanto superficie computable del sector, deberán participar con aprovechamiento urbanístico, en nuestro caso en una cuantía de 1.824,35 m².

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Todo ello encuentra su justificación jurídica en *el principio de la buena fe registral*, establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, así como jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre ellas, la STS de 3/3/1994, STS de 1/3/1983) y jurisprudencia menor (STSJ de Castilla la Mancha de 17/2/2003).

En este sentido, la inscripción registral de los títulos de propiedad (en nuestro caso, los terrenos colindantes a la vía pecuaria del “*Cordel de Sagunto*”), producen la legitimación prevista en el precepto legal anteriormente citado, y consiguientemente, el expediente reparcelatorio, sólo se puede fundamentar en una realidad física, cual es la anchura de los 10 metros de la vía pecuaria existentes, no pudiendo desconocer, sino respetar esta presunción de legalidad, a favor del titular registral, y máxime cuando no se ha producido, ni siquiera la aprobación por parte de la Consellería competente, del expediente administrativo de deslinde y segregación de la correspondiente vía pecuaria, tal y como anteriormente se ha expuesto.

Con esto la tabla de parcelas iniciales y parcelas aportadas queda como sigue:

CUADRO DE FINCAS INICIALES Y APORTADAS (*)

INICIALES	PROPIETARIOS	SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIES APORTADAS
1	DOMENECH ESCRIVA Juan	194,48	179,63
2	RESIDENCIAL PUMA S.L.	1.885,65	1.741,63
3	CIVERA SÁNCHEZ Emilio y Fernando	2.845,38	2.628,06
4	GARCÍA DONAT Fernando y RIBERA CASANS M ^a Carmen	1.140,13	1.053,05
5	RUEDA PAJARÓN Remigio Francisco, FALCO CAPILLA Asunción, IBÁÑEZ CARRIÓN Encarnación y RUEDA PAJARON Francisco José	458,89	423,84
6	AJUNTAMENT DE PUÇOL	1.083,29	1.000,55 (sin aprovechamiento)
7	VILLAR GODA Vicente y SEBASTIÁ AMIGÓ, María	4.078,00	3.766,54
8	MASIA DE PICAYO S.L.	1.815,00	1.676,38

**PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

8-A	MASIA DE PICAYO S.L.	12.230,13	11.296,04
9	DUATO RAMOS Daniel, AGUILAR GARCÍA Amparo, BESALDUCH SÁNCHEZ José María, y AGUILAR GARCÍA, Juana	546,54	504,80
10	CASTELLOTE MAS Guillermo Fernando	1.892,63	1.748,08
11	VALLS APARICI Dolores	2.261,00	2.088,31
12	VALLS APARICI Dolores, y DURBÁ DURBÁ Francisco	3.901,22	3.603,26
13	APARICI FERRER Josefa, ALONSO SEBASTIÁ Josefa y ALONSO SEBASTIÁ José	1.628,17	1.503,82
14	SEBASTIÁ OLIVERT Josefa SEBASTIÁ OLIVERT María y SEBASTIÁ OLIVERT María Dolores	1.424,70	1.315,89
	Parcela GENERALITAT VALENCIANA resultante de las cesiones.		1.824,37
	TOTAL	37.385,21	36.354,25

(*) Se denomina superficies iniciales a las superficies correspondientes a las parcelas origen. Y se incorpora la columna de superficies aportadas, cuya superficie será el resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales.

Por otra parte, tenemos que:

La anchura necesaria según la legislación vigente, es de 20 metros para la vía pecuaria "Cordel de Sagunto". Dichos 20 metros, suponen en la parte de afección del Sector 6 una superficie de 2.084,98 m² que no tienen derecho a aprovechamiento.

Esto se encuentra explicado en la página 26 de la memoria que dice:

"Los terrenos que constituyen el Sector 6 "Picaio" suman, según reciente medición topográfica efectuada con motivo de la elaboración de la presente memoria de reparcelación, una superficie total de 38.439,23 m², de los cuales, a efectos de edificabilidad, sólo pueden computarse 36.354,25 m² como consecuencia de la existencia de 2.084,98 m² de la Vía Pecuaria "Cordel de Sagunto" de red primaria sin aprovechamiento lucrativo.

Con todo esto llegamos al siguiente punto:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La Generalitat es propietaria de toda la superficie afecta al Sector 6 por la anchura legal (3.909,35 m²).

De ellos, los 20 m. de anchura necesaria son sin aprovechamiento (2.804,98 m²).

Los restantes son con derecho al aprovechamiento que le corresponda (1.824,37 m²)

Sirva así mismo esta detallada explicación para la justificación en la variación de la edificabilidad neta. Y se justifica en el sentido de que el aprovechamiento tipo se calcula, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.7 de la LUV y 117 del ROGTU, respecto a la superficie computable del sector 6 (SCS= 36.354,25 m²), que es el resultado de restar a la superficie total del ámbito (ST= 38.439,23 m²) la superficie de suelo dotacional ya existente afecto a su destino (en nuestro caso, la superficie de la vía pecuaria prevista en el Plan Parcial, es decir 2.084,98 m²).

De esta forma, el área de reparto, coincide con la Superficie Computable del Sector 6 (SCS), de lo que resulta que el aprovechamiento tipo es de 0,70. Resultado de:

$$25.447,98 \text{ m}^2 / (38.439,23 \text{ m}^2 - 2.084,98 \text{ m}^2) = 0,70.$$

No obstante, como al redactar una reparcelación, debe primar la superficie topográfica o el principio de la prevalencia de la realidad física, cual es la anchura de los 10 metros de la vía pecuaria existente, respetando la presunción de legalidad a favor de los titulares registrales, es por ello que, debe corregirse y ajustarse en la reparcelación o área reparcelable, el cálculo del referido aprovechamiento, para conseguir gestionar en superficie, el resto de la anchura de la vía pecuaria.

Todo lo anterior se fundamenta en los artículos 117.3 y 394 del ROGTU, (modificados por Decreto 67/2006, de 19 de mayo del Consell), en cuanto a la incidencia de los suelos dotacionales en la determinación y cálculo el aprovechamiento tipo (en referencia al artículo 56 de la LUV) y que a continuación exponemos:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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

(...) 394. La delimitación de las áreas de reparto y, en consecuencia, el Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento general, se ajustarán mediante el proyecto de reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico y en función de lo previsto en el apartado siguiente.

Además, en relación con el *camí del convent* que como **parcela inicial nº 6** aporta el Ayuntamiento de Puçol hay que estimar lo siguiente:

El artículo 171 de la LUV establece en su apartado 1 que *"Los bienes patrimoniales de las administraciones públicas así como los bienes de dominio público adquiridos onerosamente darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes"*, completándolo, en su apartado 2 al continuar diciendo que *"Los bienes de dominio público no adquiridos onerosamente generarán en el caso en que la superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del plan. Si la superficie de los bienes de dominio público preexistente fuera inferior a la resultante de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otra y no se producirá adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la administración por tal titularidad".*

Corresponde a la Administración la carga de la prueba del carácter oneroso o gratuito de la obtención de los bienes de dominio público y a falta de prueba se presumirá que la obtención ha sido gratuita, según se desprende del artículo 399 del ROGTU.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Por lo tanto, una vez el Ayuntamiento ha consultado los antecedentes del camino que obran en sus archivos y le consta que no ha adquirido el camino de forma onerosa y además la superficie del mismo no excede de los viales que se van a implantar en ejecución del Plan Parcial, efectivamente no procede atribuirle aprovechamiento por tal titularidad.

En este caso, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 394.2 del ROGTU, pues establece que a la hora de calcular el aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, por lo tanto, la superficie del camí Convent, que en este caso es de 1083,29 m² deberá deducirse de la superficie del sector como suelo ya afecto a su destino, siendo por tanto la superficie total y la superficie computable diferente.

Así pues, la superficie computable con derecho a aprovechamiento queda como sigue:

36.354,25 m² - 1000,55 m² (Superficie aportada por el Ayuntamiento de Puçol en concepto de camino sin derecho a aprovechamiento, parcela aportada nº 6) =
35.353,70 m²

Que determina una edificabilidad total de 24.747,59 m².

De esta forma, el área de reparto, coincide con la Superficie Computable del Sector 6 (SCS), de lo que resulta que el aprovechamiento tipo es de 0,70.

Resultado de: $24.747,89 \text{ m}^2 / (38.439,23 \text{ m}^2 - 2.084,98 \text{ m}^2 - 1000,55 \text{ m}^2) = 0,70$, y quedando una edificabilidad neta en las parcelas de 1.693676 m²/m².

Quedando la FICHA DE PLANEAMIENTO de la siguiente forma:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FICHA DE PLANEAMIENTO	
Sector 6 "Píçiao"	URBANIZABLE
Superficie Total	38.439,23 m ²
Tipología y Densidad	RESIDENCIAL- DENSIDAD MEDIA
Superficie Computable	35.353,70 m ² .
Índice Edificabilidad Bruta	0,7 m ² /m ²
Edificabilidad Bruta	24.747,59 m ²
Superficie Edificable	14.611,76 m ²
Edificabilidad neta	1.693676 m ² /m ²

En cuanto a las indemnizaciones, por obras, instalaciones o edificios existentes que se derriban para la ejecución del Plan Parcial, así como por los cultivos, plantaciones que existan en el suelo, se valoran con independencia del suelo y el pago de las mismas se efectuará con cargo al presente proyecto de Reparcelación, al ser consideradas en el artículo 168.2.a de la LUV como gastos de urbanización que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios y no constituye remuneración al urbanizador.

Los bienes que son compatibles con el planeamiento vigente no son indemnizados sino que permanecen siempre que la finca de resultado se adjudique al propietario de la finca aportada.

En cuanto a las **cargas de urbanización**, que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador en relación a su aprovechamiento urbanístico y de manera provisional hasta que se produzca la liquidación definitiva, vienen detalladas en el artículo 157 y 168.1 de LUV:

- a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 157, es decir:
 - Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres y mobiliario urbano y señalización;
 - Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios;

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales;
 - Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones;
 - Red de alumbrado público;
 - Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Los gastos de urbanización o cualquier pago que sea necesario realizar para el desarrollo urbanístico del Sector serán abonados al Ayuntamiento de Puçol, en su calidad de Agente Urbanizador, al gestionarse la urbanización por Gestión Directa.

Estos gastos serán repercutidos a los propietarios mediante cuotas de urbanización, según posibilita el artículo 128.4 de la LUV, en atención al porcentaje de valor de los derechos adjudicados a cada propietario, estableciéndose en este Proyecto de Reparcelación la cuenta de liquidación provisional, sujeta a las modificaciones que la ejecución urbanística pueda traer consigo.

Para realizar las valoraciones se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 6/1998 de 13 de Abril del Régimen del suelo y Valoraciones de aplicación en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley del Suelo 8/2007 de 28 de Mayo, vigente desde el pasado 1 de julio de 2007 (*2.- Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley, 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 el 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*”).

3.1. CÁLCULO DEL VALOR DE LOS DERECHOS.

De acuerdo con lo que dispone el art. 170.1 b) y el artículo 172 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 de las fincas aportadas.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En el presente caso, puesto que ningún propietario ha cumplido sus obligaciones previas de cesión, equidistribución y contribución a la urbanización, el valor urbanístico de todo el ámbito reparcelable se considera uniforme, por lo que el criterio objetivo y general para cuantificar los derechos de entrada es el criterio de superficie aportada. A cada propietario le corresponden los derechos resultantes de aplicar a su porcentaje de participación, la totalidad del valor de los derechos del ámbito del presente Proyecto de Reparcelación y que se concreta en el valor del suelo privado adjudicable.

Fórmula:

$$V = P \times T / 100$$

Donde:

V = Valor de los derechos de cada propietario.

P = Porcentaje de cada propietario.

T = Total valor de los derechos del ámbito neto edificable del presente Proyecto de Reparcelación.

Las cuestiones referidas a linderos de propiedad, caminos particulares o públicos, servidumbres legales, cargas y gravámenes de propiedad, caminos de servicios, acequias, etc... se han resuelto sobre la base del estudio del terrenos y del levantamiento topográfico realizado, así como en las labores de investigación jurídico-técnicas de documentación aportada y trabajo técnico en campo realizados por los autores del Proyecto, a partir de datos catastrales de rústica facilitados por la Corporación, los hitos referenciales existentes en la realidad física de las parcelas interpretándose según los propios títulos y documentos de propiedad y, en su caso, por lo manifestado por los interesados, prevaleciendo, en caso de dudas, la realidad física del terreno, en cumplimiento del principio recogido en el artículo 397.3.b) de la LUV.

3.2. CÁLCULO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Cada propietario abonará los gastos que anteriormente se han referenciado, según el siguiente coeficiente:

Fórmula:

$GI = P \times R / 100$

Donde:

GI = Gastos 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.

4.- CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DEL SUELO. DETERMINACIÓN

Como ya se ha mencionado anteriormente, el régimen de valoraciones que debe aplicarse en el presente Proyecto de Reparcelación es el previsto en la Ley 6/1998 de 13 de Abril del Régimen del suelo y Valoraciones (en adelante LSV) pese a que el pasado 1 de Julio de 2007 entrara en vigor la nueva Ley del Suelo 8/2007 de 28 de Mayo, pues su Disposición Transitoria Tercera establece en su apartado 2. *que “Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley, 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 el Ley /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”*).

En orden a determinar la valoración del suelo urbanizable, la LSV en su artículo 27 distingue entre suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo y el no incluido por el planeamiento en tales ámbitos, esto es, entre suelo urbanizable delimitado y no delimitado.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En la legislación valenciana las condiciones que determinan el rendimiento urbanístico de la propiedad y que permiten su total desarrollo se deciden y detallan en la aprobación del Programa de Actuación Integrada (artículo 12.2 de la LUV: “*La clasificación como suelo urbanizable por el Plan General supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos*”). Sólo a partir de ese momento puede decirse que quedan establecidas las condiciones de desarrollo del planeamiento que fijan y confieren concreción y certeza respecto al rendimiento urbanístico que se derivará de él para la propiedad.

Por lo tanto, para proceder a la valoración del suelo urbanizable del Sector 6 “Picaio”, en aplicación de los artículos 27.2 en relación con el apartado 1 del artículo 16 de la LSV debe realizarse por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.

Sigue diciendo el artículo 27 que, en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

4.1. VALOR DE REPERCUSION.

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.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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

$$V_v = 1,40 \times (V_r + V_c) \times F_L$$

En la que:

- V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.
- V_r = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.
- V_c = Valor de la construcción en euros/m² construido.
- F_L = 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 ($V_v = 1,40 \times (V_r + V_c) \times F_L$) obtenemos que el valor de se obtendrá del modo siguiente:

$$V_r = (V_v / 1,4 \times 1) - V_c$$

El Valor en venta (V_v) queda fijado en 1.645,00 €/m². 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 de Puçol.

El Valor de Construcción (V_c) se fija en 750,00 €/m² construido.

Factor de localización = 1, por tratarse de un producto inmobiliario homogéneo.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Teniendo en cuenta estos datos, la fórmula quedaría como sigue: $V_r = (1.645,00 / 1,4 \times 1) - 750,00$

El Valor de repercusión del suelo asciende, por lo tanto, a 425,00 €/m²

4.2. VALOR DEL M² DE TECHO NETO URBANIZADO:

El Valor de de un metro cuadrado de techo edificable urbanizado es, según se ha calculado anteriormente, de 425,00 €.

4.3. VALOR DEL M² DE TECHO NETO SIN URBANIZAR.

El artículo 30 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, establece que del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de éste carácter contenidas en el planeamiento o en el Proyecto de Obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.

Por lo tanto, para obtener el valor del techo neto edificable sin urbanizar debe partirse del valor del techo neto edificable urbanizado, en nuestro caso 425,00 €/m², y deducirle los costes de urbanización, resultando del siguiente modo:

Valor del techo urbanizado - coste urbanización = techo sin urbanizar.
--

Para calcular el Coste de Urbanización en m²:

- Coste total de las cargas de urbanización según el Proyecto de Urbanización:
2.579.030,43 €
- Edificabilidad del Sector 6 "Picaio": **24.747,59 m²**

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Coste de urbanización en m²t = 2.579.030,43 € / 24.747,59 m²t = **104,21 €/m²t.**

Ahora bien, tal como se explica en el apartado 1.4 OBJETO DE LA REPARCELACIÓN, en el que dice textualmente que:

“Por otro lado, esta superficie cedida al Ayuntamiento lo será libre de cargas urbanísticas (hasta un máximo del 10%), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.1 de la nueva Ley estatal del Suelo 8/2007, de 10 de mayo de 2007 (entró en vigor el 1 de Julio de 2007), que regula los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística:

Entregar a la Administración competente y con destino a patrimonio público del 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.

El citado artículo debe ponerse en relación con la normativa autonómica, en concreto, el artículo 23.b de la LUV, que fija en un 10 % el porcentaje de cesión lucrativa a favor de la Administración actuante.

Por lo tanto, el 10 % de cesión lucrativa será libre de cargas, pero las cargas de urbanización del resto, en este caso el 12,5%, debe ser costeado por el Ayuntamiento.”

Con lo cual las cargas de urbanización han de ser costeadas por el 90% de la propiedad. Así pues:

Como el 10% del Aprovechamiento Tipo hay que cederlo urbanizado al Ayuntamiento, será: 104,21 / 0,9 = **115,79 €/m²t.**

Valor del techo neto sin urbanizar = 425,00 €/m²t - 115.79 €/m²t = 309,21 €/m²t.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

4.4. VALOR DEL M2 DE SUELO NETO URBANIZADO.

Partiendo de los datos anteriores tenemos:

Valor de de un metro cuadrado de techo edificable urbanizado: 425,00 €/m2

Coefficiente de edificabilidad: 1,693676

Valor del m2 de suelo neto urbanizado: 425,00 €/m2 x 1,6937 = 719,81 €/m2

4.5. VALOR DEL M2 DE SUELO NETO SIN URBANIZAR.

Igualmente con los datos anteriores tenemos:

Valor de de un metro cuadrado de techo edificable sin urbanizar: 309,21 €/m2

Coefficiente de edificabilidad: 1,6937

Valor del m2 de suelo neto sin urbanizar: 309,21 €/m2 x 1,6937 = 523,70 €/m2

También podemos obtenerlo hallando primero el coste del m2 de urbanización en parcela neta que será:

Coste de urbanización por m2 t: 115,79 €/m2

Coefficiente de edificabilidad: 1,6937

Coste de urbaniz. por m2 de parcela neta= 115,79 €/m2 x1,6937 = 196,12 €/m2

Con lo cual:

719,81 €/m2 - 196,12 €/m2 = 523,70 €/m2

4.6. VALOR DEL M2 DE SUELO DE APORTACION.

El suelo neto representa el 32,031% del suelo de aportación. Así pues tenemos:

Valor del m2 de suelo neto sin urbanizar = 523,70 €/m2

Valor del m2 de suelo de aportación: 523,70 €/m2 x 32,031% = 167,745 €/m2

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

4.7. VALOR DEL M2 DE SUELO INICIAL (Suelo bruto inicial sin urbanizar).

Para obtener el valor del suelo bruto inicial sin urbanizar debe partirse del valor del suelo bruto de aportación y como ya se ha indicado en el punto 3 “CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS” de esta memoria, entre todos los propietarios deben ceder los 2.855,34 m2 que faltan para el “Cordel de Sagunto” y supone una cesión del 7.64% con lo que el valor del suelo bruto sin urbanizar queda como sigue:

$$167,745 \text{ €/m}^2 - 7.64\% \text{ de } 167,745 \text{ E/m}^2 = 154,93 \text{ €/m}^2$$

4.8. DETERMINACIÓN DE LA COMPENSACIÓN POR IMPOSIBILIDAD DE ADJUDICACIÓN EN METROS CUADRADOS DE TECHO.

El artículo 172. 2 de la LUV y los artículos 401 del ROGTU detallan los supuestos en los que procede indemnización económica sustitutoria de la adjudicación:

- a) Cuando el titular de la finca aportada 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 la finca aportada sea de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.

- c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15 % de la parcela mínima edificable.

En el artículo 402 del ROGTU se fijan las reglas a seguir en estos supuestos de compensación en dinero por defecto de adjudicación:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- Si se trata de una finca cuyo titular resulta ser desconocido, se tendrá como propietario a la administración actuante con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. La indemnización correspondiente se consignará a favor de ese propietario. En caso de que no comparezca o no se acredite el mejor derecho durante un plazo de dos años, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.

- El Proyecto de Reparcelación podrá establecer la compensación en dinero a cargo del Urbanizador del aprovechamiento correspondiente a los bienes enumerados anteriormente (art. 401.3 ROGTU). En el caso de que el Urbanizador renuncie a tal adjudicación, ésta se efectuará a favor de todos los propietarios afectados por la reparcelación, en proporción a su aprovechamiento, siendo de su cargo la compensación. En los supuestos en que no se establezca tal compensación, a efectos de retribución, se estará a lo dispuesto en el artículo 172 de la ley Urbanística Valenciana.

Por otro lado, el artículo 174.8 de la LUV también contempla un supuesto de compensación monetaria: “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 complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación”.

A efectos de compensar económicamente los derechos adjudicables se utilizará el valor del metro cuadrado de techo neto sin urbanizar, que corresponde a **309,21 €/m2t.**, más el IVA legalmente aplicable.

Sabemos que la edificabilidad neta es de 1.6937 m2t/m2

La parcela inicial nº 1 tenía una adjudicación de 57,54 m2, pero el 1 de Abril de 2009, estando el expediente de reparcelación en exposición pública, presenta una alegación

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

en la que RENUNCIA a la finca adjudicada condicionada a la propuesta de tasación que fije la justa compensación por la pérdida de la finca aportada a la reparcelación.

Le asiste a su derecho el artículo 162 de la LUV desarrollado por el artículo 373 del ROGTU. Se reproducen los citados artículos a continuación:

Artículo 162 LUV, en su apartado 3. "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. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.

Artículo 373 ROGTU. Cuando un propietario decida renunciar a la adjudicación de parcela de resultado a cambio de una compensación en dinero, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Será preceptiva la previa emisión de un informe técnico que sirva de base para la valoración de su propiedad por parte del Arquitecto Municipal o por Arquitecto Superior contratado por el Ayuntamiento conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

2. La valoración de la compensación que corresponda al propietario se realizará de conformidad con las reglas de la legislación estatal del suelo y valoraciones.

3. El Urbanizador tendrá preferencia a la hora de adjudicarse el aprovechamiento al que haya renunciado el propietario, previo pago de la compensación que proceda. En el caso de que decline el ejercicio de esta facultad, el aprovechamiento y la indemnización serán asumidos por el conjunto de la Actuación.

Ahora bien, el Ayuntamiento de Puçol manifiesta su renuncia a adjudicarse el aprovechamiento, por lo que se procede a repartirlo proporcionalmente a toda la actuación. Así pues tenemos:

Parcela adjudicada I	debe adquirir	6,16 m2	que suman	3.225,99 €
Parcela adjudicada II	debe adquirir	6,01 m2	que suman	3.147,83 €
Parcela adjudicada III	debe adquirir	11,11 m2	que suman	5.819,48 €
Parcela adjudicada IV	debe adquirir	9,31 m2	que suman	4.875,65 €

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Parcela adjudicada V	debe adquirir	1,72 m2	que suman	902,08 €
Parcela adjudicada VI	debe adquirir	0,69 m2	que suman	363,08 €
Parcela adjudicada VII	debe adquirir	1,69 m2	que suman	884,74 €
Parcela adjudicada VIII	debe adquirir	2,85 m2	que suman	1.495,91 €
Parcela adjudicada I X	debe adquirir	4,30 m2	que suman	2.251,30 €
Parcela adjudicada X	no debe adquirir por proceder de convenio			
Parcela adjudicada XI	debe adquirir	2,41m2	que suman	1.260,61 €
Parcela adjudicada XII	debe adquirir	2,98 m2	que suman	1.562,82 €
Parcela adjudicada XIII	debe adquirir	0,83 m2	que suman	432,43 €
Parcela adjudicada XIV	adquirirá lo que le corresponde a la parcela adjudicada I, pues al ser motivo de convenio los m2 son los pactados y así asumir los 6.16 m2			
Parcela adjudicada XV	debe adquirir	2,46 m2	que suman	1.288,23 €
Parcela adjudicada XVI	debe adquirir	2,15 m2	que suman	1.127,24 €
Parcela adjudicada XVII	debe adquirir	2,86 m2	que suman	1.497,47 €
Total:		57.54 m2		

La parcela adjudicada I, como es resultado de un convenio en el que se le entrega una parcela neta de 1.327,00 m2, los 6.16 m2 que debe adquirir debe hacerlo el Ayuntamiento

Con todo esto, y una vez realizada la reparcelación, sólo las parcelas adjudicadas “IV y XIV” necesitan adquisición.. Esto significa:

$$\text{Parcela IV: } 73,41 \text{ m}^2 \times 1,69 \text{ m}^2\text{/m}^2 = 124,33 \text{ m}^2\text{t de edificabilidad con lo que } \\ 124,33 \text{ m}^2\text{t} \times 309,21 \text{ €/m}^2\text{t} = 38.444,93 \text{ €} + \text{IVA}$$

$$\text{Parcela XIV: } 5,72 \text{ m}^2 \times 1,69 \text{ m}^2\text{/m}^2 = 9,69 \text{ m}^2\text{t de edificabilidad con lo que } \\ 9,69 \text{ m}^2\text{t} \times 309,21 \text{ €/m}^2\text{t} = 2.995,57 \text{ €} + \text{IVA}$$

Es la cantidad a abonar por la diferencia de adjudicación

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

y la parcela "XII" no consigue todo el aprovechamiento que le corresponde, faltándole 79.12 m2 que significa:

$$\begin{aligned} \text{Parcela XII: } & 79.12 \text{ m}^2 \times 1.69 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 134,00 \text{ m}^2\text{t de edificabilidad con lo que} \\ & 134,00 \text{ m}^2\text{t} \times 309,21 \text{ €/m}^2\text{t} = 41.434,91 \text{ €} + \text{IVA} \end{aligned}$$

Siendo la cantidad reseñada en Euros la que debe percibir por su defecto de adjudicación.

Así pues, la parcela de aportación nº 1 queda fuera de la reparcelación y recibirá la siguiente compensación:

179,63 m2 de aportación x 167,745 €/m2 =	30.133,53 €
Indemnización por plantaciones, instalaciones y construcciones=	748,50 €
Total:	30.882,03 €

Por otra parte, tal como indicamos en el punto 4.3 y referente al 1.4, ambos de la presente memoria, hay que "Entregar a la Administración competente y con destino a patrimonio público del 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."

Este 10% de suelo ya urbanizado son 1.416,18 m2. De ellos, el Ayuntamiento consume 260,76 m2 en la parcela que la reparcelación le asigna ((parcela XIV), y los restantes 1.200,41 m2 son parte de los 1.700,00 m2 que por convenio cede a Lauro Carlos Larios Morillo, al que la reparcelación le asigna la parcela X. Así pues, la parcela X de 1.700,00 m2 procedente de convenio con el Ayuntamiento debe pagar a la reparcelación por 499,59 m2 y al Ayuntamiento por los 1.200,41 m2 libres de gastos

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

de urbanización. En consecuencia, deben satisfacer al Ayuntamiento la cantidad de 276.356,49 €, cantidad equivalente a las cargas de urbanización que habría soportado ese suelo.

A esto hay que añadirle la indemnización por plantaciones, instalaciones y construcciones que le corresponden a la parcela de aportación nº 7, que aunque atribuida a D. Villar goda en cumplimiento del convenio ya señalado, este mismo convenio indica que lo que se entrega son los derechos de edificabilidad de la parcela, y nada más. Esta indemnización representa 5.591,26 €

Correspondiéndole al Ayuntamiento un cobro de 281.947,75 €.

5.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

Las reglas de adjudicación de fincas vienen establecidas en el artículo 174 de la LUV, que desarrolla el ROGTU en los artículos 398 y siguientes. 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.
2. En los supuestos de gestión directa para la promoción de suelo con destino a viviendas protegidas, la adjudicación de terrenos correspondientes a la cesión del 10% de aprovechamiento se efectuará gratuitamente a favor de la urbanizadora, vinculado a ese destino.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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 segregar 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.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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.

Partiendo de estos criterios, se realiza en el presente Proyecto de Reparcelación una propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponde y la designación nominal de los adjudicatarios de las mismas.

6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMAS ELEMENTOS QUE DEBEN DEMOLERSE Y QUE POR TANTO SON OBJETO DE INDEMNIZACIÓN:

El derecho de todo propietario a que se le indemnice por el valor de los elementos incompatibles con la actuación viene establecido en el artículo 173.2 de la LUV:

“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”.

El citado artículo debe completarse con el artículo 403 del ROGTU en el que se recogen los criterios de fijación de indemnizaciones reparcelatorias:

- 1.- En el Proyecto de Reparcelación se valorarán las obras de urbanización compatibles y útiles para la Actuación, para su compensación al propietario a cuyo cargo se hubiesen ejecutado.
- 2.- El beneficiario de las indemnizaciones por la desaparición de cargas o gravámenes sobre las fincas son los titulares de las cargas o gravámenes.
- 3.-La indemnización por cese de actividad será, en todo caso, a cargo de la actuación.
4. Los costes de limpieza y recuperación de suelos aportados que hayan sido declarados como contaminados serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho de éstos a repetir contra las personas legalmente obligadas a descontaminar los suelos.
5. Los costes de gestión de los residuos procedentes de la demolición de las construcciones serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho a reclamar o ejercer la acción de regreso ante el poseedor o ante quien legalmente proceda.

En cuanto a la valoración de estos elementos indemnizables, el artículo 173.1 de la LUV nos remite a las normas del Título I de la propia LUV y a la legislación estatal

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

sobre valoraciones, por lo tanto, será de aplicación al presente Proyecto Reparcelatorio el contenido de los artículos 31 y 32 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en adelante LRSV (Ley 6/1998, de 13 de abril), por cuanto nos concreta los criterios sobre las valoraciones de obras edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos:

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”.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En cuanto al momento al que han de referirse las valoraciones, el artículo 405 del ROGTU establece que “se referirán al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación”, esto es, al año 2007.

Los criterios de imputación de indemnizaciones reparcelatorias vienen previstos en el artículo 173.3 de la LUV en relación con el artículo 404 del ROGTU:

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

La 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, según los criterios establecidos anteriormente.

7.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS:

7.1. GENERALIDADES.

Se incluyen como **cargas de urbanización** para que sean abonados por los propietarios con relación al aprovechamiento urbanístico, 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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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 sufragen 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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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.

7.2. RELACIÓN PROVISIONAL DE CARGAS.

La relación pormenorizada, y provisional de dichas cargas, es la siguiente:

GASTOS INICIALES, PROYECTOS, Y TRAMITACIONES	TOTAL
Programa de Actuación Urbanística	16.227,33 €
Levantamiento Topográfico	6.400,58 €

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Ordenación Pormenorizada	17.231,48 €
Estudio de Impacto Ambiental	4.500,00 €
Estudio Geotécnico	1.800,00 €
Redacción Proyecto de Urbanización y desarrollo instalaciones	25.211,56 €
Redacción del Proyecto de Reparcelación	23.258,68 €
Seguridad y salud	1.882,37 €
Gastos registro de la propiedad (*)	1.500,00 €
Publicaciones (*)	2.650,00 €
Gestión (cobro, alegaciones, recursos...) (*)	28.231,96 €
Tasas	3.000,00 €
TOTAL CAPITULO 1	131.893,96 €

INDEMNIZACIONES	TOTAL
Indemnizaciones	15.482,35 €
TOTAL CAPITULO 2	15.482,35 €

GASTOS DE OBRA	TOTAL
Ejecución Material	2.045.201,36 €
Gastos Generales (13%)	265.876,18 €
Beneficio Industrial (6%)	122.712,08 €
TOTAL CAPITULO 3	2.433.789,62 €

PRESUPUESTO GENERAL DE CARGAS DEL PAI	TOTAL
<u>TOTAL CAPITULO 1</u>	131.893,96 €
<u>TOTAL CAPITULO 2</u>	15.482,35 €
<u>TOTAL CAPITULO 3</u>	2.433.789,62 €

SUMA CAPITULO 1 y CAPITULO 3	2.565.683,58 €
18 % I.V.A.	461.823,04 €

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

TOTAL CARGAS DEL P.A.I. (CAP 1+ CAP 2) CON IVA + INDEM	3.042.988,97 €
---	-----------------------

() Costes estimados a justificar en función de los que realmente se produzcan.*

Asciende, por tanto, el presupuesto estimado de la totalidad de las cargas de urbanización, a la cantidad de **3.042.988,97 € I.V.A. INCLUIDO**.

Cada propietario abonará los gastos que anteriormente se han referenciado, según el siguiente coeficiente:

..... P x R Fórmula: GI= ----- 100
--

GI= Gastos que corresponden a cada propietario.

P= Porcentaje de participación de cada propietario en la totalidad del suelo neto edificable y teniendo en cuenta que el 10% al Ayuntamiento se entrega urbanizado.

R= Resultado total de los gastos de urbanización.

8.- CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES QUE CONDICIONAN EL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

Es esencial para el buen entendimiento del presente Proyecto de Reparcelación hacer una breve referencia a los Convenios Urbanísticos firmados por el Consistorio con algunos propietarios del Sector 6 “Picaio”, puesto que los efectos jurídicos de dichos convenios se ha extendido al resto de propietarios, como se explicará a continuación.

Por otra parte, también se hace referencia en este punto de la Memoria, a la existencia de una Vía Pecuaría en el Sector 6 “El Cordel de Sagunto al Puig”, las consecuencias que ello implica y su reflejo en el presente Proyecto de Reparcelación.

Por último, haremos referencia a las formas de retribuir al Urbanizador.

8.1. CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRITOS CON ALGUNOS PROPIETARIOS

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DEL SECTOR 6 “PICAIO”.

- CONVENIO URBANÍSTICO 4/06/1998 SEÑORES MUR LINARES:

(Anexo I. 1)

El Ayuntamiento de Puçol firmó el 4 de Junio de 1998 con Don José María y Doña Maria del Pilar Mur Linares, propietarios de dos parcelas parcialmente incluidas en el Sector 6 “Picaio”, delimitado en el PGOU de 1995, un Convenio Urbanístico en el que el Ayuntamiento de Puçol se obligaba, a elaborar y tramitar un Plan Parcial de ordenación que, complementando las determinaciones previstas pro el PGOU conforme al artículo 17 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, establezca la ordenación pormenorizada del Sector 6 “Picaio”, con las siguientes características:

- Uso dominante del Sector Residencial, tanto familiar como plurifamiliar, siendo usos permitidos y compatibles los terciarios;
- Quedará sin efecto, en cuanto a la propiedad de los Señores Mur, la reserva para promoción pública de viviendas prevista en el vigente PGOU.
- Como tipologías edificatorias, se permitirían la vivienda unifamiliar aislada, pareada, adosada, en línea y plurifamiliar aislada o entre medianeras.
- El coeficiente de edificabilidad bruta será de 1'1 m²t/m²s, con una ocupación posible del 100 % de la parcela y una altura máxima de 3 plantas más buhardilla.
- El Plan Parcial definirá con precisión la alineación coincidente con la actual valla de la finca propiedad de los Sres. Mur, que será respetada en su integridad.

Todo ello a cambio de que los Señores Mur procedieran a ceder gratuitamente al Ayuntamiento una superficie de 4.078 metros cuadrados a segregar de las fincas de su propiedad, superficie identificada con los siguientes lindes:

- Norte; eje de la nueva ronda en proyecto;

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- Sur; Avenida Cataluña;
- Este, Finca de la que se segrega propiedad de los Señores Mur en línea perpendicular a la Avenida Cataluña y;
- Oeste, actual acceso a Monte Picayo (prolongación del Carrer de la Muntanya Negra o camino del convento de la Vall de Jesús) coincidiendo con la actual valla de la finca.

Con la expresada cesión gratuita, la restante propiedad de los Señores Mur incluida en la Unidad de Ejecución tendrá saldada la cesión de aprovechamiento que correspondería efectuar, todo ello sin perjuicio de las restantes cesiones legalmente procedentes y que deberán llevarse a cabo: viario, zonas verdes, equipamientos.

- CONVENIO URBANÍSTICO 8/3/1999 FIRMADO CON DOÑA MARIA AMIGÓ SEBASTÍA Y DON VICENTE VILLAR GODA:

(Anexo I. 2)

El anterior convenio debe relacionarse con este convenio firmado por el Ayuntamiento de Puçol el 8 de marzo de 1999 con Dña. María Amigó Sebastía y su esposo D. Vicente Villar Goda en el que se permutaba la parcela cuya cesión gratuita se obtiene de los Señores Mur con terrenos propiedad de la Señora Amigó y su esposo que el Ayuntamiento necesitaba para la ejecución de instalaciones deportivas en la Unidad de Ejecución "C" del municipio de acuerdo con el Plan Provincial de Cooperación a las Obras y Servicios de Competencia Municipal y Red Viaria Local correspondiente al año 1999.

- CONVENIO URBANÍSTICO 21/3/2002 FIRMADO CON ESTE OESTE EXPORTACION S.L.:

(Anexo I. 3)

Según Convenio de ESTE OESTE EXPORTACION S.L. con el AYUNTAMIENTO de PUÇOL de fecha 21 de marzo de 2.002 por el que el Ayuntamiento cede el derecho a

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

la obtención de una parcela en el Sector 6 de Puçol, en virtud de las cesiones correspondientes al excedente de aprovechamiento, con una superficie neta de 1.700 m². Con posterioridad D. Lauro-Carlos Lario Morello disuelve y liquida la mercantil citada quedándose como único titular.

8.2. EXTENSIÓN DE LOS EFECTOS DE LOS CONVENIOS SUSCRITOS AL RESTO DE PROPIETARIOS DEL SECTOR 6 “PICAIO”.

En cumplimiento de los citados convenios el Ayuntamiento de Puçol, mediante su empresa pública municipal (GESPUL, SA) elaboró un PAI en el que se proponía la desafeción de la reserva para viviendas de protección pública prevista en el PGOU para todo el Sector 6 “Picaio”, ampliándose, por tanto, los efectos de los convenios a todos los propietarios del Sector 6 “Picaio”, según se explicaba en el apartado IV (“Relación con Propietarios”) de la Memoria del Plan Parcial de Mejora Sector 6 “Picaio”.

Esta desafeción se justificaba, además en el número de viviendas de promoción pública que el municipio había realizado recientemente a través de la empresa pública municipal y el decrecimiento de la vivienda protegida en la Comunidad Valenciana.

Por otro lado, la desafeción de todo el Sector de la reserva de viviendas de protección pública implicaba, asimismo, la extensión a todos los propietarios de **ceder al ayuntamiento del 22,5% de aprovechamiento lucrativo** (que lleva implícito el 10 % obligatorio ex lege), legalmente justificado por el entonces vigente artículo 55.3 de la LRAU, que dispone que:

“Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de ordenación”.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El Plan Parcial de Mejora Sector 6 “Picaio” fue definitivamente aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 15 de noviembre de 2006.

8.3. VIA PECUARIA “CORDEL DE SAGUNTO AL PUIG” O “LES VALLS DE JESÚS”.

Es válida aquí toda la explicación y justificación realizada en el punto 3 de esta memoria en el subpunto “ **El valor de las superficies aportadas cuya transcripción exacta es la siguiente**”

El 11 de julio de 2005 el Área de Evaluación Ambiental de la Consellería de Territori y Vivenda emite la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental en la que se establece lo siguiente:

*“Se deberán cumplir las observaciones incluidas en el Informe de la Unidad de Vías Pecuarias del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Territorial de Valencia para el adecuado tratamiento de la vía pecuaria clasificada “Cordel de Sagunto al Puig” o “Les Valls de Jesús”, es decir, **realizar la compensación patrimonial del sobrante enajenable de la misma** que a posteriori deberá explicitarse -mediante documento público- (...)”.*

En concreto, en el Plan Parcial de Mejora del Sector 6 “Picaio” (Anexo I “Modificación del PGOU en relación con la red primaria viaria) establece al respecto:

“Asimismo, la consideración de la anchura necesaria (20 m) de la vía pecuaria “Cordel de Sagunto” como red primaria sin aprovechamiento y el resto hasta la anchura legal de 37,5 m como propiedad con derecho al aprovechamiento que la posterior reparcelación establezca”.

Por lo tanto, debe tenerse a la Generalitat Valenciana como propietario afectado en el presente Proyecto de Reparcelación, con derecho al aprovechamiento que le corresponda en virtud de la “aportación” de 1.824,35 m².

Estos m² son el resultado de la operación siguiente:

La Generalitat es titular de la totalidad del “Cordel” con una anchura legal de 37,5 m que multiplicados por toda la longitud afectada en el Sector 6 suponen 3.909,35 m².

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Actualmente la Generalitat ya dispone de 1.054,01 m² coincidentes sensiblemente con el “camí de Llíria”, por lo que el resto hasta el total de 3,909,35 m², es decir, 2.855,34 m² son los que de manera proporcional a su aportación inicial deben ceder todos los propietarios del Sector 6.

Y entendemos que deben ceder todos los propietarios del Sector-6, de forma proporcional y en correspondencia a su respectivo aprovechamiento subjetivo, por los siguientes motivos:

A).- No se ha tramitado, ni aprobado por órgano administrativo el correspondiente *expediente de delimitación o deslinde de la vía pecuaria* del “Cordel de Sagunto”, según lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo de vías pecuarias.

B).- Es de aplicación al procedimiento reparcelatorio, el *principio de prevalencia de la realidad física sobre los títulos de propiedad, en caso de discordancia entre los mismos*, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172.1 de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y artículo 103.4 del RGU de 1978.

C).- Está vigente el *principio de presunción de legalidad a favor del titular registral o principio de legitimación registral*, establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946.

Efectivamente, y en desarrollo de los motivos precedentes, ha de respetarse la primacía del título registral de los propietarios de los terrenos colindantes a la vía pecuaria, ya que el deslinde administrativo no se ha producido, debiendo prevalecer la realidad física que suponen los aproximadamente 10 metros de anchura de la vía actual, así como la realidad que suponen las propiedades colindantes al referido camino, las cuales no han sufrido alteración física alguna tanto en su superficie como en su extensión o descripción.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Por lo que respecta al resto de la anchura de la vía pecuaria (27,5 m2 equivalentes a 2.855,34 m2), y en la proporción que se ha establecido e identificado en el Plan Parcial en cuanto superficie computable del sector, deberán participar con aprovechamiento urbanístico, en nuestro caso en una cuantía de 1.824,35 m2.

Todo ello encuentra su justificación jurídica en *el principio de la buena fe registral*, establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, así como jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre ellas, la STS de 3/3/1994, STS de 1/3/1983) y jurisprudencia menor (STSJ de Castilla la Mancha de 17/2/2003).

En este sentido, la inscripción registral de los títulos de propiedad (en nuestro caso, los terrenos colindantes a la vía pecuaria del “Cordel de Sagunto”), producen la legitimación prevista en el precepto legal anteriormente citado, y consiguientemente, el expediente reparcelatorio, sólo se puede fundamentar en una realidad física, cual es la anchura de los 10 metros de la vía pecuaria existentes, no pudiendo desconocer, sino respetar esta presunción de legalidad, a favor del titular registral, y máxime cuando no se ha producido, ni siquiera la aprobación por parte de la Consellería competente, del expediente administrativo de deslinde y segregación de la correspondiente vía pecuaria, tal y como anteriormente se ha expuesto.

Con esto la tabla de parcelas iniciales y parcelas aportadas queda como sigue:
CUADRO DE FINCAS INICIALES Y APORTADAS (*)

INICIALES	PROPIETARIOS	SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIES APORTADAS
1	DOMENECH ESCRIVA Juan	194,48	179,63
2	RESIDENCIAL PUMA S.L.	1.885,65	1.741,63
3	CIVERA SÁNCHEZ Emilio y Fernando	2.845,38	2.628,06
4	GARCÍA DONAT Fernando y RIBERA CASANS M ^a Carmen	1.140,13	1.053,05
5	RUEDA PAJARÓN Remigio Francisco, FALCO CAPILLA Asunción, IBÁÑEZ	458,89	423,84

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

	CARRIÓN Encarnación y RUEDA PAJARON Francisco José		
6	AJUNTAMENT DE PUÇOL	1.083,29	1.000,55 (sin aprovechamiento)
7	VILLAR GODA Vicente y SEBASTIÁ AMIGÓ, María	4.078,00	3.766,54
8	MASIA DE PICAYO S.L.	1.815,00	1.676,38
8A	MASIA DE PICAYO S.L.	12.230,13	11.296,04
9	DUATO RAMOS Daniel, AGUILAR GARCÍA Amparo, BESALDUCH SÁNCHEZ José María, y AGUILAR GARCÍA, Juana	546,54	504,80
10	CASTELLOTE MAS Guillermo Fernando	1.892,63	1.748,08
11	VALLS APARICI Dolores	2.261,00	2.088,31
12	VALLS APARICI Dolores, y DURBÁ DURBÁ Francisco	3.901,22	3.603,26
13	APARICI FERRER Josefa, ALONSO SEBASTIÁ Josefa y ALONSO SEBASTIÁ José	1.628,17	1.503,82
14	SEBASTIÁ OLIVERT Josefa SEBASTIÁ OLIVERT María y SEBASTIÁ OLIVERT María Dolores	1.424,70	1.315,89
	Parcela GENERALITAT VALENCIANA resultante de las cesiones.		1.824,37
	TOTAL	37.385,21	36.354,25

(*) Se denomina superficies iniciales a las superficies correspondientes a las parcelas origen. Y se incorpora la columna de superficies aportadas, cuya superficie será el resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales.

Por otra parte, tenemos que:

La anchura necesaria según la legislación vigente, es de 20 metros para la vía pecuaria "Cordel de Sagunto". Dichos 20 metros, suponen en la parte de afección del Sector 6 una superficie de 2.084,98 m² que no tienen derecho a aprovechamiento.m²

Esto se encuentra explicado en la página 25 de la memoria que dice:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

“Los terrenos que constituyen el Sector 6 “Picaio” suman, según reciente medición topográfica efectuada con motivo de la elaboración de la presente memoria de reparcelación, una superficie total de 38.439,23 m², de los cuales, a efectos de edificabilidad, sólo pueden computarse 36.354,25 m² como consecuencia de la existencia de 2.084,98 m² de la Vía Pecuaría “Cordel de Sagunto” de red primaria sin aprovechamiento lucrativo.

Con todo esto llegamos al siguiente punto:

La Generalitat es propietaria de toda la superficie afecta al Sector 6 por la anchura legal (3.909,35 m²).

De ellos, los 20 m. de anchura necesaria son sin aprovechamiento (2.804,98 m²).

Los restantes son con derecho al aprovechamiento que le corresponda (1.824,35 m²)

8.4.- OFRECIMIENTO DE LA MODALIDAD DE CESIÓN DE TERRENOS EN PAGO DE LA LABOR DEL AGENTE URBANIZADOR COMO ALTERNATIVA A LA RETRIBUCIÓN EN METÁLICO:

8.4.1.- Antecedentes:

En la Proposición Jurídico-Económica que integra el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector 6 “Picaio” de Puçol se establecía como única forma de retribución al Agente Urbanizador la Retribución en Metálico.

8.4.2.- Cálculo para determinar el coeficiente de canje.

Este cálculo sirve únicamente para comprobar que los gastos de urbanización de este Sector se encuentran dentro de los valores normales de mercado.

El coeficiente de canje es, según explica el artículo 127.2.f) la parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.

En virtud del artículo 128.4 LUV el coeficiente de canje, en el caso de Gestión Directa, se fijará en el Proyecto de Reparcelación, “en cuya valoración del suelo deducirá los costes de promoción de la urbanización conforme al artículo 30 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.

De acuerdo con el artículo 306 deL ROGTU en relación con el 127.2.f) de la LUV, el coeficiente de canje debe expresarse conforme a la siguiente fórmula matemática

Expresado en unidades de suelo:

$Ks = Cs / Vs + Cs$, siendo:

Ks = Coeficiente de canje

Cs = Costes de urbanización por m2 de suelo de origen= 58,02 €/m2s.

Vs = Valor del metro cuadrado de suelo de origen 154,93 €/m2s.

Expresado en unidades de techo:

$Kt = Ct / Vt + Ct$, siendo:

Kt = Coeficiente de canje:

Ct = Costes de urbanización por m2 de techo = 115.79 €/m2t.

Vt = Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar = 309,21 €/m2t.

De acuerdo con lo expresado en las fórmulas anteriores el coeficiente de canje sería:

0,27245

8.4.3.- RETRIBUCIÓN EN METÁLICO:

El modo y las condiciones del ejercicio de la opción de retribución en dinero se establecen también en el mismo artículo 167.3 de la LUV:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

a) El propietario que elija retribuir en metálico al urbanizador deberá acompañar garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución.

La prestación de la garantía se llevará a cabo en el plazo de dos meses desde que se reciba la comunicación regulada en el artículo 166.1 de la LUV.

b) La garantía se prestará mediante los medios que libremente pacten los interesados y el urbanizador. A falta de acuerdo el medio idóneo, que se establece en esta proposición, es el aval bancario.

c) Si el propietario adquiere, en escritura pública y en beneficio del Urbanizador, la obligación de pagarle con desembolso previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra la liquidación de cuotas de urbanización, será bastante garantía la prestada hasta un importe equivalente al valor de los terrenos, sin urbanizar, que se dejan así de retribuir en especie. Las parcelas que se le adjudiquen quedarán afectas al pago de cuota de urbanización en proporción al importe no garantizado ante el Urbanizador. El importe garantizado ante éste podrá reducirse en el momento y medida en que sea suficiente para garantizar los pagos pendientes.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Anexo I: Normas Urbanísticas CASCO URBANO

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8.2 SECTOR 6

Los usos y condiciones de la edificación en esta zona vendrán regulados por el artículo 8.2 CASCO NUEVO con las siguientes excepciones:

- d) Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- e) La edificabilidad bruta es la prevista en el Plan Parcial: 0,70 m²/m².
- f) Se permiten la edificación aislada en parcela tanto unifamiliar como plurifamiliar. En este caso, no será de aplicación la profundidad máxima edificable y las distancias mínimas a lindes de la edificación serán de 3 m en todos los casos, no permitiéndose edificaciones adosadas a medianera con excepción de las rampas de acceso a garajes.

La numeración es correlativa a la vigente en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Anexo II: Convenios Ayuntamiento con Particulares

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1. CONVENIO URBANÍSTICO 4/06/1998 SEÑORES MUR LINARES:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

2. CONVENIO URBANÍSTICO 8/3/1999 FIRMADO CON DOÑA MARIA AMIGÓ
SEBASTÍA Y DON VICENTE VILLAR GODA

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

3. CONVENIO URBANÍSTICO 21/3/2002 FIRMADO CON ESTE OESTE
EXPORTACION S.L

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DOCUMENTO nº 2: RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS APORTADAS.

Relación de propietarios e interesados:

El documento de Relación de propietarios e interesados incorporará sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos (artículo 176.2 de la LUV).

Se considerará interesado en el expediente de reparcelación los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quines sean por pública notoriedad (artículo 412 ROGTU).

En relación al contenido de la relación de fincas aportadas a la reparcelación. Artículo 176.2y 3 de la LUV y artículo 413 del ROGTU:

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 aportadas, indicando todos los datos requeridos por la legislación hipotecaria.

La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito.

En cumplimiento de estos preceptos, se adjunta al presente documento relación de propietarios e interesados, así como fichas individuales de las fincas aportadas

DOCUMENTO nº 3: PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Los artículos 176.4 de la LUV y el artículo 413 del ROGTU regulan el contenido de la propuesta de adjudicación de las fincas de resultado, que se resume a continuación:

El Proyecto de Reparcelación incorporará una ficha por cada una de las fincas adjudicadas, en las que se expresará claramente el adjudicatario, su superficie, las cargas y afecciones, así como su aprovechamiento, edificabilidad homogeneizada y el uso característico asignado a la parcela.

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 una finca independiente.

Asimismo, el Proyecto de Reparcelación 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.

Las adjudicaciones y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

DOCUMENTO nº 4: EXPEDIENTE DE IMPOSICIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

1.- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan (art. 176.5 LUV y 415 del ROGTU).

1.1.- Generalidades:

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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Igualmente, identificará a los titulares de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones compatibles o incompatibles con el planeamiento.

Las valoraciones de los edificios, plantaciones, instalaciones y derechos que deban extinguirse, destruirse o sean incompatibles con el planeamiento urbanístico deberán ser objeto de justificación expresa que integrará el Proyecto de Reparcelación forzosa.

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.

Los propietarios afectados por la Reparcelación tendrán derecho a que se les indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la actuación, distribuyéndose ente los adjudicatarios de las fincas resultantes, las indemnizaciones y demás cargas de la urbanización (artículo 173 de la LUV).

1.2.- Valoración de los bienes y derechos indemnizables:

Es de aplicación al presente Proyecto reparcelatorio el contenido del artículo 31 y 32 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en adelante LRSV (Ley 6/1998, de 13 de abril):

El artículo 31 de la Ley 6/98 establece que, "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.

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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

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

Por su parte, el artículo 32 de la Ley 6/98 dispone que, “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”.

En el Sector 6 “Picaio”, existen infraestructuras a tener en cuenta a efectos indemnizatorios, entre las que se encuentran, las acequias generales y primarias, regueros y cajeros de riego, torres de tendido eléctrico que abastecen y cruzan el sector a través de líneas aéreas (las cuales deberán ser sustituidas por las consiguientes líneas subterráneas que se determinen en el Proyecto de Urbanización), algunos cultivos, así como las construcciones propias de la zona tales como vallados y cerramientos de parcelas.

1.2.1. Valoración plantaciones y explotaciones agrícolas De conformidad con el artículo 31 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo se valorarán de conformidad con los criterios determinados en la Ley de Expropiación Forzosa, artículo 45, en el que se contempla la utilización del sistema estimativo para la obtención del valor real de las mismas, siendo que para el árbol de naranjo se estima un valor de 52,00 € por unidad y para las obras e instalaciones el valor resultante en cada una de los precios descompuestos que a continuación se relacionan.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

MURO MAMPOSTERÍA ORDINARIA

1.1. M³ Muro de mampostería ordinaria, de espesor y altura variable, incluyendo mampuestos, mortero de agarre, rehundido de juntas, perfectamente alineado, aplomado, con preparación de la superficie de asiento, completamente terminado.

Cantidad	Ud	Descripción	Precio	Importe
1,100	h.	Capataz	15,77.-	17,35
2,200	h.	Oficial cantero	15,83.-	34,83
2,200	h.	Ayudante cantero	15,83.-	33,07
2,200	t.	Piedra para mampostería s/c	7,67	16,87
88,000	t.	Km transporte depiedra	0,13	11,44
0,320	m3	Mortero cem. gris II/B-M 32,5 M-7,5	62,12	19,88
32,000	m3	Km transporte hormigón	0,25	8,00
		Total Partida		141,44.-

ACEQUIA DOBLE MURETE

1.2. M Acequia formada por doble murete de fábrica de ladrillo macizo de 25x11x5, recibido con mortero de cemento, con portilla de riego cada 4 m, incluso replanteo aplomado y nivelado, con porte proporcional de solera H-12, con excavación y transporte a vertedero autorizado, parte proporcional de mermas, roturas y limpieza, enlucido de cemento ambas caras y coronación.

Cantidad	Ud	Descripción	Precio	Importe
0,067	m ³	Mortero cemento M-15	81,15	5,46
0,068	m ³	Hormigón dosif. 250 kg/CEMENTO Tmáx. 20	60,27	4,10
50,000	ud	Ladrillo panal 24*12*9	0,20	10,00
0,250	ud	Portilla y marco riego	14,23	3,56
0,100	h	Retroexcavadora c/martillo rompedor	60,00	6,00
0,040	h	Camión basculante 4x2 10 t	32,00	1,28
0,450	h	Peón ordinario	14,01	6,30
0,400	h	Oficial primera	16,17	6,47
		Total Partida		43,17

FÁB. LADR. PERFORADO 7cm. 1P. INT.MORT.M-5

1.3. M² Fábrica de ladrillo perforado tosco de 24x11,5x7 cm., de 1 pie de espesor en interior, recibido con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N y arena de río tipo M-5, preparado en central y suministrado a pie de obra, para revestir, i/replanteo, nivelación y aplomado, p.p. de enjarjes, mermas, roturas, humedecido de las piezas, rejuntado, cargaderos, mochetas, plaquetas, esquinas, limpieza y medios auxiliares. Según UNE-EN-998-1:2004, RC-03, NTE-FFL, NBE-FL90 y RL-88, medida deduciendo huecos superiores a 1 m2.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Cantidad	Ud	Descripción	Precio	Importe
0,950	h	Oficial de primera	16,17	15,36
0,480	h	Peón ordinario	14,01	6,72
0,105	mud	Ladrillo perforado tosco 24x11,5x7 cm	80,70	8,47
0,055	m3	Mortero cem. Gris II/B-M 32,5 M-5	60,92	3,35
		Total Partida		33,90

MALLA S/T GALV. 40/14 H=1,50 m..

1.4 M Cercado de 1,50 m. de altura realizado con malla simple torsión galvanizada en caliente de trama 40/14, tipo Teminsa y postes de tubo de acero galvanizado por inmersión de 48 mm. de diámetro, p.p. de postes de esquina, jabalcones, tornapuntas, tensores, grupillas y accesorios, montada i/replanteo y recibido de postes con hormigón HM-20/P/20/I de central.

Cantidad	Ud	Descripción	Precio	Importe
0,210	h	Cuadrilla A	37,87	7,95
1,500	m2	Malla S/T galv. cal. 40/14 STD	1,62	2,43
0,030	ud	Poste galv. D=48 h=1,5 m inter.	6,98	0,21
0,080	ud	Poste galv. D=48 h=1,5 m escuadra	9,46	0,76
0,080	ud	Poste galv. D=48 h=1,5 m jabalcón	8,72	0,70
0,080	ud	Poste galv. D=48 h=1,5 m torna	6,49	0,52
0,008	m3	Hormigón HM-20/P/20/I central	74,78	0,60
0,200	m2	Fábrica bloque hmg. gris 40x20x20 cm	24,89	4,98
		Total Partida		18,15

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1.2.3. Cuadro resumen de afecciones:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

PARCELA Nº 1									
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.1	Otras obras	Este	Muro mampostería	141,44	0,60	0,50	42,43 €	17,64	748,52 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									748,52 €

PARCELA Nº 2									
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.2	Acequias	Sur	Acequia doble murete	43,17	0,60	0,50	12,95 €	54,54	706,35 €
1.3	Otras obras	Este	Murete	33,90	0,60	0,50	10,17 €	26,62	270,73 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									977,07 €

PARCELA Nº 3									
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.2	Acequias	Norte	Acequia doble murete	43,17	0,60	0,50	12,95€	27,27	353,17 €
1.3	Otras obras	Este	Murete	33,90	0,60	0,50	10,17 €	22,62	230,05 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									583,22 €

PARCELA Nº4									
<i>Categoría</i>		<i>Tipo</i>	<i>Arboles</i>	<i>Precio/árbol</i>	<i>Indemnización</i>				
Plantacion es		Naranjos	84	52,00 €	4.368,00 €				
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.2	Acequias	Sur	Acequia doble murete	43,17 €	0,60	0,50	12,95 €	9,79	126,79 €
1.3	Otras obras	Norte	Murete	33,90€	0,75	0,70	17,80 €	19,84	353,10 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									4.847,89 €

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

PARCELA Nº 5									
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.2	Acequias	Norte	Acequia doble murete	43,17 €	0,75	0,70	22,66 €	9,79	221,88 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									221,88 €

PARCELA Nº 7									
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.1	Otras obras	Este	Muro mampostería	141,44 €	0,60	0,50	42,43 €	131,77	5.591,26 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									5.591,26 €

PARCELA Nº 8									
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.4	Otras obras	Sur	Bloque+malla	18.15	0.6	0.5	5.45	13	70.79 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									70.79 €

PARCELA Nº 8A									
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.4	Otras obras	Sur	Bloque+malla	18.15	0.6	0.5	5.45	87	473.72 €
1.3	Otras obras	Este	Murete	33.9	0.6	0.5	10.17	61.2	622.40 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									1,096.12 €

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

PARCELA Nº 12									
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.2	Acequias		Acequia doble murete	43,17 €	0,60	0,50	12,95 €	51,95	672,80 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									672,80 €

PARCELA Nº 13									
<i>Codigo</i>		<i>Orientación</i>	<i>Concepto</i>	<i>Valor reposición</i>	<i>Coef. H</i>	<i>Coef. I</i>	<i>Precio</i>	<i>Medición</i>	<i>Indemnización</i>
1.2	Acequias		Acequia doble murete	43,17 €	0,60	0,50	12,95€	51,95	672,80 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN									672,80 €

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1.3.- Incorporación de las indemnizaciones como cargas de la actuación en la Cuenta de Liquidación Provisional.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173.2 de la LUV, “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 tendrá que asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. (...). Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas.”

Por lo tanto, 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.

Los bienes que son compatibles con el planeamiento no son indemnizados sino que permanecen siempre que la finca nueva se adjudique al propietario de la finca antigua.

2.- Cuenta Liquidación Provisional

La cuenta de liquidación provisional establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir. Artículo 176.6 LUV.

Las cargas de urbanización contenidas en la Cuenta de Liquidación Provisional para cada uno de los propietarios han quedado fijadas de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico de la finca de resultado y de manera provisional hasta que se produzca la liquidación definitiva.

Se incluyen en la cuenta de liquidación provisional las indemnizaciones que correspondan a diferencias de adjudicación que se hayan producido, por defecto o por

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

exceso así como las indemnizaciones que le correspondan, en su caso, por los elementos incompatibles con la actuación.

Con el objeto de que los propietarios e interesados puedan comprender los datos contenidos en la Cuenta de Liquidación Provisional que se adjunta el presente Proyecto, realizamos a continuación la explicación del contenido de la misma así como las nomenclaturas utilizadas en cada una de las columnas y las operaciones realizadas para obtener el resultado que obra en las mismas.

3.- Memoria de fijación de cuotas de urbanización.

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

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 sufragen 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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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.

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar a cada una de las parcelas adjudicadas, es necesario cuantificar en este momento, al menos provisionalmente, el coste total de la actuación urbanística, incluyendo importe de las obras, honorarios profesionales, las indemnizaciones procedentes, etc..., lo que se verifica a continuación:

3.1.- 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, etc.); 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 Comunidad Valenciana de los acuerdos adoptados, para que se cumplan los requisitos de publicidad y transparencia exigidos por nuestra legislación).

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La legislación establece que para la tramitación de los diferentes proyectos y documentos necesarios para la gestión de las unidades de ejecución se notifique individualizadamente a los titulares de derechos afectados y se publique en diarios de información general y en el diario Oficial de la Comunidad Valenciana. Aportamos a continuación una tabla-resumen en la que se determinan los gastos anteriormente referidos:

GASTOS INICIALES, PROYECTOS, INDEMNIZACIONES, TRAMITACIONES Y DIRECCION DE OBRA	BASE	IVA	TOTAL
Programa de Actuación Urbanística	16.227,33	2.929,92	19.157,25
Levantamiento Topográfico	6.400,58	1.152,10	7.552,68
Ordenación Pormenorizada	17.231,48	3.101,66	20.333,14
Estudio de Impacto Ambiental	4.500,00	810,00	5.310,00
Estudio Geotécnico	1.800,00	324,00	2.124,00
Redacción Proyecto de Urbanización y desarrollo instalaciones	25.211,56	4.538,08	29.749,64
Redacción del Proyecto de Reparcelación	23.258,68	4.186,56	27.445,24
Seguridad y salud	1.882,37	338,83	2.221,20
Gastos registro de la propiedad (*)	1.500,00	270,00	1.770,00
Publicaciones (*)	2.650,00	477,00	3.127,00
Gestión (cobro, alegaciones, recursos...) (*)	28.231,96	5.081,75	33.313,71
Tasas	3.000,00	540,00	3.540,00
TOTAL CAPITULO 1	131.893,96	23.749,90	155.634,87

3.2.- Indemnizaciones

Este apartado recoge las indemnizaciones correspondientes, por valoración de obras, instalaciones o edificios existentes e incompatibles con la actuación.

INDEMNIZACIONES	BASE	IVA	TOTAL
Indemnizaciones	15.482,35	----	15.482,35
TOTAL CAPITULO 2	15.482,35	----	15.482,35

**PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

3.3.- Coste de la obra de Urbanización.

Se determinan en este apartado los costes correspondientes a las obras de urbanización del Sector 6 "Picaio" de Puçol, así como los gastos generales y beneficio industrial correspondientes al Urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en el art. 168 de la LUV.

COSTE OBRA	BASE	IVA	TOTAL
Presupuesto Ejecución Material	2.045.201,36	368.136,24	2.413.337,60
Gastos Generales (13%)	265.876,18	47.857,74	313.733,89
Beneficio Industrial (6%)	122.712,08	22.088,17	144.800,25
TOTAL CAPITULO 3	2.433.789,62	438.082,13	2.871.871,75

PRESUPUESTO GENERAL DE CARGAS DEL PAI	BASE	IVA	TOTAL
TOTAL CAPITULO 1	131.893,96	23.740,91	155.634,87
TOTAL CAPITULO 2	15.482,35	----	15.482,35
TOTAL CAPITULO 3	2.433.789,62	438.082,13	2.871.871,75
SUMA TOTAL	2.581.165,93	461.823,04	3.042.988,97

TOTAL CARGAS DEL P.A.I.	2.581.165,93	461.823,04	3.042.988,97
--------------------------------	---------------------	-------------------	---------------------

3.3.- Tabla-resumen del total de las cargas de urbanización provisionales del Sector 6 "Picaio" de Puçol:

INDEMNIZACIONES (SIN IVA)	CARGAS DE URBANIZACION (IVA INCLUIDO)	TOTAL CARGAS (IVA INCLUIDO)
15.482,35 €	3.027.506,62 €	3.042.988,97 €

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

3.4.- Distribución de las cargas de urbanización entre los propietarios afectados.

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.

3.5.- Compensación en metálico.

Las diferencias entre el derecho correspondiente a cada finca y el valor de la parcela adjudicada se compensarán a metálico. El importe estimado es de **309,21 €/m²**, más el IVA legalmente aplicable por cada m².

Este valor se ha obtenido a partir del estudio de valoración realizado con ocasión de la presente Reparcelación y que viene explicada en el punto 4^º de la presente Memoria de Reparcelación, al que nos remitimos.

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

3.6.- 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 sobre el valor de las parcelas adjudicadas.

3.7.- Procedimiento legal para la imposición de cuotas de urbanización (artículo 181 de la LUV):

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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

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

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

propietario acredite fehacientemente insuficiencia financiera y patrimonial para afrontar el pago de las cuotas, y concurran 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”.

**PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

12.- CUADRO DE FINCAS APORTADAS

INICIALES	PROPIETARIOS	SUPERFICIES INICIALES	SUPERFICIES APORTADAS
1	DOMENECH ESCRIVA Juan	194,48	179,63
2	RESIDENCIAL PUMA S.L.	1.885,65	1.741,63
3	CIVERA SÁNCHEZ Emilio y Fernando	2.845,38	2.628,06
4	GARCÍA DONAT Fernando y RIBERA CASANS M ^º Carmen	1.140,13	1.053,05
5	RUEDA PAJARÓN Remigio Francisco, FALCO CAPILLA Asunción, IBÁÑEZ CARRIÓN Encarnación y RUEDA PAJARON Francisco José	458,89	423,84
6	AJUNTAMENT DE PUÇOL	1.083,29	1.000,55 (sin aprovechamiento)
7	VILLAR GODA Vicente y SEBASTIÁ AMIGÓ, María	4.078,00	3.766,54
8	MASIA DE PICAYO S.L.	1.815,00	1.676,38
8-A	MASIA DE PICAYO S.L.	12.230,13	11.296,04
9	DUATO RAMOS Daniel, AGUILAR GARCÍA Amparo, BESALDUCH SÁNCHEZ José María, y AGUILAR GARCÍA, Juana	546,54	504,80
10	CASTELLOTE MAS Guillermo Fernando	1.892,63	1.748,08
11	VALLS APARICI Dolores	2.261,00	2.088,31
12	VALLS APARICI Dolores, y DURBÁ DURBÁ Francisco	3.901,22	3.603,26
13	APARICI FERRER Josefa, ALONSO SEBASTIÁ Josefa y ALONSO SEBASTIÁ José	1.628,17	1.503,82
14	SEBASTIÁ OLIVERT Josefa SEBASTIÁ OLIVERT María y SEBASTIÁ OLIVERT María Dolores	1.424,70	1.315,89
	Parcela GENERALITAT VALENCIANA resultante de las cesiones.		1.824,37
	TOTAL	37.385,21	36.354,25

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

(*) La columna de superficies iniciales corresponden a las superficies de las parcelas origen. Y la columna de superficies aportadas son el resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales.

13.- CUADRO DE RELACIÓN ENTRE FINCAS.

PROPIETARIOS	FINCA INICIAL	FINCA CATASTRAL	FINCA ADJUDICADA
RESIDENCIAL PUMA S.L.	2	Pol. 4, par 17	VIII
CIVERA SÁNCHEZ Emilio y Fernando	3	Pol. 4, par 18	IX
GARCÍA DONAT Fernando y RIBERA CASANS M ^a Carmen	4	Pol. 4, par 19	V
RUEDA PAJARÓN Remigio Francisco, FALCO CAPILLA Asunción, IBÁÑEZ CARRIÓN Encarnación y RUEDA PAJARON Francisco José	5	Pol. 4, par 150	VII
VILLAR GODA Vicente y SEBASTIÁ AMIGÓ, María	7	Pol. 5, parc 35(parte) Convenio	I
MASIA DE PICAYO S.L.	8	Pol. 5, parc 35(parte)	II (parte)
MASIA DE PICAYO S.L.	8A	Pol. 5, parc 35 (parte)	II (parte), III, VII y XI
DUATO RAMOS Daniel, AGUILAR GARCÍA Amparo, BESALDUCH SÁNCHEZ José María, y AGUILAR GARCÍA, Juana	9	Pol. 5, parc 66	XIII
CASTELLOTE MAS Guillermo Fernando	10	Pol. 5, par 19a y 88	XVII
VALLS APARICI Dolores	11	Pol. 5, par 21	IV (parte)
VALLS APARICI Dolores, y DURBÁ DURBÁ Francisco	12	Pol. 5 par 54	IV (parte)
APARICI FERRER Josefa, ALONSO SEBASTIÁ Josefa y ALONSO SEBASTIÁ José	13	Pol. 5, par 56	XV
SEBASTIÁ OLIVERT Josefa SEBASTIÁ OLIVERT María y SEBASTIÁ OLIVERT María Dolores	14	Pol. 5, par 22	XVI
Parcela Generalitat Valenciana		Cordel de Sagunto	XII
Lauro Carlos Lario Morello		Convenio	X
C.A. Cesió Ajuntament			XIV

**PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

14.- CUADRO DE IMDEMNIZACIONES

PROPIETARIOS	INICIAL	INDEMNIZACIONES		
		A PERCIBIR	A PAGAR	CUOTA
DOMENECH ESCRIVA, Juan	1	748,50 €		748,52 €
RESIDENCIAL PUMA, S.L.	2	977,07 €	766,60 €	210,47 €
CIVERA SÁNCHEZ, Emilio y Fernando	3	583,22 €	1.156,78 €	- 573,56 €
GARCÍA DONAT, Fernando y RIBERA CASANS M ^º Carmen	4	4.847,89 €	463,51 €	4.384,38 €
RUEDA PAJARÓN, Remigio Fco. y Fco. José.	5	221,88 €	186,56 €	35,32 €
VILLAR GODA Vicente y SEBASTIÁ AMIGÓ, María	7	5.591,26 €	1.657,89 €	3.933,37 €
MASIA DE PICAYO, S.L.	8	70,79	737,88 €	- 667,10 €
MASIA DE PICAYO, S.L.	8A	1.096,14	4.972,11 €	- 3.875,99 €
DUATO RAMOS, Daniel	9		222,19 €	- 222,19 €
CASTELLOTE MAS, Guillermo Fernando	10		769,44 €	- 769,44 €
VALLS APARICI, Dolores	11		919,20 €	- 919,20 €
VALLS APARICI, Dolores	12	672,80 €	1.586,02 €	- 913,22 €
APARICI FERRER, Josefa; ALONSO SEBASTIÁ, Josefa y ALONSO SEBASTIÁ José	13	672,80 €	661,93 €	10,88 €
SEBASTIÁ OLIVERT, Josefa, SEBASTIÁ OLIVERT María y SEBASTIÁ OLIVERT María Dolores	14		579,21 €	- 579,21 €
Parcela Generalitat Valenciana			803,02 €	-803,22 €
		15.482,35 €	15.482,35 €	0,00 €

**PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

15.- RESULTANTES POR PARCELAS ADJUDICADAS

	Nº FINCA ADJUDICADA	Nº FINCA APORTADA	SUP. APORTADA	%	SUP. A ADJUDICAR	SUPERFICIE ADJUDICADA (*)	%	EXCESO O DEFECTO	COMPENS. EXCESOS O DEFECTOS	URBANIZ.	GASTOS GESTIÓN	INDEMNIZACIÓN			CUOTAS
												COBRAR	PAGAR	TOTAL	
VILLAR GODA Vicente y SEBASTIÀ AMIGÓ, María	I	7	3.766,54	10,65	1.327,00	1.327,00	9,08	0,00	-	289.794,34 €	15.704,78 €	(*)	1.657,89 €	1.657,89 €	307.157,01 €
MASIA DE PICAYO, S.L.	II	8 y 8A(parte)	3.674,64	10,39	1.518,73	1.524,74	10,44	6,01	- 3.147,83	332.979,08 €	18.045,08 €	264,69 €	1.617,44 €	1.352,75 €	352.376,91 €
MASIA DE PICAYO, S.L.	III	8A(parte)	6.793,40	19,22	2.807,73	2.818,83	19,29	11,10	- 5.819,48	615.585,78 €	33.360,36 €	659,20 €	2.990,21 €	2.331,01 €	651.277,15 €
VALLS APARISI, Dolores	IV	11 y 12	5.691,57	16,10	1.823,06	1.905,78	13,04	82,72	- 43.317,65	416.191,83 €	22.554,62 €	672,80 €	2.505,22 €	1.832,42 €	440.578,86 €
GARCÍA DONAT, Fernando y RIBERA CASANS Mª Carmen	V	4	1.053,05	2,98	337,30	339,02	2,32	1,72	- 902,08	74.037,40 €	4.012,30 €	4.847,89 €	463,51 €	- 4.384,38 €	73.665,32 €
RUEDA PAJARON Remigio Francisco, RUEDA PAJARON Francisco José	VI	5	423,84	1,20	135,76	136,45	0,93	0,69	-363,08	29.799,25 €	1.614,91 €	221,88 €	186,56 €	- 35,32 €	31.378,84 €
MASIA PICAYO, S.L.	VII	8A(parte)	1.032,81	2,92	426,86	428,55	2,93	1,69	-884,74	93.588,60 €	5.071,83 €	100,22 €	454,60 €	354,38 €	99.014,82 €
RESIDENCIAL PUMA SL	VIII	2	1.741,63	4,93	557,86	560,71	3,84	2,85	-1.491,95	122.449,74 €	6.635,90 €	977,07 €	766,60 €	- 210,47 €	128.875,17 €
CIVERA ESTEVE Emilio, CIVERA ESTEVE Fernando	IX	3	2.628,06	7,43	841,79	846,09	5,79	4,27	-2.251,30	184.772,38 €	10.013,34 €	583,22 €	1.156,78 €	573,56 €	195.359,28 €
LAURO-CARLOS LARIO MORELLO	X	Convenio			1.700,00	1.700,00	11,63	0,00		371.252,10 €	20.119,20 €	--	--	--	391.371,31 €
MASIA PICAYO, S.L.	XI	8A(parte)	1.471,57	4,16	608,20	610,61	4,18	2,41	-1.260,61	133.347,65 €	7.226,49 €	142,80 €	647,74 €	504,94 €	141.079,08 €
GENERALITAT VALENCIANA	XII	(Generalitat Valenciana)	1.824,37	5,16	584,36	508,23	3,48	-76,13	39.872,08	110.988,39 €	6.014,78 €	--	803,02 €	803,02 €	117.806,18 €
DUATO RAMOS, Daniel y AGUILAR GARCÍA Amparo; BESALDUCH SÁNCHEZ, J. M. y AGUILAR GARCÍA, Juana.	XIII	9	504,80	1,43	161,69	162,52	1,11	0,83	-432,43	35.491,01 €	1.923,36 €	--	222,19 €	222,19 €	37.636,56 €
AJUNTAMENT DE PUÇOL	XIV	C.A.			260,76	272,64	1,87	11,88	-6.221,52	2.594,40 €	140,60 €				2.735,00 €
APARICI FERRER Josefa M. ALONSO SEBASTIA José, ALONSO SEBASTIA Josefa	XV	13	1.503,82	4,25	481,69	484,15	3,31	2,46	-1.288,23	105.729,86 €	5.729,80 €	672,80 €	661,94 €	- 10,88 €	111.448,78 €
SEBASTIA OLIVERT Josefa, SEBASTIA OLIVERT María y SEBASTIA OLIVERT M. D.	XVI	14	1.315,89	3,72	421,49	423,64	2,90	2,15	-1.127,24	92.516,78 €	5.013,75 €	--	579,21 €	579,21 €	98.109,73 €
CASTELLOTE MAS, Guillermo Fernando	XVII	10	1.748,08	4,94	559,93	562,78	3,85	2,85	-1.497,47	122.903,01 €	6.660,46 €	--	769,44 €	769,44 €	130.332,91 €
DOMENECH ESCRIVA, JUAN		1	179,63	0,51	57,54	0,00	0,00	-57,54	30.133,53			748,50 €	--	- 748,50 €	- 748,50 €
Ayuntamiento (*) (**)									-	- 262.149,85 € (**)	-14.206,64 € (**)	5.591,26 € (*)	--	- 5.591,26 €	- 279.215,06 €
			36.354,25	100,00	14.611,76	14.611,76	100,00	0,00	-0,00	2.871.871,75 €	155.634,87 €	15.482,35 €	15.482,35 €	- €	3.027.506,62 €

(*)La cantidad a cobrar por plantaciones, instalaciones y construcciones de la parcela I, corresponden al Ayuntamiento por convenio. (pag 48 de la memoria)

(**) Cantidad a percibir por el Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento por el perceptor de la parcela X proveniente de convenio. (pag 47 de la memoria). Así pues, la parcela X de 1.700,00 m2 procedente de convenio con el Ayuntamiento de los 391371.31 € de cuota, debe pagar a la reparcelación por 499,59 m2 que son 115.014,82 € y al Ayuntamiento por los 1.200,41 m2 libres de gastos de urbanización, que son 276.356,49 €,

**PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

16.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Nº FINCA ADJ.	Nº FINCA APORTADA	SUP. APORTADA	%	SUP. A ADJUDICAR	SUPERFICIE ADJUDICADA	%	EXCESO O DEFECTO	COMPENS. EXCESOS O DEFECTOS	URBANIZACIÓN	GASTOS GESTIÓN	INDEMNIZACIÓN			CUOTAS
											COBRAR	PAGAR	TOTAL	
I	7	3.766,54	10,65	1.327,00	1.327,00	9,08	0,00	-	289.794,34 €	15.704,78 €	(*)	1.657,89 €	1.657,89 €	307.157,01 €
II	8 y 8A(parte)	3.674,64	10,39	1.518,73	1.518,73	10,44	6,01	- 3.147,83	332.979,08 €	18.045,08 €	264,69 €	1.617,44 €	1.352,75 €	352.378,91 €
III	8A(parte)	6.793,40	19,22	2.807,73	2.818,83	19,29	11,10	- 5.819,48	615.585,78 €	33.360,36 €	659,20 €	2.990,21 €	2.331,01 €	651.277,15 €
IV	11 y 12	5.691,57	16,10	1.823,07	1.905,78	13,04	82,71	- 43.317,65	416.191,83 €	22.554,62 €	672,80 €	2.505,22 €	1.832,42 €	440.578,86 €
V	4	1.053,05	2,98	337,30	339,02	2,32	1,72	- 902,08	74.037,40 €	4.012,30 €	4.847,89 €	463,51 €	- 4.384,38 €	73.665,32 €
VI	5	423,84	1,20	135,76	136,45	0,93	0,69	-363,08	29.799,25 €	1.614,91 €	221,88 €	186,56 €	- 35,32 €	31.378,84 €
VII	8A(parte)	1.032,81	2,92	426,86	428,55	2,93	1,69	-884,74	93.588,60 €	5.071,83 €	100,22 €	454,60 €	354,38 €	99.014,82 €
VIII	2	1.741,63	4,93	557,86	560,71	3,84	2,85	-1.491,95	122.449,74 €	6.635,90 €	977,07 €	766,60 €	- 210,47 €	128.875,17 €
IX	3	2.628,06	7,43	841,79	846,09	5,79	4,27	-2.251,30	184.772,38 €	10.013,34 €	583,22 €	1.156,78 €	573,56 €	195.359,28 €
X	Convenio			1.700,00	1.700,00	11,63	0,00		371.252,10 €	20.119,20 €	--	--	--	391.371,31 €
XI	8A(parte)	1.471,57	4,16	608,20	610,61	4,18	2,41	-1.260,61	133.347,65 €	7.226,49 €	142,80 €	647,74 €	504,94 €	141.079,08 €
XII	Generalitat Valenciana	1.824,37	5,16	584,36	508,23	3,48	-76,13	39.872,08	110.988,39 €	6.014,78 €	--	803,02 €	803,02 €	117.806,18 €
XIII	9	504,80	1,43	161,69	162,52	1,11	0,83	-432,43	35.491,01 €	1.923,36 €	--	222,19 €	222,19 €	37.636,56 €
XIV	C.A.			260,76	272,64	1,87	11,88	-6.221,52	2.594,40 €	140,60 €				2.735,00 €
XV	13	1.503,82	4,25	481,69	484,15	3,31	2,46	-1.288,23	105.729,86 €	5.729,80 €	672,80 €	661,94 €	- 10,88 €	111.448,78 €
XVI	14	1.315,89	3,72	421,49	423,64	2,90	2,15	-1.127,24	92.516,78 €	5.013,75 €	--	579,21 €	579,21 €	98.109,73 €
XVII	10	1.748,08	4,94	559,93	562,78	3,85	2,85	-1.497,47	122.903,01 €	6.660,46 €	--	769,44 €	769,44 €	130.332,91 €
Domenech Escrivà, Juan	1	179,63	0,51	57,54	0,00		-57,54	30.133,53			748,52 €	--	- 748,52 €	- 748,52 €
Ayuntam. (**)								-	- 262.149,85 € (**)	-14.206,64 € (**)	5.591,26 € (*)	--	- 5.591,26 €	- 281.947,75 €
		36.354,25	100,00	14.611,76	14.611,76	100,00	0,00	-0,00	2.871.871,75 €	155.634,87 €	15.482,35 €	15.482,35 €	-- €	3.027.506,62 €

(*)La cantidad a cobrar por plantaciones, instalaciones y construcciones de la parcela I, corresponden al Ayuntamiento por convenio. (pag 48 de la memoria)

(**) Cantidad a percibir por el Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento por el perceptor de la parcela X proveniente de convenio. (pag 47 de la memoria). Así pues, la parcela X de 1.700,00 m2 procedente de convenio con el Ayuntamiento de los 391371.31 € de cuota, debe pagar a la reparcelación por 499,59 m2 que son 115.014,82 € y al Ayuntamiento por los 1.200,41 m2 libres de gastos de urbanización, que son 276.356,49 €.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 1
Ref. Catastral nº 1197101YJ3819N.

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
5.510	1.846	191	63	4ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO: “Siete hanegadas y media, equivalentes a setenta y dos áreas, treinta y dos centiáreas de tierra secano en término de Puzol, partida del Camino del Convento, que linda: Norte, Miguel Sanchis Bayarri; Sur, Enrique Gerardo Carreres; Este, Camino del Convento y Oeste, Amadeo Martí Sanchis. Sobre esta finca se establece servidumbre de paso a favor de Don Amadeo Martí.”

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Tierra Secano

PARAJE: Camino del Convento

SUPERFICIE TERRENO: cincuenta y siete áreas, treinta y cuatro centiáreas, nueve mil cuatrocientos centímetros cuadrados.

3.- TITULAR REGISTRAL: Don **JUAN DOMENECH ESCRIVA**, con 100% del pleno dominio con carácter privativo. Título: Adquirido por herencia en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Virgilio-Luis Ruiz Martínez, de fecha 14 de diciembre de 1.982, con el número 1.726 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie total de la parcela: 5.734,94 m² (100%)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.

Superficie real o topográfica afecta al Sector 6: 194,48 m² (representa un 3,39 % del total de la parcela, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante Norte y Oeste con resto de finca de la que se segrega, Sur con finca aportada nº 2 a esta reparcelación propiedad de Residencial Puma S.L. y Este, Camino del Convento.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Derechos iniciales: 0,49 % de participación en el conjunto del Sector 6.

Superficie aportada: 179,63 m2, resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE FUERA DEL ÁMBITO. RESTO DE FINCA MATRIZ.

Resto de la finca matriz con una superficie de 5.540,46 m2 (representa un 96,61% del total de la parcela o finca matriz, y equivale al porcentaje de superficie no afecta al Sector 6), tras la segregación de 194,48 m2 afectos al Sector 6, en término de Puçol. Lindante: Norte, Miguel Sanchis Bayarri; Sur, Enrique Gerardo Carreres; Este, lindante con el Sector 6; y Oeste, Amadeo Martí Sanchis. Sobre esta finca se establece servidumbre de paso a favor de Don Amadeo Martí.”

4.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 30.131,42 € (treinta mil ciento treinta y un euros con cuarenta y dos céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

5.- CARGAS VIGENTES:

Servidumbre de paso a favor de Amadeo Martí, como consta en la inscripción 1ª.

Esta servidumbre se extingue por ser incompatible con la actuación, por lo que se solicita su cancelación.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 2
Ref. Catastral nº 1197102YJ3819N.

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
7941	2.243	295	41	2ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO: “Noventa y ocho áreas ochenta y dos centiáreas y ochenta y dos decímetros cuadrados, de tierra secano en término de Puçol, partida del Convento, linda, Norte, Juan Francisco Escriba Faus; Sur, Luis Sebastiá; Este, Camino del Convento, y Oeste, Consuelo Ribelles Ramón.”

Es la parcela 17 del polígono 4.

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Tierra Secano

PARAJE: Camino del Convento

SUPERFICIE TERRENO: noventa y ocho áreas, veintisiete centiáreas, dos mil cuatrocientos centímetros cuadrados.

3.- TITULAR REGISTRAL: **RESIDENCIAL PUMA SL**, con C.I.F. 100% del pleno dominio. Título adquirido por compra en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D.Virgilio-Luis Ruiz Martínez, de fecha 24 de septiembre de 2.002, con el número 2.296 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie total de la parcela: 9.826,42 m2 (100%)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL AMBITO DE LA REPARCELACION Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACION.

Superficie real o topográfica afecta al Sector 6: 1.885,65 m2 (representa un 19,19 % del total de la parcela, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante Norte con finca aportada nº 1 a esta reparcelación propiedad de D. Juan Doménech Escrivá; Sur con finca aportada nº 3 a esta reparcelación propiedad de D.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Emilio y D. Fernando Civera Esteve; Este, camino de acceso al Monte Picayo y Oeste resto de finca matriz de la que se segrega.

Derechos iniciales : 4,79 % de participación en el conjunto del Sector 6.
Superficie aportada: 1.741,63 m2 resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE FUERA DEL ÁMBITO. RESTO DE FINCA MATRIZ.

Resto de la finca matriz con una superficie de 7.940,77 m2 (representa un 80,81% del total de la parcela o finca matriz, y equivale al porcentaje de superficie no afecta al Sector 6), tras la segregación de 1.885,65 m2 afectos al Sector 6, en término de Puçol. Lindante: Norte, Juan Francisco Escriba Faus; Sur, Luis Sebastiá; Este, lindante con el Sector 6 con finca segregada, y Oeste, Consuelo Ribelles Ramón.”

4.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 292.149,92 € (doscientos noventa y dos mil ciento cuarenta y nueve euros con noventa y dos céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

5.- CARGAS VIGENTES:

No tiene.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 3
Ref. Catastral nº 1197103YJ3819N

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
5.974	1.950	217	77	6ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO: “La mitad indivisa de siete hanegadas, equivalentes a cincuenta y ocho áreas, diecisiete centiáreas de tierra secano con algarrobos, en término de Puçol, partida del Camino del Convento. Linda Norte, Bautista Ribelles; Este, Camino del Convento; Sur, tierras de Vicente Avila Soriano; y Oeste, Dolores Sebastía Montañana.”

Es la parcela 18 del polígono 4.

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Tierra Secano

PARAJE: Camino del Convento

SUPERFICIE TERRENO: cincuenta y seis áreas, noventa y ocho centiáreas, seis mil centímetros cuadrados.

3.- TITULAR REGISTRAL: Don **EMILIO CIVERA ESTEVE**, con 50 % del pleno dominio con carácter privativo. Título adquirido por disolución comunidad en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D.Virgilio-Luis Ruiz Martínez, de fecha 7 de mayo de 2.001, con el número 1.182 de protocolo. Don **FERNANDO CIVERA ESTEVE**, con 50 % del pleno dominio con carácter privativo. Título adquirido por disolución comunidad en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D.Virgilio-Luis Ruiz Martínez, de fecha 7 de mayo de 2.001, con el número 1.182 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie total de la parcela: 5.698,60 m2 (100%)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Superficie real o topográfica afecta al Sector 6: 2.845,38 m² (representa un 49,93 % del total de la parcela, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante al norte con finca aportada n^o 2 propiedad de Residencial Puma S.L. ; al sur con finca aportada n^o 4 propiedad de Don **FERNANDO GARCÍA DONAT** y **MARIA CARMEN RIBERA CASAÑS**; al este con camí del Convent; y al oeste con finca de la que se segrega.

Derechos iniciales: 7,23 % de participación en el conjunto del Sector 6.

Superficie aportada: 2.628,06 m² resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE FUERA DEL ÁMBITO. RESTO DE FINCA MATRIZ.

Resto de la finca matriz con una superficie de 2.853,22 m² (representa un 50,07% del total de la parcela o finca matriz, y equivale al porcentaje de superficie no afecta al Sector 6), tras la segregación de 2.845,38 m² afectos al Sector 6, en término de Puçol. Lindante: Norte, Bautista Ribelles; Este, lindante con el Sector 6 finca segregada; Sur, tierras de Vicente Avila Soriano; y Oeste, Dolores Sebastiá Montañana

4.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 440.844,03 € (cuatrocientos cuarenta mil ochocientos cuarenta y cuatro euros con tres céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

5.- CARGAS VIGENTES:

HIPOTECA: A favor de la entidad CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD VALENCIA, en cuanto a 100% de esta finca por un importe de 522,86 euros; con unas costas de 84,14 euros; con un plazo de amortización de 120 meses, con fecha de vencimiento del 11 de diciembre de 1.974. Formalizada mediante escritura otorgada por el Notario Don MIGUEL ROCA BELTRÁN, en Valencia el once de diciembre de mil novecientos sesenta y cuatro, como consta en su inscripción 2^a.

Esta carga se cancela por caducidad.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 4
Ref. Catastral nº 1197105YJ3819N

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
7.601	1.145	108	142	6ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO: “Un campo de diecisiete hanegadas, un cuartón y veintiséis brazas, equivalentes a una hectárea, cuarenta y cuatro áreas y cuarenta y ocho centiáreas, si bien según reciente medición su superficie resulta ser de una hectárea, cuarenta y nueve áreas, sesenta y siete centiáreas, equivalentes aproximadamente, a dieciocho hanegadas y dos brazas, de tierra secano, algarrobos, situada en término de Puzol, partida de la Mallaeta. Lindante: Norte, Juan, Dolores y Luis Sebastía MONTAÑANA; Sur, Vicente Rodrigo Alepuz y hermanas, y Rosa Rueda Peiró; Este, Camino del Convento; y Oeste, camino de la Costera.”

Es la parcela 19 del polígono 4.

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Tierra Secano

PARAJE: Mallaeta

SUPERFICIE TERRENO: una hectárea, veintiocho áreas, treinta y ocho centiáreas, cinco mil cien centímetros cuadrados.

3.- TITULAR REGISTRAL: Don **FERNANDO GARCÍA DONAT**, con _____ y **MARIA CARMEN RIBERA CASAÑS**. 100% del pleno dominio con carácter ganancial. Título adquirido por compra en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D.Virgilio-Luis Ruiz Martínez, de fecha 19 de noviembre de 1.989, con el número 1.145 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie total de la parcela: 12.838,51 m² (100%)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Superficie real o topográfica afecta al Sector 6: 1.140,13 m² (representa un 8,88 % del total de la parcela, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante al norte con finca aportada n^o 3 propiedad de Don **EMILIO** y **FERNANDO CIVERA ESTEVE.** ; al sur con finca aportada n^o 5 propiedad de Los cónyuges **REMIGIO FRANCISCO RUEDA PAJARON** y **ASUNCIÓN FALCO CAPILLA** y los cónyuges **FRANCISCO JOSÉ RUEDA PAJARON**, y **ENCARNACIÓN IBÁÑEZ CARRIÓN**,; al este Calle Ronda; y al oeste con finca de la que se segrega.

Derechos iniciales: 2.90 % de participación en el conjunto del Sector 6.

Superficie aportada: 1.053,05 m² resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE FUERA DEL ÁMBITO. RESTO DE FINCA MATRIZ.

Resto de la finca matriz con una superficie de 11.698,38 m² (representa un 91,12% del total de la parcela o finca matriz, y equivale al porcentaje de superficie no afecta al Sector 6), tras la segregación de 1.140,13 m² afectos al Sector 6, en término de Puçol. Lindante: Norte, Juan, Dolores y Luis Sebastiá MONTañana; Sur, Vicente Rodrigo Alepuz y hermanas, y Rosa Rueda Peiró; Este, lindante con el Sector 6 finca segregada; y Oeste, camino de la Costera.”

4.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 176.644,07 € (ciento setenta y séis mil seiscientos cuarenta y cuatro euros con siete céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

5.- CARGAS:

No hay cargas registradas.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 5
Ref. Catastral nº 1197105YJ3819N

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
5.821	449	43	144	3ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO: “Nueve hanegadas o sean setenta y cuatro áreas setenta y nueve centiáreas de tierra secano algarrobos, en el mismo término y partida que la anterior. Lindes: Norte, la finca antes descrita; Sur, Leandro Amigó; Este, Camino de la partida; y Oeste, un vecino de Puzol.”

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Tierra Secano

PARAJE: Camino del Convento

SUPERFICIE TERRENO: nueve áreas, treinta y una centiáreas, setecientos centímetros cuadrados.

3.- TITULAR REGISTRAL: Los cónyuges **REMIGIO FRANCISCO RUEDA PAJARON**, con y **ASUNCIÓN FALCO CAPILLA** con 50% del pleno dominio con carácter ganancial. Título adquirido por compra en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Rafael Azpitarte Camy, de fecha 24 de diciembre de 1.987, con el número 3.273 de protocolo. Los cónyuges **FRANCISCO JOSÉ RUEDA PAJARON**, con y **ENCARNACIÓN IBÁÑEZ CARRIÓN**, con N.I.F. 50% del pleno dominio con carácter ganancial. Título adquirido por compra en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Rafael Azpitarte Camy, de fecha 24 de diciembre de 1.987, con el número 3.273 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie total de la parcela: 931,07 m2 (100%)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.

Superficie real o topográfica afecta al Sector 6: 458,98 m2 (representa un 49,26% del total de la parcela, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6).

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Lindante al norte con finca aportada nº 4 propiedad de D. Fernando García Donat y María Carmen Ribera Casañ; al sur con finca de la que se segrega; al este con calle Ronda; al oeste con finca de la que se segrega.

Derechos iniciales : 1,17 % de participación en el conjunto del Sector 6.

Superficie aportada: 423,84 m2 resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE FUERA DEL ÁMBITO. RESTO DE FINCA MATRIZ.

Resto de la finca matriz con una superficie de 473,09 m2 (representa un 50,74 % del total de la parcela o finca matriz, y equivale al porcentaje de superficie no afecta al Sector 6), tras la segregación de 458,98 m2afectos al Sector 6, en término de Puçol. Lindante: Norte, la finca antes descrita; Sur, Leandro Amigó; Este, lindante con el Sector 6; y Oeste, un vecino de Puzol.”

4.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 71.097,33 € (setenta y un mil noventa y siete euros con treinta y tres céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

5.- CARGAS:

No hay cargas registradas.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 6

DATOS REGISTRALES

Finca _____ Tomo _____ Libro _____ Folio _____ Inscripción _____

No consta. Se solicita su inmatriculación.

DATOS CATASTRALES:

Referencia: NO EXISTE

Según Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Puçol, en el libro inventario de Bienes del Ayuntamiento de Puçol, figura el siguiente bien inscrito en el epígrafe y número que se detalla:

Número 305

- a) Camí Convent
- b) De naturaleza rústica
- c) Camino principal, situado en término de Puçol, al Noroeste, tomando como ejes de referencia la carretera de Barcelona y el Camí Mangraners, Delimita los Polígonos 4 y 5, partida Alacrans, discurre de Sur a Norte, accesos desde la Avenida Catalunya y la calle de la Muntanya Negra; este camino de accesos al casino y el Hotel Monte Picayo.
- d) Superficie aproximada: 9.200 m²
- e) Tiene una longitud aproximada de 1.150 metros y una anchura media de 89 metros.
- f) Bien de dominio y uso público.
- g) Pertenece al Ayuntamiento desde tiempo inmemorial.
- h) No constan los datos registrales.
- i) Está destinado a vía pública.
- j) Adquirida en fecha inmemorial.
- k) Le corresponde un valor de 102.292,26 € (17.020.000 pts)
- l) No produce rentas ni fruto alguno.
- m) Observaciones: Este camino se encuentra asfaltado.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie real o topográfica afecta al Sector 6: 1.083,29 m².

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Superficie real o topográfica afecta al Sector 6: 1.083,29 m². Lindante al norte con mismo camino; al este con finca aportada n^o 7 propiedad de D. Vicente Villar Goda; al oeste con finca aportada n^o 1 propiedad de D. Juan Domenech Escrivá; con finca aportada n^o 2 propiedad de Residencial Puma S.L.; con finca aportada n^o 3 propiedad de D. Emilio Civera Esteve y de D. Fernando Civera Esteve; y al sur, con calle de la Muntanya Negra.

Derechos iniciales: Es una superficie sin derecho a aprovechamiento.

Superficie aportada: 1.000,55 m² resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE FUERA DEL ÁMBITO. RESTO DE FINCA MATRIZ.

Resto de finca matriz que quedaría en el libro inventario de Bienes del Ayuntamiento de Puçol, de la siguiente forma:

Número 305

- n) Camí Convent
- o) De naturaleza rústica
- p) Camino principal, situado en término de Puçol, al Noroeste, tomando como ejes de referencia la carretera de Barcelona y el Camí Mangraners, Delimita los Polígonos 4 y 5, partida Alacrans, discurre de Sur a Norte, accesos desde la Avenida Catalunya y la calle de la Muntanya Negra; este camino de accesos al casino y el Hotel Monte Picayo.
- q) Superficie aproximada: 8.117 m²
- r) Tiene una longitud aproximada de 1.000 metros y una anchura media de 89 metros.
- s) Bien de dominio y uso público.
- t) Pertenece al Ayuntamiento desde tiempo inmemorial.
- u) No constan los datos registrales.
- v) Está destinado a vía pública.
- w) Adquirida en fecha inmemorial.
- x) Le corresponde un valor de 102.292,26 € (17.020.000 pts)
- y) No produce rentas ni fruto alguno.
- z) Observaciones: Este camino se encuentra asfaltado.

4.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: Sin valor, ya que no tiene derecho a aprovechamiento.

5.- DERECHOS Y CARGAS: Libre de ellos.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 7

DATOS REGISTRALES

Finca	Tomos	Libros	Folios	Inscripción
-------	-------	--------	--------	-------------

No consta inscrita porque se ha roto el tracto sucesivo, pero es parte que se segrega de la siguiente finca registral:

Finca	Tomos	Libros	Folios	Inscripción
18253	2.045	239	29	

DATOS CATASTRALES:

Referencia: NO EXISTE

DATOS PERSONALES – PROPIETARIO/S:

VILLAR GODA, Vicente y AMIGÓ SEBASTIÁ, María.

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO: El 8 de marzo de 1999 es firmado por el Ayuntamiento de Puçol con Dña. María Amigó Sebastiá y su esposo D. Vicente Villar Goda, un convenio por el que el Ayuntamiento permuta unos terrenos propiedad de los citados titulares por una parcela en el Sector 6 de Puçol, de 4.078,00 m2 y delimitada por los siguientes lindes: norte, eje de la nueva ronda en proyecto (hoy Av. La Creu); sur, Av. Catalunya; este, finca de la que se segrega y propiedad de los Sres. Mur Linares, en línea perpendicular a la Av. Catalunya; y oeste, actual acceso a Monte Picaio “prolongación del C/ de la Muntanya Negra o camino del Convento de la Vall de Jesús” (hoy C/ Alt del Pi).

Correponde a la “Finca A” descrita a continuación en la finca aportada nº 8, si bien esta segregación y posterior transmisión nunca se ha llevado al Registro de la Propiedad, por lo que se solicita la reanudación del tracto sucesivo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie Real o topográfica: 4.078,00 m2 (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.

Superficie real o topográfica afecta al Sector 6: 4.078 m2. Lindante al norte con Av. De la Creu; al este con finca aportada nº 8 propiedad de Masía Picayo S.L.; al oeste con camí del Convent; y al sur, con Av. De Catalunya.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Derechos iniciales (porcentaje de participación): 10,36 %

Superficie aportada: 3.766,54 m2 resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 631.817,87 € (Seiscientos treinta y un mil ochocientos diecisiete euros con ochenta y siete céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

4.- CARGAS VIGENTES.
No tiene.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 8
Ref. Catastral nº 1297901YJ3819N.

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
18253	2.045	239	29	1ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO:

“Parcela incluida en el Sector 6 del Plan General Homologado, en término de Puçol, con una superficie de cinco mil ochocientos noventa y tres metros cuadrados, que linda. Norte, con resto de la finca de la cual se segrega, coincidiendo con eje de la nueva ronda en proyecto; Sur, Avda. Cataluña; Este, con la finca 18254, y Oeste, con camino de acceso a Monte Picayo, o del Convento de la Vall de Jesús, (coincidiendo con la tapia que delimita la finca propiedad de los Sres. Mur Linares).”

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: Parcela

OTROS: Sector 6

SUPERFICIE TERRENO: cinco mil ochocientos noventa y tres metros cuadrados

LINDA:

Frente, NORTE: EJE DE NUEVA RONDA EN PROYECTO

Derecha, SUR: Avenida de Cataluña

Izquierda, ESTE: Finca Registral 18.254

Fondo, OESTE: Camino de acceso a Monte Picayo.

3.- TITULAR REGISTRAL: **MASIA PICAYO, S.L.** con 100% del pleno dominio. Título adquirido por compra en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Virgilio-Luis Ruiz Martínez de fecha 5 de julio de 1.999, con el número 1.424 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Esta parcela ha sido objeto de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Puçol con fecha de 4 de junio de 1998 por el que se le entregan al Ayuntamiento 4.078,00 m2 y que los 1815 m2 restantes tendrán saldada la cesión del aprovechamiento que correspondería efectuar, todo ello sin perjuicio de las restantes cesiones legalmente procedentes y que en efecto deberán llevarse a cabo: viario, zonas verdes, equipamientos, etc.

Así pues de esta finca registral se segrega la siguiente:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA A:

Superficie: 4.078 m2.

Titular: Ayuntamiento de Puçol.

Lindes:

Norte: Avenida de la Creu.

Sur: Avenida Cataluña.

Este: Resto de la finca Registral de la que se segrega.

Oeste: Camino Monte Picayo.

Se solicita la inscripción de esta segregación a favor del Ayuntamiento de Puçol, y posteriormente la inscripción de la misma a favor de Dña. María Amigó Sebastía y su esposo D. Vicente Villar Goda., en virtud de convenio firmado el 8 de marzo de 1999 (Esta finca A es la finca aportada nº 7 a esta Reparcelación).

Tras la citada segregación, la finca registral queda con la siguiente superficie que es la que se tendrá en cuenta como superficie aportada por MASIA PICAYO, SL:

FINCA B:

Superficie: 1.815 m2.

Titular: Masía Picayo, S.L.

Lindes:

Norte: Avenida de la Creu.

Sur: Avenida Cataluña.

Este: Finca Registral 18.254.

Oeste: Finca A (ya descrita)

La Finca B es la finca aportada nº 8 a esta reparcelación, de superficie 1.815 m2 (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)

2.- DESCRIPCION DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL AMBITO DE LA REPARCELACION Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACION.

Superficie Real o topográfica: 1.815,00 m2 (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante al norte, con Av. de la Creu; al sur, con Avenida de Cataluña; al este, con finca registral 18.254; y al oeste, con Finca 8A.

Derechos iniciales (porcentaje de participación): 4.61 %

Superficie aportada: 1.676,38 m2 resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

3.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 281.203,88 € (Doscientos ochenta y un mil ochocientos doscientos tres euros con ochenta y ocho céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

4.- CARGAS VIGENTES:

1. Gravada con la servidumbre que expresa la inscripción 1ª de la finca matriz de la que procede.

Esta servidumbre se extingue por ser incompatible con la actuación, por lo que se solicita su cancelación.

2. HIPOTECA: Unilateral a favor de la AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, por un importe de 439.689,96 euros del principal, devengando unos intereses ordinarios del 7% del principal anula, con fecha de vencimiento del 20 de septiembre de 2.012; con una valor de subasta de 646.033,72 euros. Todo ello según escritura otorgada en Puçol, el dieciocho de noviembre de dos mil ocho, ante el Notario Don Luis Miguel Serrano Deusa; aceptada, según oficio expedido por el Delegado de la Agencia Tributaria, Leopoldo Benavent Comes. Dependencia Regional de Tributación, de la Agencia Tributaria de Valencia, de fecha trece de enero de dos mil nueve, como así consta en la nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha veintinueve de enero de dos mil nueve.

3. SERVIDUMBRE a favor IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U. de paso subterráneo de energía eléctrica, sobre una zona de esta finca, en forma de franja-pasillo, que linda por el norte con la avenida de la Creu y por el oeste, este y sur con la parcela de la que forma parte, en la forma descrita en el plano nº V; dicha zona tiene una longitud de 5 metros y una anchura de 4 metros, con una superficie total de 20 m²; y el derecho de paso del personal, vehículos y materiales, permanentemente las 24 horas del día para mantenimiento, maniobra e inspección de las instalaciones y el de permanencia de conducciones eléctricas en la referida zona, según la inscripción 3ª al Tomo 2.045, Librto 239, Folio 30, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil ocho.

Esta servidumbre, que quedará en la Avinguda de la Creu cuando se ejecute la reparcelación y posterior urbanización del Sector 6, se extingue.

4. Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho.

5. Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota al margen de la inscripción 3ª de fecha diecinueve de diciembre de dos mil ocho.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 8-A
Ref. Catastral nº 1297901YJ3819N.

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
18254	2.045	239	31	1ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO:

“Parcela incluida en el Sector 6 del Plan General Homologado, en término de Puçol, con una superficie de doce mil doscientos treinta metros cuadrados, que linda. Norte, con resto de la finca donde se segrega, coincidiendo con eje de la nueva ronda en proyecto; Sur, Avda. Cataluña; Este, camino de los Molinos, y Oeste, con la parcela antes descrita.”

Esta parcela ha sido objeto de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Puçol con fecha de 4 de junio de 1998 por el que tendrá saldada la cesión del aprovechamiento que correspondería efectuar, todo ello sin perjuicio de las restantes cesiones legalmente procedentes y que en efecto deberán llevarse a cabo: viario, zonas verdes, equipamientos, etc.

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: Parcela

OTROS: Sector 6

SUPERFICIE TERRENO: doce mil doscientos treinta metros cuadrados

LINDA: Frente, Norte: Eje de Nueva Ronda en Proyecto; Derecha, Sur: Avenida de Cataluña; Izquierda, Este: Camino de los Molinos; Fondo, Oeste: Finca Registral 18.253

3.- TITULAR REGISTRAL: **MASIA PICAYO, S.L.** con 100% del pleno dominio. Título adquirido por compra en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Virgilio-Luis Ruiz Martínez de fecha 5 de julio de 1.999, con el número 1.424 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie Real o topográfica: 12.230,13 m2 (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Superficie Real o topográfica: 12.230,13 m² (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante al norte, con Av. De la Creu; al este, con Camí de los molinos, al oeste, con finca aportada nº 7 propiedad de D. Vicente Villar Goda; y al sur, con Av. De Catalunya.

Derechos iniciales (porcentaje de participación): 31,07 %

Superficie aportada: 11.296,04 m² resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 1.894.854,02 € (Un millon ochocientos noventa y cuatro mil ochocientos cincuenta y cuatro euros con dos céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

4.- CARGAS VIGENTES:

No tiene.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 9
Ref. Catastral nº 1397605YJ3819N

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
11652	1.859	195	62	3ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO: “Parcela de tierra secano en término de Puçol, paraje de Alacrans, de cabida tres hanegadas y dos brazas, equivalentes a veinticinco áreas una centiárea y treinta y un decímetros cuadrados, y linda: Norte, parcela de Pilar Segura Cases; Sur, Ana María Aparisi; Este, Domingo Orero, y en parte José Clavell; y Oeste, otra de esta procedencia.”

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Secano Tierra

PARAJE: Alacrans

SUPERFICIE TERRENO: Después de la aportación de mil novecientos setenta y cuatro metros noventa decímetros cuadrados al sector “La Murta” queda un resto de quinientos veintiséis metros cuarenta y un decímetros cuadrados.

3.- TITULAR REGISTRAL: Los cónyuges **DANIEL DUATO RAMOS** con N.I.F. **AMPARO AGUILAR GARCÍA** con 50% del pleno dominio con carácter ganancial. Título adquirido por compra en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Virgilio-Luis Ruiz Martínez de fecha 23 de diciembre de 2.002, con el número 3.163 de protocolo; y los cónyuges **JOSÉ MARÍA BESALDUCH SÁNCHEZ**, con **JUANA AGUILAR GARCÍA**, 50% del pleno dominio con carácter ganancial. Título adquirido por compra en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Virgilio-Luis Ruiz Martínez de fecha 23 de diciembre de 2.002, con el número 3.163 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie Real o topográfica: 546,54 m2 de reciente medición (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL AMBITO DE LA REPARCELACION Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACION.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Superficie Real o topográfica: 546,54 m2 de reciente medición (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante al norte, con Av. De la Creu; al este, con finca aportada nº 10, propiedad de D. Guillermo Fernando Castellote Mas; al oeste, con finca de la que se segrega; y al sur, con finca aportada nº 11 propiedad de D^a Dolores Valls Aparisi.

Derechos iniciales (porcentaje de participación): 1,39 %

Superficie aportada: 504,80 m2 resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

2.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 84.677,15 € (Ochenta y cuatro mil seiscientos setenta y siete euros con quince céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

3.- CARGAS VIGENTES:

No hay cargas registradas

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 10
Ref. Catastral nº 1397601YJ3819N

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
15.743	2.135	265	154	2ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO:

“Urbana (según Registro), en realidad RUSTICA.- Mil seiscientos noventa y cinco metros catorce decímetros cuadrados, en término de Puçol, partida del Camino de los Molinos, que linda. Norte, Vicente Soriano Alonso; Sur y Este, porción de finca aportada al sector 7; y Oeste, camino del Molino..”

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: Tierra Campa

PARAJE: Camino los Molinos

SUPERFICIE TERRENO: mil ochocientos noventa y dos metros, sesenta y tres decímetros cuadrados, de reciente medición.

3.- TITULAR REGISTRAL: GUILLERMO FERNANDO CASTELLOTE MAS, con N.I.F.

100% del pleno dominio con carácter privativo. Título adquirido por dación para pago en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Joaquín Borrell García de fecha 4 de julio de 2.003, con el número 2.727 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie Real o topográfica: 1.892,63 m² de reciente medición, (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL AMBITO DE LA REPARCELACION Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACION.

Superficie Real o topográfica: 1.892,63 m² de reciente medición, (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante al norte, con eje de la Avenida de la Creu; al este, con Sector 7; al oeste, con finca aportada nº 9 propiedad de D. Daniel Duato Ramos y Dª Amparo Aguilar García; con fincas aportadas nº 11 y 12 propiedad de Dª Dolores Valls

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Aparisi, y con el camí de los molinos y al sur, con finca aportada nº 11 propiedad de D^a Dolores Valls Aparisi y Avenida de Catalunya.

Derechos iniciales (porcentaje de participación): 4,81 %

Superficie aportada: 1.748,08 m² resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 293.231,35 € (Doscientos noventa y tres mil doscientos treinta y un euros con treinta y cinco céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

4.- CARGAS VIGENTES:

No hay cargas registradas.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 11
Ref. Catastral nº 1397604YJ3819N

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
2.111	137	13	45	2ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO:

a) "Tres hanegadas, igual a veinticuatro áreas noventa y tres centiáreas, de tierra secano viña en término de Puzol partida del Camino de los Molinos. Linda al Norte y Este, José Vicente Torres; Sur, José Aparici Ferrer; y Oeste, camino de la partida." Es la parcela 21 del polígono 5.

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Tierra Secano

PARAJE: Camino los Molinos

SUPERFICIE TERRENO: Después de la aportación de cuatrocientos noventa y cuatro metros ochenta y un decímetros cuadrados al sector "La Murta" queda un resto de mil novecientos noventa y ocho metros diecinueve decímetros cuadrados.

3.- **TITULAR REGISTRAL:** **DOLORES VALLS APARISI**, con 100% del pleno dominio con carácter privativo. Título adquirido por herencia en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Cristóbal Guardiola Gironés, de fecha 6 de junio de 1.970, con el número 597 de protocolo.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- **SUELO**

Superficie Real o topográfica: 2.261,00 m² de reciente medición (representa el 100,00% del total de las parcelas aportadas, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)

2.- **DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.**

Superficie Real o topográfica: 2.261,00 m² de reciente medición (representa el 100,00% del total de las parcelas aportadas, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante al norte con Av. De la Creu, con finca aportada nº 9 propiedad de D. Daniel Duato Ramos y Dª Amparo Aguilar García; y con finca aportada nº 10 propiedad de D. Guillermo Fernando Castellote Mas; al este, con finca

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

aportada nº 10 propiedad de D. Guillermo Fernando Castellote Mas, y al Oeste con Avenida de la Creu.

Derechos iniciales (porcentaje de participación): 5,74 %

Superficie aportada: 2.008,31 m² resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 350.304,12 € (Trescientos cincuenta mil trescientos cuatro euros con doce céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

4.- CARGAS VIGENTES:

No hay cargas registradas.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 12
Ref. Catastral nº 1397604YJ3819N

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
9.817	938	85	10	1ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO:

Treinta y cuatro áreas cincuenta centiáreas de tierra con naranjos, riego elevada, en término de Puzol, partida Alacrans o Camino de los Molinos. Lindes: Norte, Ana María Aparisi; Sur, Josefa María Aparisi; Este, Domingo Orero; y Oeste, Camino de los Molinos. Es la parcela 54 del polígono 5.

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Tierra Secano

PARAJE: Alacrans/Camino los Molinos

SUPERFICIE TERRENO: Treinta y cuatro áreas, veintiséis centiáreas, seis mil doscientos centímetros cuadrados.

3.- TITULAR REGISTRAL: DOLORES VALLS APARISI, con _____, y FRANCISCO DURBÁ DURBÁ. 100% del pleno dominio con carácter ganancial. Título adquirido por compra en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Ferran Pérez Rosendo, de fecha 13 de agosto de 1.963.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie Real o topográfica: 3.901,22 m² de reciente medición (representa el 100,00% del total de las parcelas aportadas, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.

Superficie Real o topográfica: 3.901,22 m² de reciente medición (representa el 100,00% del total de las parcelas aportadas, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante al norte, con finca aportada nº 11 propiedad de D^a Dolores Valls Aparisi; al este, con finca aportada nº 10 propiedad de D. Guillermo Fernando Castellote Mas y con el Sector 7, al oeste, con cami de los molinos; y al sur,

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

con finca aportada nº 13 propiedad de D^a JOSEFA MARIA APARICI FERRER, D. JOSE ALONSO SEBASTIA, y de D^a JOSEFA ALONSO SEBASTIA.

Derechos iniciales (porcentaje de participación): 9,91 %

Superficie aportada: 3.603,26 m2 resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 604.428,77 € (Seiscientos cuatro mil cuatrocientos veintiocho euros con setenta y siete céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

4.- CARGAS VIGENTES:

No hay cargas registradas.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 13
Ref. Catastral nº 1397603YJ3819N

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
4777	335	34	175	3ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO:

“La mitad intelectual y proindiviso de cuatro hanegadas, tres cuartas y veinticuatro brazas de tierra secano viña en término de Puzol, partida del Convento o Costera.”

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Tierra Secano

PARAJE: El Convento o Costera

SUPERFICIE TERRENO: cuarenta y una áreas, dieciséis centiáreas.

3.- **TITULAR REGISTRAL:** **JOSEFA MARIA APARICI FERRER**, con N.I.F. 100% del usufructo con carácter privativo. Título adquirido por segregación en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Rogelio Varo Caballero, de fecha 4 de julio de 1.950. **JOSE ALONSO SEBASTIA**, con 50% de la nuda propiedad con carácter privativo. Título adquirido por herencia en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Cristóbal Guardiola Gironés, de fecha 3 de junio de 1.971. **JOSEFA ALONSO SEBASTIA**, con 50% de la nuda propiedad con carácter privativo. Título adquirido por herencia en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Cristóbal Guardiola Gironés, de fecha 3 de junio de 1.971.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- **SUELO**

Superficie Real o topográfica: 1.628,17 m2 (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL AMBITO DE LA REPARCELACION Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACION.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Superficie Real o topográfica: 1.628,17 m² (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6). Lindante al norte, con finca aportada nº 12 propiedad de D^a Dolores Valls Aparisi y D. Francisco Durbá Durbá; al este, con finca de la que se segrega (hoy Sector 7); al oeste, con Camí Lliria; y al sur, con finca aportada nº 14 propiedad de D^a. JOSEFA SEBASTIA OLIVERT, D^a MARIA SEBASTIA OLIVERT, y de D^a MARIA DOLORES SEBASTIA OLIVERT.

Derechos iniciales (porcentaje de participación): 4,14 %

Superficie aportada: 1.503,82 m² resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

3.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 252.258,35 € (Doscientos cincuenta y dos mil doscientos cincuenta y ocho euros con treinta y cinco céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

4.- DERECHOS Y CARGAS:

Gravada con la servidumbre de paso objeto de la inscripción 2^a, de fecha trece de noviembre de mil novecientos sesenta y siete.

Esta servidumbre se extingue por ser incompatible con la actuación, por lo que se solicita su extinción.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA APORTADA NÚM.: 14
Ref. Catastral nº 22

DATOS REGISTRALES

<u>Finca</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Inscripción</u>
4.775	2.195	284	61	5ª

1.- DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO:

“Dos hanegadas, igual a dieciséis áreas sesenta y dos centiáreas de tierra secano viña, en término de Puçol, partida del Camino de los Molinos o Alacrans. Linda: Norte, Josefa Sebastia Aparici; Sur, Teresa Aparici Ferrer; Este, herederos de José Vicente Torres; y Oeste, camino de la partida.”

2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

RUSTICA: Tierra Secano

PARAJE: Camino de los Molinos o Alacrans

SUPERFICIE TERRENO: trece áreas, noventa y cuatro centiáreas, mil novecientos centímetros cuadrados.

3.- TITULAR REGISTRAL: **JOSEFA SEBASTIA OLIVERT**, con $\frac{1}{3}$ del pleno dominio con carácter privativo. Título adquirido por herencia, en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Virgilio-Luis Ruiz Martínez, de fecha 7 de febrero de 2.002, con número de protocolo 320. **MARIA SEBASTIA OLIVERT**, con $\frac{1}{3}$ del pleno dominio con carácter privativo. Título adquirido por herencia, en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Virgilio-Luis Ruiz Martínez, de fecha 7 de febrero de 2.002, con número de protocolo 320. **MARIA DOLORES SEBASTIA OLIVERT**, con $\frac{1}{3}$ del pleno dominio con carácter privativo. Título adquirido por herencia, en virtud de escritura pública otorgada por el Notario D. Virgilio-Luis Ruiz Martínez, de fecha 7 de febrero de 2.002, con número de protocolo 320.

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS:

1.- SUELO

Superficie Real o topográfica: 1.424,70 m² (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

2.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DENTRO DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN Y QUE ES OBJETO DE SEGREGACIÓN.

Superficie Real o topográfica: 1.424,70 m² (representa el 100,00% del total de la parcela aportada, y equivale al porcentaje de superficie afecta dentro del Sector 6)..
Lindante al norte, con finca aportada nº 13 propiedad de D^a JOSEFA MARIA APARICI FERRER, D. JOSE ALONSO SEBASTIA, y de D^a JOSEFA ALONSO SEBASTIA; al este, con finca de la que se segrega (hoy Sector 7); al oeste, con Camí Lliria; y al sur, con finca aportada nº 10 propiedad de D. Guillermo Fernando Castellote Mas.

Derechos iniciales (porcentaje de participación): 3,62 %

Superficie aportada: 1.315,89 m² resultado de aplicar la deducción por cesión de la vereda a las superficies iniciales:

2.- VALORACIÓN FINCA APORTADA: 220.733,58 € (Doscientos veinte mil setecientos treinta y tres euros con cincuenta y ocho céntimos), resultante de multiplicar la superficie aportada a la reparcelación, por el valor del suelo bruto por urbanizar.

3.- CARGAS VIGENTES:

No hay cargas registradas.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº I

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número uno (I) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **1.327,00 m2**. Lindante por Norte, con Av. La Creu; por Sur, con C/ de la Solidaritat; por Este, con la parcela adjudicada nº II y por Oeste, con C/ Alt del Pí.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **VILLAR GODA, Vicente y a AMIGÓ SEBASTIÁ, María** correspondiéndoles un porcentaje del **9.08 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto. Del total de superficie (1.327,00 m2) **1.206.96 m2** corresponden a la aportación de la parcela nº 7; y **120,54 m2** corresponden al 6,60 % del 12,50 % del aprovechamiento tipo del área de reparto

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el nº 7. por título de permuta en virtud del Acuerdo Plenario adoptado en 8 de Marzo de 1.999.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº I es de 2.247,50 m²t.

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

694.944,31 € (Seiscientos noventa y cuatro mil novecientas cuarenta y cuatro euros con treinta y un céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 307.157,01 € con I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº II

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número dos (II) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **1.524,74 m²**. Lindante por Norte, con Av. La Creu; por Sur, con C/ de la Solidaritat; por Este, con C/ del Voluntariat y C/ de la Solidaritat, y por Oeste, con la parcela adjudicada nº I.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **MASIA DE PICAYO, S.L.** correspondiéndole un porcentaje del **10,44 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto. (4,76% por la parcela nº 8 y 5,67% por el 17,69 % de la parcela nº 8 A)

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con:

- la parcela nº 8,
- el 17,69 % de la parcela nº 8 A y
- el 28,33% del 66,05% del 12,50% del aprovechamiento tipo del área de reparto según convenio firmado con el Ayuntamiento de fecha 4 de junio de 1.998.

Se le adjudican además en esta parcela, dos metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados (2,74 m²) con respecto a la parcela aportada nº 8 y tres metros con veintisiete decímetros cuadrados (3,27 m²) con respecto a la parcela aportada nº 8 A (parte) como parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº II es de 2.582,42 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

798.503,91 € (Setecientos noventa y ocho mil quinientos tres euros con noventa y un céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

CARGAS:

1. HIPOTECA: Unilateral a favor de la AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, por un importe de 439.689,96 euros del principal, devengando unos intereses ordinarios del 7% del principal anula, con fecha de vencimiento del 20 de septiembre de 2.012; con una valor de subasta de 646.033,72 euros. Todo ello según escritura otorgada en Puçol, el dieciocho de noviembre de dos mil ocho, ante el Notario Don Luis Miguel Serrano Deusa; aceptada, según oficio expedido por el Delegado de la Agencia Tributaria, Leopoldo Benavent Comes. Dependencia Regional de Tributación, de la Agencia Tributaria de Valencia, de fecha trece de enero de dos mil nueve, como así consta en la nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha veintinueve de enero de dos mil nueve.

2. Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho.

3. Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Según la nota al margen de la inscripción 3ª de fecha diecinueve de diciembre de dos mil ocho.

4. Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 352.376,91 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 3.147,83 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº III

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número tres (III) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **2.818,83 m2**. Lindante por Norte, con Av. La Creu; por Sur, con C/ de la Solidaritat; por Este, con C/ Sant Jaume y por Oeste, con C/ del Voluntariat.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **MASIA DE PICAYO, S.L.** correspondiéndole un porcentaje del **19,29 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con:

- El 60,14 % de la parcela nº 8 A, y
- el 52,37% del 66,05% del 12,50% del aprovechamiento tipo del área de reparto según convenio firmado con el Ayuntamiento de fecha 4 de junio de 1.998.

Se le adjudican además en esta parcela, once metros con once decímetros cuadrados (11,11 m2) con respecto a la parcela aportada nº 8 A (parte) como parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº III es de 4.774,20 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

1.476.217,86 € (Un millón cuatrocientos setenta y seis mil doscientos diecisiete euros con ochenta y seis céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 651.277,15 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 5.819,48 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº IV

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número cuatro (IV) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **1.905,78 m2**. Lindante por Norte, con Av. La Creu; por Sur, con C/ de la Solidaritat; por Este, con C/ el Garbí; y por Oeste, con C/ Sant Jaume.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **VALLS APARISI, Dolores** correspondiéndole un porcentaje del **13,04 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de las fincas aportadas a esta reparcelación con el nº 11 y nº 12.

Se le adjudican además en esta parcela, tres metros con cuarenta y dos decímetros cuadrados (3,42 m2) con respecto a la parcela aportada nº 11 y cinco metros con ochenta y nueve decímetros cuadrados (5,89 m2) con respecto a la parcela aportada nº 12 como parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

También se le adjudican en esta parcela, veintiseis metros con noventa y cuatro decímetros cuadrados (26,94 m2) con respecto a la parcela aportada nº 11 y cuarenta y seis metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados (46,47 m2) con respecto a la parcela aportada nº 12 para poder completar la parcela y las abonará en la cuenta de liquidación

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº IV es de 3.227,78 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

998.053,11€ (Novecientos noventa y ocho mil cincuenta y tres euros con once céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 440.578,86 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá y por exceso de adjudicación para completar parcela, debe abonar la cantidad de 43.317,65 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº V

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número cinco (V) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **339,02 m2**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, con parcela adjudicada nº IX; por Este, con parcela adjudicada nº VI; y por Oeste, con C/ Alt del Pí.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **GARCÍA DONAT, Fernando y RIBERA CASANS M^a Carmen**, correspondiéndole un porcentaje del **2,32 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el nº 4.

Se le adjudican además en esta parcela, un metro con setenta y dos décimos cuadrados (1,72 m2) con respecto a la parcela aportada nº 4, como parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº V es de 574,20 m2.

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

177.546,15 € (Ciento setenta y siete mil quinientos cuarenta y seis euros con quince céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 73.665,32 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 902,08 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº VI

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número seis (VI) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **136,45 m²**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, parcela adjudicada nº IX; por Este, con parcela adjudicada nº VII; y por Oeste, con parcela adjudicada nº V.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **RUEDA PAJARON, Remigio Francisco y RUEDA PAJARON, Francisco José**, correspondiéndole un porcentaje del **0,93 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el nº 5.

Se le adjudican además en esta parcela, sesenta y nueve decímetros cuadrados (0,69 m²) con respecto a la parcela aportada nº 5, como parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº VII es de 231,11 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

71.460,41 € (Setenta y un mil cuatrocientos sesenta euros con cuarenta y un céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 31.378,84 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 363,08 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO N° VII

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número siete (VII) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **428,55m²**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, con parcela adjudicada n° IX; por Este, con C/ Solidaritat y parcela adjudicada n° VIII, y por Oeste, con parcela adjudicada n° VI.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **MASIA DE PICAYO, S.L.** correspondiéndole un porcentaje del **2,93 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con:

- El 9,14 % de la parcela n° 8 A, y
- el 7,96% del 66,05% del 12,50% del aprovechamiento tipo del área de reparto según convenio firmado con el Ayuntamiento de fecha 4 de junio de 1.998.

Se le adjudican además en esta parcela, un metro con sesenta y nueve decímetros cuadrados (1,69 m²) con respecto a la parcela aportada n° 8 A (parte) como parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada n° III es de 725,83 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

224.431,12 € (Doscientos veinticuatro mil cuatrocientos treinta y un euros con doce céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 99.014,82 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 884,74 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº VIII

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número ocho (VIII) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **560,71 m²**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, con Av. Catalunya; por Este, con C/ del Voluntariat; y por Oeste, con parcela adjudicada nº IX y con parcela adjudicada nº VII.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **RESIDENCIAL PUMA SL**, correspondiéndole un porcentaje del **3,84 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el nº 2.

Se le adjudican además en esta parcela, dos metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados (2,85 m²) con respecto a la parcela aportada nº 2 como parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº X es de 949,66 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

293.641,87 € (Doscientos noventa y tres mil seiscientos cuarenta y un euros con ochenta y siete céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 128.875,17 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 1.491.95 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº IX

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número nueve (IX) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **846,09 m²**. Lindante por Norte, con parcelas adjudicadas nº V, VI y VII respectivamente; por Sur, con Av. Catalunya; por Este, con parcela adjudicada nº VIII; y por Oeste, con C/ Alt del Pí.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **CIVERA ESTEVE, Emilio y CIVERA ESTEVE, Fernando** correspondiéndole un porcentaje del **5,79 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el nº 3.

Se le adjudican además en esta parcela, cuatro metros con treinta decímetros cuadrados (4,30 m²) con respecto a la parcela aportada nº 3 como parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº XI es de 1.433,00 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

443.095,32 € (Cuatrocientos cuarenta y tres mil noventa y cinco euros con treinta y dos céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 195.359,28 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 2.251,30 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº X

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número diez (X) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **1.700,00 m2**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, con Av. Catalunya; por Este, con parcela adjudicada nº XI; y por Oeste, con C/ del Voluntariat y con C/ de la Solidaritat.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **LAURO-CARLOS LARIO MORELLO** correspondiéndole un porcentaje del **11,63 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto. Del total de superficie (1.700,00 m2) **1.200,41 m2** corresponden al 82,15 % del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto; y **499,59 m2** corresponden al 27,35 % del 12,50 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.

TITULO

Según Convenio de ESTE OESTE EXPORTACION S.L. con el AYUNTAMIENTO de PUÇOL de fecha 21 de marzo de 2.002 por el que el Ayuntamiento cede el derecho a la obtención de una parcela en el Sector 6 de Puçol, en virtud de las cesiones correspondientes al excedente de aprovechamiento, con una superficie neta de 1.700 m2. Con posterioridad D. Lauro-Carlos Lario Morello disuelve y liquida la mercantil citada quedándose como único titular.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº XII es de 2.879,25 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

890.284,94 € (Ochocientos noventa mil doscientos ochenta y cuatro euros con noventa y cuatro céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 391.371,31 € con I.V.A. divididas en 105.014,82 € a entregar a la reparcelación y 276.256,49 € a entregar al Ayuntamiento de Puçol.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº XI

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número once (XI) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **610,61 m²**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, con Av. Catalunya; por Este, con parcela adjudicada nº XII; y por Oeste, con parcela adjudicada nº X.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **MASIA PICAYO, S.L.**, correspondiéndole un porcentaje del **4,18 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con:

- el 13,03% de la parcela nº 8 A,
- el 11,30% del 66,05% del 12,50% del aprovechamiento tipo del área de reparto según convenio firmado con el Ayuntamiento de fecha 4 de junio de 1.998.

Se le adjudican además en esta parcela, dos metros con cuarenta y un decímetros cuadrados (2,41 m²) con respecto a la parcela aportada nº 8 A (parte) como parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº XI es de 1.034,18 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

319.775,72 € (Trescientos diecinueve mil setecientas setenta y cinco euros con setenta y dos céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 141.079,08 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 1.260,61 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº XII

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número doce (XII) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **508,23 m2**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, con Av. Catalunya; por Este, con C/ Sant Jaume; y por Oeste, parcela adjudicada nº XI.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **GENERALITAT VALENCIANA**, correspondiéndole un porcentaje del **3,48 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por la parcela de la Generalitat Valenciana correspondiente a los m2 de la vereda "Cordell de Sagunt" con derecho a aprovechamiento

Se le adjudican además en esta parcela, dos metros con noventa y ocho décimos cuadrados (2,98 m2) con respecto a la parcela aportada de la Generalitat Valenciana como parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

También se le adjudican en defecto en esta parcela, setenta y nueve metros con noventa y cuatro décimos cuadrados (79,12 m2) con respecto a la parcela aportada por falta de cabida en la parcela resultante y le serán abonadas en la cuenta de liquidación

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº XII es de 860,77 m²t.

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

266.156,84 € (Doscientos sesenta y seis mil ciento cincuenta y seis euros con ochenta y cuatro céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 117.806,18 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 1.562,82 € sin I.V.A.
- En concepto de defecto de adjudicación debe percibir la cantidad de 41.434,90 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº XIII

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número trece (XIII) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **162,52 m2**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, con parcela adjudicada nº XVII; por Este, con parcela adjudicada nº XIV; y por Oeste, con C/ del Voluntariat

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica en indiviso a **DUATO RAMOS, Daniel** y **AGUILAR GARCÍA, Amparo**, y a **JOSÉ MARÍA BESALDUCH SÁNCHEZ** y **AGUILAR GARCÍA, Juana**, correspondiéndole un porcentaje del **1,11 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el nº 9.

Se le adjudican además en esta parcela, ochenta y tres decímetros cuadrados (0,83 m2) con respecto a la parcela aportada nº 9, como parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº XIII es de 275,25 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

85.109,58 € (Ochenta y cinco mil ciento nueve euros con cincuenta y ocho céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 37.636,56 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 432,43 € sin I.V.A.
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº XIV

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número catorce (XIV) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **272,64 m²**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, con parcela adjudicada nº XVII; por Este, con parcela adjudicada nº XV; y por Oeste, con parcela adjudicada nº XIII.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **AJUNTAMENT DE PUÇOL** correspondiéndole un porcentaje del **1,87 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica en virtud de la cesión gratuita de aprovechamiento lucrativo, correspondiente al 17,85 % del 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto,

Se le adjudican además en esta parcela, seis metros con dieciseis decímetros cuadrados (6,16 m²) con respecto a la parcela aportada nº 7 como parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

También se le adjudican en esta parcela, cinco metros con setenta y dos decímetros cuadrados (5,72 m²) para poder completar la parcela y las abonará en la cuenta de liquidación

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº XV es de 461,77 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

142.781,82 € (Ciento cuarenta y dos mil setecientos ochenta y un euros con ochenta y dos céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 2.735,00 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá y por exceso de adjudicación para completar parcela, debe abonar la cantidad de 6.221,52 € sin I.V.A.
- En concepto del 82.15% del 10% del aprovechamiento libres de cargas de urbanización cedidas por convenio a la parcela X, debe recibir de ella la cantidad de 276.356,49 € con IVA.
- En concepto de cobro por plantaciones, instalaciones y construcciones de la parcela I, por convenio le corresponden 5.591,26 €
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº XV

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número quince (XV) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **484,15 m2**. Lindante por Norte, con C/ de la Solidaritat; por Sur, con parcela adjudicada nº XVI; por Este, con C/ el Garbí; y por Oeste, con parcelas adjudicadas nº XIV y nº XVII.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **APARICI FERRER, JOSEFA MARIA** (100% del usufructo con carácter privativo) y a **ALONSO SEBASTIA, José** (50% de la nuda propiedad con carácter privativo) y a **ALONSO SEBASTIA, Josefa** (50% de la nuda propiedad con carácter privativo) correspondiéndole un porcentaje del **3,31 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el nº 13.

Se le adjudican además en esta parcela, dos metros con cuarenta y seis decímetros cuadrados (2.46 m2) con respecto a la parcela aportada nº 13 como parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº XVII es de 819,99 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

253.546,58€ (Doscientos cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y seis euros con cincuenta y ocho céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 112.448,78 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 1.288,23 € sin I.V.A
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº XVI

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número dieciseis (XVI) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **423,64 m2**. Lindante por Norte, con parcela adjudicada nº XV; por Sur, con Av. Catalunya; por Este, con C/ el Garbí; y por Oeste, con parcela adjudicada nº XVII.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **SEBASTIA OLIVERT, Josefa, a SEBASTIA OLIVERT, María, y a SEBASTIA OLIVERT, María Dolores**, correspondiéndole un porcentaje del **2,90 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el nº 14.

Se le adjudican además en esta parcela, dos metros con quince decímetros cuadrados (2,15 m2) con respecto a la parcela aportada nº 14 como parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº XIX es de 717,51 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

221.860,82€ (Doscientos veintiun mil ochocientos sesenta euros con ochenta y dos céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 98.109,73 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m² de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 1.127,24 € sin I.V.A
- No constando ninguna otra carga.

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

FINCA DE RESULTADO Nº XVII

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número diecisiete (XVII) en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", de suelo urbano residencial, en término de Puçol, con una superficie total de **562,78 m2**. Lindante por Norte, con parcelas adjudicadas nº XIII, y nº XIV respectivamente; por Sur, con Av. Catalunya; por Este, con parcela adjudicada nº XVI; y por Oeste, con C/ del Voluntariatat.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **GUILLERMO FERNANDO CASTELLOTE MAS**, correspondiéndole un porcentaje del **3,85 %** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el nº 10.

Se le adjudican además en esta parcela, dos metros con ochenta y seis decímetros cuadrados (2,86 m2) con respecto a la parcela aportada nº 10 como parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá y que las abonará en la cuenta de liquidación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela adjudicada nº XVIII es de 953,18 m²t

VALORACIÓN FINCA de RESULTADO

294.728,82 € (Doscientos noventa y cuatro mil setecientos veintiocho euros con ochenta y dos céntimos), resultante de multiplicar la edificabilidad de la parcela, por el valor del techo neto sin urbanizar.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

PROGRAMA para el desarrollo de la Actuación Integrada SECTOR 6 PUÇOL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de urbanización, deberá abonar la cantidad de: 130.332,91 € con I.V.A.
- En concepto de mayor adjudicación por parte proporcional de reparto de los 57,54 m2 de la parcela de Domenenech Escrivá debe abonar la cantidad de 1.497,47 € sin I.V.A
- No constando ninguna otra carga.

LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Asimismo y de conformidad con el Plan Parcial que se ejecuta, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Puçol y de las reservas establecidas en dicho Plan, es la siguiente:

1. MANZANA DE EQUIPAMIENTO, de titularidad municipal.-

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela de SUELO DOTACIONAL destinada a equipamiento resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", en término de Puçol, con una superficie de **2.097,15 m²**. Lindante por Norte, con cruce de C/ Ronda y Av. La Creu; por Sur, Av. Catalunya; por Este, C/ Alt del Pí y por Oeste, C/ Ronda.

2. MANZANA DE EQUIPAMIENTO, de titularidad municipal.-

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela de SUELO DOTACIONAL destinada a equipamiento resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", en término de Puçol, con una superficie de **2.992,45 m²**. Lindante por Norte, con Av. La Creu; por Sur, Av. Catalunya; por Este, con Sector 7, y por Oeste, con Zona Verde denominada C/ el Garbí.

3. MANZANA DE ZONA VERDE, de titularidad municipal.

DESCRIPCIÓN

Manzana de zona verde nº 3 señalada en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", en término de Puçol, con una superficie de **1.548,36 m²**. Lindante por Norte, con parcelas adjudicadas nº II y nº III, y con C/ del Voluntariat; por Sur, parcelas adjudicadas nº X y XII y con C/ del Voluntariat; por Este, con parcelas adjudicadas nº III y XII y con C/ de la Solidaritat; y por Oeste, con parcelas adjudicadas nº II y IX y con C/ de la Solidaritat.

4. MANZANA DE ZONA VERDE, de titularidad municipal.

DESCRIPCIÓN

Manzana de zona verde nº 4 señalada en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector "6", en término de Puçol, con una superficie de **2.268,84 m²**. Lindante por Norte, con Av. La Creu; por Sur, con Av. Catalunya; por Este, con manzana nº 2 de equipamiento; y por Oeste, con parcelas adjudicadas nº IV, V, XVIII y XX y con C/ de la Solidaritat.

Parcela de titularidad municipal, que incluye los terrenos destinados a viales.-

La totalidad del sistema viario ocupa una superficie de: **12.835,69 m²**

Este sistema viario está compuesto:

- a) por tres viales exteriores, al Norte, Sur y Oeste del Sector 6, identificados como Av. La Creu el primero, y Av. Catalunya y C/ Ronda los demás.
- b) por cuatro viales interiores, tres de ellos discurren en sentido Norte-Sur, y uno que discurre en sentido Este-Oeste, facilitando la accesibilidad a cada manzana, y entre ellas. Todo ello, tal y como se refleja en los planes de ordenación y adjudicación de este Proyecto de Reparcelación.

Parcela de titularidad autonómica, que incluye la anchura necesaria del "Cordel de Sagunto".-

La totalidad de la Via Pecuaría denominada "Cordel de Sagunto" ocupa una superficie de 2.084,98 m² tratados como Red Primaria sin aprovechamiento, que discurre en sentido Norte-Sur y ocupa la anchura necesaria del citado Cordel de Sagunto.

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

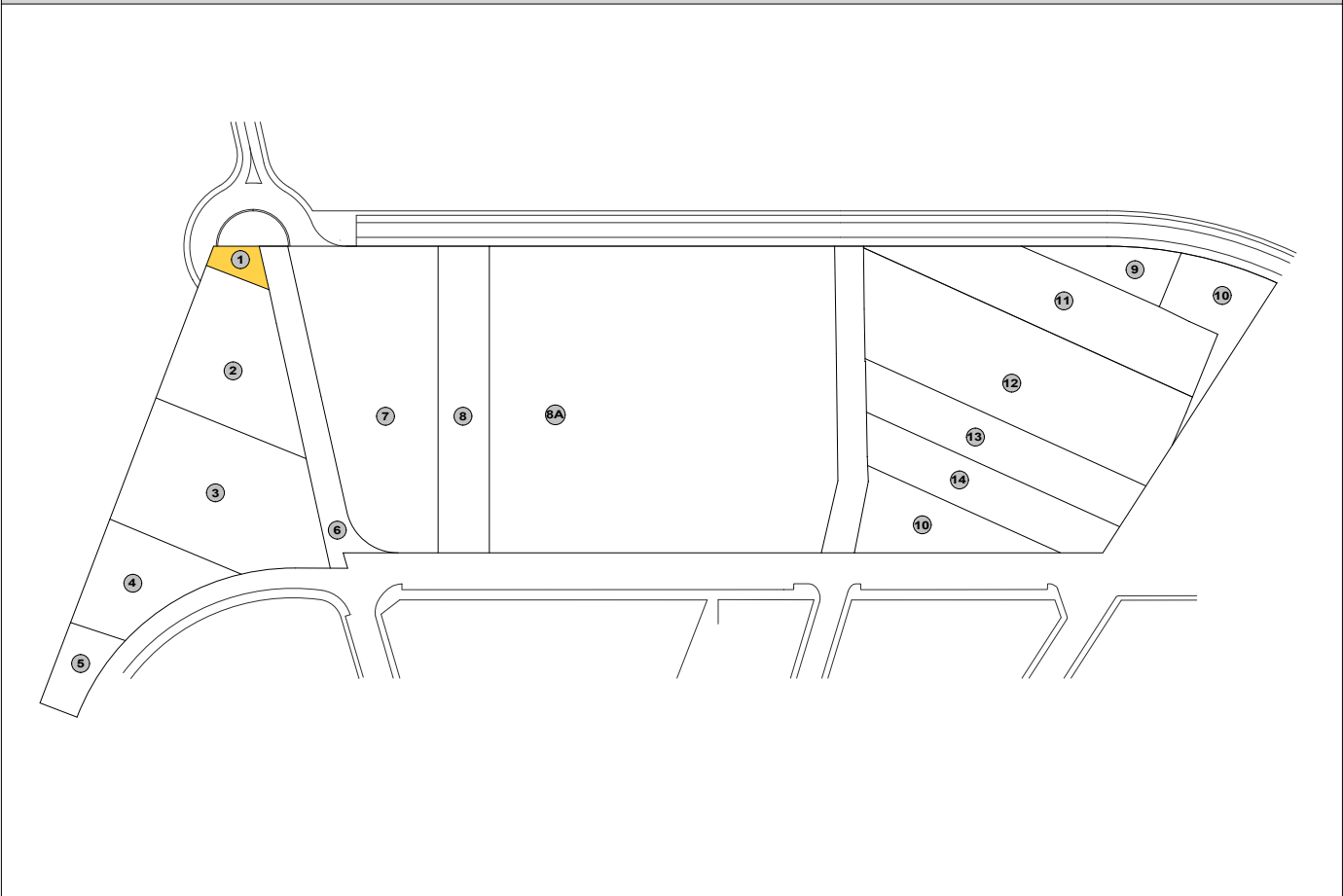
FICHA DE DATOS DE LA PARCELA
APORTADA

PARCELA APORTADA
1

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	JUAN DOMENECH ESCRIVA
Superficie aportada	179'63 M ²

PLANO DE SITUACION E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

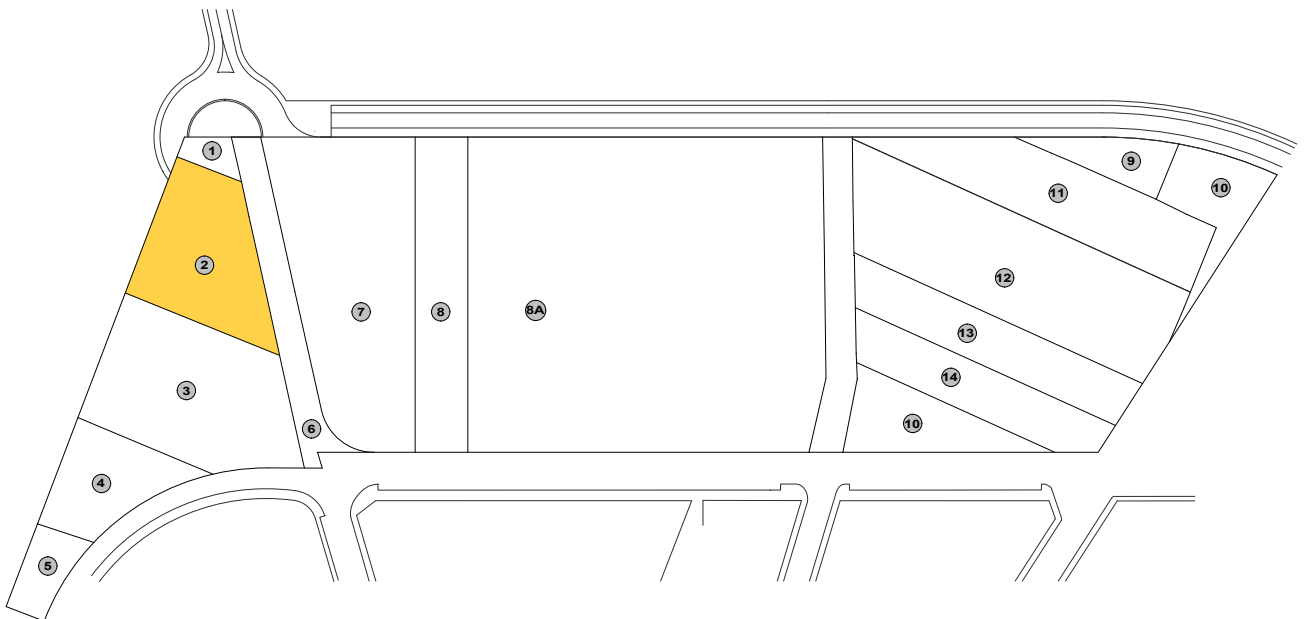
2

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	RESIDENCIAL PUMA, S.L.
Superficie aportada	1.741,63 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

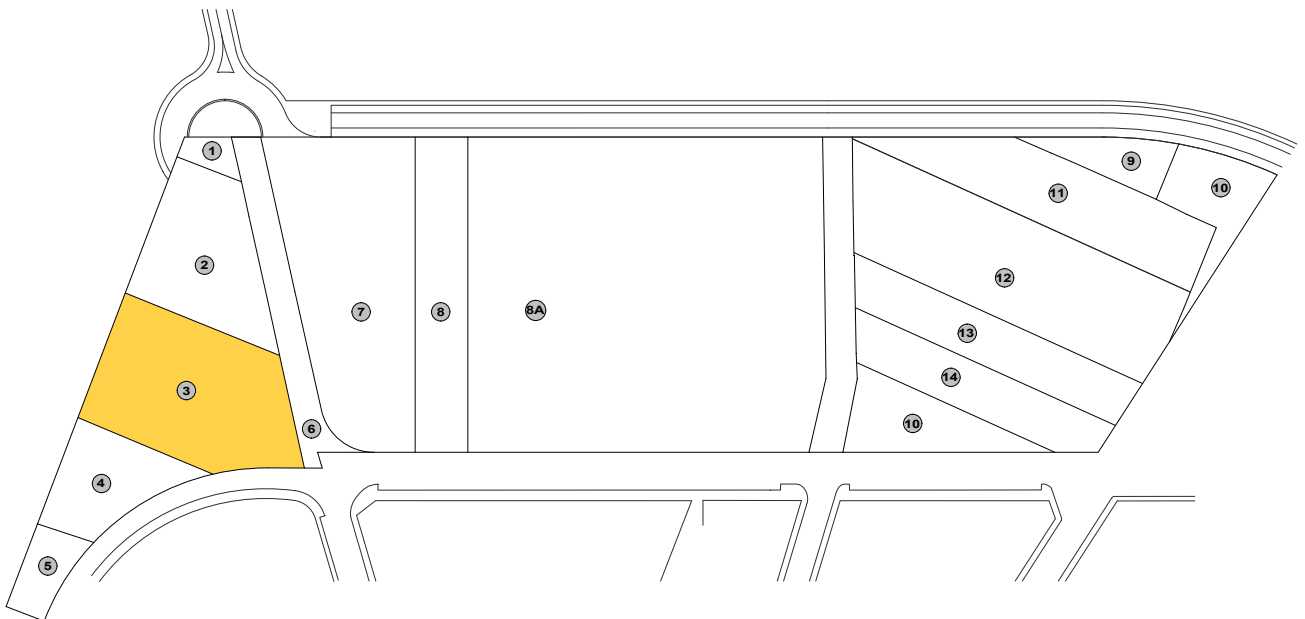
3

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	FERNANDO CIVERA SANCHIS EMILIO CIVERA SANCHIS
Superficie aportada	2.628,06 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

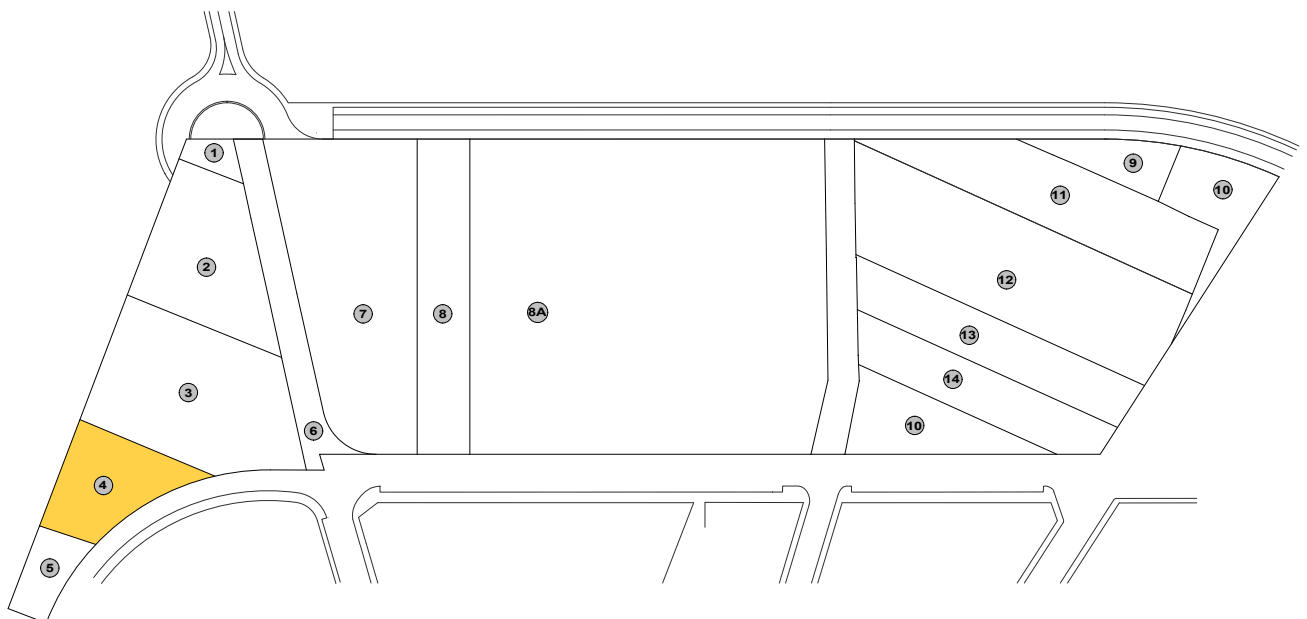
4

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	MARIA CARMEN RIBERA CASAÑS FERNANDO GARCÍA DONAT
Superficie aportada	1.053,05 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

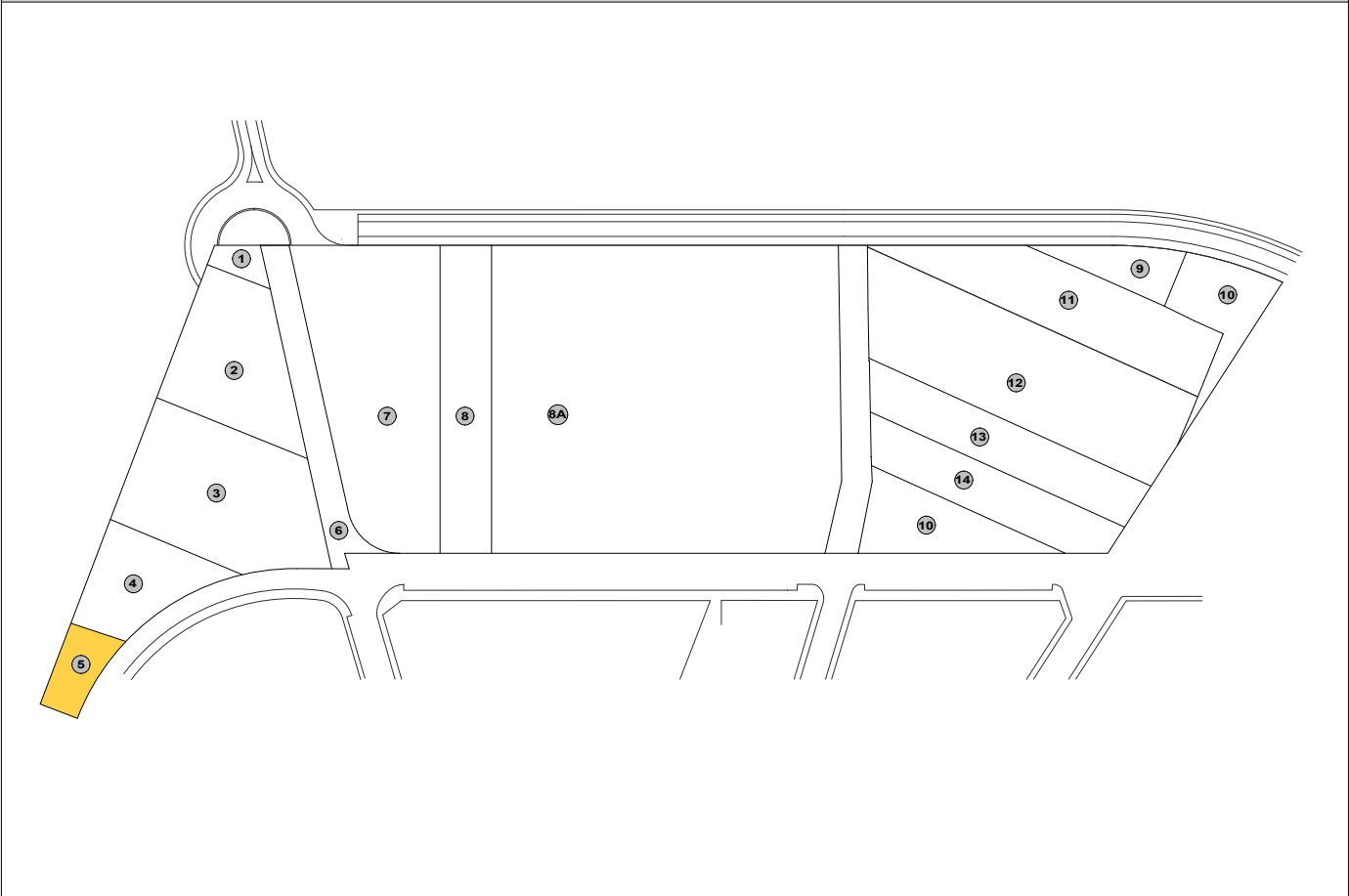
FICHA DE DATOS DE LA PARCELA
APORTADA

PARCELA APORTADA
5

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	REMIGIO FRANCISCO RUEDA PAJARON ASUNCIÓN FALCO CAPILLA ENCARNACIÓN IBÁÑEZ CARRIÓN FRANCISCO JOSÉ RUEDA PAJARON
Superficie aportada	423,84 M ²

PLANO DE SITUACION E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

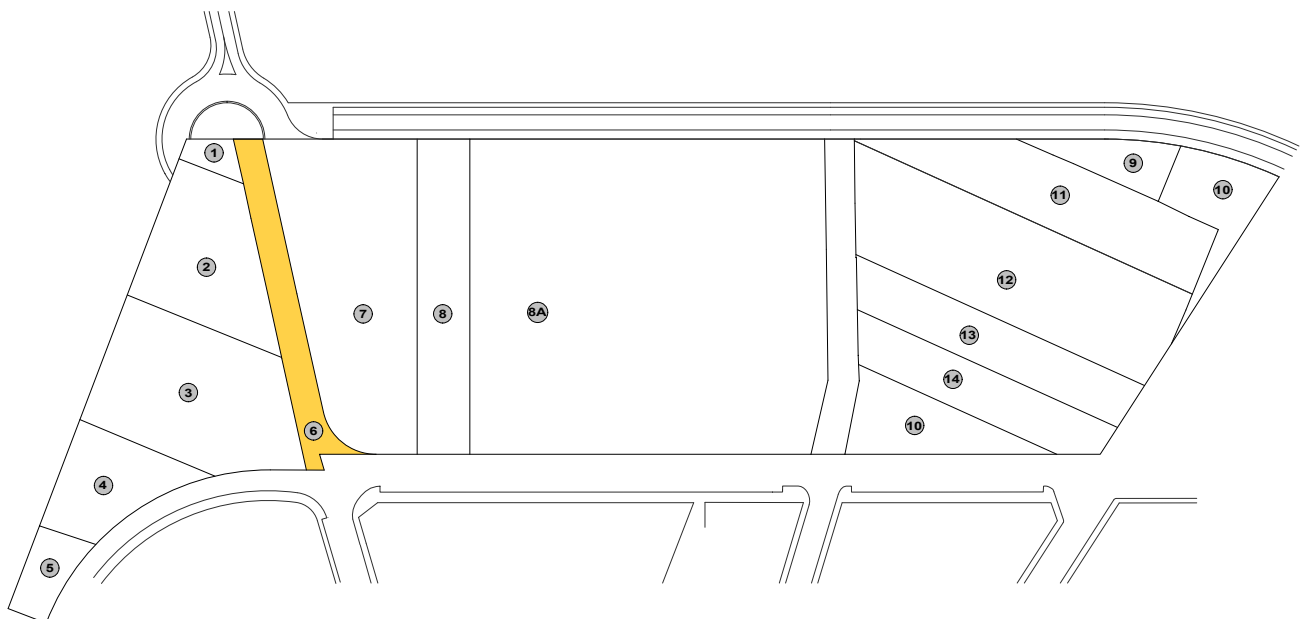
6

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	AJUNTAMENT DE PUÇOL
Superficie aportada	1.000,55

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

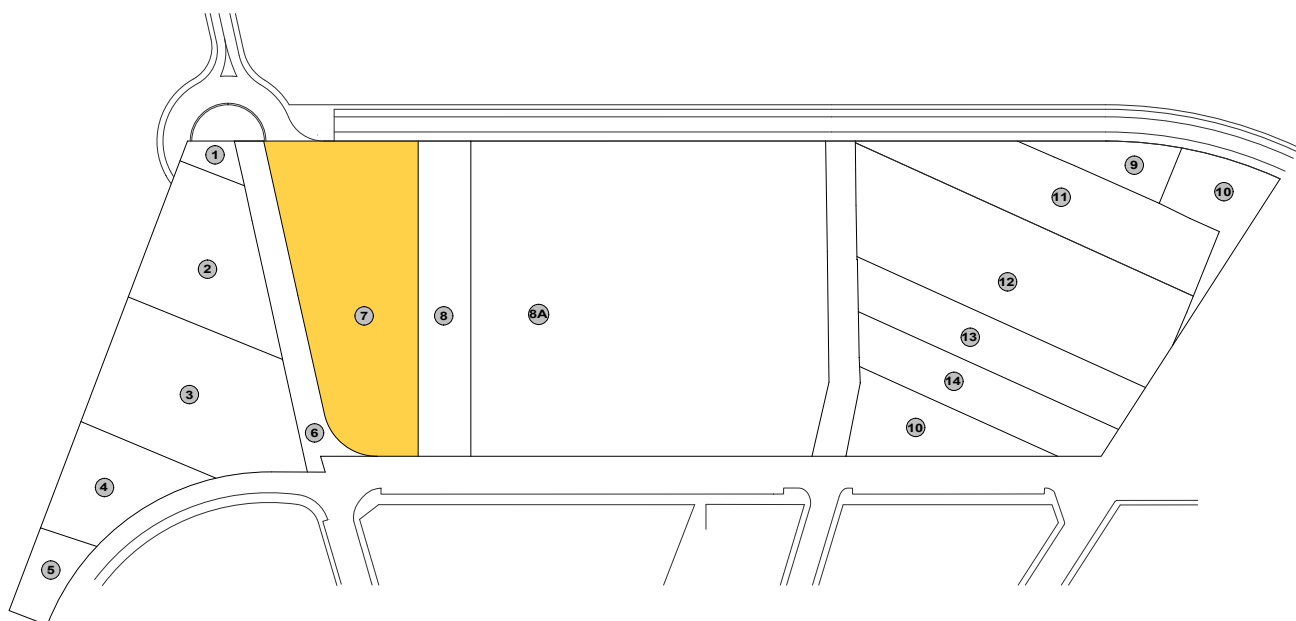
7

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	VICENTE VILLAR GODA
Superficie aportada	3.766,54 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

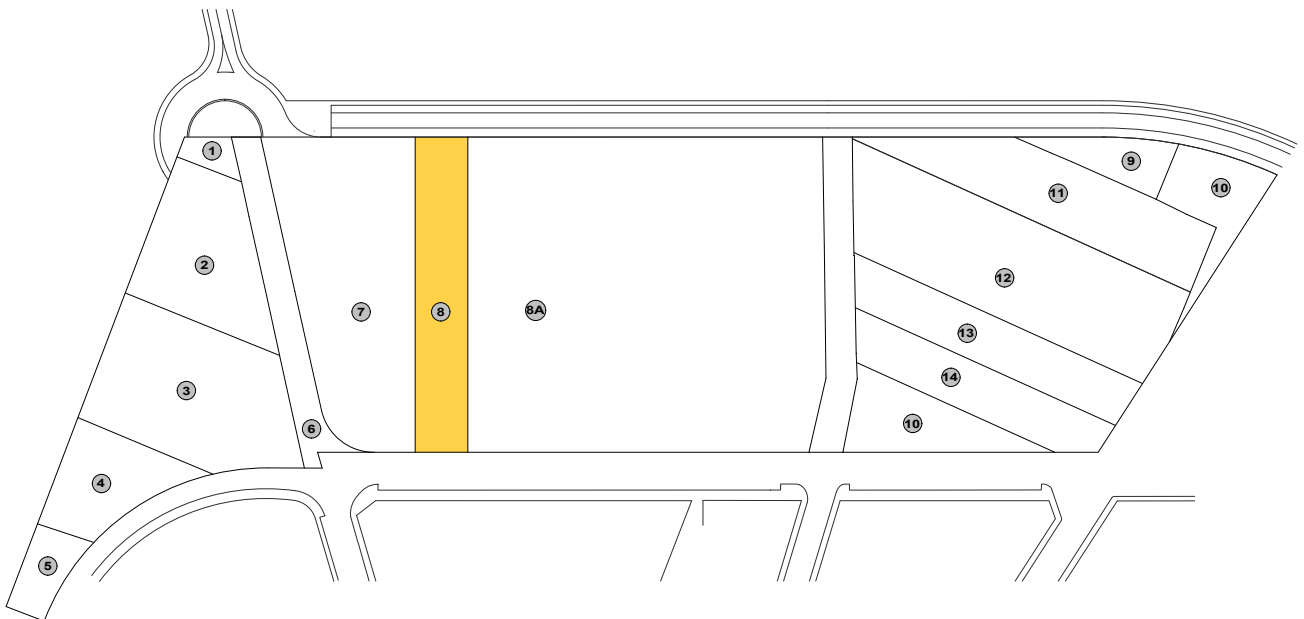
8

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	MASIA DE PICAYO, S.L.
Superficie aportada	1.676,38 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

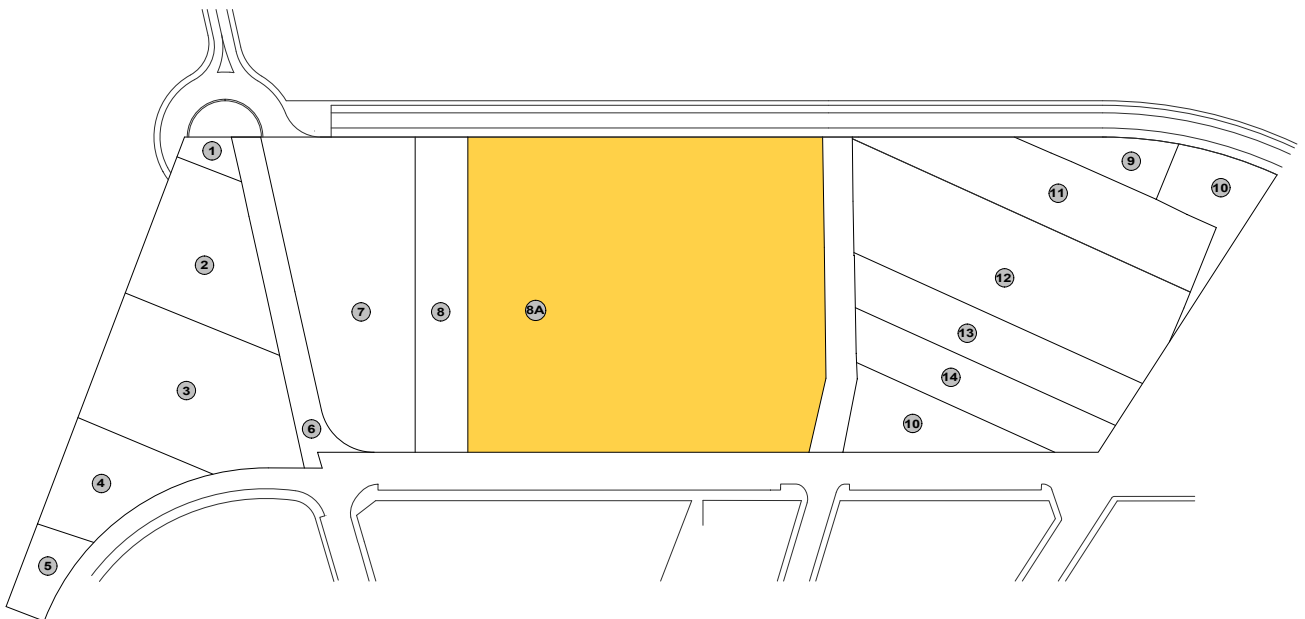
8A

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	MASIA DE PICAYO, S.L.
Superficie aportada	11.296,04 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

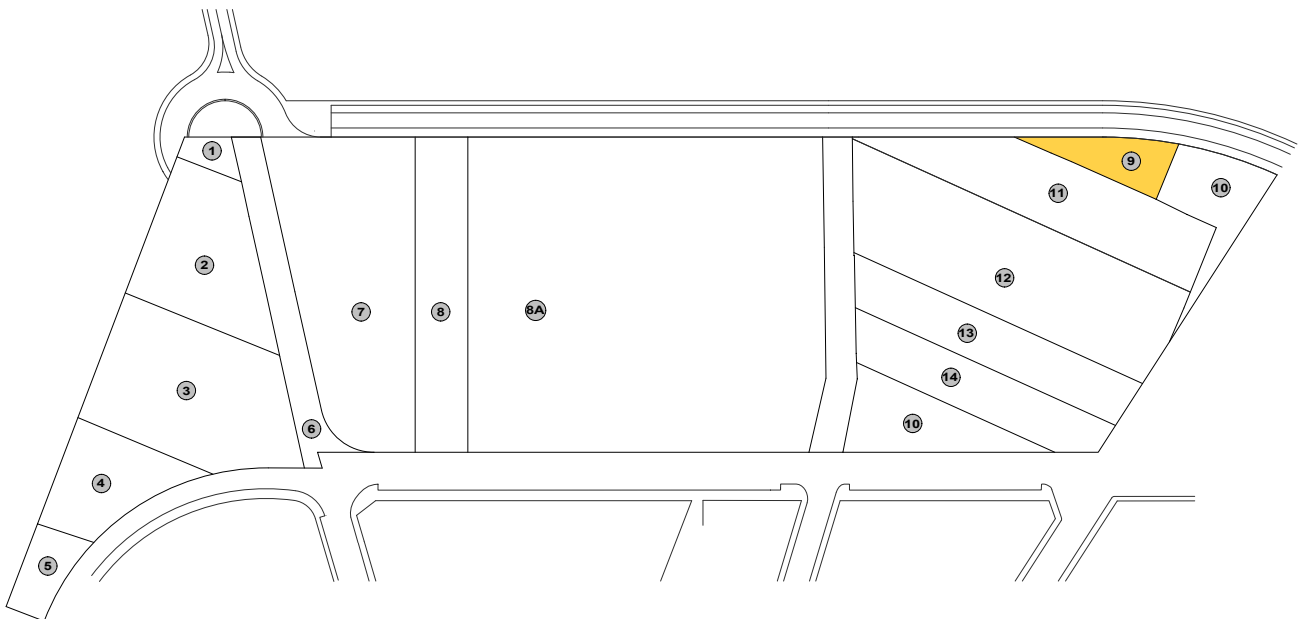
9

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	DANIEL DUATO RAMOS AMPARO AGUILAR GARCÍA JUANA AGUILAR GARCÍA JOSÉ MARÍA BESALDUCH SÁNCHEZ
Superficie aportada	504,80 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

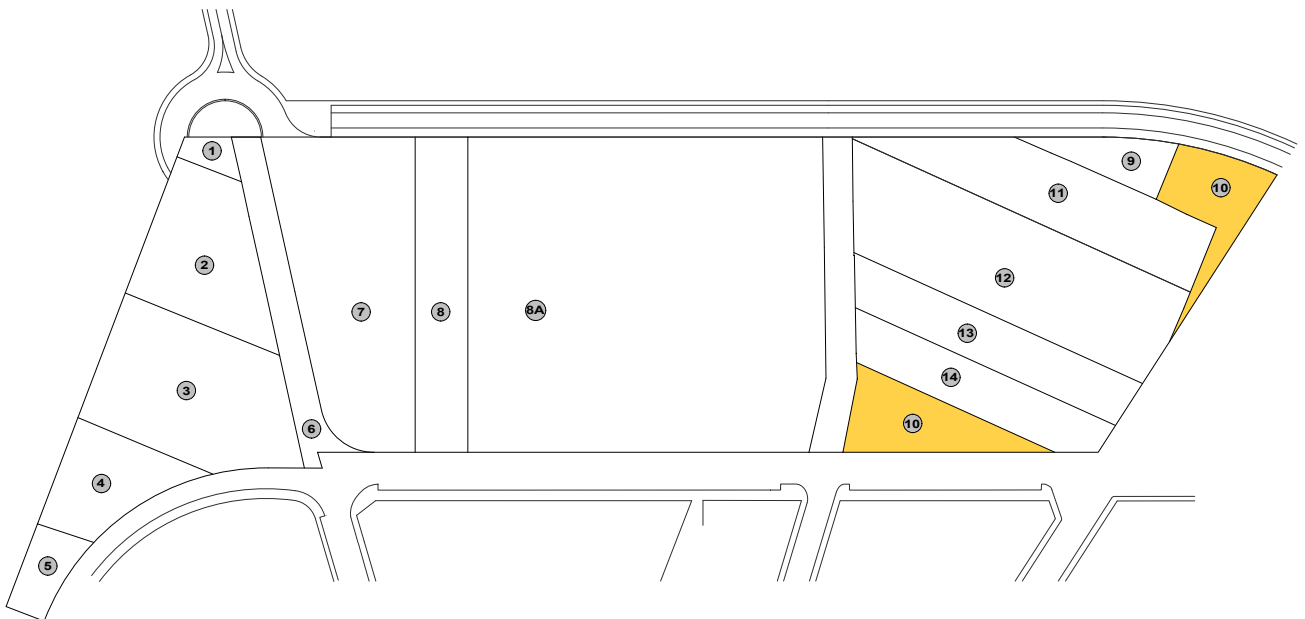
10

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	GUILLERMO FERNANDO CASTELLOTE MAS
Superficie aportada	1.748,08 M²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

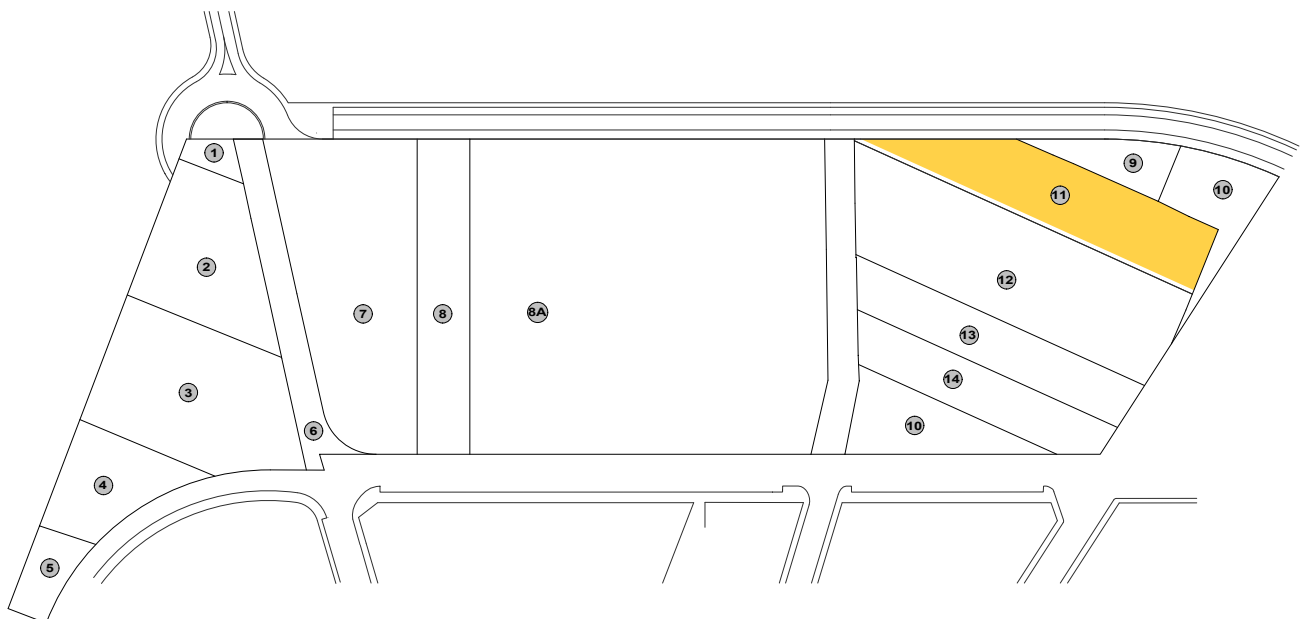
11

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	DOLORES VALLS APARICI
Superficie aportada	2.088,31 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

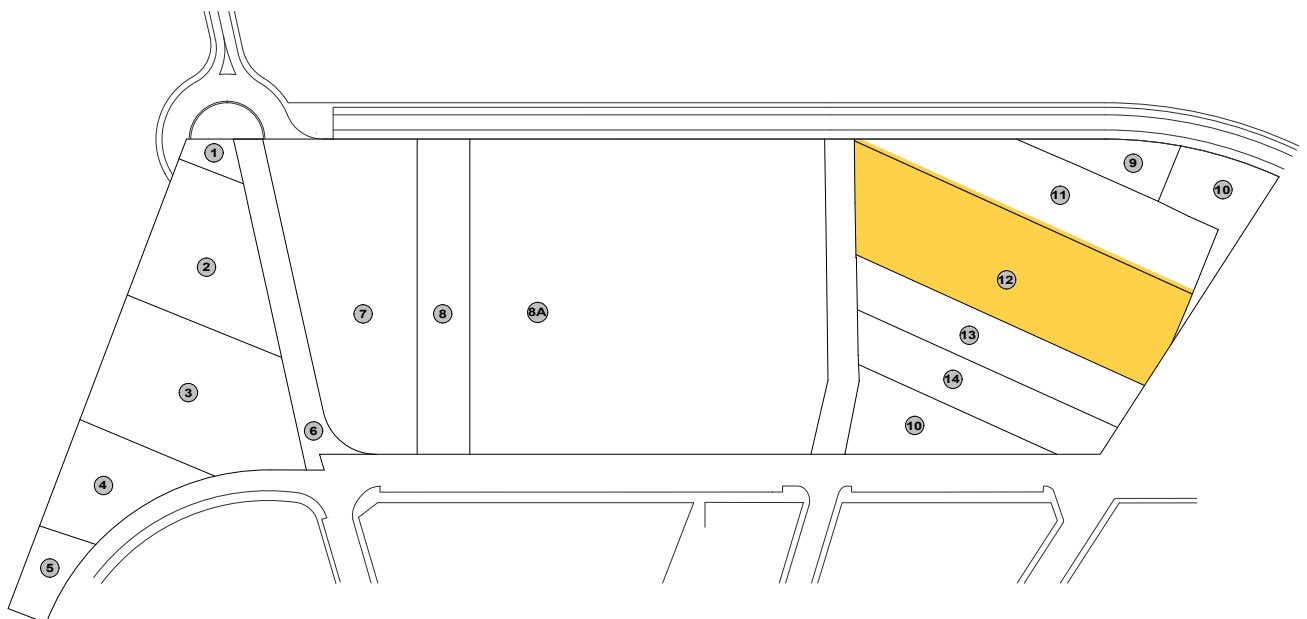
12

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	DOLORES VALLS APARICI FRANCISCO DURBÁ DURBÁ
Superficie aportada	3.603,26 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

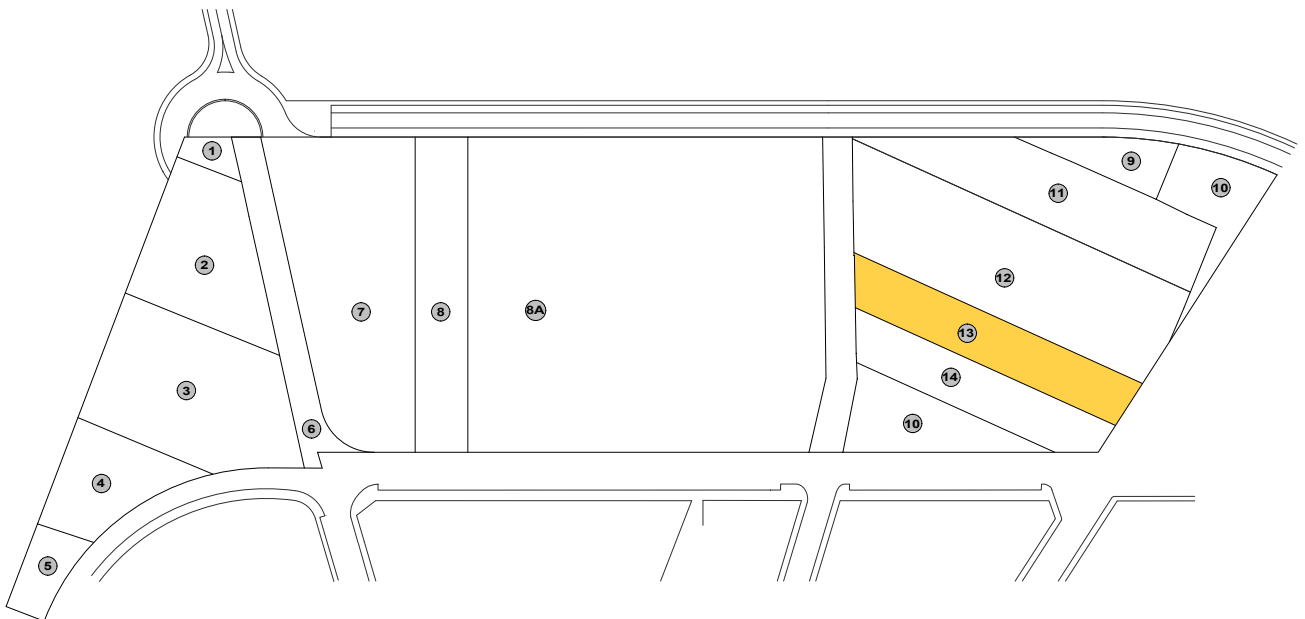
13

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	JOSEFA MARIA APARICI FERRER JOSE ALONSO SEBASTIA JOSEFA ALONSO SEBASTIA,
Superficie aportada	1.503,82 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA

14

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

Propietario	JOSEFA SEBASTIA OLIVERT MARIA SEBASTIA OLIVERT MARIA DOLORES SEBASTIA OLIVERT
Superficie aportada	1.315,89 M ²

PLANO DE SITUACION

E: 1/2500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

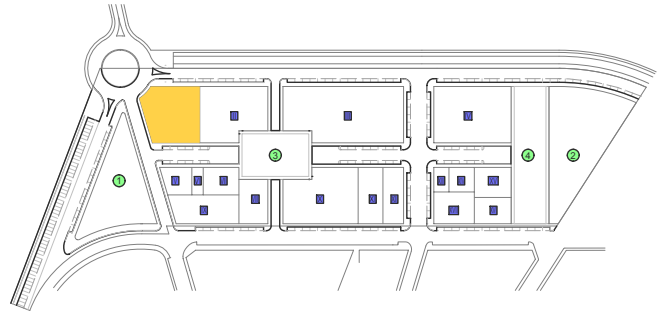
I

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	1.327,00
M ² t edificabilidad	2.247,50

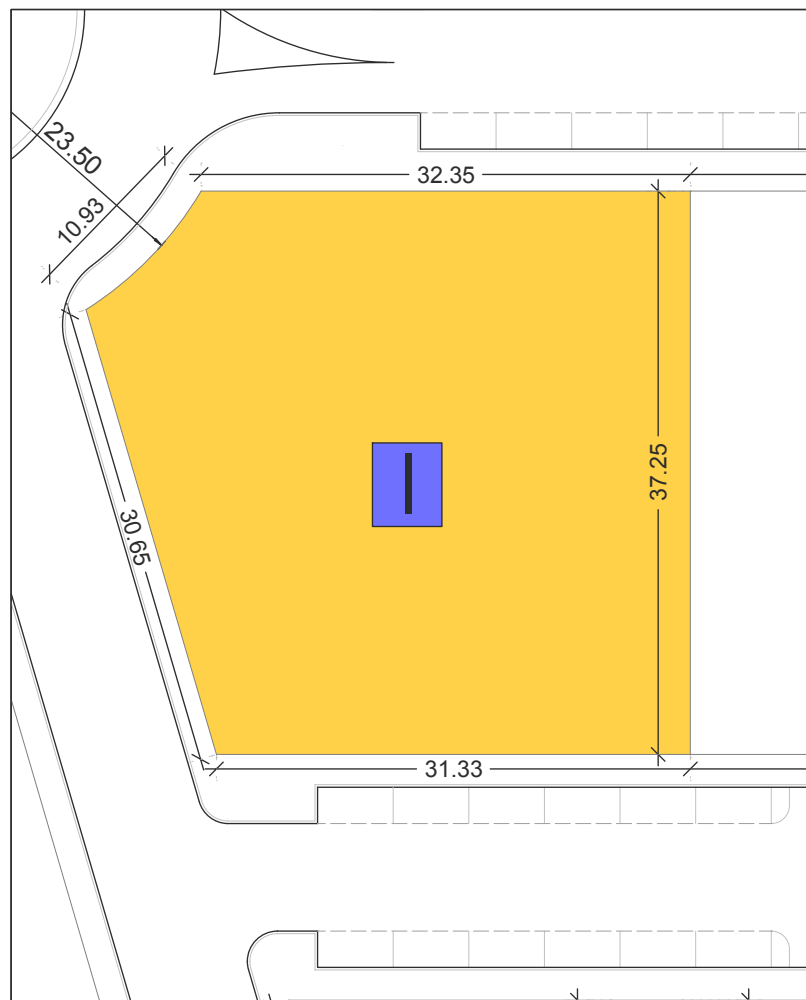
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

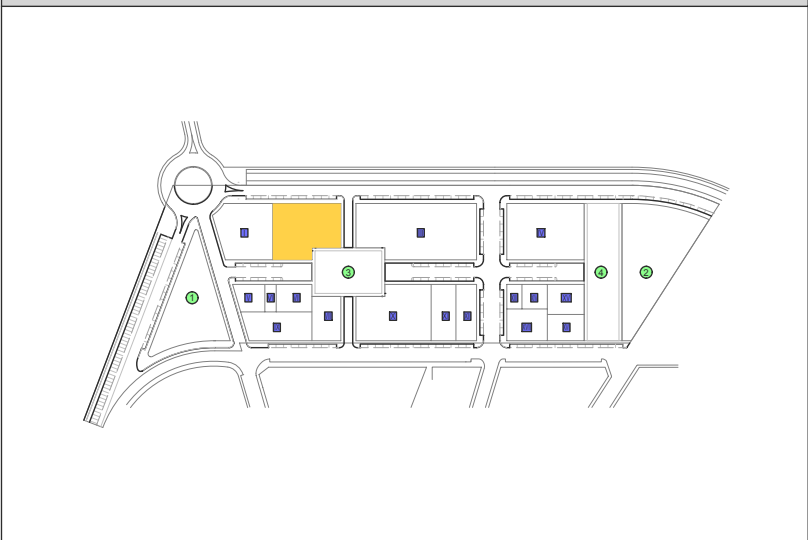
PARCELA DE RESULTADO

II

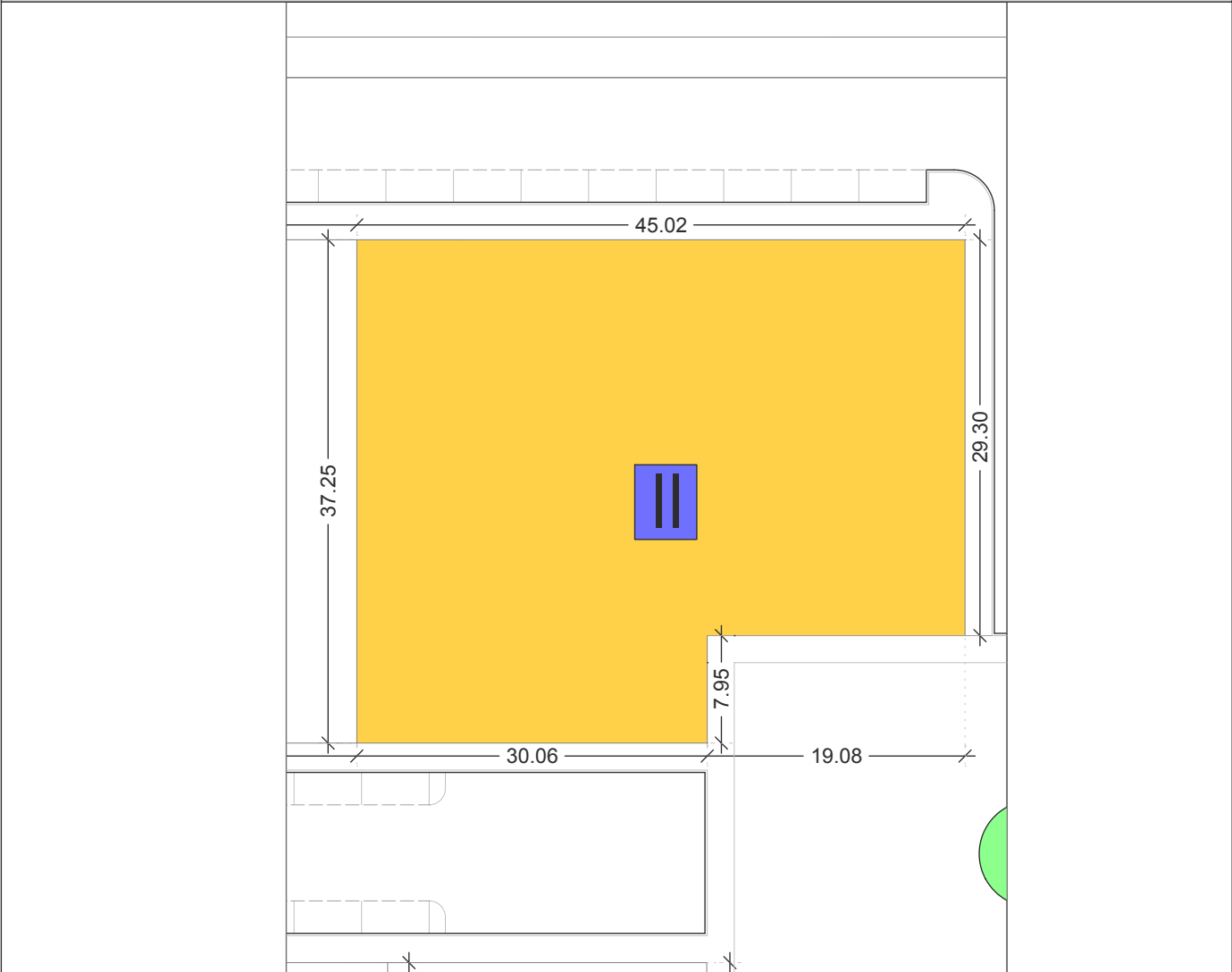
DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	1.524,74
M ² edificabilidad	2.582,42

PLANO DE SITUACION E: 1/5000



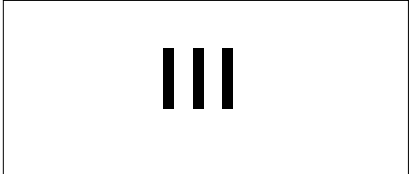
PLANO DE PARCELA E: 1/500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

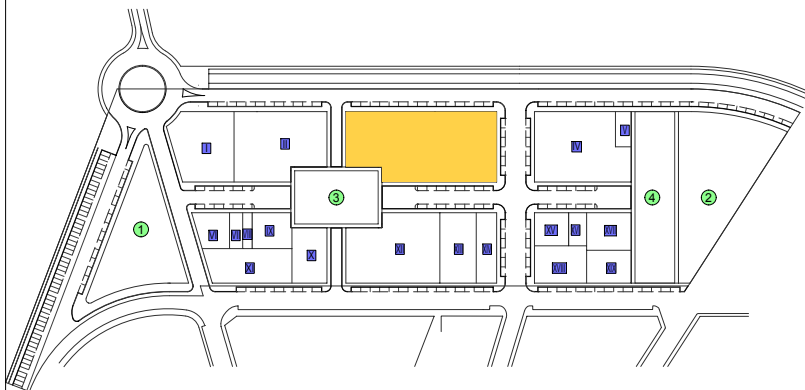


DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	2.818,83
M ² edificabilidad	4.774,20

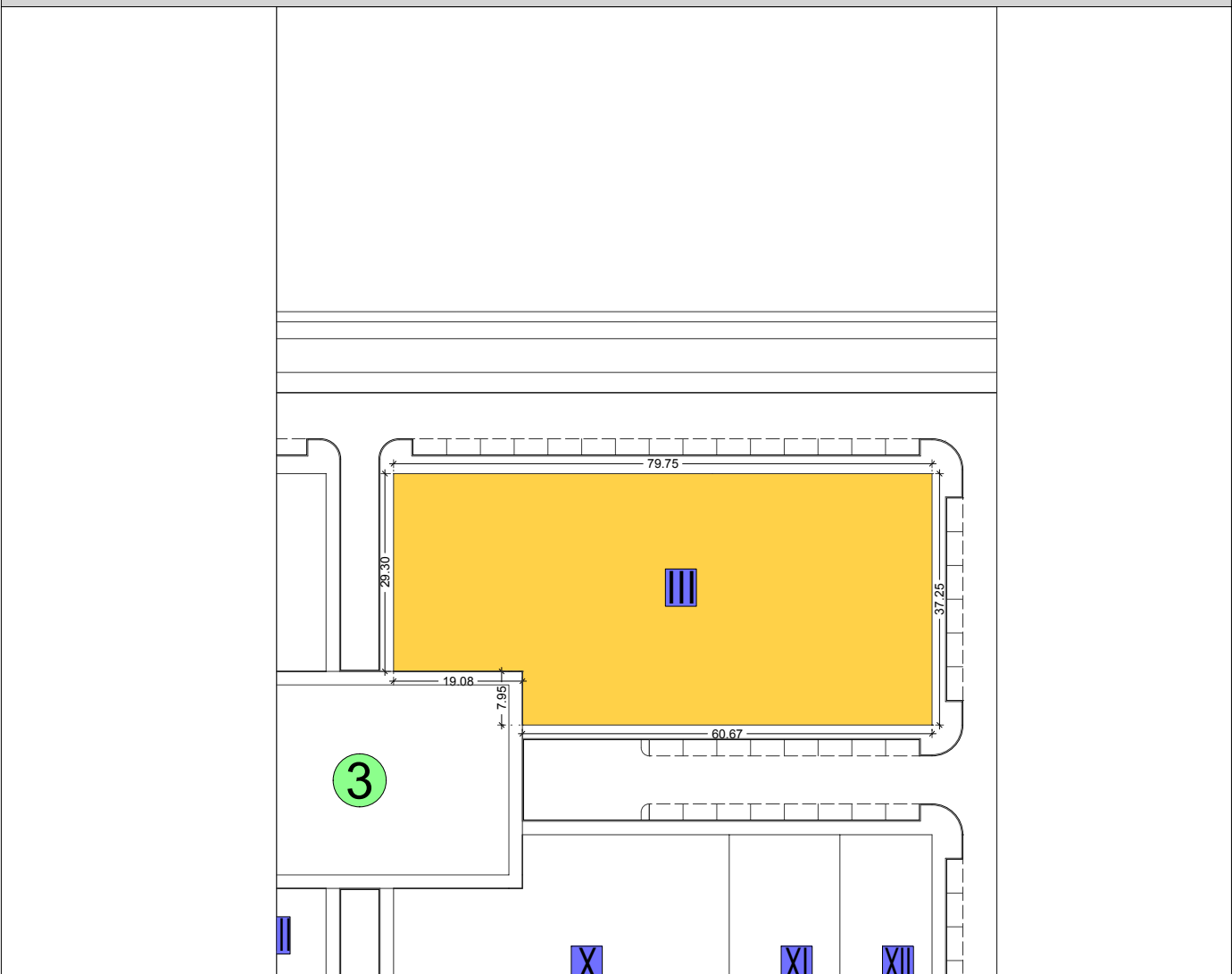
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/1000



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

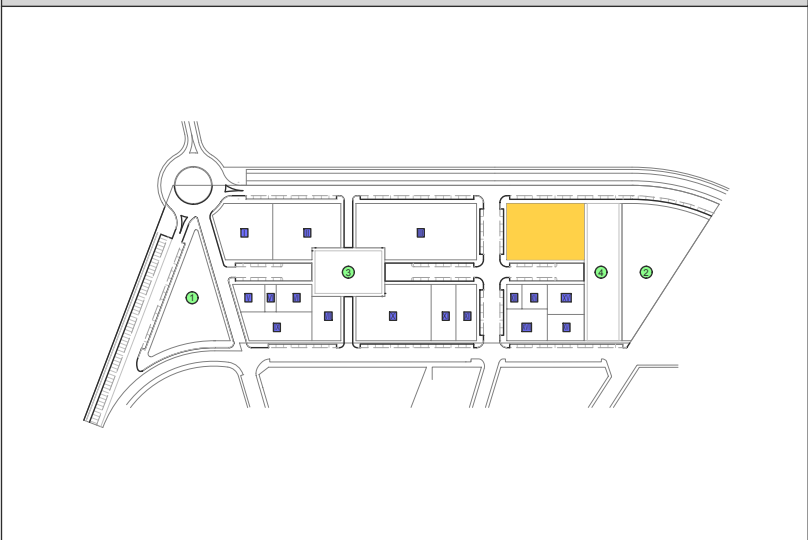
PARCELA DE RESULTADO

IV

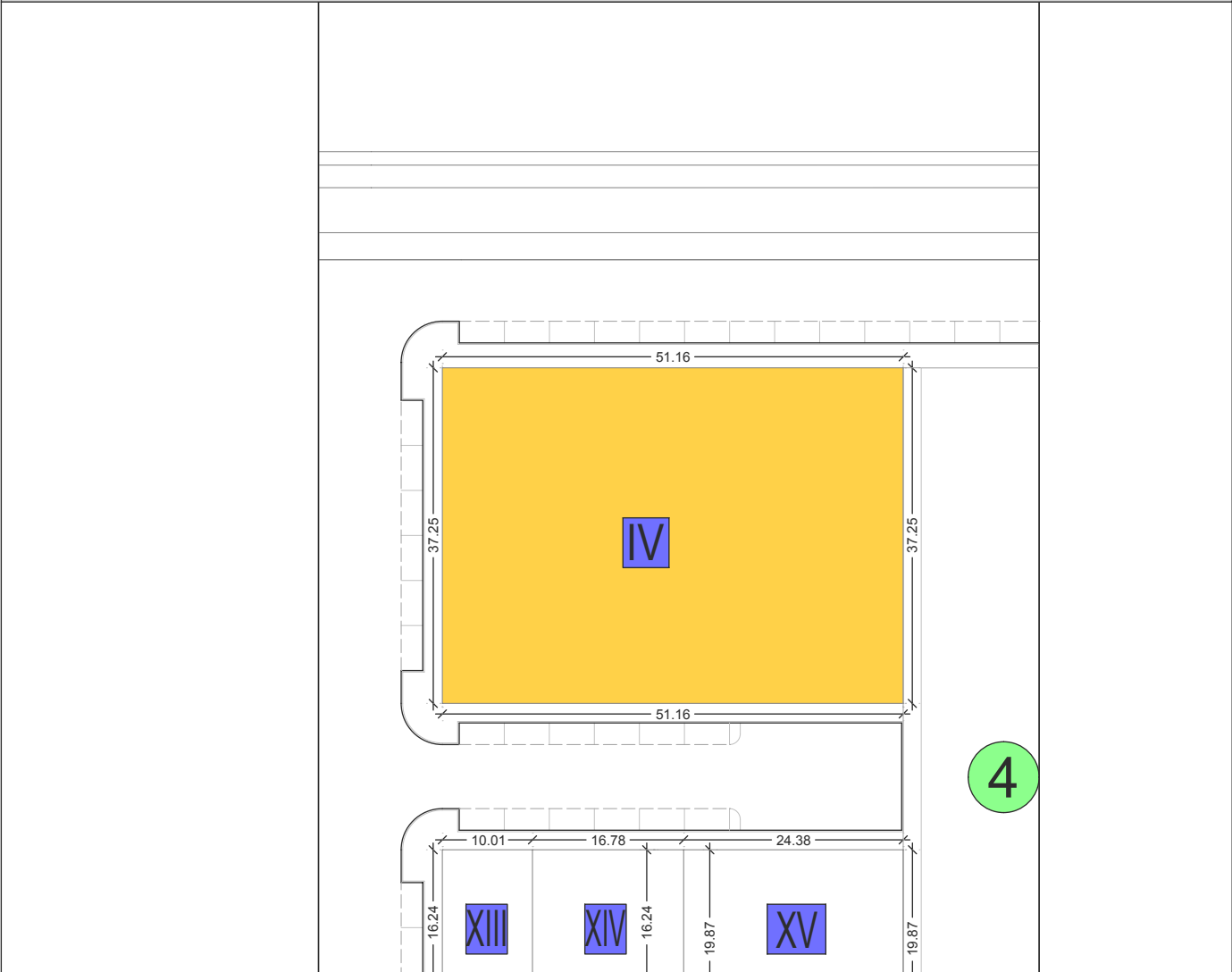
DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	1.905,78
M ² edificabilidad	3.227,78

PLANO DE SITUACION E: 1/5000



PLANO DE PARCELA E: 1/750



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

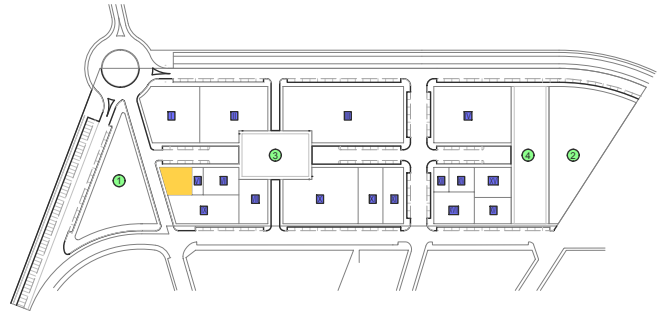
V

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	339,02
M ² edificabilidad	574,20

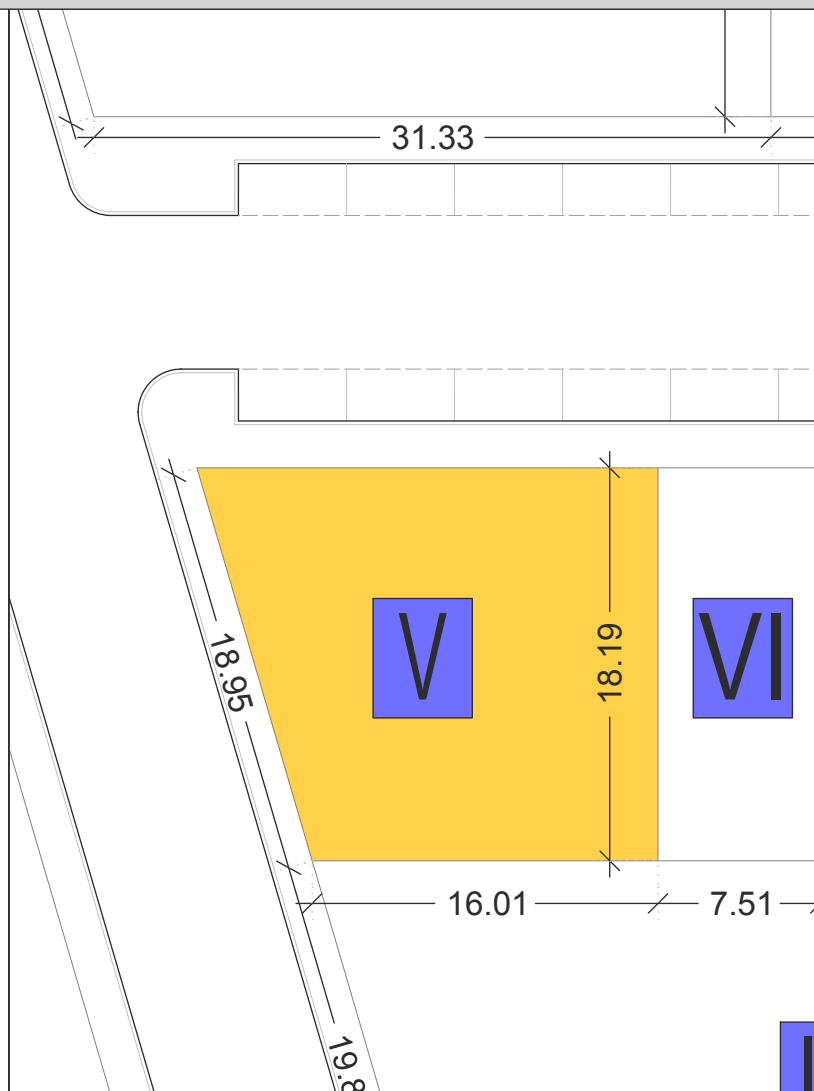
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/350



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

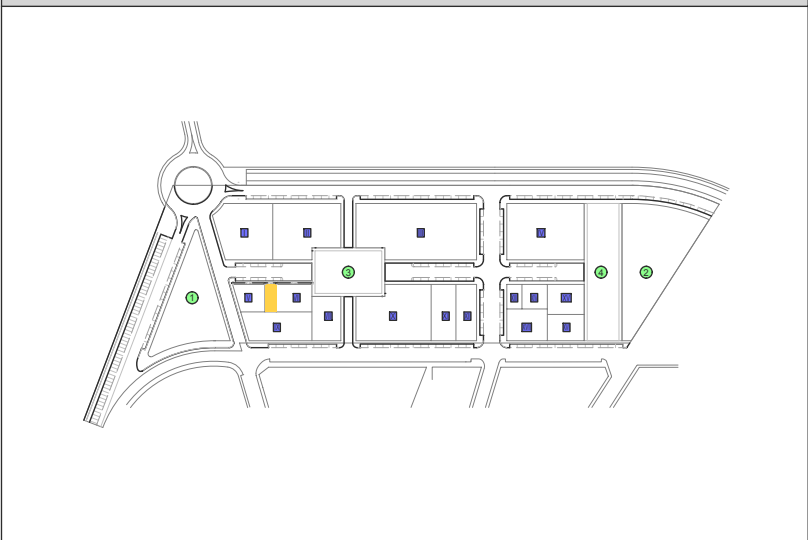
VI

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	136,45
M ² edificabilidad	231,11

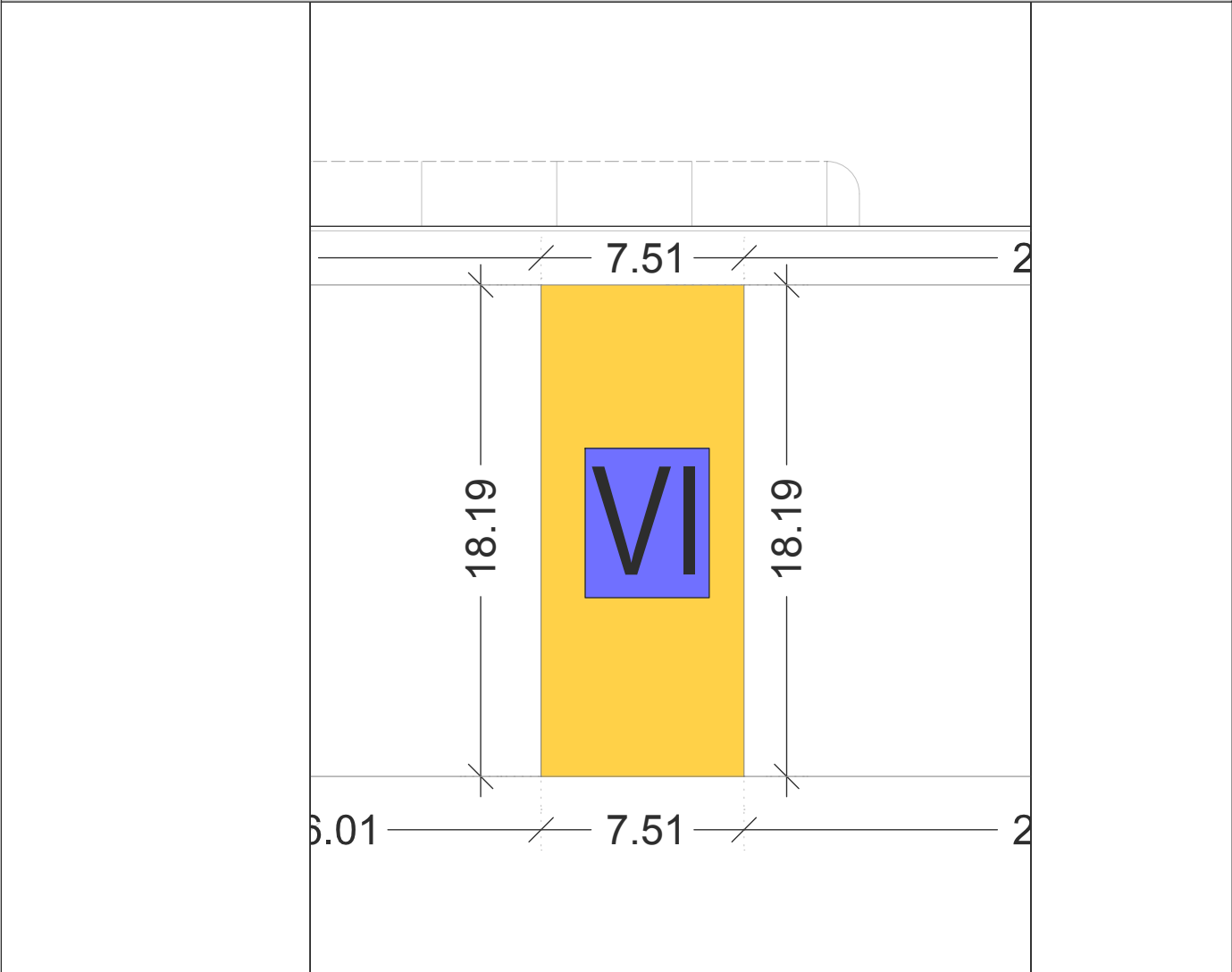
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/250



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

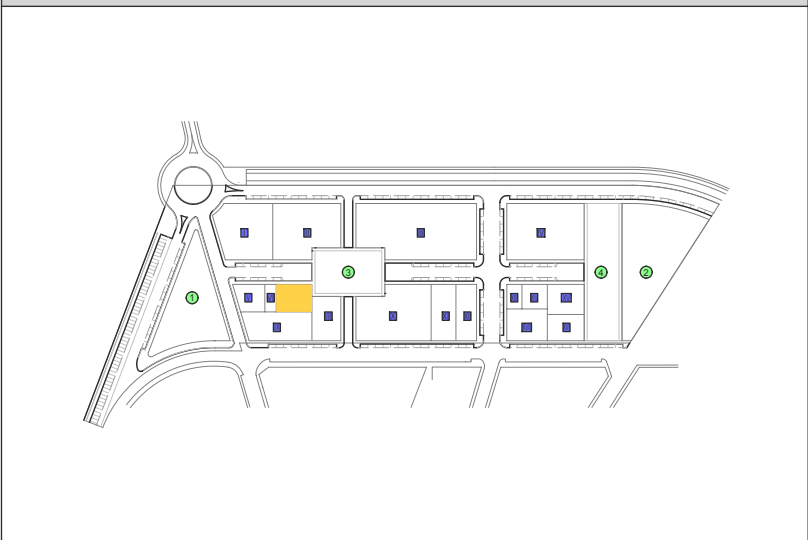
VII

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	428,55
M ² edificabilidad	725,83

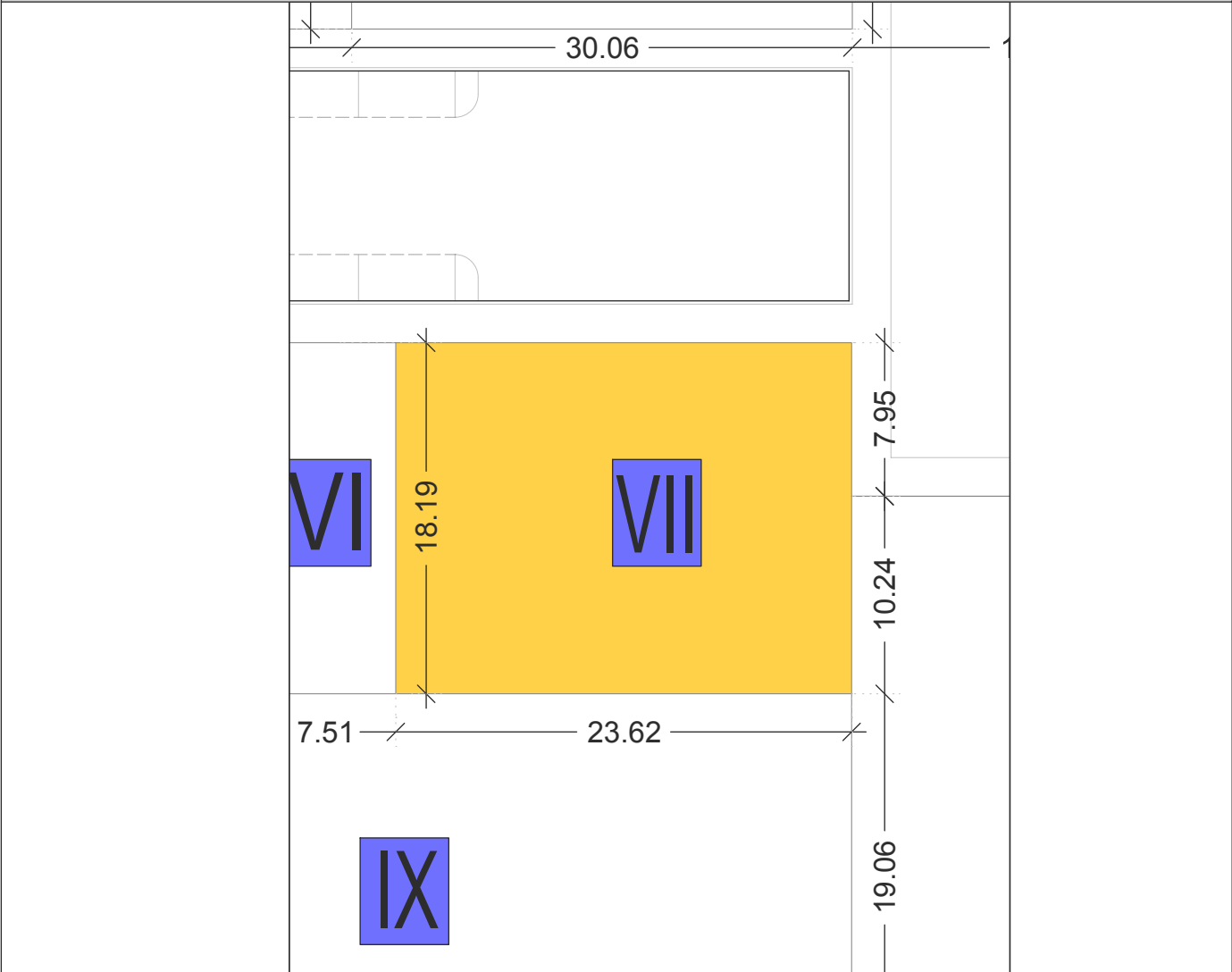
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/350



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

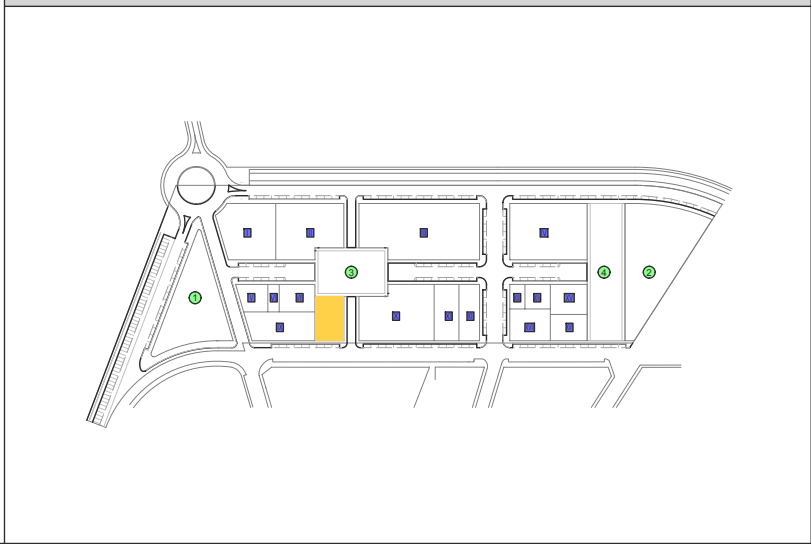
VIII

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	560,71
M ² edificabilidad	949,66

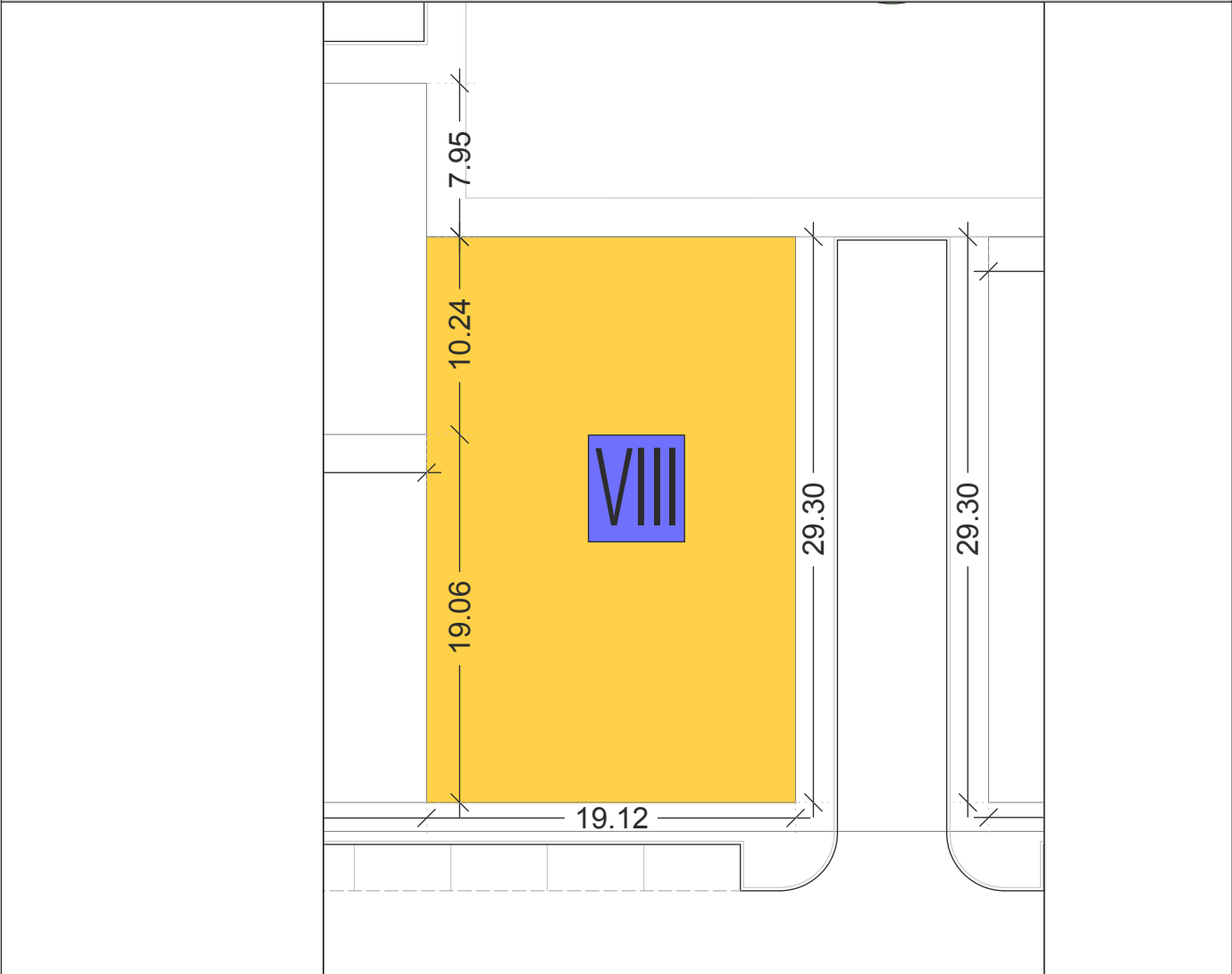
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/350



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

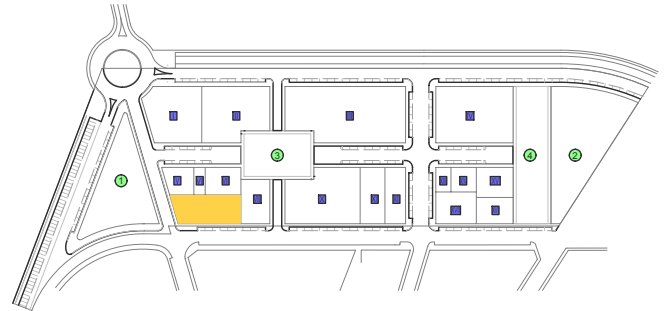
IX

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	846,09
M ² edificabilidad	1.433,00

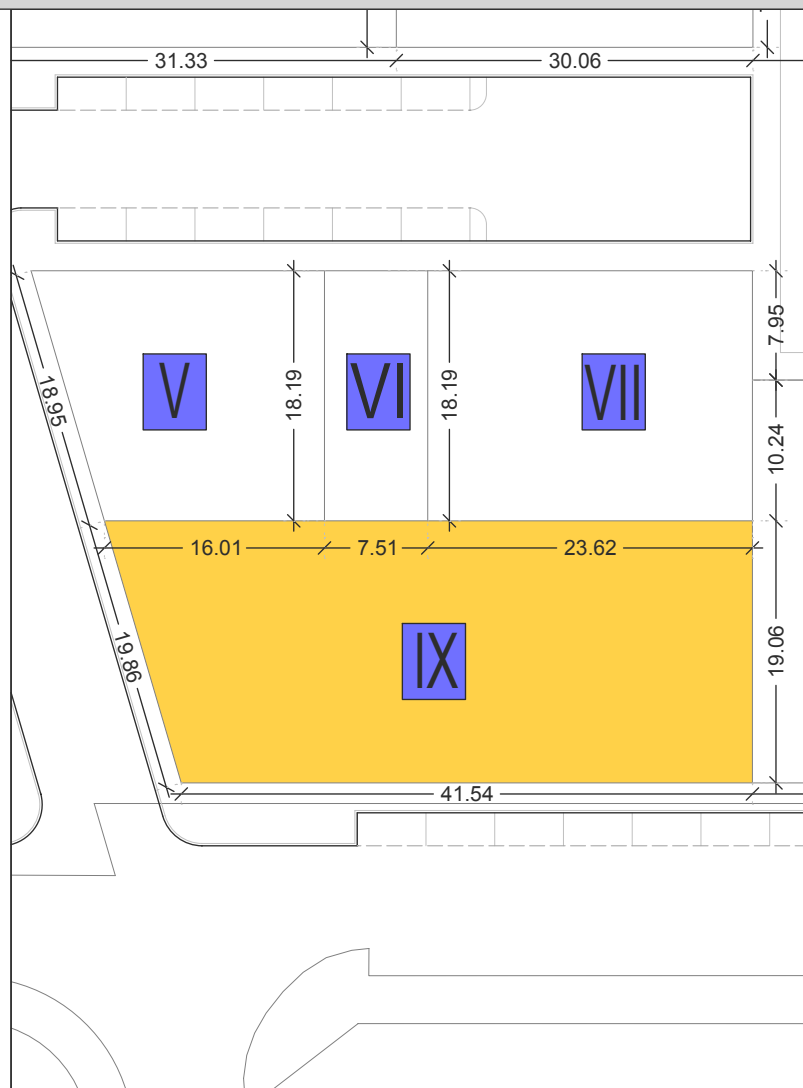
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

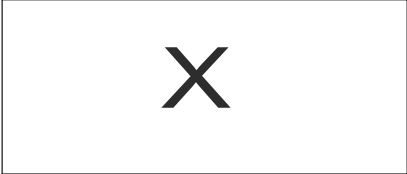
E: 1/550



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

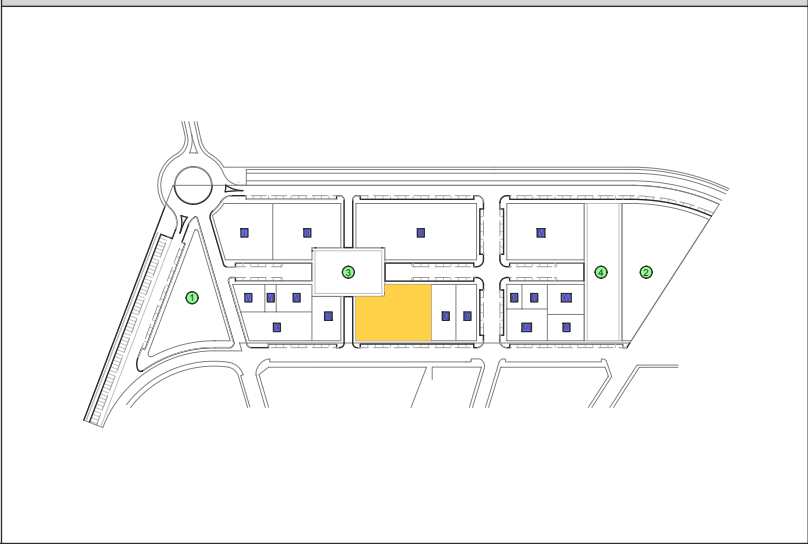
PARCELA DE RESULTADO



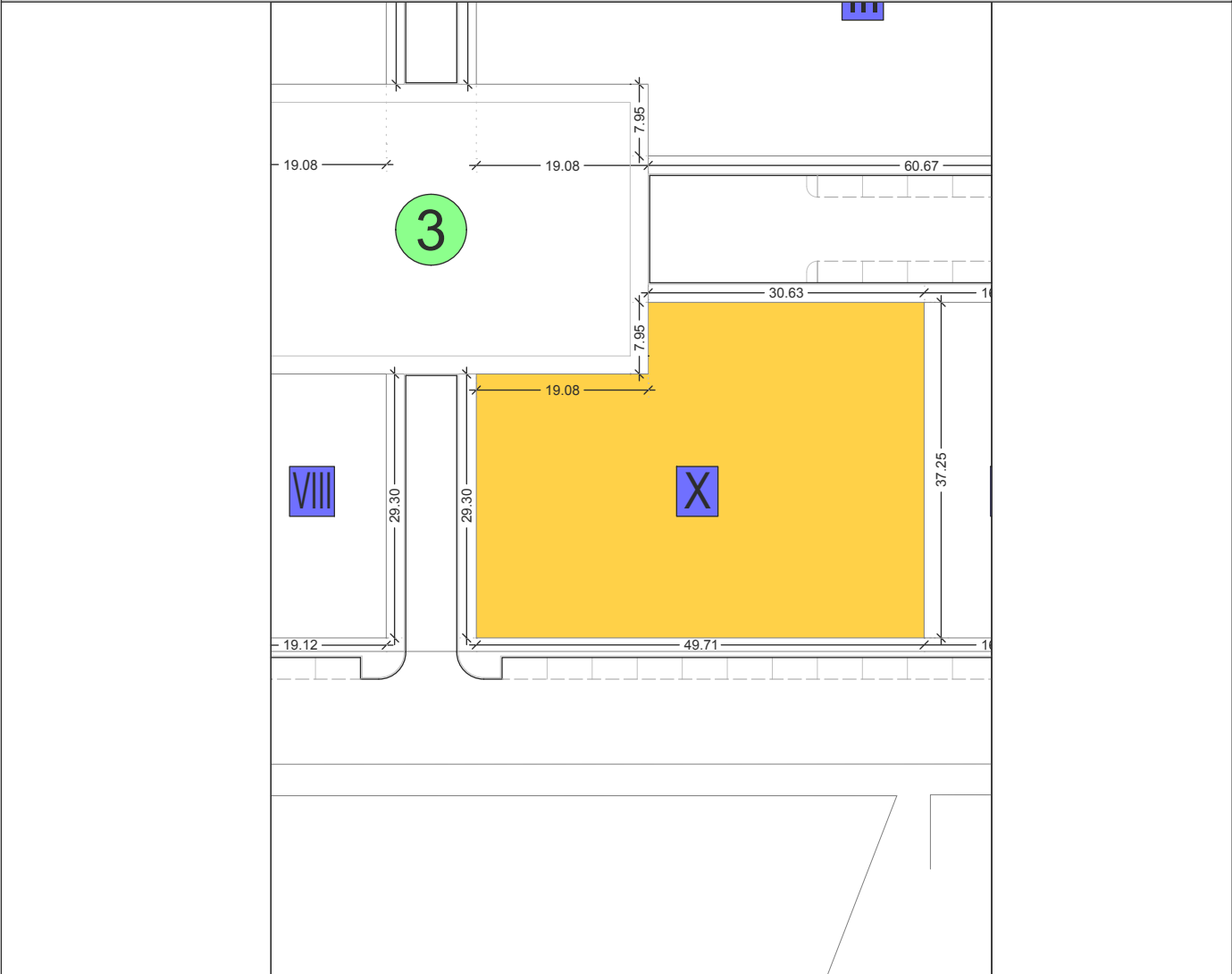
DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	1.700,00
M ² edificabilidad	2.879,25

PLANO DE SITUACION E: 1/5000



PLANO DE PARCELA E: 1/750



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

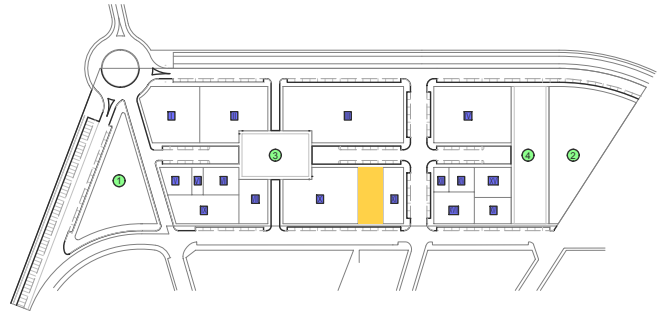
XI

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	610,61
M ² edificabilidad	1.034,18

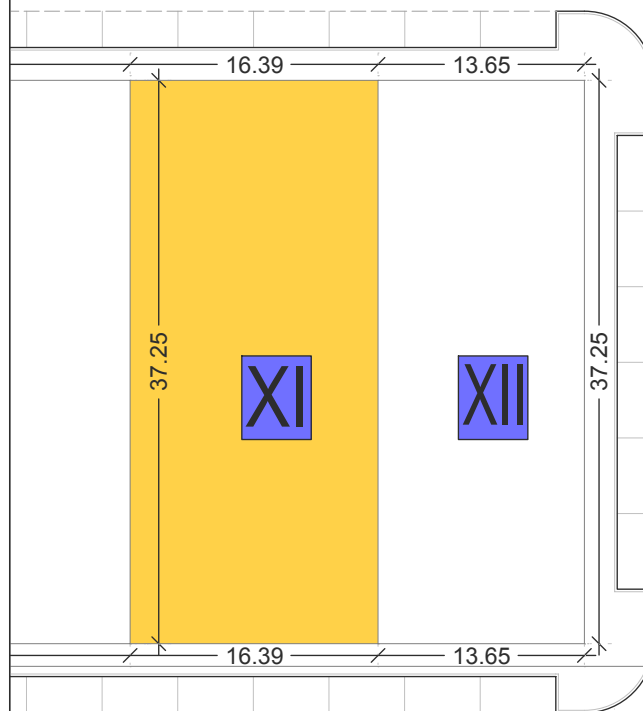
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

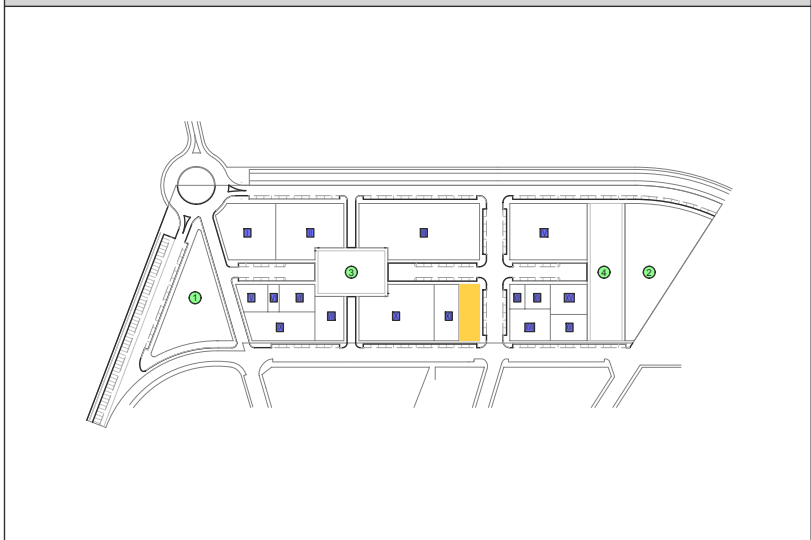
PARCELA DE RESULTADO

XII

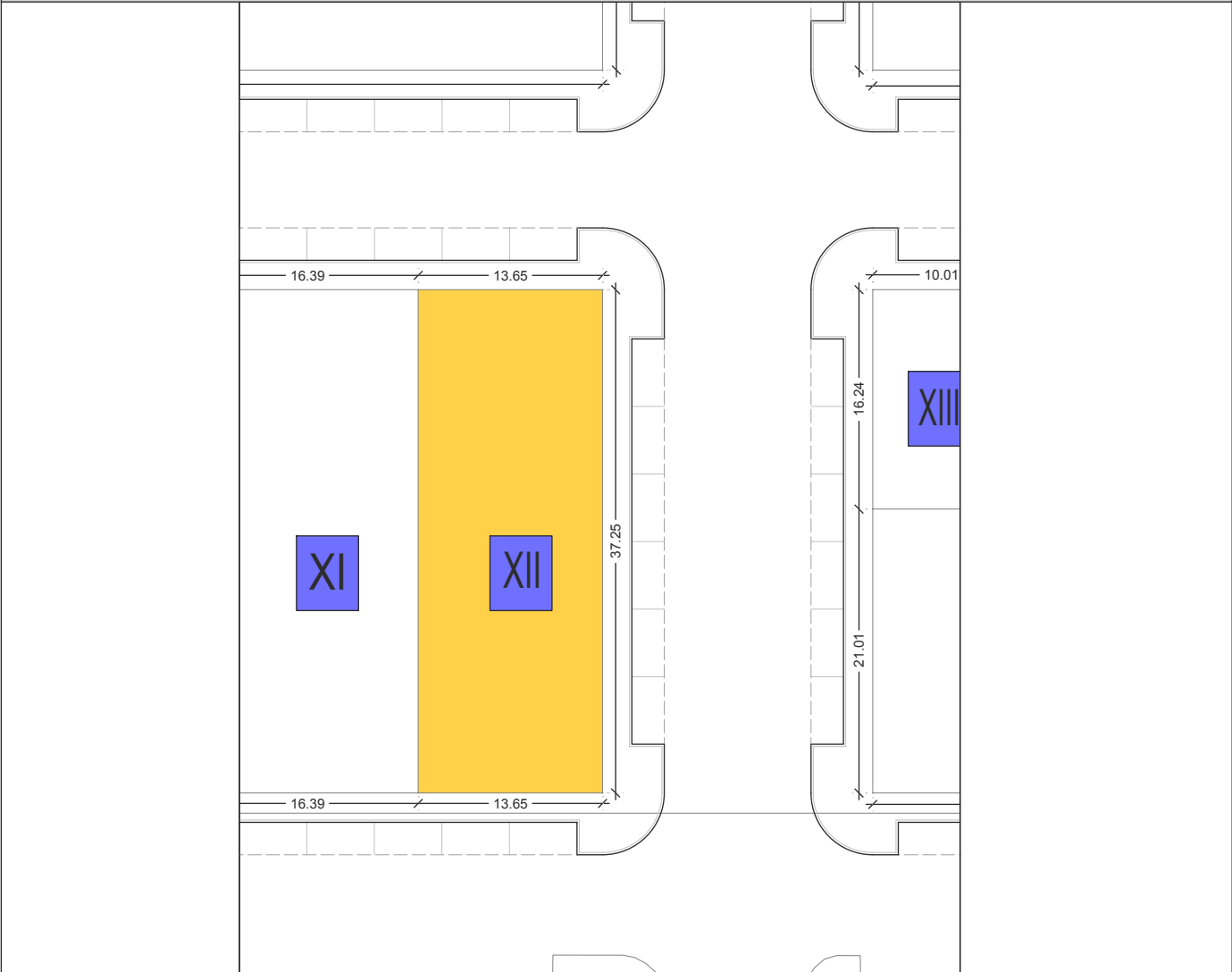
DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	508,23
M ² edificabilidad	860,77

PLANO DE SITUACION E: 1/5000



PLANO DE PARCELA E: 1/500



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

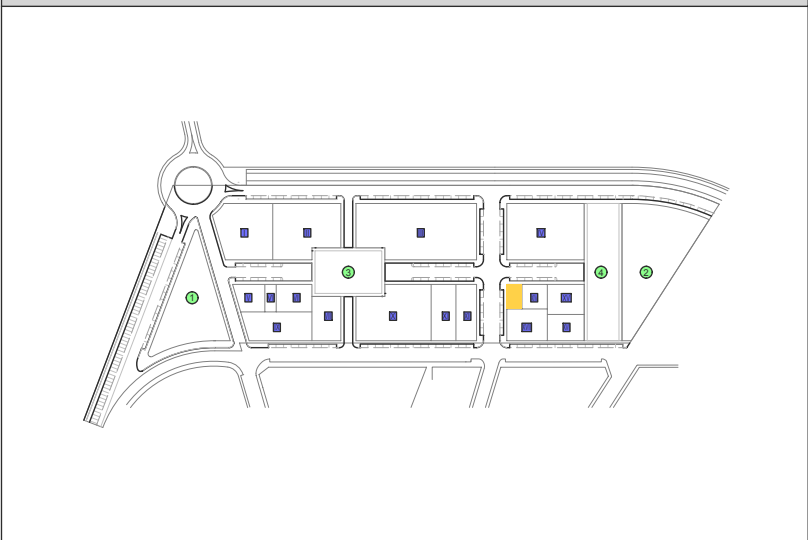
XIII

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	162,52
M ² edificabilidad	275,25

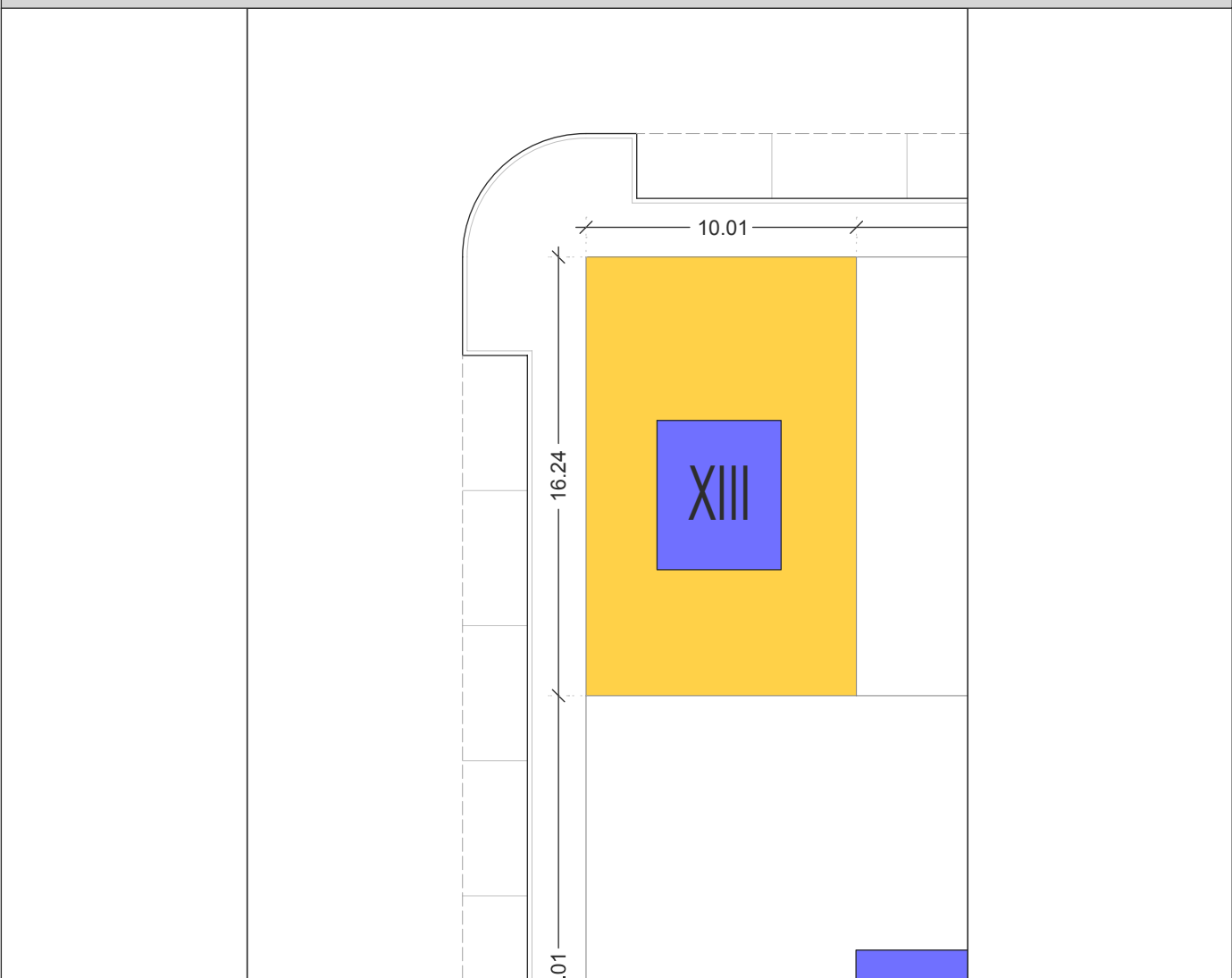
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/250



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

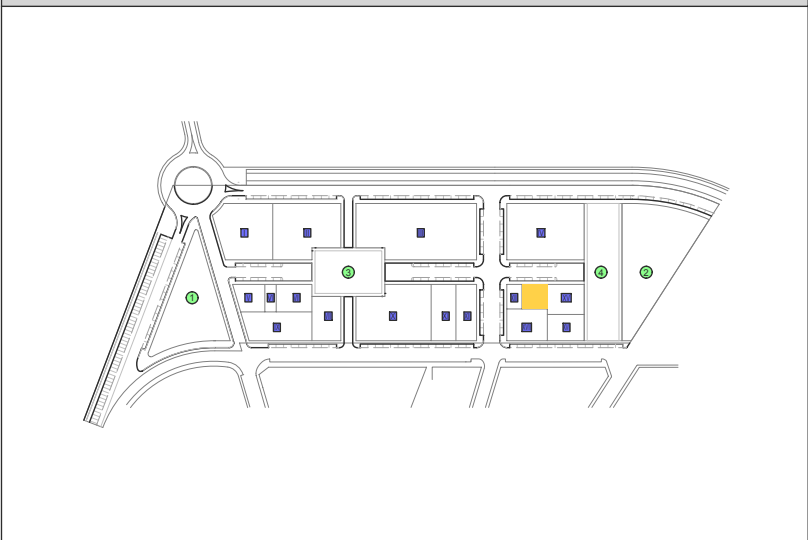
XIV

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	272,64
M ² edificabilidad	461,77

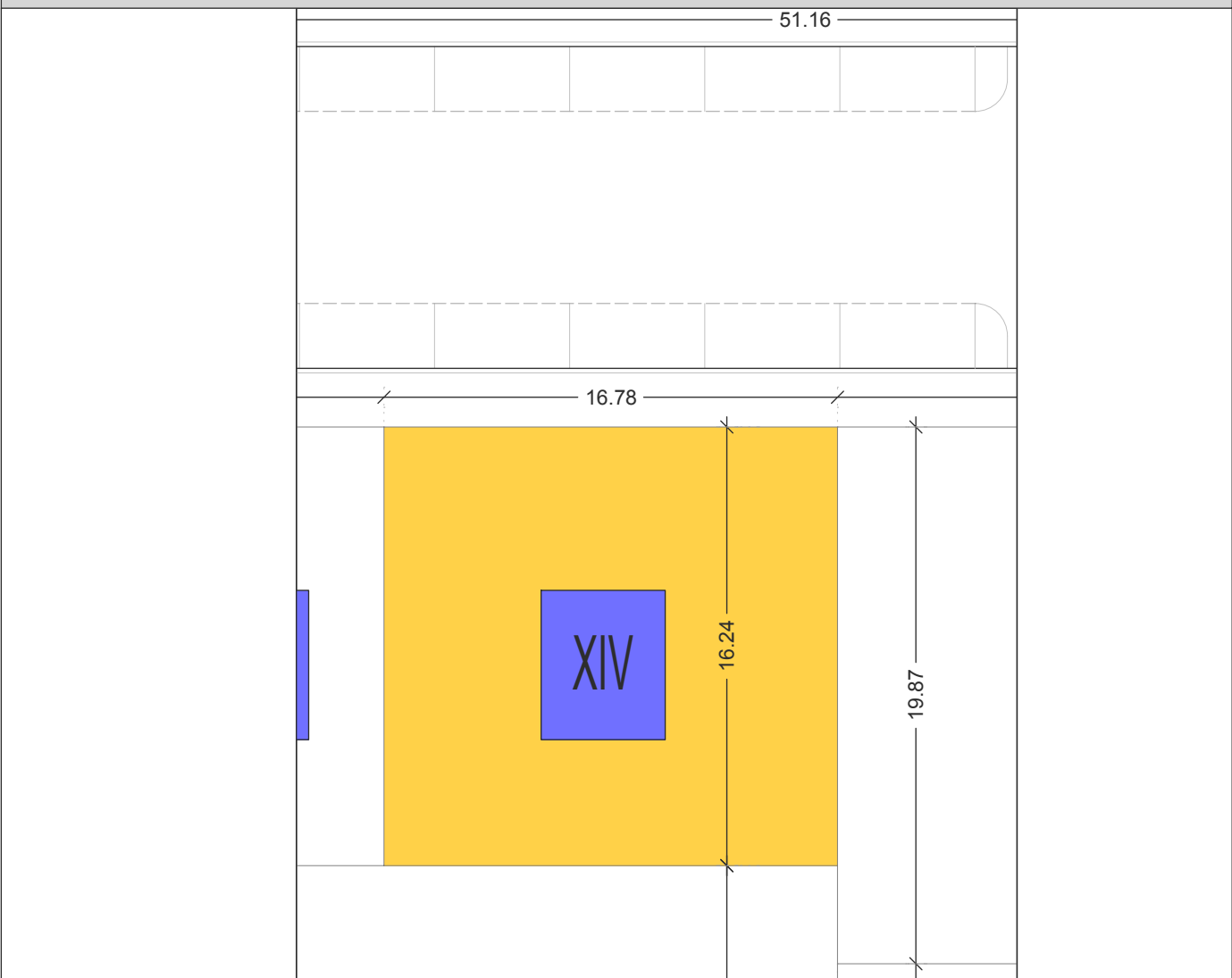
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/250



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

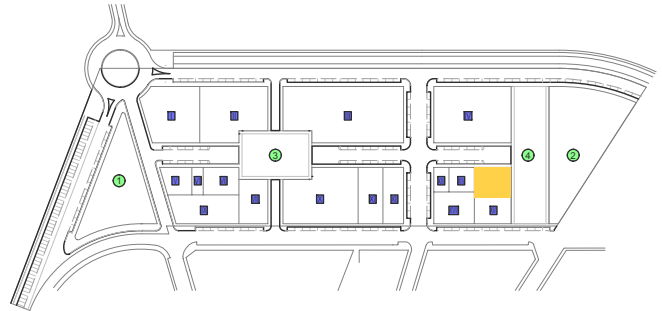
XV

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	484,15
M ² edificabilidad	819,99

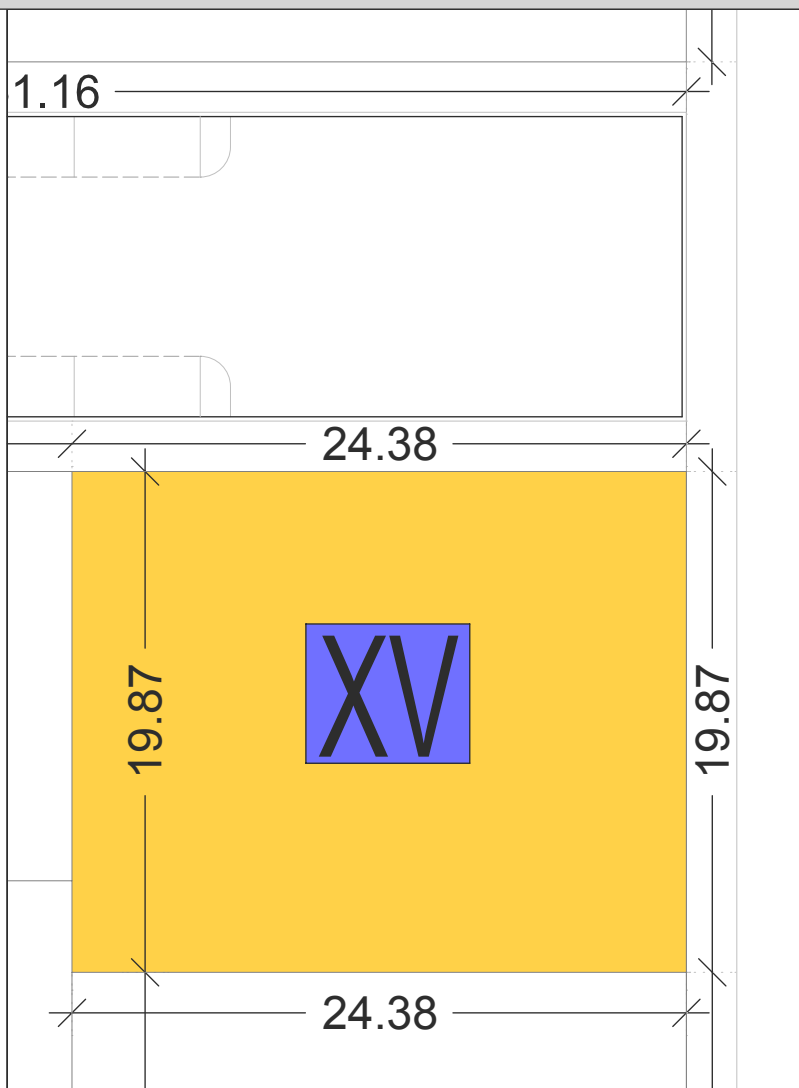
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/300



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

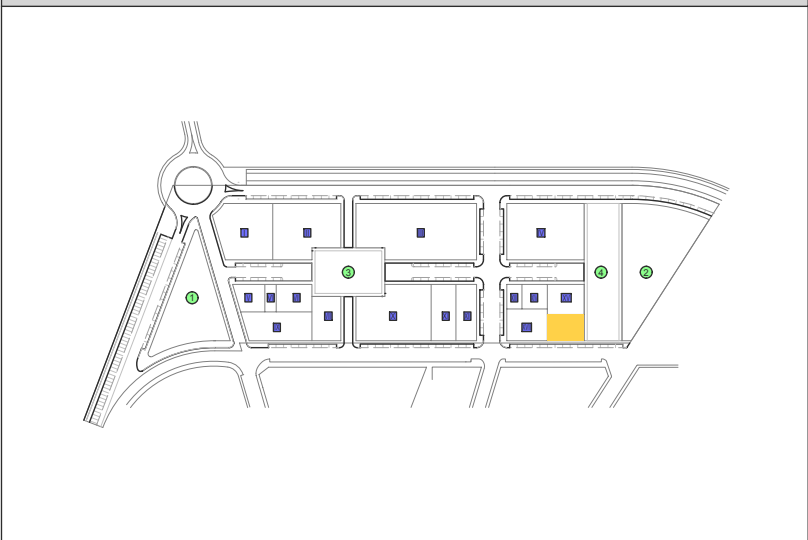
XVI

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	423,64
M ² edificabilidad	717,51

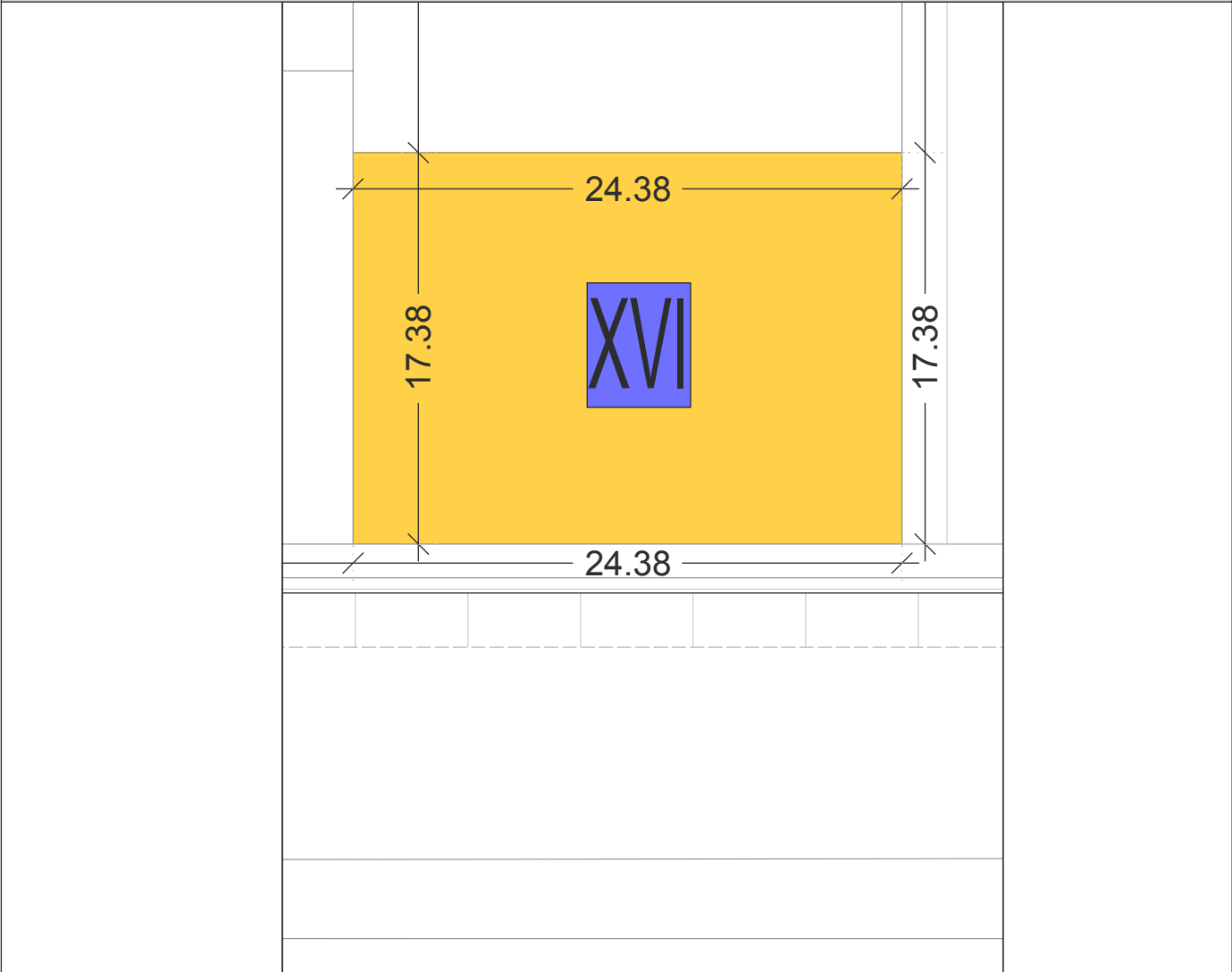
PLANO DE SITUACION

E: 1/5000



PLANO DE PARCELA

E: 1/300



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 6 DE PUÇOL

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA DE RESULTADO

PARCELA DE RESULTADO

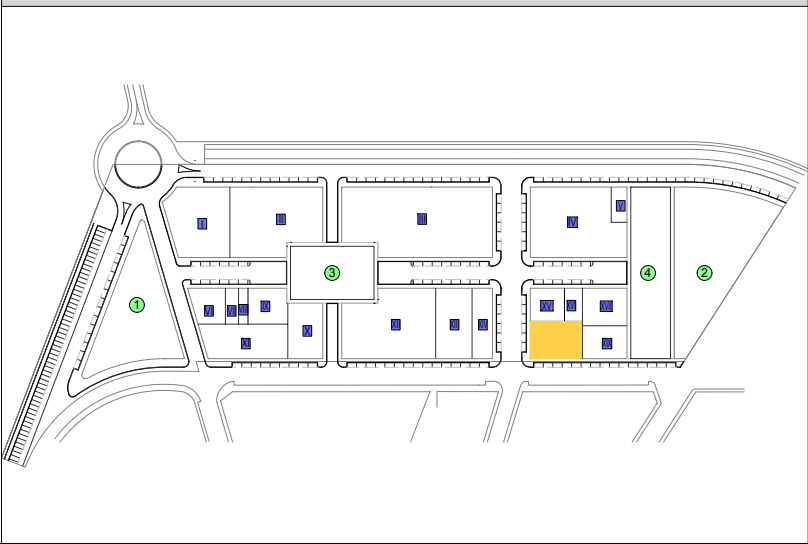
XVII

DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS

M ² parcela	562,78
M ² edificabilidad	953,18

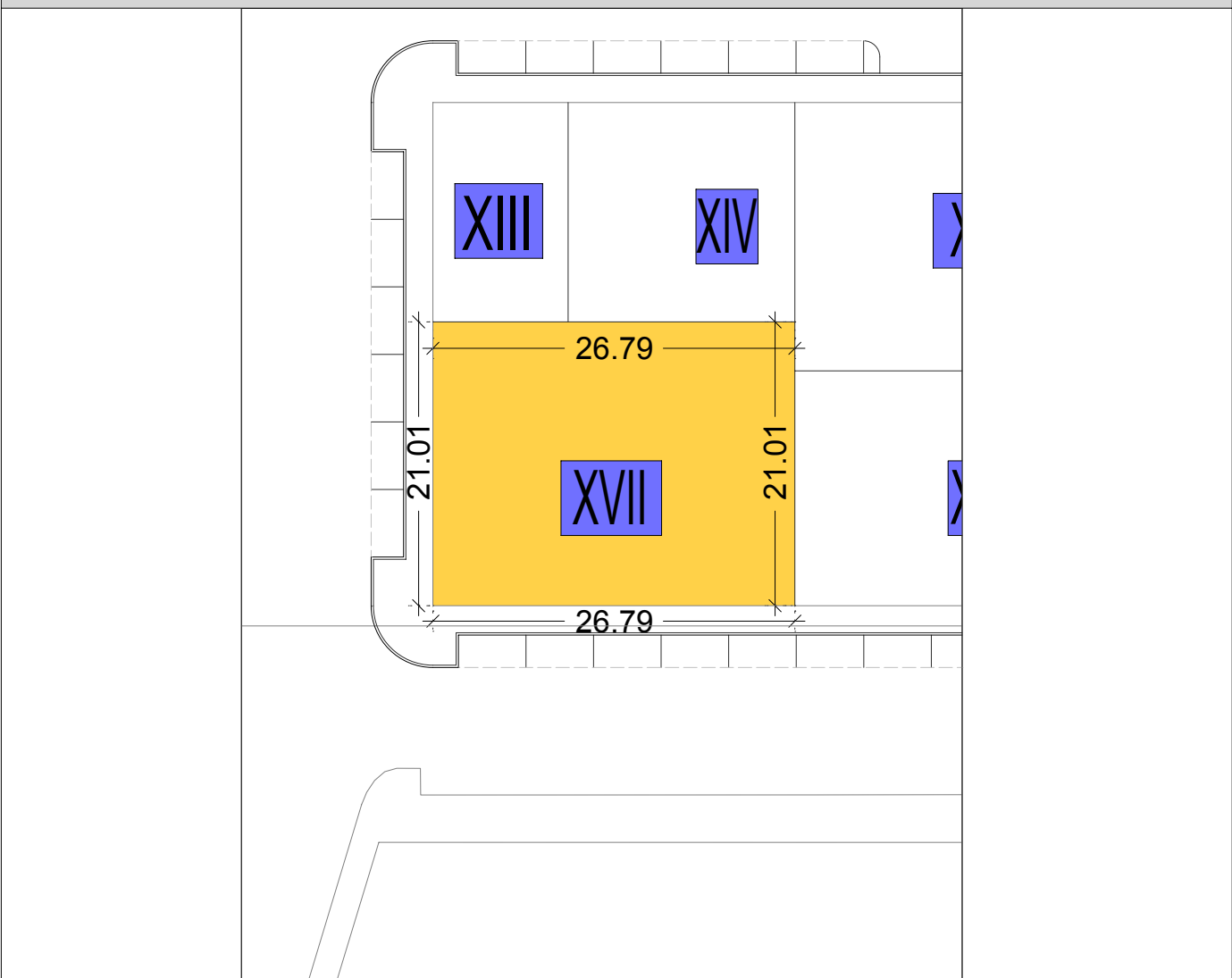
PLANO DE SITUACION

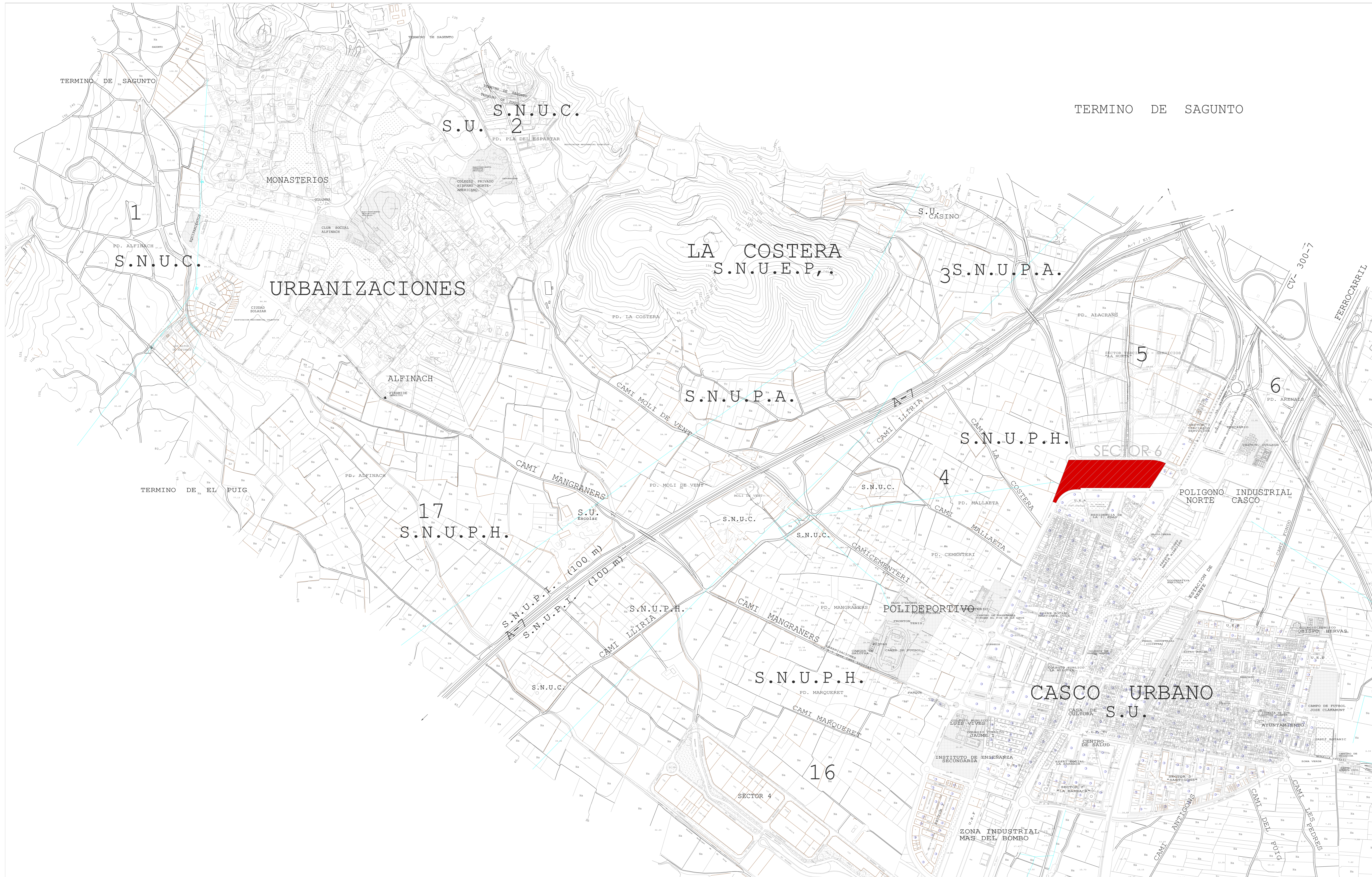
E: 1/5000



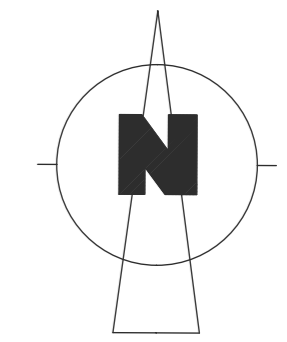
PLANO DE PARCELA

E: 1/500





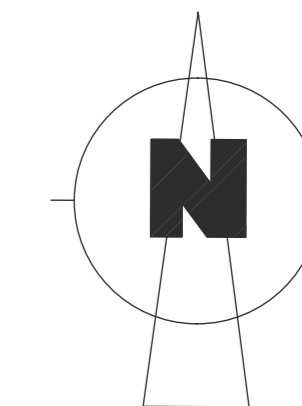
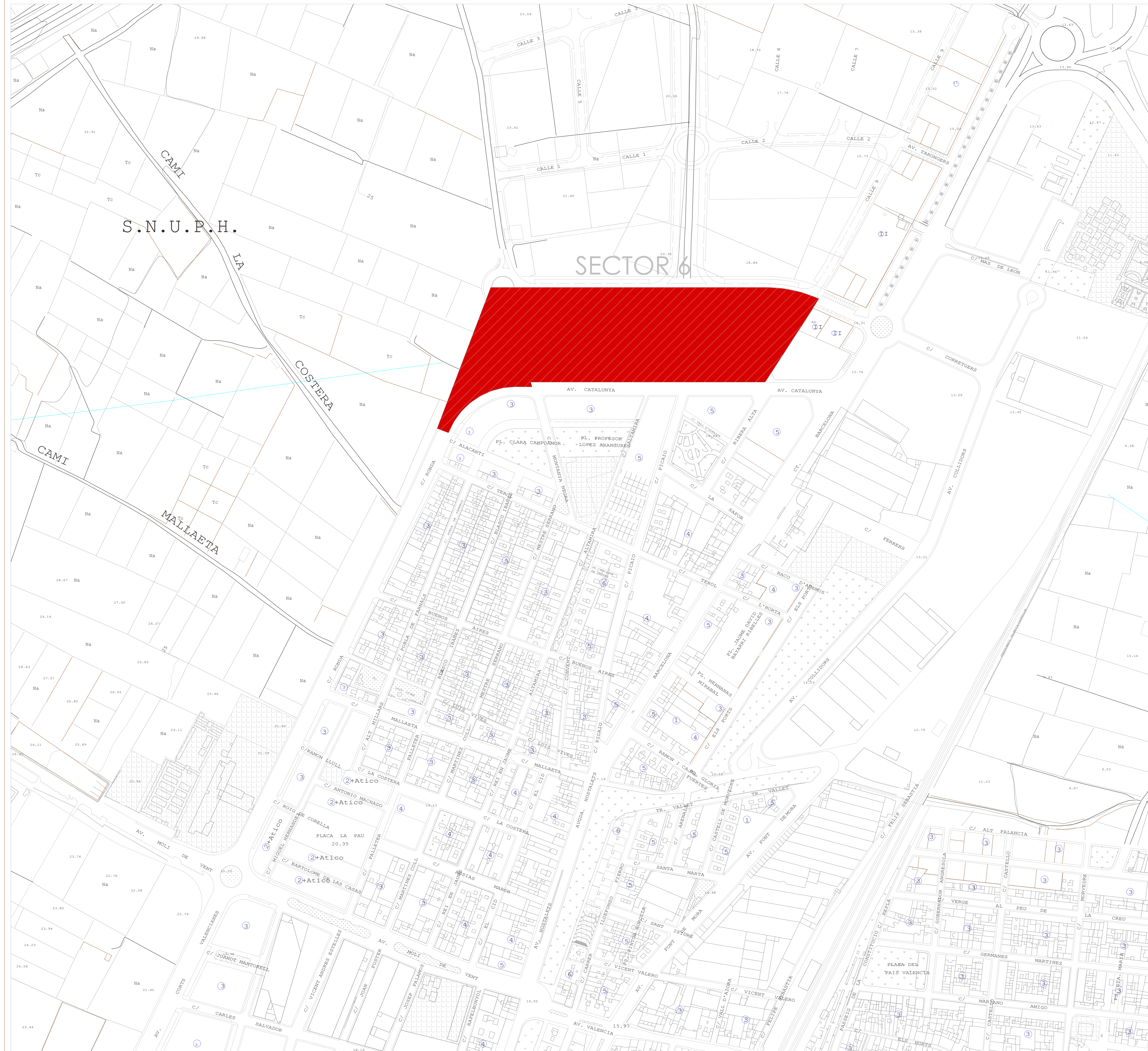
TERMINO DE SAGUNTO



CLASIFICACION DEL SUELO	
S.U.	SUELO URBANO
S.N.U.C.	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
S.N.U.P.H.	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION HUERTA
S.N.U.P.A.	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION AMBIENTAL
S.N.U.E.P.	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION PAISAJISTICA
S.N.U.P.I.	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.

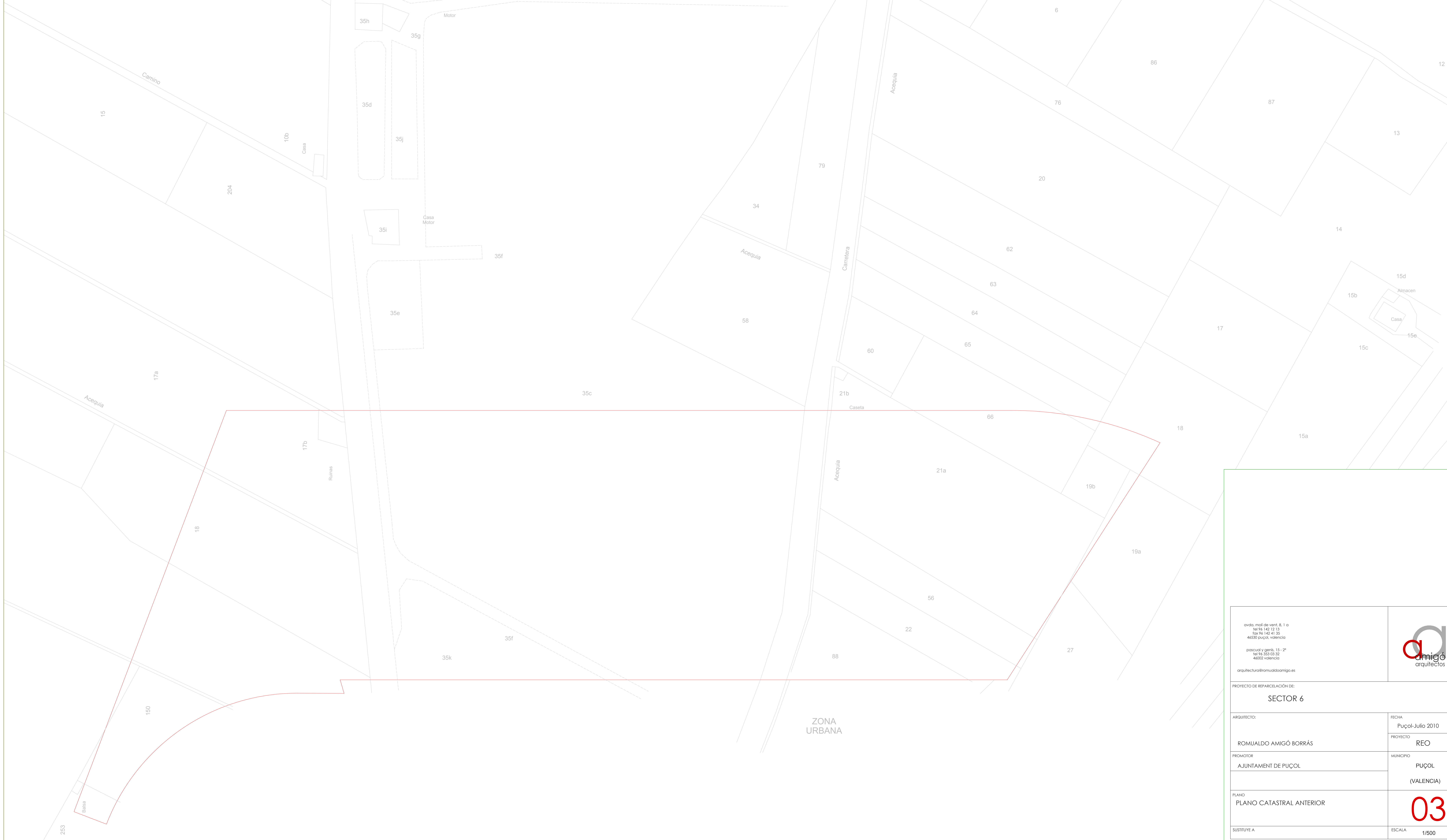
avda. molí de vent, 8 i 1 a tel 96 142 12 13 fax 96 142 41 35 46530 puçol, valencia pasadís y gentí, 15 - 2º tel 96 353 03 32 46002 valencia arquitectur@romualdoamigo.es		
PROYECTO DE REPARACION DE: <p style="text-align: center;">SECTOR 6</p>		
ARQUITECTO: ROMUALDO AMIGÓ BORRÁS	FECHA: Puçol-Julio 2010 PROYECTO: REO	MUNICIPIO: PUÇOL (VALENCIA) <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: red;">01</p>
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE PUÇOL	PLANO: SITUACION RESPECTO AL P.G.O.U. CLASIFICACION DEL SUELO SUSTITUYE A	

Se permite el uso limitado en el campo del que es autor el arquitecto D. Romualdo Amigó Borrás. Su difusión total o parcial, así como cualquier reproducción o copia sin el consentimiento expreso de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier explotación industrial que mismo.



avda. mol de vent, 8, 1 a tel 96 142 12 13 fax 96 142 41 35 46530 puçol, valencia		
pasqual y genis, 15 - 2º tel 96 353 03 32 46002 valencia arquitectura@romualdoamigo.es		
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE: <h2 style="text-align: center;">SECTOR 6</h2>		
ARQUITECTO: ROMUALDO AMIGÓ BORRÁS	FECHA: Puçol-Julio 2010	PROYECTO: REO
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE PUÇOL	MUNICIPIO: PUÇOL (VALENCIA)	<h1 style="color: red;">02</h1>
PLANO: SITUACION RESPECTO A LA ORDENACION ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U.		
SUSTITUYE A	ESCALA: 1/2000	

El presente documento es copia del original del que es autor el arquitecto D. Romualdo Amigó Borrás. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando, en todo caso, prohibida cualquier modificación o alteración del mismo.



ZONA URBANA

avda. molí de vent. 8. 1.º tel.96.142.12.13 fax.96.142.41.35 46530 puçol, valencia parcel· y gen·. 15 - 2ª tel.96.353.03.32 46002 valencia arquitectura@romualdoamigo.es		
PROYECTO DE REPARACIÓN DE: <p style="text-align: center;">SECTOR 6</p>		
ARQUITECTO: ROMUALDO AMIGÓ BORRÁS	FECHA: Puçol-Julio 2010	PROYECTO: REO
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE PUÇOL	MUNICIPIO: PUÇOL (VALENCIA)	
PLANO: PLANO CATASTRAL ANTERIOR	03	
SUSTITUYE A	ESCALA: 1/500	

El presente documento es copia del original del que es autor el arquitecto D. Romualdo Amigó Borrás. Su utilización total o parcial sin consentimiento escrito del autor constituye una infracción de la ley de propiedad intelectual y será sancionada en su caso.



RELACION P. CATASTRALES-P. INICIALES

INICIALES	CATASTRALES
1	14(POL 4)
2	17(POL 4)
3	18(POL 4)
4	19(POL 4)
5	150(POL 4)
6	CAMI CONVENT
7	35parte(POL 5)
8	35parte(POL 5)
9	66(POL 5)
10	19a Y 88(POL 5)
11	21(POL 5)
12	54(POL 5)
13	56(POL 5)
14	22(POL 5)

avda. molí de vent, 8, 1º a
 tel 96 142 12 13
 fax 96 142 41 35
 46530 puçol, valencia

pascual y gomis, 15 - 2º
 tel 96 353 03 32
 46002 valencia

arquitectura@romualdoamigo.es

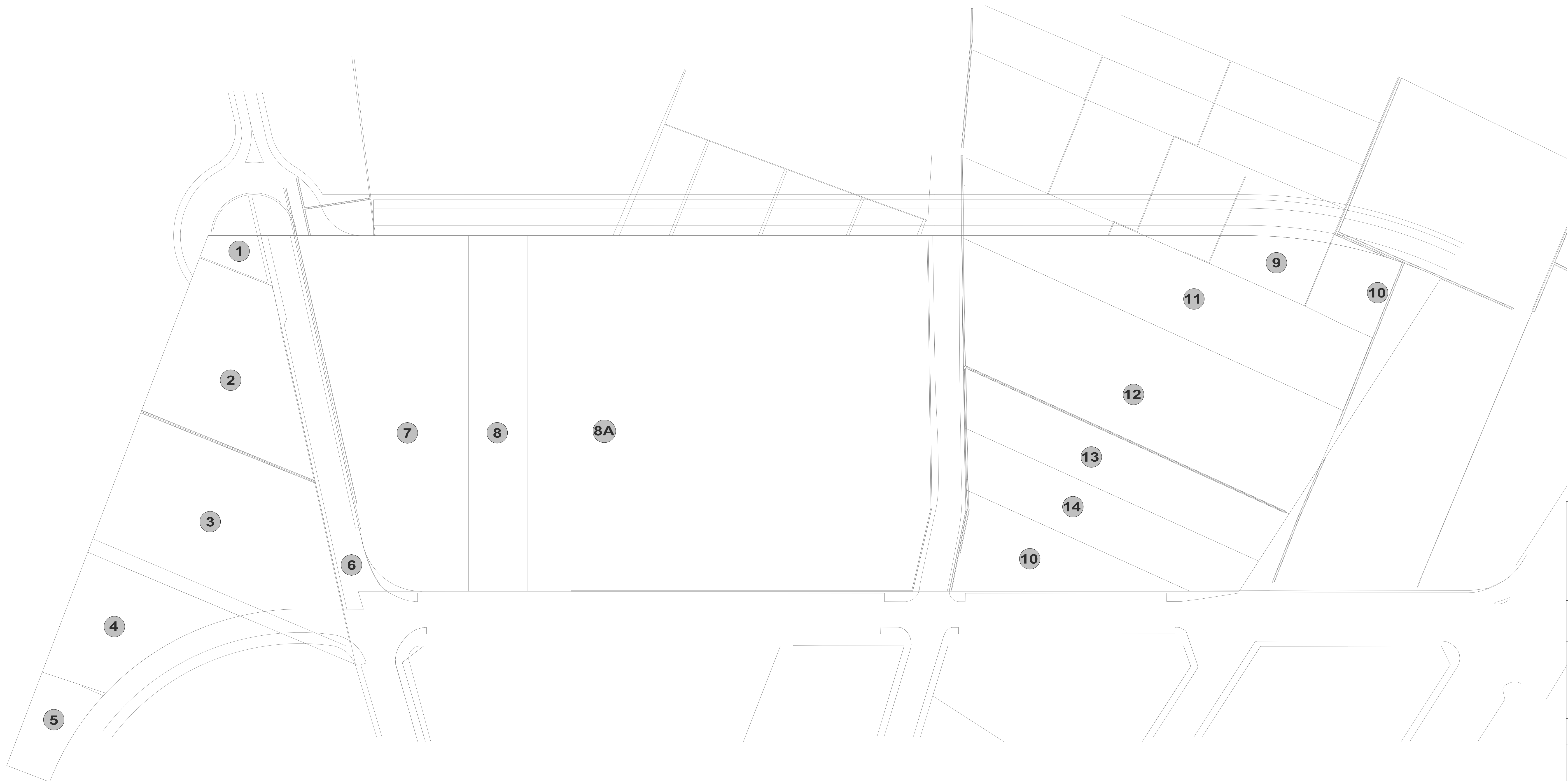


PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE:
SECTOR 6

ARQUITECTO:	ROMUALDO AMIGÓ BORRÁS	FECHA:	Puçol-Julio 2010
PROMOTOR:	AJUNTAMENT DE PUÇOL	PROYECTO:	REO
		MUNICIPIO:	PUÇOL (VALENCIA)

PLANO:	CATASTRAL	<h1 style="color: red;">04</h1>
SUSTITUYE A:		
	ESCALA:	1/500

El presente documento es copia del original del que es autor el arquitecto D. Romualdo Amigó Borrás. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, quedan sujeta a autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



CUADRO SUPERFICIES DE APORTACION

PARCELAS DE APORTACION	m² APORTACION
1	179,63 m²
2	1.741,63m²
3	2.628,06 m²
4	1.053,05 m²
5	423,84 m²
6	1.000,55 m²
7	3.766,54 m²
8	1.676,38 m²
8A	11.296,04 m²
GENERALITAT VEREDA	1.824,37 m²
9	504,80 m²
10	1.748,08 m²
11	2.088,31 m²
12	3.603,26 m²
13	1.503,82 m²
14	1.315,89 m²
TOTAL	36.354,25 m²

avda. molí de vent. 8. 1 a
 tel 96 142 12 13
 fax 96 142 41 35
 46530 puçol, valencia

 pasqual y genís, 15 - 2ª
 tel 96 333 03 92
 46002 valencia
 arquitectura@romualdoamigo.es



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE:
SECTOR 6

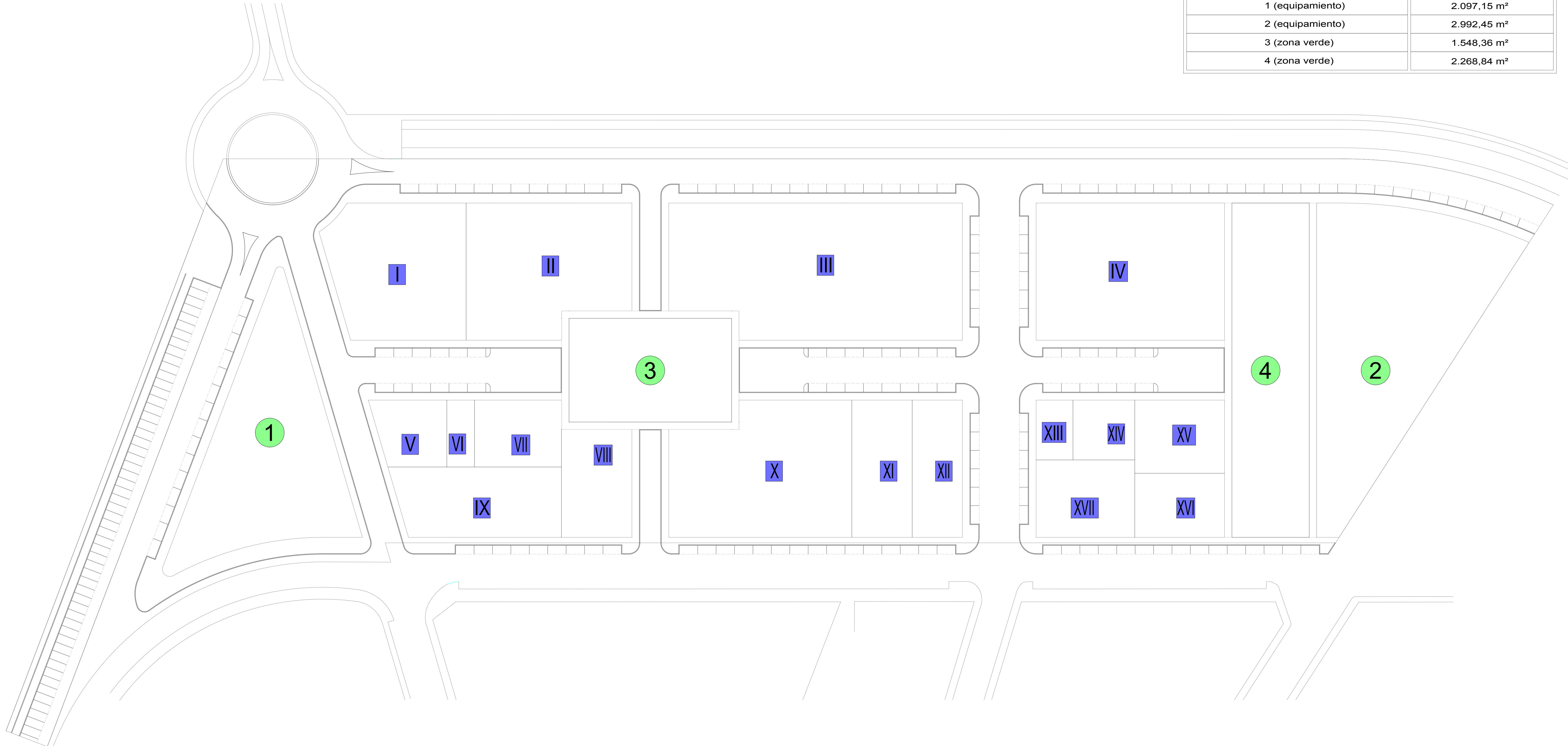
ARQUITECTO:	ROMUALDO AMIGÓ BORRÁS	FECHA:	Puçol-Julio 2010
PROMOTOR:	AJUNTAMENT DE PUÇOL	PROYECTO:	REO
		MUNICIPIO:	PUÇOL (VALENCIA)

PLANO:
PARCELAS APORTADAS

05

SUSTITUYE A:
 ESCALA: 1/500

El presente documento es copia del original del que es autor el arquitecto D. Romualdo Amigó Borrás. Su utilización fuera de parámetros, del campo o cualquier reproducción o modificación, requiere la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES CON DESTINO DOTACIONAL PUBLICO	
RESULTANTES	m² DE RESULTADO
1 (equipamiento)	2.097,15 m²
2 (equipamiento)	2.992,45 m²
3 (zona verde)	1.548,36 m²
4 (zona verde)	2.268,84 m²

CUADRO SUPERFICIES RESULTANTES RESIDENCIALES			
RESULTANTES	PARCELAS DE APORTACION	m² DE APORTACION	m² DE RESULTADO
I	7	3.766,54 m²	1.327,00 m²
II	8	1.676,38 m²	1.524,74 m²
	8A (parte)	1.998,26 m²	
III	8A (parte)	6.793,40 m²	2.818,83 m²
IV	11	2.088,31 m²	1.905,78 m²
	12	3.603,26 m²	
V	4	1.053,05 m²	339,02 m²
VI	5	423,84 m²	136,45 m²
VII	8A (parte)	1.032,81 m²	428,55 m²
VIII	2	1.741,63 m²	560,71 m²
IX	3	2.628,06 m²	846,09 m²
X	convenio		1.700,00 m²
XI	8A (parte)	1.471,57 m²	610,61 m²
XII	Generalitat	1.824,37 m²	508,23 m²
XIII	9	504,80 m²	162,52 m²
XIV	C.A.		272,64 m²
XV	13	1.503,82 m²	484,15 m²
XVI	14	1.315,89 m²	423,64 m²
XVII	10	1.748,08 m²	562,78 m²
Domenech Escriba	1	179,63 m²	
TOTAL		35.353,69 m²	14.611,76 m²

avda. molí de vent, 8, 1.º
 tel 96 142 12 13
 fax 96 142 41 35
 46530 puçol, valencia

pascual y genís, 15 - 2º
 tel 96 353 03 32
 46002 valencia

arquitectura@romualdoamigo.es



PROYECTO DE REPARCELACION:
SECTOR 6

ARQUITECTO: ROMUALDO AMIGÓ BORRÁS
 FECHA: Puçol-Julio 2010
 PROYECTO: REO

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE PUÇOL
 MUNICIPIO: PUÇOL (VALENCIA)



PLANO: PARCELAS RESULTANTES

SUSTITUYE A: ESCALA: 1:500

06

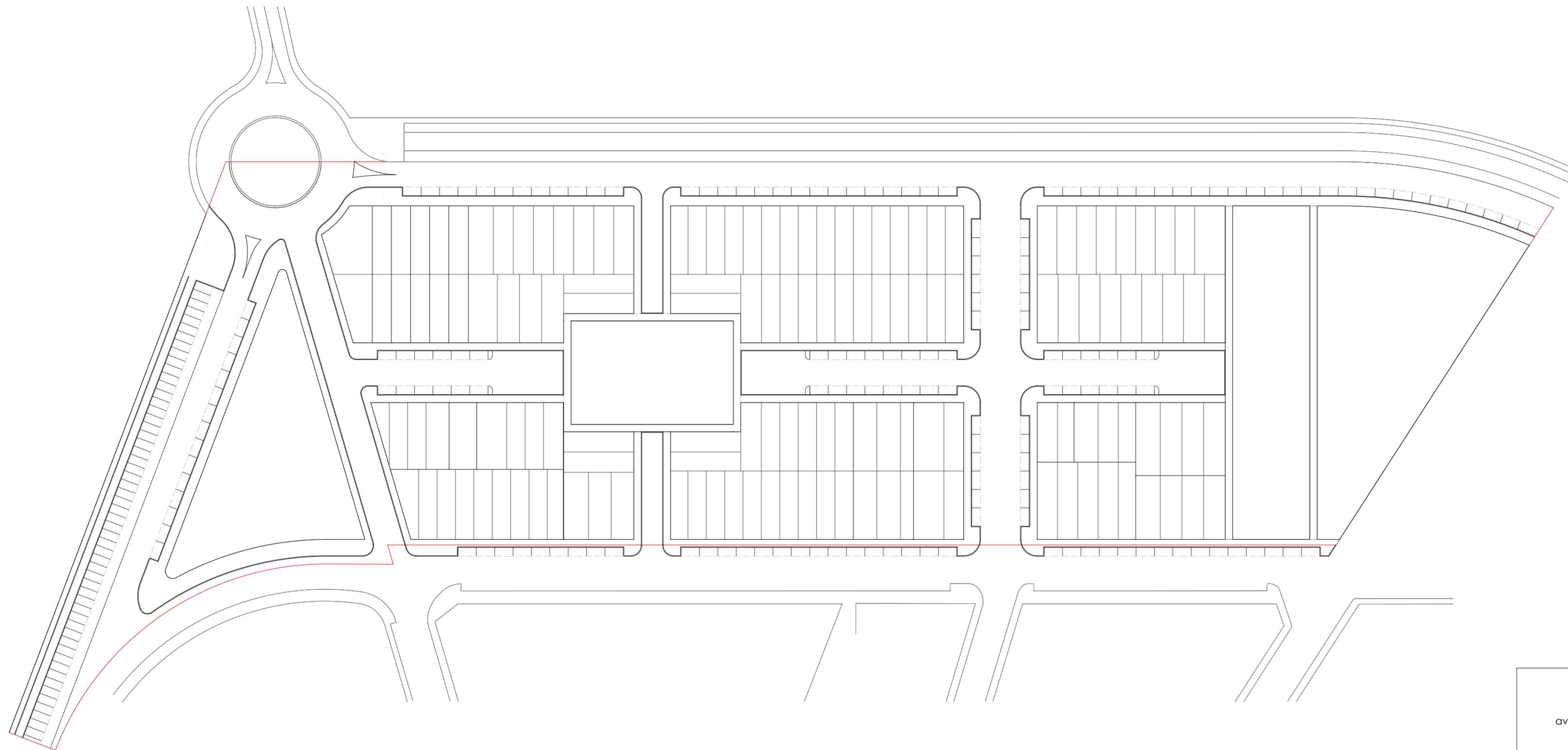
El presente documento es copia del original del que es autor el arquitecto D. Romualdo Amigó Borrás. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



LEYENDA PARCELAS SUPERPUESTAS	
	NUMERACION PARCELAS INICIALES
	NUMERACION PARCELAS RESULTANTES

avda. molí de vent, 8. 1 a tel 96 142 12 13 fax 96 142 41 35 46530 puçol, valencia pascual y genís, 15 - 2º tel 96 353 03 32 46002 valencia arquitectura@romualdoamigo.es			
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE: <h2 style="text-align: center;">SECTOR 6</h2>			
ARQUITECTO: ROMUALDO AMIGÓ BORRÁS		FECHA Puçol-Julio 2010	
PROMOTOR AJUNTAMENT DE PUÇOL		PROYECTO REO	
		MUNICIPIO PUÇOL (VALENCIA)	
PLANO PARCELAS SUPERPUESTAS		<h1 style="color: red;">07</h1>	
SUSTITUYE A		ESCALA 1/1000	

El presente documento es copia del original del que es autor el arquitecto D. Romualdo Amigó Borrás. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



avda. molí de vent, 8. 1 a
tel 96 142 12 13
fax 96 142 41 35
46530 puçol, valencia

pascual y genís, 15 - 2ª
tel 96 353 03 32
46002 valencia

arquitectura@romualdoamigo.es



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE:

SECTOR 6

ARQUITECTO:

ROMUALDO AMIGÓ BORRÁS

PROMOTOR

AJUNTAMENT DE PUÇOL

PLANO

PARCELACIÓN

SUSTITUYE A

FECHA

Puçol-Julio 2010

PROYECTO

REO

MUNICIPIO

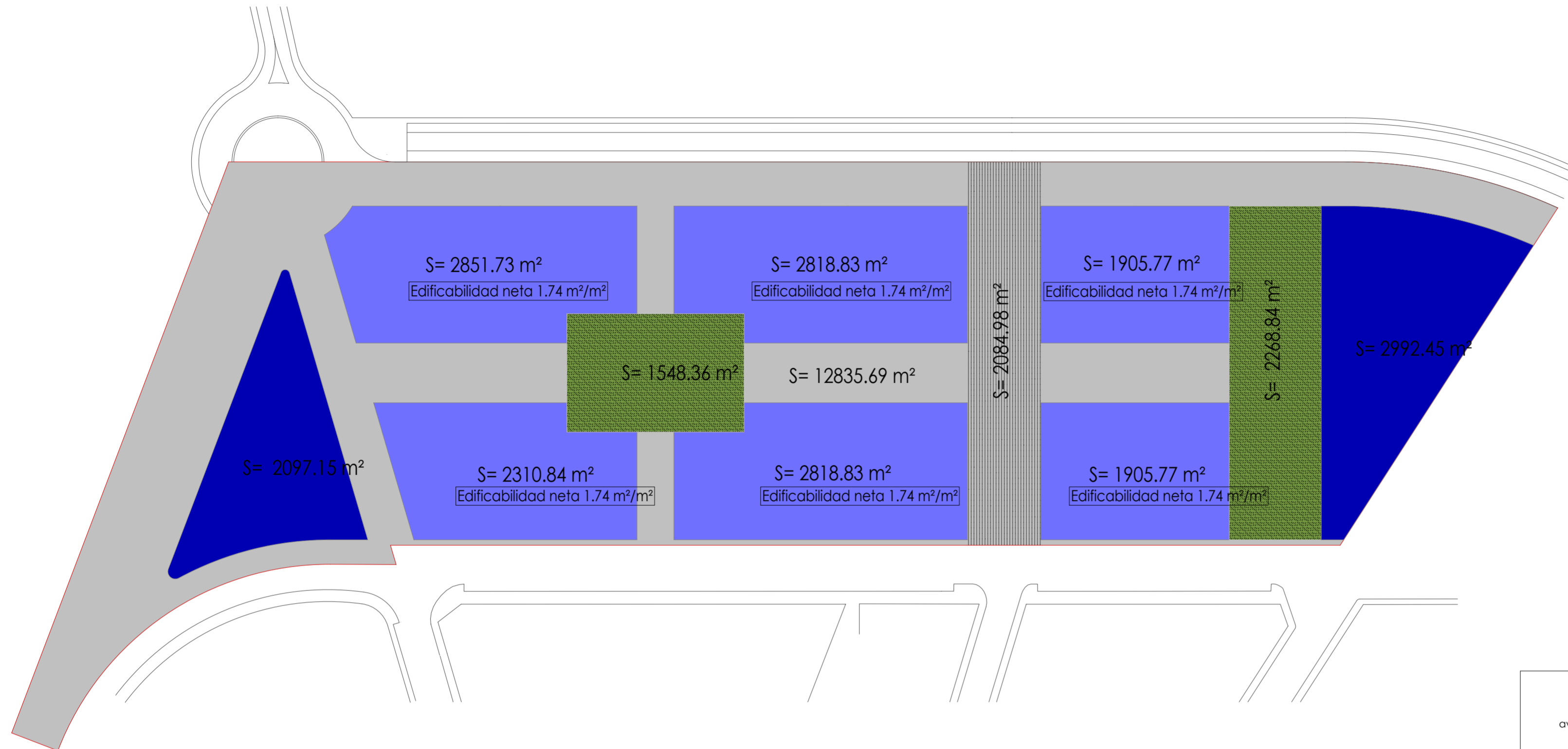
PUÇOL

(VALENCIA)

08

ESCALA

1/1000



LEYENDA ZONIFICACION		
TIPO	SUPERFICIES	
	PARCELAS EDIFICABLES	14611.77 m ²
	ZONA VERDE	3817.20 m ²
	EQUIPAMIENTOS	5089.60 m ²
	RED VIAL	12835.69 m ²
	RED PRIMARIA SIN APROVECHAMIENTO Cordel de Sagunto	2084.98 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		38439.23 m ²

avda. molí de vent, 8, 1 a tel 96 142 12 13 fax 96 142 41 35 46530 puçol, valencia pascual y genís, 15 - 2º tel 96 353 03 32 46002 valencia arquitectura@romualdoamigo.es			
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE: <h2 style="text-align: center;">SECTOR 6</h2>			
ARQUITECTO:		FECHA	
ROMUALDO AMIGÓ BORRÁS		Puçol-Julio 2010	
PROMOTOR		PROYECTO	
AJUNTAMENT DE PUÇOL		REO	
		MUNICIPIO	
		PUÇOL	
		(VALENCIA)	
PLANO		09	
ZONIFICACION			
SUSTITUYE A		ESCALA	
		1/1000	

El presente documento es copia del original del que es autor el arquitecto D. Romualdo Amigó Borrás. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.