

MEMORIA



PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LA MEJORA DEL CAMINO DE ACCESO A LAS URBANIZACIONES LA SIMA Y LA CONARDA.

FASE II

LA POBLA DE VALLBONA

1. ANTECEDENTES

El documento de revisión del Plan General de La Pobla de Vallbona fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2003. Después de su remisión a la Conselleria de Territorio y Vivienda al efecto de su aprobación definitiva, la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo puso de manifiesto la necesidad de introducir determinadas correcciones en el documento aprobado provisionalmente, con anterioridad a proceder a su aprobación definitiva.

Dichas correcciones se instaron a la luz del contenido de los informes emitidos por las administraciones sectoriales y por el propio ayuntamiento que procedió, de oficio, a la corrección de errores detectados en el documento, así como a la adaptación del documento al contenido de los citados informes.

Después de su aprobación provisional por parte del Pleno del Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona, en sesión celebrada el día 16 de junio de 2004, y posterior remisión a la Conselleria de Territorio y Vivienda, la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó acuerdo en fecha 2 de julio de 2004 sobre la aprobación del Plan, supeditada a la presentación de un texto refundido.

Una vez presentado ese texto refundido, mediante resolución del Director de Planificación y Ordenación Territorial del mes de marzo de 2006, se declaró cumplido el acuerdo de la Comisión Territorial del 2 de julio de 2004, y se dio por aprobado definitivamente el Plan General de La Pobla de Vallbona.

La publicación del Plan se verificó mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia número 100, de fecha 28 de abril de 2006, produciéndose su entrada en vigor una vez transcurridos quince días contados a partir del día siguiente a la referida fecha.

Después de la entrada en vigor del Plan se han llevado a cabo numerosas modificaciones puntuales en el documento, motivadas bien por un cambio de criterio en ciertas determinaciones o bien por la adopción de éste a nuevas soluciones, así como por la necesidad de rectificar ciertos errores detectados.

En relación a la carretera de acceso a las urbanizaciones de La Sima y La Conarda, el Plan General vigente prevé la ampliación de su sección actual hasta alcanzar un ancho constante de 15 metros mejorando, a su vez, el trazado en ciertos tramos. El Plan General prevé, además, cuatro intersecciones viarias en forma de rotonda, una de las cuales se ejecutarán junto con el proyecto de mejora del trazado. Esta rotonda se ubica en el acceso

La gestión prevista por el Plan General para obtener el suelo necesario y ejecutar dichas mejoras varía en cada tramo del camino. En este sentido, la obtención de los terrenos necesarios para ampliar y ejecutar la ampliación del tramo comprendido entre el Polígono Mas de Tous y la urbanización Maravisa (RV-29), está adscrito al sector de Suelo Urbanizable R-22, el cual forma parte del área de reparto número 5. Por otra parte, la obtención de los terrenos y la ejecución de los tramos comprendidos entre la urbanización anteriormente referida y las áreas urbanas de La Sima y La Conarda (RV-28 y RV-30), están adscritas al sector de Suelo Urbanizable R-20 el cual forma parte, igualmente, del área de reparto número 5.

No obstante, el tramo de la carretera que discurre entre el elemento identificado como RV-29 y la rotonda en la que intersectan las calles Roma y Viena está clasificado como suelo urbano. En este tramo el Plan General vigente incrementa ligeramente la superficie dotacional viaria para mejorar el encuentro de la trama viaria urbana industrial con la carretera de La Sima-La Conarda. En este sentido, la superficie dotacional viaria en este punto es ligeramente superior a la que se obtuvo y se urbanizó como consecuencia del desarrollo del Sector Industrial II-2.

El Camino de La Sima-La Conarda está clasificado, por tanto, como Suelo Urbanizable en la mayor parte de su trazado y como Suelo Urbano en un tramo de longitud aproximada 120 m.

Una vez concluida la obtención de los terrenos de la fase I, el Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona ha redactado el presente proyecto de ocupación directa para obtener los terrenos de la fase II, es decir, del tramo comprendido entre el Polígono Mas de Tous y la urbanización Maravisa (RV-29), que está adscrito al sector de Suelo Urbanizable R-22, el cual forma parte del área de reparto número 5.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO Nº 5 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-22		
SUPERFICIES		
SECTOR		179.945,11 m2
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 29	9.439,95 m2
	1.090,62 m2 de "ED - 48"	1.090,62 m2
U S O S		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, Industriales, No Urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia como, cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,22 m2th/m2

Y los terrenos que forman parte de la rotonda situada en la intersección de las calles Roma y Real, se integran en el viario estructural RV-30 que está adscrito al sector de Suelo Urbanizable R-20, el cual también forma parte del área de reparto número 5.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO Nº 5 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-20		
SUPERFICIES		
SECTOR		257.354,28 m2
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 28	7.375,92 m2
	RV - 30	8.534,82 m2
U S O S		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, Industriales, No Urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia como, cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,22 m2th/m2

En este marco se redacta el presente proyecto de ocupación directa.

2. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente proyecto es, por tanto, obtener los terrenos calificados como red viaria por el Plan General vigente necesarios para ampliar la sección viaria de la fase II de la carretera de La Sima-La Conarda.

Para ello, se determinarán e identificarán los propietarios y demás titulares afectados por la ocupación directa, se les reconocerá el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y se identificará la unidad de ejecución en la que éste será integrado. Asimismo, se describirán los bienes y derechos que resulta necesario ocupar para disponer de los terrenos calificados como red viaria, mencionados en el apartado introductorio del presente documento.

3. IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Como se ha dicho en el apartado introductorio del presente documento, el Plan General de La Pobla de Vallbona fue aprobado por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Territorio (denominación de la época) en sesión celebrada en 2 de julio de 2004. Las Normas de Ordenación Estructural fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia en fecha 28 de abril de 2006, mientras que las normas de ordenación pormenorizada fueron publicadas en el referido Boletín Oficial el 31 de julio del mismo año.

El primer expediente de modificaciones puntuales del plan, elaborado en febrero de 2008, fue publicado en el Boletín Oficial de Provincia nº56 de fecha 6 de marzo de 2008, entrando en vigor el 21 de marzo del mismo año.

El segundo expediente de modificaciones puntuales del plan, elaborado en junio de 2009, fue publicado en el Boletín Oficial de Provincia nº175 de fecha 25 de marzo de 2009, entrando en vigor el 12 de agosto del mismo año.

El tercer expediente de modificaciones puntuales del plan, elaborado en noviembre de 2012, fue publicado en el Boletín Oficial de Provincia nº165 de fecha 13 de julio de 2013, entrando en vigor el 1 de agosto del mismo año.

El cuarto expediente de modificación puntual del plan fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2019 y publicado en el BOP nº 90, de 13 de mayo de 2019.

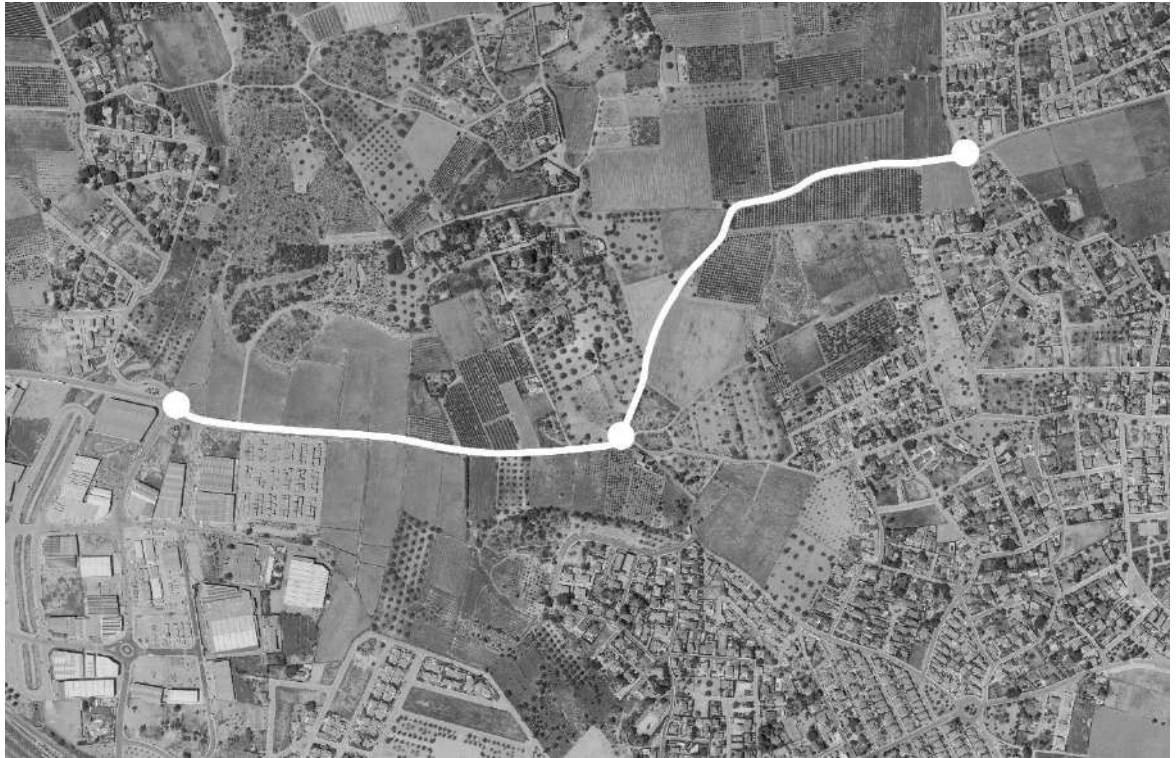
Actualmente, se está tramitando el quinto expediente de modificaciones del Plan General, cuyas determinaciones no afectan a los terrenos objeto de ocupación directa.

4. CARACTERIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE OCUPACIÓN

Los terrenos objeto del presente expediente de ocupación directa se sitúan al NE del área urbana principal, a ambos lados de la carretera de La Sima-La Conarda, en el tramo comprendido entre el Polígono Mas de Tous y la rotonda situada en la intersección de las calles Roma y Real.

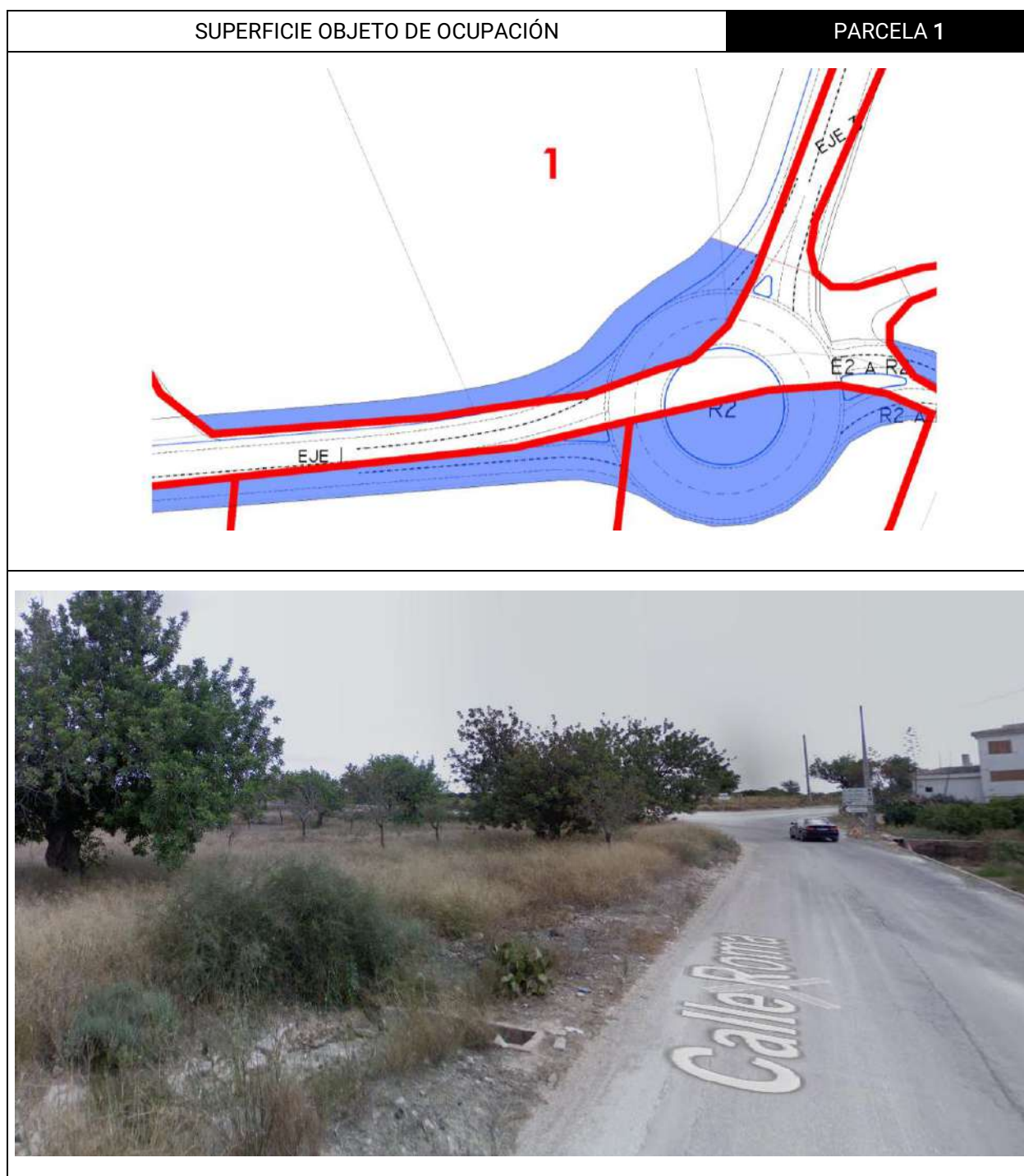


TRAZADO ACTUAL DE LA CARRETERA. FASE II



MEJORA DEL TRAZADO DE LA CARRETERA. FASE II





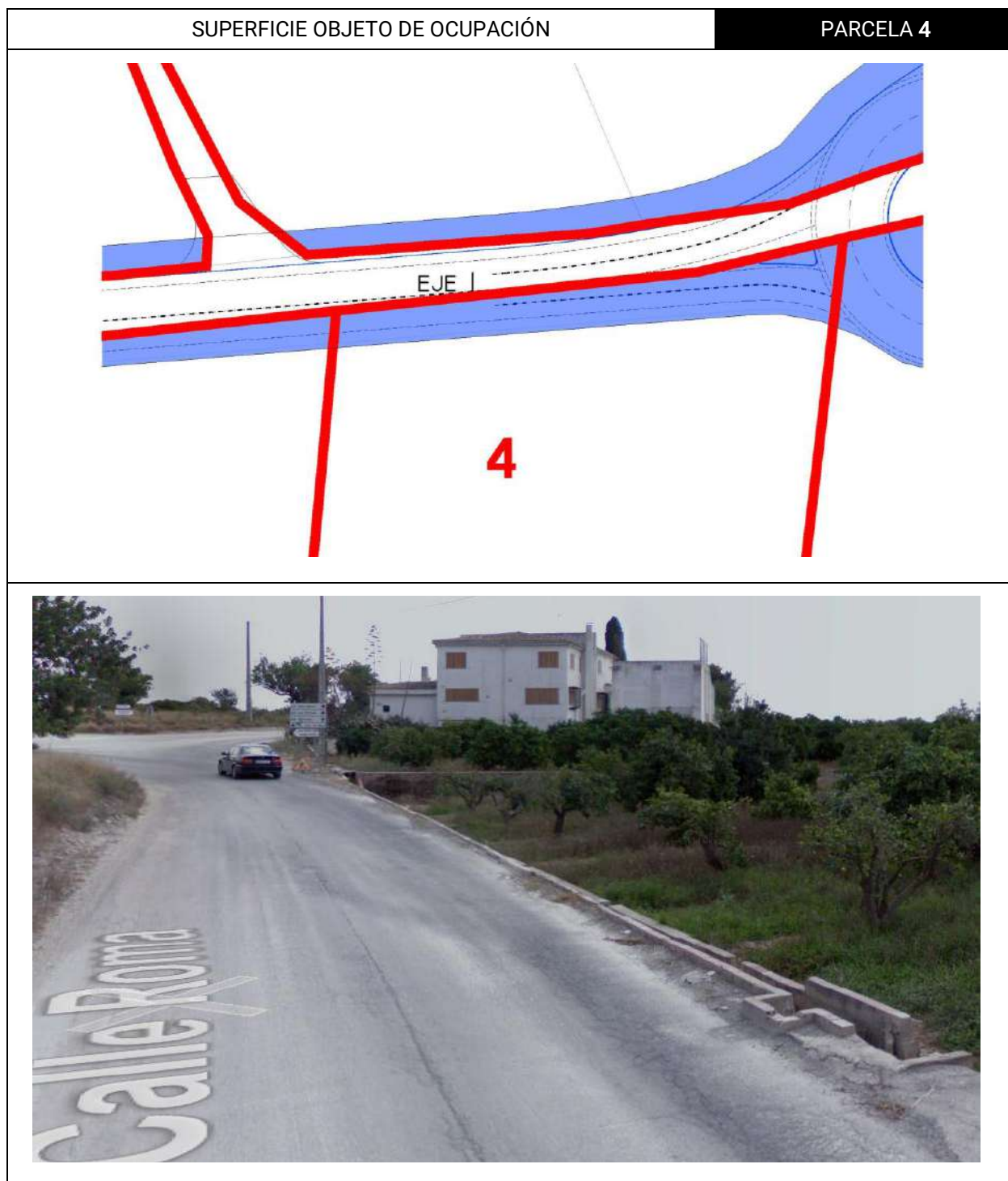
REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000290000GY
SUPERFICIE	13.898 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	418,83 m²



REFERENCIA CATASTRAL	46204A009000220000GE
SUPERFICIE	1.451 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	49,18 m²



REFERENCIA CATASTRAL	46204A010002630000GS
SUPERFICIE	8.922 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	479,39 m²

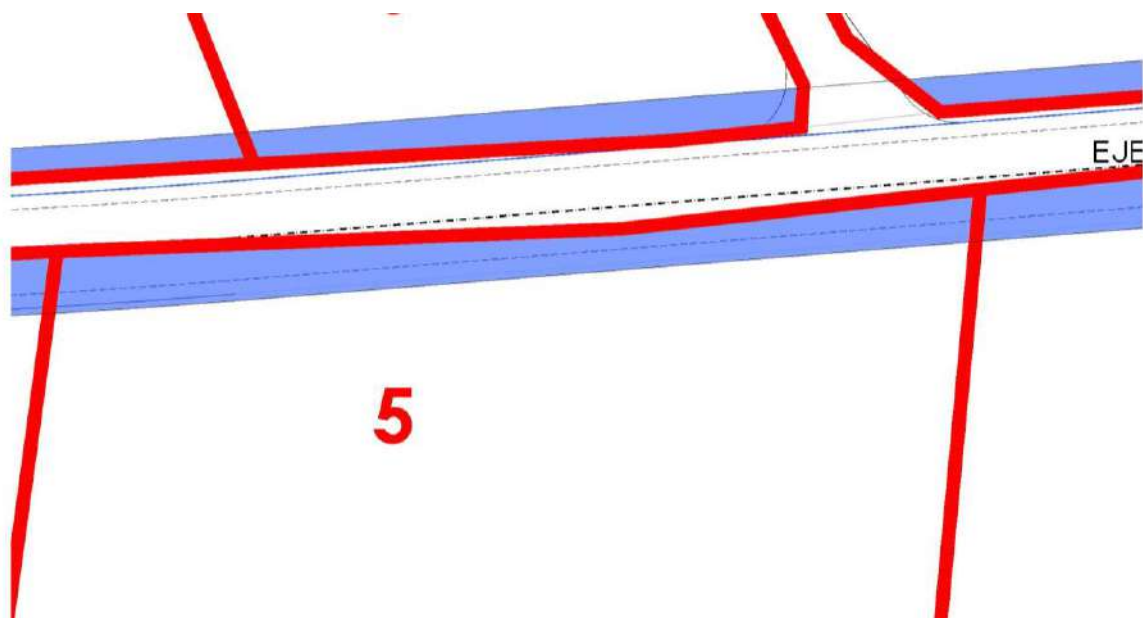


REFERENCIA CATASTRAL	46204A010000140000GB
SUPERFICIE	5.842 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	263,45 m²

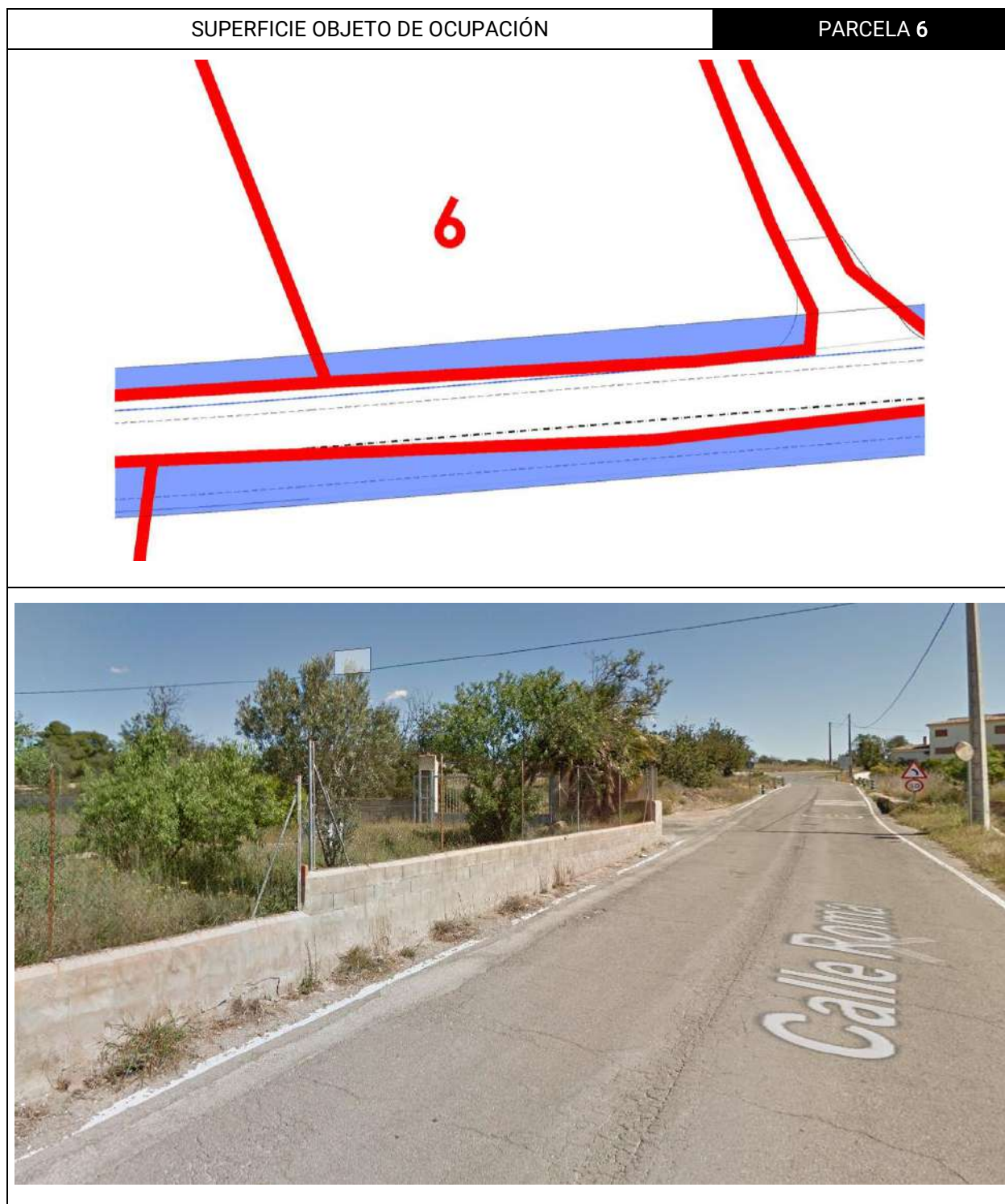


SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN

PARCELA 5



REFERENCIA CATASTRAL	46204A010002050000GB
SUPERFICIE	6.348 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	265,28 m²

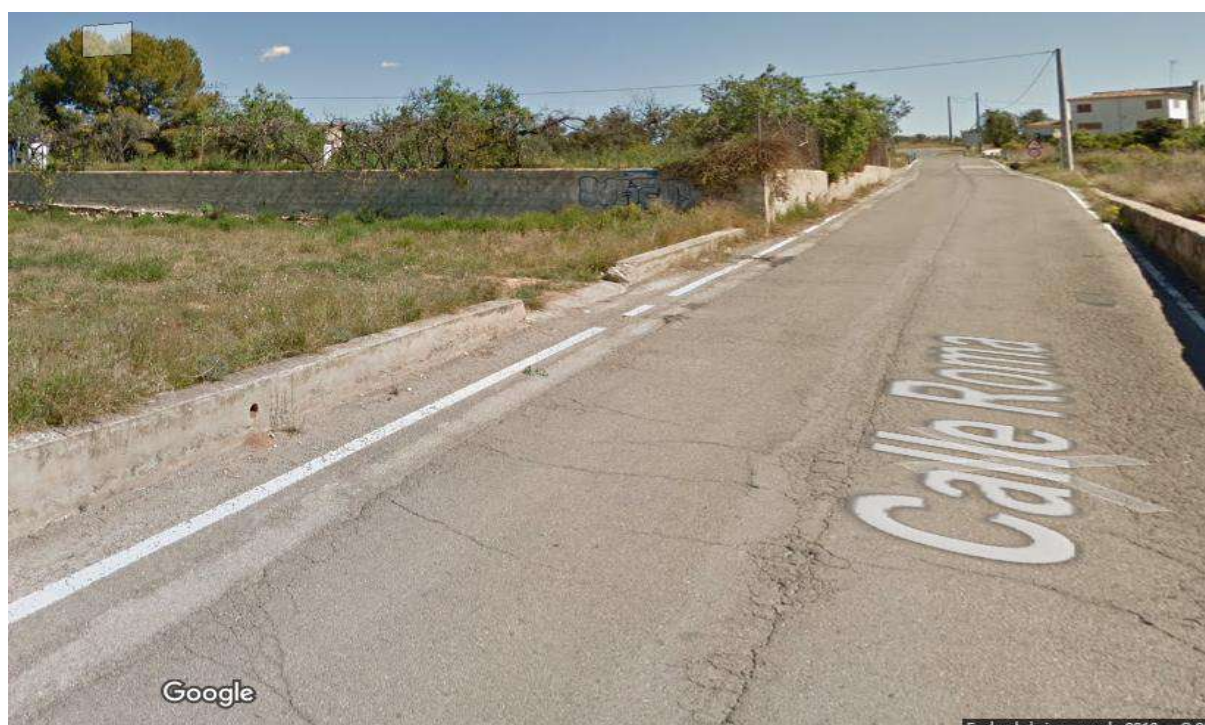
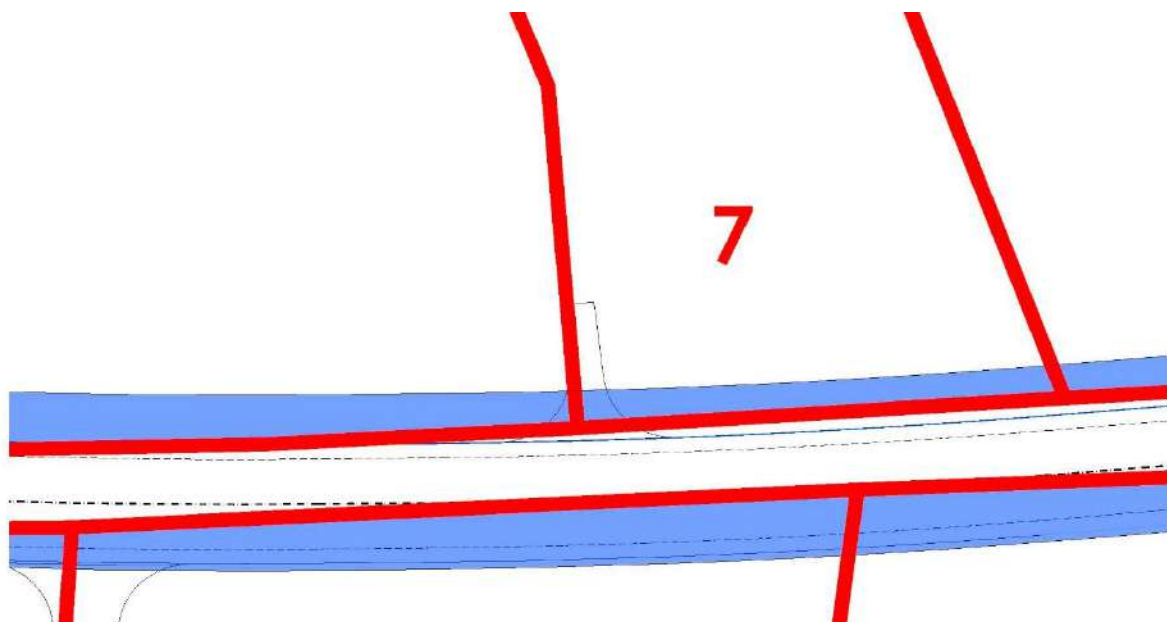


REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000300000GA
SUPERFICIE	3.712 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	121,20 m²



SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN

PARCELA 7

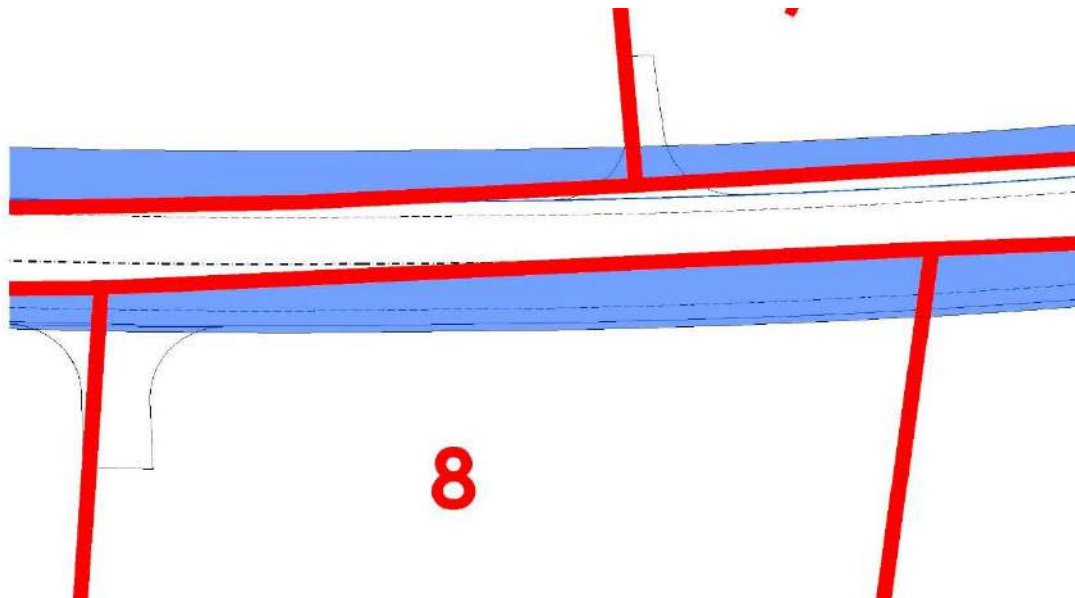


REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000310000GB
SUPERFICIE	3.059 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	83,10 m²



SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN

PARCELA 8



REFERENCIA CATASTRAL	46204A010000110000GH
SUPERFICIE	5.307 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	235,21 m²

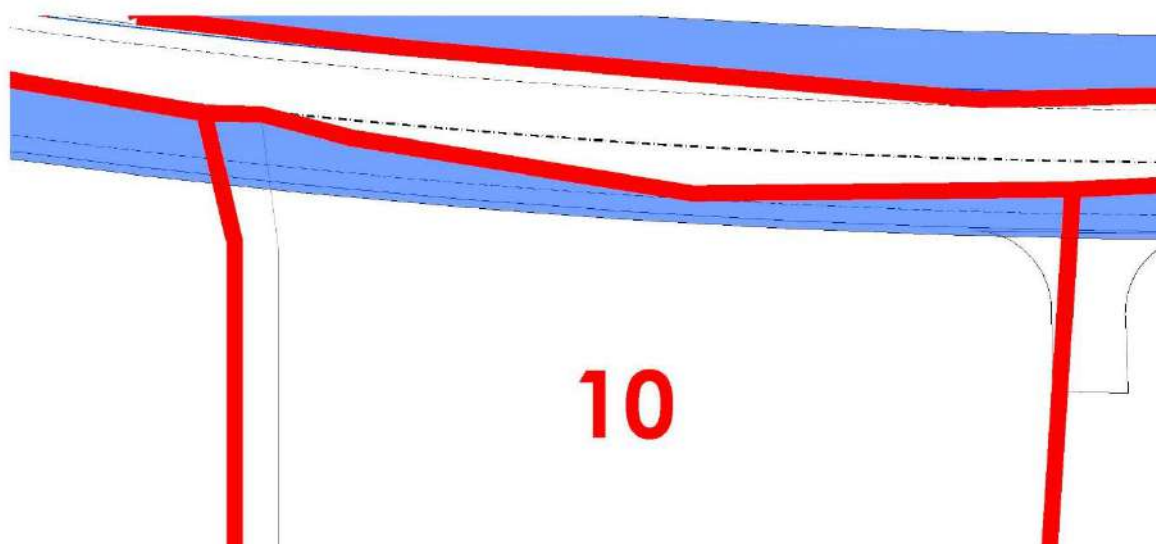


REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000320000GY
SUPERFICIE	16.826 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	322,40 m²

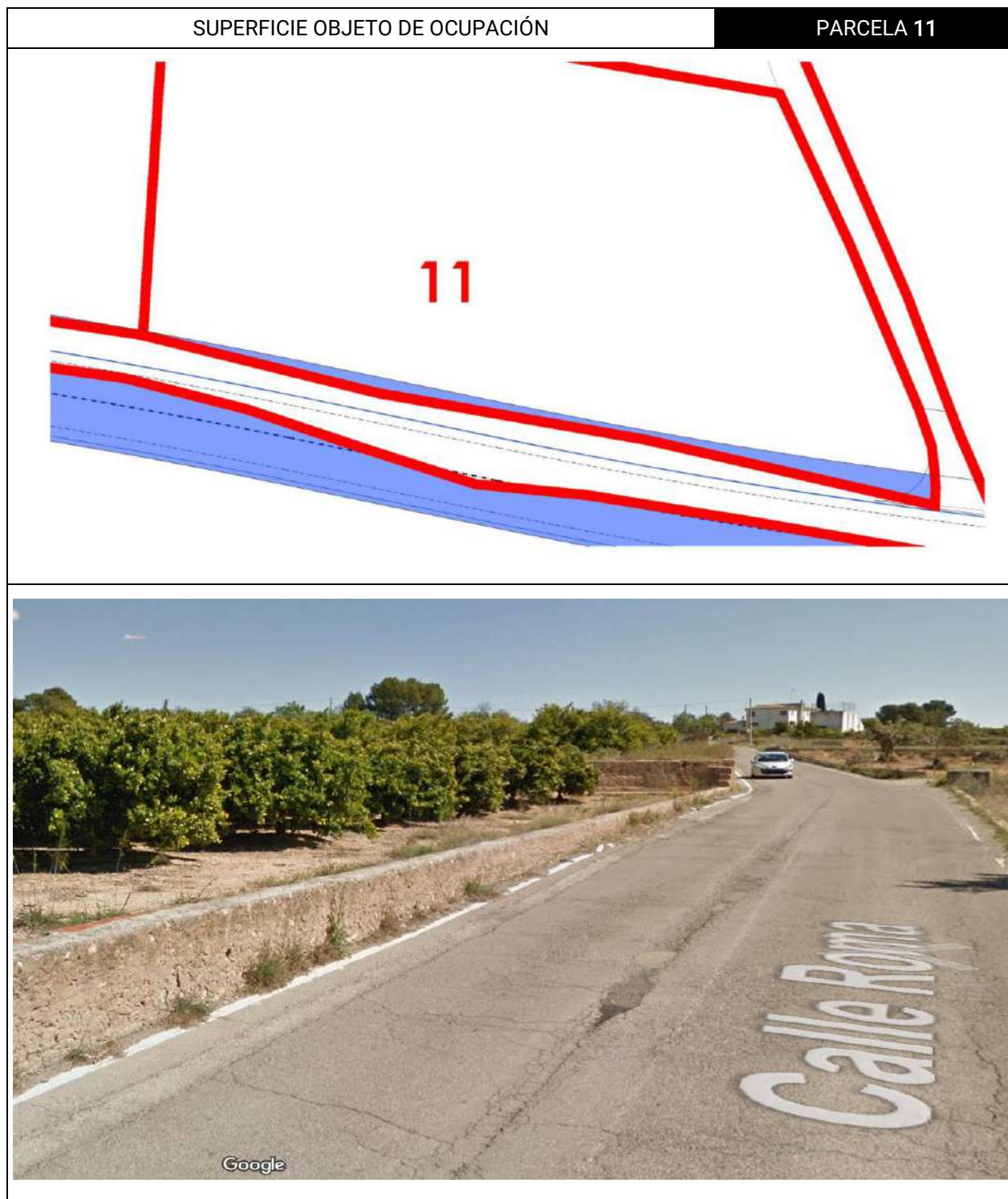


SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN

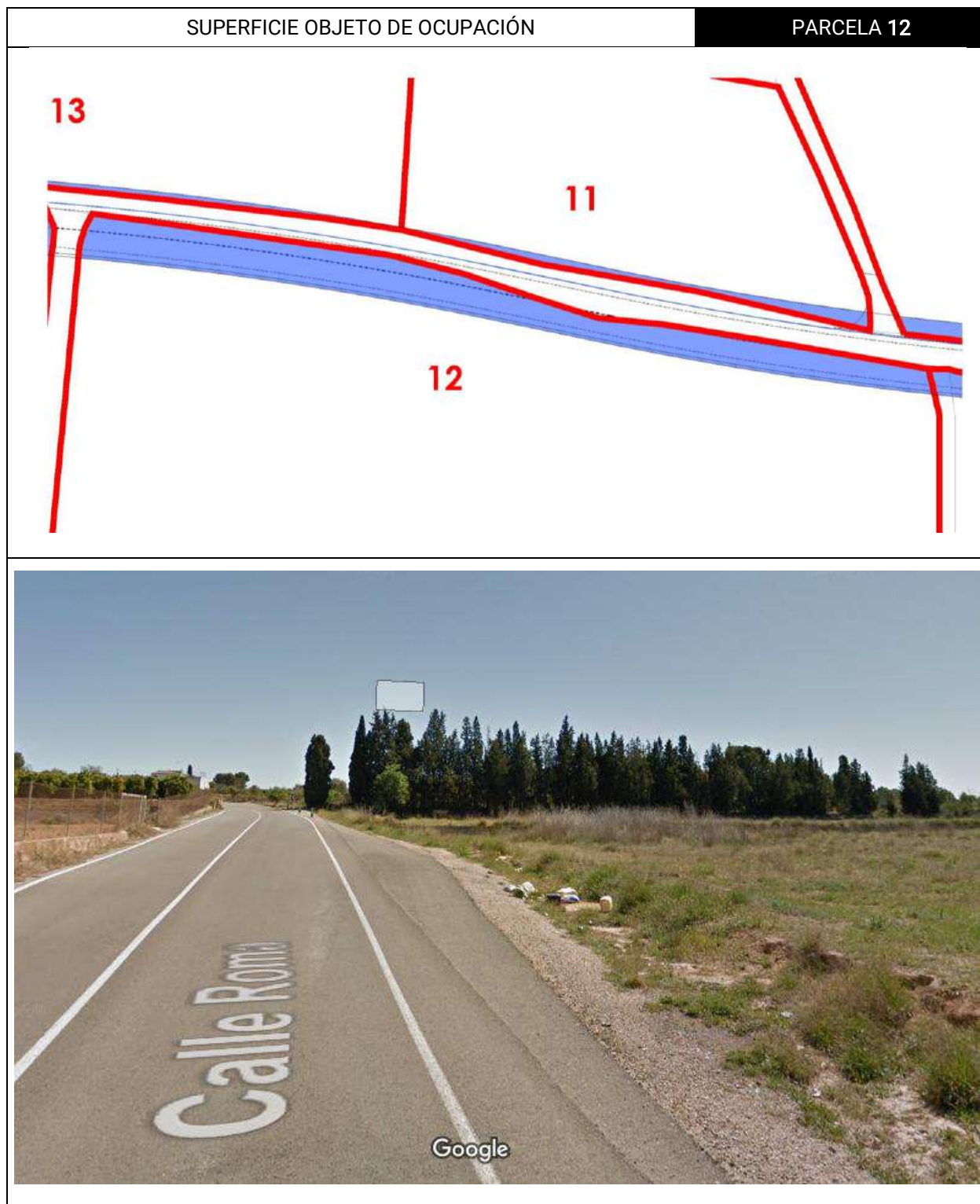
PARCELA 10



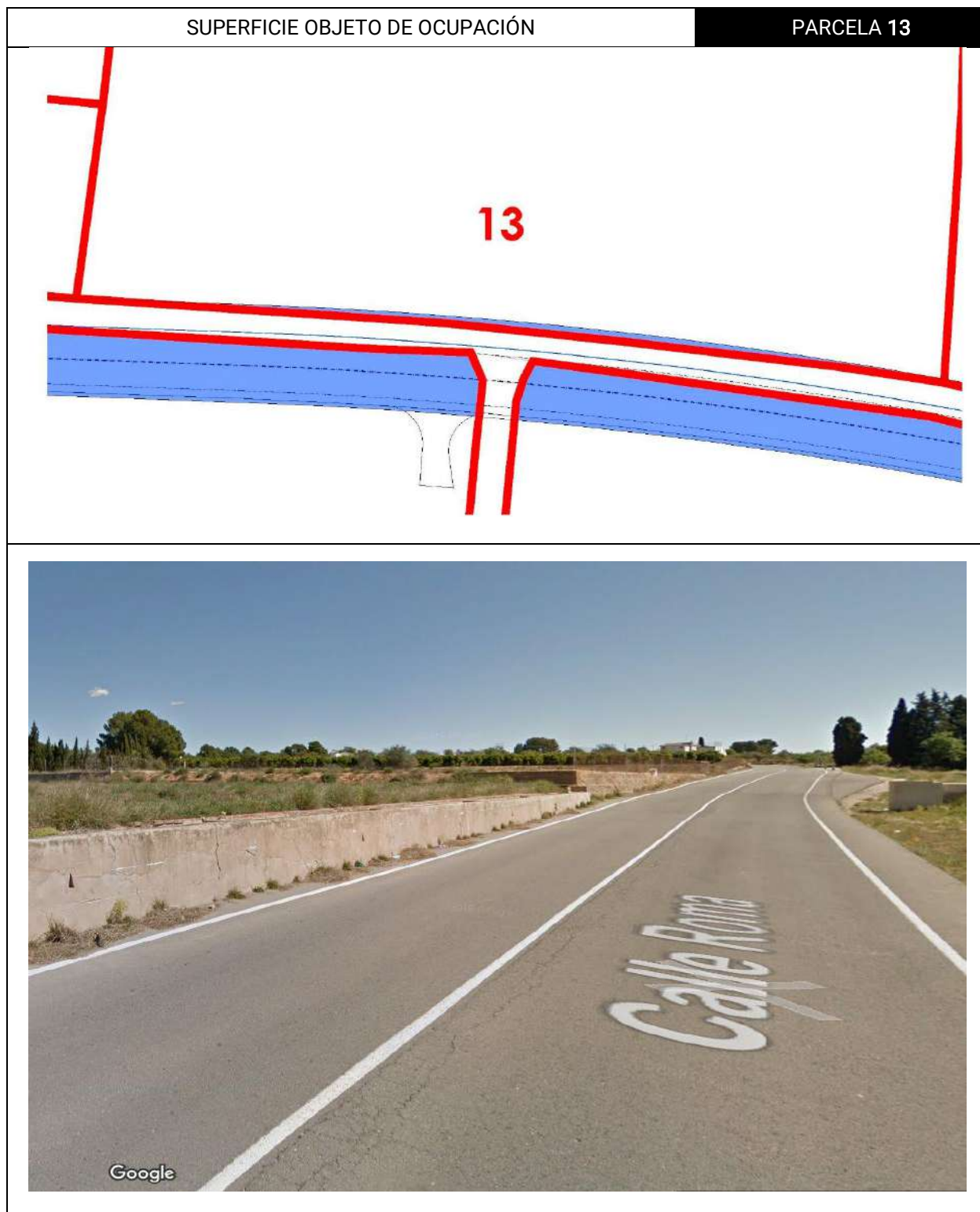
REFERENCIA CATASTRAL	46204A010000100000GU
SUPERFICIE	5.769 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	157,16 m ²



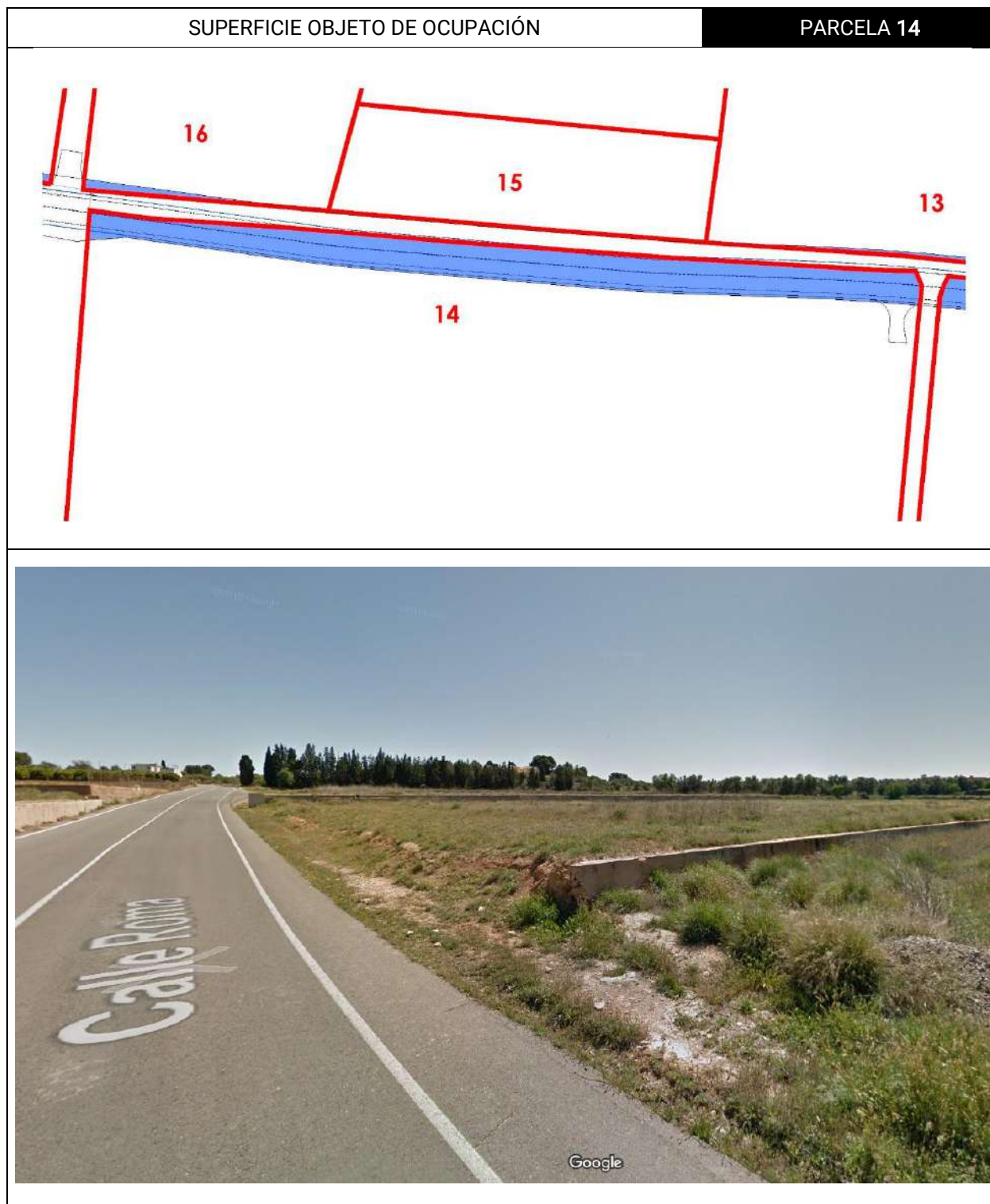
REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000350000GP
SUPERFICIE	2.760 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	118,06 m²



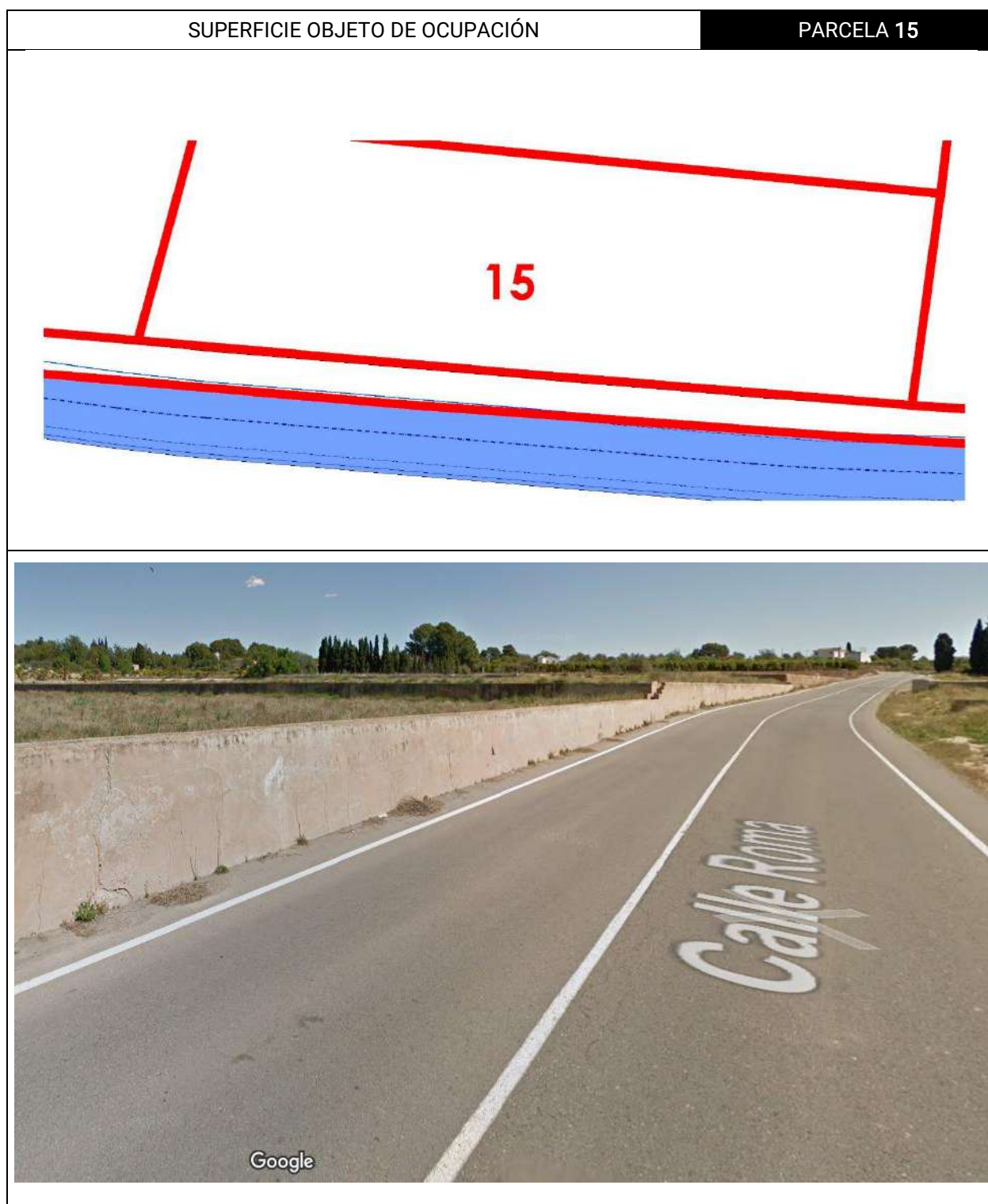
REFERENCIA CATASTRAL	46204A010002010000GU
SUPERFICIE	18.763 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	906,28 m²



REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000360000GL
SUPERFICIE	20.784 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	95,77 m²

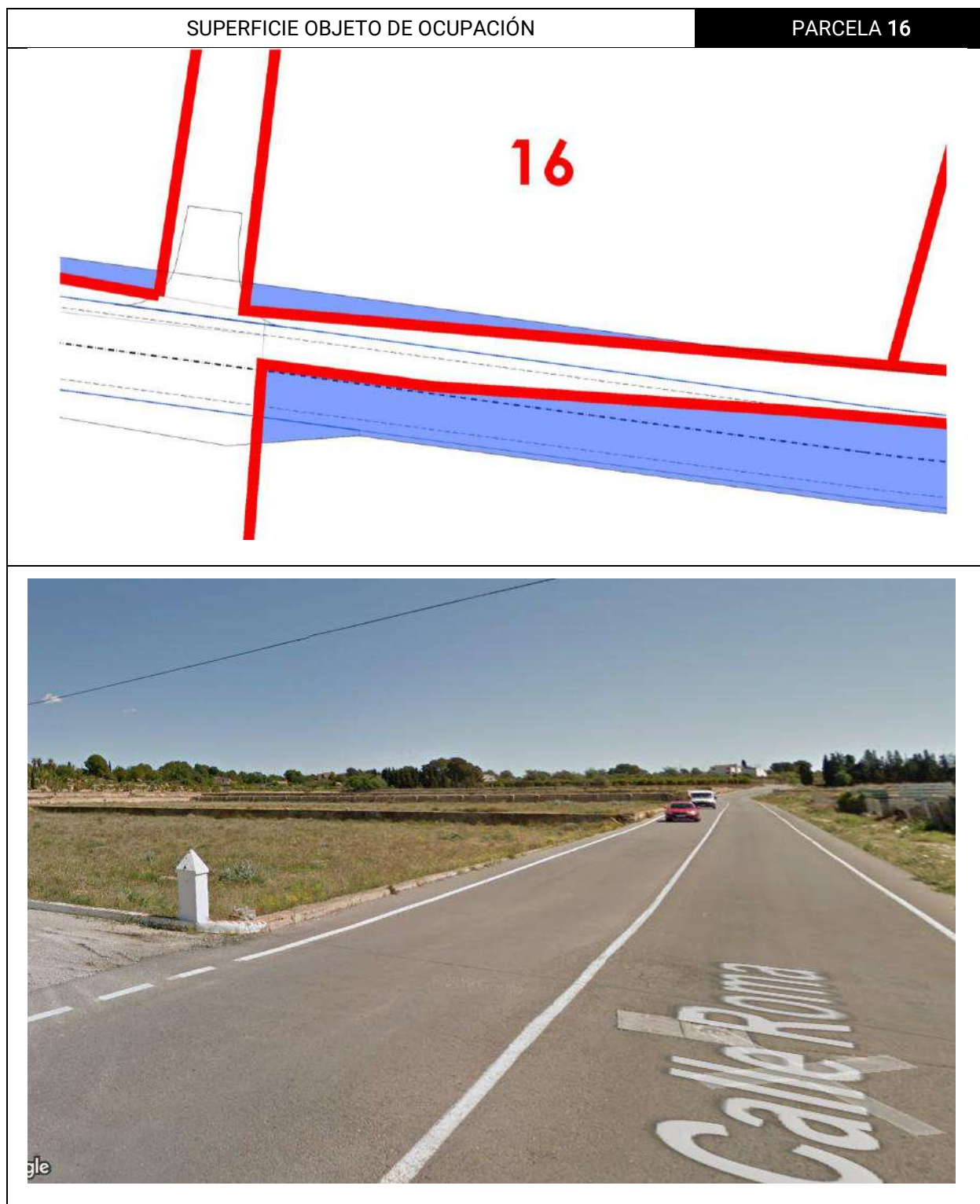


REFERENCIA CATASTRAL	46204A010000050000GS
SUPERFICIE	37.551 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	1.606,87 m²



REFERENCIA CATASTRAL	46204A037001670000GF
SUPERFICIE	2.371 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	0 m² (*)

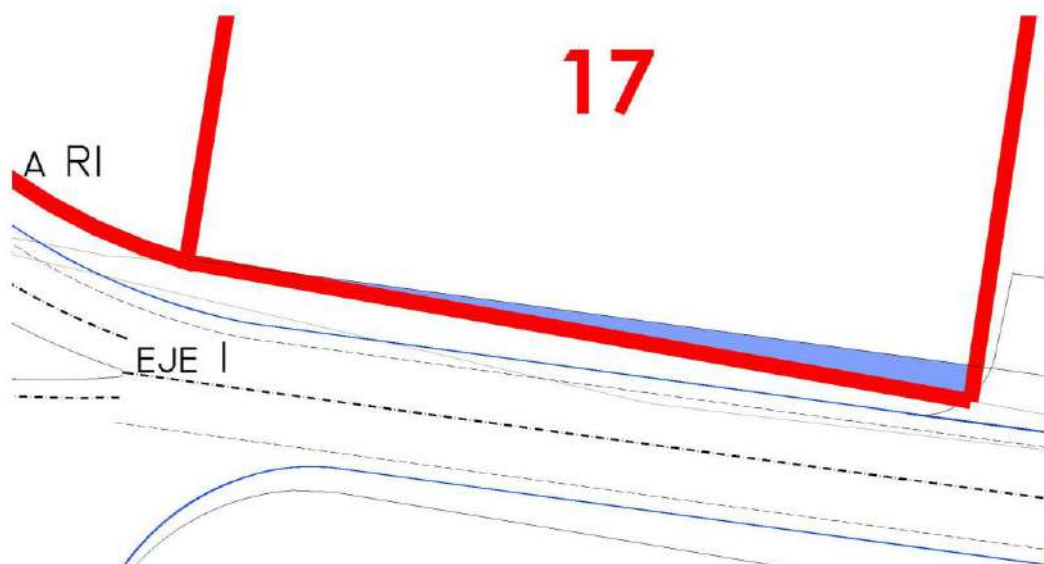
(*) En principio se considera que no resultará afectada



REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000380000GF
SUPERFICIE	6.441 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	68,62 m²

SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN

PARCELA 17

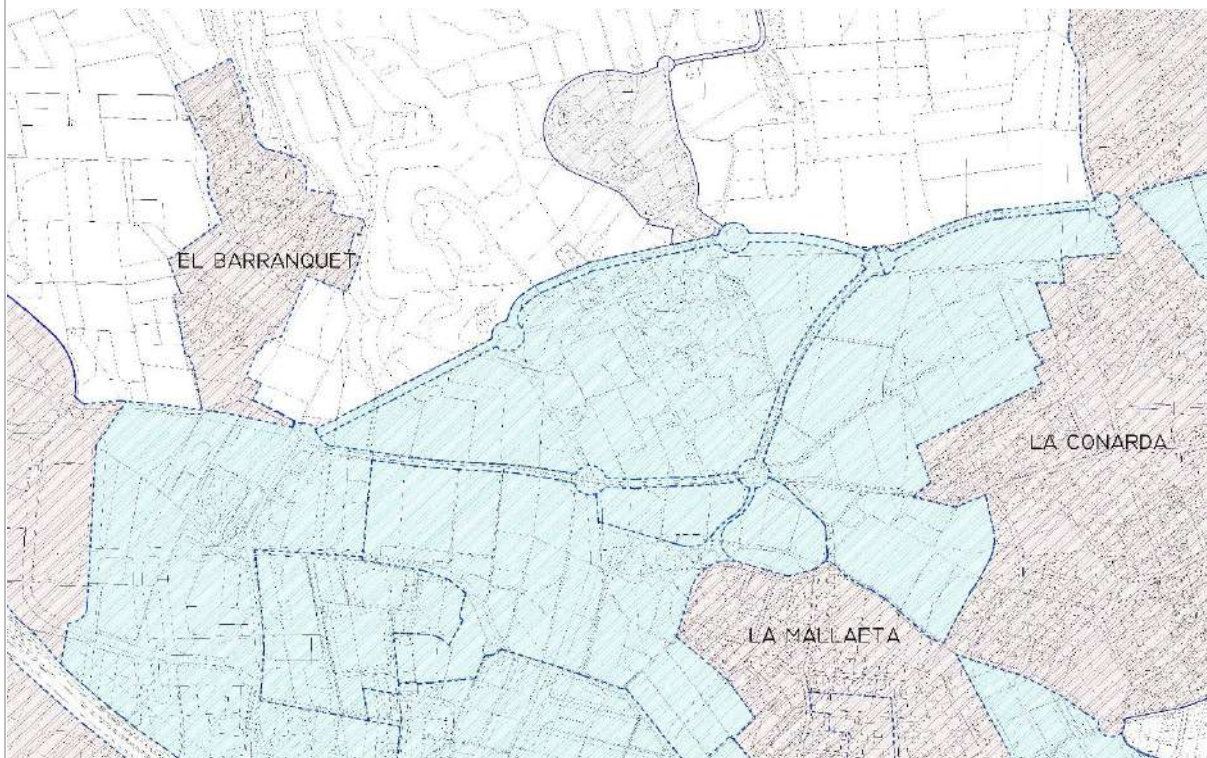


REFERENCIA CATASTRAL	46204A037001690000GO
SUPERFICIE	6.384 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	65,20 m²



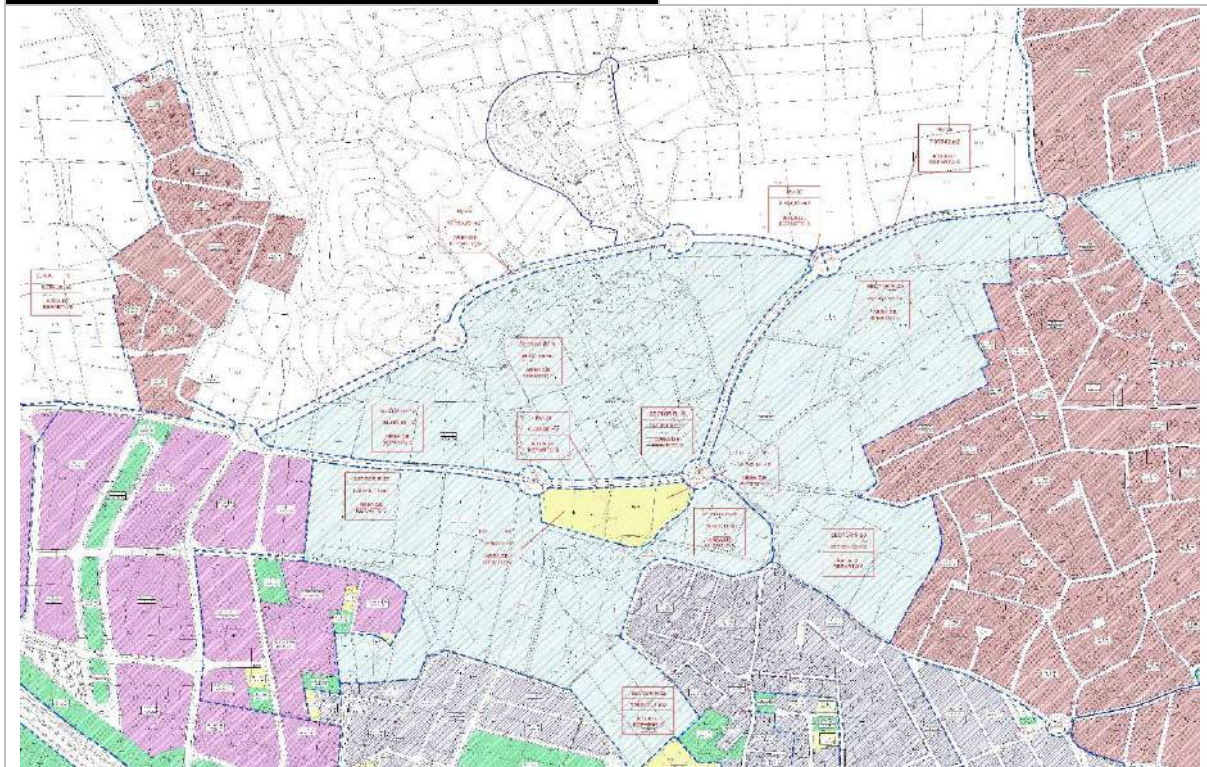
CLASIFICACIÓN

SUELO URBANIZABLE



CALIFICACIÓN

RED VIARIA





PARCELA	1
REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000290000GY
SUPERFICIE	13.898 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	418,83 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A037000290000GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 37 Parcela 29 BARRANQUET. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 22.499,66 €
Valor catastral suelo: 22.499,66 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROXH MARTI CONSTANCIA	73745877B	67,60% de propiedad	CL DEL PARQUE 7 Es:1 Pl:01 Pl:03 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]
ESTEBAN ROXH MANUEL	44868156J	10,83% de propiedad	CL BELICE 2 Es:1 Pl:00 Pl:38 LA NUCIA 03630 LA NUCIA [ALICANTE]
ESTEBAN ROXH EMILIO	46905798T	10,83% de propiedad	CL CURA VICARIO CAMARENA 18 Es:A Pl:02 Pl:11 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Continúa en páginas siguientes

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	G- Algarrobo seco	03	5.458	b	G- Algarrobo seco	03	4.682
c	G- Algarrobo seco	03	3.722				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 13.898 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado con CSV y sellado a Dirección General del Catastro
CSV: H0V7JXNP2Z9K7VG (verifique en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/03/2021





PARCELA	3
REFERENCIA CATASTRAL	46204A010002630000GS
SUPERFICIE	8.922 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	479,39 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A010002630000GS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 263 LA MALLAETA. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 14.353,81 €
Valor catastral suelo: 14.353,81 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SOLEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PRECEDENTES DE LA REESTRUCTURAC	A96802168	100,00% de propiedad	CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	G- Algarrobo seco	03	8.844				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 8.922 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: H1CFK6CAVAP75B (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 02/03/2021





PARCELA	4
REFERENCIA CATASTRAL	46204A010000140000GB
SUPERFICIE	5.842 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	263,45 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A010000140000GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 14 LA MALLAETA. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 8.856,71 €
Valor catastral suelo: 8.856,71 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROIG GINER RAMON ALFONSO	28167148W	25,00% de propiedad	AV CONSTITUCION DE LA 127 Es D Pt:04 Pt:04 48003 VALENCIA [VALENCIA]
ROIG GINER MARIA JOSEFA	22068191N	25,00% de propiedad	CL SAN LUIS 3 PL EJ 48117 BETERA [VALENCIA]
ROIG GINER MILAGRO CARMEN	22880123F	25,00% de propiedad	PZ TETUAN 16 Es: 1 Pt:03 Pt:09 48003 VALENCIA [VALENCIA]

Continúa en páginas siguientes

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	G. Algarrobo seco	03	5.457				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.482 m²



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: RZEGZCDR3K2SEZ (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/03/2021



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021



PARCELA	5
REFERENCIA CATASTRAL	46204A010002050000GB
SUPERFICIE	6.348 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	265,28 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A010002050000GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 205 LA MALLAETA. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 10.302,81 €
Valor catastral suelo: 10.302,81 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROIG GINER RAMON ALFONSO	28167149W	25,00% de propiedad	AV CONSTITUCION DE LA 127 Es D Pl 04 Pl 04 48003 YALENCIA [VALENCIA]
ROIG GINER MARIA JOSEFA	22888191N	25,00% de propiedad	CL SAN LUIS 3 PL EJ 48117 BETERA [VALENCIA]
ROIG GINER MILAGRO CARMEN	22880123F	25,00% de propiedad	PZ TETUAN 16 Es 1 Pl 03 Pl 09 48003 YALENCIA [VALENCIA]

Continúa en páginas siguientes

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	G- Algarrobo seco	03	6.221	b	G- Algarrobo seco	03	127

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.348 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 9CCCV2R4XW9V4RK (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 02/03/2021





PARCELA	6
REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000300000GA
SUPERFICIE	3.712 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	121,20 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A037000300000GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 37 Parcela 30 BARRANQUET. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 81 m²

Año construcción: 1980

Valor catastral [2021]: 23.885,09 €

Valor catastral suelo: 7.300,34 €

Valor catastral construcción: 16.584,75 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROIG GINER RAMON ALFONSO	28167148W	100,00% de propiedad	AV CONSTITUCION DE LA 127 Es:0 Pl:04 Pl:04 46003 VALENCIA [VALENCIA]

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
100001	YMENDA	81			

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	G- Algarrobo seco	03	1.531	b	G- Algarrobo seco	03	2.181

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.712 m²

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sellado por la Dirección General del Catastro
CSV: Z0B1SF02EPCPPDM (verifique en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/03/2021



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021



PARCELA	7
REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000310000GB
SUPERFICIE	3.059 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	83,10 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A037000310000GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 37 Parcela 31 BARRANQUET. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico
Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 4.964,76 €
Valor catastral suelo: 4.964,76 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CERVERA MARTI ABEL	18762197E	100,00% de propiedad	AV COLON 30 LA POBLA DE VALLBONA 46165 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	G- Algarobio seco	00	3.058				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.059 m²



Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: CTJW496FMK6V3965 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 02/03/2021



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: e/x/p

Fecha de emisión: 02/03/2021



PARCELA	8
REFERENCIA CATASTRAL	46204A010000110000GH
SUPERFICIE	5.307 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	235,21 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A010000110000GH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 11 LA MALLAETA, LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 8.613,26 €

Valor catastral suelo: 8.613,26 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
GUTIERREZ SIGLER MARIA DOLORES	20770396Q	20,00% de propiedad	CL ALMAZORA 37 Es: 01 Pl: 06 Pt: 11 46003 VALENCIA [VALENCIA]
GUTIERREZ SIGLER MARIA LUISA	20775627A	20,00% de propiedad	GV RAMON Y CAJAL 1 Pl: 17 46007 VALENCIA [VALENCIA]
GUTIERREZ SIGLER ANA MARIA	20779620V	20,00% de propiedad	PZ POETA LLORENTE 10 46138 M USEROS [VALENCIA]

Continúa en páginas siguientes

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	G. Algarobos secano	03	5.307				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.307 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: AAB7AV16SKACBSY (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 02/03/2021





PARCELA	9
REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000320000GY
SUPERFICIE	16.826 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	322,40 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A037000320000GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 37 Parcela 32 BARRANQUET. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 27.352,42 €
Valor catastral suelo: 27.352,42 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SABATER LERGA INES		100,00% de propiedad	CL OB CERVERA 12 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	G- Algarobos secano	03	16.853				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 16.826 m²



Documento firmado con CS.V y sellado de la Dirección General del Catastro CS.V 9000300XIPRUEGUY (Verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/03/2021



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021



PARCELA	10
REFERENCIA CATASTRAL	46204A010000100000GU
SUPERFICIE	5.769 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	157,16 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A010000100000GU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 10 LA MALLAETA. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 80 m²

Año construcción: 1980

Valor catastral [2021]: 19.668,30 €

Valor catastral suelo: 9.922,20 €

Valor catastral construcción: 9.746,10 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
FRANCH PERSONAT MANUEL	18063069N	100,00% de propiedad	CL HERRERO 18 Es 1 Pl 04 PE02 CASTELLON DE LA PLANA 12002 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLON]

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/0/0/1	VIVIENDA	26	1/0/0/1	DEPORTIVO	54

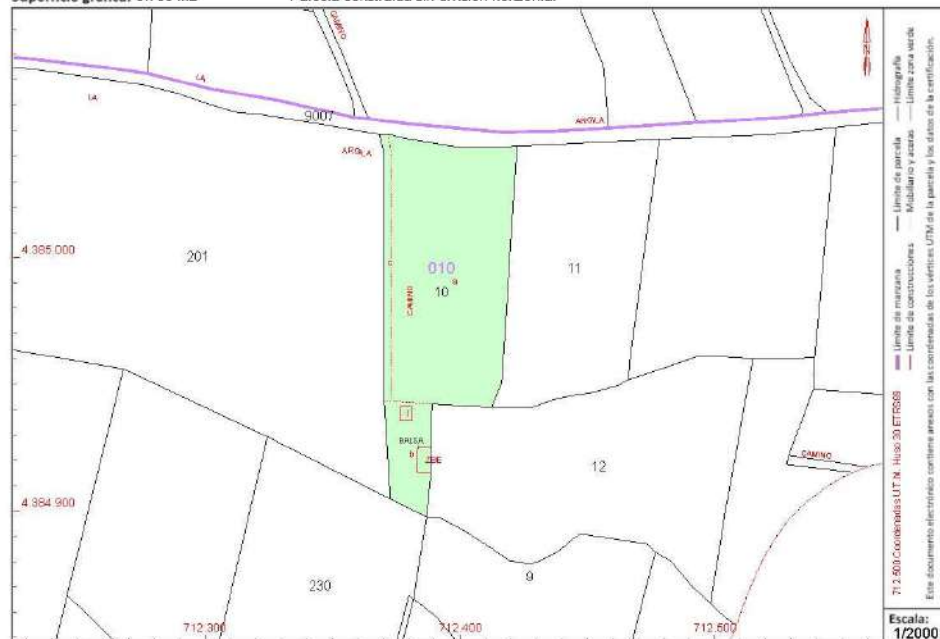
Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	G- Algarrobo seco	03	4.783	b	G- Algarrobo seco	03	834
c	G- Algarrobo seco	03	292				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.769 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: VJRDVPR45HDVEHW (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 02/03/2021





PARCELA	11
REFERENCIA CATASTRAL	46204A03700035000GP
SUPERFICIE	2.760 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	118,06 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A03700035000GP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 37 Parcela 35 BARRANQUET. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 4.479,48 €
Valor catastral suelo: 4.479,48 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
NAVARRO LLAVATA TRINIDAD	73734820V	100,00% de usufructo	CL OB CERVERA 8 FI 00 Pt 01 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]
CERVERA NAVARRO FEDERICO PASQUAL	22840821N	100,00% de nuda prop.	AV COLON 46 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	G- Algarobio seco	00	2.760				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.760 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado por CS.V. y sellado por la Dirección General del Catastro
CS.V. R29M7H19DCH21S (verifique en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 02/03/2021





PARCELA	12
REFERENCIA CATASTRAL	46204A010002010000GU
SUPERFICIE	18.763 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	906,28 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A010002010000GU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 10 Parcela 201 LA MALLAETA. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 30.452,35 €

Valor catastral suelo: 30.452,35 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46099786	100,00% de propiedad	CL COLON 18 PL 08 Pt C 46004 VALENCIA [VALENCIA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	G- Algarrobo seco	03	18.763				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 18.763 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: RQTKGNSSA44KX60 (verificable en <https://www.sercastatm.gob.es>) | Fecha de firma: 02/03/2021





PARCELA	13
REFERENCIA CATASTRAL	46204A037000360000GL
SUPERFICIE	20.784 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	95,77 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A037000360000GL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 37 Parcela 36 BARRANQUET. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 33.732,44 €

Valor catastral suelo: 33.732,44 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

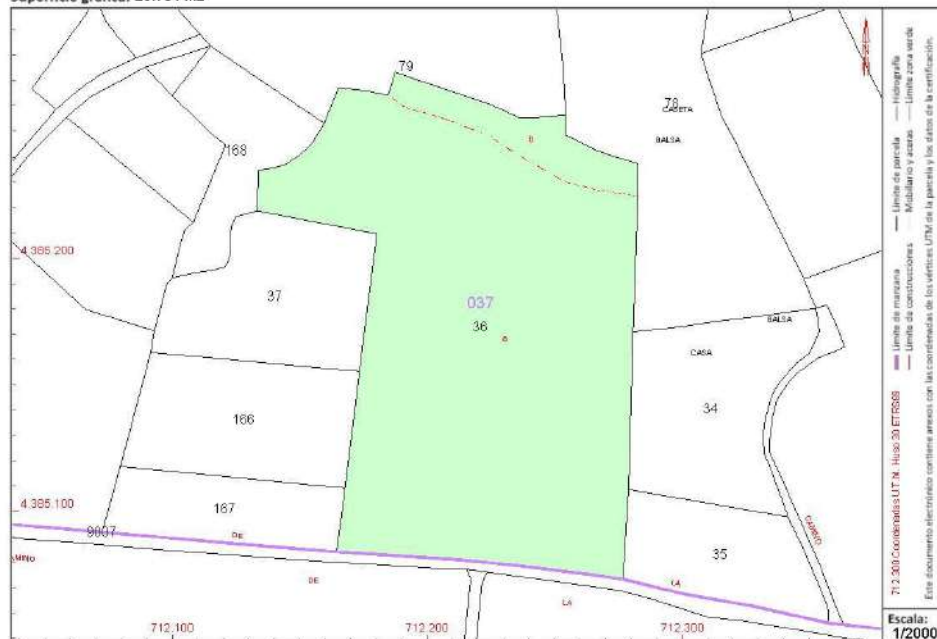
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Deracho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46098706	100,00% de propiedad	CL COLON 18 P: 06 P: C 49004 VALENCIA [VALENCIA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	G- Algarrobo seco	03	19.338	b	G- Algarrobo seco	03	1.445

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 20.784 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: RRQJUN68BXT0GRAN | Verificar en <https://www.sedecatastro.gob.es/> | Fecha de firma: 02/03/2021





PARCELA	14
REFERENCIA CATASTRAL	46204A010000050000GS
SUPERFICIE	37.551 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	1.606,87 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A010000050000GS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PL POLIGONO N-10| 9 Poligono 10 Parcela 5. 002300600YJ18E - LA MALLAETA - 46185 LA POBLA DE VALLBONA (VALENCIA)

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 38 m²

Año construcción: 1972

Valor catastral [2021]: 63.182,84 €

Valor catastral suelo: 61.256,24 €

Valor catastral construcción: 1.926,60 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46098705	100,00% de propiedad	CL COLON 18 Pt:G 46004 VALENCIA (VALENCIA)

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/0/01	ALMACEN	38			

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	G- Algarrobo seco	03	37.065	b	G- Algarrobo seco	03	430

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 37.551 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA (VALENCIA)

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado con CSV y sellado por la Dirección General del Catastro
CSV: CEE08P1R0395W1F (verificable en https://www.sercatastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/03/2021





PARCELA	15
REFERENCIA CATASTRAL	46204A037001670000GF
SUPERFICIE	2.371 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	0 m ²



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A037001670000GF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 37 Parcela 167 BARRANQUET. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]:	3.848,14 €
Valor catastral suelo:	3.848,14 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A48089706	100,00% de propiedad	CL CLOLN 18 Pl.06 Pl.C 48004 VALENCIA [VALENCIA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	G- Algarobo seco	03	2.371				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.371 m²



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: YK6ZT6JVGXA03W6 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 02/03/2021



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Finalidad: exp

Fecha de emisión: 02/03/2021



PARCELA	17
REFERENCIA CATASTRAL	46204A037001690000GO
SUPERFICIE	6.384 m ²
SUPERFICIE OBJETO DE OCUPACIÓN	65,20 m ²



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46204A037001690000GO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 37 Parcela 169 BARRANQUET. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2021]: 9.076,58 €

Valor catastral suelo: 9.076,58 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46098706	100,00% de propiedad	CL COLON 18 Pl.06 Pl.0 48004 VALENCIA [VALENCIA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
b	G- Algarobo seco	03	3.848	c	NR Agrios regadío	03	2.536

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.384 m²



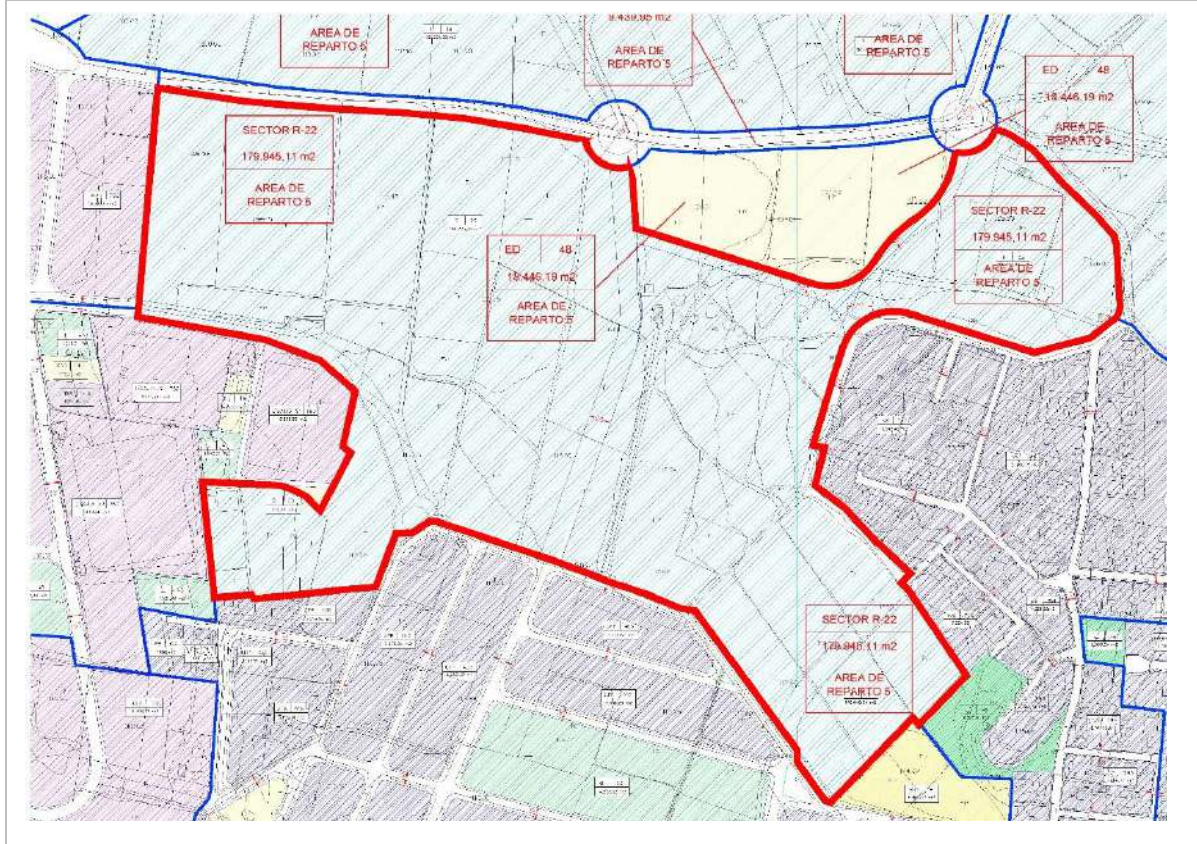
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]
Finalidad: o/p
Fecha de emisión: 02/03/2021

Documento firmado con CSV y sellado por la Dirección General del Catastro
CSV: HOVPGUTXARRDNZ (verifique en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 02/03/2021





IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. SECTOR R-22





FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR R-20

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO Nº 5
(Documento con eficacia normativa)

SECTOR R-20

SUPERFICIES

SECTOR		257.354,28 m2
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 28	7.375,92 m2
	RV - 30	8.534,82 m2

U S O S

USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, Industriales, No Urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia como, cementerio, vertedero u otros.

APROVECHAMIENTO TIPO

0,22 m2th/m2

OTROS PARÁMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA TOTAL	Objetiva, ó real	65.291,12 m2t
	Homogeneizada	60.501,35 m2th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MÁXIMA DEL USO RESIDENCIAL		62.026,56 m2t
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		475 viviendas
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION		DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA
ANCHO MÍNIMO DEL VIARIO INTERIOR		10,00 m.

SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL.

- La programación de este sector podrá ser autónoma siempre que se aseguren, la urbanización previa o simultánea de la secuencia de elementos de la Red Estructural Viaria, RV-27, RV-28, RV-29 y RV-30 precisa para proporcionar acceso desde la Autovía de Ademuz, y la ejecución de la secuencia de elementos de la Red Estructural de Evacuación de Aguas, Camí de L'Argila Est, Camí de L'Argila Oest, precisa para verter en la red ya existente en el Polígono Industrial I -2.
- La ejecución del Planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada

CONDICIONES DE INCORPORACIÓN DE CADA TRAMO DE URBANIZACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO, Ó A URBANIZAR EN EL FUTURO

- La Acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones:
 - a) La gestión del suelo y puesta en servicio de la secuencia de elementos de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV-28" y "RV-30".
 - b) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la Estación Depuradora de Aguas residuales "Camp de Turia".
 - c) La conexión con el sistema de abastecimiento de aguas de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR R-22

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE VALLBONA

NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL . PLAN GENERAL, TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE DE 2.004

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO Nº 5 (Documento con eficacia normativa)		
SECTOR R-22		
SUPERFICIES		
SECTOR		179.945,11 m2
TERRENOS EXTERIORES ADSCRITOS A LA GESTION	RV - 29	9.439,95 m2
	1.090,62 m2 de "ED - 48"	1.090,62 m2
U S O S		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN	
USOS INCOMPATIBLES	Viviendas en bloque, Industriales, No Urbanos, e infraestructuras y servicios urbanos no compatibles con la residencia como, cementerio, vertedero u otros.	
APROVECHAMIENTO TIPO		0,22 m2th/m2
OTROS PARÁMETROS DEL APROVECHAMIENTO Y LA ORDENACION PORMENORIZADA		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA TOTAL	Objetiva, ó real	44.986,28 m2t
	Homogeneizada	42.171,65 m2th
EDIFICABILIDAD OBJETIVA MÁXIMA DEL USO RESIDENCIAL	42.736,97 m2t	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	330 viviendas	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION	DOS (II) PLANTAS + ESPACIOS BAJO CUBIERTA	
ANCHO MÍNIMO DEL VIARIO INTERIOR	10,00 m.	
SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL.		
<ul style="list-style-type: none"> - La programación de este sector podrá ser autónoma siempre que se aseguren, la urbanización previa o simultánea de la secuencia de elementos de la Red Estructural Viaria, RV-27, RV-28, RV-29 y RV-30 precisa para proporcionar acceso desde la Autovía de Ademuz, y el enlace de la red local de alcantarillado con el Colector ya existente en el de Camí de La Conarda. - La ejecución del Planeamiento se llevará a cabo mediante una única Actuación Integrada 		
CONDICIONES DE INCORPORACIÓN DE CADA TRAMO DE URBANIZACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO, Ó A URBANIZAR EN EL FUTURO		
<ul style="list-style-type: none"> - La Acción de programación será única y comprenderá las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> a) La gestión del suelo y puesta en servicio del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas, Viario, "RV - 29" . b) La gestión de una superficie de 1.090,62 m2 del elemento de la Red Estructural de Dotaciones Públicas "ED-48" c) La conexión ó articulación adecuada, con el viario ya existente, ó proyectado, en el sector R-11, en el Sector S2 del Area SAUI/3, y en las Areas inmediatas clasificadas como suelo urbano, La Mallaeta. d) La conexión con el sistema de colectores de la Red Estructural que se determina en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General la ejecución de los tramos de éstas que no estén disponibles hasta asegurar que el vertido producido es conducido a la Estación Depuradora de Aguas residuales "Camp de Turia". 		

Anexo a NN. UU. OO. EE. Fichas de Planeamiento. 19

5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA OCUPACIÓN DIRECTA

Según consta en el padrón catastral del Ayuntamiento de La Poble de Vallbona, los terrenos afectados por el proyecto de ocupación directa pertenecen a los siguientes propietarios, sin perjuicio de solicitar los respectivos títulos y datos de inscripción registral:

PARCELA 1, referencia catastral 46204A037000290000GY , polígono 37, parcela 29

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROCH MARTI CONSTANCIA	73745877B	67,50% de propiedad	CL DEL PARQUE 7 Es:1 Pl:01 Pt:03 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]
ESTEBAN ROCH MANUEL	44866159J	10,83% de propiedad	CL BELICE 2 Es:1 Pl:00 Pt:36 LA NUCIA 03530 LA NUCIA [ALICANTE]
ESTEBAN ROCH EMILIO	48305796T	10,83% de propiedad	CL CURA VICARIO CAMARENA 19 Es:A Pl:02 Pt:11 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

Titularidad (Continuación)

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ESTEBAN ROCH ARTURO	52735932Z	10,83% de propiedad	CL DEL PARQUE 7 Es:1 Pl:01 Pt:03 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

PARCELA 2, referencia catastral 46204A009000220000GE, polígono 9, parcela 22

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CONSTRUCCIONES LES PENYES SL	B96406327	100,00% de propiedad	CL MAESTRO SERRANO 30 Pt:D 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

PARCELA 3, referencia catastral 46204A010002630000GS, polígono 10, parcela 263

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURAC	A86602158	100,00% de propiedad	CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]

PARCELA 4, referencia catastral 46204A010000140000GB, polígono 10, parcela 14

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROIG GINER RAMON ALFONSO	29157148W	25,00% de propiedad	AV CONSTITUCION DE LA 127 Es:D Pl:04 Pt:04 46009 VALENCIA [VALENCIA]
ROIG GINER MARIA JOSEFA	22668191N	25,00% de propiedad	CL SAN LUIS 3 Pl:BJ 46117 BETERA [VALENCIA]
ROIG GINER MILAGRO CARMEN	22680123F	25,00% de propiedad	PZ TETUAN 15 Es:1 Pl:03 Pt:09 46003 VALENCIA [VALENCIA]

Titularidad (Continuación)

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROIG GINER MARIA AUXILIADORA	22688807C	25,00% de propiedad	CL SAGUNTO 203 Es:1 Pl:05 Pt:14 46009 VALENCIA [VALENCIA]

PARCELA 5, referencia catastral 46204A010002050000GB, polígono 10, parcela 205

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROIG GINER RAMON ALFONSO	29157148W	25,00% de propiedad	AV CONSTITUCION DE LA 127 Es:D Pt:04 Pt:04 46009 VALENCIA [VALENCIA]
ROIG GINER MARIA JOSEFA	22668191N	25,00% de propiedad	CL SAN LUIS 3 Pt:BJ 46117 BETERA [VALENCIA]
ROIG GINER MILAGRO CARMEN	22680123F	25,00% de propiedad	PZ TETUAN 15 Es:1 Pt:03 Pt:09 46003 VALENCIA [VALENCIA]

Titularidad (Continuación)

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROIG GINER MARIA AUXILIADORA	22688807C	25,00% de propiedad	CL SAGUNTO 203 Es:1 Pt:05 Pt:14 46009 VALENCIA [VALENCIA]

PARCELA 6, referencia catastral 46204A037000300000GA, polígono 37, parcela 30

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROIG GINER RAMON ALFONSO	29157148W	100,00% de propiedad	AV CONSTITUCION DE LA 127 Es:D Pt:04 Pt:04 46009 VALENCIA [VALENCIA]

PARCELA 7, referencia catastral 46204A037000310000GB, polígono 37, parcela 31

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CERVERA MARTI ABEL	19762197E	100,00% de propiedad	AV COLON 30 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

PARCELA 8, referencia catastral 46204A010000110000GH, polígono 10, parcela 11

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
GUTIERREZ SIGLER MARIA DOLORES	20770396Q	20,00% de propiedad	CL ALMAZORA 37 Es:01 Pt:06 Pt:11 46009 VALENCIA [VALENCIA]
GUTIERREZ SIGLER MARIA LUISA	20775627A	20,00% de propiedad	GV RAMON Y CAJAL 1 Pt:17 46007 VALENCIA [VALENCIA]
GUTIERREZ SIGLER ANA MARIA	20779620V	20,00% de propiedad	PZ POETA LLORENTE 10 46136 MUSEROS [VALENCIA]

Titularidad (Continuación)

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
GUTIERREZ SIGLER JOSE MARIA	20786185G	20,00% de propiedad	PZ POETA LLORENTE 10 46136 MUSEROS [VALENCIA]
GUTIERREZ SIGLER FRANCISCO JAVIER	22552442E	20,00% de propiedad	CL HUERTO 7 46136 MUSEROS [VALENCIA]

PARCELA 9, referencia catastral 46204A037000320000GY, polígono 37, parcela 32

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SABATER LERGA INES		100,00% de propiedad	CL OB CERVERA 12 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

PARCELA 10, referencia catastral 46204A010000100000GU, polígono 10, parcela 10

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
FRANCH PERSONAT MANUEL	18863968N	100,00% de propiedad	CL HERRERO 18 Es:1 Pl:04 Pt:02 CASTELLON DE LA PLANA 12002 CASTELLO DE LA PLANA [CASTELLÓN]

PARCELA 11, referencia catastral 46204A037000350000GP, polígono 37, parcela 35

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
NAVARRO LLAVATA TRINIDAD	73734820V	100,00% de usufructo	CL OB CERVERA 8 Pl:00 Pt:01 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]
CERVERA NAVARRO FEDERICO PASCUAL	22640821N	100,00% de nuda prop.	AV COLON 46 LA POBLA DE VALLBONA 46185 LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

PARCELA 12, referencia catastral 46204A010002010000GU, polígono 10, parcela 201

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46089785	100,00% de propiedad	CL COLON 18 Pl:06 Pt:C 46004 VALENCIA [VALENCIA]

PARCELA 13, referencia catastral 46204A037000360000GL, polígono 37, parcela 36

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46089785	100,00% de propiedad	CL COLON 18 Pl:06 Pt:C 46004 VALENCIA [VALENCIA]

PARCELA 14, referencia catastral 46204A010000050000GS, polígono 10, parcela 5

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46089785	100,00% de propiedad	CL COLON 18 Pl:06 Pt:C 46004 VALENCIA [VALENCIA]

PARCELA 15, referencia catastral 46204A037001670000GF, polígono 37, parcela 167

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46089785	100,00% de propiedad	CL COLON 18 Pl:06 Pt:C 46004 VALENCIA [VALENCIA]

PARCELA 16, referencia catastral 46204A037000380000GF, polígono 37, parcela 38

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46089785	100,00% de propiedad	CL COLON 18 Pl:06 Pt:C 46004 VALENCIA [VALENCIA]

PARCELA 17, referencia catastral 46204A037001690000GO, polígono 37, parcela 169

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
RUSTICA VALENCIANA SA	A46089785	100,00% de propiedad	CL COLON 18 PI:06 Pt:C 46004 VALENCIA [VALENCIA]

6. SUJETOS INTERVINIENTES

El **órgano actuante** es el Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona, como titular de la potestad para ocupar derechos y bienes en virtud de su utilidad pública.

El **beneficiario** es, igualmente, el Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona, quien completará la obtención de los terrenos incluidos en la fase I de mejora de la carretera de La Sima-La Conarda mediante el mecanismo de ocupación directa.

A los **propietarios de los terrenos** se les reconocerá un aprovechamiento urbanístico que será reservado para ser materializado, posteriormente, en una Unidad de Ejecución.

7. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN

El artículo 102 de la LOTUP establece que la aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes. La aprobación del Plan General, cuya fecha ha sido referida en apartados anteriores del presente documento, lleva implícita la declaración de utilidad pública e interés social, así como la declaración de necesidad de ocupación de los bienes y derechos. Para llevar a cabo la mejora del trazado de la carretera de La Sima-La Conarda procede ocupar los terrenos caracterizados en apartados anteriores del presente documento.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DIRECTA

El procedimiento de ocupación directa se encuentra regulado en el Libro II sobre Gestión Urbanística, Título I, Capítulo IV sobre expropiaciones y ocupación directa, artículo 107 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Según lo dispuesto en el apartado primero del citado artículo,

*“Se entiende por **ocupación directa** la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos”.*

El apartado segundo del artículo 107, referido con anterioridad, regula el procedimiento al que debe ajustarse la ocupación directa de terrenos. El presente documento se redacta en virtud de dicho procedimiento e incorpora la documentación necesaria y adecuada para garantizar la correcta obtención de dichos terrenos.

Los terrenos que serán ocupados se encuentran calificados por el Plan General como una dotación pública, concretamente como red viaria.

9. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS TERRENOS Y SECTORES EN LOS QUE SE MATERIALIZARÁ.

Para determinar el aprovechamiento que corresponde a los propietarios de los terrenos afectados por la fase II de ampliación y mejora de la carretera La Sima-La Conarda, hay que tener en cuenta que éstos forman parte de la Red Primaria de Dotaciones RV-29 y RV-30, cuya adscripción está asignada al Área de Reparto número 5, Sectores de R-22 y R-20, respectivamente.

El Plan General asigna un aprovechamiento urbanístico a esta área de reparto, y por tanto a los terrenos, de 0,22 m²t/m²s, tal y como disponen la fichas de planeamiento y gestión de dichos sectores.

Según dispone el artículo 77 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en el suelo urbanizable previsto en el Plan General Estructural, en este caso el Sector R-20, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, libre de cargas, es del diez por cien del aprovechamiento tipo.

Para determinar el aprovechamiento objeto de reserva procede, además, determinar los valores de repercusión de los diferentes usos previstos en los sectores R-20 y R-22 para realizar la equivalencia entre aprovechamiento y edificabilidad. En este caso concreto, el Plan General no establece coeficientes de homogeneización para los distintos usos previstos. Por otra parte, no existe un proyecto de reparcelación de los sectores R-20 y R-22 que permita asignar una edificabilidad concreta en función de la parcela en la que se materializará el aprovechamiento. Por tanto, el aprovechamiento deberá homogeneizarse en el momento de la reparcelación. Éste coincidirá con el aprovechamiento homogeneizado siempre y cuando el uso asignado sea el dominante, es decir, residencial ciudad jardín.

Nº ORDEN	REF. CATASTRAL	OCUPACION (m2)	A. TIPO (m2t/m2)	% A. SUBJETIVO	APROV. RESERV. (m2t)	SECTOR SUELO URBANIZABLE
1	46204A009000410000GT	418,83	0,22	90%	82,93	R-20
2	46204A009000220000GE	49,18	0,22	90%	9,74	R-20
3	46204A010002630000GS	479,39	0,22	90%	94,92	R-22
4	46204A010000140000GB	263,45	0,22	90%	52,16	R-22
5	46204A010002050000GB	265,28	0,22	90%	52,53	R-22
6	46204A037000300000GA	121,20	0,22	90%	24,00	R-22
7	46204A037000310000GB	83,10	0,22	90%	16,45	R-22
8	46204A010000110000GH	235,21	0,22	90%	46,57	R-22
9	46204A037000320000GY	322,40	0,22	90%	63,84	R-22
10	46204A010000100000GU	157,16	0,22	90%	31,12	R-22
11	46204A037000350000GP	118,06	0,22	90%	23,38	R-22
12	46204A010002010000GU	906,28	0,22	90%	179,44	R-22
13	46204A037000360000GL	95,77	0,22	90%	18,96	R-22
14	46204A010000050000GS	1.606,87	0,22	90%	318,16	R-22
15	46204A037001670000GF	0,00	0,22	90%	0,00	R-22
16	46204A037000380000GF	68,62	0,22	90%	13,59	R-22
17	46204A037001690000GO	65,20	0,22	90%	12,91	R-22
		5.256,00			1.040,69	

10. TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE.

La ocupación directa se regula e el artículo 107 LOTUP –según redacción acordada por el art. 95 de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, DOGV de 31/12/2016–, que dispone:

Artículo 107. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

2. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:

a) Se publicará la relación de terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de estos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos, y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

b) El propietario dispondrá de un plazo de dos meses desde la anterior notificación para efectuar una contraoferta para la cesión pactada del suelo, a través de una compensación económica o su integración en unidad de ejecución o en condiciones distintas a las ofertadas por la Administración.

c) La ocupación solo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación. En el expediente deberá acreditarse por la Administración el efectivo intento de alcanzar un acuerdo con el propietario que hubiera efectuado contraoferta justificando la causa que impide su aceptación. La ocupación implicará el levantamiento de acta en la que se hará constar, al menos:

1.º Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la administración actuante.

2.º Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de los mismos.

3.º Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

4.º Unidad de ejecución donde se harán efectivos dichos aprovechamientos.

d) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

e) El órgano actuante expedirá, a favor de cada uno de los propietarios de los terrenos ocupados, certificación de los extremos señalados en la regla b anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la administración en los términos establecidos reglamentariamente.

f) Simultáneamente a la inscripción a que se refiere la regla anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

En cuanto al órgano competente para la aprobación de los expediente de ocupación directa hay que señalar que la normativa urbanística valenciana, la Ley 5/2014, de 25 de julio, no determina dicho órgano, ya que habla del “órgano actuante”, sin mayor concreción, por lo que es necesario acudir a la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local –LRBRL–.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1, letra j) LRBRL, corresponde a la Alcaldía la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística y, precisamente, los proyectos de ocupación directa se configuran en la LOTUP con dicha naturaleza, ya que se regulan en el Libro II, título I, de dicha norma, con la denominación de “La gestión urbanística”.

Y la competencia para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística ha sido delegada por la Alcaldía en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución nº 125/2021, de 15 de enero, correspondiendo, por tanto, a dicho órgano su aprobación.

La Pobla de Vallbona, marzo de 2021.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,
Víctor Boscá Uribe

EL VICESECRETARIO,
José Ignacio del Saz Salazar