



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

PROYECTO DE REPARCELACION PARA EL
DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2
DEL SUELO HOMOLOGADO DE VILA-REAL

URBANIZADORA PLANA BAIXA

JULIO 2024

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN JURÍDICA:

Laura Nebot Perea (Licenciada en Derecho)

DIRECCIÓN TÉCNICA:

David García Vallejo (Ingeniero Industrial)

COLABORADORES:

Vicente Tortajada Solaz (Delineante)

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA REPARCELACIÓN SUELO URBANO INDUSTRIAL U.E. Nº 2.

1.-INTRODUCCIÓN GENERAL

1.1.-Antecedentes.

El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vila-real fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en su sesión de 23 de febrero de 1993 y publicadas sus Normas Urbanísticas en el B.O.P. de Castellón, de 25 de marzo de 1993, número 36, de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Debido al tiempo necesario para su redacción técnica y su posterior tramitación administrativa, sus determinaciones jurídico-urbanísticas se formularon sobre la base de la legislación estatal, el Texto Refundido de 1992, si bien la regulación del Suelo No Urbanizable ya se adaptaba a la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

En consecuencia, el vigente Plan General ha sido homologado a las determinaciones de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y la Ley 2/1997 que modifica parcialmente la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable, todo ello mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 2 de mayo de 1996, por el que se acordó aprobar definitivamente la Homologación del Suelo Urbanizable Industrial (tanto Programado como No Programado) en la carretera de Onda del P.G.O.U. de Vila-real, en el tramo de la Carretera CV-20 entre la autopista A-7 y el término municipal de Onda.

Además de la Homologación de este Suelo Urbanizable clasificado como tal en

el Plan General, se reclasificó en la misma zona una superficie de 21'71Ha de suelo no urbanizable a urbanizable, llevándose a cabo la ordenación detallada de este suelo industrial. La reserva legal de zona verde se sitúa en suelo urbanizable reclasificado.

Toda el área homologada forma una única área de reparto, siendo su aprovechamiento tipo de 0'70 m²/m², estando incluido todo este suelo en Unidades de Ejecución.

Por otro lado y pese a que la autopista A-7 supone una verdadera barrera física que dota de autonomía al conjunto del área de reparto resulta más cierto que un desarrollo lógico de la zona industrial de Vila-real hasta el oeste exige la conexión y ordenación del tramo de Suelo Urbano en la Carretera de Onda, en particular el tramo comprendido entre la ronda industrial y la propia autopista A-7.

El conjunto de la Actuación Integrada abarca desde la Ronda Industrial hasta la raya del término con Onda.

El desarrollo industrial de la población al socaire del Plan General de 1994, unido a la especial situación económica del momento que prevé una estabilidad a medio-largo plazo, y un evidente aumento de la renta han creado una demanda cualitativa de suelo de uso industrial.

Por ello el documento de homologación modificó algunas de las determinaciones correspondientes al Suelo Urbanizable (No programado, según la anterior terminología).

Posteriormente, el Ayuntamiento de Vila-real en sesión plenaria de fecha 19 de noviembre de 1999, declaró agente urbanizador primero a G.Y.C., S.A., quien cedió sus derechos a URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A. mediante Pleno del Ayuntamiento el 20 de diciembre de 1999, como adjudicatario del PROGRAMA PARA EL

DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA CARRETERA DE ONDA A VILA-REAL que se desarrollará mediante Gestión Indirecta.

En fecha 29 de junio de 2001, la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Vila-real, mediante la Resolución nº 1697 resolvió:

“Primero.- Estimar o desestimar las alegaciones presentadas en el trámite de información pública del Proyecto de Urbanización, en el sentido indicado en la parte expositiva de la presente.

Segundo.- Aprobar el Proyecto de Urbanización de las Unidades de Ejecución núm. I-1 a I-32, en suelo urbanizable homologado, y de las Unidades de Ejecución 1 a 9 y 69 a 72 en suelo urbano (Ctra. de Onda), redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Cruz Batalla Vivas, y visado por su Colegio Oficial con el número 050171 y fecha 23 de marzo de 2001, para su ejecución por el Agente Urbanizador con las siguientes condiciones:

- a) URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. ejecutará a su exclusiva costa, sin implicar retasación de cargas que deben soportar los propietarios, los capítulos de tal Proyecto 2.12 (“Reposición de servicios”) por importe de 2.228.211 pesetas y 4.3 (“Separata Instalación Telefonía”) de importe 7.492.766 pesetas.*
- b) Las obras previstas en tal Proyecto cuya ejecución, en los términos del mismo, no resulte acreditada mediante la oportuna certificación, minorarán las cargas que deben soportar los propietarios. En particular, tal previsión se aplicará respecto del depósito de agua (captación y potabilizadora) y de la red de distribución de baja tensión en la zona comprendida entre la Autopista A-7 y el límite con el término municipal de Onda, en función de la*

parcelación resultante de la redistribución de la propiedad.

- c) *URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A., en el curso de la ejecución de las obras de urbanización, observará la adecuada coordinación con las compañías de prestación de servicios y, en particular, atenderá las consideraciones efectuadas por Compañía Española de Gas, S.A. y ENAGAS a las que se ha hecho referencia en la presente resolución.*
- d) *La citada mercantil aportará autorización de la compañía concesionaria de la Autopista A-7 para el vertido de aguas pluviales a la cuneta que discurre paralela a aquélla y aceptación, previa a la recepción provisional de las obras, de las instalaciones de servicios de agua y energía eléctrica por las respectivas compañías que los prestan.*

Tercero.- Modificar la previsión inicial de cargas del Programa, estimada de modo preliminar y aproximado en el acto de su aprobación y adjudicación, fijándolas, de acuerdo con el Proyecto que en este acto se aprueba y a salvo del importe de las indemnizaciones por destrucción de plantaciones, edificaciones, obras e instalaciones que se fijarán en los correspondientes proyectos de reparcelación, en los siguientes importes por conceptos, sin incluir impuestos:

<i>1.- Coste de las obras (Presupuesto de ejecución por contrata)...</i>	<i>6.164.307.362 pesetas</i>
<i>2.- Gastos de gestión</i>	<i>747.064.888 pesetas</i>
<i>3.- Beneficio del Urbanizador</i>	<i>502.470.310 pesetas</i>

Cuarto.- Significar a los propietarios afectados que:

- a) *Si se muestran disconformes con la proporción de terrenos que les corresponda ceder al Urbanizador en retribución, de acuerdo con las previsiones del Programa,*

tienen derecho a solicitar el pago en metálico, en los términos del art. 71.3 de la LRAU. Este derecho se ha de ejercer en el plazo de los 10 días siguientes al de aprobación del Proyecto de Urbanización y la solicitud correspondiente se ha de acompañar de garantía (real o financiera) bastante por la cuota que corresponda a cada propietario. La solicitud se presentará en el Ayuntamiento y éste dará traslado de la misma al Urbanizador.

- b) Si están interesados en la instalación del servicio de gas, no previsto en el Proyecto, la dotación del mismo deberá efectuarse para cada caso, en el curso de la ejecución de las obras y sin perturbar la realización de las mismas, en virtud de petición individualizada del interesado ante la correspondiente compañía.*

Quinto.- Notificar al Agente Urbanizador, a los titulares de derechos según el Catastro y a los demás interesados personados en el procedimiento.

Sexto.- Remitir copia diligenciada del Proyecto aprobado a la Consellería competente en Urbanismo y acreditada que sea su recepción en la misma, publicar la presente en el Boletín Oficial de la provincia, en cumplimiento del art. 59.3 y 4.A) de la LRAU y 179 del RPCV, en cuyo momento se producirá la entrada en vigor y ejecutividad del Proyecto que se aprueba.

Séptimo.- Contra el presente acto, podrá interponerse recurso de reposición ante la Alcaldía, en el plazo de un mes, o en el plazo de dos meses recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso, en su caso, que se estime procedente, todo ello en virtud de lo dispuesto en el art. 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”

La zona definida en dicha Actuación Integrada, tras la Modificación Puntual del

PGMOU UE 2, 3, 8, 9, 71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26 e I-27, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 26 de mayo de 2008, tiene una superficie de dos millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos sesenta y seis metros y ochenta y siete decímetros cuadrados (2.694.087,09 m²s) según se ha estimado de forma aproximada en el proyecto de Reparcelación. Superficie que se obtiene tras deducir del ámbito total de la zona industrial de 2.874.656,57 m²s, la superficie de las Unidades de Ejecución UE I-25, de 73.228,82 m²s y UE-69, de 107.340,66 m²s, las cuales están asociadas al Proyecto en cuanto a la financiación de los Sistemas Generales, pero constituyen un Programa independiente (ver Documento 0).

Se pretende en el presente proyecto la reparcelación de una de la Unidades de Ejecución afectadas por la Actuación Integral.

En particular, la reparcelación afecta al ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2 de Suelo Urbano del Plan General de Vila-real.

1.2.-Bases legales y justificación de la actuación.

El objeto de la reparcelación viene definido en los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) aprobado por Real Decreto 3.288/1978 de 25 de Agosto y en el artículo 68 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.) cuyo contenido es el siguiente:

“1. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

C) Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el artículo 29.9.B), esta adjudicación se concretará:

1º. Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de urbanización.

2º. Con deducción de parte de dicho aprovechamiento adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

3. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.”

Como consecuencia de los compromisos adquiridos por la empresa URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A. en su condición de Agente Urbanizador y con base en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Vila-real en el que se

contempla que sea el Agente Urbanizador el que proceda a preparar el Proyecto de Reparcelación de la Actuación Integrada, dicha empresa procedió a la redacción del mismo.

El proyecto de Reparcelación se sometió a información pública conforme al procedimiento simplificado previsto en el art. 48 de la LRAU en la Notaría de D. José Manuel Sánchez Almela.

Fue publicado en el periódico Mediterráneo en fecha 29 de octubre de 2002 y en el D.O.G.V. nº 4368, de 30 de octubre de 2002.

Durante la exposición pública se presentaron las siguientes alegaciones:

- 1.- Julio Francisco Flores Granados, en nombre y representación de la mercantil SUMETALVI, S.L., el 31 de octubre de 2002, R.E. núm. 16.176.
- 2.- Fidel Solsona Granel, el 4 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.256.
- 3.- Santiago Notari Colonques, el 6 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.388.
- 4.- José Luís Vicent Amposta y José Vicent Usó, el 6 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.427.
- 5.- Francisco Soriano Llorens, el 6 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.437.
- 6.- Santiago Barrachina Poveda, en nombre y representación de la mercantil CONSTRUCCIONES BARRACHINA PERIS, S.L., el 6 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.449.
- 7.- Francisco Ortega Arenas, el 8 de noviembre de 2002, R.A. núm. 16.605.
- 8.- Joaquín Coret Llop, el 8 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.631.
- 9.- Joaquín Aguilera Tio, en nombre y representación de la mercantil TALLERES GALAIX, S.L., el 12 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.742.
- 10.- Joaquín Aguilera Tio, en nombre y representación de la mercantil TALLERES GALAIX, S.L., el 12 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.743.
- 11.- Fidel Gil Celades, el 12 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.748.

- 12.- Teresa Bellmunt Iserte, el 13 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.843.
- 13.- José P. Meseguer García, el 13 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.868.
- 14.- Teresa Bellmunt Iserte, el 14 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.922.
- 15.- Vicente M. y José P. Meseguer Albiol, el 14 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.963.
- 16.- Ana María Poveda Romero y Vicente Barrachina Mata, el 15 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.996.
- 17.- Vicente Torner Ribes, el 15 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.003.
- 18.- José Gómez Flores, el 15 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.009.
- 19.- Aurelio Muñoz Argente, el 15 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.013.
- 20.- Carmen Tirado Arnal, el 18 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.133.
- 21.- José Eugenio Usó Menero, el 18 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.189.
- 22.- José Vicente Viciado Colonques, el 18 de noviembre de 2002, R.E. 17.203.
- 23.- Antonio Flich Ripollés y María Concepción Capella Pérez, el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.346.
- 24.- José Álvaro Calduch Arrufat, en nombre y representación de la mercantil SERIMAN, S.A. el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.349.
- 25.- Santiago P. Albiol Cabrera, en nombre y representación de la mercantil SOLARES, EDIFICIOS Y PROMOCIONES ALCA, S.L., el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.351.
- 26.- Pascual Cabrera Balaguer, en representación de la mercantil TECNIMOL, S.L. el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.354.
- 27.- Josefina Callergues García, el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.378.
- 28.- José Gómez Mata, el 21 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.453.
- 29.- Francisco Monje Guerrero, el 21 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.459 (RE PROP núm. 7074 de 19 de noviembre de 2002)
- 30.- Pascual Guarque Vicent, el 21 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.460.
- 31.- Pedro Ortega Carrero, el 21 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.463.
- 32.- UNISYSTEMS, S.A., GAMA DECOR, S.A., SYSTEM POOL, S.A., NOKEN DESIGN, S.A. Y KOLLADUR, S.A. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.571.

- 33.- Joaquín Aguilera Tio, en nombre y representación de la mercantil TALLERES GALAIX, S.L., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.572.
- 34.- Carmen Broch Cabrera, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.573.
- 35.- Angel Largo Arrarás, en nombre y representación de la mercantil CLARIANA, S.A. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.574.
- 36.- Concepción María Cubedo Cortés, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.575.
- 37.- Francisco Arlandis Sanchis, en representación de la mercantil BALDENUL, S.L., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.576.
- 38.- Constantino Calero Vaquerizo, Nazarena Vaquerizo Patón y María Nazaret Calero Vaquerizo, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.577.
- 39.- Juan Manuel y Delfina Balaguer Almela, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm.17.578.
- 40.- Manuel Marzá Orensa y Rosario Avellana Miralles, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.580.
- 41.- Juan Bautista Llop Salais, en nombre y representación de CARROCERÍAS FRIGORÍFICAS DEL MEDITERRÁNEO COOP. V., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.581.
- 42.- José M^a Sánchez Mañas y Novilona González Sánchez, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.584.
- 43.- Rosario Franch Cotolí, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.585.
- 44.- Pilar Ramos Sanahuja, Vicente y José Manuel Vidal Ramos, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.586.
- 45.- Joaquín Font de Mora Gozalbo, en nombre y representación de la mercantil VIDRES, S.A., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.587.
- 46.- Pedro Olucha Marzá, en nombre y representación de la mercantil ITALCERÁMICA, S.A., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.588.
- 47.- Fernando Vázquez Albert, en nombre y representación de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.589.
- 48.- TRACTORES SALA, S.L. , el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.590.
- 49.- José Pascual Mompó Broch, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.591.

- 50.- José Luís Salado Díaz, en representación de la mercantil INDUSTRIAL SALADO, S.A., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.593.
- 51.- Joaquín Adrian Fortuño Carda, en representación de la mercantil CARDA FORTUÑO, S.L. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.594.
- 52.- José Pascual Sebastiá Notari, en representación de la mercantil VILLARREAL CERÁMICAS, S.L., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.595.
- 53.- Victor Manuel Moliner Bort, en representación de la mercantil EUROELETTRA, S.L. y VAMALPO, S.L. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.596.
- 54.- Antonio Dembilio Muñoz, en representación de la mercantil TALLERES DEMBILIO, S.A. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm.17.597.
- 55.- Santiago Navarro Peset, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.598.
- 56.- Santiago Navarro Peset, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.599.
- 57.- José Claramonte Avellana, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.600.
- 58.- José Claramonte Avellana, como representante legal de la Agrupación Interés Urbanístico I-11, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.601
- 59.- José Claramonte Avellana, como representante legal de la Agrupación de Interés Urbanístico I-13, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.602.
- 60.- Esperanza Martí Maestro, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.603.
- 61.- Carmen Ortega Garí, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.604.
- 62.- Aurelio Beltrán Arnal, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.616.
- 63.- Aurelio Beltrán Arnal, en representación de la mercantil BATIMAT, S.A., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.617.
- 64.- Tomás Martí Balaguer, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.642.
- 65.- María Dolores Cubedo Cortés, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.651.
- 66.- José Luís Roig Safont, en representación de la mercantil OBRAS Y CONSTRUCCIONES ROIG, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.687.
- 67.- Juan José Manzano Soria, en representación de la mercantil CERÁMICA EVANA, S.L. , el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.688.
- 68.- Eustaquio Alemany Martín, en representación de las mercantiles MARTÍN POY, S.L. y ARGENTA BAÑO, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.689.

- 69.- Eustaquio Alemany Martín, en representación de las mercantiles MARTÍN POY, S.L. y ARGENTA BAÑO, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.690.
- 70.- Eustaquio Alemany Martín, en representación de las mercantiles MARTÍN POY, S.L. y ARGENTA BAÑO, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.691.
- 71.- José Julián Pons, en nombre y representación de la mercantil FLAMA 2, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.692.
- 72.- José Julián Pons, en nombre y representación de la mercantil STUDI FLAMA, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.693.
- 73.- Ramón, Delfina y Eva María Martín Cubedo, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.694.
- 74.- Juan Usó Polo, en nombre y representación de la mercantil HIPERAZUL, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.695.
- 75.- Juan Usó Polo, en nombre y representación de la mercantil HIPERAZUL, S.L. el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.696.
- 76.- José Villar Pachés, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.697.
- 77.- José María Meseguer Guzmán, José Pascual Ayet Fuster y Guillermo Meseguer Cabedo, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.698.
- 78.- Antonio Viciado Moner, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.699.
- 79.- Antonio Prades Gimeno, en representación de EXPO-MADER, S.L. el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.700.
- 80.- Tomás García Martí, en representación de TOGAMA, S.A. e INMOBLES GARCÍA SARRIÓN, S.L., Santiago Notari Colonques, Santiago Cabrera Beltrán y Concepción Broch Cabrera, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.701.
- 81.- Juan Antonio Baigorri García, en representación de la mercantil ESMALGLASS, S.A., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.703.
- 82.- Fernando de Val Pardo, en nombre de la mercantil CERÁMICA TENA, S.L., presentada en Correos el 22 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.771, de fecha 25 de noviembre de 2002.
- 83.- Miguel Angel Gascó Antoni, en nombre y representación de la mercantil ROMEGA, S.L., presentada en Correos el 21 de noviembre de 2002, R.E. en este

Ayuntamiento núm. 17.772 de fecha 25 de noviembre de 2002,

84.- Juan Bautista Gascó Antoni, en nombre y representación de la mercantil ROMEGA, S.L., presentada en Correos el 21 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.773 de fecha 25 de noviembre de 2002.

85.- Manuel Segura Ferrer, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.718 de fecha 25 de noviembre de 2002.

86.- Fernando Calvo Mundina, presentada en Correos el 23 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.852 de fecha 26 de noviembre de 2002.

87.- Manuel Canos Vicent, presentada en Correos el 23 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.853 de fecha 26 de noviembre de 2002.

88.- María Pilar y Matilde Cabrera Artola, presentada en Correos el 23 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.854 de fecha 26 de noviembre de 2002.

89.- Vicente Gil Grangel e Isabel Abad Palomero, presentada en Correos el 23 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.868 de fecha 26 de noviembre de 2002.

De forma simultánea se solicita al Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-real información registral sobre las fincas afectadas por la reparcelación.

Con fecha 28 de noviembre de 2002 se emitió el Certificado de Titularidad y Cargas.

Con fecha 8 de marzo de 2006, habiendo caducado las notas marginales efectuadas en virtud del Certificado Registral de dominio y cargas de 28 de noviembre de 2002, se solicita nuevo Certificado Registral de dominio y cargas, el cual fue expedido el 11 de marzo de 2006. De acuerdo con dicho Certificado y las alegaciones contempladas, y teniendo en cuenta la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Vila-real, para las U.E. nº 2, 3, 8, 9, 71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26 e I-27, aprobada en virtud de acuerdo plenario de 26 de mayo de 2008, se procedió a redactar el documento modificado de la reparcelación, presentado el 22 de octubre de 2008 (R.E. 32798).

Tras los informes técnicos municipales correspondientes y el Informe urbanístico suscrito por José Vicente Morote Sarrión y Vicente Mateu Muro, se requirió a este urbanizador el 20 de junio de 2012, la presentación de un refundido del Proyecto de reparcelación donde se modificasen las normas urbanísticas para actualizarlas a las vigentes en materia de reserva de aparcamientos, lo que se hizo en virtud de instancia presentada el 9 de julio de 2012 (R.E. 21472).

Con fecha 14 de mayo de 2024, habiendo caducado las notas marginales efectuadas en virtud del Certificado Registral de dominio y cargas de 11 de marzo de 2006, se solicita nuevo Certificado Registral de dominio y cargas, el cual fue expedido el 23 de mayo de 2024. De acuerdo con dicho Certificado y tras la aprobación del Proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución I-18, colindante a ésta, para adecuar las determinaciones de ambas unidades, se ha procedido a redactar el documento modificado de la reparcelación.

1.3.-Contenido del proyecto de reparcelación.

El presente Proyecto de Reparcelación se ajusta en sus documentos y en su contenido a las prescripciones de los Artículos 82 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en consecuencia está integrado por los siguientes documentos:

- Documento nº 0: Común a las Unidades de Ejecución del Suelo Homologado de Vila-real.
- Documento nº 1: Memoria.
- Documento nº 2: Relación de propietarios y fincas incluidas.
- Documento nº 3: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
- Documento nº 4: Tasación de derechos, edificaciones, construcciones que deban

extinguirse para la ejecución del proyecto.

- Documento nº 5: Ejecución de Potestades Públicas.
- Documento nº 6: Cuenta de liquidación provisional.
- Documento nº 7: Cuenta de liquidación individual.
- Documento nº 8: Planos.
- Anejo nº 1: Acta de Reparcelación.

- Cuadros
 - Nº 0.- Resumen de las reparcelaciones. Datos generales.
 - Nº 1. - Relación de fincas originales con propietarios y superficies.
 - Nº 2. - Parcelas resultantes. Superficies y aprovechamientos adjudicados.
 - Nº 3- Resumen de las adjudicaciones por parcelas.
 - Nº 4 - Relación de las indemnizaciones de los elementos a destruir por incompatibilidad con el planeamiento.
 - Nº 5 - Cuenta de Liquidación Provisional.

La Memoria (Documento nº1) engloba los distintos apartados del Artículo 83 del R.G.U. y contiene, formando parte de una introducción general, además de los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación, los siguientes aspectos:

- Descripción del Área Reparcelable, superficie y lindes.
- Situación urbanística de los terrenos, estado actual y determinaciones del planeamiento.

Además de dicha introducción general, la Memoria contiene los siguientes extremos:

- Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados y valoración de las aportaciones a la reparcelación.

- Criterios de valoración de las parcelas resultantes así como su valoración.
- Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes ó derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación.
- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

La relación de propietarios y fincas (Documento nº2) incluye:

- Relación de titulares con indicación de las fincas y domicilios.
- Descripción de las fincas tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho como desde el punto de vista registral, con indicación expresa de aquellos elementos incompatibles con el planeamiento.

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes (Documento nº3) contiene:

- Relación de parcelas.
- Propuesta de adjudicación atendiendo a los criterios antes explicitados.
- Descripción de las parcelas adjudicadas.

La tasación de derechos, edificaciones, construcciones o que deban extinguirse para la ejecución del proyecto (Documento nº4) se realiza atendiendo a lo dispuesto en los Artículos 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Ejecución de Potestades Públicas (Documento nº5) Se incluyen todas aquellas potestades públicas que el urbanizador por sí no puede ejecutar y que son facultativas de la Administración.

La cuenta de liquidación provisional (Documento nº6) Determina la aportación financiera que ha de imponerse como consecuencia de los costos de la actuación y según se indica en el Artículo 100 del citado Reglamento de Gestión.

La cuenta de liquidación individual (Documento nº7) Se relacionan individualmente los derechos y obligaciones de los propietarios afectados.

Los Planos (Documento nº8) contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto y atienden a lo dispuesto en los Arts. 82 y 84 del citado R.G.U. resultando ser las siguientes:

- Nº 1- Plano de situación.
- Nº 2- Plano de relación con la Ordenación aprobada y delimitación de la superficie de la Actuación Integrada.
- Nº 3- Plano de ordenación y calificación que se ejecuta. Viales.
- Nº 4- Plano parcelario con delimitación de fincas y superficies iniciales.
- Nº 5- Plano de parcelas resultantes con superficies, medidas y adjudicaciones.
- Nº 6- Plano de parcelas resultantes con superposición de fincas iniciales.

1.4.- Descripción del Area Reparcelable. U.E. nº 2.

Límites

Norte: Ctra. Onda Vila-real.

Sur: U.E. nº I-18.

Este: U.E. nº I-18.

Oeste: Camino Azagador d´Andria, actual c/ Herbés.

SUPERFICIE: Según ficha de gestión tiene una superficie de 25.825 m². Según medición real para la Reparcelación tiene 23.445,41 m²

Uso: Industrial.

Condiciones de Ejecución (según ficha de gestión):

Incluye la cesión y urbanización del vial de servicio que discurre paralelo a la Ctra. de Onda. Su delimitación se realiza en el Plan General, constituyendo por sí mismo el área de reparto nº 14, por lo que su aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento urbanístico dividido por su superficie, cifrándose en 0,761 m²/m²s.

1.5.-Situación urbanística de los terrenos.

Para describir la situación urbanística de los terrenos procederemos a analizar:

- A- Situación de los terrenos en el momento actual.
- B- Características del planeamiento que se ejecuta.
- C- Relación entre ambas situaciones.

A- Descripción de los terrenos en su situación actual.

Los terrenos que componen el área reparcelable se forman por la Unidad de Ejecución UE nº 2.

Los terrenos del área reparcelable totalizan una superficie de 23.445,41 m², y abarca la Unidad de Ejecución Industrial nº 2, situada en Suelo Urbano, con una distribución de titularidades que es la siguiente:

-Terrenos de titularidad privada	22.590,88 m ²
-Terrenos de titularidad pública	854,53 m ²
TOTAL	23.445,41 m ²

Descripción de la unidad UE. nº 2. Características físicas del terreno.

La Unidad de Ejecución se encuentra situada en la Partida Pinella junto a la Carretera CV-20, en su margen sur, con características llanas, con una ligera inclinación del suelo hacia el norte.

Descansa en su linde oeste, sobre un camino de titularidad pública denominado camino Azagador d'Andria y el resto de lindes de la unidad está delimitado por la Unidad de Ejecución nº I-18.

La Unidad de Ejecución es uniparcelaria ocupada por el complejo comercial BATIMAT, S.A. prácticamente edificado en su integridad.

En el Cuadro nº1 se incluye la relación de propietarios y fincas aportadas y se describen pormenorizadamente todos y cada uno de ellos, incluyendo al mismo tiempo un cuadro con expresión de las superficies de cada una según, el Registro de la Propiedad y la medición real efectuada, que será la que se tome como válida a los efectos de determinación de derechos y cargas.

B- Características del Planeamiento que se ejecuta.

1) Cuadro de superficies

Las superficies resultantes de la reparcelación según su ordenación y medición real son las siguientes:

- Superficie del Área Reparcelable	23.445,41 m ²
- Viales propios de la Unidad	2.684,39 m ²
- Superficie parcela neta	20.761,02 m ²

2) Normas Urbanísticas

Las características urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real y en la Homologación del Suelo Urbanizable Industrial de la Carretera de Onda para el suelo industrial que nos ocupa son las siguientes:

Normas Urbanísticas del Sector de Suelo Urbano Industrial Homologado de la Carretera de Onda a Vila-real.

- 1.- Su régimen de usos es el establecido con carácter general para la zona **IND**.
- 2.- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 600 m².
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 m. de longitud.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 20 m. cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 50 grados sexagesimales con la alineación exterior.
 - d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3.

Asimismo se eximen de contar con ángulo superior a 50° en algunos de sus lindes aquellas parcelas que limiten con otra edificada que no se encuentre en fuera de ordenación nivel 3.

3.- Parámetros de emplazamiento.

a) La distancia mínima entre la edificación y cada uno de sus lindes será de 3 m.

Asimismo distarán como mínimo de 3,00 m. los distintos cuerpos edificados.

b) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70%.

c) Los espacios resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósito de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

d) El cerramiento de parcela se realizará con vallado de apariencia y consistencia adecuados.

Su altura máxima será de 2,00 m., pudiendo cortar como máximo con 1 m. sobre la rasante de muro de fábrica debiendo ser el resto del cerramiento de elementos vegetales o tela metálica.

4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 m.

Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc.) indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada.

El volumen de estos elementos por encima de la altura no computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida.

- b) El número posible de plantas será de tres (baja más dos).
- c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,85 m²/m²s y un volumen máximo de 6 m³/m². (Según modificación por documento de corrección de errores en trámite por el Ayuntamiento de Vila-real)
- d) Si se construyen cubiertas inclinadas la cumbrera no podrá situarse a más de 4 m. por encima de la altura de cornisa.
- e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m. sobre la cota de referencia en caso de vuelo, debiendo contar con una altura libre mínima de 3,00 m.
- g) Para todo lo no establecido en este artículo se estará a lo dispuesto para la zona IND-1.

5.- Reserva de aparcamiento

- a) Las plazas de aparcamiento tendrán las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de 2 ruedas ciclomotor de 2, 3 y 4 ruedas y motocicleta de 2 ruedas	2,50	1,50
Vehículos automóviles de 4 ruedas	4,75	2,35
Plaza minusválidos	4,75	3,50
Camiones y Autobuses	12,00	3,50

- b) La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.
- c) No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, por consiguiente, para que un espacio tenga la consideración de plaza de aparcamiento, además de tener las dimensiones mínimas determinadas con anterioridad (en función del tipo de vehículo de que se trate en cada caso), deberá disponer en su frente de un espacio libre de al menos sus mismas dimensiones, debiéndose cumplir además todo lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango superior o equivalente que las sustituya.
- En cualquier caso, se cumplirá la normativa sectorial correspondiente.
- d) En uso industrial se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie útil destinada a la actividad productiva. Cuando el número de trabajadores sea superior a diez, se dispondrá una reserva adicional de una plaza de aparcamiento por cada tres trabajadores o fracción.
- e) En uso almacén: se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie útil destinada a la actividad de almacén, cuando la superficie útil destinada a almacén del inmueble sea de 600 metros cuadrados o superior.
- f) Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

6.- Estudios de detalle. La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudios de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el art. 37 de las Normas Urbanísticas del Plan.

Los Estudios de Detalle que se redacten únicamente tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

C- Relación entre ambas situaciones.

El aprovechamiento que le corresponde a cada parcela aportada se materializa en una edificabilidad sobre una única parcela que se adjudica a la mercantil Batimat, S.A.

CUMPLIMIENTO NORMAS URBANÍSTICAS HOMOLOGACIÓN

	P.G.	REPARCELACIÓN
Determinación		
Superficie mínima de parcela	600 m ² s	>= 600 m ² s
Longitud mínima de todos los lindes frontales	15 m	>15,00 m
Inscripciones de rectángulo	15x20 m	Cumple (*)
Ángulo lindes laterales	>50°	>50°
Edificabilidad	0,85 m ² t/m ² s	-
Excepciones		

(*) El Art. 2 de las Normas Urbanísticas de la Homologación del Suelo Urbanizable de la Carretera de Onda, respecto de las condiciones que deben cumplir las parcelas edificables en su apartado c), establece lo siguiente:

- a) *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 20 m. cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 50 grados sexagesimales con la alineación exterior.*

Esta condición es aplicable literalmente, cuando la alineación exterior está formada con un único tramo rectilíneo, no siéndolo en este sentido, cuando dicha alineación exterior está formada por una línea poligonal de varios tramos o por uno o varios arcos de circunferencia, ya que existen infinitos polígonos tangentes. En estos casos, se considera que el rectángulo inscribible de 15 x 20 m. en la parcela, deberá

serlo haciéndole coincidir un vértice del lado menor con la alineación exterior. Esta condición unida a las de linde frontal mínimo y ángulo mínimo de los lindes laterales con la alineación exterior, recogidas en los apartados b) y c) del citado artículo, garantiza que las parcelas así configuradas tengan unas adecuadas condiciones de edificabilidad, y por tanto da cumplimiento al fin que persigue la norma, tal y como se justifica gráficamente en una parcela de las características expuestas.

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

En este apartado se definen los derechos de los titulares de los terrenos aportados a la reparcelación y los criterios de valoración de los mismos a efectos de su participación en el resultado de la reparcelación en función de sus aportaciones así como la definición y valoración de las cargas que pesan sobre ellos.

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

Los derechos de los propietarios se definen de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 85 y ss del R.G.U. así como en el Capítulo 2 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.(B.O.E. nº 89 de 14 de Abril de 1998).

La fecha de determinación de los derechos se fija en la del inicio del expediente de reparcelación.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

Como criterio general y atendiendo a la legislación citada anteriormente, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. Por otra parte y según se desprende de las ordenanzas y de las características del planeamiento, el valor urbanístico por metro cuadrado es el mismo para cada una de las fincas originales.

La proporción en que participarán en las parcelas edificables resultantes cada uno de los titulares de los terrenos afectados por la unidad reparcelable se determina en función del valor de las fincas aportadas y en nuestro caso al ser igual para toda la superficie la valoración unitaria, el porcentaje de participación en la edificabilidad y suelo de disposición privada resultante de la reparcelación correspondiente a cada propietario será directamente proporcional a la superficie de su finca (o parte de ella) aportada.

Con ello se confecciona la tabla que se acompaña y en la que puede apreciarse el nombre del propietario, la superficie de finca aportada y el porcentaje de derecho que le corresponde.

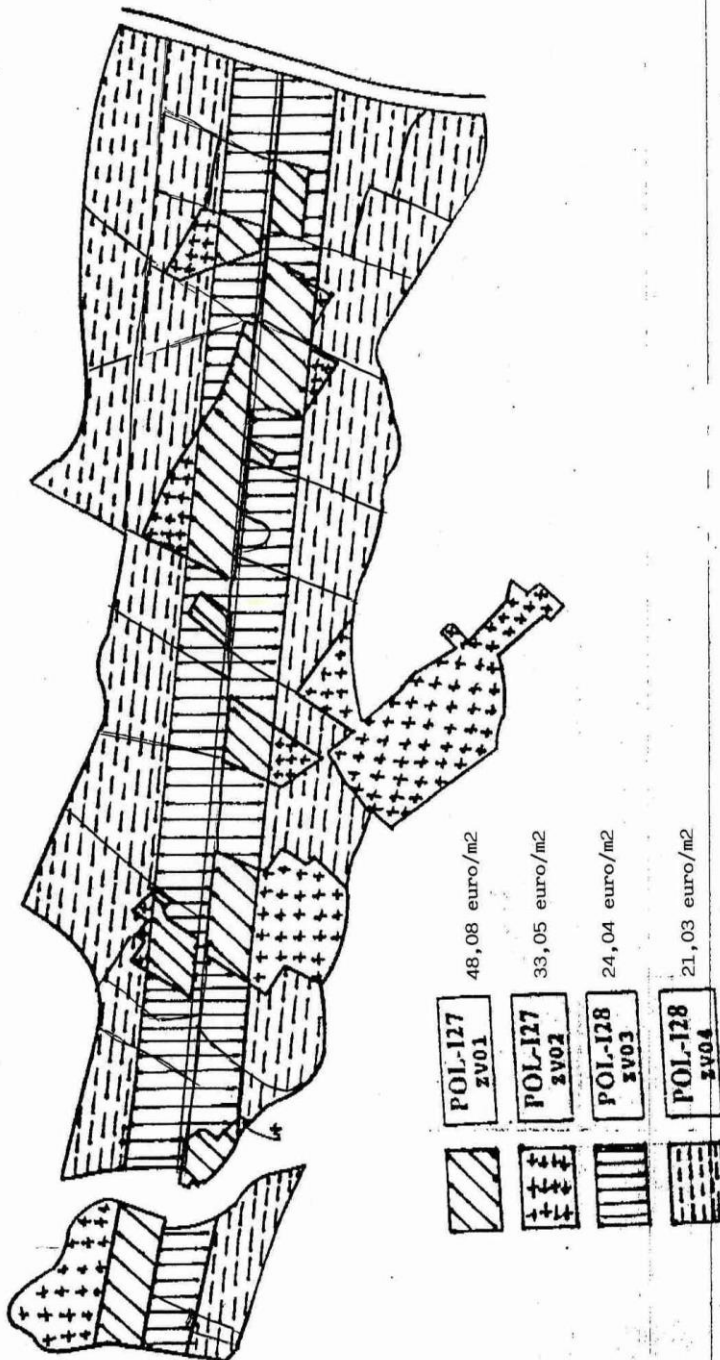
Las superficies aportadas por cada parcela original y coeficientes de derechos asignados a la misma pueden observarse en el cuadro nº1 que figura en el Documento nº2 del presente proyecto.

a) Valoración del Suelo.

El valor del suelo a los efectos de cuantificar los excesos y defectos de adjudicación, se obtiene con base a la Ponencia Catastral de Valores aprobada para la zona. (Ver plano adjunto).

El resto de valores se calcula conforme a los aprobados en el Programa.

PONENCIA CATASTRAL DE VALORES



b) Valoración de las construcciones

En el ámbito reparcelable existen edificios, construcciones, plantaciones e instalaciones que son incompatibles con la actuación, por lo que, conforme al art. 70 F) de la LRAU, se ha de indemnizar a los correspondientes propietarios por su valor.

En las fichas individualizadas que se acompañan se determina, en su caso y para cada finca, la existencia de plantaciones, construcciones y otros derechos indemnizables, con descripción circunstanciada de sus respectivas características y la correspondiente indemnización.

Los criterios de valoración de tales elementos que se han adoptado en la presente memoria, son los siguientes:

- A) Para los edificios y construcciones se calcula el valor de acuerdo con la normativa catastral en función del coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de los mismos (art. 31.2, en relación con el 23, ambos de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, del régimen del suelo y valoraciones).

A tal fin se adopta como valor de la construcción el módulo básico (MBC-4) previsto en la normativa catastral y aplicable al Municipio de Vila-real actualizado (253,40 €/m²), al que se aplican los coeficientes que resultan del cuadro correspondiente de la normativa catastral según categoría y uso. Los valores resultantes se corrigen aplicando los coeficientes correspondientes a los factores de antigüedad y estado de conservación. Todo ello conforme a la Norma 13 del Real Decreto 1020/93, de 25 de junio.

Cuando el elemento a indemnizar son construcciones (no edificios) a los que no se puede aplicar la normativa catastral, como es el caso de los quemadores de leña existentes en las plantaciones de agrios, se valoran atendiendo al coste de reposición (150,25 €/ud) corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación.

- B) Instalaciones.- Para los vallados y cerramientos se ha utilizado el criterio de coste de reposición corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación. De este modo el vallado metálico se valora del siguiente modo: Cuando se trata de valla metálica de tipo “rombo”, se valora a razón de 18,03 €/m²; en los casos de vallas de alambre de espino, a razón de 6,01 €/m²; y, finalmente, cuando se trata de vallas de doble torsión a razón de 12,02 €/m².
- C) Para las plantaciones, tratándose de cultivos de naranjos con un marco de plantación, arbolado y estado vegetativo similar, se ha adoptado un valor unitario de indemnización para compensar la destrucción de tal arbolado, que se fija en 2,25 €/m² de suelo cultivado y aportado, con lo que un marco de plantación tipo de un árbol por cada 16m² de superficie, representa un valor de 36 €/unidad. Cuando se trata de explotaciones agrícolas abandonadas o en deficiente estado vegetativo el valor asignado es de la mitad del anterior 1.13 €/m² equivalente a 18,08 €/unidad. Por otro lado cuando dicha plantación tiene instalado el riego por goteo se valora a 2,40 €/m² equivalente a 38,40 €/unidad. Esto se señala en la descripción del cultivo, al igual que cuando no toda la finca está completamente cultivada.

Los árboles singulares existentes se valoran aparte de los que constituyen explotación agrícola en base a criterios de valor de mercado y en función del calibre del árbol.

Así tenemos los siguientes valores unitarios:

Almendro	90.15€	higuera	120.20€
Olivo	60.10€	nispero	30.05€
Ciprés	30.05€/ml	cerezo	30.05€
Sauce	90.15€	granado	30.05€
Melocotonero	30.05€	parras	0.60€/ml
Caqui	42.07€	abeto	9.02€/ml
Albaricoque	30.05€	figus	120.20€
Palmera	30.05€/ml	parany	150.25€

Ciruelo	30.06€	peral	30.05€
Manzano	36.06€	limonero	24.04€
Algarrobo	60.10€	pino	60.10€
Huerta	2.40€/m ²		

- D) En algunas unidades de ejecución se contempla, cuando así se indica en el proyecto de reparcelación, una indemnización por el/los transformadores que no se le imputa a nadie en el cuadro de las indemnizaciones, y si en la cuenta de liquidación, ya que esa indemnización corresponde a un determinado propietario no por su suelo aportado sino por la parcela adjudicada. Este valor asciende a 1.803,04€/ud.

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

Las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en el área reparcelable podrán ser de dos tipos: las que se extinguen con la ejecución del planeamiento y las que no se extinguen.

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

3.-CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SEGUIDOS EN LA REPARCELACIÓN Y EN LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

- Los criterios generales que rigen en la reparcelación y en la valoración de las parcelas resultantes se adaptan a lo dispuesto en el contenido de los arts. 87 y ss del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en los artículos 68 a 71 de la Ley

Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana. Así, la reparcelación de la Unidad de ejecución se llevará a cabo bajo los siguientes criterios:

- La superficie total del Area Reparcelable es de 23.445,41 m² y abarca la Unidad de Ejecución UE nº 2 situada en Suelo Urbano Industrial, semiconsolidado pero no urbanizado del suelo urbanizable del PGOU y de Homologación del Suelo Urbanizable de la carretera de Onda.
- El aprovechamiento de la finca adjudicada a cada propietario será proporcional a la superficie originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.
- La finca adjudicada a cada propietario se ha formado con terrenos integrantes de su antigua propiedad, en la medida de lo posible. No obstante, el urbanizador podrá ubicar los terrenos que en virtud del aprovechamiento cedido por el Ayuntamiento le corresponden. Con el objeto de rentabilizar su inversión, el urbanizador podrá agrupar a estos los que e corresponden en adjudicación de los terrenos que fueran de su propiedad.
- Siendo la parcela mínima de 600 m², el urbanizador propondrá parcelas que superando la parcela mínima permitan rentabilizar al máximo el aprovechamiento urbanístico adjudicado.
- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se 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.

- 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 en escritura pública 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. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.
- Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se satisfarán mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas. La adjudicación se aumentará para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria correspondiente.
- La adjudicación de terrenos a propietarios podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables. En tal caso, el Proyecto de Reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.
- Se adjudicarán a la Administración aquellas parcelas que tengan el carácter de zonas verdes o viales.
- Al poder variar ligeramente las cotas reflejadas en la documentación gráfica, pese a ajustarse notablemente a la realidad, las superficies adjudicadas se ajustarán al replanteo a efectuar una vez finalizado el encintado de aceras, lo que quedará reflejado en la Cuenta de Liquidación definitiva.

- El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2 LRAU, todo ello en el marco de la memoria de las cuotas de Urbanización.
- La descripción de las fincas resultantes tras la adjudicación se ajustará a las determinaciones establecidas en los artículos 4 y siguientes del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Para la descripción registral de las fincas resultantes se efectuará referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda, todo ello con carácter general.

Se describirá cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

Se especificará respecto de cada finca de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

Se determinará la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2 del Real Decreto 1.093/1997, cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

Se especificarán las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.

Se describirán las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

Quedará determinada la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución.

Se adjudicarán las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

- El valor de la unidad de suelo urbanizada que se considera, es de 49,573285 €/m²t para suelo industrial tal como se define en las páginas 1^a y 2^a del Documento 0 de la presente reparcelación, y por el cual para la determinación del valor del suelo en cada unidad de ejecución se ha partido del valor del suelo bruto según la Ponencia Catastral de Valores de Vila-real para la zona.

Evidentemente, los valores del Suelo neto en cada unidad y de su aprovechamiento dependen del valor del “suelo-origen” y del mayor o menor aprovechamiento que le

corresponda en el “suelo-destino”.

Estos valores se han aplicado únicamente al efecto de determinar el precio de los excesos y defectos de adjudicación, estableciéndose el valor final de las fincas adjudicadas conforme al precio del suelo bruto establecido en el programa, incrementándoles la repercusión con motivo de la urbanización.

Los propietarios a los que se les adjudican estos excesos se les valora el mismo en función del valor medio hallado de los defectos, puesto que no es posible cuantificar en qué medida se les adjudica de una zona u otra, o si es del aprovechamiento de defecto del Ayuntamiento de Vila-real.

Para la valoración del suelo a efectos del pago de cuotas de urbanización en terrenos se determina el fijado y aprobado en la proposición jurídico-económica de Urbanizadora Plana Baixa, S.A.

En cualquier caso, según el artículo 87 R.G.U., para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni ocasione perjuicio al interés público o a terceros.

- La valoración de las parcelas por este método se especifica en el Cuadro nº 3 “Resumen de las adjudicaciones por parcelas”, que se acompaña y en el que se distingue para cada parcela su superficie total y la valoración otorgada según lo indicado en el párrafo anterior, así como el coeficiente de participación resultante en el conjunto de la zona edificable.
- La distribución de las parcelas resultantes entre los propietarios se realiza de acuerdo con los porcentajes de derecho ya definidos anteriormente según sus

aportaciones y puede observarse, igualmente, en el Cuadro nº3.

Como resumen de todo lo especificado hasta este momento puede hacerse el siguiente desglose:

MANZANA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	COEF. EDIF. INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	COEF. POND. INDUSTRIAL	APROVECHAMIENTO
	IND	20.761,02 m2	0,85	17.646,87 m2t	1	17.646,87 m2tuc
TIPOLOGÍA	P. MINIMA	COEF. EDIF. INDUSTRIAL	COF. POND. INDUSTRIAL	APROVECHAMIENTO		
IND.	600 m2	0,85	1	510 m2tuc		

Con todo ello pueden establecerse los Cuadros nº 2 y 3 que figuran en el Documento nº3 del presente proyecto en el que se observa la asignación de las parcelas resultantes a los propietarios originales y su valoración.

4.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES.

Las indemnizaciones se refieren siempre respecto a aquellos derechos (obras, edificios,..) que no puedan conservarse y su importe deberá satisfacerse a los propietarios.

También se incluyen las servidumbres, cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que deban extinguirse.

Las normas de valoración son las especificadas en la legislación expropiatoria.

No obstante, tal como justificamos en la página 21 del documento 0 de esta reparcelación, respecto a los excesos de adjudicación su valoración dependerá de si el titular del derecho adjudicado en exceso es persona jurídica, en cuyo caso se mantiene el IVA; o bien es persona física, en cuyo caso corresponde el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, cuyo importe asciende al 7% respecto a la Base Imponible.

Evidentemente, el defecto de adjudicación no está sujeto a este impuesto. Razón por la que su valor absoluto es menor.

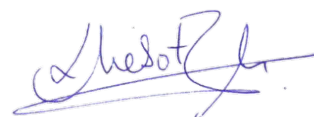
En cualquier caso, el Urbanizador actúa como “caja” en estas operaciones, de manera que “paga” todos los derechos de aprovechamiento a los propietarios a los que no se les adjudica la totalidad de su derecho, resolviendo con ellos la facturación por este concepto, a la vez que “cobra” ese aprovechamiento a los adjudicatarios del mismo.

No obstante, dado que estamos ante una unidad de propietario único, no se contemplan indemnizaciones, al coincidir el obligado al pago con el beneficiario del cobro de las mismas.

5.CONCLUSIONES.

Con el contenido de esta Memoria así como con los restantes Documentos que acompañan a este Proyecto de Reparcelación, los autores del mismo entienden que se cumplen todos los requisitos exigibles al mismo, por lo que puede presentarse ante el Ayuntamiento de Vila-real, a los efectos de llevar a cabo el expediente de reparcelación de la Unidad de Ejecución Polígono Industrial de la Carretera de Onda a Vila-real.

Vila-real, julio de 2024



Por el equipo redactor
Licenciada en Derecho,
Laura Nebot Perea.

DOCUMENTO Nº 2**RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS APORTADAS****1.-RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS.****A) PROPIEDAD**

La relación nominal de propietarios y la descripción de las parcelas originales figura en el Acta de reparcelación que se añade como Anexo al presente Proyecto.

Para mayor facilidad de comprensión se acompaña el Cuadro nº1 en el que se puede observar los propietarios, las superficies de terrenos y los coeficientes de participación de cada parcela.

Para la Unidad de Ejecución nº 2 tenemos:

Superficie de la nº 2 = 23.445,41 m².

B) CARGAS**1.- Servidumbres:**

Finca 2 (Registral nº 50.076): está gravada con una servidumbre de paso a favor de la entidad Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., de duración temporal, sobre una zona en forma de franja-pasillo, que linda por su frente, con el Camino de Andriá, iniciándose desde dicho camino y con una longitud, de 4m de anchura y una anchura de 3m con una superficie total de 12m², distando 24,68m² desde el vértice Sur de la finca que forma el rectángulo descrito de la servidumbre con el Camino Andriá al vértice Norte de la Finca.

2.- Derechos Reales:

No existen.

2.-CUADROS DESCRIPTIVOS.

Nº 1- Relación de fincas originales con propietarios y superficies.

CUADRO N°1: RELACION DE FINCAS ORIGINALES Y DERECHOS

IDENTIFICACION Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO UE-2								RESUMEN INDEMNIZACIONES	
N° DE FINCA SEGÚN PLANO DE PROYECTO (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	N° DE FINCA REGISTRAL (3)	SUPERFICIE REGISTRAL (m2) (4)	SUPERFICIE AFECTADA (m2) (5)	PORCENTAJE DE SUPERFICIE EN LA U.E. (7)	APROVECHAMIENTO INICIAL QUE LES CORRESPONDE (m2) (10)	PORCENTAJE INICIAL DE DERECHOS EN LA U.E. (%) (11)	INDEMNIZACIÓN A COBRAR (€) (12)	INDEMNIZACIÓN A PAGAR (€) (13)
1	PORCELANOSA SA	54588	11.330,00	10.607,44	46,95452%	8.286,00	46,9545%	0,00	0,00
2	UNISYSTEMS SA	50076	10.936,00	11.983,44	53,04548%	9.360,87	53,0455%	0,00	0,00
	AYUNTAMIENTO				0,0000%	0,00	0,0000%	0,00	0,00
	URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.				0,0000%	0,00	0,0000%	0,00	0,00
TOTAL:				22.590,88	100,00000%	17.646,87	100,00000%	0,00	0,00

Según la Ley 39/2015, este documento es Otros / Copia, comprobable en <https://seuelectronica.ja.caja.es> (CSV: 13251232135617312602)

DOCUMENTO Nº 3**PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES****1.-RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.**

La relación de las parcelas resultantes así como la superficie de las mismas y la asignación a los propietarios originales se encuentran contenidas en los Cuadros nº 2 y 3 que se acompañan a este documento.

Asimismo la expresión gráfica de las parcelas puede observarse en los respectivos planos de reparcelación.

2.-ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Los criterios de adjudicación de las parcelas resultantes son los expresados en el apartado 3 del Documento 1, dónde se expresan los criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.

3.-DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.

La descripción de las parcelas, entre otras cosas a los efectos de facilitar su inscripción registral, se realiza individualmente en el Acta de Reparcelación que se acompaña como Anexo al presente proyecto.

CUADRO Nº2: PARCELAS RESULTANTES. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS ADJUDICADOS.

PARCELA ADJUDICADA (42)	NºDE FINCA PROCEDENCIA (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	APROVECHAMIENTO A ADJUDICAR (m2tuc) (20)	M1 Edif. 0,87 C.Pond. 1,90 (21)	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m2tuc) (22)
A	1	PORCELANOSA SA	8.286,00	9.748,23	8.286,00
A	2	UNISYSTEMS SA	9.360,87	11.012,79	9.360,87
	4	AYUNTAMIENTO	0,00	0,00	0,00
	5	URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.	0,00	0,00	0,00
TOTAL:			17.646,87	20.761,02	17.646,87

Según la Ley 39/2015, este documento es Otros / Copia. Compruebe en <https://se.electronica.vilanova.es> (CSV: 15051232135617312602)

CUADRO N°3: ADJUDICACION POR PARCELAS

PARCELA ADJUDICADA (42)	Nº REF. (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	APROVECHAMIENTO INICIAL (m2tuc) (20)	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m2tuc) (22)	APROVECHAMIENTO TOTAL PARCELA (m2tuc) (43)	% PARTICIPACIÓN EN PARCELA (44)	M2 PARCELA (m2s) (45)	%PARTICIPACION PARCELA/TOTAL (46)	CUOTA URBANIZACIÓN INDIVIDUAL (€) (47)	CUOTA DE URBANIZACIÓN PARCELA (€) (48)	VALOR INDIVIDUAL PARCELA (€) (49)	VALOR TOTAL PARCELA (€) (50)	PARCELA ADJUDICADA (42)
A	1	PORCELANOSA SA	8.286,00	8.286,00	17.646,87	46,95450%	20.761,00	100,00000%	179.192,09	381.629,19	410.764,24	874.813,32	A
	2	UNISYSTEMS SA	9.360,87	9.360,87		53,04550%			202.437,10		464.049,08		
					17.646,87		20.761,00	100,00000%	381.629,19		874.813,32		

DOCUMENTO Nº 4**TASACIONES DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES
QUE DEBAN EXTINGUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO****1.-INTRODUCCIÓN.**

Conforme a lo preceptuado en los arts. 98 y 99 del R.G.U., los bienes y derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, se valorarán conforme a los criterios de la legislación de expropiación forzosa satisfaciéndose su importe a los titulares afectados con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

2.-VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR EDIFICACIONES AFECTADAS.

En el interior de la Actuación Integrada no existen construcciones de características rústicas e industriales incompatibles con la ordenación propuesta.

Siendo propietario único el afectado por la Reparcelación, no se contemplan indemnizaciones por elementos afectados, ya que deberá asumir el pago y el cobro la misma persona.

La construcción existente en la finca 1, registral 54.588, de la mercantil PORCELANOSA, S.A. se mantiene adjudicada dentro de la misma finca.

3.-OTRAS INDEMNIZACIONES.

No se tiene constancia de la existencia de otros derechos indemnizables.

CUADRO N°4: CALCULO DE INDEMNIZACIONES

N° DE FINCA SEGÚN PLANO DE PROYECTO [1]	TITULAR REGISTRAL [2]	CULTIVOS Y PLANTACIONES			CONSTRUCCIONES					OTROS DERECHOS			INDEMNIZACIONES A COBRAR (€) (12)	INDEMNIZACIONES A PAGAR (€) (13)		
		CLASE	UNIDADES Ó SUPERFICIE	VALOR UNITARIO (€)	TOTAL (€)	DESCRIPCIÓN	UNIDADES Ó SUPERFICIE	MODULO BÁSICO DE CONSTRUCCION (€)	COEF. DE VALOR	MBC CORREGIDO (€)	COEFICIENTE DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN			CUANTÍA DE LA INDEMNIZACIÓN (€)	DESCRIPCIÓN
1	PORCELANOSA SA			0,00					0,00			0,00			0,00	0,00
2	UNISYSTEMS SA			0,00					0,00			0,00			0,00	0,00
TOTAL:				0,00								0,00			0,00	0,00

CALCULO DE INDEMNIZACIONES

Nº DE FINCA: 1
TITULAR: PORCELANOSA S.A.

CULTIVOS Y PLANTACIONES

CLASE:	0,00	CLASE:	0,00	CLASES:	0,00
SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00	SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00	SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00
VALOR UNITARIO:	0,00	VALOR UNITARIO:	0,00	VALOR UNITARIO:	0,00
VALOR	0,00€	VALOR	0,00€	VALOR	0,00€

TOTAL CULTIVOS Y PLANTACIONES 0,00€

CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00
SUPERFICIE:	0,00	SUPERFICIE:	0,00	SUPERFICIE:	0,00
MBC:	0,00	MBC:	0,00	MBC:	0,00
COEFICIENTE VALOR:	0,00	COEFICIENTE VALOR:	0,00	COEFICIENTE VALOR:	0,00
MBC CORREGIDO:	0,00	MBC CORREGIDO:	0,00	MBC CORREGIDO:	0,00
COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00
COEF. CONSERVACIÓN:	0,00	COEF. CONSERVACIÓN:	0,00	COEF. CONSERVACIÓN:	0,00
VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€

TOTAL CONSTRUCCIONES 0,00€

OTROS DERECHOS U OBLIGACIONES INDEMNIZABLES

DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00
VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€
TOTAL:	0,00€	TOTAL:	0,00€	TOTAL:	0,00€

TOTAL OTROS DERECHOS U OBLICGACIONES 0,00€

TOTAL INDEMNIZACIONES 0,00€

Según la Ley 39/2015, este documento es un documento electrónico. Para más información consulte en: <http://seuelectronica.villa-real.es>; 15251232135617312602

CALCULO DE INDEMNIZACIONES

Nº DE FINCA: 2
TITULAR: UNISYSTEMS S.A.

CULTIVOS Y PLANTACIONES

CLASE:	0,00	CLASE:	0,00	CLASES:	0,00
SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00	SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00	SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00
VALOR UNITARIO:	0,00	VALOR UNITARIO:	0,00	VALOR UNITARIO:	0,00
VALOR	0,00€	VALOR	0,00€	VALOR	0,00€

TOTAL CULTIVOS Y PLANTACIONES 0,00€

CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00
SUPERFICIE:	0,00	SUPERFICIE:	0,00	SUPERFICIE:	0,00
MBC:	0,00	MBC:	0,00	MBC:	0,00
COEFICIENTE VALOR:	0,00	COEFICIENTE VALOR:	0,00	COEFICIENTE VALOR:	0,00
MBC CORREGIDO:	0,00	MBC CORREGIDO:	0,00	MBC CORREGIDO:	0,00
COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00
COEF. CONSERVACIÓN:	0,00	COEF. CONSERVACIÓN:	0,00	COEF. CONSERVACIÓN:	0,00
VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€

TOTAL CONSTRUCCIONES 0,00€

OTROS DERECHOS U OBLIGACIONES INDEMNIZABLES

DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00
VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€
TOTAL:	0,00€	TOTAL:	0,00€	TOTAL:	0,00€

TOTAL OTROS DERECHOS U OBLIGACIONES 0,00€

TOTAL INDEMNIZACIONES 0,00€

Según la Ley 39/2015, este documento es un documento electrónico. Para más información consulte el portal de transparencia de la Agencia de Protección de Datos de España. URL: <http://seuelectronica.villa-real.es>; 15251232135617312602

CALCULO DE INDEMNIZACIONES

Nº DE FINCA: 4
TITULAR: AYUNTAMIENTO

CULTIVOS Y PLANTACIONES

CLASE:	0,00	CLASE:	0,00	CLASES:	0,00
SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00	SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00	SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00
VALOR UNITARIO:	0,00	VALOR UNITARIO:	0,00	VALOR UNITARIO:	0,00
VALOR	0,00€	VALOR	0,00€	VALOR	0,00€

TOTAL CULTIVOS Y PLANTACIONES 0,00€

CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00
SUPERFICIE:	0,00	SUPERFICIE:	0,00	SUPERFICIE:	0,00
MBC:	0,00	MBC:	0,00	MBC:	0,00
COEFICIENTE VALOR:	0,00	COEFICIENTE VALOR:	0,00	COEFICIENTE VALOR:	0,00
MBC CORREGIDO:	0,00	MBC CORREGIDO:	0,00	MBC CORREGIDO:	0,00
COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00
COEF. CONSERVACIÓN:	0,00	COEF. CONSERVACIÓN:	0,00	COEF. CONSERVACIÓN:	0,00
VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€

TOTAL CONSTRUCCIONES 0,00€

OTROS DERECHOS U OBLIGACIONES INDEMNIZABLES

DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00
VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€
TOTAL:	0,00€	TOTAL:	0,00€	TOTAL:	0,00€

TOTAL OTROS DERECHOS U OBLIGACIONES 0,00€

TOTAL INDEMNIZACIONES 0,00€

CALCULO DE INDEMNIZACIONES

Nº DE FINCA: 5
TITULAR: URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.

CULTIVOS Y PLANTACIONES

CLASE:	0,00	CLASE:	0,00	CLASES:	0,00
SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00	SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00	SUPERFICIE / UNIDADES:	0,00
VALOR UNITARIO:	0,00	VALOR UNITARIO:	0,00	VALOR UNITARIO:	0,00
VALOR	0,00€	VALOR	0,00€	VALOR	0,00€

TOTAL CULTIVOS Y PLANTACIONES 0,00€

CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00
SUPERFICIE:	0,00	SUPERFICIE:	0,00	SUPERFICIE:	0,00
MBC:	0,00	MBC:	0,00	MBC:	0,00
COEFICIENTE VALOR:	0,00	COEFICIENTE VALOR:	0,00	COEFICIENTE VALOR:	0,00
MBC CORREGIDO:	0,00	MBC CORREGIDO:	0,00	MBC CORREGIDO:	0,00
COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,00
COEF. CONSERVACIÓN:	0,00	COEF. CONSERVACIÓN:	0,00	COEF. CONSERVACIÓN:	0,00
VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€

TOTAL CONSTRUCCIONES 0,00€

OTROS DERECHOS U OBLIGACIONES INDEMNIZABLES

DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00	DESCRIPCIÓN:	0,00
VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€	VALOR:	0,00€
TOTAL:	0,00€	TOTAL:	0,00€	TOTAL:	0,00€

TOTAL OTROS DERECHOS U OBLICGACIONES 0,00€

TOTAL INDEMNIZACIONES 0,00€

Según la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. / Para más información consulte en: <http://seuelectronica.villa-real.es>; 15251232135617312602

DOCUMENTO Nº 5**EJECUCION DE POTESTADES PUBLICAS.**

El Excelentísimo Ayuntamiento de Vila-real ejecutará sus potestades públicas cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación.

1.-COBRO DE CUOTAS DE URBANIZACION.

La forma propuesta para sufragar los costes de la urbanización es la de cobro por cuotas.

El Urbanizador, pondrá al cobro las cuotas de urbanización que pudieran generarse, indicando que el pago se efectuará en la entidad financiera que el Urbanizador designe.

El Ayuntamiento, previo requerimiento del Urbanizador ante los impagados de cuotas de urbanización, iniciará la vía ejecutiva de apremio contra los propietarios deudores, en el plazo máximo de diez días.

2.- BASES PARA EL COBRO EN METÁLICO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR**1.- OBJETO**

BASE PRIMERA.- OBJETO

Las presentes bases regulan el procedimiento de cobro de las cuotas de urbanización cuando éstas retribuyen al urbanizador en metálico.

BASE SEGUNDA.- APLICACIÓN

a) Se aplicarán las siguientes bases:

- Al cobro de los pagos anticipados o liquidaciones provisionales a que se refiere el art. 72.1.B) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).
- Al cobro de las liquidaciones definitivas o importe final de las cuotas a que se refiere el precepto antes citado, en el mismo apartado que se acaba de mencionar y en el número 2 del mismo precepto.

b) No se aplicarán las presentes bases cuando entre el urbanizador y el propietario obligado al pago de las cuotas se alcancen acuerdos para la retribución de aquél. El incumplimiento de tales acuerdos dará lugar al ejercicio de las acciones civiles que asistan al urbanizador para el cobro de su retribución.

BASE TERCERA.- SUJETO PASIVO

A todos los efectos, el procedimiento que se establece en las presentes bases se dirigirá al propietario o propietarios como el titular o titulares del dominio de las fincas

afectadas al pago y se notificarán también a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección al pago.

2.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN E IMPOSICIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN FUERA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

BASE CUARTA.- INAPLICABILIDAD DE LAS BASES DE PROCEDIMIENTO.

Las reglas de procedimiento que a continuación se establecen no se aplicarán a los supuestos en que las cuotas de urbanización se aprueben e impongan junto con el proyecto de reparcelación, en cuyo caso se observarán los trámites propios de la aprobación de aquél (art. 72.1.B de la LRAU).

BASE QUINTA.- REDACCIÓN DE MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Cuando las cuotas de urbanización se aprueben y liquiden con independencia y al margen del proyecto de reparcelación, el procedimiento se iniciará a instancia del urbanizador a la que se acompañará una memoria y una cuenta detallada y justificada de las cuotas cuya aprobación y liquidación se pretende.

BASE SEXTA.- PAGO ANTICIPADO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Si se pretende el pago anticipado de las cuotas, en la memoria se relacionarán justificadamente, en relación con las obras a ejecutar, los propietarios de las parcelas directamente servidas por las inversiones previstas en los seis meses siguientes y, en su

caso, los de las directamente afectadas por aquellas inversiones, en proporción parcial estimada según su importancia, la cual se reflejará en la cuenta detallada y justificada.

BASE SÉPTIMA.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

Presentada en el Registro General Municipal correspondiente la solicitud de aprobación de las cuotas, con los documentos a que se refiere el apartado anterior, el Alcalde o concejal delegado dispondrá, en el plazo máximo de tres días, el inicio del trámite de audiencia a los afectados, librando, en dicho plazo, las correspondientes notificaciones dirigidas a aquellos que dispondrán de un plazo de 20 días para examinar la memoria y cuenta aportadas por el urbanizador y formular ante el Ayuntamiento las alegaciones que tengan por convenientes.

BASE OCTAVA.- APROBACIÓN.

El Alcalde aprobará mediante resolución motivada las cuotas de urbanización y su liquidación en el plazo máximo de 15 días desde que finalizara el trámite de información pública, notificando a los afectados el correspondiente acto o acuerdo en el plazo máximo de los 10 días siguientes a su adopción.

3.- PROCEDIMIENTO DE COBRO O EJECUCIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

BASE NOVENA.- APLICABILIDAD.

El procedimiento que se regula en esta Base se aplicará tanto al cobro de las cuotas aprobadas y liquidadas junto con el proyecto de reparcelación como a las que lo hayan sido conforme al procedimiento establecido en la Base anterior. El acto de

aprobación de uno u otras autorizará el cobro inmediato de las cuotas, a los efectos del art. 72.D de la LRAU.

BASE DÉCIMA.- PLAZO Y CALENDARIO DE PAGOS

A) PLAZO.

Una vez recibida por el interesado la notificación del acto o acuerdo de aprobación y liquidación de la cuota de urbanización, dispondrá del plazo de un mes para hacer efectivo su importe al urbanizador en el lugar que éste designe y que se le comunicará, con el expresado acto o acuerdo.

B) CALENDARIO DE PAGOS DE SISTEMAS GENERALES.

Afecta a todas las Unidades de Ejecución integradas en la Actuación.

Los pagos se iniciarán en el momento en que se puedan iniciar las obras de urbanización de la Red Primaria, es decir, cuando por aprobación definitiva de la reparcelación o por cesión voluntaria de los propietarios a cuenta de ésta, se tenga disponibilidad de los terrenos.

La ejecución de la obra, y por lo tanto el pago, se efectuará a lo largo de CUARENTA MESES, en pagos trimestrales.

C) CALENDARIO DE PAGOS DE TODAS LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Afecta a cada una de las Unidades de Ejecución incluidas en la Actuación Integrada.

Las obras se iniciarán una vez se disponga de los terrenos por la aprobación de las respectivas reparcelaciones, o autorización por la totalidad de los propietarios y titulares de derechos afectados.

La primera cuota incluirá las indemnizaciones y excesos y defectos de adjudicación.

La segunda cuota incluirá los gastos de gestión efectivamente realizados hasta el momento por el Agente Urbanizador.

El resto de cuotas incluirán la obra y los gastos de gestión y beneficio empresarial proporcional que les corresponda.

En el caso de que se aprobara definitivamente la reparcelación y por circunstancias de Plan de Obra no pudieran iniciarse las obras, se procederá a girar las cuotas de los dos primeros plazos, retrasando el pago de los restantes al momento en que se inicien los trabajos de obra.

Cuando se inicien los cobros de las cuotas de estas unidades de ejecución, tendrán que abonar las cuotas de las obras ya ejecutadas de los Sistemas Generales (Red estructural) en el pago inicial.

Dependiendo de la superficie de la Unidad de Ejecución, se distinguen los siguientes subcalendarios:

- a) Unidades de ejecución tipo 1
Cuya superficie de viario es entre 0 y 4.000 m²
Tiempo de ejecución: OCHO MESES

- b) Unidades de ejecución tipo 2

Cuya superficie de viario es entre 4.000 y 7.000 m²

Tiempo de ejecución: ONCE MESES

c) Unidades de ejecución tipo 3

Cuya superficie de viario es entre 7.000 y 14.000 m²

Tiempo de ejecución: CATORCE MESES

La Unidad de Ejecución nº 2, al tener una superficie de viario de 2.684,39 m² se considera del tipo 1.

D) CALENDARIO DE PAGOS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN DE ZONAS VERDES Y DOTACIONALES.

Sólo afecta a las Unidades de Ejecución de Suelo Urbanizable Industrial Homologado, cuyo destino es íntegramente dotacional o de Espacio Libre (Zona Verde).

Se empezarán a cobrar cuotas mediante pagos anticipados de tres meses antes de que se ejecuten las mismas.

Aquellas Unidades que se haya aprobado su reparcelación pagarán sus cuotas de forma mensual.

E) GENERALIDADES.

En todos los casos, **las cuotas** se devengarán por pagos anticipados de tres meses.

El primer pago corresponde a la gestión ya efectuada, (entiéndase gastos de notaría, petición de certificado de dominio y cargas al registro de la propiedad, etc) salvo en el caso del calendario de pagos de las Unidades de Ejecución, que será el

segundo, ya que el primer pago será en concepto de indemnizaciones y excesos y defectos de adjudicación.

El cobro de las cuotas de urbanización conforme a la cuenta de liquidación provisional incluida en el Proyecto aprobado sólo se podrá llevar a cabo previa solicitud y autorización expresa de la Alcaldía.

BASE UNDÉCIMA.- FORMA DE PAGO.

El pago se efectuará siempre en metálico o mediante cheque o talón conformado por la Entidad bancaria correspondiente.

BASE DUODÉCIMA.- LUGAR DE PAGO.

A estos efectos se designa como lugar de pago el domicilio social del urbanizador URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A., en calle La Luna, 3, entlo. de Castellón.

BASE DECIMOTERCERA.- MORA.

Concluido el plazo de un mes a que se refiere el apartado anterior:

- a) El deudor incurrirá en mora y devengará a favor del urbanizador el interés legal del dinero.
- b) El urbanizador podrá emitir declaración jurada expresiva de las liquidaciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento correspondiente en solicitud de inicio de la ejecución forzosa de tales liquidaciones, conforme a lo dispuesto en el art. 72.1.D.

BASE DECIMOCUARTA.- PLAZO PARA COMUNICAR LA MORA.

La solicitud a que se refiere el apartado anterior se trasladará por el Ayuntamiento a los correspondientes deudores en el plazo máximo de 3 días y advertirá a éstos de que disponen de idéntico plazo para formular alegaciones en relación con su inclusión en la relación de deudores facilitada por el urbanizador, haciéndoles saber que concluido tal plazo el Interventor municipal, si el deudor no acredita el pago de la cuota correspondiente, expedirá certificación de descubierto y el Tesorero Municipal dictará providencia de apremio y embargo. Si no se acredita el pago de la totalidad de la cuota liquidada, se expedirán la certificación y providencia indicadas, en el plazo máximo de los 10 días siguientes a la fecha de presentación en el Ayuntamiento de la solicitud y documentación a que se refiere el apartado anterior.

BASE DECIMOQUINTA.- TÍTULO EJECUTIVO.

La providencia de apremio constituirá título ejecutivo y tendrá el contenido a que se refiere el art. 105 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, pero la mención que en apartado 2.c) del mismo se hace a los intereses de demora se sustituirá por la del interés legal del dinero.

La providencia de embargo ordenará el embargo de la finca afectada por la cuota de urbanización impagada más interés legal del dinero y gastos de cobro justificados.

BASE DECIMOSEXTA.- EJECUCIÓN DEL EMBARGO.

Una vez dictadas las providencias a que se refiere el apartado anterior y notificadas a los interesados, el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de aquéllas.

- a) Procederá a ejecutar las garantías de la deuda ya sean reales o financieras.
- b) Si no existieren o fueran insuficientes las garantías, se ejecutará el embargo practicado sobre la finca afectada.

Para poner en práctica las actuaciones a que se refieren los dos últimos apartados, se seguirán las reglas del Reglamento General de Recaudación antes citado, en el bien entendido que las diligencias que para ello se practiquen se efectuarán a favor del urbanizador, conforme a lo dispuesto en el art. 72.1.D de la LRAU.

3.-ACTIVIDADES Y OBRAS ILEGALES EN EL AMBITO DE LA ACTUACION.

De existir actividades económicas en el interior del ámbito del PAI que no contaran con la preceptiva licencia de actividad municipal y que fueran incompatibles con la ordenación urbanística o fueran no legalizables, el Urbanizador podrá instar al cierre de las mismas por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 3/1989, de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana.

De no iniciar el correspondiente procedimiento en el plazo de 15 días desde la puesta en comunicación por el Urbanizador, el Ayuntamiento incurrirá en las responsabilidades correspondientes por los daños y perjuicios generados.

De existir construcciones efectuadas sin licencia y cuya antigüedad sea inferior a cuatro años, el Urbanizador podrá instar al Ayuntamiento a que, de no ser legalizable, se proceda a decretar el derribo de las mismas conforme a la Reglamentación en materia de Disciplina Urbanística.

De no iniciar el correspondiente procedimiento en el plazo de 15 días desde la puesta en conocimiento por parte del Urbanizador, el Ayuntamiento incurrirá en la responsabilidad correspondiente por los daños y perjuicios generados.

4.-DESAHUCIO ADMINISTRATIVO.

Una vez aprobada definitivamente la reparcelación y declarados terrenos de dominio público aquellos que el Plan General así designa, si se observara la oposición por parte de algún propietario a abandonar o retirar los bienes y enseres que ocupan la vía pública, el Urbanizador podrá instar al Ayuntamiento para que proceda a efectuar el pertinente desahucio administrativo, que este incoará en el plazo de los 10 días siguientes a la solicitud, conforme a lo previsto en el Título II del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (R.D. 1.372/1986, de 13 de junio).

PLAN DE ETAPAS UNIDADES DE EJECUCION

	1	2	3	4	5	6	7	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8
CONCEPTO															
GASTOS GENERALES + BENEFICIO	4.189,91	4.189,91	4.189,91	4.189,91	4.189,91	4.189,91		4.189,91			4.189,91			4.189,93	
PLAN DE OBRA					-	-	-	15.270,51	18.995,02	23.836,89	29.982,34	28.306,31	21.043,51	24.768,02	24.023,12
PRESUPUESTO PARCIAL	4.189,91	4.189,91	4.189,91	4.189,91	4.189,91	4.189,91	0,00	19.460,42	18.995,02	23.836,89	34.172,25	28.306,31	21.043,51	28.957,95	24.023,12
PRESUPUESTO A ORIGEN	4.189,91	8.379,82	12.569,73	16.759,64	20.949,55	25.139,46	25.139,46	44.599,88	63.594,90	87.431,79	121.604,04	149.910,35	170.953,86	199.911,81	223.934,93
% RESPECTO AL TOTAL	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	0,00%	8,69%	8,48%	10,64%	15,26%	12,64%	9,40%	12,93%	10,73%
% ACUMULADO RESPECTO AL TOTAL		3,74%	5,61%	7,48%	9,36%	11,23%	11,23%	19,92%	28,40%	39,04%	54,30%	66,94%	76,34%	89,27%	100,00%

37.709,21
186.225,72

223.934,93
100,00%

PRESENTACION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ADJUDICACION															
PRESENTACION PROYECTO URBAN.															
APROBACION PROYECTO URBAN.															
PRESENTACION PROYECTO REPAR.															
APROBACION PROY. REPARCELACION															
DISPONIBILIDAD DE TERRENOS															
OBRA															

CALENDARIO DE PAGOS
PORCELANOSA SA
UNISYSTEMS SA
AYUNTAMIENTO
URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.
TOTAL

CUOTA 1	CUOTA 2	CUOTA 3	CUOTA 4	CUOTA 5	CUOTA 6	CUOTA 7	CUOTA 8	CUOTA 9	CUOTA 10	TOTAL
0,00	11.804,11	9.137,54	8.919,02	11.192,49	16.045,41	13.291,09	9.880,88	13.597,06	11.279,94	105.147,54
0,00	13.335,35	10.322,88	10.076,00	12.644,40	18.126,84	15.015,22	11.162,63	15.360,89	12.743,19	118.787,40
0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
0,00	25.139,46	19.460,42	18.995,02	23.836,89	34.172,25	28.306,31	21.043,51	28.957,95	24.023,12	223.934,93

- PAGO 1	25.139,46 PAGO 2	62.292,33 PAGO 3	83.522,07 PAGO 4	52.981,07 PAGO 5
----------	------------------	------------------	------------------	------------------

Según la Ley 39/2015, este documento es Copia / Copia, comprobable en <https://seu.electronica.vileparaiso.es> (CSV: 152512327855617312602)

DATOS APORTACION

Nº FINCA: 1

TITULAR REGISTRAL: PORCELANOSA S.A.

DATOS FINALES

COSTES URBANIZACIÓN: 179.192,30€

COSTES EXC/DEF DE APROVECHAMIENTO: 0,00€

COSTES INDEMNIZACIONES: 0,00€

TOTAL COSTES: 179.192,30€**PAGOS SISTEMAS GENERALES**

CUOTA 1	3.740,61€	CUOTA 6	4.911,04€	CUOTA 11	2.764,84€
CUOTA 2	2.446,05€	CUOTA 7	3.519,51€	CUOTA 12	7.448,97€
CUOTA 3	3.726,72€	CUOTA 8	5.016,80€	CUOTA 13	8.615,66€
CUOTA 4	2.938,54€	CUOTA 9	7.227,60€	CUOTA 14	8.052,33€
CUOTA 5	4.227,80€	CUOTA 10	6.582,73€	CUOTA 15	2.825,44€

TOTAL SIS. GEN.: 74.044,64€**PAGOS UNIDADES DE EJECUCION**

PAGO 1	0,00€	PAGO 3	29.249,09€	PAGO 5	24.877,03€
PAGO 2	11.804,12€	PAGO 4	39.217,42€		

TOTAL U.E.: 105.147,66€**TOTAL 179.192,30€**

*La forma de pago está establecida en el apartado correspondiente del Proyecto de Reparcelación.

*Las fechas de devengo se comunicarán una vez aprobado definitivamente el citado proyecto.

*Las cuotas se verán incrementadas con el I.V.A. correspondiente en el momento de la facturación.

DATOS APORTACION

Nº FINCA: 2

TITULAR REGISTRAL: UNISYSTEMS S.A.

DATOS FINALES

COSTES URBANIZACIÓN: 202.437,10€

COSTES EXC/DEF DE APROVECHAMIENTO: 0,00€

COSTES INDEMNIZACIONES: 0,00€

TOTAL COSTES: 202.437,10€**PAGOS SISTEMAS GENERALES**

CUOTA 1	4.225,34€	CUOTA 6	5.548,09€	CUOTA 11	3.123,50€
CUOTA 2	2.763,35€	CUOTA 7	3.976,05€	CUOTA 12	8.415,24€
CUOTA 3	4.210,14€	CUOTA 8	5.667,58€	CUOTA 13	9.733,29€
CUOTA 4	3.319,74€	CUOTA 9	8.165,17€	CUOTA 14	9.096,88€
CUOTA 5	4.776,22€	CUOTA 10	7.436,64€	CUOTA 15	3.191,97€

TOTAL SIS. GEN.: 83.649,70€**PAGOS UNIDADES DE EJECUCION**

PAGO 1	0,00€	PAGO 3	33.043,28€	PAGO 5	28.104,08€
PAGO 2	13.335,35€	PAGO 4	44.304,69€		

TOTAL U.E.: 118.787,40€**TOTAL 202.437,10€**

*La forma de pago está establecida en el apartado correspondiente del Proyecto de Reparcelación.

*Las fechas de devengo se comunicarán una vez aprobado definitivamente el citado proyecto.

*Las cuotas se verán incrementadas con el I.V.A. correspondiente en el momento de la facturación.

DATOS APORTACION

Nº FINCA: 4

TITULAR REGISTRAL: AYUNTAMIENTO

DATOS FINALES

COSTES URBANIZACIÓN: 0,00€

COSTES EXC/DEF DE APROVECHAMIENTO: 0,00€

COSTES INDEMNIZACIONES: 0,00€

TOTAL COSTES: 0,00€**PAGOS SISTEMAS GENERALES**

CUOTA 1	0,00€	CUOTA 6	0,00€	CUOTA 11	0,00€
CUOTA 2	0,00€	CUOTA 7	0,00€	CUOTA 12	0,00€
CUOTA 3	0,00€	CUOTA 8	0,00€	CUOTA 13	0,00€
CUOTA 4	0,00€	CUOTA 9	0,00€	CUOTA 14	0,00€
CUOTA 5	0,00€	CUOTA 10	0,00€	CUOTA 15	0,00€

TOTAL SIS. GEN.: 0,00€**PAGOS UNIDADES DE EJECUCION**

PAGO 1	0,00€	PAGO 3	0,00€	PAGO 5	0,00€
PAGO 2	0,00€	PAGO 4	0,00€		

TOTAL U.E.: 0,00€**TOTAL 0,00€**

*La forma de pago está establecida en el apartado correspondiente del Proyecto de Reparcelación.

*Las fechas de devengo se comunicarán una vez aprobado definitivamente el citado proyecto.

*Las cuotas se verán incrementadas con el I.V.A. correspondiente en el momento de la facturación.

DATOS APORTACION

Nº FINCA: 5

TITULAR REGISTRAL: URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.

DATOS FINALES

COSTES URBANIZACIÓN: 0,00€

COSTES EXC/DEF DE APROVECHAMIENTO: 0,00€

COSTES INDEMNIZACIONES: 0,00€

TOTAL COSTES: 0,00€**PAGOS SISTEMAS GENERALES**

CUOTA 1	0,00€	CUOTA 6	0,00€	CUOTA 11	0,00€
CUOTA 2	0,00€	CUOTA 7	0,00€	CUOTA 12	0,00€
CUOTA 3	0,00€	CUOTA 8	0,00€	CUOTA 13	0,00€
CUOTA 4	0,00€	CUOTA 9	0,00€	CUOTA 14	0,00€
CUOTA 5	0,00€	CUOTA 10	0,00€	CUOTA 15	0,00€

TOTAL SIS. GEN.: 0,00€**PAGOS UNIDADES DE EJECUCION**

PAGO 1	0,00€	PAGO 3	0,00€	PAGO 5	0,00€
PAGO 2	0,00€	PAGO 4	0,00€		

TOTAL U.E.: 0,00€**TOTAL 0,00€**

*La forma de pago está establecida en el apartado correspondiente del Proyecto de Reparcelación.

*Las fechas de devengo se comunicarán una vez aprobado definitivamente el citado proyecto.

*Las cuotas se verán incrementadas con el I.V.A. correspondiente en el momento de la facturación.

DOCUMENTO Nº 6**CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL,****1.-CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas de uso industrial, las cantidades resultantes de los siguientes conceptos:

Costes de las obras de urbanización, incluyendo los gastos de proyectos, dirección de obra, toma de datos, etc, (arts.100.3 y 100.4 del R.G.U.).

Indemnizaciones si las hubiere, arts. 98 y 99 R.G.

Compensaciones en metálico por diferencias de aprovechamiento, si es oportuno.

La Cuenta de Liquidación Provisional será por tanto el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico financiero.

2.-ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO.

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar a las parcelas adjudicadas se tiene en cuenta el coste de la actuación urbanística tanto en lo referente

al importe de las obras como a los honorarios profesionales de la redacción del proyecto de urbanización así como de la dirección de las obras y otros gastos incluyendo los honorarios del propio proyecto de reparcelación y las indemnizaciones procedentes.

2.1.-Costes de la urbanización.

Para su obtención se parte de los costes de urbanización estimados en la oferta económico-financiera para el desarrollo de la Actuación Integrada Polígono Industrial de la Carretera de Onda a Vila-real en suelo urbanizable industrial presentada por URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A. ante el Ayuntamiento de Vila-real.

Ajustada según el Proyecto de Urbanización, con el aumento aprobado por el propio Ayuntamiento en la Resolución de la Alcaldía de fecha 29 de Junio de 2001, por el que se determinaron las siguientes cantidades sin impuestos:

1.- Coste de las Obras (PEC)	6.164.307.362 pts.
2.- Gastos de Gestión	747.064.888 pts.
3.- Beneficio del Urbanizador	502.470.310 pts.

Los criterios para distribución de las cuotas de urbanización entre las diversas unidades de ejecución han sido efectuados conforme a las Bases determinadas en el Documento 0.

Se justifica el reparto general de las cuotas de Urbanización de la Actuación Integrada entre las diversas unidades de ejecución conforme al cuadro N° 0

Por lo tanto, a los efectos de individualizar los costes de la Unidad de Ejecución UE nº 2, afectada por el área reparcelable, las cantidades sin impuestos son:

COSTE URBANIZACIÓN:	381.629,19 €
TOTAL P.E.C.	317.365,27 €
GASTOS GENERALES	38.394,57 €
Bº URBANIZADOR	25.869,35 €
VALOR DEL SUELO	493.184,13 €
VALOR TOTAL SUELO URBANIZADO	874.813,32 €

2.2.-Distribución de los costes de urbanización.

De acuerdo con el art. 100.5 del R.G.U., los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

- Coste de urbanización respecto a los viales	186.225,72 €
- Coste de urbanización respecto a los Sistemas Generales	131.139,55 €
COSTE TOTAL P.E.C.	317.365,27 €
GASTOS GENERALES	38.394,57 €
BENEFICIO URBANIZADOR	25.869,35 €
21% IVA	80.142,13 €
COSTES TOTALES URBANIZACIÓN:	461.771,32 €

En consecuencia, el importe indicado se distribuirá entre las parcelas resultantes en función de sus coeficientes de derechos, indicándose en el Cuadro nº5 Cuenta de Liquidación Provisional.

En la cuenta de liquidación se computan diversas partidas y conceptos, cualquiera que sea su signo (acreedor o deudor), siendo exigibles sólo los saldos resultantes, que son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago procede la vía de apremio

(art. 127.1.4 R.G.U.).

2.3.- Variación en los costes de urbanización

Durante la tramitación del presente Programa de Actuación Integrada se vio la necesidad de adecuar la delimitación de las Unidades de Ejecución, en base a unas preexistencias que no se tuvieron en cuenta en el momento de delimitación de las Unidades, con el fin de que la realización de las obras de urbanización tengan la homogeneidad y calidad necesarias, existiendo acuerdos de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de marzo de 2007 y 2 de julio de 2007 que ordenaban determinadas modificaciones que hicieron necesario la redacción y tramitación de una Modificación Puntual del Plan General de Vila-real (Unidades de Ejecución 2, 3, 8, 9, 71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26, I-27) del suelo industrial homologado a la L.R.A.U.

Dicha Modificación Puntual fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 26 de mayo de 2008.

Esto ha supuesto a su vez la modificación tanto de la superficie de las Unidades de Ejecución como de la superficie de parcela neta, por lo cual, para mantener en el conjunto de la homologación el aprovechamiento, se reduce la edificabilidad neta sobre parcela, de 0,9553 m²t/m²s a 0,9552 m²t/m²s en el suelo urbanizable, no variando en el urbano.

Estos cambios hacen que las diferentes reparcelaciones no sólo sufran una variación física, sino también económica.

En virtud de lo establecido en la resolución del Ayuntamiento de Vila-real núm. 3238, de 21 de noviembre de 2003, a la alegación presentada por la mercantil Todagres, S.A., se reduce la ponderación del fondo de influencia de infraestructuras a 100 m al sur del camino Miralcamp, lo que implica una nueva variación económica en el reparto de

costes del proyecto de Urbanización entre las distintas Unidades de Ejecución de la Homologación de la carretera de Onda, en base a todo lo cual se establece la Cuenta de Liquidación Provisional.

Por otro lado, el Agente Urbanizador ha promovido ante el Ayuntamiento la modificación del Proyecto de Urbanización, el cual comporta una retasación de cargas del Programa.

Como complemento de dicho Proyecto, se ha redactado la correspondiente Memoria de retasación de cargas, la cual se presentó en el Ayuntamiento de Vila-real el 29 de mayo de 2008, solicitando la tramitación de la misma.

Basándonos en todo lo anteriormente expuesto, se acompaña para conocimiento de los propietarios, una Cuenta de Liquidación Provisional adaptada a este último punto.

2.4.-Garantías prestadas por los propietarios.

De acuerdo con lo establecido en el art. 71.3 LRAU, *“el propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico. La solicitud formalizada en documento público, deberá notificarla al Urbanizador y al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización.*

La solicitud se acompañará de garantía –real o financiera- bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su liquidación. La cuota a liquidar será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas, incrementada en un porcentaje igual al que, respecto al coste estimado de urbanización, el Urbanizador preste como garantía conforme al artículo 29.8”.

En este caso, la mercantil URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A no tiene en su poder garantía financiera alguna de los propietarios de la Unidad de ejecución 2, constando como garantía del pago en metálico únicamente la afección real al pago de las cuotas de urbanización de las parcelas resultantes.

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EXCESOS Y DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN.

Para el cálculo de los excesos y defectos de adjudicación se ha tenido en cuenta el valor del Suelo Bruto previsto en la Ponencia de Valores para la zona, que fija los valores catastrales debidamente actualizados y que permite objetivizar la valoración del suelo conforme a criterios próximos a los valores de mercado.(Documento 0.3).

4.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

De conformidad con todo lo anterior se elabora el cuadro nº 5 Cuenta de Liquidación Provisional donde se encuentran resumidos todos los valores de interés antes evaluados así como las cantidades líquidas a pagar y a percibir por cada propietario y las superficies de suelo residencial reparcelado asignada a cada uno.

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real

sobre los terrenos.

En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

- a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.
- b) Los errores u omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo
- c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto (art. 128 R.G.U.)

Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne.

Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios a favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.

La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

En todo caso la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de

parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada (art. 126 RGU)

EXPLICACIÓN ARITMÉTICA Y LITERAL DE LAS TABLAS.

- (1) Número de referencia de proyecto. Cuando existe un mismo número seguido de distintas letras es porque es la misma finca registral, pero procede de unidades distintas o está en áreas reparcelables de dos o más unidades, existe la misma finca registral en varias de ellas.
- (2) Uno de los propietarios de la parcela de tal manera que pueda ser reconocible por los dueños. La titularidad completa registral se encuentra escrita en la memoria.
- (3) Número de finca registral según el certificado de dominio y cargas.
- (4) Superficie registral según el certificado de dominio y cargas.
- (5) Superficie afectada en m² medida por el urbanizador o por medición aportada por el propietario.
- (6) Aportación de suelo externo a la unidad y que recae en el ámbito de la franja de 18 m de anchura centrada con la carretera y que el plan califica como red estructural (Sólo en unidades de suelo urbanizable).
- (7) Porcentaje de superficie relativo de cada propietario en la unidad respecto del total de la misma.
- (8) Aprovechamiento que le corresponde a cada uno de los propietarios de la unidad que es la suma de: aplicar un aprovechamiento tipo de 1,38 al suelo externo a la unidad (6), más el aprovechamiento subjetivo que es igual al 90% del aprovechamiento objetivo de la parcela. Este a su vez se halla multiplicando la superficie de la unidad por el aprovechamiento tipo de 0,70 y por el porcentaje relativo (7). Al Ayuntamiento le corresponde el 10% del aprovechamiento objetivo de cada parcela que es el resultado de multiplicar la superficie total de la unidad por el aprovechamiento tipo de 0,70.

En suelo urbano el aprovechamiento correspondiente es el resultado de repartir el existente en correspondencia con el porcentaje relativo de la columna (7).

- (9) Es el aprovechamiento con signo negativo y en rojo de los propietarios que transfieren desde esta unidad a otra su aprovechamiento y en positivo y azul de aquellos que habiéndolo obtenido en otra lo transfieren a esta. En ambos casos la parcela queda identificada en la columna (2) (Solo en unidades de suelo urbanizable).
- (10) Es la suma de los números (8) y (9) anteriores.
- (11) Es el porcentaje total relativo entre el aprovechamiento asignado a cada propietario y el total de m²t disponibles en la unidad.
- (12) Indemnizaciones propias de la parcela que le corresponde por los elementos que se le destruyen con motivo de la reparcelación y que coincide con el mismo valor en la tabla de indemnizaciones salvo que el propietario transfiera su aprovechamiento a otra unidad.
- (13) Indemnizaciones que le toca sufragar al propietario en función del 90% del porcentaje de derechos que tiene en la unidad (7) siendo el restante 10% lo que le corresponde sufragar al ayuntamiento por el aprovechamiento que recibe en la unidad cuando estamos en suelo urbanizable.
- (14) Traslado de los valores (12) anteriores de la unidad respectiva para aquellos propietarios que transfieren su aprovechamiento.
- (15) Traslado de los valores (13) anteriores de la unidad respectiva para aquellos propietarios que transfieren su aprovechamiento.
- (16) Es el resultado de multiplicar el porcentaje de derechos en la U.E. por el coste total de urbanización de la misma. Por lo tanto, aquellos propietarios que transfieren su aprovechamiento a otra unidad no tiene cuota de urbanización inicial.
- (17) Es la suma de las cuotas de urbanización más los gastos a sufragar por indemnizaciones de cada propietario menos las indemnizaciones a su favor por los elementos que se le destruyen $(17)=(16)+(13)+(15)-(12)-(14)$ en suelo urbanizable y $(17)=(16)+(13)-(12)$ en suelo urbano.
- (18) Es el total de m²t con los que un propietario retribuye al urbanizador cuando la modalidad es en terrenos.
- (19) Resultado de restar a la columna (17) el resultado de multiplicar los m²t de retribución en terrenos por el valor de la parcela urbanizada, por tanto total de cuotas

- de coste de urbanización inicial.
- (20) Aprovechamiento total a adjudicar, resultado de restar al aprovechamiento inicial (11) el aprovechamiento por pago en terrenos (18).
- (21) Parcela asignada en m².
- (22) Aprovechamiento realmente asignado según la parcela adjudicada
(22)=(21)*Edif.*C.pond.
- (23) Exceso o defecto según la parcela finalmente asignada en relación con la columna de aprovechamiento a adjudicar (23)=(22)-(20).
- (24) Aprovechamiento total no adjudicado a aquellos propietarios sin adjudicación en la reparcelación.
- (25) Valor del aprovechamiento según la tabla de la ponencia de valores reflejada en la memoria.
- (26) Valor del I.T.P. para aquellos propietarios que no tributen por I.V.A.
- (27) Valor del I.V.A. para aquellos propietarios que si tributan por este impuesto.
- (28) Suma de las columnas (25) y (26).
- (29) Defecto de aprovechamiento no adjudicado a propietarios con adjudicación en la reparcelación.
- (30) Valor del aprovechamiento según la tabla de la ponencia de valores reflejada en la memoria.
- (31) Exceso de aprovechamiento asignado.
- (32) Valor del exceso de aprovechamiento asignado teniendo como valor medio el total de las columnas (28) y (30) dividido por el exceso de aprovechamiento (31).
- (33) Coste de la obra propiamente dicha de urbanización proporcional al aprovechamiento adjudicado, siendo cero para aquellos propietarios que hayan retribuido al urbanizador en terrenos salvo que se les haya adjudicado exceso o defecto con lo cual tendrían un saldo positivo o negativo a razón del coste expresado anteriormente por m²t.
- (34) Suma de las columnas (28), (30) y (32).
- (35) Traslado de las columnas (12) y (14) salvo que el propietario opte por el pago en terrenos, siendo entonces el urbanizador el que recibe esas indemnizaciones.

- (36) Valor a sufragar de las indemnizaciones igual al traslado de las columnas (13) y (15). Si el propietario retribuye al urbanizador en terrenos tendrá valor cero salvo que se le haya adjudicado exceso o defecto, con lo que tendrá un valor positivo o negativo. Igualmente para aquellos propietarios que retribuyendo al urbanizador en metálico tienen exceso o defecto ven su columna de referencia modificada. Si existe defecto en ambos casos es proporcional la cuantificación al defecto asignado respecto de su columna de referencia y si existe exceso es una media de los valores hallados anteriormente. A esto hay que añadirle si corresponde el coste de la indemnización por el transformador proporcionalmente al aprovechamiento adjudicado.
- (37) Indemnización a recibir por el propietario de la parcela si en su parcela adjudicada recae según el proyecto de urbanización un transformador de energía eléctrica.
- (38) Resultado total de las indemnizaciones (35)+(37)-(36).
- (39) Resumen de todos los costes asignados a la parcela originaria igual a (33)+(34)+(38).
- (40) Porcentaje del aprovechamiento asignado a cada parcela respecto del total de la unidad.
- (41) Valor asignado de cara a la reparcelación y a su inscripción en el Registro de la Propiedad del aprovechamiento/parcela asignado a cada parcela de origen.
- (42) Parcela adjudicada final en la que se materializan los derechos de cada aportación.
- (43) Suma de los aprovechamientos adjudicados que componen cada parcela.
- (44) Porcentaje relativo de cada aportación por parcela origen sobre el total.
- (45) Parcela adjudicada en m² correspondiente al aprovechamiento (43).
- (46) Porcentaje relativo de esta parcela sobre el total de la unidad.
- (47) Resumen parcial de las cuotas que le corresponden a cada una de las aportadas. Se corresponde con la columna (39).
- (48) Suma de los (47) anteriores y coste total de esa parcela adjudicada.
- (49) Valor del aprovechamiento asignado a cada aportada. Se corresponde con la columna (41).
- (50) Suma de los (49) anteriores y valor total de esa parcela adjudicada.

CUADRO Nº5: CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

PARCELA ADJUDICADA (42)	Nº DE FINCA PROCEDENCIA (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	APROVECHAMIENTO A ADJUDICAR (m2tuc) (20)	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m2tuc) (22)	EXCESOS/ DEFECTOS ADJUDICACION (23)	VALORACION DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO A PROPIETARIOS						VALORACION EXCESOS DE APROVECHAMIENTO		COSTES DE URBANIZACION (€) (33)	VALOR EXC / DEF ADJUDICACION (€) (34)	COBRO INDEMNIZACIONES (€) (35)	PAGO INDEMNIZACIONES (€) (36)	INDEMNIZACION TRANSFORMADOR (€) (37)	TOTAL INDEMNIZACIONES (€) (38)	TOTAL (€) (39)	% PARTICIPACION PARCELA S/TOTAL (40)	VALOR PARCELA 50 (€) (41)	Nº DE FINCA PROCEDENCIA (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	Nº PARCELA ADJUDICADA (42)
						SIN ADJUDICACIÓN			CON ADJUDICACIÓN			EXCESOS (m2tuc) (31)	VALOR APROVECH. (€) (32)												
						DEFECTOS (m2tuc) (24)	VALOR APROVECH. (€) (25)	7% I.T.P. PARA PARTICULARES (€) (26)	16% I.V.A. SUJETOS PASIVOS (€) (27)	TOTAL (€) (28)	DEFECTOS (m2tuc) (29)														
A	1	PORCELANOSA SA	8.286,00	8.286,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.192,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.192,09	46,95450%	400.764,24	1	PORCELANOSA SA	A	
A	2	UNSYSTEMS SA	9.360,87	9.360,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202.417,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202.417,10	51,04550%	444.049,08	2	UNSYSTEMS SA	A	
	4	AYUNTAMIENTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00000%	0,00	4	AYUNTAMIENTO		
	5	URBANIZADORA PLANA BAKKA S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00000%	0,00	5	URBANIZADORA PLANA BAKKA S.A.		
TOTAL:			17.646,87	17.646,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.629,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.629,19	100,0000000%	874.813,32				

www.vila-real.es (CSV: 15251232135617312602)

DOCUMENTO Nº 7

CUENTA DE LIQUIDACION INDIVIDUAL.

DATOS APORTACION

Nº FINCA 1

TITULAR REGISTRAL: PORCELANOSA S.A.

Nº FINCA REGISTRAL

54588

TOMO

935

LIBRO

592

FOLIO

14

SUP.REGISTRAL

11.330,00m2

SUP.ADOPTADA

10.607,44m2

% SUPERFICIE

46,9545%

APROV.INICIAL

8.286,01m2tuc

% DERECHOS

46,9546%

DATOS FINALES

PARCELAS ADJUDICADAS

TOTAL INDUSTRIAL: 9.748,24 M2

APROV.TOTAL

8.286,01m2tuc

EXCESO/DEFECTO

0,00m2tuc

VALOR EXC/DEF

0,00€

CUOTA DE
URBANIZACION

179.192,30€

TOTAL COSTES
URBANIZACION

179.192,30€

COBRO
INDEMNIZACIONES

0,00€

PAGO
INDEMNIZACIONES

0,00€

INDEMNIZACION
TRANSFORMADOR

0,00€

TOTAL
INDEMNIZACIONES

0,00€

TOTAL CUOTA

179.192,30€

VALOR PARCELA

410.764,74€

% PARTICIPACION

46,95456%

*Las cantidades consignadas se entienden siempre sin I.V.A. que será repercutido en las facturas correspondientes.

DATOS APORTACION

Nº FINCA 2

TITULAR REGISTRAL: UNISYSTEMS S.A.

Nº FINCA REGISTRAL 50076	TOMO 2.168	LIBRO 1.583
FOLIO 41	SUP.REGISTRAL 10.936,00m2	SUP.ADOPTADA 11.983,44m2
% SUPERFICIE 53,04550%	APROV.INICIAL 9.360,87m2tuc	% DERECHOS 53,04548%

DATOS FINALES

PARCELAS ADJUDICADAS

TOTAL INDUSTRIAL: 11.012,78 M2

APROV.TOTAL 9.360,87m2tuc	EXCESO/DEFECTO 0,00m2tuc	VALOR EXC/DEF 0,00€
CUOTA DE URBANIZACION 202.437,10€	TOTAL COSTES URBANIZACION 202.437,10€	COBRO INDEMNIZACIONES 0,00€
PAGO INDEMNIZACIONES 0,00€	INDEMNIZACION TRANSFORMADOR 0,00€	TOTAL INDEMNIZACIONES 0,00€
TOTAL CUOTA 202.437,10€	VALOR PARCELA 464.049,08€	% PARTICIPACION 53,04550%

*Las cantidades consignadas se entienden siempre sin I.V.A. que será repercutido en las facturas correspondientes.

DATOS APORTACION

Nº FINCA 4

TITULAR REGISTRAL: AYUNTAMIENTO

Nº FINCA REGISTRAL 0	TOMO 0	LIBRO 0
FOLIO 0	SUP.REGISTRAL 0,00m2	SUP.ADOPTADA 0,00m2
% SUPERFICIE 0,0000%	APROV.INICIAL 0,00m2tuc	% DERECHOS 0,0000%

DATOS FINALES

PARCELAS ADJUDICADAS

TOTAL INDUSTRIAL: 0,00 M2

APROV.TOTAL 0,00m2tuc	EXCESO/DEFECTO 0,00m2tuc	VALOR EXC/DEF 0,00€
CUOTA DE URBANIZACION 0,00€	TOTAL COSTES URBANIZACION 0,00€	COBRO INDEMNIZACIONES 0,00€
PAGO INDEMNIZACIONES 0,00€	INDEMNIZACION TRANSFORMADOR 0,00€	TOTAL INDEMNIZACIONES 0,00€
TOTAL CUOTA 0,00€	VALOR PARCELA 0,00€	% PARTICIPACION 0,00000%

*Las cantidades consignadas se entienden siempre sin I.V.A. que será repercutido en las facturas correspondientes.

DATOS APORTACION

Nº FINCA 5

TITULAR REGISTRAL: URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.

Nº FINCA REGISTRAL 0	TOMO 0	LIBRO 0
FOLIO 0	SUP.REGISTRAL 0,00m2	SUP.ADOPTADA 0,00m2
% SUPERFICIE 0,0000%	APROV.INICIAL 0,00m2tuc	% DERECHOS 0,0000%

DATOS FINALES

PARCELAS ADJUDICADAS

TOTAL INDUSTRIAL: 0,00 M2

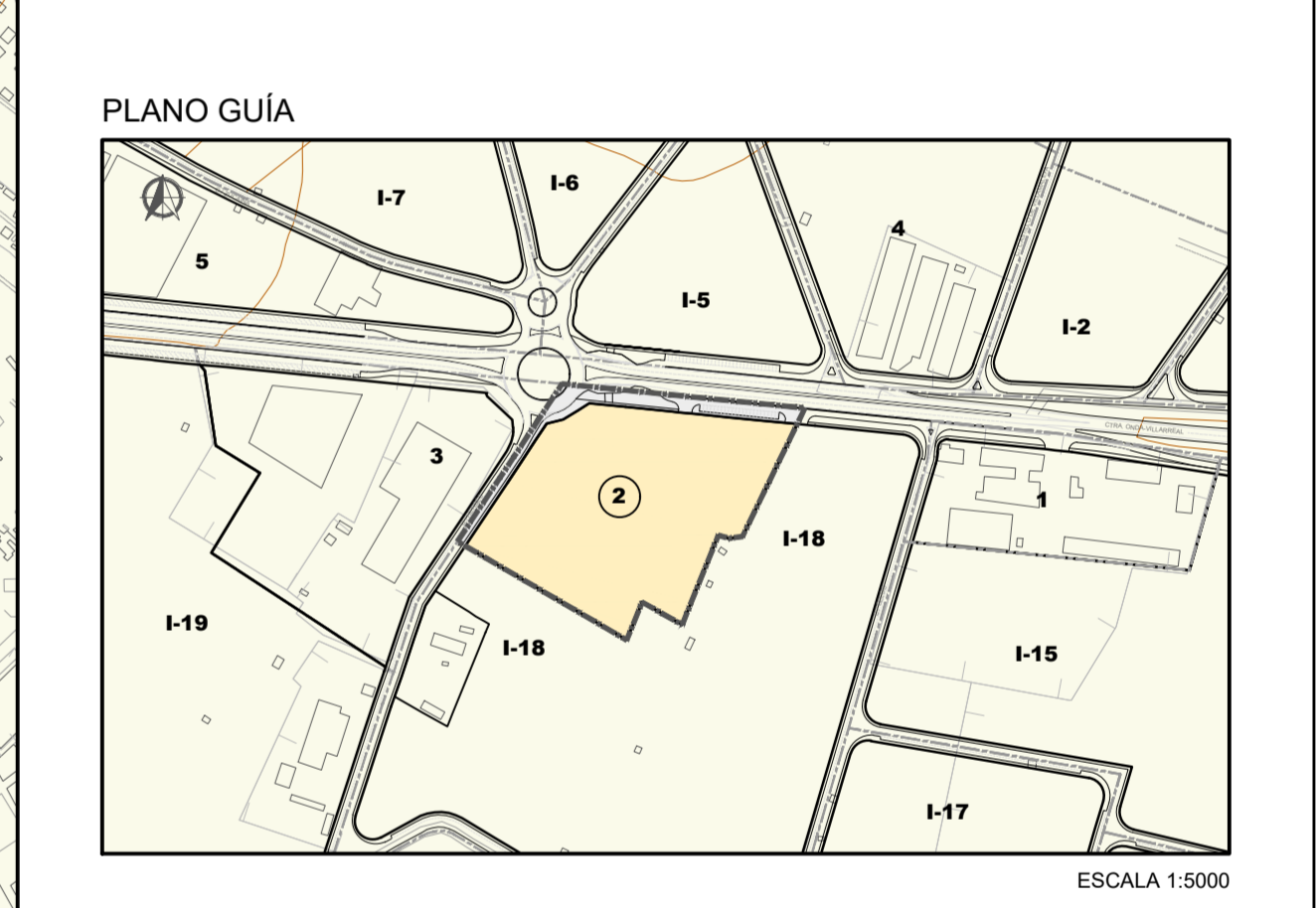
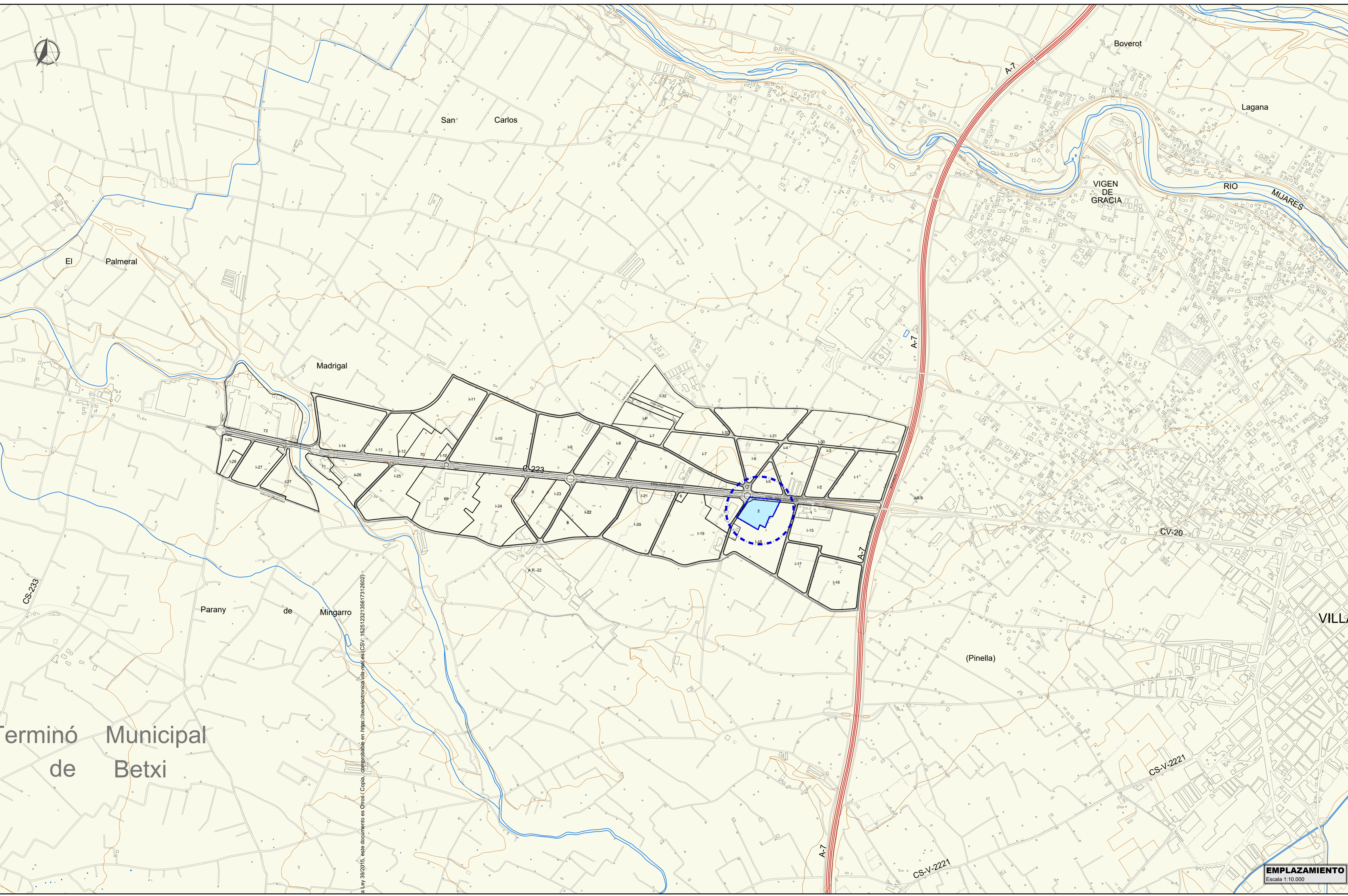
APROV.TOTAL 0,00m2tuc	EXCESO/DEFECTO 0,00m2tuc	VALOR EXC/DEF 0,00€
CUOTA DE URBANIZACION 0,00€	TOTAL COSTES URBANIZACION 0,00€	COBRO INDEMNIZACIONES 0,00€
PAGO INDEMNIZACIONES 0,00€	INDEMNIZACION TRANSFORMADOR 0,00€	TOTAL INDEMNIZACIONES 0,00€
TOTAL CUOTA 0,00€	VALOR PARCELA 0,00€	% PARTICIPACION 0,00000%

*Las cantidades consignadas se entienden siempre sin I.V.A. que será repercutido en las facturas correspondientes.

DOCUMENTO Nº 8**PLANOS****1.-RELACIÓN DE PLANOS QUE SE ACOMPAÑAN.**

La relación de planos que se acompaña es la siguiente:

- Nº 1- Plano de situación.
- Nº 2- Plano de relación con la Ordenación aprobada y delimitación de la superficie de la Actuación Integrada.
- Nº 3- Plano de ordenación y calificación que se ejecuta. Viales.
- Nº 4- Plano parcelario con delimitación de fincas y superficies iniciales.
- Nº 5- Plano de parcelas resultantes con superficies, medidas y adjudicaciones.
- Nº 6- Plano de parcelas resultantes con superposición de fincas iniciales.



LEYENDA

- DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN

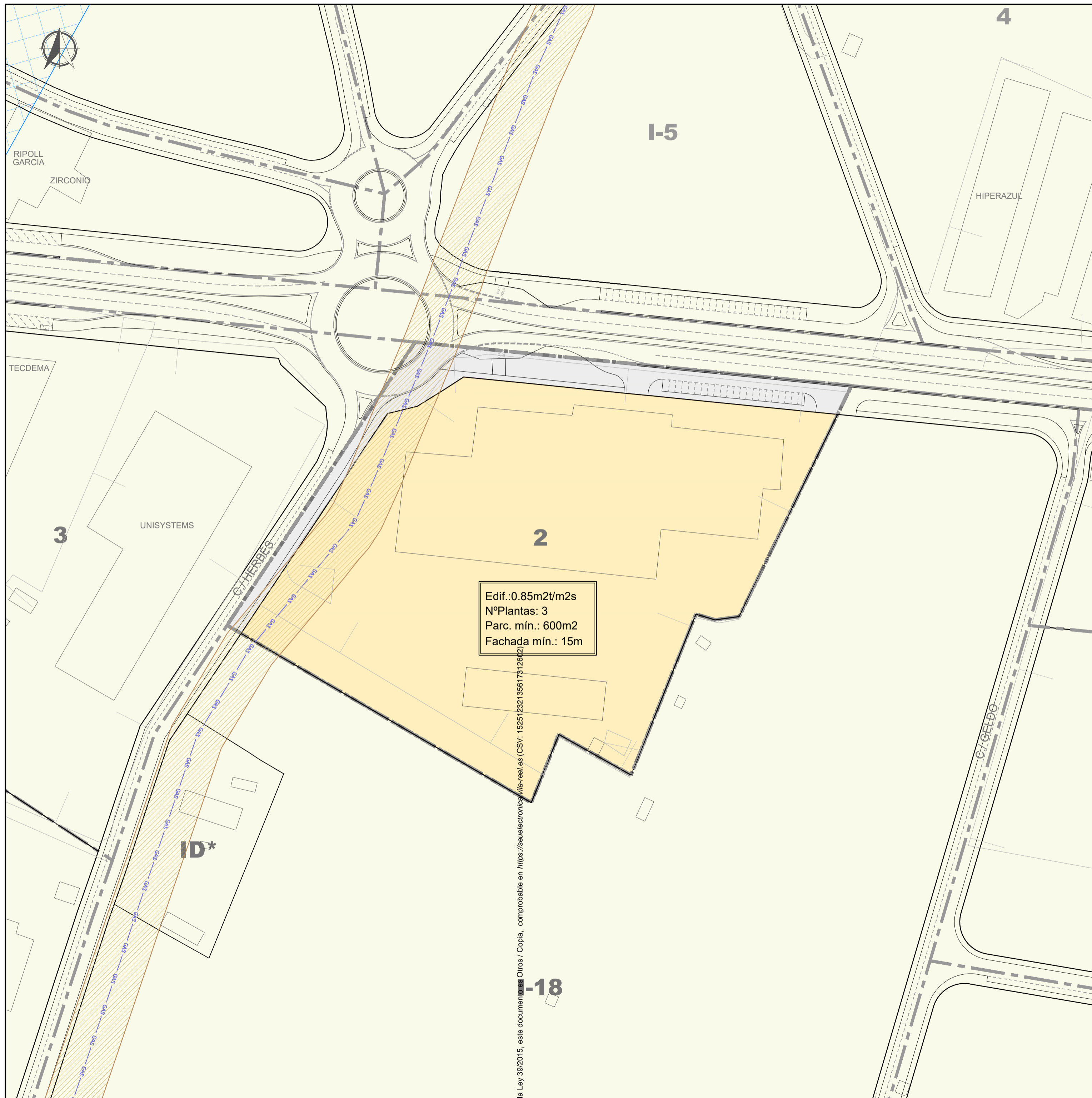

AJUNTAMENT DE VILA-REAL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SUELO HOMOLOGADO DE VILA-REAL

ESCALA: INDICADA	PLANO DE: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	PLANO Nº: 1
FECHA: JULIO 2024	EL EQUIPO REDACTOR: CALVIGA	
PROMOTOR: URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.		 DAVID GARCIA VALLEJO Ingeniero Industrial Colegiado nº 4.521 COIICV

terminó Municipal
 de Betxi

Según la Ley 39/2015, este documento es Otros, Copia, comprobable en <https://sede.ajuntament.vila-real.es> CSV: 152512321356173129021

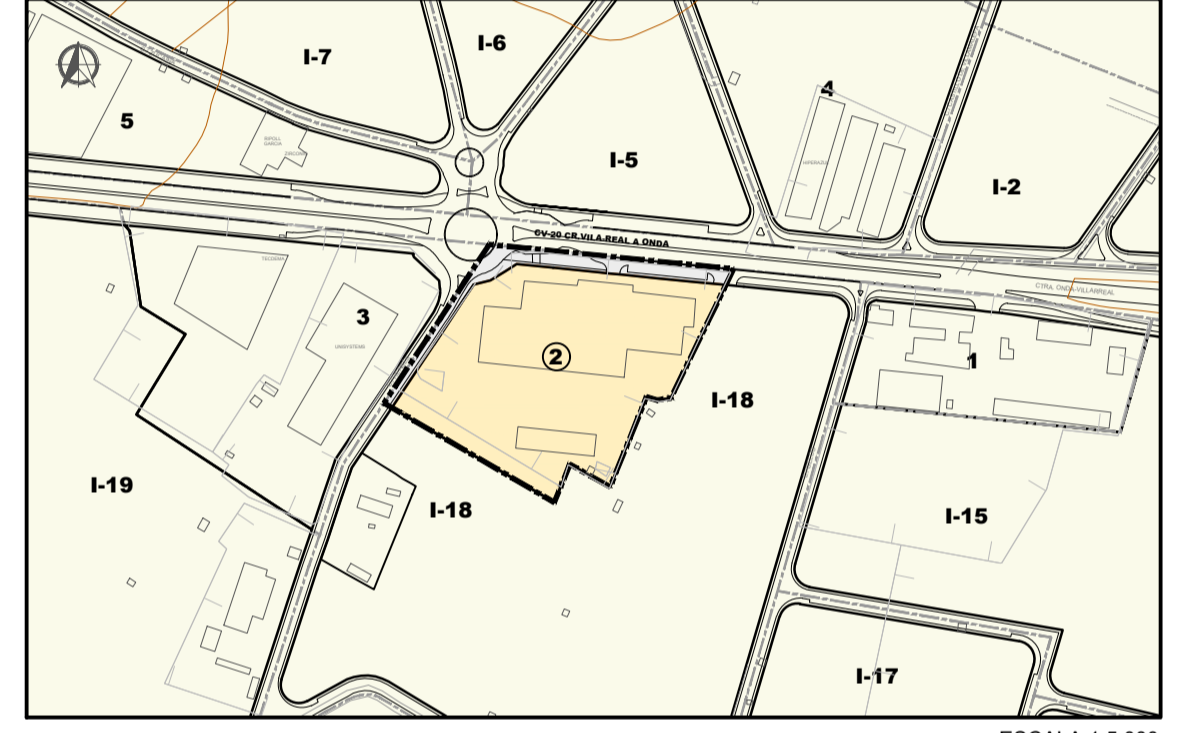
EMPLAZAMIENTO
Escala 1:10.000



Edif.: 0.85m²/m²s
 N°Plantas: 3
 Parc. mín.: 600m²
 Fachada mín.: 15m

Según la Ley 39/2015, este documento es una copia. C/ Herbes, 15. 46100 Vila-real.es (CSV: 15251232135617312642)

PLANO GUÍA



ESCALA 1:5.000

LEYENDA

- DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN
- IND-2. USO INDUSTRIAL TIPO 2
- GASEODUCTO
- ZONA AFECCIÓN DE GASEODUCTO



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

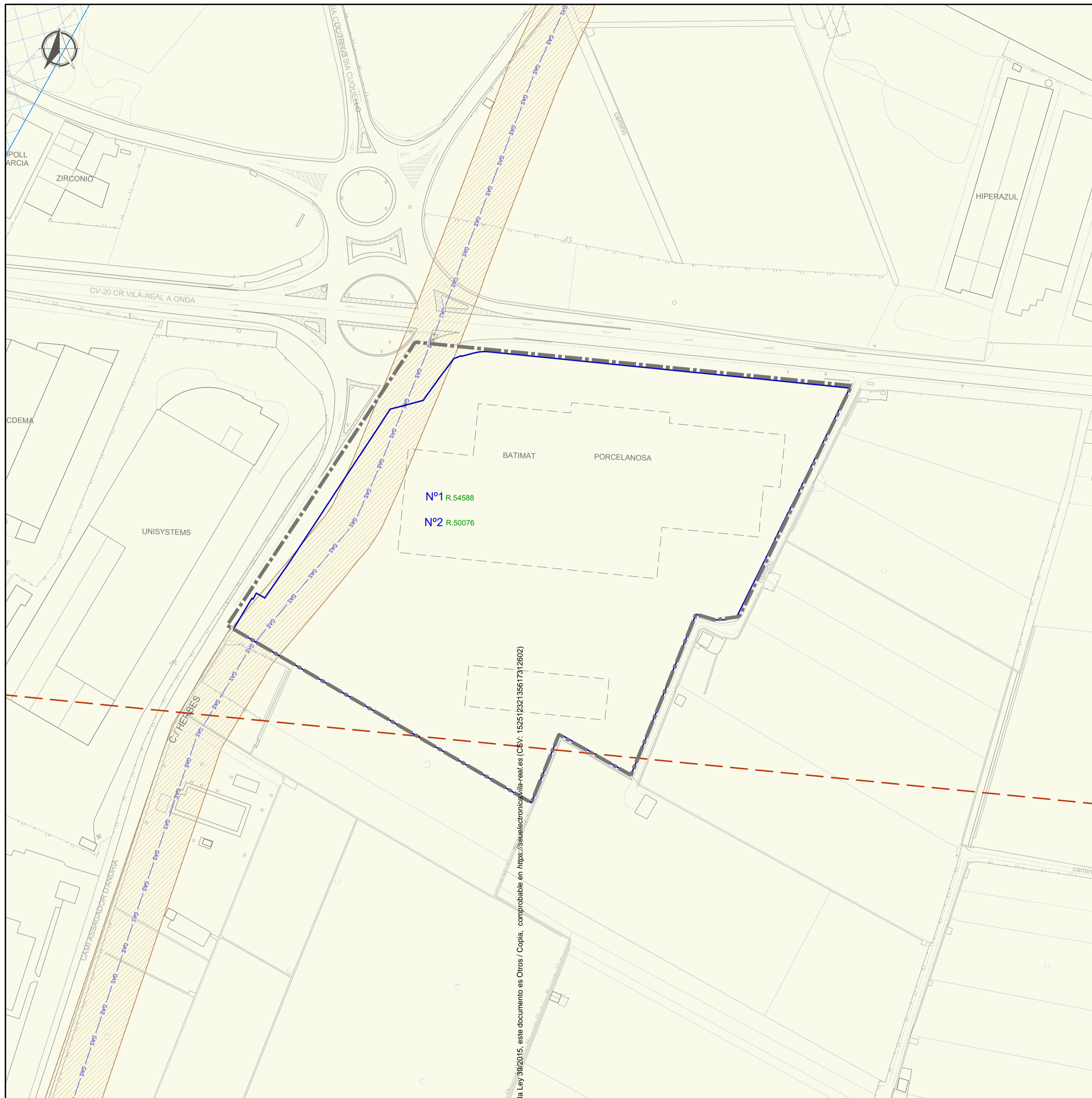
PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SUELO HOMOLOGADO DE VILA-REAL

ESCALA: 1:1.000	PLANO DE:	PLANO N° 3
FECHA: JULIO 2024	CALIFICACION	

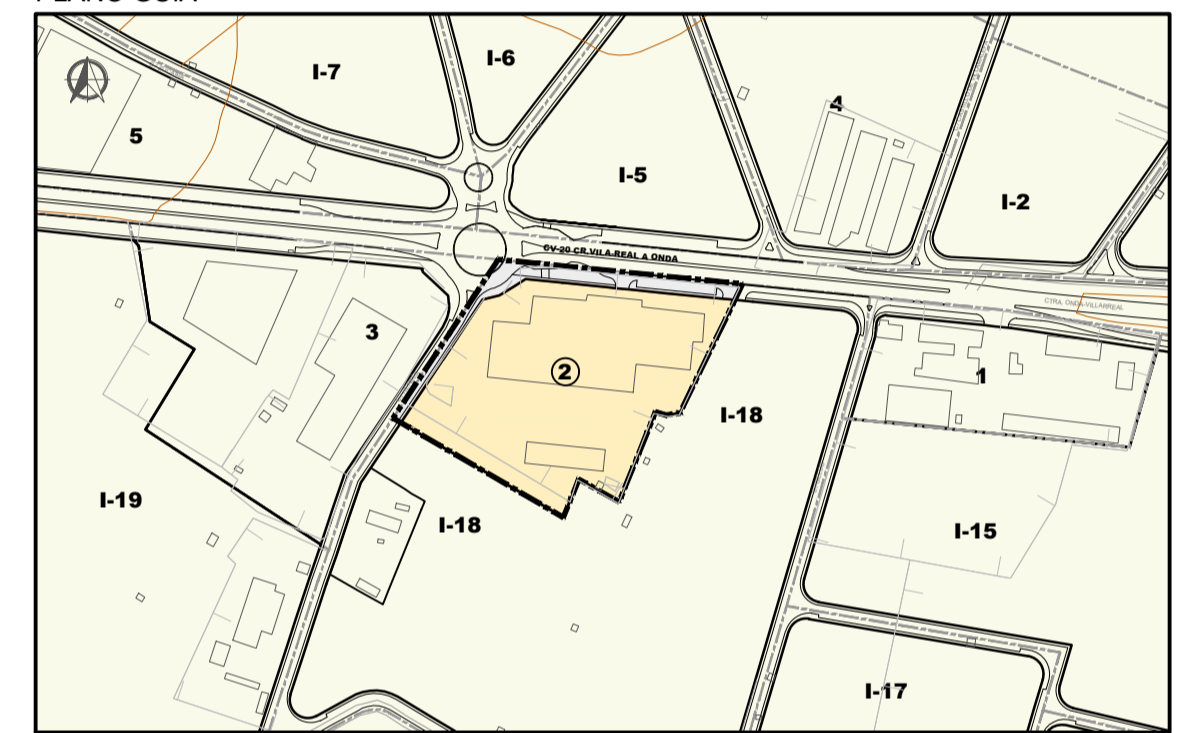
EL EQUIPO REDACTOR:
CALVIGA

DAVID GARCIA VALLEJO
 Ingeniero Industrial
 Colegiado nº 4.521 COIICV

PROMOTOR:
URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.


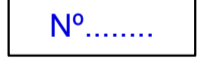
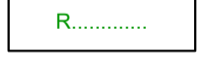





PLANO GUÍA



ESCALA 1:5.000

LEYENDA

-  - DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN
-  N°..... - N° ORDEN FINCA APORTADA
-  R..... - N° DE FINCA REGISTRAL
-  - LINEA DE LA PONENCIA DE VALORES
-  - GASEODUCTO
-  - ZONA AFECCIÓN DE GASEODUCTO



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SUELO HOMOLOGADO DE VILA-REAL

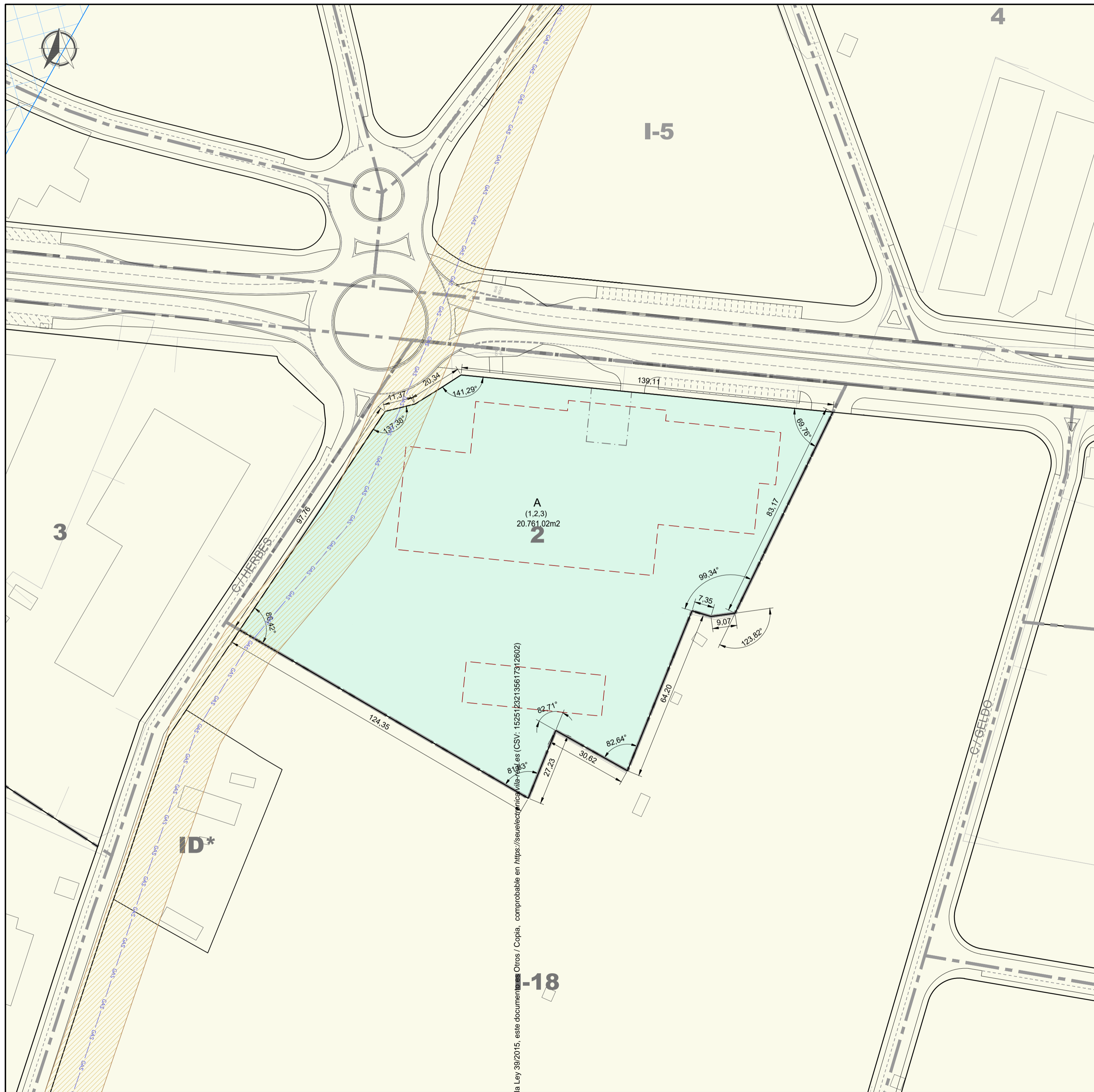
ESCALA: 1:1.000	PLANO DE: FINCAS APORTADAS	PLANO N° 4
FECHA: JULIO 2024		

EL EQUIPO REDACTOR:
CALVIGA

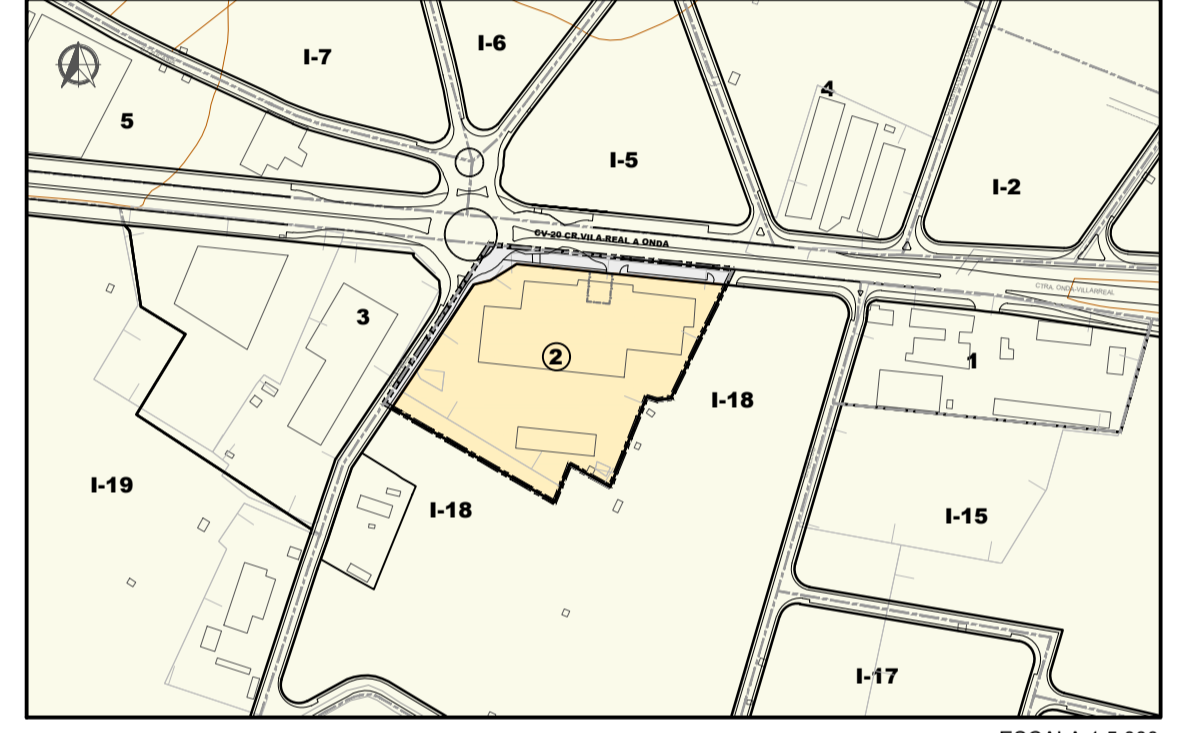

DAVID GARCIA VALLEJO
Ingeniero Industrial
Colegiado nº 4.521 COIICV

PROMOTOR:
URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.

Según la Ley 39/2015, este documento es Otros / Copia, comprobable en <https://seuelectronica.vila-real.es> (CSV: 15251232135617312602)



PLANO GUÍA



ESCALA 1:5.000

LEYENDA

- DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN
- JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO NORMAS URBANISTICAS
- Nº ORDEN FINCA APORTADA
- PARCELA ADJUDICADA
- GASEODUCTO
- ZONA AFECCIÓN DE GASEODUCTO



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SUELO HOMOLOGADO DE VILA-REAL

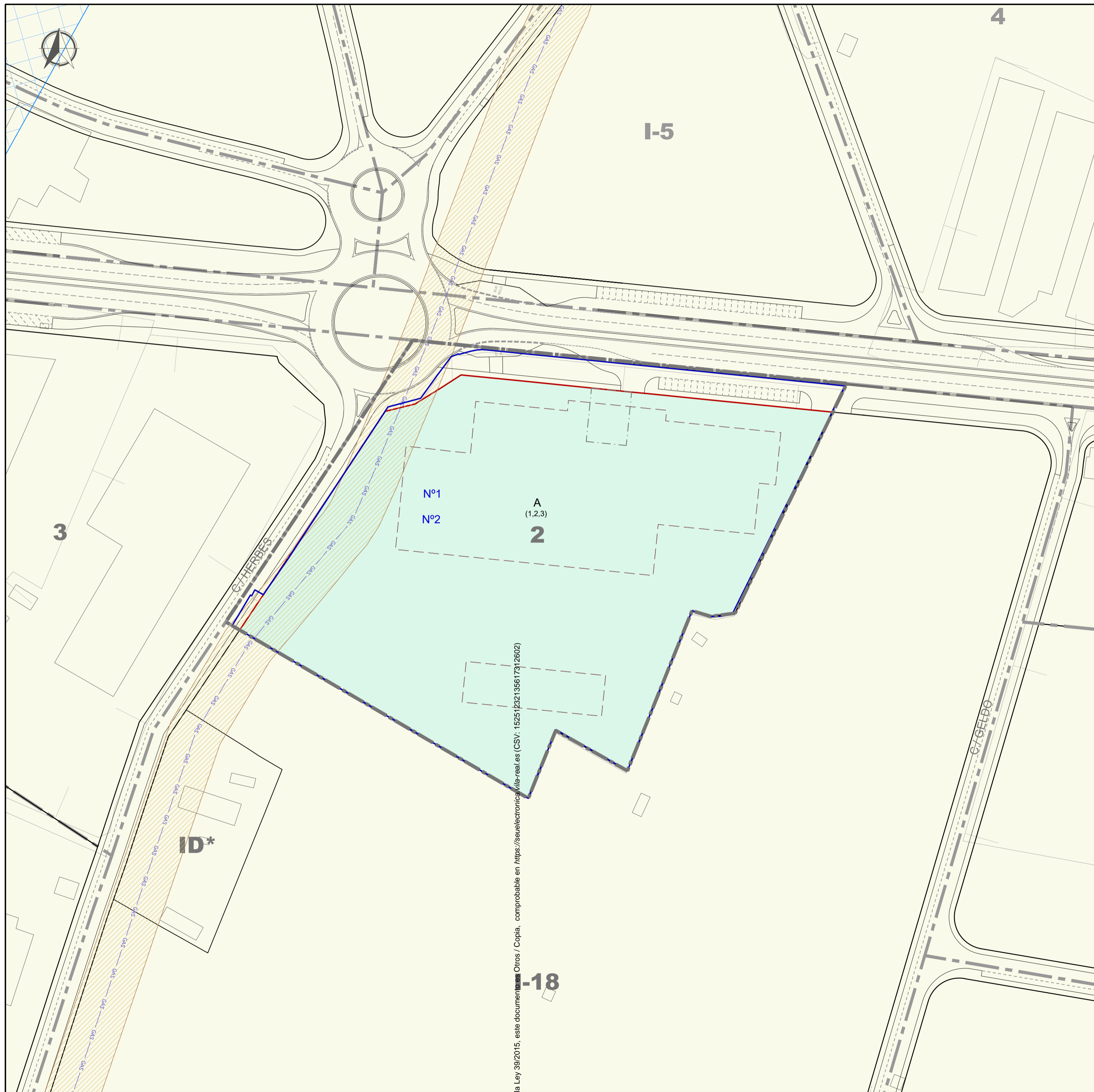
ESCALA: 1:1.000	PLANO DE: FINCAS ADJUDICADAS	PLANO Nº 5
FECHA: JULIO 2024		

EL EQUIPO REDACTOR:
CALVIGA

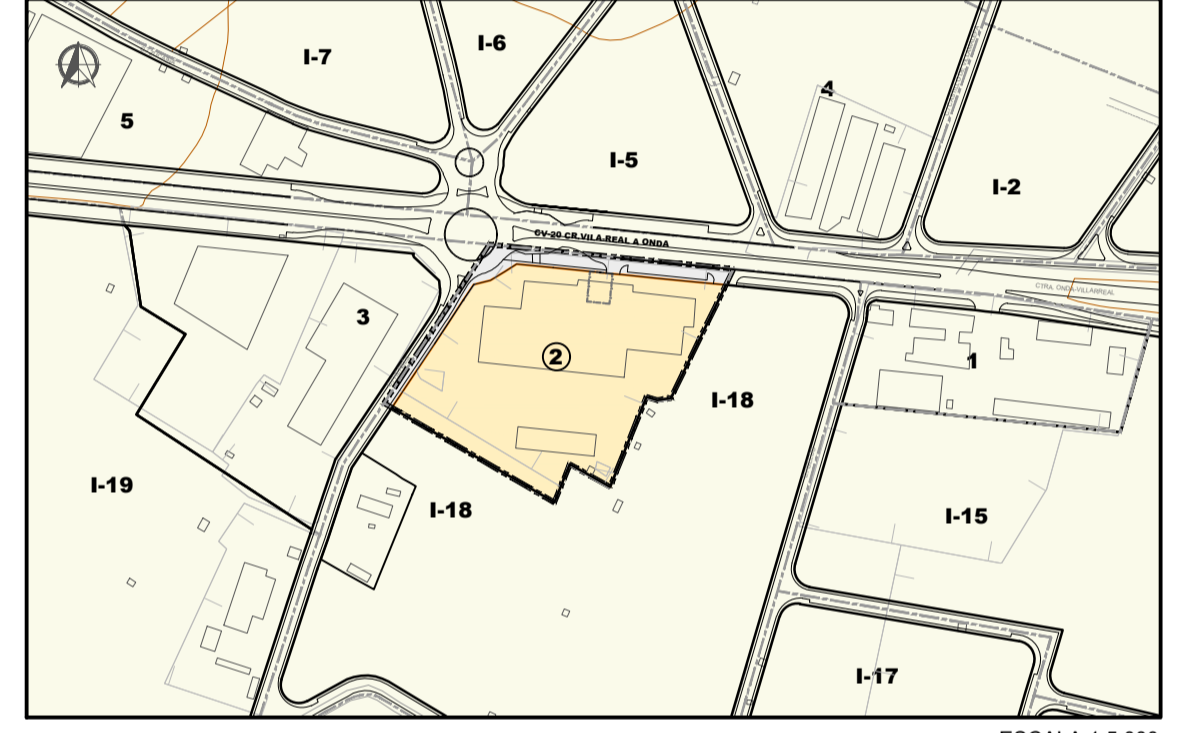
DAVID GARCIA VALLEJO
 Ingeniero Industrial
 Colegiado nº 4.521 COIICV

PROMOTOR:
URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.

Según la Ley 39/2015, este documento es una copia. C/Herbes, 15. 06100 Vila-real (CSV: 15251232135617312602)


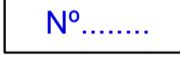
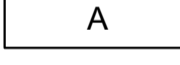
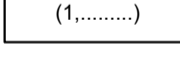
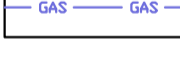



PLANO GUÍA



ESCALA 1:5.000

LEYENDA

-  - DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN
-  N°..... - N° ORDEN FINCA APORTADA
-  A - PARCELA ADJUDICADA
-  (1,.....) - PARCELA DE REFERENCIA
-  GAS - GASEODUCTO
-  - ZONA AFECCIÓN DE GASEODUCTO



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SUELO HOMOLOGADO DE VILA-REAL

ESCALA: 1:1.000	PLANO DE: SUPERPOSICION DE FINCAS APORTADAS Y ADJUDICADAS	PLANO N° 6
FECHA: JULIO 2024		

EL EQUIPO REDACTOR:
CALVIGA


DAVID GARCIA VALLEJO
Ingeniero Industrial
Colegiado nº 4.521 COIICV

PROMOTOR:
URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.

Según la Ley 39/2015, este documento es una copia. Cópia, comprobable en <https://seuelectronica.vila-real.es> (CSV: 15251232135617312602)

ANEJO 1

ACTA DE REPARCELACIÓN

INDICE:

A- ANTECEDENTES

B- APORTACIONES

C- CRITERIOS GENERALES DE REPARCELACIÓN

D- CRITERIOS PARTICULARES DE REPARCELACIÓN

E- ADJUDICACIONES

F- PLANOS:

1.- INFORMACIÓN Y APORTACIONES.

2.- ADJUDICACIONES.

3.- INFORMACIÓN Y ADJUDICACIONES.

ACTA DE REPARCELACIÓN DE LA U.E. Nº2, EN SUELO URBANO INDUSTRIAL CARRETERA DE ONDA A VILA-REAL DEL P.G.O.U. DE VILA-REAL

A.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vila-real fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en su sesión de 23 de febrero de 1993 y publicadas sus Normas Urbanísticas en el B.O.P. de Castellón, de 25 de marzo de 1993, número 36, de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Debido al tiempo necesario para su redacción técnica y su posterior tramitación administrativa, sus determinaciones jurídico-urbanísticas se formularon sobre la base la legislación estatal, el Texto Refundido de 1.992, si bien la regulación del Suelo No Urbanizable ya se adaptaba a la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

En consecuencia, el vigente Plan General ha sido homologado a las determinaciones de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y la Ley 2/97 que modifica parcialmente la 4/92 del Suelo No Urbanizable, todo ello mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 2 de mayo de 1996, por el que se acordó aprobar definitivamente la Homologación del Suelo Urbanizable Industrial (tanto Programado como No Programado) en la carretera de Onda del P.G.O.U. de Vila-real, en el tramo de la Carretera CV-20 entre la autopista A-7 y el término municipal de Onda.

Además de la Homologación de este Suelo Urbanizable clasificado como tal en el Plan General, se reclasificó en la misma zona una superficie de 21'71Ha de suelo no urbanizable a urbanizable, llevándose a cabo la ordenación detallada de este suelo industrial. La reserva legal de zona verde se sitúa en suelo urbanizable reclasificado.

Toda el área homologada forma una única área de reparto, siendo su aprovechamiento tipo de 0'70 m²/m², estando incluido todo este suelo en Unidades de Ejecución.

Por otro lado y pese a que la autopista A-7 supone una verdadera barrera física que dota de autonomía al conjunto del área de reparto resulta más cierto que un desarrollo lógico de la zona industrial de Vila-real hasta el oeste exige la conexión y ordenación del tramo de Suelo Urbano en la Carretera de Onda, en particular el tramo comprendido entre la ronda industrial y la propia autopista A-7.

El conjunto de la Actuación Integrada abarca desde la Ronda Industrial hasta la raya del término con Onda.

El desarrollo industrial de la población al socaire del Plan General de 1.994, unido a la especial situación económica del momento que prevé una estabilidad a medio-largo plazo, y un evidente aumento de la renta han creado una demanda cualitativa de suelo de uso industrial.

Por ello el documento de homologación modificó algunas de las determinaciones correspondientes al Suelo Urbanizable (No programado, según la anterior terminología).

Posteriormente, el Ayuntamiento de Vila-real en sesión plenaria de fecha 19 de noviembre de 1999, declaró agente urbanizador a G.Y.C., S.A., quien cedió sus derechos a URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A. mediante Pleno del Ayuntamiento el 20 de diciembre de 1999, como adjudicatario del PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA CARRETERA DE ONDA A VILA-REAL que se desarrollará mediante Gestión Indirecta.

La zona definida en dicha Actuación Integrada, tras la Modificación Puntual del PGMOU UE 2, 3, 8, 9, 71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26 e I-27, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 26 de mayo de 2008, tiene una superficie de

dos millones seiscientos noventa y cuatro mil doscientos sesenta y seis metros y ochenta y siete decímetros cuadrados (2.694.087,09 m²s) según se ha estimado de forma aproximada en el proyecto de Reparcelación. Superficie que se obtiene tras deducir del ámbito total de la zona industrial de 2.874.656,57 m²s, la superficie de las Unidades de Ejecución UE I-25, de 73.228,82 m²s y UE-69, de 107.340,66 m²s, las cuales están asociadas al Proyecto en cuanto a la financiación de los Sistemas Generales, pero constituyen un Programa independiente (ver Documento 0).

Se pretende en el presente proyecto la reparcelación de una de la Unidades de Ejecución afectadas por la Actuación Integral.

En particular, la reparcelación afecta al ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2.

El proyecto de Reparcelación se sometió a información pública conforme al procedimiento simplificado previsto en el art. 48 de la LRAU en la Notaría de D. José Manuel Sánchez Almela.

Fue publicado en el periódico Mediterráneo en fecha 29 de octubre de 2002 y en el D.O.G.V. nº 4368, de 30 de octubre de 2002.

Durante de la exposición pública se presentaron las siguientes alegaciones:

- 1.- Julio Francisco Flores Granados, en nombre y representación de la mercantil SUMETALVI, S.L. , el 31 de octubre de 2002, R.E. núm. 16.176.
- 2.- Fidel Solsona Granel, el 4 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.256.
- 3.- Santiago Notari Colonques, el 6 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.388.
- 4.- José Luís Vicent Amposta y José Vicent Usó, el 6 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.427.
- 5.- Francisco Soriano Llorens, el 6 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.437.
- 6.- Santiago Barrachina Poveda, en nombre y representación de la mercantil CONSTRUCCIONES BARRACHINA PERIS, S.L., el 6 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.449.
- 7.- Francisco Ortega Arenas, el 8 de noviembre de 2002, R.A. núm. 16.605.

- 8.- Joaquín Coret Llop, el 8 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.631.
- 9.- Joaquín Aguilera Tio, en nombre y representación de la mercantil TALLERES GALAIX, S.L. , el 12 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.742.
- 10.- Joaquín Aguilera Tio, en nombre y representación de la mercantil TALLERES GALAIX, S.L. , el 12 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.743.
- 11.- Fidel Gil Celades, el 12 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.748.
- 12.- Teresa Bellmunt Iserte, el 13 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.843.
- 13.- José P. Meseguer García, el 13 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.868.
- 14.- Teresa Bellmunt Iserte, el 14 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.922.
- 15.- Vicente M. y José P. Meseguer Albiol, el 14 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.963.
- 16.- Ana María Poveda Romero y Vicente Barrachina Mata, el 15 de noviembre de 2002, R.E. núm. 16.996.
- 17.- Vicente Torner Ribes, el 15 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.003.
- 18.- José Gómez Flores, el 15 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.009.
- 19.- Aurelio Muñoz Argente, el 15 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.013.
- 20.- Carmen Tirado Arnal, el 18 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.133.
- 21.- José Eugenio Usó Menero, el 18 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.189.
- 22.- José Vicente Vicedo Colonques, el 18 de noviembre de 2002, R.E. 17.203.
- 23.- Antonio Flich Ripollés y María Concepción Capella Pérez, el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.346.
- 24.- José Álvaro Calduch Arrufat, en nombre y representación de la mercantil SERIMAN, S.A. el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.349.
- 25.- Santiago P. Albiol Cabrera, en nombre y representación de la mercantil SOLARES, EDIFICIOS Y PROMOCIONES ALCA, S.L., el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.351.
- 26.- Pascual Cabrera Balaguer, en representación de la mercantil TECNIMOL, S.L. el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.354.
- 27.- Josefina Callergues García, el 20 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.378.
- 28.- José Gómez Mata, el 21 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.453.
- 29.- Francisco Monje Guerrero, el 21 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.459 (RE PROP núm. 7074 de 19 de noviembre de 2002)
- 30.- Pascual Guarque Vicent, el 21 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.460.

- 31.- Pedro Ortega Carrero, el 21 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.463.
- 32.- UNISYSTEMS, S.A., GAMA DECOR, S.A., SYSTEM POOL, S.A., NOKEN DESIGN, S.A. Y KOLLADUR, S.A. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.571.
- 33.- Joaquín Aguilera Tio, en nombre y representación de la mercantil TALLERES GALAIX, S.L., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.572.
- 34.- Carmen Broch Cabrera, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.573.
- 35.- Angel Largo Arrarás, en nombre y representación de la mercantil CLARIANA, S.A. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.574.
- 36.- Concepción María Cubedo Cortés, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.575.
- 37.- Francisco Arlandis Sanchis, en representación de la mercantil BALDENUL, S.L., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.576.
- 38.- Constantino Calero Vaquerizo, Nazarena Vaquerizo Patón y María Nazaret Calero Vaquerizo, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.577.
- 39.- Juan Manuel y Delfina Balaguer Almela, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm.17.578.
- 40.- Manuel Marzá Orega y Rosario Avellana Miralles, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.580.
- 41.- Juan Bautista Llop Salais, en nombre y representación de CARROCERÍAS FRIGORÍFICAS DEL MEDITERRÁNEO COOP. V., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.581.
- 42.- José M^a Sánchez Mañas y Novilona González Sánchez, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.584.
- 43.- Rosario Franch Cotelí, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.585.
- 44.- Pilar Ramos Sanahuja, Vicente y José Manuel Vidal Ramos, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.586.
- 45.- Joaquín Font de Mora Gozalbo, en nombre y representación de la mercantil VIDRES, S.A., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.587.
- 46.- Pedro Olucha Marzá, en nombre y representación de la mercantil ITALCERÁMICA, S.A., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.588.
- 47.- Fernando Vázquez Albert, en nombre y representación de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.589.
- 48.- TRACTORES SALA, S.L. , el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.590.
- 49.- José Pascual Mompó Broch, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.591.

- 50.- José Luís Salado Díaz, en representación de la mercantil INDUSTRIAL SALADO, S.A., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.593.
- 51.- Joaquín Adrian Fortuño Carda, en representación de la mercantil CARDA FORTUÑO, S.L. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.594.
- 52.- José Pascual Sebastiá Notari, en representación de la mercantil VILLARREAL CERÁMICAS, S.L., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.595.
- 53.- Victor Manuel Moliner Bort, en representación de la mercantil EUROELETTRA, S.L. y VAMALPO, S.L. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.596.
- 54.- Antonio Dembilio Muñoz, en representación de la mercantil TALLERES DEMBILIO, S.A. el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm.17.597.
- 55.- Santiago Navarro Peset, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.598.
- 56.- Santiago Navarro Peset, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.599.
- 57.- José Claramonte Avellana, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.600.
- 58.- José Claramonte Avellana, como representante legal de la Agrupación Interés Urbanístico I-11, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.601
- 59.- José Claramonte Avellana, como representante legal de la Agrupación de Interés Urbanístico I-13, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.602.
- 60.- Esperanza Martí Maestro, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.603.
- 61.- Carmen Ortega Garí, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.604.
- 62.- Aurelio Beltrán Arnal, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.616.
- 63.- Aurelio Beltrán Arnal, en representación de la mercantil BATIMAT, S.A., el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.617.
- 64.- Tomás Martí Balaguer, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.642.
- 65.- María Dolores Cubedo Cortés, el 22 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.651.
- 66.- José Luís Roig Safont, en representación de la mercantil OBRAS Y CONSTRUCCIONES ROIG, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.687.
- 67.- Juan José Manzano Soria, en representación de la mercantil CERÁMICA EVANA, S.L. , el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.688.
- 68.- Eustaquio Alemany Martín, en representación de las mercantiles MARTÍN POY, S.L. y ARGENTA BAÑO, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.689.
- 69.- Eustaquio Alemany Martín, en representación de las mercantiles MARTÍN POY, S.L. y ARGENTA BAÑO, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.690.
- 70.- Eustaquio Alemany Martín, en representación de las mercantiles MARTÍN POY,

- S.L. y ARGENTA BAÑO, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.691.
- 71.- José Julián Pons, en nombre y representación de la mercantil FLAMA 2, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.692.
- 72.- José Julián Pons, en nombre y representación de la mercantil STUDI FLAMA, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.693.
- 73.- Ramón, Delfina y Eva María Martín Cubedo, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.694.
- 74.- Juan Usó Polo, en nombre y representación de la mercantil HIPERAZUL, S.L., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.695.
- 75.- Juan Usó Polo, en nombre y representación de la mercantil HIPERAZUL, S.L. el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.696.
- 76.- José Villar Pachés, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.697.
- 77.- José María Meseguer Guzmán, José Pascual Ayet Fuster y Guillermo Meseguer Cabedo, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.698.
- 78.- Antonio Viciado Moner, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.699.
- 79.- Antonio Prades Gimeno, en representación de EXPO-MADER, S.L. el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.700.
- 80.- Tomás García Martí, en representación de TOGAMA, S.A. e INMOBLES GARCÍA SARRIÓN, S.L., Santiago Notari Colonques, Santiago Cabrera Beltrán y Concepción Broch Cabrera, el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.701.
- 81.- Juan Antonio Baigorri García, en representación de la mercantil ESMALGLASS, S.A., el 23 de noviembre de 2002, R.E. núm. 17.703.
- 82.- Fernando de Val Pardo, en nombre de la mercantil CERÁMICA TENA, S.L., presentada en Correos el 22 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.771, de fecha 25 de noviembre de 2002.
- 83.- Miguel Angel Gascó Antoni, en nombre y representación de la mercantil ROMEGA, S.L., presentada en Correos el 21 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.772 de fecha 25 de noviembre de 2002,
- 84.- Juan Bautista Gascó Antoni, en nombre y representación de la mercantil ROMEGA, S.L., presentada en Correos el 21 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.773 de fecha 25 de noviembre de 2002.
- 85.- Manuel Segura Ferrer, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.718 de fecha 25 de noviembre de 2002.

86.- Fernando Calvo Mundina, presentada en Correos el 23 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.852 de fecha 26 de noviembre de 2002.

87.- Manuel Canos Vicent, presentada en Correos el 23 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.853 de fecha 26 de noviembre de 2002.

88.- María Pilar y Matilde Cabrera Artola, presentada en Correos el 23 de noviembre de 2002, R.E. es este Ayuntamiento núm. 17.854 de fecha 26 de noviembre de 2002.

89.- Vicente Gil Grangel e Isabel Abad Palomero, presentada en Correos el 23 de noviembre de 2002, R.E. en este Ayuntamiento núm. 17.868 de fecha 26 de noviembre de 2002.

De forma simultánea se solicita al Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-real información registral sobre las fincas afectadas por la reparcelación.

Con fecha 28 de noviembre de 2002 se emitió el Certificado de Titularidad y Cargas.

Con fecha 8 de marzo de 2006, habiendo caducado las notas marginales efectuadas en virtud del Certificado Registral de dominio y cargas de 28 de noviembre de 2002, se solicita nuevo Certificado Registral de dominio y cargas, el cual fue expedido el 11 de marzo de 2006. De acuerdo con dicho Certificado y las alegaciones contempladas, y teniendo en cuenta la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Vila-real, para las U.E. nº 2, 3, 8, 9, 71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26 e I-27, aprobada en virtud de acuerdo plenario de 26 de mayo de 2008, se procedió a redactar el documento modificado de la reparcelación, presentado el 22 de octubre de 2008 (R.E. 32798).

Tras los informes técnicos municipales correspondientes y el Informe urbanístico suscrito por José Vicente Morote Sarrión y Vicente Mateu Muro, se requirió a este urbanizador el 20 de junio de 2012, la presentación de un refundido del Proyecto de reparcelación donde se modificasen las normas urbanísticas para actualizarlas a las vigentes en materia de reserva de aparcamientos, lo que se hizo en virtud de instancia presentada el 9 de julio de 2012 (R.E. 21472).

Con fecha 14 de mayo de 2024, habiendo caducado las notas marginales

efectuadas en virtud del Certificado Registral de dominio y cargas de 11 de marzo de 2006, se solicita nuevo Certificado Registral de dominio y cargas, el cual fue expedido el 23 de mayo de 2024. De acuerdo con dicho Certificado y tras la aprobación del Proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución I-18, colindante a ésta, para adecuar las determinaciones de ambas unidades, se ha procedido a redactar el documento modificado de la reparcelación.

B.- APORTACIONES**FINCA 1**

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Parcela de tierra secano inculta, situada en este término, partida Pinella, de superficie una hectárea, trece áreas, treinta centiáreas, o sea, once mil trescientos treinta metros cuadrados, la cual linda actualmente por su frente que es el Este con la carretera de Onda a Vila-real, Norte Camino Azagador, por Sur Carretera de particulares y Oeste la Sociedad Raygar, S.A. Dentro de cuya superficie se ha construido una nave industrial situada a treinta metros del eje de la carretera de Onda de ciento veinte metros de largo por dieciséis metros de ancho y siete metros de altura, o sea en total mil novecientos veinte metros cuadrados con un volumen total de trece mil cuatrocientos metros cúbicos. Para su construcción se han empleado los siguientes materiales: cimentaciones en pozos y zanjas con hormigón de masa de 200 Kgs cp. en arena y grava con 1,25 % de piedra gruesa colocada a mano y volvetada in situ en evitación de que se formen oquedades falsas. Estructura: La estructura es totalmente metálica y del tipo pórtico unidas las cerchas mediante correas articuladas. Dada la longitud de la nave se preveen dos juntas de dilatación. Cubierta: Con placas onduladas de fibrocemento y transparentes de plástico con la misma ondulación. Pavimento: de hormigón de masa de 250 Kgs.cp. de 15 cm. de espesor y colocado sobre testillo compacto al 95 % del ensayo. Saneamiento y desagües: Las aguas procedentes de la cubierta son canalizadas a través de canales de hormigón armado, con bajantes de fibrocemento con tramo final metálico para evitar roturas y drenajes subterráneos de hormigón prefabricado. Todo ello canalizado al pozo general y al alcantarillado. Las arquetas de registro de 40x40 cm. formadas con ladrillo sentado con mortero y guarnecido con el mismo material. Guarnecidos y enlucidos: Las fachadas principales y laterales están construidas con ladrillo hueco y plancha ondulada aceralum y se enfoscan con mortero de cemento y arena del río. Los enlucidos interiores de los despachos serán de yeso a buena vista. Dentro de dicha nave y en su fachada principal que mira hacia la carretera de Onda, existen dos departamentos, uno destinado a exposición y otro a oficinas. Linda la nave construida por los cuatro puntos cardinales con terreno de la finca matriz antes agrupada. Va dotada la nave descrita de los servicios de agua potable, luz eléctrica y desagües de aguas pluviales y residuales. Según medición en la reparcelación, su superficie es de 11.164,40 m².

Vista la divergencia entre la superficie real según medición y la descripción registral, y de acuerdo con el artículo 8.1 RD 1093/97 y el artículo 103.3 RGU (RD 3288/1978), se solicita la rectificación de la descripción registral para ajustarla a la realidad.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA: Es la finca con referencia catastral 4457301YK4245N0001XU. Participa parcialmente en la reparcelación con una superficie de **10.607,44 m²**.

TITULARIDAD REGISTRAL: Es propiedad, en cuanto al pleno dominio, de la mercantil **PORCELANOSA, S.A.U.**, con domicilio en Vila-real, Carretera Nacional 340, Km 56 y C.I.F. A-12016085.

TÍTULO: Que la adquirió en virtud de Escritura de fusión por absorción, otorgada en Vila-real, ante el Notario Don José Manuel Sánchez Almela, el 16 de septiembre de 2022.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vila-real Dos al tomo 2.168 del Archivo, libro 1.583, folio 11, finca **54.588**, inscripción 4ª

CARGAS: Afecciones fiscales:

Esta finca está afectada durante el plazo de 5 años, contados a partir del 30 de octubre de 2023, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca está libre de otras cargas y gravámenes.

RESTO DE FINCA: Finca en término de Vila-real, partida Pinella, de 556,96 m2. Lindante: por su frente, que es el Norte, con la carretera de Onda a Vila-real, Oeste Camino Azagador, por Este, Carretera de particulares y Sur resto de la finca matriz.

FINCA 2

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Una hectárea, nueve áreas treinta y seis centiáreas, de tierra secano con naranjos, situada en término de Vila-real, partida de Pinella. Linda: por el Norte, con el Barranco de León, camino de vecinos y Manuel Batalla; al Este, herederos de Lorenzo Manrique; al Sur, Carretera de Particulares; y al Oeste, Manuel Cabedo Nebot. Según medición en la reparcelación, de **11.983,44 m²**.

Vista la divergencia entre la superficie real según medición y la descripción registral, y de acuerdo con el artículo 8.1 RD 1093/97 y el artículo 103.3 RGU (RD 3288/1978), se solicita la rectificación de la descripción registral para ajustarla a la realidad.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA: Es la finca con referencia catastral 4457301YK4245N0001XU. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL: Es propiedad, en pleno dominio, de la mercantil **UNISYSTEMS, S.A.**, con domicilio en Vila-real, Carretera Nacional 340, Km 56 y C.I.F. A-12083002.

TÍTULO: Que la adquirió por compra según escritura otorgada en Vila-real el 1 de febrero de 2019, ante el Notario Don José Manuel Sánchez Almela.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vila-real Uno al tomo 2.168, libro 1.583 de Vila-real, folio 41, finca **50.076**, inscripción 4ª.

CARGAS: La finca se halla gravada con una **SERVIDUMBRE** de paso a favor de la entidad Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., de duración temporal, sobre una zona en forma de franja-pasillo, que linda por su frente, con el Camino de Andriá, iniciándose desde dicho camino y con una longitud, de 4m de anchura y una anchura de 3m con una superficie total de 12m², distando 24,68m² desde el vértice Sur de la finca que forma el rectángulo descrito de la servidumbre con el Camino Andriá al vértice Norte de la Finca. Constituida en la Inscripción 3ª, en virtud de escritura otorgada en Vila-real, ante el Notario D. Ángel Olmos Martínez, el 25 de abril de 2006.

Esta finca está libre de otras cargas y gravámenes.

VIARIO EXISTENTE

DESCRIPCIÓN: Camino desafectado en virtud de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real y la Actuación Integrada Polígono Industrial de la Carretera de Onda a Vila-real, de 854,53 m².

SUPERFICIE AFECTADA: Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD: Es propiedad del **AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL**, con domicilio en Plaza Mayor, s/n y N.I.F. P-1213500-J

INSCRIPCIÓN: Carece de inscripción registral

CARGAS: Sin cargas

C.- CRITERIOS GENERALES DE REPARCELACIÓN

La reparcelación de la Unidad de Ejecución se llevará a cabo bajo los siguientes criterios generales:

- Los terrenos del área reparcelable totalizan una superficie de 23.445,41 m² y abarca la Unidad de Ejecución situada en Suelo Urbano UE-2, en la zona homologada entre la Autopista A-7 y el camino de raya de término de Onda.
- La delimitación de la unidad viene determinada por la prevista en el Sector por el PGOU vigente.
- El aprovechamiento de la finca adjudicada a cada propietario será proporcional a la superficie originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.
- Los caminos públicos no generan derecho de aprovechamiento.
- La finca adjudicada se ha formado con terrenos integrantes de su antigua propiedad, en la medida de lo posible.
- Siendo la parcela mínima de 600 m², el urbanizador propondrá parcelas que superando la parcela mínima permitan rentabilizar al máximo el aprovechamiento urbanístico adjudicado.
- No se adjudican como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación.
- Se adjudicarán a la Administración aquellas parcelas que tengan el carácter de zonas verdes o viales.
- Al poder variar ligeramente las cotas reflejadas en la documentación gráfica, pese a ajustarse notablemente a la realidad, las superficies adjudicadas se ajustarán al replanteo a efectuar una vez finalizado el encintado de aceras, lo que quedará reflejado en la Cuenta de Liquidación definitiva.
- El propietario tendrá derecho a que se indemnice el valor de las instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2 LRAU, todo ello en el marco de la memoria de las cuotas de Urbanización.
- Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se satisfarán mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas. La adjudicación se aumentará para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria correspondiente.

- La descripción de las fincas resultantes tras la adjudicación se ajustará a las determinaciones establecidas en los artículos 4 y siguientes del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Para la descripción registral de las fincas resultantes se efectuará referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda, todo ello con carácter general.
- Se describirá cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.
- Se determinará la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas conforme al mismo a los titulares de las primeras.
- Se especificarán las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.
- Se describirán las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.
- Quedará determinada la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución.
- Se adjudicarán las fincas de resultado a los titulares a quienes corresponda por título de subrogación o de cesión obligatoria.
- El valor de la unidad de suelo urbanizada que se considera es de 49,573285 €/m²
- La valoración de las parcelas por este método se especifica en el Cuadro nº 3 “Parcelas resultantes. Superficies y aprovechamientos adjudicados” que se acompaña y en el que se distingue para cada parcela su superficie total y la valoración otorgada según lo indicado en el párrafo anterior, así como el coeficiente de participación resultante en el conjunto de la zona edificable.
- La distribución de las parcelas resultantes entre los propietarios se realiza de acuerdo con los porcentajes de derecho ya definidos anteriormente según sus aportaciones y puede observarse igualmente en el Cuadro nº 3.

D.- CRITERIOS PARTICULARES DE REPARCELACIÓN.

- El Urbanizador recibirá como retribución la cantidad económica, en metálico, devengada por su labor urbanizadora conforme a las bases establecidas anteriormente.

E.- ADJUDICACIONES**FINCA A**

DESCRIPCIÓN: Solar de forma irregular de **20.761,02 m²** de superficie, situado en la Carretera Onda –Vila-real, en la partida Pinella de Vila-real, en el cual se puede materializar un aprovechamiento urbanístico de **17.646,87 m² de techo**. Dentro de cuya superficie se ha construido una nave industrial situada a treinta metros del eje de la carretera de Onda de ciento veinte metros de largo por dieciséis metros de ancho y siete metros de altura, o sea en total mil novecientos veinte metros cuadrados con un volumen total de trece mil cuatrocientos metros cúbicos. Para su construcción se han empleado los siguientes materiales: cimentaciones en pozos y zanjas con hormigón de masa de 200 Kgs cp. en arena y grava con 1,25 % de piedra gruesa colocada a mano y volvetada in situ en evitación de que se formen oquedades falsas. Estructura: La estructura es totalmente metálica y del tipo pórtico unidas las cerchas mediante correas articuladas. Dada la longitud de la nave se prevén dos juntas de dilatación. Cubierta: Con placas onduladas de fibrocemento y transparentes de plástico con la misma ondulación. Pavimento: de hormigón de masa de 250 Kgs.cp. de 15 cm. de espesor y colocado sobre testillo compacto al 95 % del ensayo. Saneamiento y desagües: Las aguas procedentes de la cubierta son canalizadas a través de canales de hormigón armado, con bajantes de fibrocemento con tramo final metálico para evitar roturas y drenajes subterráneos de hormigón prefabricado. Todo ello canalizado al pozo general y al alcantarillado. Las arquetas de registro de 40x40 cm. formadas con ladrillo sentado con mortero y guarnecido con el mismo material. Guarnecidos y enlucidos: Las fachadas principales y laterales están construidas con ladrillo hueco y plancha ondulada aceralum y se enfoscan con mortero de cemento y arena del río. Los enlucidos interiores de los despachos serán de yeso a buena vista. Dentro de dicha nave y en su fachada principal que mira hacia la carretera de Onda, existen dos departamentos, uno destinado a exposición y otro a oficinas. Linda la nave construida por los cuatro puntos cardinales con terreno de la finca matriz antes agrupada. Va dotada la nave descrita de los servicios de agua potable, luz eléctrica y desagües de aguas pluviales y residuales.

Lindante: al norte, vial carretera de Onda; al sur y al este, UE I-18; al oeste, vial c/ Herbés.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica, en pleno dominio, en cuanto al 46,9545% de la parcela, por subrogación real de la finca aportada nº 1, a la mercantil **PORCELANOSA, S.A.**, con domicilio en Vila-real, Carretera Nacional 340, Km 56 y C.I.F. A-12016085.

Y en pleno dominio, en cuanto al restante 53,0455% de la parcela, por subrogación real de la finca nº 2 de las aportaciones, a la mercantil **UNISYSTEMS, S.A.**, con domicilio en Vila-real, Carretera Nacional 340, Km 56 y C.I.F. A-12083002.

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor de 874.813,32 Euros.

COEFICIENTE: El porcentaje de participación en la Actuación es del 100%.

CARGAS: Esta finca queda afecta, con carácter real, al pago de las cuotas de urbanización de la Actuación Urbanística con la cantidad provisional de TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE EUROS Y DIECINUEVE CÉNTIMOS (381.629,19 €), respondiendo de dicho pago únicamente mediante la afección registral de la misma.

Por subrogación real de la finca nº 1 (finca 54.588), se traslada la siguiente afección fiscal:

- Durante el plazo de 5 años, contados a partir del 30 de octubre de 2023, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Por subrogación real de la finca nº 2 de las aportaciones (registral nº 50.076), está gravada con una SERVIDUMBRE de paso a favor de la entidad Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., de duración temporal, sobre una zona en forma de franja-pasillo, que linda por su frente, con el Camino de Andriá, iniciándose desde dicho camino y con una longitud, de 4m de anchura y una anchura de 3m con una superficie total de 12m2, distando 24,68m2 desde el vértice Sur de la finca que forma el rectángulo descrito de la servidumbre con el Camino Andriá al vértice Norte de la Finca.

A efectos meramente informativos se hace constar que esta finca, por su linde con la calle Herbés, tiene la siguiente servidumbre:

Servidumbre permanente de paso con una anchura de cuatro metros, por donde discurre enterrado el Gaseoducto Barcelona-Valencia-Vascongadas, declarado de interés preferente por Orden del Ministerio de Industria de 23 de mayo de 1977, así como los elementos accesorios del mismo, y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:

1. Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava u otros análogos a profundidad superior a los cincuenta centímetros en la zona de cuatro metros.
2. Prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros, a contar desde el eje del gasoducto a uno y otro lado del mismo.
3. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, incluido el cable de telecomunicación, a una distancia inferior a diez metros del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gaseoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria y Energía en Castellón, la cual podrá concederla, previa petición de informes a la “Empresa Nacional de Gas, S.A.” y aquellos organismos que considere convenientes consultar
4. Libre acceso, por la franja de servidumbre de cuatro metros, del personal y elementos

necesarios para poder colocar, vigilar, mantener, reparar, o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

Esta finca está libre de otras cargas y gravámenes.

ACTUACIÓN INTEGRADA: La Actuación Urbanística denominada “Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada Polígono Industrial de la Carretera de Onda a Vila-real”, de la cual forma parte la Unidad de Ejecución UE nº 2, fue aprobada por el Ayuntamiento de Vila-real en sesión plenaria de fecha 19 de noviembre de 1999, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vila-real, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en su sesión de fecha 23 de febrero de 1993.

DATOS DE LAS FINCAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE 2 Crta. Vila real a Onda
 DOMINIO PÚBLICO
 Municipio: **VILA REAL**

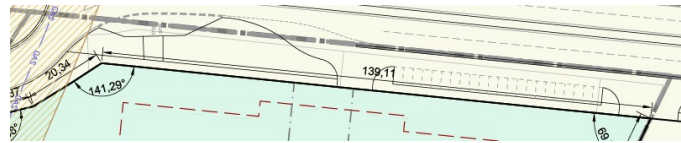
CARRETERA DE ONDA

Titular	AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL
Superficie Parcela (m2)	1.809,13 m²
Calificación	VIAL

**COORDENADAS**

UTM 30 ETRS89

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	744325.50	4425646.57
1	744487.09	4425630.44
2	744481.91	4425619.80
3	744468.16	4425621.18
4	744459.26	4425622.05
5	744435.44	4425624.44
6	744413.33	4425626.65
7	744408.34	4425627.15
8	744403.63	4425627.62
9	744398.67	4425628.13
10	744367.51	4425631.26
11	744343.50	4425633.67
12	744335.96	4425628.78
13	744332.21	4425626.47

PLANTA ACOTADA

DOMINIO PÚBLICO.-

La descripción geométrica de los viales se realiza conforme a la realidad geométrica de los mismos, y debido a los chaflanes e intersecciones no coincide la multiplicación del ancho por el largo de los mismos con la superficie indicada, que es aproximada.

VIAL CARRETERA DE ONDA.- Vial al Norte de la Actuación, de 11,00 m de ancho medio y 164,47 m de longitud media, en total **1.809,13 m²** de superficie, que linda: al Norte, Carretera Onda-Vila-real; al Sur, parcela adjudicada A, descrita en el presente proyecto y vial c/ Herbés, descrito a continuación; al Este, Unidad de Ejecución I-18; y al Oeste, Unidad de ejecución 3.

VIAL C/ HERBÉS (antes c/ Azagador d'Andrià).- Vial al Oeste de la Actuación, de 6 m de ancho y 145,88 m de longitud media, en total **875,26 m²** de superficie, que linda: al Norte, vial Carretera de Onda; al Sur, UE I-18; al Este, parcela adjudicada A, descrita en el presente proyecto; y al Oeste, Unidad de ejecución 3.

Todo el dominio público se adjudica al **AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL**, con domicilio en Plaza Mayor, s/n de Vila-real, y N.I.F. P-1213500-J.

DATOS DE LAS FINCAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE 2 Crta. Vila real a Onda
 DOMINIO PÚBLICO
 Municipio: **VILA REAL**

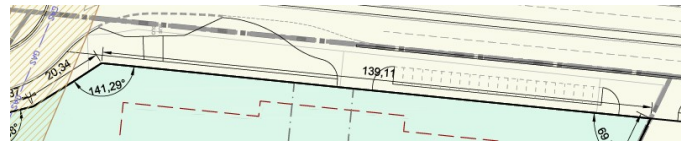
CARRETERA DE ONDA

Titular	AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL
Superficie Parcela (m2)	1.809,13 m²
Calificación	VIAL

**COORDENADAS**

UTM 30 ETRS89

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	744325.50	4425646.57
1	744487.09	4425630.44
2	744481.91	4425619.80
3	744468.16	4425621.18
4	744459.26	4425622.05
5	744435.44	4425624.44
6	744413.33	4425626.65
7	744408.34	4425627.15
8	744403.63	4425627.62
9	744398.67	4425628.13
10	744367.51	4425631.26
11	744343.50	4425633.67
12	744335.96	4425628.78
13	744332.21	4425626.47

PLANTA ACOTADA

DATOS DE LAS FINCAS RESULTANTES
 PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE 2
 DOMINIO PÚBLICO
 Crta. Vila real a Onda - Municipio: **VILA REAL**

CALLE HERBES

Titular	AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL
Superficie Parcela (m2)	875,26 m²
Calificación	VIAL



PLANTA ACOTADA

COORDENADAS
 UTM 30 ETRS89

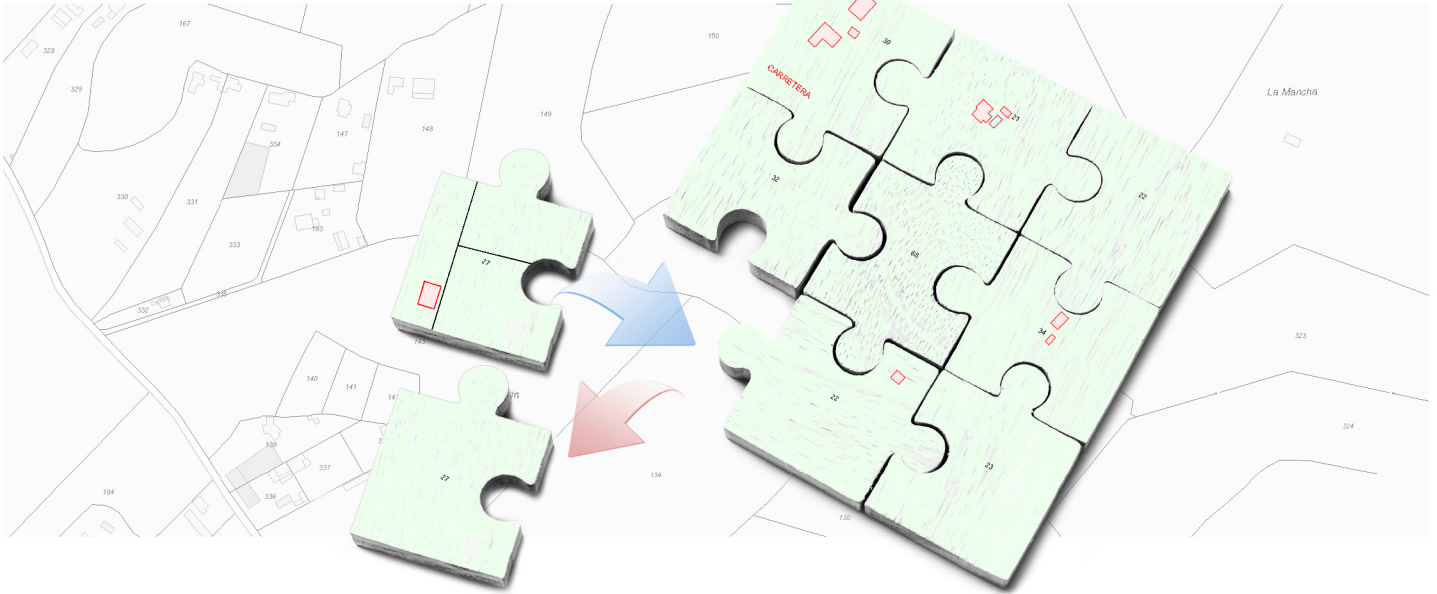
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	744325.50	4425646.57
1	744332.21	4425626.47
2	744326.29	4425622.83
3	744315.25	4425620.12
4	744308.31	4425609.68
5	744298.35	4425594.59
6	744289.23	4425580.80
7	744261.07	4425538.75
8	744255.88	4425541.77
9	744284.23	4425584.12
10	744293.34	4425597.90



Vila-real, julio de 2024.



Por el equipo redactor
Licenciada en Derecho,
Laura Nebot Perea.



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

GARCIA VALLEJO DAVID

Titulación: Ingeniero Industrial

Universidad: Universitat Jaume I

Colegio profesional: Ingenieros Industriales Comunidad Valenciana Número colegiado: 4521

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: EMRABDFS4XQX501Z

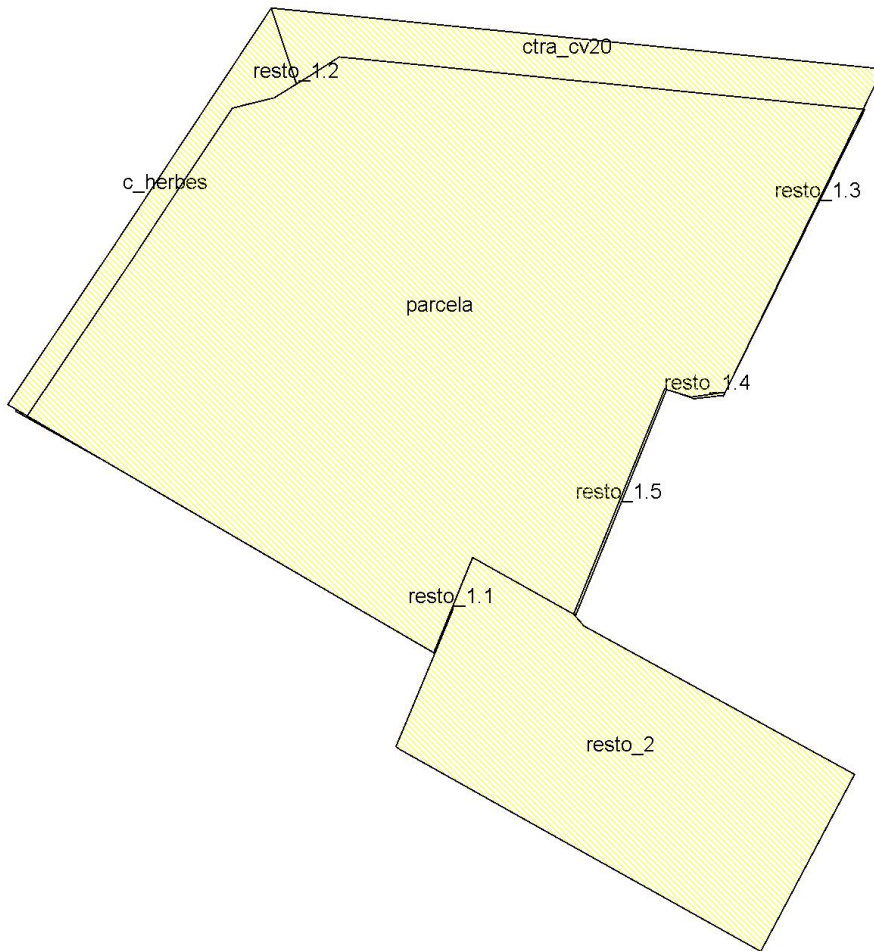
Nueva parcelación

Provincia: CASTELLÓN

Municipio: VILA-REAL

(744185 ; 4425690)

(744559 ; 4425690)



(744185 ; 4425355)

(744559 ; 4425355)

ESCALA 1:2000



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: EMRABDFS4XQX501Z

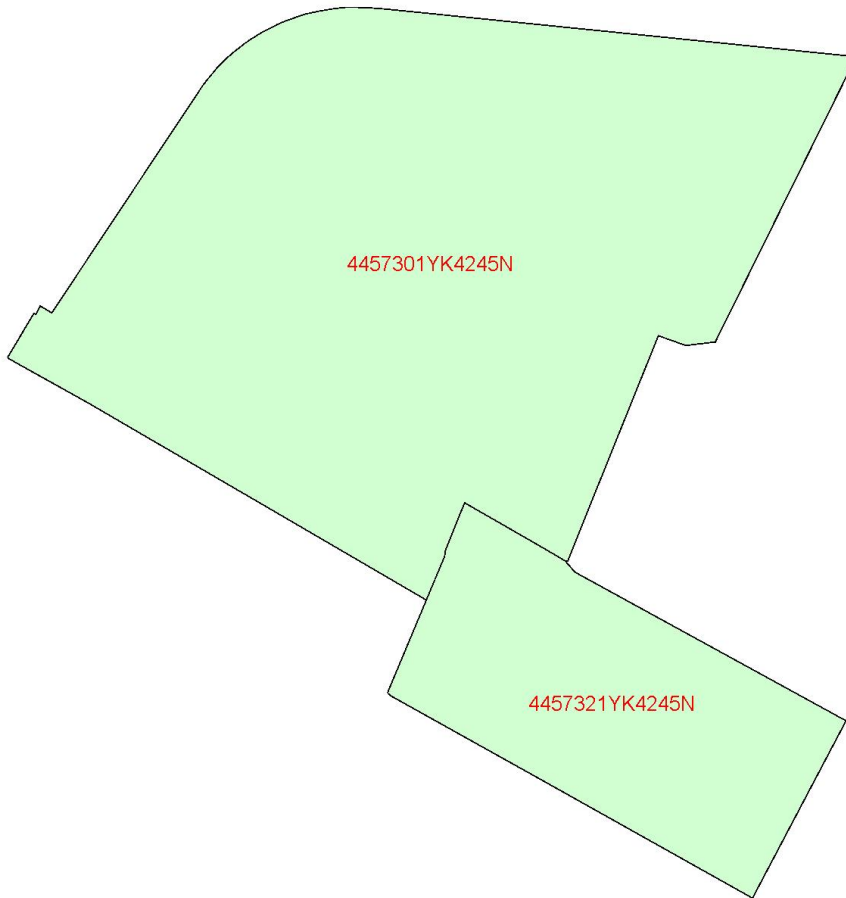
Parcelación catastral

Provincia: CASTELLÓN

Municipio: VILA-REAL

(744183 ; 4425683)

(744557 ; 4425683)



(744183 ; 4425348)

(744557 ; 4425348)

ESCALA 1:2000



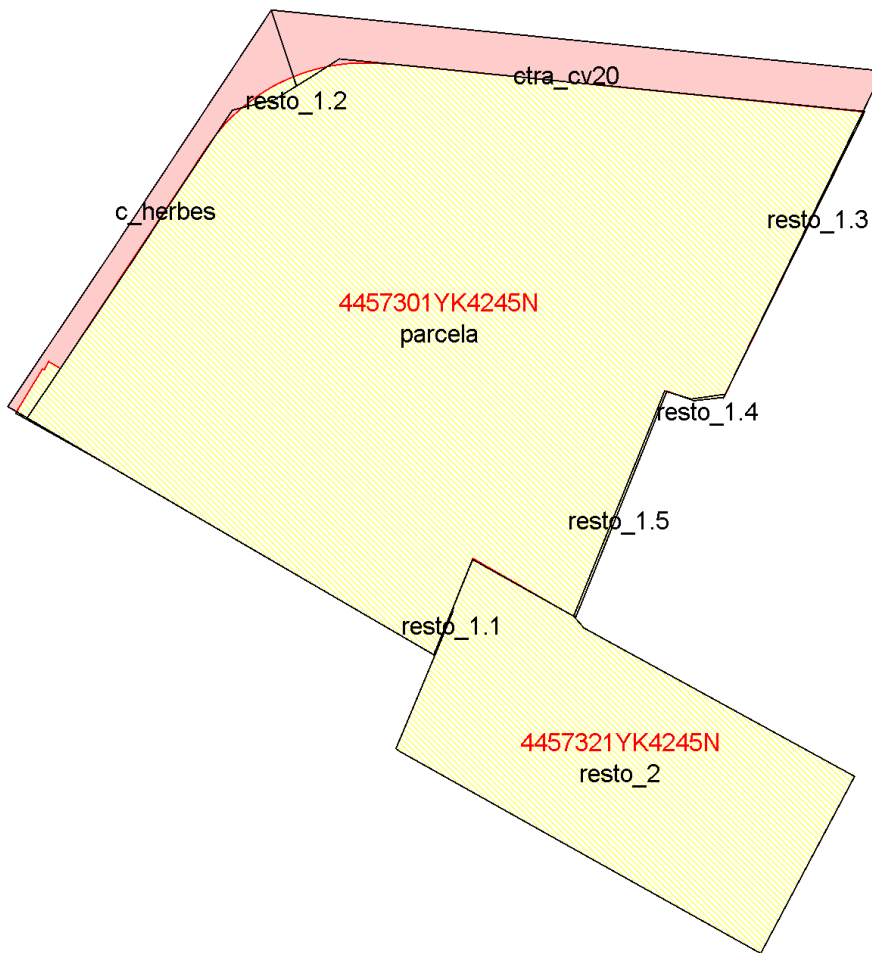
Superposición con cartografía catastral

Provincia: CASTELLÓN

Municipio: VILA-REAL

(744185 ; 4425690)

(744559 ; 4425690)



(744185 ; 4425355)

(744559 ; 4425355)

ESCALA 1:2000



Leyenda

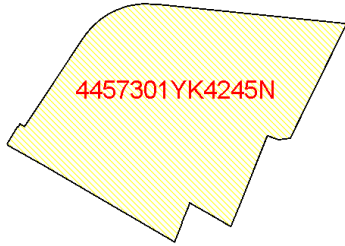
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sellado por la Dirección General del Catastro (2135617312602).
Copia, CSV: EMRABDFS4XQX501Z (verificable en <http://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/05/2024

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

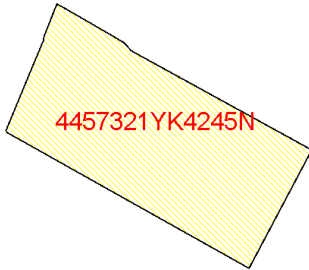
CSV: EMRABDFS4XQX501Z

Parcelas catastrales **afectadas**



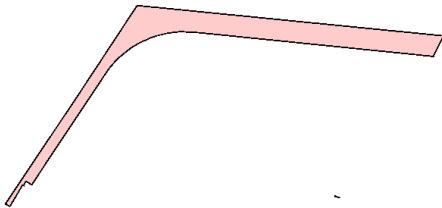
Referencia Catastral: 4457301YK4245N
Dirección CR VIVER BORRIANA 69
VILA-REAL [CASTELLÓN]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 4457321YK4245N
Dirección PL POLIGONO 39 108
VILA-REAL [CASTELLÓN]

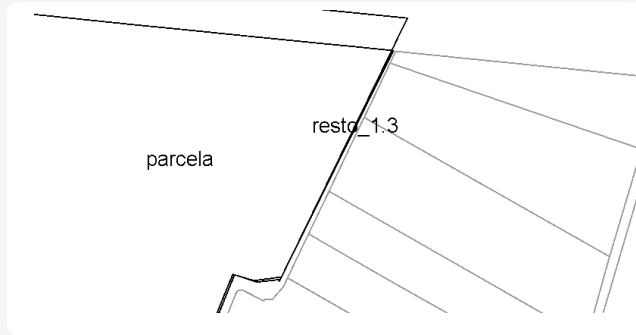
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.
VILA-REAL [CASTELLÓN]

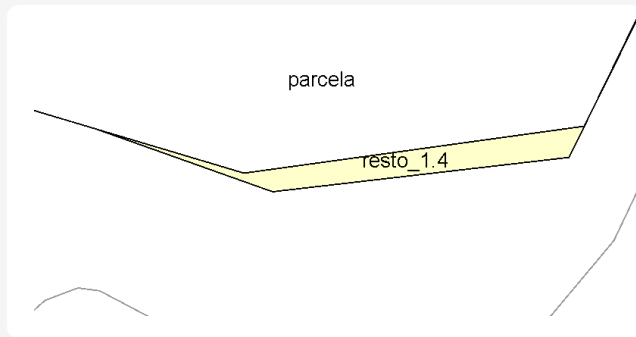
Superficie afectada: 2594 m2

Parcelas resultantes



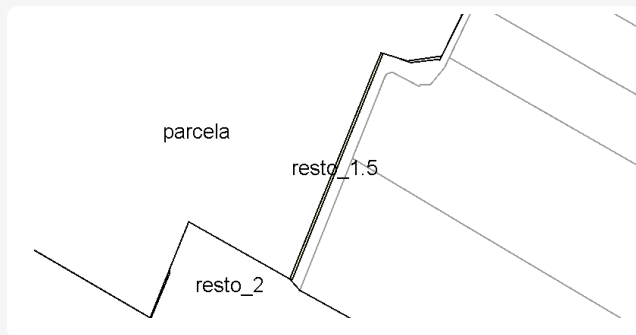
Parcela resto_1.3
superficie 19 m2

LINDEROS LOCALES:
parcela



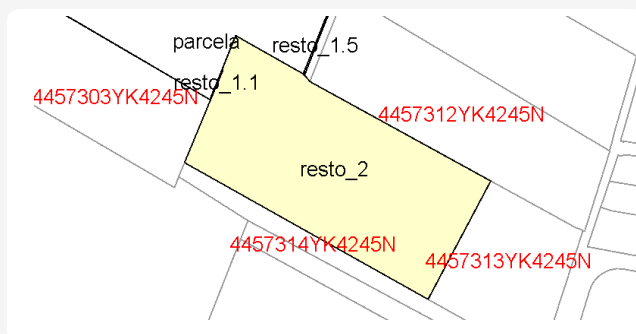
Parcela resto_1.4
superficie 6 m2

LINDEROS LOCALES:
parcela



Parcela resto_1.5
superficie 40 m2

LINDEROS LOCALES:
resto_2
parcela

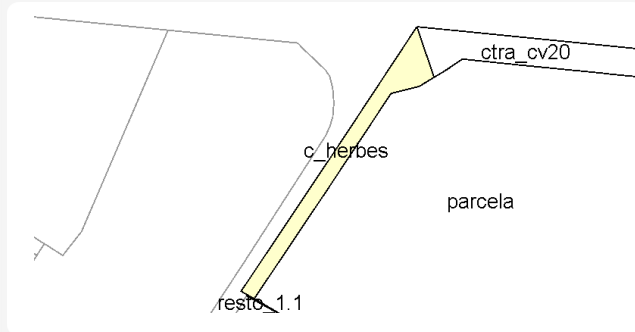


Parcela resto_2
superficie 5983 m2

LINDEROS LOCALES:
resto_1.5
parcela
resto_1.1

LINDEROS EXTERNOS:
4457313YK4245N
4457303YK4245N
4457314YK4245N
4457312YK4245N

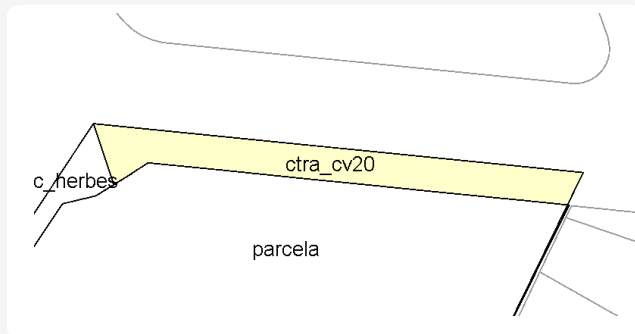
Parcelas resultantes



Parcela **c_herbes**
superficie **875 m2**

LINDEROS LOCALES:
ctra_cv20
parcela
resto_1.1
resto_1.2

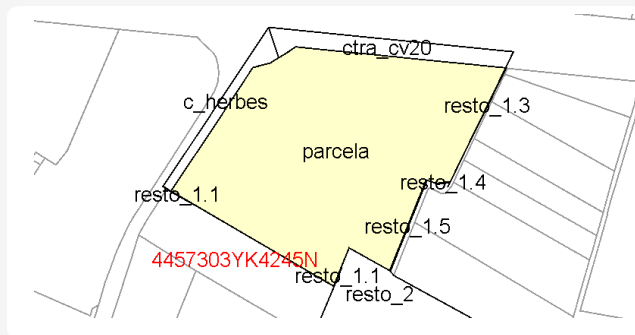
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela **ctra_cv20**
superficie **1809 m2**

LINDEROS LOCALES:
c_herbes
parcela
resto_1.2

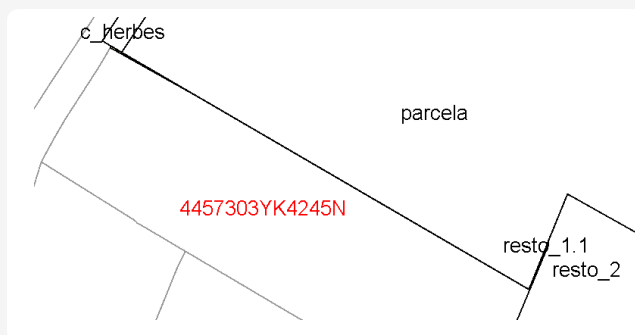
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela **parcela**
superficie **20761 m2**

LINDEROS LOCALES:
resto_1.3
resto_1.4
resto_1.5
resto_2
c_herbes
ctra_cv20
resto_1.1
resto_1.2

LINDEROS EXTERNOS:
4457303YK4245N



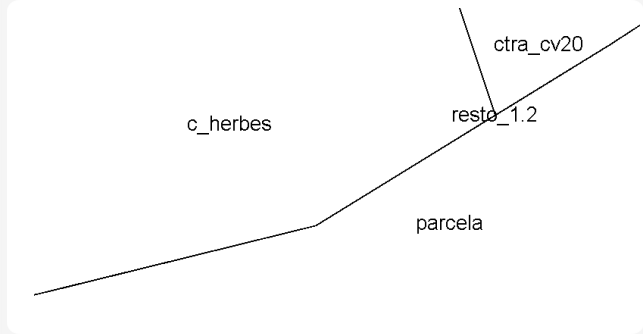
Parcela **resto_1.1**
superficie **11 m2**

LINDEROS LOCALES:
resto_2
c_herbes
parcela

LINDEROS EXTERNOS:
4457303YK4245N

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela resto_1.2
superficie Menor que 1 m2

LINDEROS LOCALES: c_herbes, parcela
LINDEROS EXTERNOS: ctra_cv20, parcela

Según la Ley 39/2015, este documento firmado con CSVP es válido y tiene plena validez legal. Copia, Documento firmado con CSVP, sellado por la Dirección General del Catastro, 2135617312602, Fecha de firma: 16/05/2024. EMRABD ES 40 X 501 Z (verificable en <http://www.sede.catastro.gob.es>)