



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

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

URBANIZADORA PLANA BAIXA

Febrero 2008

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA

UNIDAD DE EJECUCIÓN

P - "EL PALMITO"



VILA-REAL

Promotor: URBANIZADORA PLANA BAIXA SA

SUMARIO

A) MEMORIA:

- a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que concurran.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- e) Criterios de adjudicación.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- g) Valoración de la urbanización compatible y útil para la actuación.
- h) Otras circunstancias.

B) RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.

C) DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN.

D) PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

E) TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

F) CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL RESPECTO A CADA PROPIETARIO.

G) MEMORIA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

H) PLANOS.

- 1.- Plano de situación y relación con la ciudad.
- 2.- Plano de replanteo del área reparcelable.
- 3.- Plano de fincas originales.
- 4.- Plano de delimitación e información.
- 4.- Plano de ordenación.
- 5.- Plano de fincas adjudicadas.
- 6.-Plano de superposición de fincas originales y fincas adjudicadas.

I) CUADROS ANEXOS:

- Nº 1.- Derechos de los propietarios.
- Nº 2.- Parcelas resultantes. Superficies y aprovechamientos adjudicado.
- Nº 3.- Adjudicación por parcelas.
- Nº 4.- Indemnizaciones.
- Nº 5.- Cuenta de liquidación provisional.
- Nº 6.- Plan de etapas. Calendario de pagos.

A) MEMORIA:

a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que concurren.

1.- El Ayuntamiento de Vila-real, en sesión de 31 de julio de 2006, convocó concurso para la aprobación y adjudicación, para su gestión indirecta, del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución “El Palmito”, anunciándolo en los diarios oficiales legalmente establecidos.

El objeto del Programa está constituido por un ámbito de suelo urbanizable, cuya ordenación resulta del documento de Homologación modificativa del PGOU “Finca El Palmito”, aprobado por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 23 de marzo de 2001.

Se trata de un área de algo más de 4 hectáreas de superficie, para la que el planeamiento ha previsto el uso industrial.

2.- URBANIZADORA PLANA BAIXA SA concurrió al citado concurso, presentando al efecto la correspondiente alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

Después de seguir los trámites pertinentes, el Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, en sesión de 21 de mayo de 2007, acordó aprobar el Programa, designando urbanizador del mismo a URBANIZADORA PLANA BAIXA SA.

El contrato legalmente prevenido, suscrito entre el Ayuntamiento y el urbanizador, se firmó, previa la constitución de la garantía definitiva, el día 20 de julio de 2007.

3.- En su condición de urbanizador, URBANIZADORA PLANA BAIXA SA promueve la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, al amparo del art. 169.5 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV).

El proyecto, en su versión de julio de 2007, se presentó en el Ayuntamiento de Vila-real, el 2 de agosto de 2007 (RE 22403), junto con la certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad correspondiente el día 24 de julio de 2007.

Por Resolución de la Alcaldía núm. 3517, de 22 de octubre de 2007, se sometió a información pública que se anunció en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana núm. 563, de 9 de noviembre de 2007.

Durante el plazo concedido al efecto no se presentaron alegaciones.

El 27 de diciembre de 2007 emiten informe los funcionarios municipales, arquitecto y arquitecto técnico, de la Oficina de Gestión Urbanística del que se desprende que: 1) no procede la transferencia de aprovechamiento propuesta debiendo adjudicarse al Ayuntamiento el solar que le corresponda en función del excedente de aprovechamiento del que es beneficiario; 2) las cargas de urbanización las puede pagar el Ayuntamiento en terrenos.

Para dar cumplimiento a lo indicado en tal informe y que sea aprobado por el Ayuntamiento de Vila-real, se redacta el presente documento.

El presente Proyecto ha sido redactado con la intervención de María Regodón Grande, arquitecto, Vicente Arcón Sáez, delineante, y Joaquín Llidó Silvestre, licenciado en derecho.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

1.- La ficha de la Unidad de Ejecución “P” contenida en el documento de Homologación modificativa del PGOU de Vila-real “Finca El Palmito”, establece las siguientes características básicas para la misma:

Límites: Norte y este, UE I-32; sur, UE I-7; y oeste, suelo no urbanizable.

Superficie: 41.829 m². Distribuida, según la memoria del documento del Homologación, de la siguiente manera:

- Dotaciones:
 Zona verde: 7.200 m².
Red viaria: 9.536 m²
 Total dotaciones:16.736
- Parcelas privadas: 25.093 m².

Uso: Industrial.

Del mismo documento de Homologación resulta que la edificabilidad de la Unidad, coincidente con su aprovechamiento, es de 29.280 m^{2t}, resultante de aplicar a su superficie (41.829 m²) el índice de edificabilidad bruta 0,7 (41.829 m^{2s} x 0,7 m^{2t}/m^{2s} = 29.280 m^{2t})

2.- No obstante, como consecuencia de la medición efectuada con ocasión de la redacción del presente, resulta que el ámbito de la Unidad de Ejecución es de superficie 41.829,43 m².

Y una vez fijados con precisión los respectivos ámbitos de las distintas zonas de calificación, sobre la base de mantener el aprovechamiento que del planeamiento general resulta para los propietarios y los estándares dotacionales, el resultado de la reparcelación es el siguiente:

- Dotaciones:
 Zona verde: 7.522,74 m².
Red viaria: 9.280,54 m²
 Total dotaciones: 16.803,28 m²
- Parcelas privadas:25.026,15 m².

Se mantiene, como se ha dicho, el aprovechamiento susceptible de apropiación (29.280,60 m^{2t}).

2.- El ámbito reparcelable integrado en la Unidad de Ejecución está formado por una sola finca catastral (la parcela 32 del polígono 3) que constituye, igualmente, una sola finca registral (la 2.220 del Registro de la Propiedad 1 de Vila-real, inscrita al tomo 566, libro 382, folio 36).

Existen edificaciones, construcciones y plantaciones que es necesario destruir para ejecutar la actuación, tal como, con más detalle, se hará constar en el apartado correspondiente.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

El derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios es proporcional a la superficie de sus respectivas fincas incluidas en el ámbito reparcelable, de acuerdo con el aprovechamiento subjetivo correspondiente, conforme a lo dispuesto en los arts. 170.1.b) y 172.1 de la LUV, así como el art. 397.3 del ROGTU.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios es el 85 por 100 del aprovechamiento tipo. El 15 por 100 restante corresponde al Ayuntamiento. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el documento de Homologación modificativa del Plan General a que se ha hecho referencia más arriba.

Para determinar el derecho de los propietarios, en proporción, como se ha dicho, a la superficie de los terrenos aportados por ellos, se toma la que resulta de la medición de los mismos efectuada para la redacción del presente, prefiriendo ésta a la que resulte de los títulos de propiedad, de acuerdo con el art. 172.1 de la LUV.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

Las superficies adjudicadas se tasan, a los efectos del presente, añadiendo al valor del suelo el del coste de su urbanización, de acuerdo todo ello con los datos del Programa.

e) Criterios de adjudicación.

1.- Se cumple la regla de la adjudicación de las fincas resultantes de dominio privado con terrenos integrantes de las aportadas por la propiedad (art. 174.2 de la LUV).

2.- Como consecuencia de la distribución de la propiedad inicial y de las características de la Unidad, se hace efectivo el mandato de concentración de adjudicaciones (art. 170.1.c) de la LUV) lo que lleva de suyo el mantenimiento en el proceso de la propiedad inicial de terrenos.

3.- Las superficies adjudicadas cumplen las condiciones dispuestas por la ordenación urbanística para ser susceptibles de ser edificadas (art. 174.6 de la LUV).

4.- No hay en el ámbito de la actuación superficies de propiedad pública (demanial o patrimonial), por lo que, en virtud de ese título, no surge derecho alguno para las Administraciones y, en particular, para el Ayuntamiento de Vila-real.

5.- El excedente de aprovechamiento (15 por 100, es decir, 4.392,09 m²) que corresponde al Ayuntamiento se le adjudica en parcela edificable.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

En el ámbito reparcelable existen edificios, construcciones, plantaciones e instalaciones que son incompatibles con la actuación, por lo que, conforme al art. 173 de la LUV, se ha de indemnizar a los correspondientes propietarios por su valor.

En el cuadro o fichas se aprecia la relación de tales elementos que son objeto de indemnización y el importe total de ésta que asciende a 136.180,12 €.

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. 21.3, en relación con el 20.1.a), ambos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo).

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 (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.

- B) Cuando se trata de construcciones distintas de las edificaciones el criterio de valoración que se adopta es el del coste de reposición. Este es el caso de los muros, que se valoran a razón de 36,06 €/m y las vallas a 60,10 €.

- C) 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 .

- D) Para las plantaciones, tratándose de 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 los valores unitarios empleados son:

Pino: 60,10 € .	Níspero: 30.05€
Sauce: 90.15€	Olivo: 60,10 €

- E) Existe también en el ámbito de la actuación un pozo que se valora en importe

de 10.000 €, atendiendo a su caudal y precios de mercado.

Se ha de señalar además que los anteriores criterios de valoración son idénticos a los adoptados en los Proyectos de Reparcelación del ámbito del Programa de Actuación Integrada de la Crtra. de Onda, que, aunque obedeciendo a una programación distinta de la que trae causa el presente Proyecto, se refieren a un ámbito territorial colindante con el del presente, lo que justifica la unidad de criterio que se ha querido mantener.

En la finca adjudicada de propiedad particular A se constituye, en virtud de la presente reparcelación, una servidumbre para la instalación de un centro de transformación de energía eléctrica, que disminuya el valor de la misma, por lo que se compensa a su propietario en el importe de 12.907,36 €, igual al resultado de multiplicar la superficie sobre la que se constituye la servidumbre (44 m²) por el precio unitario de 293,349 €/m².

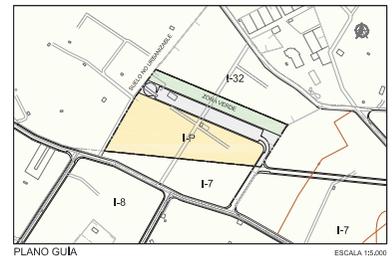
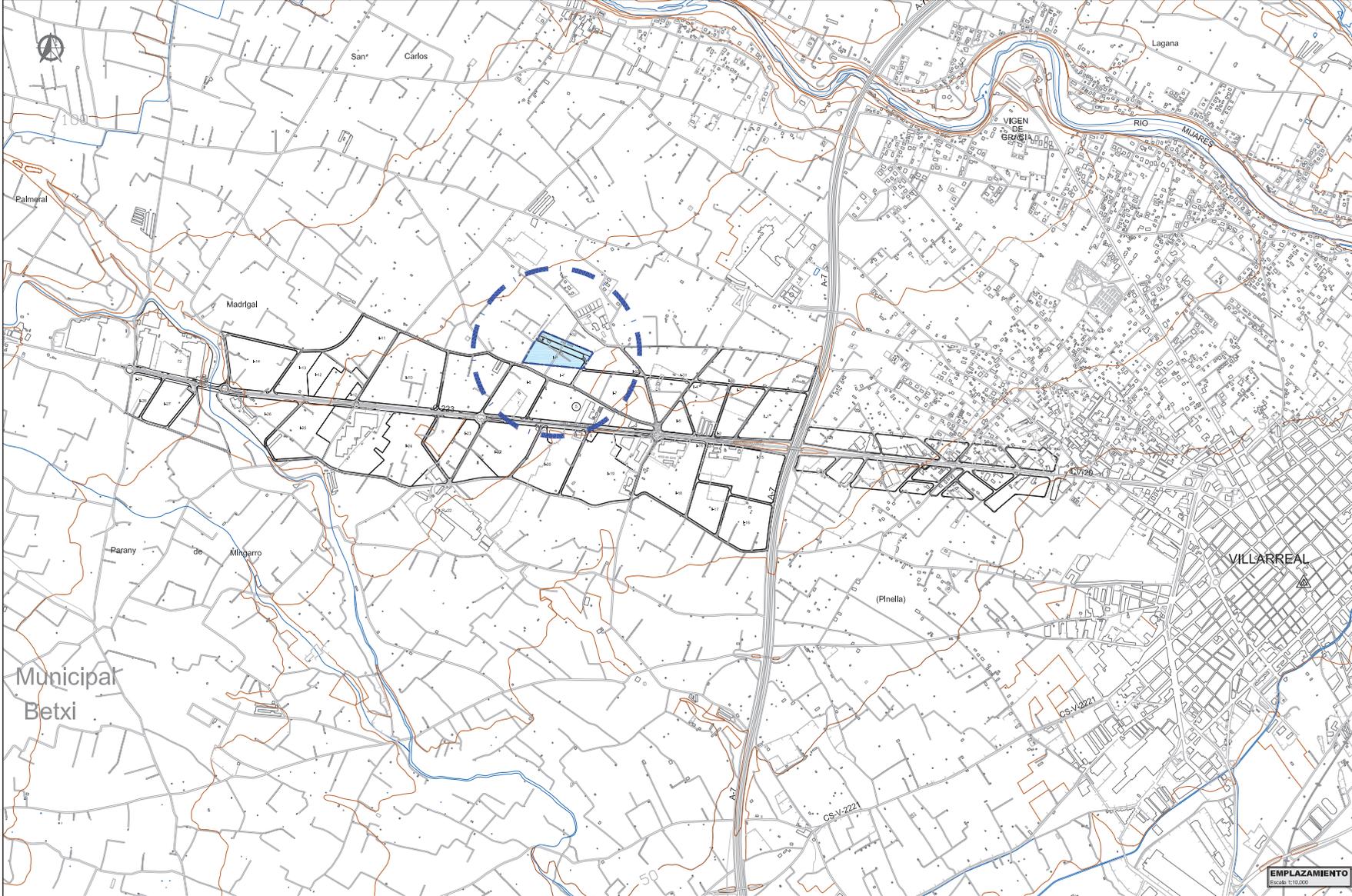
g) Valoración de la urbanización compatible y útil para la actuación.

En el ámbito de la presente reparcelación no existen obras de urbanización compatible y útil para la actuación, por afectar aquél sólo a parcelas que, tanto en su condición de aportadas a la reparcelación como de resultantes de la misma, son de propiedad privada.

h) Otras circunstancias.

No existen otras circunstancias, además de las reseñadas en los apartados anteriores, que sea relevante para la reparcelación.

PLANOS



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

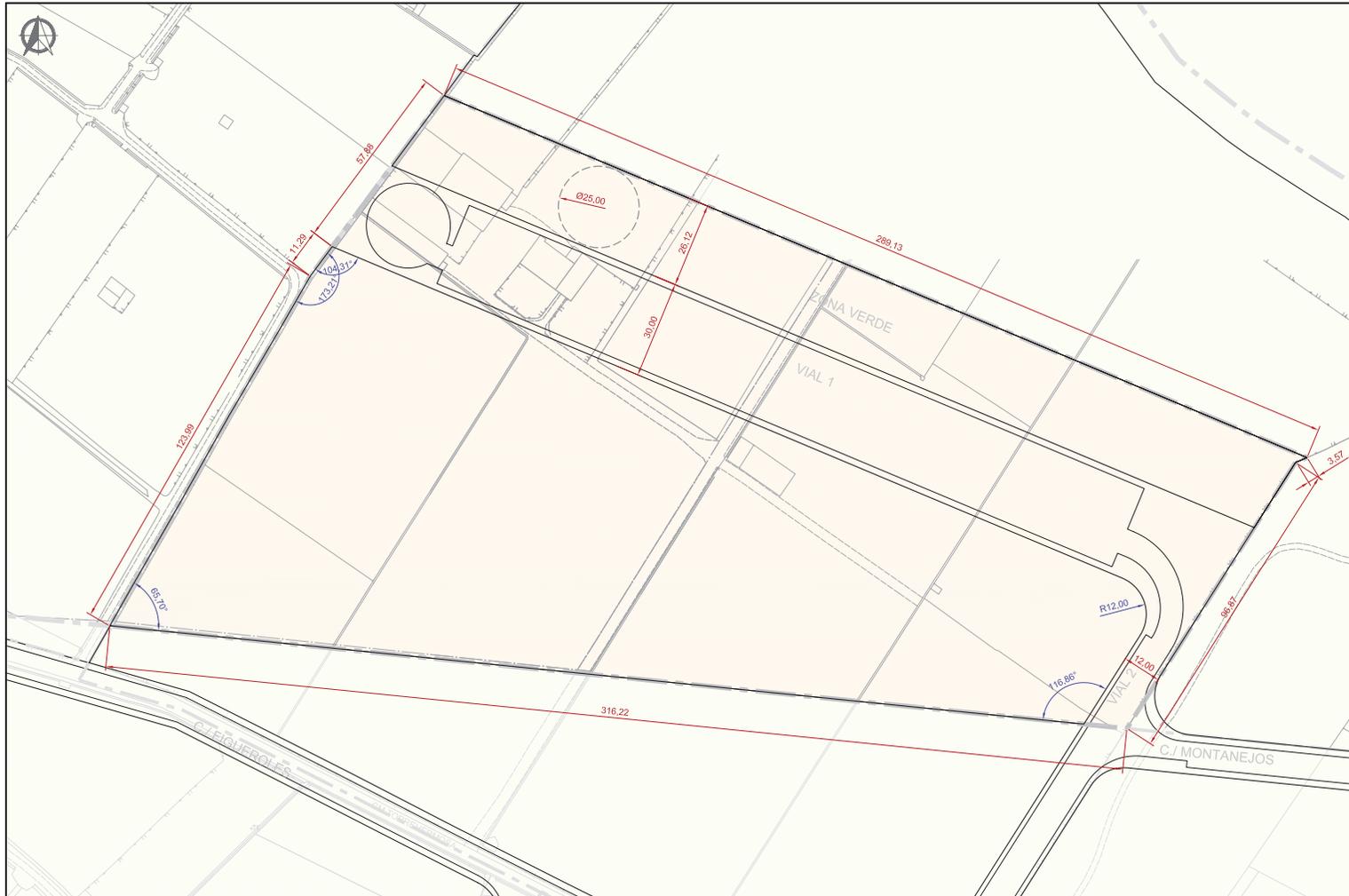
PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "PALMITO" DEL SUELO HOMOLOGADO DE VILA-REAL

ESCALA INDICADAS	PLANO DE: SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD	PLANO Nº: 1
FECHA: FEBRERO 2008		

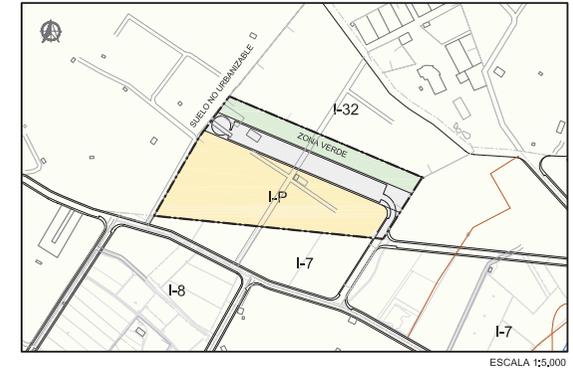
EL EQUIPO REDACTOR:
LUBASA
MARIA MEDRANÓN GRANDE
ARQUITECTO
Colegiado nº 4788

PROMOTOR:
URBANIZADORA PLANA BAIXA
G.Y.C. **CALVIGA**

EMPLAZAMIENTO
Escala: 1:10,000



PLANO GUÍA



LEYENDA

 - DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

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

ESCALA: 1:1.000	PLANO DE: REPLANTEO ÁREA REPARCELABLE	PLANO Nº 2
FECHA: FEBRERO 2008		

EL EQUIPO REDACTOR:

LUBASA

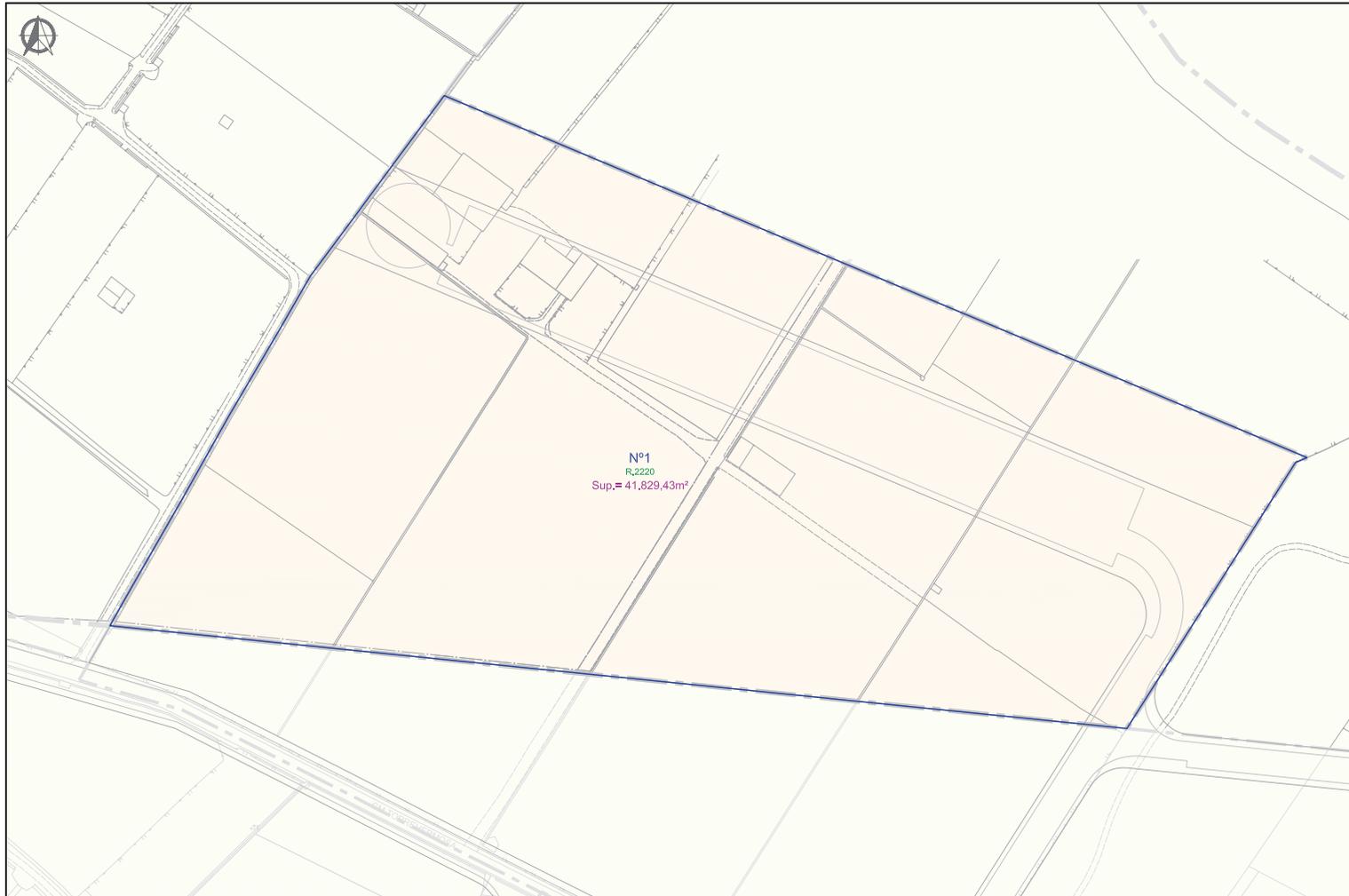
MARÍA REGODÓN GRANDE
ARQUITECTO
Colegiado nº 4.789

PROMOTOR:

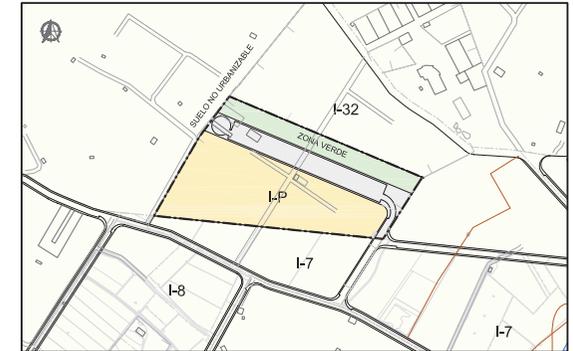
URBANIZADORA PLANA BAIXA



CALVIGA



PLANO GUÍA



ESCALA 1:5,000

LEYENDA

Nº10 - Nº ORDEN FINCA APORTADA

R.... - Nº FINCA REGISTRAL

 - DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

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

ESCALA: 1:1.000	PLANO DE: FINCAS ORIGINALES	PLANO Nº: 3
FECHA: FEBRERO 2008		

EL EQUIPO REDACTOR:

LUBASA

MARÍA REGODÓN GRANDE
ARQUITECTO
Colegiado nº 4.789

PROMOTOR:

URBANIZADORA PLANA BAIXA

G.Y.C.

CALVIGA



PLANO GUÍA



ESCALA 1:5,000

LEYENDA

-  - CIND-2. USO INDUSTRIAL TIPO 2
-  - ZONA VERDE
-  - RED VIARIA
-  - CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
-  - DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

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

ESCALA: 1:1.000	PLANO DE: ORDENACIÓN	PLANO Nº 4
FECHA: FEBRERO 2008		

EL EQUIPO REDACTOR:

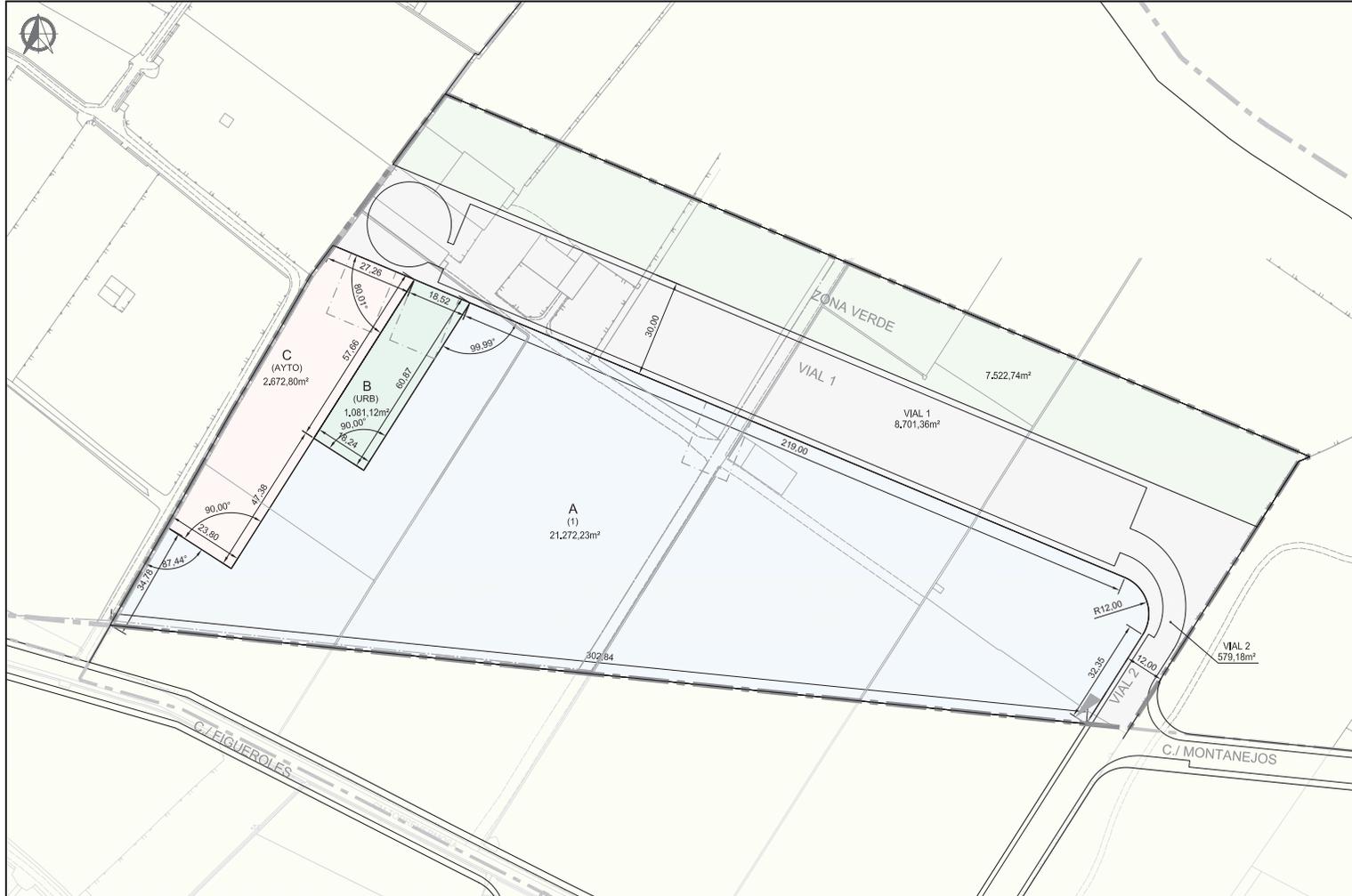
LUBASA

MARÍA REGODÓN GRANDE
 ARQUITECTO
 Colegiado nº 4.789

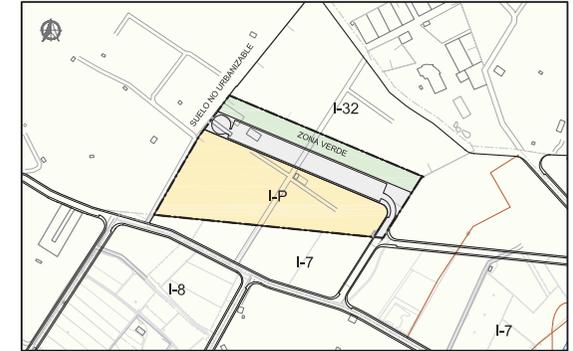
PROMOTOR:

URBANIZADORA PLANA BAIXA





PLANO GUÍA



ESCALA 1:5,000

LEYENDA

- B** - PARCELA ADJUDICADA
- (18) - Nº ORDEN FINCA APORTADA
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

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

ESCALA: 1:1.000	PLANO DE: FINCAS ADJUDICADAS	PLANO Nº: 5
FECHA: FEBRERO 2008		

EL EQUIPO REDACTOR:

LUBASA

MARÍA REGODÓN GRANDE
ARQUITECTO
Colegiado nº 4.789

PROMOTOR:

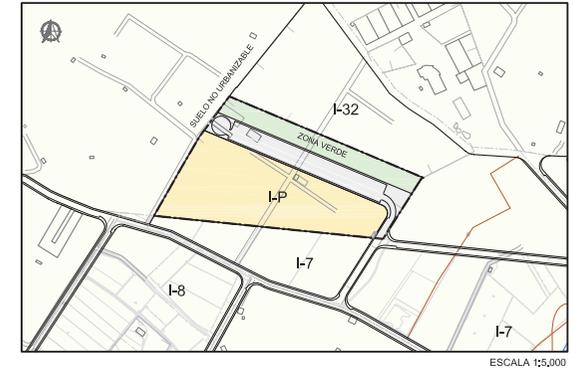
URBANIZADORA PLANA BAIXA

G.Y.C.

CALVIGA



PLANO GUÍA



LEYENDA

- K - PARCELA ADJUDICADA
- Nº1 - Nº ORDEN FINCA APORTADA
- DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN



AJUNTAMENT DE VILA-REAL

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

ESCALA: 1:1.000	PLANO DE: SUPERPOSICIÓN DE FINCAS ORIGINALES Y ADJUDICADAS	PLANO Nº: 6
FECHA: FEBRERO 2008		

EL EQUIPO REDACTOR:

LUBASA

MARÍA REGODÓN GRANDE
ARQUITECTO
Colegiado nº 4.789

PROMOTOR:

URBANIZADORA PLANA BAIXA

G.Y.C.

CALVIGA