

ENTIDAD AXIOMA
CONSULTING E
INGENIERIA SOCIEDAD
LIMITADA - CIF
B12880068 - NOMBRE
MIQUEL ALCAÑIZ
JOSE MANUEL - NIF
24343611C

Firmado digitalmente por ENTIDAD
AXIOMA CONSULTING E INGENIERIA
SOCIEDAD LIMITADA - CIF B12880068
- NOMBRE MIQUEL ALCAÑIZ JOSE
MANUEL - NIF 24343611C
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA,
ou=703018757, cn=ENTIDAD
AXIOMA CONSULTING E INGENIERIA
SOCIEDAD LIMITADA - CIF B12880068
- NOMBRE MIQUEL ALCAÑIZ JOSE
MANUEL - NIF 24343611C
Fecha: 2017.01.11 10:18:30 +01'00'

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA ACTUACIÓN AISLADA ÁMBITO CALLE ERMITA 283 DE VILA-REAL



ENERO 2017

REDACTOR: AXIOMA, CONSULTING & INGENIERIA S.L.
PROMOTOR: HERMANOS LLOP DIAZ-CANO

I.- MEMORIA

A) ANTECEDENTES

El presente proyecto de reparcelación forma parte del PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA de iniciativa privada de los hermanos MIGUEL-MAXIMO y LUIS-RAMÓN LLOP DIAZ-CANO con el objetivo primordial solucionar los problemas de urbanización y legalización de las construcciones existentes desde hace décadas sobre la parcela con referencia catastral nº 7258110YK4276N0001DD, sita en la Calle Ermita nº 283 esquina calle Cirat.

B) INTRODUCCIÓN

Según la definición contenida en el artículo 80 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP):

"La Reparcelación es la actividad de ejecución de planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho."

C) FORMULACIÓN.

La reparcelación se llevará a cabo de forma forzosa, dando lugar a la adjudicación de finca de resultado o, cuando sea improcedente, a indemnización sustitutiva de la adjudicación de suelo. Y será formulado por la Administración actuante a iniciativa del urbanizador. (Artículo 81 LOTUP)

D) NORMATIVA Y PLANEAMIENTO

Es de aplicación la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), así como la legislación estatal vigente aplicable con carácter básico, pleno o supletorio, y especialmente el 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 (en adelante RD.1093/97).

Asimismo, es de aplicación las Normas Urbanísticas del 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.

E) OBJETIVOS Y EFECTOS.-

En cuanto a su objeto, el propio artículo 80 de la LOTUP, señala como tal:

“a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectándolas parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

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

d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables...”

Mediante el presente proyecto se materializan todos y cada uno de los objetivos dichos en relación con los terrenos incluidos en el ámbito de la Actuación.

De acuerdo con el artículo 93 de la LOTUP, la Reparcelación producirá los efectos siguientes efectos:

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

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

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.

d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

En la redacción de este Proyecto se siguen, básicamente los distintos epígrafes del artículo 91 (contenido) de la LOPUP.

Con el fin de sintetizar la aplicación práctica de las determinaciones del presente proyecto, y facilitar la comprensión del mismo, adjunto se acompañan diversos Anexos, en los que se contienen y concretan los resultados fácticos y económicos de la reparcelación, a los que se hacen, en esta memoria, las oportunas referencias puntuales.

F) DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE. -

a) Delimitación.

El presente Proyecto de Reparcelación afecta a los terrenos integrados en Programa de Actuación Aislada, en particular, parte de la parcela con referencia catastral nº 7258110YK4276N0001DD, sita en la Calle Ermita nº 283 esquina . Calle Cirat. Y una pequeña parte de las parcelas con referencia catastral nº 7258168YK4275N0001OL (CL ERMITA 281 Suelo 12540 VILA-REAL) y 7258169YK4275N0001KL CL ERMITA 281(A) Suelo 12540 VILA-REAL (CASTELLÓN)

Según el PGMOU vigente la parcela de referencia se sitúa en Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2, manzana nº 612-1, lindante C/ Ermita y parte Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2-M1, área de reparto nº 11. En la actualidad ocupada por dos edificaciones.

b) Superficie.

La superficie del área reparcelable es de 2.204,25 m², destinada a los siguientes usos:

Superficie 2.204,25, m²s

Calificación urbanística Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2, manzana nº 612-1

Uso característico Residencial

Tipología Unifamiliar Aislada

Edificabilidad Total 962,82 m²c

Edificabilidad en Uso Residencial Residencial 962,82 m²cR

Aprovechamiento tipo 0,4368 m²c/m²t

Equipamientos (m²suelo) VIARIA 219,71 m²s

TOTAL CESIONES 219,71 m²s

c) Linderos

Frente: Calle de la Ermita

Izquierda entrando: Resto de Calle Cirat

Derecha entrando: suelo urbano

Fondo: Unidad de Ejecución UE-54

d) Estado actual de los terrenos.

Los terrenos que conforman el área reparcelable se encuentran enclavados dentro del suelo urbano residencial de Vila-real. Con existencia de dos edificaciones unifamiliares (UFA-2) y obra de urbanización en la Calle Cirat.

Se acompaña **Plano nº 2** de delimitación e información: Fincas Aportadas.

La exacta localización del ámbito reparcelable, así como sus límites quedan detallados en los correspondientes documentos gráficos que se acompañan a la presente memoria, y especialmente en los planos siguientes:

Plano nº 1 de Situación y Relación con la Ciudad, **Plano nº 2** de delimitación e información: Fincas Aportadas, y en el **Plano nº 3** de Ordenación y Clasificación.

e) Normativa aplicable. NORMAS URBANISTICAS.

- Calificación: UFA-2
- Nº de manzana 1: 612
- Nº de manzana 2 (Submanzana): 1
- Área de reparto 11
- Aprovechamiento tipo: 0,4368 m²t/m²s

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBZONA UFA-2.

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Art. 234.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 700 m².

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 15 m.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15x20 m uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición de formar ángulo inferior a 60 grados en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en el mismo con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y todos sus lindes será como mínimo de 3 m, excepto en el linde a vía pública que serán: al Camí La Ermita la distancia mínima será la resultante de medir 21 m perpendicularmente desde el eje del mencionado camino y de 5 m al resto de viales medidos desde la alineación oficial.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 30%, donde se incluyen las terrazas cubiertas.

3. Para las parcelas cuyo destino sea el de alojar construcciones o instalaciones con carácter de infraestructuras o redes de servicios públicos, no se establece superficie mínima ni condiciones de forma ni emplazamiento.

4. Con el objeto de deshacer "proindivisos" nacidos como resultado de proyectos de reparcelación, se excluyen del cumplimiento de las condiciones expresadas en los puntos a, b y c de este artículo, aquellas parcelas que, estando consolidadas por edificaciones construidas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, tengan una fachada mínima de 3 metros y una superficie mínima de 400 m².

Art. 235.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. El número máximo de plantas autorizadas es de 2, con una altura de cornisa máxima de 7 m. Autorizándose las construcciones con una planta menos que el máximo autorizado.

– Para la subzona UFA-2-M1-AR11.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,4895 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

2. Se autoriza cualquier clase de vuelo con la única condición de respetar las distancias mínimas a lindes.

Art. 236.- Actuaciones conjuntas

Se permitirán actuaciones conjuntas pudiendo ser agrupadas las viviendas, con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 700 m².

b) Deberán respetarse todos los parámetros de emplazamiento, volumen y forma de los edificios descritas en los artículos anteriores.

c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser como mínimo de 1.400 m².

d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

Art. 236.bis.- Estudios de Detalle

En las zonas UFA-2, y complementariamente a la trama viaria existente, se podrá realizar mediante el correspondiente estudio de detalle, aperturas de vías públicas. Los viales tendrán un ancho mínimo de 5 m.

G) CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS Y COEFICIENTES DE VALORACIÓN, de acuerdo con el art. 84.2 de la LOTUP.-

Se ha procedido a valorar los terrenos integrados en el área Reparcelable de suelo Residencial de Vila-real. Se ha tenido en cuenta el uso predominante del Área de reparto nº 11 con tipología de Unifamiliar Aislada UFA-2, en la manzana nº 612.1 con aprovechamiento tipo de 0,4368 m²/m²s.

Por lo tanto, en la presente reparcelación no se han aplicado coeficientes correctores. El resultado de los valores del suelo se ha considerado los siguientes datos:

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 17 de enero de 2000, acordó aprobar el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada denominada "Madrigal I", que incluye las unidades de ejecución 26, 28, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 43, 46, 54, 56, 57, 60, 63 y 64 del suelo urbano, de conformidad con la alternativa técnica presentada por las mercantiles Calviga SA y Cartera de Inmuebles SA; así como adjudicar la ejecución del programa a las referidas mercantiles. Publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de 19 de febrero de 2000. En fecha 3 de marzo de 2000 se firmó el Convenio urbanístico en la que se estableció un precio de suelo neto de 78 €/m²s_{neto}.

La tasa de variación del IPC desde 2000 hasta 2016 ha sido de 40,07%, por lo tanto, el valor de referencia del suelo neto será de **109,75 €/m²s_{neto}**.

Como quiera que el porcentaje de cesión es de 9,948055%, en consecuencia, el suelo neto de defecto de adjudicación es de 33,47 m²s_{neto}.

Por lo tanto, la indemnización por defecto de adjudicación ascenderá a 3.673,58 €.

Como **Anexo II** se adjunta Cuadro de Superficies Aportadas, en el que se refleja los derechos de los propietarios en el ámbito.

H) CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE ADJUDICACIÓN. -

Se considera que, dada la uniformidad de la tipología edificatoria, y la falta de influencia económica de la ubicación de las parcelas de resultado, todas tienen el mismo valor, siempre en relación con la edificabilidad neta que a cada una corresponde. El uso de todas las parcelas es el mismo.

II.- CARGAS DE LA ACTUACIÓN. -

De conformidad con lo dispuesto en el art. 144 de la LOTUP corresponde a los propietarios sufragar las siguientes cargas de urbanización:

1. Cargas fijas:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

Lo que trasladado al caso que nos ocupa, y de acuerdo con lo establecido en el presupuesto de cargas del Programa de Actuación Integrada, se concretan en las siguientes partidas:

1.- Presupuesto de ejecución de Contrata (PEC):	40.912,20 Euros.
2.- Honorarios Técnicos:	9.900,00 Euros.
3.- IVA (21%):	10.670,56 Euros.
4.- INDEMNIZACIONES:	3.673,58 Euros

TOTAL: 65.156,35 Euros (IVA INCLUIDO)

III.- INTERESADOS, FINCAS DE APORTACIÓN Y DERECHOS INDIVIDUALES.

Con carácter general, puede decirse que la delimitación del Sector de l'Hort de la Font que constituye el ámbito de actuación, coincide con los lindes de las fincas particulares.

Obviamente, es necesario que se haga constar en el proyecto cualquier variación que en su titularidad comporte la actuación reparcelatoria, y ello en aplicación de lo dispuesto en el art. 7.2 y 3 del RD1093/97, que establecen:

“2. Descripción de 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.

3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del registro no coincidieren con los del proyecto.”

Así pues, y para mayor claridad, se procede a establecer, la descripción y datos de interés de las fincas de aportación, adjuntándose cuadro resumen (**Anexo II**), donde se especifica el porcentaje de derechos de cada propietario, los aprovechamientos a los que da derecho este porcentaje y los que realmente se adjudican a cada uno.

FINCA Nº 1

A.- DESCRIPCIÓN: Cinco hanegadas y veinticinco brazas, equivalentes a cuarenta y dos áreas cincuenta y ocho centiáreas, de tierra secano de las cuales treinta y ocho áreas cincuenta y ocho centiáreas, están plantadas de naranjos, con riego del Pozo del Madrigal, y cuatro áreas, están destinadas a camino, situadas en este término, partida Madrigal. Lindante; Norte Pedro Tirado; por Sur, Francisco Usó, por el Este Carretera de la Ermita de la Virgen de Gracia y por Oeste Abdón Ramos.

Participa en la reparcelación con 2.167,08 m².

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-real al tomo 1-295, libro 884, folio 49, finca nº 26.386-N.

CARGAS: Libre de ellas.

REFERENCIA CATASTRAL: 7258110YK4276N0001DD

TÍTULO: Es propiedad por cuartas partes indivisas y con carácter privativo de **MIGUEL-MAXIMO LLOP DIAZ-CANO**, mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11, con el NIF 18.918.466T; **LUIS-RAMÓN LLOP DIAZ-CANO**, mayor de edad, administrativo, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11 con el NIF 18.933.838P; **VICENTE-PASCUAL LLOP DIAZ-CANO** mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Padre María Llop Luís número 5, 4º, pta. 27, con el NIF 18.943.574S; y **ALFREDO LLOP DIAZ CANO**, mayor de edad, comercial, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 7º, pta. 13, con el NIF 52.792.550H. Por donación de su padre Luis Llop Catalá, mediante escritura de 28 de octubre de 1992 otorgada ante el notario Ángel Olmos Martínez.

B.- FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- La descripción de la finca que se segrega de la finca matriz para participar en el área repercelable y la declaración de Obra Nueva es:

DESCRIPCIÓN: FINCA URBANA, de 2.167,08 m2 de superficie en la Calle de la Ermita nº 281de Vila-real, con riego del Pozo del Madrigal. Lindante; Norte Pedro Tirado; por Sur, resto de finca matriz y Francisco Usó, por el Este Carretera de la Ermita de la Virgen de Gracia y por Oeste resto de finca matriz. Dentro de la parcela existen dos construcciones con la siguiente descripción: Vivienda de 111m2 de planta y 234 m2 construidos y un porche en la tercera planta de 35 m2; y otra vivienda de 91 m2 de planta y 236 m2 construidos y 47 m2 de porche en la tercera planta y piscina de 55 m2.

C.- FINCA RESTO O MATRIZ NO AFECTADA POR LA REPARCELACIÓN.

DESCRIPCIÓN: FINCA URBANA, de 2090,92 m2 de superficie en la Parrida Madrigal de Vila-real, con riego del Pozo del Madrigal en dos porciones separadas entre sí. En cuanto a la porción de suelo urbano de 56,19 m2, lindante; Norte finca segregada (vial tras la reparcelación); por Sur, Francisco Usó, por el Este Carretera de la Ermita de la Virgen de Gracia y por Oeste resto de finca segregada (vial tras la reparcelación); y otra porción de suelo incluida en la Unidad de Ejecución UE nº 54, de 2034,73 m2 de superficie situada en Calle Ermita 281 A, de Vila-real, Lindante: Norte Pedro Tirado; por Sur, Francisco Usó, por el Este, finca segregada incluida en la reparcelación y por Oeste Abdón Ramos Dentro de la parcela existe una construcción con la siguiente descripción: Vivienda de

144 m2 de planta y 320 m2 construidos y un porche en la tercera planta de 33 m2.

FINCA Nº 2

A.- DESCRIPCIÓN: Una hanegada y cincuenta y tres brazas, igual a diez áreas, cincuenta centiáreas, de tierra huerto con naranjos, con derecho a riego del Pozo el Madrigal, situada en el término Municipal de Vila-real, Partida Madrigal. Linda Norte, Parcela de terreno destinada a entrada de toda clase de vehículos para el servicio de la finca y otra; Sur, Herederos de Amadeo Tena; Este Camino de la Ermita y Oeste, Vicente Mezquita García.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-real, Tomo 1607; Libro 1170; folio 207: finca registral 50674.

Participa en la reparcelación con 18,82 m2.

CARGAS: Libre de Cargas

REFERENCIA CATASTRAL: 7258168YK4275N0001OL

TÍTULO: Es propiedad con carácter privativo de **CARMEN BATALLA MOLINER**, con domicilio en..... y NIF nº 18.861.657R que la adquirió por herencia en virtud de escritura autorizada por el Notario de Vila-real, Don José Manuel Sanchez Almela el 30 de septiembre de 2004.

B.- FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- La descripción de la finca que se segrega de la finca matriz para participar en el área repercelable y la declaración de Obra Nueva es:

DESCRIPCIÓN: FINCA URBANA de forma triangular, de 18,82 m2 de superficie en Partida Madrigal de Vila-real. Linda: Norte, Parcela de terreno destinada a entrada de toda clase de vehículos para el servicio de la finca de los Hermanos Llop Diaz-Cano; Sur y Este, resto de finca matriz; y Oeste, Finca de Carmen Batalla Moliner.

C.- FINCA RESTO O MATRIZ NO AFECTADA POR LA REPARCELACIÓN.

DESCRIPCIÓN: FINCA URBANA, de 1.031,18 m² de superficie, de tierra huerto con naranjos, con derecho a riego del Pozo el Madrigal, situada en el término Municipal de Vila-real, Partida Madrigal. Linda Norte, Familia Llop Diaz-Cano (Hoy camino); Sur Herederos de Amadeo Tena; Este Calle de la Ermita y Oeste, Carmen Batalla Moliner.

FINCA Nº 3

A.- DESCRIPCIÓN: Una hanegada y cincuenta y tres brazas, igual a diez áreas, cincuenta centiáreas, de tierra huerto con naranjos, con derecho a riego del Pozo el Madrigal, situada en el término Municipal de Vila-real, Partida Madrigal. Linda Norte, herederos de Miguel Llop y, en una pequeña parte, con una longitud de ocho metros, con la parcela de tierra destinada a entrada de toda clase de vehículos para el servicio de esta finca y otra adjudicada al exponente; Sur Herederos de Amadeo Tena; Este, parcela del adjudicatario y Oeste, Vicente Mezquita García.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-real, Tomo 1607; Libro 1170; folio 211: finca registral 50672.

Participa en la reparcelación con 18,35 m².

CARGAS: Libre de Cargas

REFERENCIA CATASTRAL: 7258169YK4275N0001KL

TÍTULO: Es propiedad con carácter privativo de **CARMEN BATALLA MOLINER**, con domicilio en..... y NIF nº 18.861.657R que la adquirió por herencia en virtud de escritura autorizada por el Notario de Vila-real, Don José Manuel Sanchez Almela el 30 de septiembre de 2004.

B.- FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- La descripción de la finca que se segrega de la finca matriz para participar en el área repercelable y la declaración de Obra Nueva es:

DESCRIPCIÓN: FINCA URBANA, de 18,35 m² de superficie en la Calle de la Ermita nº 281 de Vila-real. Linda: Norte, camino de Hermanos Llop Diaz Cano; Sur, resto de finca matriz; Este, Finca de Carmen Batalla Moliner y Oeste, resto de finca matriz.

C.- FINCA RESTO O MATRIZ NO AFECTADA POR LA REPARCELACIÓN.

DESCRIPCIÓN: FINCA URBANA, de 1.031,65 m² de superficie, de tierra huerta con naranjos, con derecho a riego del Pozo el Madrigal, situada en el término Municipal de Vila-real, Partida Madrigal. Linda Norte, Llop Diaz-Cano (Hoy camino); Sur Herederos de Amadeo Tena; Este, parcela del adjudicatario y Oeste, Vicente Mezquita García.

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO Y PROPUESTA DE SU ADJUDICACIÓN.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7.8 del RD.1093/1997, se procede a continuación a describir las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de reparcelación, adjuntándose **Plano nº 4** de Parcelas Adjudicadas, con expresión de los linderos de las fincas resultantes, y **Plano nº 5** de Superposición Parcelas Aportadas Adjudicadas.

Así mismo, como **ANEXO III**, se adjuntan las fichas de las parcelas de resultado adjudicadas.

a) Fincas con aprovechamiento lucrativo.

PARCELA A

DESCRIPCIÓN: FINCA URBANA, SOLAR de 1030,66 m² de superficie en la Calle de la Ermita nº 281 de Vila-real, con riego del Pozo del Madrigal. Lindante; Frente calle de su situación, izquierda entrando, calle Cirat; derecha entrando: Pedro Tirado; fondo, Solar B adjudicado a los Hermanos Llop Diaz_Cano. Dentro de la parcela existen una construcción con la siguiente descripción: otra vivienda de 91 m² de planta y 236 m² construidos y 47 m² de porche en la tercera planta y piscina de 55 m².

CARGAS.- Gravada con una HIPOTECA UNILATERAL a Favor del AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL por la cuantía de 33.081,81 € en concepto de garantía para la correcta urbanización de la porción de la C/. Cirat.

COEFICIENTE EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 0,519232

VALOR.- CIENTO TRECE MIL CIENTO CATORCE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (113.114,94 €)

PARCELA B

DESCRIPCIÓN: FINCA URBANA, SOLAR de 954,31 m² de superficie en la Calle Cirat nº 2 de Vila-real, con riego del Pozo del Madrigal. Lindante; Frente calle de su situación, izquierda entrando, calle Cirat; derecha entrando: parcela B de los Hnos Llop Diaz-Cano; fondo, Pedro Tirado. Dentro de la parcela existen una construcción con la siguiente descripción: Vivienda de 111m² de planta y 234 m² construidos y un porche en la tercera planta de 35 m².

CARGAS.- Gravada con una HIPOTECA UNILATERAL a Favor del AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL por la cuantía de 30.631,15 € en concepto de garantía para la correcta urbanización de la porción de la C/. Cirat.

COEFICIENTE EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 0,480768

VALOR.- CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (104.735,52 €)

Ambas parcelas SE ADJUDICAN por cuartas partes indivisas y con carácter privativo de **MIGUEL-MAXIMO LLOP DIAZ-CANO**, mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11, con el NIF 18.918.466T; **LUIS-RAMÓN LLOP DIAZ-CANO**, mayor de edad, administrativo, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11 con el NIF 18.933.838P; **VICENTE-PASCUAL LLOP DIAZ-CANO** mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Padre María Llop Luís número 5, 4º, pta. 27, con el NIF 18.943.574S; y **ALFREDO LLOP DIAZ CANO**, mayor de edad, comercial, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 7º, pta. 13, con el NIF 52.792.550H.

INDEMNIZACIÓN

INDEMNIZACIÓN a **CARMEN BATALLA MOLINER**, con domicilio en y NIF nº 18.861.657R por la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y OCHO (3.673,58 €)

b) Suelos dotacionales:

De acuerdo con el planeamiento base de la presente reparcelación, los suelos con reserva de uso dotacional, son los siguientes:

RV-1: VIAL CALLE CIRAT

URBANA.- Parcela dotacional, de uso público, integrada en el ámbito viario, Calle Cirat, situada en término de Vila-real de 219,28 m2 de superficie.

Libre de Cargas

V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN

El Proyecto de Reparcelación debe contener una Cuenta de Liquidación Provisional respecto de cada propietario, según el artículo 91.1.f de la LOTUP, que establecerá las cantidades que a cada uno le corresponde abonar o percibir, según el artículo 90 de la LOTUP.

El objeto de la Cuenta de Liquidación es restablecer el equilibrio económico entre los propietarios afectados por la Reparcelación y distribuir entre éstos los gastos de urbanización y cargas urbanísticas.

Una vez aprobado el Programa y el Proyecto de Reparcelación, las parcelas quedarán afectadas como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad por el importe cautelar estipulado en esta Cuenta de Liquidación Provisional, de acuerdo con el artículo 93.1 C).

A) COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN

a) Coste de Urbanización:

Según presupuesto contenido en la Memoria de valoración de costes de urbanización que forma parte de esta Reparcelación, el coste estimado de las obras de urbanización, incluidos gastos y beneficio industrial es el siguiente:

PROYECTOS		
	Proyecto de urbanización	5.100,00
	Proyecto de reparcelación	3.000,00
	Proyecto electrico	1.800,00
COSTE DE URBANIZACIÓN		
	MOVIMIENTOS DE TIERRA	2.732,70
	PAVIMENTACION	5.953,43
	RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE	2.989,63
	RED DE ABASTECIMIENTO	2.579,34
	RED DE BAJA TENSIÓN	9.625,01
	ALUMBRADO PÚBLICO	3.931,05
	RED DE TELEFONÍA	2.315,21
	SEÑALIZACIÓN	299,25
	SEGURIDAD Y SALUD	1.415,54
	CONTROL DE CALIDAD	863,00
	GESTIÓN DE RESIDUOS	823,92
	VARIOS	851,92
	GASTOS GENERALES	4.469,40
	BENEFICIO INDUSTRIAL	2.062,80
IVA (21%)		10.670,56
TOTAL		61.482,76

De conformidad con el art. 144.1 de la LOTUP , los costes de urbanización deben ser íntegramente sufragados por los propietarios, en proporción a sus respectivos aprovechamientos, y sin perjuicio del posterior reintegro de los costes de extensión de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 144 de la LOTUP, se adjunta **ANEXO IV “CUADRO CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL”**, que se comprende la cuenta individualizada por propietario, con todos los conceptos, costes de urbanización, contemplados en el Proyecto de Urbanización, indemnizaciones, gastos derivados de la redacción y tramitación de proyectos, y el reparto de los anteriores conceptos entre las parcelas adjudicadas, en proporción al aprovechamiento urbanístico de éstas.

En las cantidades anteriores no está incluido el importe del impuesto sobre el valor añadido.

Vila-real, enero de 2017

Por el equipo redactor

Fdo.: Vicente J. García Nebot
Abogado-Urbanista

Fdo.: José Manuel Miquel Alcañiz
Ingeniero de Caminos C y P

ANEXOS

ANEXO I.- FINCAS APORTADAS

PARCELA	REF. CATASTRAL	finca registral	PROPIETARIO	Area Reparcelable (m2)
1	7258110YK4276N0001DD	26.386	HERMANOS LLOP DIAZ-CANO	2.167,08
2	7258168YK4275N0001OL	50.674	CARMEN BATALLA MOLINER	18,82
3	7258169YK4275N0001KL	50.672		18,35
	VIARIO			
TOTAL				2.204,25

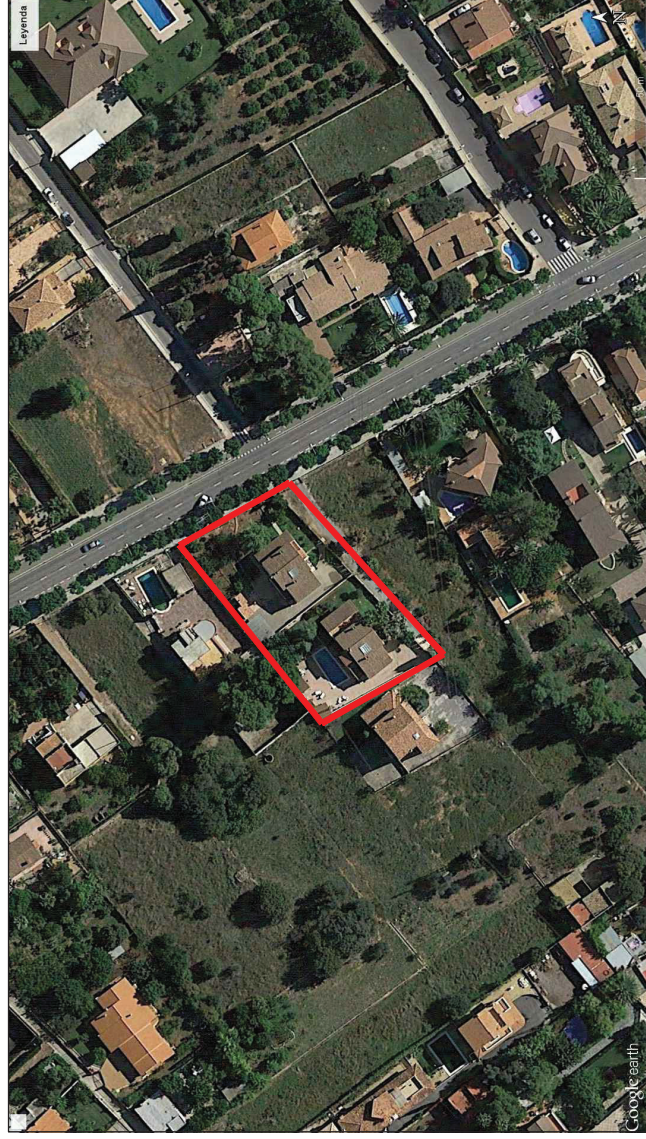
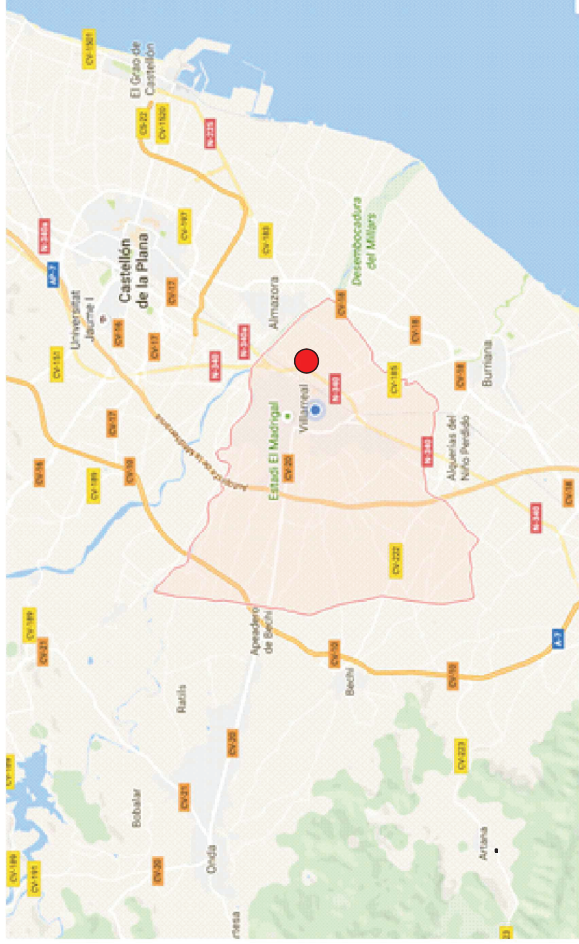
ANEXO II.-CUADRO RESUMEN DERECHOS PROPIETARIOS Y ADJUDICACIONES

PARCELA	PROPIETARIO	Area Reparcelable (m2)	SUP. CESIÓN (m2)	fincas adjudicadas	fincas adjudicadas (m2)	aprovecha- miento subjeto (0,4368) m2t/m2s
1	HERMANOS LLOP DIAZ-CANO	2.167,08	182,11	A	1.030,66	946,58
				B	954,31	
2	CARMEN BATALLA	18,82	18,82			8,22
3	MOLINER	18,35	18,35			8,02
				viario	219,28	
TOTAL		2.204,25	219,28		2.204,25	962,82

ANEXO III- CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

SUP. ZONA CONSOLIDADA (m2)	Area Reparcelable (m2)	SUP. U.E. MADRIGAL (m2)	SUP. CESIÓN (m2)	SUP. FINAL (m2)	fincas adjudicadas	fincas adjudicadas (m2)	aprovechamiento subjetivo (0,4368) m2/m2s	COEFICIENTE DE ADJUDICACION	EXCESOS DE DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN (€) (1)	CUOTAS DE URBANIZACIÓN (€) (2)	IVA 21% (€) (3)	TOTAL (€) (1+2+3)
2.223,33	2.167,08	1.978,93	182,11	1.984,97	A	1.030,66	946,58	0,519232	1.907,44 €	26.383,32	5.540,50	33.831,26 €
					B	954,31		0,480768	1.766,14 €	24.428,88	5.130,06	31.325,08 €
1.208,95	18,82	0,00	18,82	0,00			8,22		- 1.860,02 €			
200,93	18,35	1.038,58	18,35	0,00			8,02		- 1.813,57 €			
				219,28	Vialio	219,28						
3.633,21	2.204,25	3.017,51	219,28	2.204,25		2.204,25	962,82	1,00	- €	50.812,20	10.670,56	65.156,35 €

PLANOS




AXIOMA, Consulting e Ingeniería
 Consulting & Ingeniería
 Plaza Mayor, 3 - entlo. C
 12.540 Vila-real (Castellón)
 Tfíno: +34 964 533 604
 Fax: +34 964 525 334
 jm.nique@axiomasolucion.com

PROYECTO REPARCELACIÓN:
 URBANIZACIÓN DEL SEMIVIAL DE LA C/ CIRAT, ENCUENTRO
 CON LA C/ ERMITA Nº283 EN VILA-REAL (CASTELLÓN)

PROMOTOR:

HINOS. LLOP DIAZ CANO

PLANO:

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

PLANO Nº:

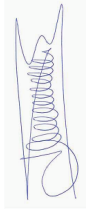
1.

ESCALA:

FECHA:

DICIEMBRE 2016

EQUIPO REDACTOR:



Jose Manuel Miguel Alcantiz
 Ingeniero Técnico Superior de Obras Públicas
 N.º de Colegiado: 15941



PROYECTO REPARCELACIÓN:

URBANIZACIÓN DEL SEMIVIAL DE LA C/ CIRAT, ENCUENTRO
CON LA C/ ERMITA Nº283 EN VILA-REAL (CASTELLÓN)

PROMOTOR:

HINOS. LLOP DIAZ CANO

PLANO:

VISTA AÉREA

PLANO Nº:

2.

ESCALA:

FECHA:

DICIEMBRE 2016

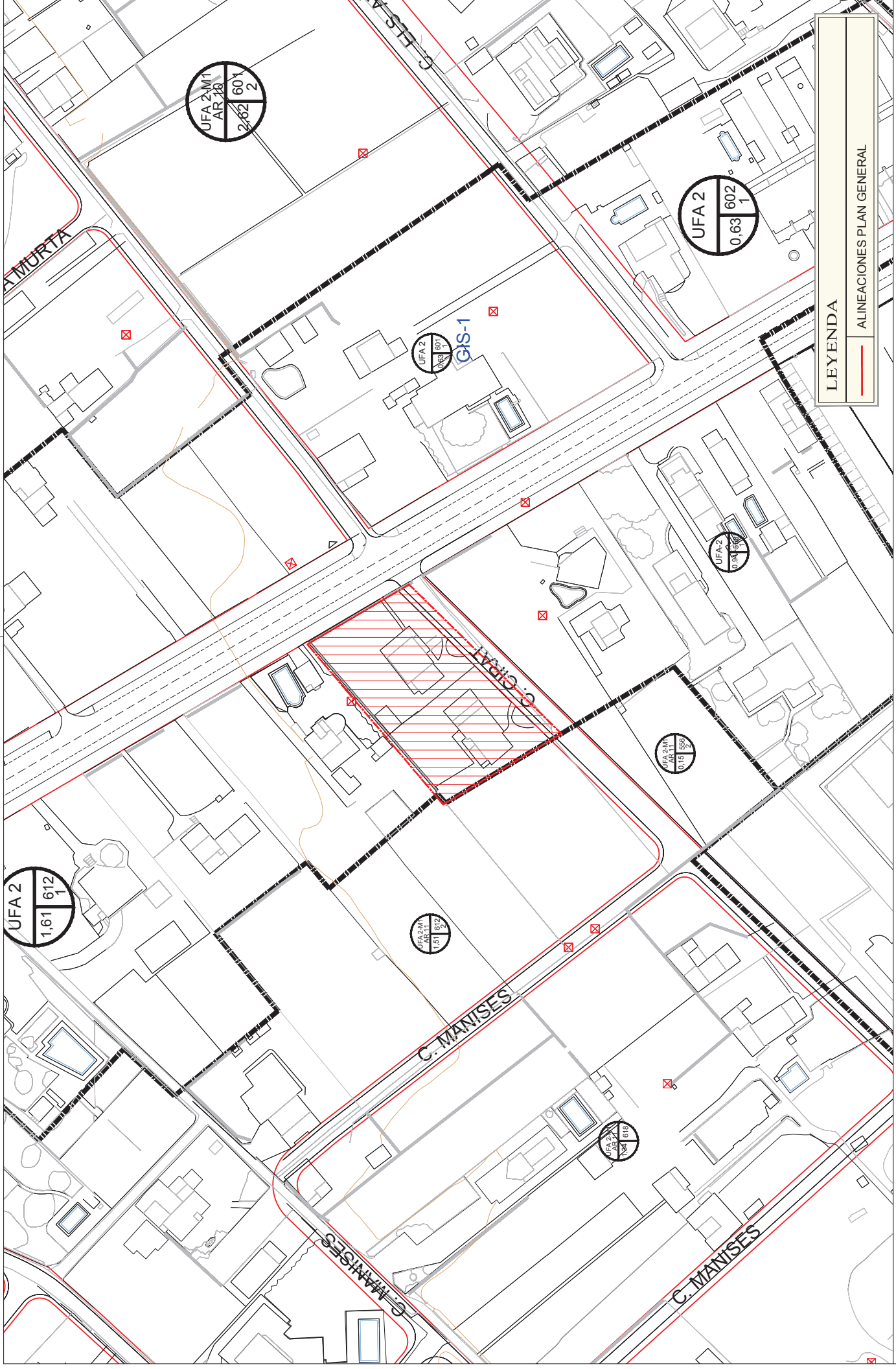
EQUIPO REDACTOR:

Jose Manuel Miguel Alcantiz
Ingeniero de Obras Públicas
Nº de Colegiado: 15941



Plaza Mayor, 3 - entlo. C
12.540 Vila-real (Castellón)
Tfno: +34 964 533 604
Fax: +34 964 525 334
jm.mique@axiomasolucion.com

AXIOMA, Consulting e Ingeniería



PROYECTO URBANIZACIÓN:
URBANIZACIÓN DEL SEMIVIAL DE LA C/IRAT. ENCUENTRO CON LA C/ERMITA Nº283 EN VILA-REAL (CASTELLÓN)

PROYECTO:
HNOS. LLOP DIAZ CANO

PLANO Nº:
3.

ESCALA:
1:1.000

FECHA:
DICIEMBRE 2016

PLANO:
ORDENACIÓN P.G.O.U.

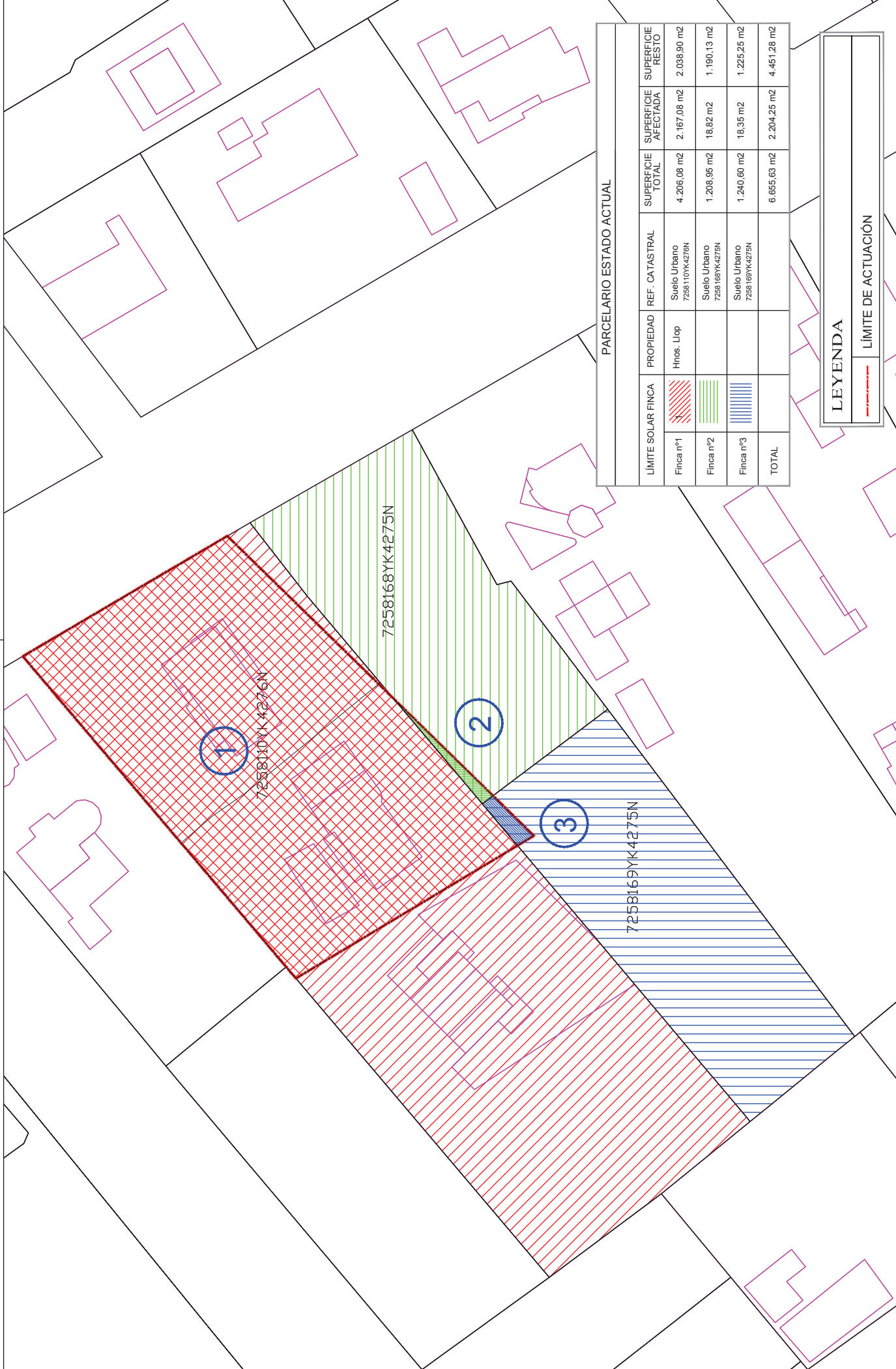
EQUIPO REDACTOR:

 Jose Manuel Miguel Alcaniz
 Ingeniero de Obras Públicas
 N.º Colegiado: 15941

LEYENDA
 — ALINEACIONES PLAN GENERAL

AXIOMA
 Consulting & Ingeniería
 Plaza Mayor, 3 - entlo. C
 12.540 Vila-real (Castellón)
 Tfno: +34 964 533 604
 Fax: +34 964 525 334
 jm.mique@axiomasolucion.com

AXIOMA, Consulting e Ingeniería



PARCELARIO ESTADO ACTUAL

LÍMITE SOLAR FINCA	PROPIEDAD	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE AFECTADA	SUPERFICIE RESTO
Finca nº1	Hnos. Llop	Suelo Urbano 7258110YK4276N	4.206,08 m ²	2.167,08 m ²	2.038,90 m ²
Finca nº2		Suelo Urbano 7258168YK4275N	1.208,95 m ²	18,82 m ²	1.190,13 m ²
Finca nº3		Suelo Urbano 7258169YK4275N	1.240,60 m ²	18,35 m ²	1.222,25 m ²
TOTAL			6.655,63 m ²	2.204,25 m ²	4.451,28 m ²

LEYENDA

LÍMITE DE ACTUACIÓN

EQUIPO REDACTOR:

Jose Manuel Miquel Alcañiz
Ingeniero de Edificación
Nº Colegiado: 15941

PLANO: FINCAS APORTADAS

PLANO Nº: 4. **ESCALA:** 1:500

FECHA: DICIEMBRE 2016

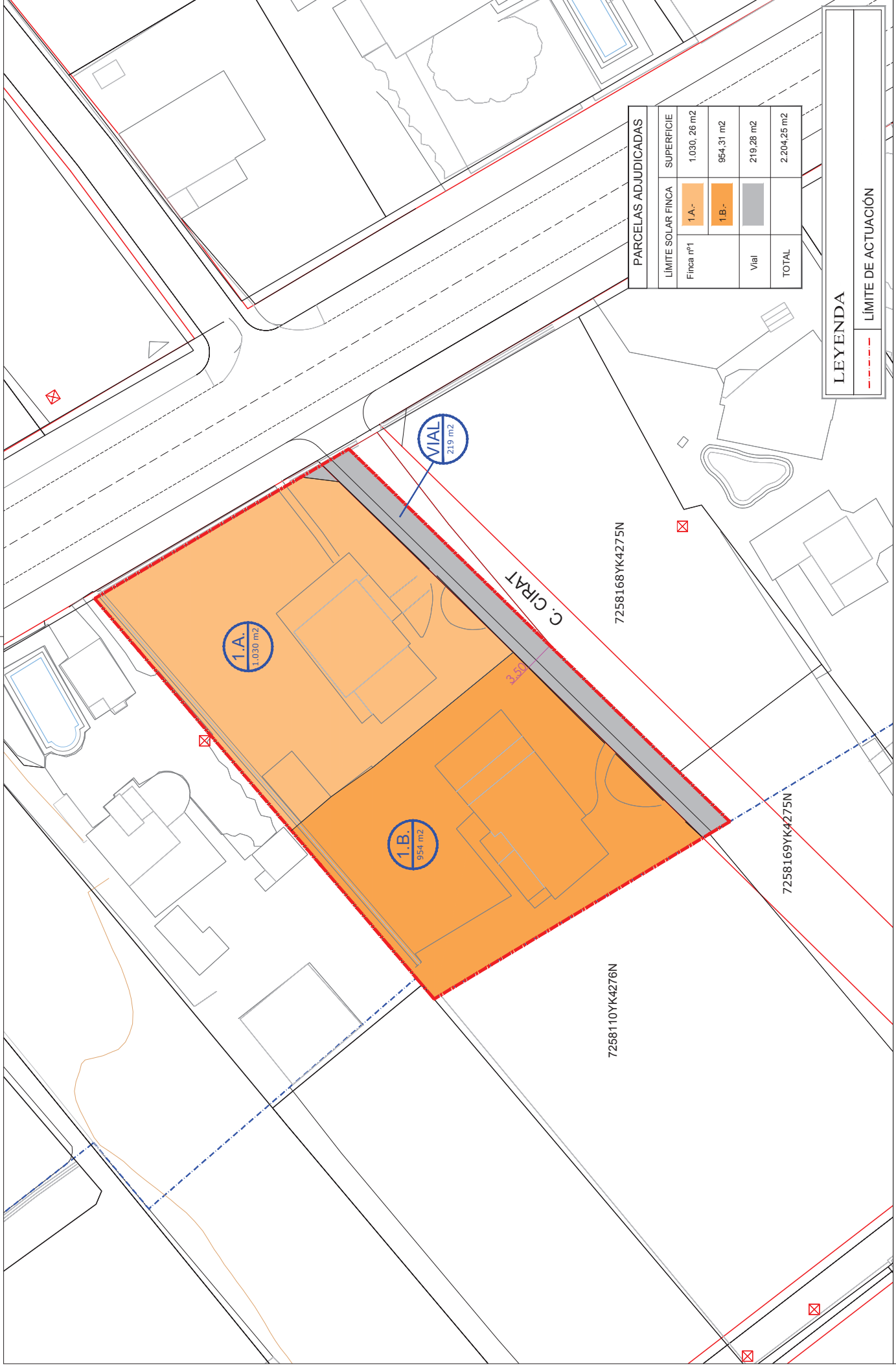
PROYECTO REPARCELACIÓN: URBANIZACIÓN DEL SEMIVIAL DE LA C/ CIRAT. ENCUENTRO CON LA C/ ERMITA Nº283 EN VILA-REAL (CASTELLÓN)

PROMOTOR: HNOS. LLOP DIAZ CANO

Plaza Mayor, 3 - entlo. C
12.540 Vila-real (Castellón)
Tfno: +34 964 533 604
Fax: +34 964 525 334
jm.mique@axiomasolucion.com

AXIOMA
Consulting & Ingeniería

AXIOMA, Consulting e Ingeniería



PARCELAS ADJUDICADAS		LÍMITE SOLAR FINCA	SUPERFICIE
Finca nº1	1.A.-		1.030,26 m ²
	1.B.-		954,31 m ²
	Vial		219,28 m ²
	TOTAL		2.204,25 m ²

LEYENDA
 - - - - - LÍMITE DE ACTUACIÓN

EQUIPO REDACTOR:

[Signature]
 Jose Manuel Miguel Alcañiz
 Ingeniero de Edificación
 N.º Colegiado: 15941

PLANO: **FINCAS ADJUDICADAS**

ESCALA: **1:400**
 FECHA: **DICIEMBRE 2016**

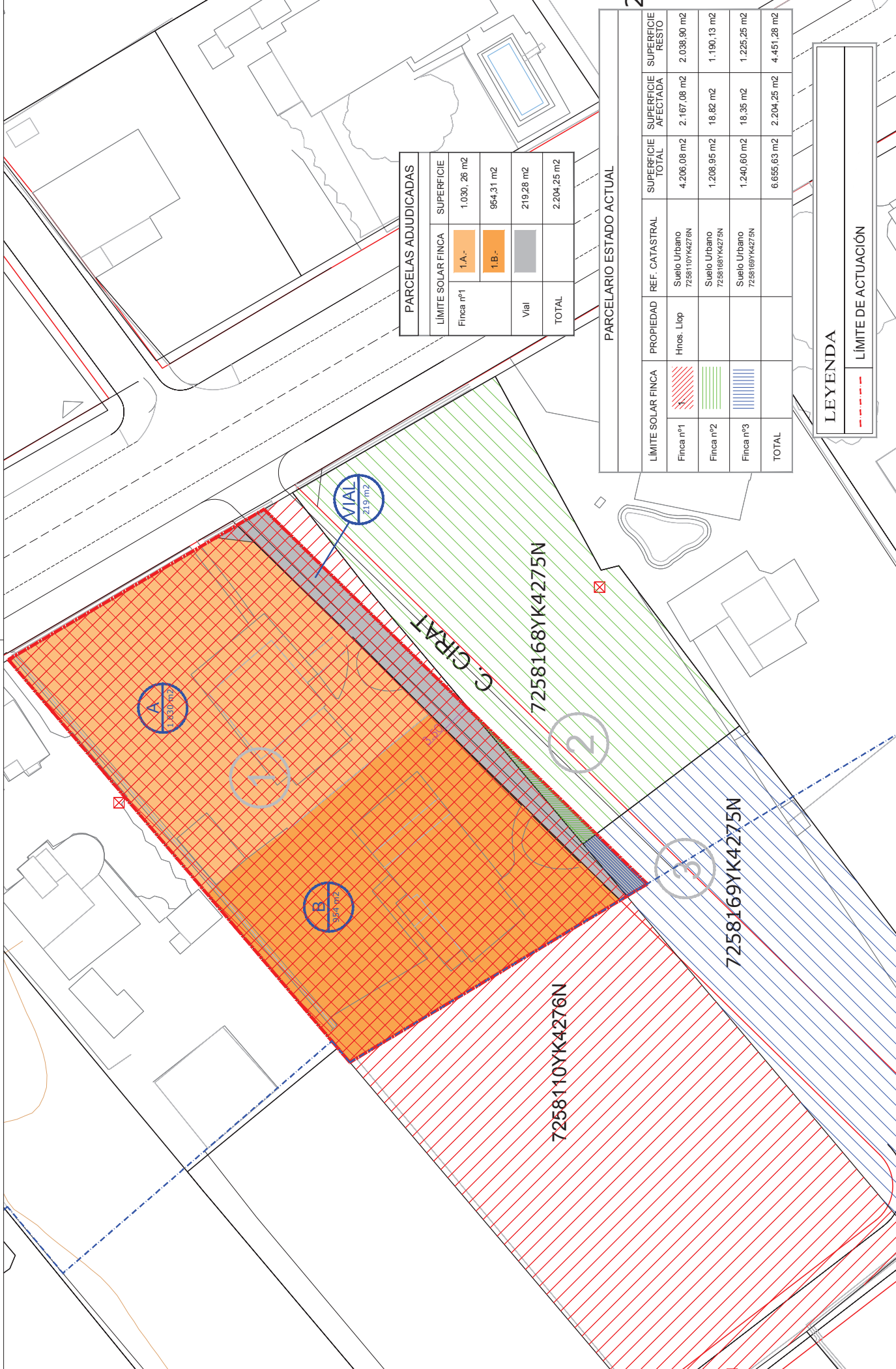
PROYECTO REPARCELACIÓN:
**URBANIZACIÓN DEL SEMIVIAL DE LA C/ CIRAT, ENCUENTRO
 CON LA C/ ERMITA Nº283 EN VILA-REAL (CASTELLÓN)**

PROMOTOR:
HNOS. LLOP DIAZ CANO

Plaza Mayor, 3 - entlo. C
 12.540 Vila-real (Castellón)
 Tfno: +34 964 533 604
 Fax: +34 964 525 334
 jm.migue@axiomasolucion.com

axioma
 Consulting & Ingeniería

AXIOMA, Consulting e Ingeniería



PARCELAS ADJUDICADAS	
LÍMITE SOLAR FINCA	SUPERFICIE
Finca nº1	1.030,26 m ²
1.A.-	954,31 m ²
1.B.-	219,28 m ²
Vial	2.204,25 m ²
TOTAL	2.204,25 m ²

PARCELARIO ESTADO ACTUAL

LÍMITE SOLAR FINCA	PROPIEDAD	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE AFECTADA	SUPERFICIE RESTO
Finca nº1	Hnos. Llop	Suelo Urbano 7258110YK4276N	4.206,08 m ²	2.167,08 m ²	2.038,90 m ²
Finca nº2		Suelo Urbano 7258168YK4275N	1.208,95 m ²	18,82 m ²	1.190,13 m ²
Finca nº3		Suelo Urbano 7258169YK4275N	1.240,60 m ²	18,35 m ²	1.225,25 m ²
TOTAL			6.655,63 m ²	2.204,25 m ²	4.451,28 m ²

LEYENDA

--- LÍMITE DE ACTUACIÓN

EQUIPO REDACTOR:

Jose Manuel Miguel Alcantiz
Ingeniero de Edificación
Nº Colegiado: 15941

PLANO: SUPERPOSICIÓN FINCAS APORTADAS + ADJUDICADAS

PLANO Nº: 6. ESCALA: 1:400
FECHA: DICIEMBRE 2016

PROYECTO REPARCELACIÓN:
URBANIZACIÓN DEL SEMIVIAL DE LA C/ GIRAT, ENCUENTRO
CON LA C/ ERMITA Nº283 EN VILA-REAL (CASTELLÓN)

PROMOTOR:
HNOS. LLOP DIAZ CANO