

ANEXO

(1)

DEL

PROYECTO DE REPARCELACION

PARA EL DESARROLLO DE LA

U.E. I-26/ U.E. 71

**DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE INDUSTRIAL
HOMOLOGADO “CARRETERA DE ONDA A VILA-REAL”**

DEL P.G.O.U. DE

VILA-REAL

Noviembre 2024

URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A.

I.- ANTECEDENTES.-

La mercantil URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A., en su condición de Agente Urbanizador del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada “POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA CARRETERA DE ONDA A VILA-REAL” (que incluye las *Unidades de ejecución núm.I-1 a I-32, en suelo urbanizable homologado, y las Unidades de ejecución 1 a 9 y 69 a 72 en suelo urbano*), presentó en el Ayuntamiento de este Municipio, Proyecto de Reparcelación correspondiente al ámbito de las **Unidades de Ejecución I-26/UE-71** de las que, como hemos dicho, integran el citado Programa.

Tras la preceptiva tramitación administrativa, el Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno local del Ayuntamiento de Vila-real, de fecha 1 de diciembre de 2023, acuerdo que fue publicado en el Boletín oficial de la provincia el 30 de diciembre de 2023 (núm. 160), y fue declarado firme en vía administrativa en virtud de Certificación de fecha 22 abril de 2024.

Tras dicha firmeza en vía administrativa, se ha presentado el citado documento en el Registro de la Propiedad nº 2 para su inscripción, si bien, dada la existencia en el citado proyecto de parcelas ubicadas físicamente en el ámbito de la Unidad de ejecución I-30, que transfieren su aprovechamiento a las Unidades I-26 y UE-71, se ha presentado el mencionado documento también en el Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-real para la certificación de dichos aprovechamientos que se transfieren, habiéndose solicitado por éste Registro se subsanen o completen determinados extremos de la documentación presentada.

Así, con el presente Anexo se introducen aclaraciones requeridas por el Registro de la Propiedad nº 1 de Vila real, con posterioridad a la firmeza en vía

administrativa del acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación forzosa que se ha dicho.

El presente Anexo afecta:

- A la descripción del aprovechamiento que consta en la **FINCA APORTADA 25 A y B**, concretamente al que se transfiere de la Unidad de ejecución I-30, dado que no concordaba con los datos que constan en el Registro de la propiedad nº 1, arrastrando un error material al no haber tenido en cuenta la superficie restante de la parcela tras la inscripción del Proyecto de reparcelación de la Unidad de ejecución I-4, en relación con la **finca registral 7.689**. Asimismo hay un error material en la numeración de la parcela de la zona verde que se menciona en la ficha pues es la 58bis.
- A la descripción de la zona verde C, parcela nº 58, cuando realmente es la 58Bis dado que la nº58 ya se obtuvo con la inscripción de la Unidad de ejecución I-14. Asimismo se modifica la superficie, según se detalla en la finca aportada 25 A y B.

II.- OBJETO.-

El presente proyecto tiene como objeto complementar las determinaciones del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución **I-26/UE-71** de las que integran el Programa de Actuación Integrada del **Polígono de la Carretera de Onda a Vila-real**, contemplando las circunstancias que se han relacionado en la introducción, relativas a la superficie que consta en el Registro de la propiedad de la finca registral 7.689 y su correspondiente aprovechamiento que se transfiere desde la zona verde I-30.

III.- JUSTIFICACIÓN DETALLADA.-

- A) Se acompaña como documento 1, la ficha de la finca **25A y 25B (finca registral 7.689)**, subsanada en cuanto a la superficie real de la parcela, pues debe coincidir con el resto que quedó en el Registro de la propiedad tras la inscripción del Proyecto de reparcelación de la Unidad de ejecución I-4. Este

dato hace que haya que modificarse el aprovechamiento transferido desde la Zona verde I-30 (parcela 58bis) derivado de la superficie correcta de 1.754,05m². Por tanto, el aprovechamiento transferido pasa a ser de 1.155,01m²tuc, en lugar de 1.081,51 m²tuc que constaban en el proyecto, y dado que no se modifican las adjudicaciones para que no se vean afectados los derechos de ningún propietario, la diferencia de 73,50 m²tuc se indemniza en metálico como defecto de adjudicación, según se recoge en la ficha que se acompaña como documento 2.

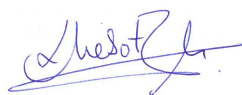
En la ficha aportada de la finca 25 A y B también se subsana el error material detectado en la numeración de la parcela de la zona verde que se menciona pues es la 58bis, dado que la 58 ya se describió y se obtuvo que con la inscripción de la Unidad de ejecución I-14.

- B) Se acompaña como documento 3 descripción de las zonas verdes, en la que se subsana la descripción de la zona verde C, teniendo en cuenta que es la parcela 58 bis, según se ha explicado en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la superficie correcta que consta como resto proveniente de la finca registral 7.689 en el Registro de la propiedad nº 1 (1.754,05 m²).

El resto de las determinaciones del proyecto de reparcelación de las Unidades de Ejecución I-26/UE-71 de las que integran el Programa de Actuación Integrada del Polígono de la Carretera de Onda a Vila-real, se mantienen.

Castellón, noviembre de 2024.

Por el equipo redactor,



Fdo.: Laura Nebot Perea.

- Documento 1

- Finca aportada 25 A y B.

FINCA 25 A y 25 B
(UE I-26)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Rústica, comprensiva de tres hanegadas y siete brazas, o sea veinticinco áreas, veintitrés centiáreas, de tierra secano plantada de naranjos, con riego del Pozo Mingarro, en este término, partida de Pinella, que linda: Norte, José Cheza Borillo; Sur, Bautista Ortells Renau; Este, Vicente Jordá Ferrer; y Oeste carretera de Pedro García Gómez. Según medición en la reparcelación, con una superficie real de **2.021,43 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: Comprende la parcela 478 del polígono 3. Referencias catastrales 4761910YK4246S y 4761914YK4246S. Esta finca forma parte de la Unidad de Ejecución de Zona Verde I-30, como parcela nº 58bis en cuanto a 1.754,05 m², equivalentes a 1.155,01 m²tuc, y de la UE I-4 como parcela nº 12 en cuanto a 267,38 m², equivalentes a 178,55 m²tuc. Participando todo su aprovechamiento urbanístico, que a continuación se describe, en la UE I-26.

DESCRIPCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN: Finca urbana de 1.333,56 UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (m²tuc) que provienen de los 2.021,43 m² de la finca registral nº 7.689, que se transfieren desde la Unidad de Ejecución UE I-30, en cuanto a 1.155,01 m²tuc (si bien se materializan en la Unidad de ejecución I-26 un total de 1.081,51 m²t, quedando un aprovechamiento no adjudicado de 73,50 m²t que se indemnizan como defecto de adjudicación en metálico) y desde la UE I-4 (en cuanto a 178,55 m²tuc, aprovechamiento inscrito como finca registral nº 76.434), a la Unidad de Ejecución I-26 del PGOU de Vila-real.

TITULARIDAD REGISTRAL: Es propiedad, en pleno dominio, de la mercantil **AZUVI CERAMICS, S.L.**, con domicilio en Villarreal (Castellón), Carretera Vila real a Onda (CV-20), Km nº 3, y con C.I.F. B-12865226. Constituida por tiempo indefinido en escritura de 7 de abril de 2.011, ante el Notario de Castellón, Don Joaquín Serrano Yuste. Constituida bajo la denominación inicial de MAGNA TILES, S.L. y modificada a la actual mediante escritura autorizada por el Notario de Vila real, Don Enrique Tejedo Aznar, el 10 de febrero de 2016, con el número 113 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de la provincia al tomo 1563, folio 154, sección 8, hoja CS-33045, inscripción 10^a.

TITULO: Que la adquirieron por compra a Aurelio Beltrán Arnal y Ana Pilar Cortés Corbató, en virtud de escritura de compraventa autorizada por el Notario de Villarreal Don José Manuel Sánchez Almela el 6 de abril de 2018, con el número 767 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vila-real al tomo 1313, libro 900, folio 181, finca **7.689**, inscripción 9ª.

CARGAS: Afección.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según consta por nota marginal de 1 de junio de 2018.

Esta finca está libre de otras cargas y gravámenes.

- Documento 2

- Descripción defectos de adjudicación 25B.

FINCA 25B

El aprovechamiento correspondiente a la finca 25B de las aportaciones, en cuanto a 1.155,01 m²tuc provenientes de la finca registral 7.689, que se transfieren desde la Unidad de ejecución I-30, se materializan en la Unidad de ejecución I-26 en un total de 1.081,51 m²t (parcela resultante C), y el aprovechamiento restante se materializa en una indemnización de DOS MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y DIECINUEVE CÉNTIMOS (2.523,19€), correspondientes a un defecto de adjudicación de 73,50 m²tuc.

Corresponde a la mercantil **AZUVI CERAMICS, S.L.**, con domicilio en Villarreal (Castellón), Carretera Vila real a Onda (CV-20), Km nº 3, y con C.I.F. B-12865226.

- Documento 3

- Descripción Zona verde parcela nº 58bis.

ZONA VERDE:

A.- Parcela nº 42 de suelo destinado a Zona Verde, de **563,68 m²**, en la Unidad de Ejecución I-30 del Programa Partida Pinella de Vila-real, descrita en la finca aportada nº 23 A y 23 B, registral nº 13.869. Lindante: Norte, carretera de Francisco Fabregat Ripollés; sur, reguero y senda del Pozo Mingarro; Este, Manuel Mata Guinot y José Pesudo Mezquita; y Oeste, resto de la finca de Vicente Tirado Manzanet.

B.- Parcela nº 59 de suelo destinado a Zona Verde, de **1.121,34 m²**, en la Unidad de Ejecución I-30 del Programa Partida Pinella de Vila-real descrita en la finca aportada nº 24 A y 24 B, registral nº 17.266. Lindante: Norte y Sur, Manuel Ortells Renau; Este, entrada de carro de Francisco Fabregat y tierra de Vicente Jordá Ferrer; y Oeste, carretera de Pedro García Gómez.

C.- Parcela nº 58bis de suelo destinado a Zona Verde, de **1.754,05 m²**, en la Unidad de Ejecución I-30 del Programa Partida Pinella de Vila-real, descrita en la finca aportada nº 25 A y 25 B, registral nº 7.689. Lindante: Norte, José Cheza Borillo; Sur, Bautista Ortells Renau; Este, Vicente Jordá Ferrer; y Oeste, carretera de Pedro García Gómez.

D.- Parcela nº 10D de suelo destinado a Zona Verde, de **1.299,95 m²**, en la Unidad de Ejecución I-30 del Programa Partida Pinella de Vila-real, descrita en la finca aportada nº 34, registral nº 45.265. Lindante: por Norte, Sur y Este, tierras de Pedro García Gómez; y por Oeste, resto de finca de Manuel Mingarro Roca.

Todo el dominio público se adjudica al **AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL**, con domicilio en Plaça Major y N.I.F. P-1213500-J.