

**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 ordenación.
- 5.- Plano de fincas adjudicadas.
- 6.- Plano de superposición de fincas originales y fincas adjudicadas.
- 7.- Plano de fincas que transfieren su aprovechamiento, externas a la Unidad de Ejecución.

### 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 presente Proyecto ha sido redactado con la intervención de María Regodón Grande, arquitecto, Vicente Tortajada Solaz, 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 m<sup>2</sup>. 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 m2t, resultante de aplicar a su superficie (41.829 m2) el índice de edificabilidad bruta 0,7 (41.829 m2s x 0,7 m2t/m2s = 29.280 m2t)

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 m2t).

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) que corresponde al Ayuntamiento no se le adjudica para propiciar que el único propietario de los terrenos aportados lo sea también de los adjudicados con aprovechamiento lucrativo. Además, este propietario para obtener el derecho a la totalidad del aprovechamiento susceptible de ser materializado en la Unidad de Ejecución, transfiere el que procede de la cesión de superficie de su propiedad en la Unidad de Ejecución I-32 (dotacional pública, zona verde), lo que lleva aparejado por el Ayuntamiento la obtención de una importante superficie con esa calificación en la citada Unidad.

Y además, el Ayuntamiento recibe en la reparcelación, como resultante de la misma, las unidades de aprovechamiento que le corresponden por la cesión del excedente que no se materializa 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 €/m<sup>2</sup> ), 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 criterio que se aplica, en este caso, a los muros de bloque de hormigón y de mampostería, que se valoran a razón de 36,04 €/m<sup>2</sup> y los de mampostería de piedra con malla de simple torsión a razón de 60,10 €/m<sup>2</sup>.
- 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 €/m<sup>2</sup> y cuando se trata de vallas de doble torsión a razón de 12,02 €/m<sup>2</sup>.
- 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 se constituye, en virtud de la presente reparcelación, una servidumbre para la instalación de un centro de transformación de energía eléctrica. Como quiera que la presente reparcelación afecta a un solo propietario, titular tanto de la finca aportada como de la adjudicada de propiedad particular, no se constituye a su favor la indemnización de que pudiera ser acreedor por el demérito que sufre la finca que se le adjudica consecuencia de soportar tal servidumbre pues, a la vez, sería deudor de la misma, produciéndose la compensación que neutraliza la eventual indemnización.

**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.

## **B) RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.**

Los propietarios de terrenos afectados por la presente reparcelación son:

<u>Parcela aportada</u>	<u>Propietario y domicilio</u>
1	Don Alberto Gimeno Salvador y Doña Consuelo Vives Salvador. Cardona Vives, 4.1º - CASTELLON

Además de ello, también es interesada en el procedimiento, en cuanto titular de la carga hipotecaria que grava la finca afectada, la siguiente entidad bancaria:

Caja de Ahorros de Galicia. Avda. Francisco Tárrega, 41 - VILA-REAL



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

Con motivo de la redacción del presente se ha procedido a la medición de los terrenos. Conforme al art.8.1 del Real Decreto 1093/1997, 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 los actos de naturaleza urbanística, la aprobación del presente Proyecto es título suficiente para la inscripción registral de la rectificación de la superficie que en el Registro consta de las parcelas objeto de la medición topográfica para la redacción del presente Proyecto.

### **FINCA APORTADA 1.-**

Descripción: Finca de tierra plantada de naranjos, en término de Vila-real, partida Pinella, de superficie 10 hectáreas, 28 áreas y 90 centiáreas. Linda: Norte, José Vilanova y tierras de hermanos Miralles Carda; sur, Manuel Bort, camino Cuquello en medio; este, José Vilanova y oeste, José Forner y otros.

Según medición practicada con ocasión de la redacción del presente, la superficie de la parcela resulta se de 93.222,17 m<sup>2</sup>.

Registro de la Propiedad: Núm., 1 de Vila-real, al tomo 1610, flibro 1173, folio 206, finca 2220.

Catastro: Parcela 32 del polígono 3.

Propietarios: Alberto Gimeno Salvador y Consuelo Vives Salvador, con carácter ganancial y por el título de compra, según escritura pública autorizada por el Notario de Castellón Sr. Lapuerta Fenollosa, el 7 de febrero de 1980.

Cargas: Hipoteca a favor de la Caja de Ahorros de Galicia, por importe de principal 420.000 euros.

Participación en la reparcelación: De la parcela descrita, está incluida en la reparcelación una porción de superficie de 41.829,43 m<sup>2</sup>, que se segrega por su linde oeste.

### **UNIDADES DE APROVECHAMIENTO QUE SE APORTAN A LA REPARCELACION.-**

Descripción: 4.392,09 m<sup>2</sup>tuc de unidades de aprovechamiento, procedentes de la cesión al Ayuntamiento de Vila-real de 6.711,36 m<sup>2</sup> de superficie de terrenos dotacionales públicos, zona verde, en la Unidad de Ejecución I-32.

Propietarios: Alberto Gimeno Salvador y Consuelo Vives Salvador, con carácter ganancial y por el título de compra, según escritura pública autorizada por el Notario de Castellón Sr. Lapuerta Fenollosa, el 7 de febrero de 1980.

Título: El de adquisición simultánea a la cesión, que en virtud de la presente reparcelación se efectúa, con carácter gratuito, a favor del Ayuntamiento de Vila-real, de una superficie de 6.771,36 m<sup>2</sup> de terrenos calificados dotacionales públicos, zona verde, en la Unidad de Ejecución I-32.

La cesión se efectúa segregando de la finca aportada 1 (registral 2220), antes descrita, la porción de la superficie citada.

Descripción del resto: La citada finca aportada 1 (registral 2220), como consecuencia de la aportación a la reparcelación y la cesión que se han descrito, queda con el siguiente resto: Finca de tierra plantada de naranjos, en término de Vila-real, partida Pinella, de superficie 44.621,38 m<sup>2</sup>. Linda: Norte, porción que se segrega para incorporarse al proceso de urbanización de la Unidad de Ejecución P – El Palmito; sur, Manuel Bort, camino Torrehermosa en medio; este, José Vilanova y oeste, José Forner y otros.

## **D) PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

### **A.- FINCAS DE PROPIEDAD PRIVADA:**

#### **FINCAS DE PROPIEDAD PARTICULAR:**

**FINCA A:** Solar, de formar regular, en término municipal de Vila-real, Unidad de Ejecución “P – El Palmito” , de superficie 25.026,15 metros cuadrados, en la que se puede materializar un aprovechamiento de 29.280,60 m<sup>2</sup> de techo. Linda, norte, calle denominada Vial 1; sur, terrenos de la Unidad de Ejecución I-7; este, calle denominada Vial 2 y oeste, suelo no urbanizable.

**ADJUDICACIÓN:** Se adjudica por subrogación real de parte de la finca única de este Proyecto de Reparcelación, con carácter ganancial a **DON ALBERTO GIMENO SALVADOR**, casado con **DOÑA CONSUELO VIVES SALVADOR**, con domicilio en Castellón, Plaza Cardona Vives, 4.1º.

**VALOR:** La finca urbanizada tiene un valor de 7.477.580,26 euros.

**COEFICIENTE:** El porcentaje de participación en la Actuación es del 100 %, que es el mismo que representa en la cuenta de liquidación definitiva a la que queda afecta.

**CARGAS:** Esta finca está afecta:

#### **Por razón de la finca de su procedencia, en la proporción de su participación a la reparcelación:**

Hipoteca a favor de la Caja de Ahorros de Galicia, por importe de principal 420.000 euros.

#### **Por razón de la presente reparcelación:**

1.- Al saldo de la cuenta de liquidación provisional que asciende a 2.008.147,81 euros y, a los efectos de la liquidación definitiva, al 100 por 100 del saldo de la misma.

2.- En el lado este de la parcela descrita, en el límite de la misma coincidente con el de la Unidad de Ejecución y con la calle denominada Vial 2, se constituye servidumbre, a favor de la compañía distribuidora de energía eléctrica, sobre una porción de 38,50 m<sup>2</sup> de superficie, de forma rectangular de lados 7 metros y 5,5 metros, para la instalación en la misma de un centro de transformación de energía eléctrica.

### **UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL:**

**Descripción:** CUATRO MIL TRESCIENTAS NOVENTA Y DOS CON NUEVE CENTÍMETROS, unidades de aprovechamiento expresadas en metros cuadrados de techo de uso característicos (4.392,09 m<sup>2</sup>tuc).

**Titular:** AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL, con domicilio en Plaça Major y N.I.F.: P-1213500-J .

**Título:** El de cesión obligatoria, de acuerdo con el planeamiento general de Vila-real, como excedente de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución “P-El Palmito”, que representa el 15 por 100 del aprovechamiento total de la misma (29.280,60 m<sup>2</sup>tuc) y que no se materializa, en parcelas edificables, en la citada Unidad, consistiendo en reserva de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento citado para su posterior transferencia a otra Unidad donde pueda ser materializado.

## **B) FINCAS DE DOMINIO Y USO PUBLICO:**

### **EN LA PROPIA UNIDAD DE EJECUCIÓN P-EL PALMITO**

#### **VIALES DE DOMINIO Y USO PUBLICO**

1.- CALLE denominada Vial 1, de superficie 8.701,36 m<sup>2</sup>, que linda, al norte con la zona verde que se describe a

continuación; al sur, con la finca A de las descritas como adjudicadas en este Proyecto; al este, el vial 2 que a continuación se describe y al oeste, el suelo no urbanizable.

**2.- CALLE** denominada Vial 2, de superficie 579,18 m<sup>2</sup>, que linda, al norte con la zona verde que se describe a continuación; al sur, con el límite de la Unidad de Ejecución y la I-7; al este, con el límite de la Unidad de Ejecución I-32 y al oeste, con el suelo no urbanizable.

**3.- ZONA VERDE.** Parcela de superficie 7.522,74 m<sup>2</sup>, calificada como dotacional pública, zona verde, situada en el término municipal de Vila-real, Unidad de Ejecución “P-El Palmito”, que linda, norte, límite de la Unidad de Ejecución I-32; sur, calle denominada Vial 1, antes descrita, de las de la citada Unidad de Ejecución; este, límite de la Unidad de Ejecución I-32 y oeste, suelo no urbanizable.

### **EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN I-32**

**4.- ZONA VERDE.** Parcela de superficie 6.771,36 m<sup>2</sup>, calificada como dotacional pública, zona verde, situada en el término municipal de Vila-real, Unidad de Ejecución “I-32”.

**Titular:** Las cuatro anteriores fincas se adjudican al AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL, con domicilio en Plaça Major y N.I.F.: P-1213500-J .

**Título:** El de cesión obligatoria, en virtud de la aprobación del presente Proyecto.

**Cargas:** Sin cargas.

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

De acuerdo con los criterios expuestos en el apartado f) de la Memoria, la tasación individualizada de las edificaciones, construcciones o plantaciones que deben destruirse para la ejecución del planeamiento se contienen en el cuadro núm. 4 denominado “INDEMNIZACIONES”.

**CALCULO DE INDEMNIZACIONES**

Nº DE FINCA:

1

TITULAR:

ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA

**CULTIVOS Y PLANTACIONES**

CLASE:	PINO	CLASE:	NISPERO SAUCE OLIVO
SUPERFICIE / UNIDADES:	11,00	SUPERFICIE / UNIDADES:	1,00
VALOR UNITARIO:	60,10	VALOR UNITARIO:	180,30
VALOR	661,10€	VALOR	180,30€

**TOTAL CULTIVOS Y PLANTACIONES****841,40€****CONSTRUCCIONES**

DESCRIPCIÓN:	ALMACEN	DESCRIPCIÓN:	CASETA	DESCRIPCIÓN:	VIVIENDA Y ANEXOS	DESCRIPCIÓN:	BALSAS
SUPERFICIE:	156,90	SUPERFICIE:	38,25	SUPERFICIE:	186,23	SUPERFICIE:	692,48
MBC:	253,40	MBC:	253,40	MBC:	253,40	MBC:	253,40
COEFICIENTE VALOR:	0,45	COEFICIENTE VALOR:	0,45	COEFICIENTE VALOR:	0,90	COEFICIENTE VALOR:	0,40
MBC CORREGIDO:	114,03	MBC CORREGIDO:	114,03	MBC CORREGIDO:	228,06	MBC CORREGIDO:	101,36
COEF. ANTIGÜEDAD:	0,79	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,79	COEF. ANTIGÜEDAD:	0,79	COEF. ANTIGÜEDAD:	1,00
COEF. CONSERVACIÓN:	0,85	COEF. CONSERVACIÓN:	0,85	COEF. CONSERVACIÓN:	0,50	COEF. CONSERVACIÓN:	1,00
VALOR:	12.014,01€	VALOR:	2.928,85€	VALOR:	16.776,29€	VALOR:	70.189,77€

**TOTAL CONSTRUCCIONES****101.908,92€****OTROS DERECHOS U OBLIGACIONES INDEMNIZABLES**

DESCRIPCIÓN:	VALLA 39,20M Y 49,40M	DESCRIPCIÓN:	POZO	DESCRIPCIÓN:	MUROS 13,55M(h0,4) 33,55M(H-3,5)	DESCRIPCIÓN:	VALLA 193,2M Y 101,3M
VALOR:	12,02€	VALOR:	10.000,00€	VALOR:	36,06€	VALOR:	60,10€
TOTAL:	1.300,56€	TOTAL:	10.000,00€	TOTAL:	4.429,79€	TOTAL:	17.699,45€

**TOTAL OTROS DERECHOS U OBLICGACIONES****33.429,80€****TOTAL INDEMNIZACIONES****136.180,12€**

\*Las indemnizaciones correspondientes de las fincas externas se encuentran en su Unidad de Ejecución correspondiente.

**CALCULO DE INDEMNIZACIONES**

Nº DE FINCA:

3

TITULAR:

AYUNTAMIENTO

**CULTIVOS Y PLANTACIONES**

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

**TOTAL CULTIVOS Y PLANTACIONES****0,00€****CONSTRUCCIONES**

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

**TOTAL CONSTRUCCIONES****0,00€****OTROS DERECHOS U OBLIGACIONES INDEMNIZABLES**

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

**TOTAL OTROS DERECHOS U OBLICGACIONES****0,00€****TOTAL INDEMNIZACIONES****0,00€**

\*Las indemnizaciones correspondientes de las fincas externas se encuentran en su Unidad de Ejecución correspondiente.



**CALCULO DE INDEMNIZACIONES**

Nº DE FINCA:

4

TITULAR:

URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.

**CULTIVOS Y PLANTACIONES**

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

**TOTAL CULTIVOS Y PLANTACIONES****0,00€****CONSTRUCCIONES**

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

**TOTAL CONSTRUCCIONES****0,00€****OTROS DERECHOS U OBLIGACIONES INDEMNIZABLES**

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

**TOTAL OTROS DERECHOS U OBLICGACIONES****0,00€****TOTAL INDEMNIZACIONES****0,00€**

\*Las indemnizaciones correspondientes de las fincas externas se encuentran en su Unidad de Ejecución correspondiente.

## **F) CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL RESPECTO A CADA PROPIETARIO.**

Por afectar la cuenta de liquidación a un solo propietario, las funciones de individualización que cumple la cuenta de liquidación de cada uno de los afectados se obtiene igualmente con la que incorpora el Proyecto.

**DATOS APORTACION**

Nº FINCA 1

TITULAR REGISTRAL: ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA

Nº FINCA REGISTRAL

2220

TOMO

566

LIBRO

382

FOLIO

36

SUP.REGISTRAL

102.890,00m2

SUP.ADOPTADA

41.829,43m2

% SUPERFICIE

100,0000%

APROV.INICIAL

24.888,51m2tuc

% DERECHOS

85,0000%

**DATOS FINALES**

PARCELAS ADJUDICADAS

TOTAL INDUSTRIAL: 21.272,23 M2

APROV.TOTAL

24.888,51m2tuc

EXCESO/DEFECTO

0,00m2tuc

VALOR EXC/DEF

0,00€

CUOTA DE  
URBANIZACION

1.706.925,64€

TOTAL COSTES  
URBANIZACION

1.706.925,64€

COBRO  
INDEMNIZACIONES

136.180,12€

PAGO  
INDEMNIZACIONES

122.562,11€

INDEMNIZACION  
TRANSFORMADOR

0,00€

TOTAL  
INDEMNIZACIONES

-13.618,01€

TOTAL CUOTA

1.693.307,63€

VALOR PARCELA

6.355.943,22€

% PARTICIPACION

85,00000%

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

**DATOS APORTACION**

Nº FINCA 2

TITULAR REGISTRAL: ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA Nº1 DE LA I-32

Nº FINCA REGISTRAL

2220

TOMO

566

LIBRO

382

FOLIO

36

SUP.REGISTRAL

102.890,00m2

SUP.ADOPTADA

0,00m2

% SUPERFICIE

0,0000%

APROV.INICIAL

4.392,09m2tuc

% DERECHOS

15,0000%

**DATOS FINALES**

PARCELAS ADJUDICADAS

TOTAL INDUSTRIAL: 3.753,92 M2

APROV.TOTAL

4.392,09m2tuc

EXCESO/DEFECTO

0,00m2tuc

VALOR EXC/DEF

0,00€

CUOTA DE  
URBANIZACION

301.222,17€

TOTAL COSTES  
URBANIZACION

301.222,17€

COBRO  
INDEMNIZACIONES

6.921,91€

PAGO  
INDEMNIZACIONES

7.165,59€

INDEMNIZACION  
TRANSFORMADOR

0,00€

TOTAL  
INDEMNIZACIONES

243,68€

TOTAL CUOTA

301.465,85€

VALOR PARCELA

1.121.637,04€

% PARTICIPACION

15,00000%

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

**DATOS APORTACION**

Nº FINCA 3

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 4

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.

## G) MEMORIA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

1.- De acuerdo con el contrato suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador el día 20 de julio de 2007, el desglose de las **cargas de urbanización** es el siguiente:

1.- Presupuesto de las obras de urbanización.....	897.458,94 €
2.- Gastos de proyectos y dirección.....	60.133,31 €
3.- Gastos de gestión.....	56.536,25 €
4.- Beneficio del urbanizador.....	60.847,71 €
Total 1.....	1.074.976,21 €
<hr/>	
Gastos variables.....	1.069.351,72 €
Total 2.....	2.144.327,93 €

2.- Los propietarios de los terrenos han manifestado su voluntad de retribuir **en metálico** al urbanizador.

En consecuencia, los propietarios únicos soportan la totalidad de las cargas de la urbanización. Como se puede ver en la cuenta de liquidación provisional, el importe de los que en ella se denominan costes de urbanización (2.008.147,81 €) es el que percibe el urbanizador. El resto, hasta completar el total de cargas que se consigna en el apartado anterior (136.180,12 €) se corresponde a las indemnizaciones, que no integran la retribución del urbanizador.

### 3.- Calendario de pagos.

Se une al presente, como cuadro anexo denominado PLAN DE ETAPAS, el calendario de pagos de las cuotas de urbanización.

**DATOS APORTACION**

Nº FINCA: 1

TITULAR REGISTRAL: ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA

**DATOS FINALES**

COSTES URBANIZACIÓN: 1.706.925,64€

COSTES EXC/DEF DE APROVECHAMIENTO: 0,00€

COSTES INDEMNIZACIONES: -13.618,01€

**TOTAL COSTES: 1.693.307,63€****CUOTAS DE URBANIZACIÓN**

CUOTA 1	-13.618,01€	CUOTA 7	115.892,98€	CUOTA 13	180.026,87€
CUOTA 2	45.266,89€	CUOTA 8	80.728,73€	CUOTA 14	209.509,55€
CUOTA 3	53.602,22€	CUOTA 9	118.565,78€	CUOTA 15	195.274,00€
CUOTA 4	85.964,96€	CUOTA 10	174.433,07€	CUOTA 16	63.190,72€
CUOTA 5	66.047,69€	CUOTA 11	158.136,85€		
CUOTA 6	98.627,05€	CUOTA 12	61.658,28€		

**TOTAL 1.693.307,63€**

\*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: ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA Nº1 DE LA I-32

**DATOS FINALES**

COSTES URBANIZACIÓN: 301.222,17€

COSTES EXC/DEF DE APROVECHAMIENTO: 0,00€

COSTES INDEMNIZACIONES: 243,68€

**TOTAL COSTES: 301.465,85€****CUOTAS DE URBANIZACIÓN**

CUOTA 1	243,68€	CUOTA 7	20.451,70€	CUOTA 13	31.769,45€
CUOTA 2	7.988,27€	CUOTA 8	14.246,26€	CUOTA 14	36.972,27€
CUOTA 3	9.459,21€	CUOTA 9	20.923,37€	CUOTA 15	34.460,11€
CUOTA 4	15.170,29€	CUOTA 10	30.782,31€	CUOTA 16	11.151,31€
CUOTA 5	11.655,47€	CUOTA 11	27.906,51€		
CUOTA 6	17.404,77€	CUOTA 12	10.880,87€		

**TOTAL 301.465,85€**

\*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: 3

TITULAR REGISTRAL: AYUNTAMIENTO

**DATOS FINALES**

COSTES URBANIZACIÓN: 0,00€

COSTES EXC/DEF DE APROVECHAMIENTO: 0,00€

COSTES INDEMNIZACIONES: 0,00€

**TOTAL COSTES: 0,00€****CUOTAS DE URBANIZACIÓN**

CUOTA 1	0,00€	CUOTA 7	0,00€	CUOTA 13	0,00€
CUOTA 2	0,00€	CUOTA 8	0,00€	CUOTA 14	0,00€
CUOTA 3	0,00€	CUOTA 9	0,00€	CUOTA 15	0,00€
CUOTA 4	0,00€	CUOTA 10	0,00€	CUOTA 16	0,00€
CUOTA 5	0,00€	CUOTA 11	0,00€		
CUOTA 6	0,00€	CUOTA 12	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: 4

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€****CUOTAS DE URBANIZACIÓN**

CUOTA 1	0,00€	CUOTA 7	0,00€	CUOTA 13	0,00€
CUOTA 2	0,00€	CUOTA 8	0,00€	CUOTA 14	0,00€
CUOTA 3	0,00€	CUOTA 9	0,00€	CUOTA 15	0,00€
CUOTA 4	0,00€	CUOTA 10	0,00€	CUOTA 16	0,00€
CUOTA 5	0,00€	CUOTA 11	0,00€		
CUOTA 6	0,00€	CUOTA 12	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.

## **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 ordenación.
- 5.- Plano de fincas adjudicadas.
- 6.- Plano de superposición de fincas originales y fincas adjudicadas.
- 7.- Plano de fincas que transfieren su aprovechamiento, externas a la Unidad de Ejecución.

## **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.

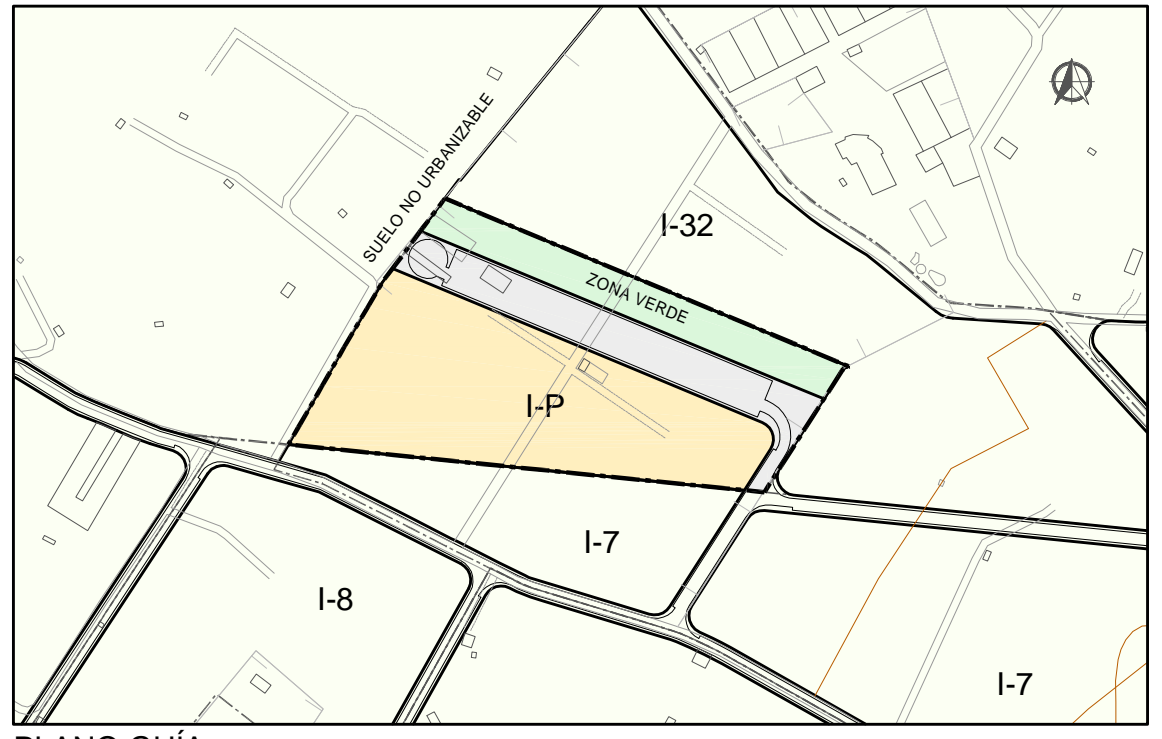
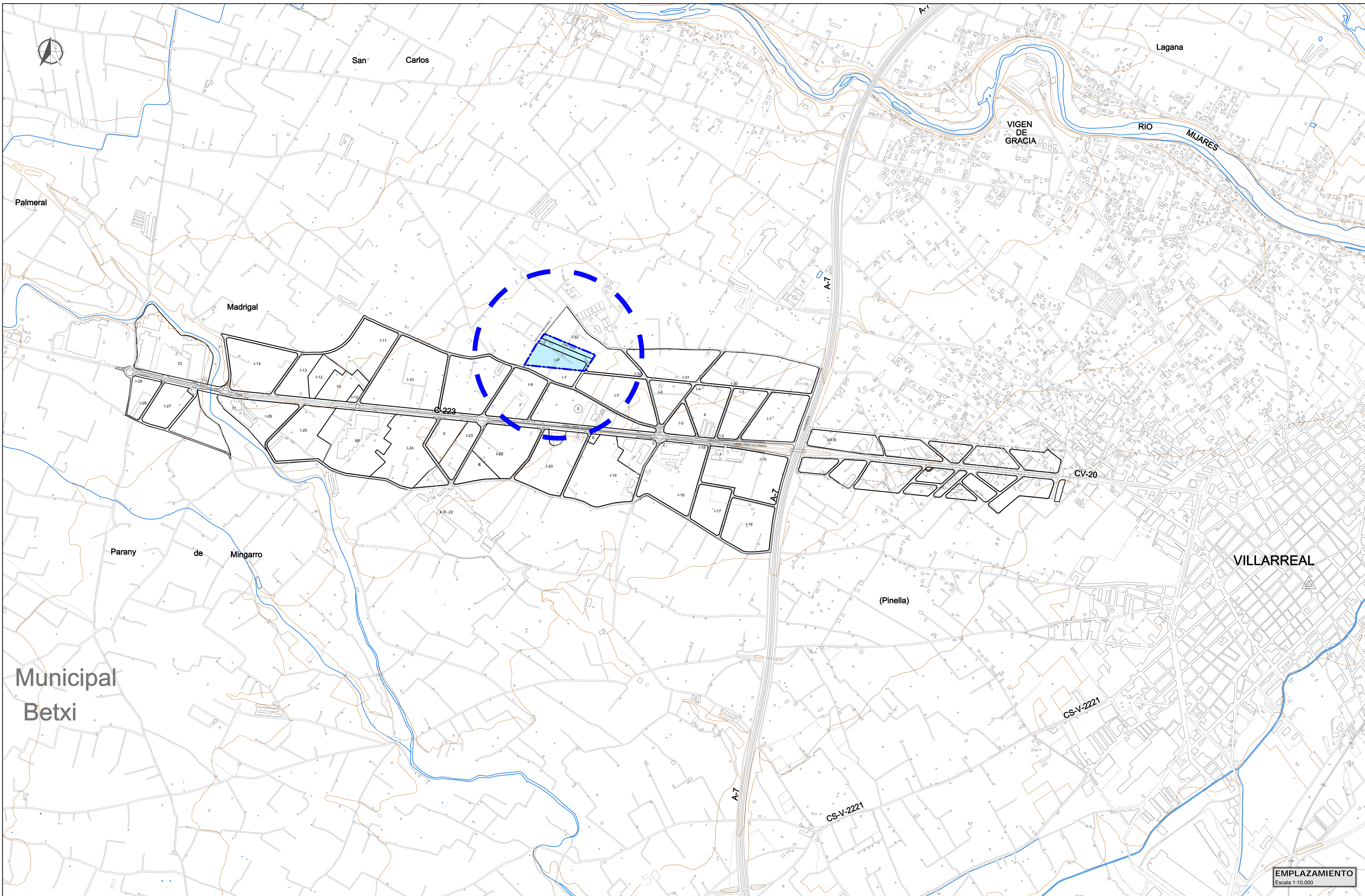
Castellón, julio de 2007.

Por el equipo redactor,

Fdo.: María Regodón Grande.  
Arquitecto.

# PLANOS





**AJUNTAMENT DE VILA-REAL**

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

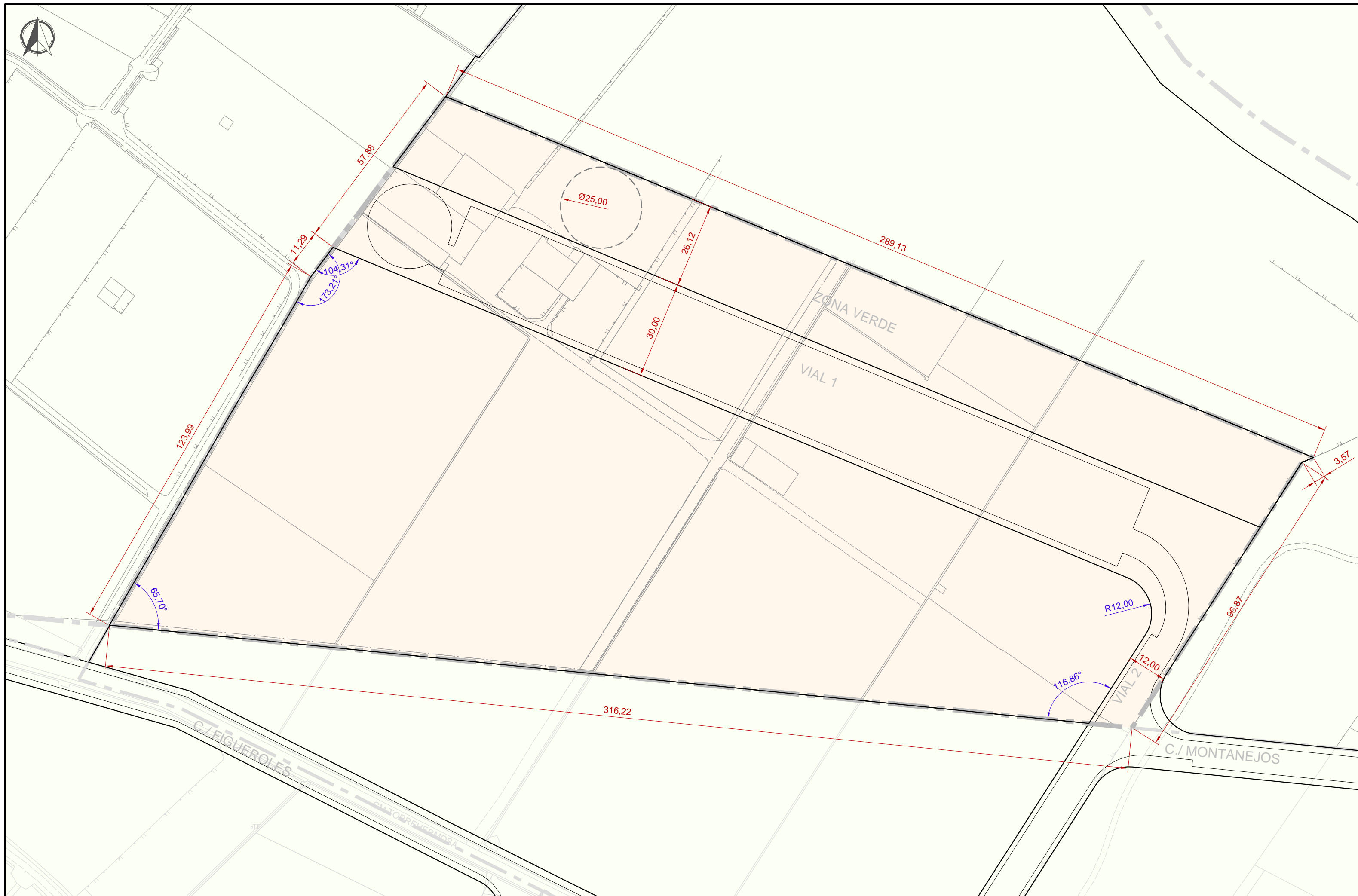
ESCALA: INDICADAS	PLANO DE: SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD	PLANO Nº 1
FECHA: JULIO 2007		

EL EQUIPO REDACTOR: **LUBASA** MARIÀ REGODÓN GRANDE ARQUITECTO Colegiado nº 4.789

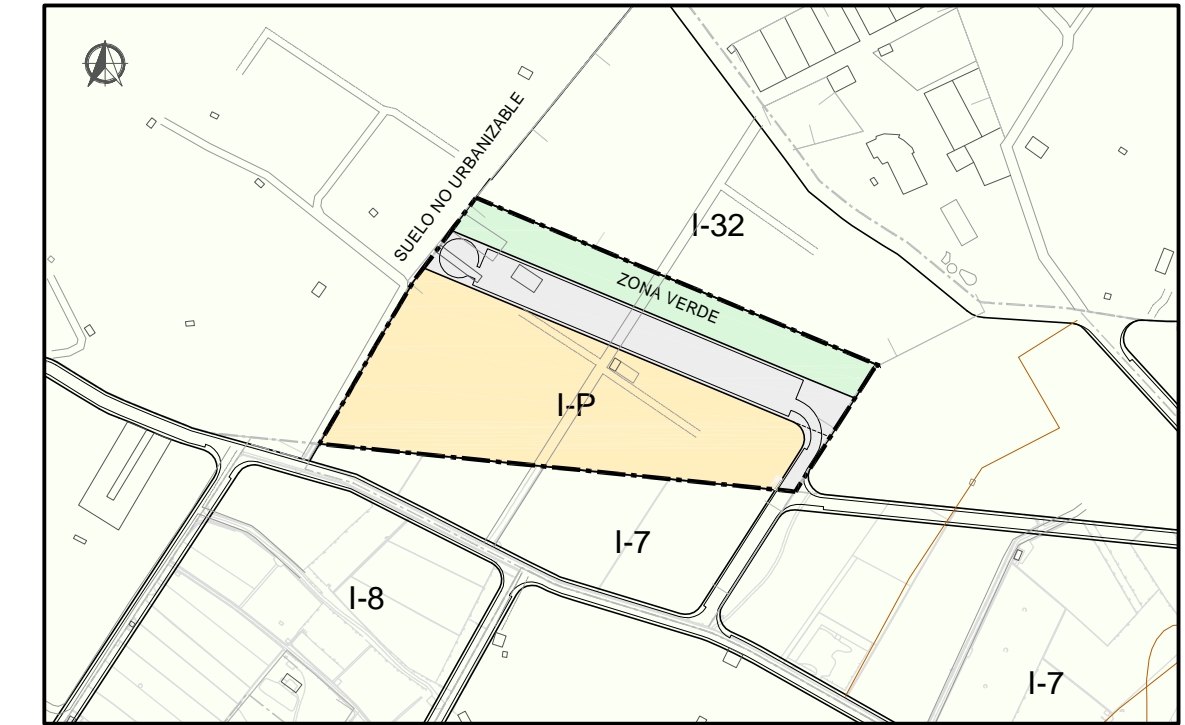
PROMOTOR: **URBANIZADORA PLANA BAIXA** **G.Y.C.** **CALVIGA**

**EMPLAZAMIENTO**  
Escala 1:10.000





PLANO GUÍA



ESCALA 1:5.000

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: JULIO 2007		

EL EQUIPO REDACTOR:

**LUBASA**

MARÍA REGODÓN GRANDE  
ARQUITECTO  
Colegiado nº 4.789

PROMOTOR:

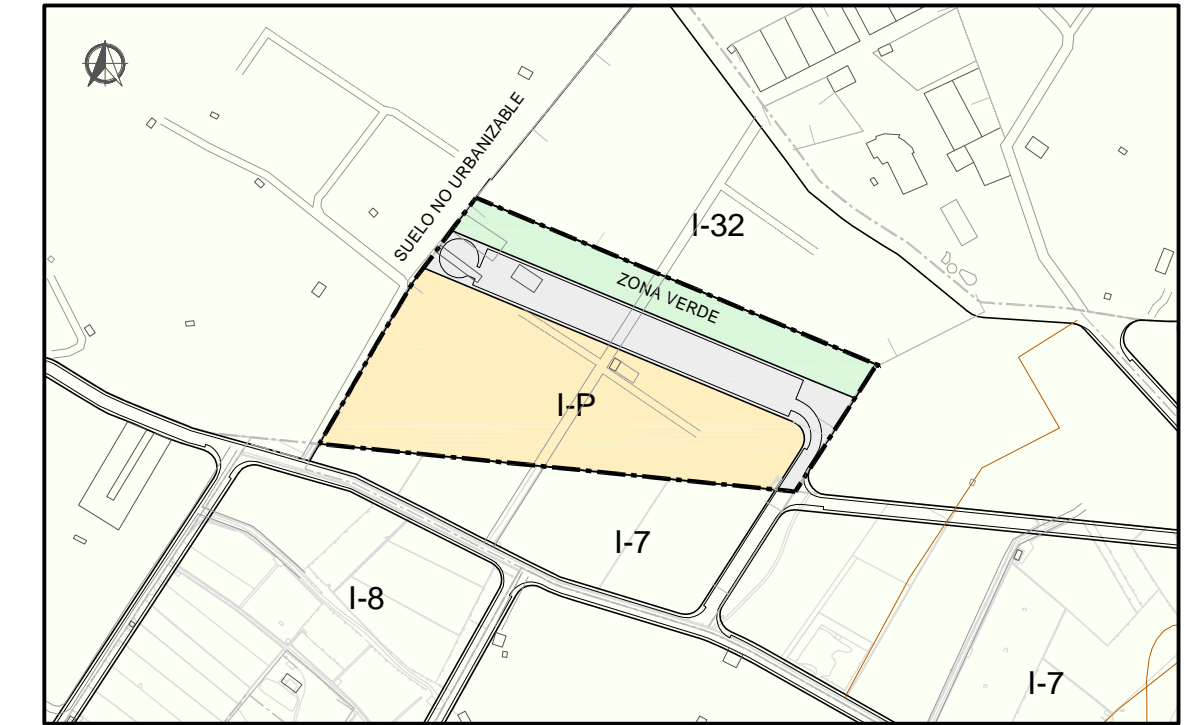
**URBANIZADORA PLANA BAIXA**

**G.Y.C.**

**CALVIGA**




PLANO GUÍA



ESCALA 1:5.000

LEYENDA

- 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: JULIO 2007		

EL EQUIPO REDACTOR:

**LUBASA**

MARÍA REGODÓN GRANDE  
ARQUITECTO  
Colegiado nº 4.789

PROMOTOR:

**URBANIZADORA PLANA BAIXA**

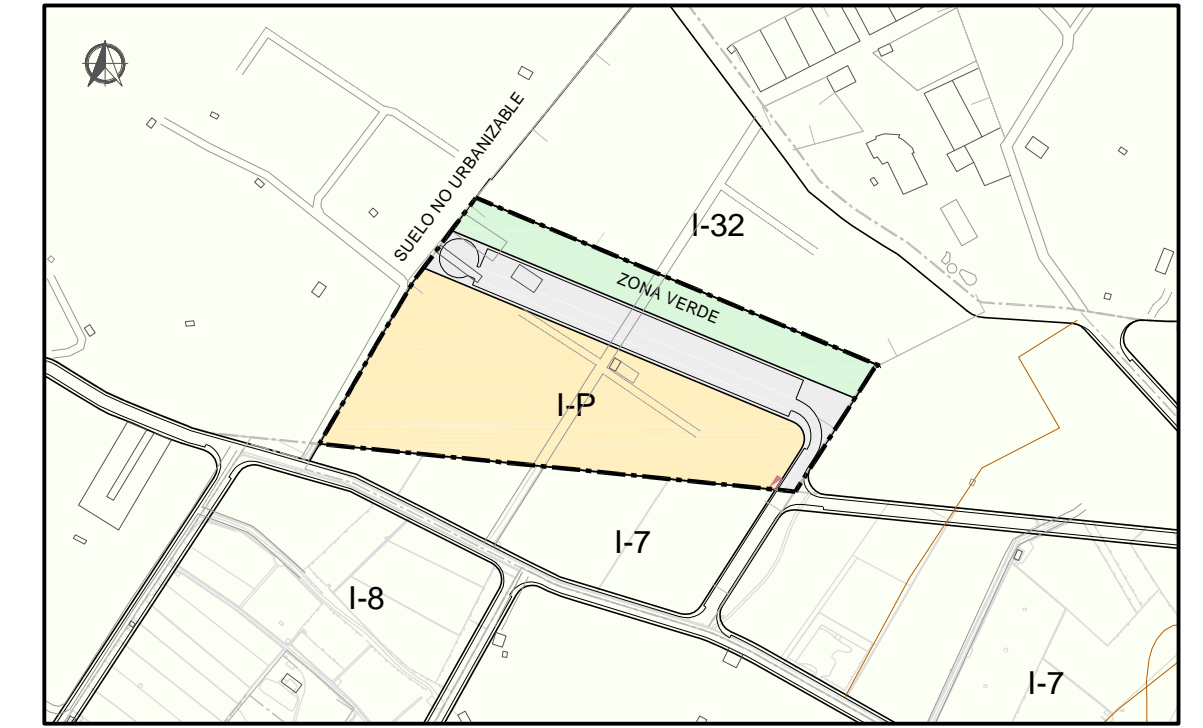
**G.Y.C.**

**CALVIGA**




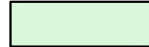





PLANO GUÍA



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: JULIO 2007		

EL EQUIPO REDACTOR:

**LUBASA**

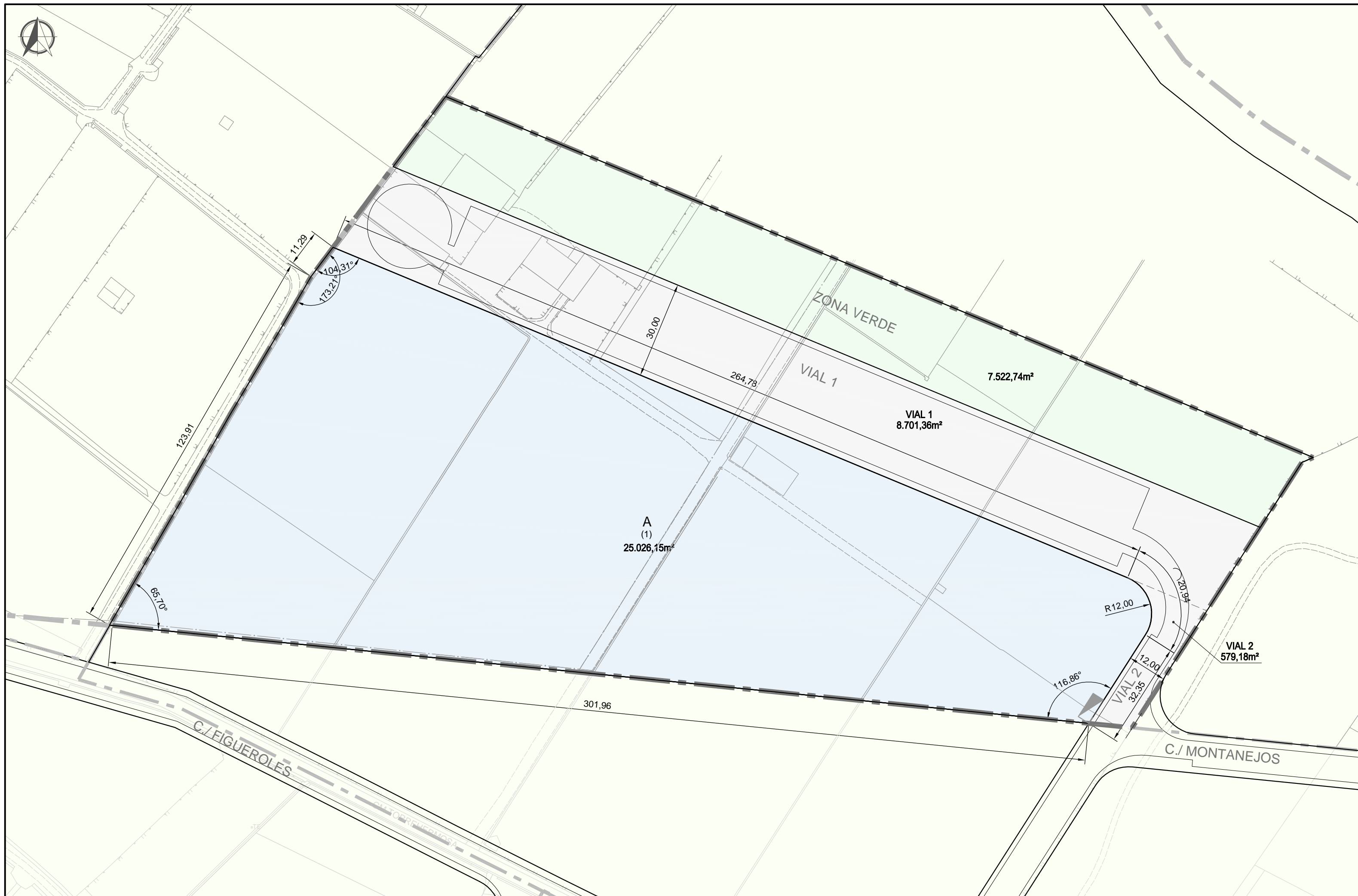
MARÍA REGODÓN GRANDE  
 ARQUITECTO  
 Colegiado nº 4.789

PROMOTOR:

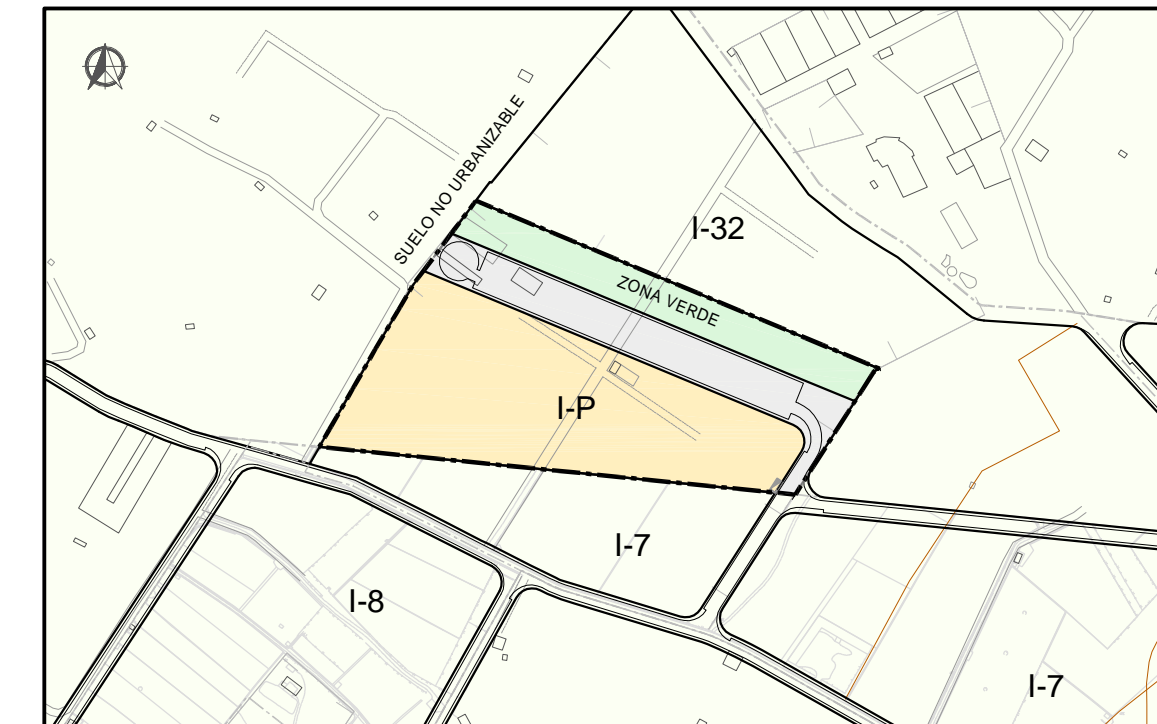
**URBANIZADORA PLANA BAIXA**

**G.Y.C.**

**CALVIGA**



PLANO GUÍA



ESCALA 1:5.000

LEYENDA

- 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: JULIO 2007		

EL EQUIPO REDACTOR:

**LUBASA**

MARÍA REGODÓN GRANDE  
ARQUITECTO  
Colegiado nº 4.789

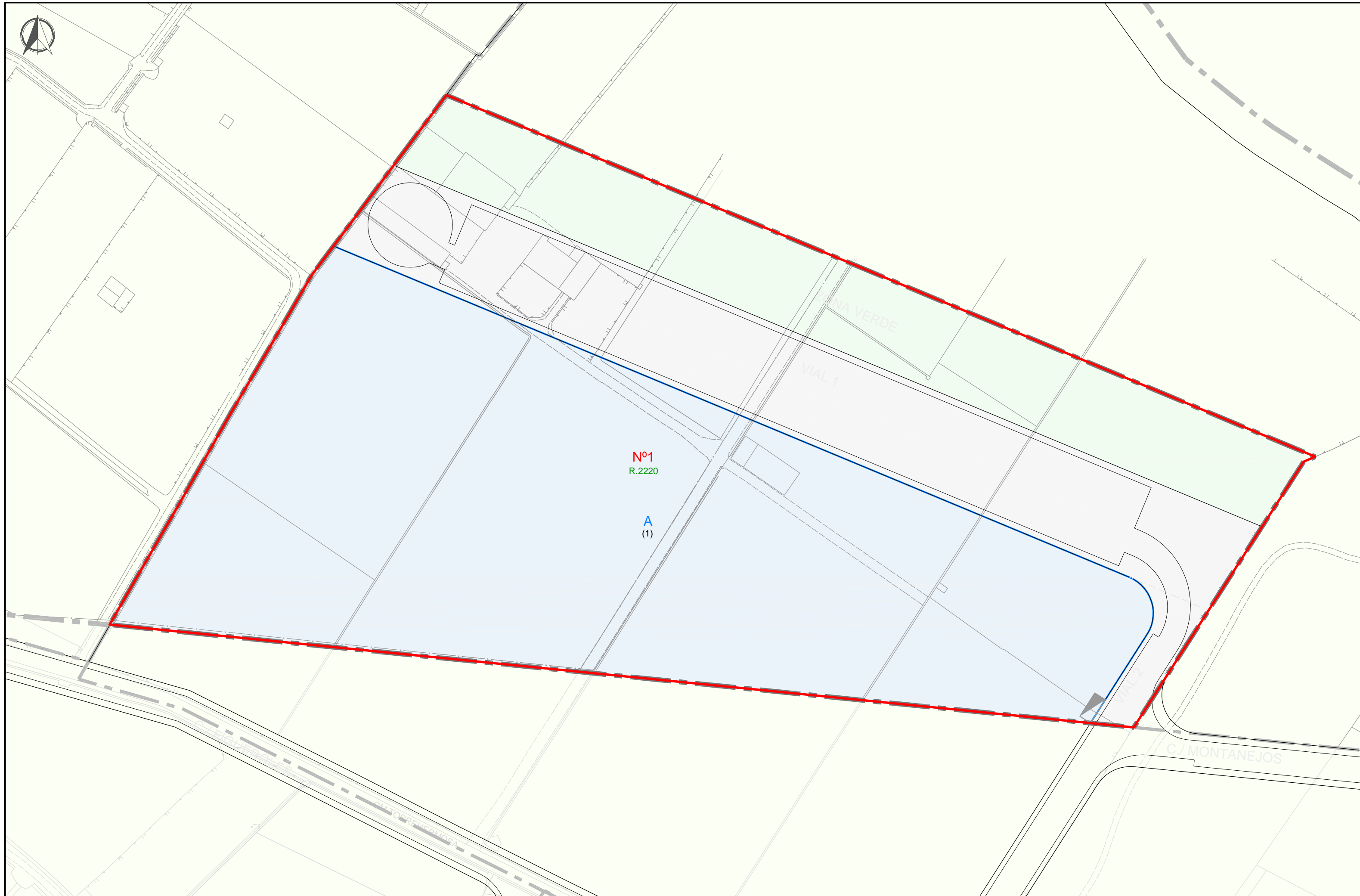
PROMOTOR:

**URBANIZADORA PLANA BAIXA**

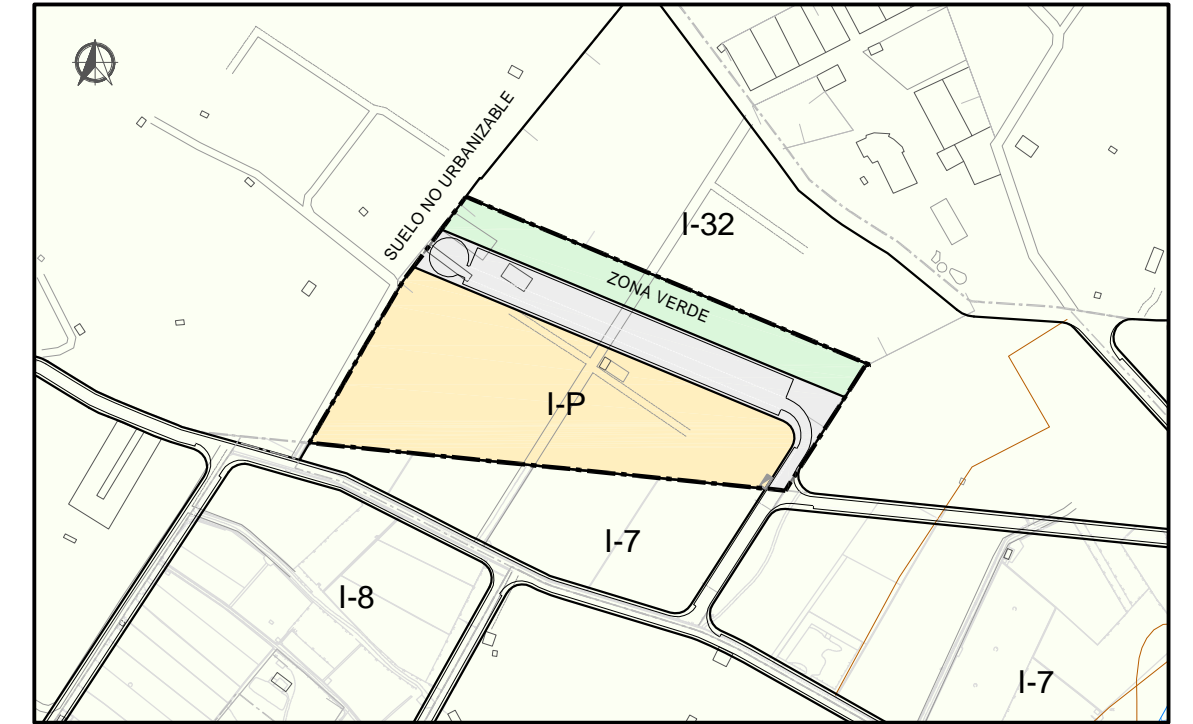
**G.Y.C.**

**CALVIGA**





PLANO GUÍA



ESCALA 1:5.000

LEYENDA

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



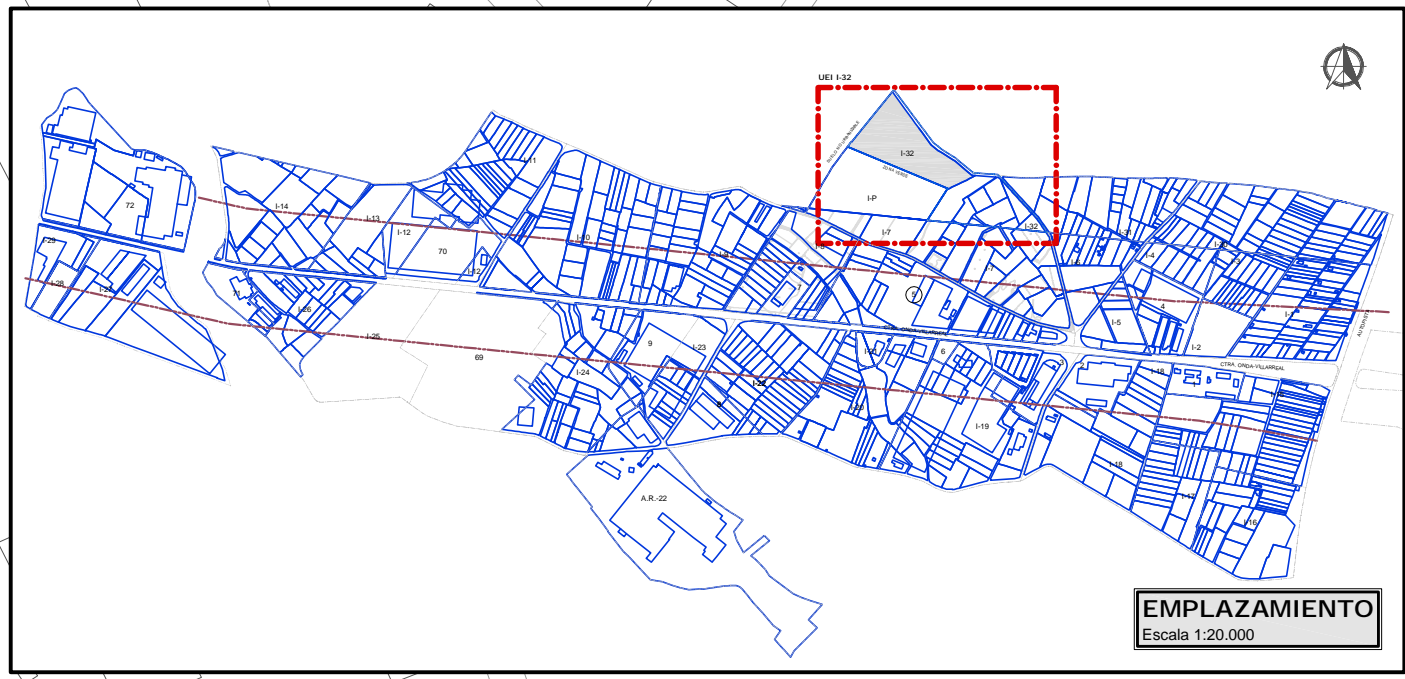
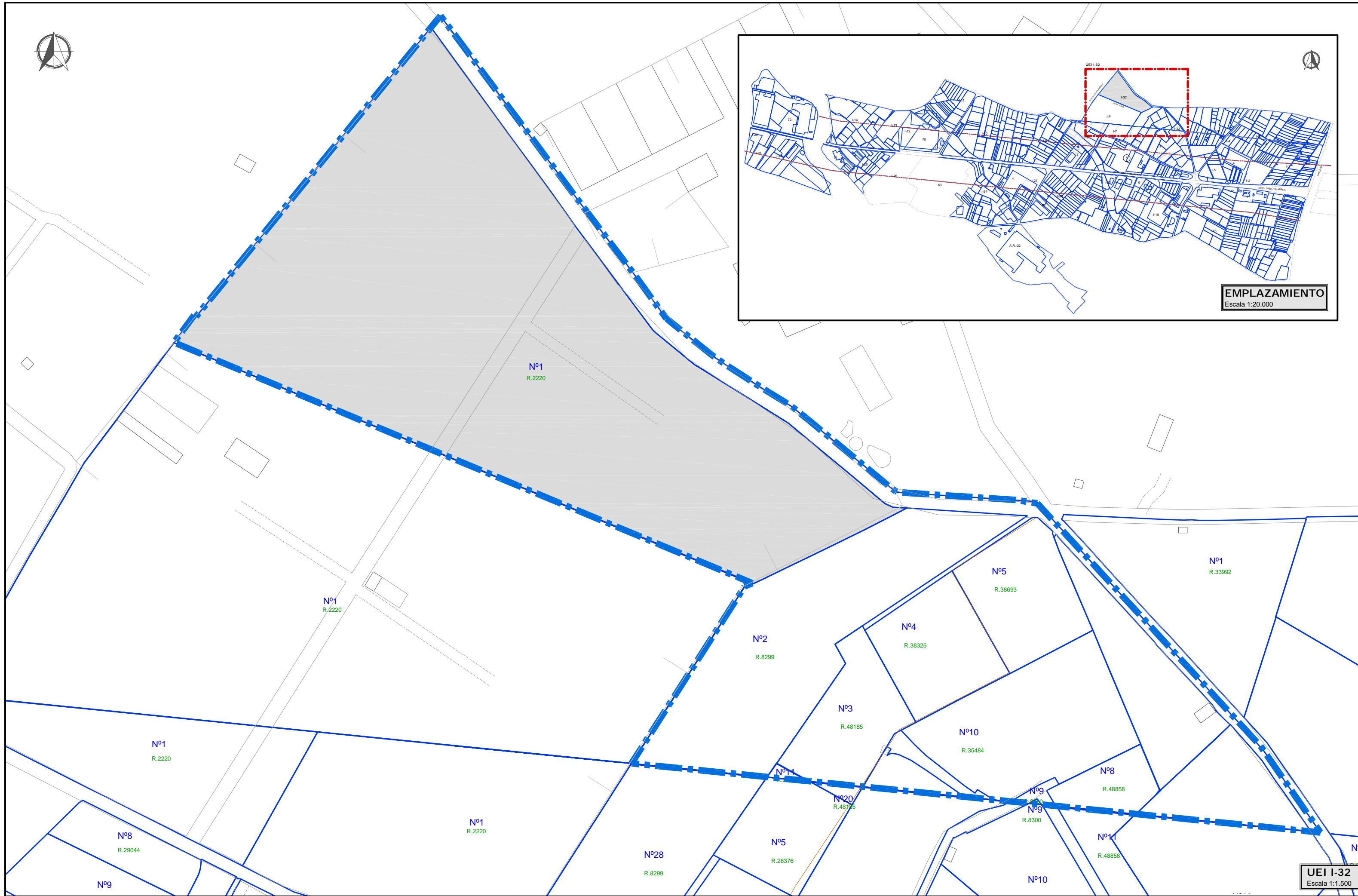
**AJUNTAMENT DE VILA-REAL**

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

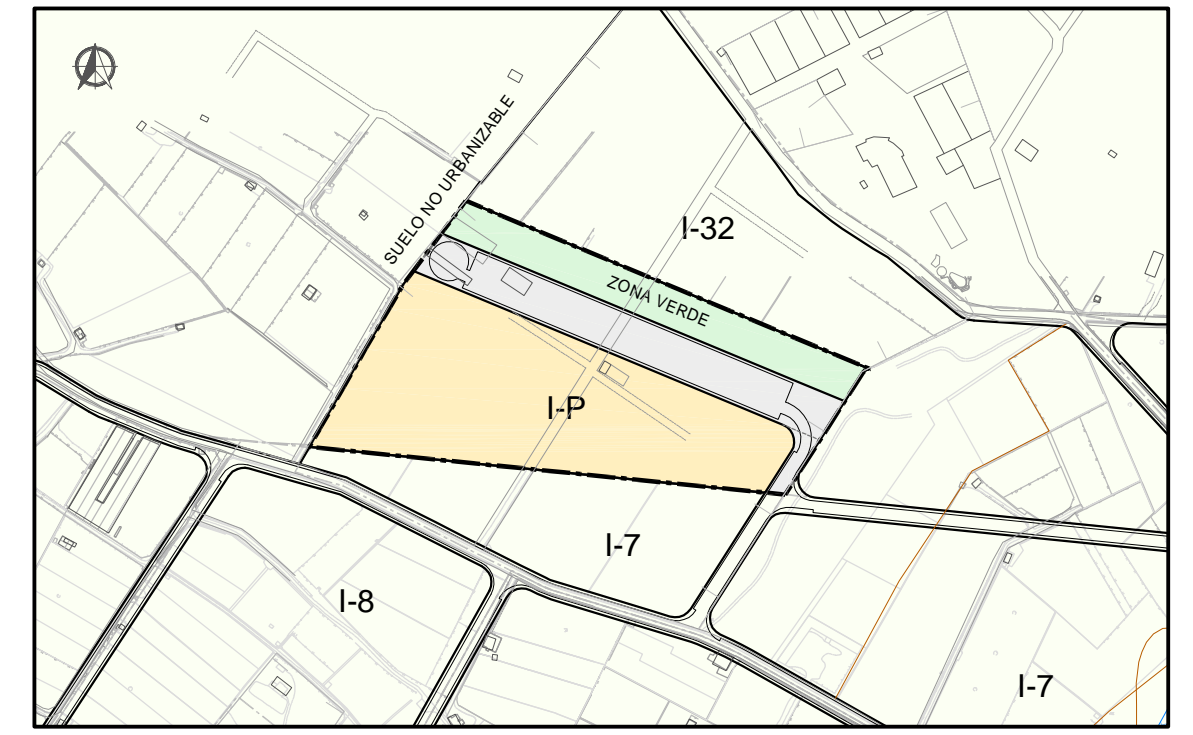
ESCALA: 1:1.000	PLANO DE: SUPERPOSICIÓN DE FINCAS ORIGINALES Y ADJUDICADAS	PLANO Nº 6
FECHA: JULIO 2007		

EL EQUIPO REDACTOR:  
**LUBASA**  
MARÍA REGODÓN GRANDE  
ARQUITECTO  
Colegiado nº 4.789

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



PLANO GUÍA



**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: FINCAS QUE TRANSFIEREN SU APROVECHAMIENTO, EXTERNAS A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	PLANO Nº 7
FECHA: JULIO 2007		

EL EQUIPO REDACTOR:  
**LUBASA**  
MARÍA REGODÓN GRANDE  
ARQUITECTO  
Colegiado nº 4.789

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

UEI I-32  
Escala 1:1.500

## **CUADROS ANEXOS**

IDENTIFICACION Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO UE-I-PALMITO										RESUMEN INDEMNIZACIONES			
Nº DE FINCA SEGÚN PLANO DE PROYECTO (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	Nº DE FINCA REGISTRAL (3)	SUPERFICIE REGISTRAL (m2) (4)	SUPERFICIE AFECTADA (m2) (5)	PORCENTAJE DE SUPERFICIE EN LA U.E. (6)	APROVECHAMIENTO INICIAL QUE LES CORRESPONDE (m2tuc) (7)	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO (m2tuc) (8)	APROVECHAMIENTO A ADJUDICAR EN LA U.E. (m2tuc) (9)	PORCENTAJE INICIAL DE DERECHOS EN LA U.E. (%) (10)	INDEMNIZACIONES INTERNAS A COBRAR (€) (11)	INDEMNIZACIONES INTERNAS A PAGAR (€) (12)	INDEMNIZACIONES EXTERNAS A COBRAR (€) (13)	INDEMNIZACIONES EXTERNAS A PAGAR (€) (14)
1	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA	2220	102.890,00	41.829,43	100,00000%	24.888,51		24.888,51	85,00000%	136.180,12	122.562,11		
2	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA Nº1 DE LA I-32	2220	102.890,00		0,00000%		4.392,09	4.392,09	15,00000%			6.921,91	7.165,59
	AYUNTAMIENTO				0,00000%	4.392,09	-4.392,09	0,00	0,00000%	0,00	0,00		
	URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.				0,00000%	0,00		0,00	0,00000%	0,00	0,00		
<b>TOTAL:</b>			<b>205.780,00</b>	<b>41.829,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>29.280,60</b>	<b>0,00</b>	<b>29.280,60</b>	<b>100,00000%</b>	<b>136.180,12</b>	<b>122.562,11</b>	<b>6.921,91</b>	<b>7.165,59</b>

LAS SUPERFICIES EN VERDE SON DE SISTEMA GENERAL

LAS SUPERFICIES EN ROJO NEGATIVAS SON TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO HACIA OTRAS UNIDADES

LAS SUPERFICIES AZULES SON TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO PROCEDENTES DE OTRAS UNIDADES

CUADRO N°2: PARCELAS RESULTANTES. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS ADJUDICADOS.

N°PARCELA ADJUDICADA	N°DE FINCA PROCEDENCIA (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	APROVECHAMIENTO A ADJUDICAR (m2tuc) (9)	M1 1,1700 1,00 600 m <sup>2</sup> (20)	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m2tuc) (21)
A	1	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA	24.888,51	21.272,23	24.888,51
A	2	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA N°1 DE LA I-32	4.392,09	3.753,92	4.392,09
		AYUNTAMIENTO	-	-	0,00
		URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.	-	-	0,00
<b>TOTAL:</b>			<b>29.280,60</b>	<b>25.026,15</b>	<b>29.280,60</b>



CUADRO N°3: ADJUDICACION POR PARCELAS.

PARCELA ADJUDICADA (38)	Nº REF. (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	APROVECHAMIENTO INICIAL (m2tuc) (9)	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m2tuc) (21)	APROVECHAMIENTO TOTAL PARCELA (m2tuc) (39)	% PARTICIPACIÓN EN PARCELA (40)	M2 PARCELA (m2s) (41)	%PARTICIPACION PARCELA/TOTAL (42)	CUOTA URBANIZACIÓN INDIVIDUAL (€) (35)	CUOTA DE URBANIZACIÓN PARCELA (€) (43)	VALOR INDIVIDUAL PARCELA (€) (37)	VALOR TOTAL PARCELA (€) (44)	PARCELA ADJUDICADA (38)
A	1	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA	24.888,51	24.888,51	29.280,60	85,00000%	25.026,15	100,00000%	1.693.307,63	1.994.773,48	6.355.943,22	7.477.580,26	A
	2	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA N°1 DE LA I-32	4.392,09	4.392,09		15,00000%			301.465,85		1.121.637,04		
				29.280,60			25.026,15	100,00000%	1.994.773,48		7.477.580,26		





CUADRO Nº5: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Nº PARCELA ADJUDICADA (38)	Nº DE FINCA PROCEDENCIA (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	APROVECHAMIENTO A ADJUDICAR (m2tuc) (9)	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (m2tuc) (21)	EXCESOS/ DEFECTOS ADJUDICACION (22)	VALORACION DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO A PROPIETARIOS					VALORACION EXCESOS DE APROVECHAMIENTO		COSTES DE URBANIZACION (€) (29)	VALOR EXC / DEF ADJUDICACION (€) (30)=[(26),(27),(28)]	COBRO INDEMNIZACIONES (€) (31)=(11,13)	PAGO INDEMNIZACIONES (€) (32)=(12,14)	INDEMNIZACION TRANSFORMADOR (€) (33)	TOTAL INDEMNIZACIONES (€) (34)=(32)-(31)-(33)	TOTAL (€) (35)=(29)+(30)+(34)	% PARTICIPACION PARCELA S/TOTAL (36)	VALOR PARCELA (€) (37)	Nº DE FINCA PROCEDENCIA (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	Nº PARCELA ADJUDICADA (38)				
						SIN ADJUDICACIÓN					CON ADJUDICACIÓN														EXCESOS (m2tuc) (22c)	VALOR APROVECH. 0,00 €/m2tuc (€) (28)	DEFECTOS (m2tuc) (22b)	VALOR APROVECH. (€) (27)
						DEFECTOS (m2tuc) (22a)	VALOR APROVECH. (€) (23)	7,00% I.T.P. PARA PARTICULARES (€) (24)=(23)*0,07	16,00% I.V.A. SUJETOS PASIVOS (€) (25)=(23)*0,16	TOTAL (€) (26)=(23)+(24)	DEFECTOS (m2tuc) (22b)	VALOR APROVECH. (€) (27)																
A	1	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA	24.888,51	24.888,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.706.925,64	0,00	136.180,12	122.562,11	0,00	-13.618,01	1.693.307,63	85,00000%	6.355.943,22	1	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA	A			
A	2	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA Nº1 DE LA I-32	4.392,09	4.392,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	301.222,17	0,00	6.921,91	7.165,59	0,00	243,68	301.465,85	15,00000%	1.121.637,04	2	ALBERTO GIMENO SALVADOR Y OTRA Nº1 DE LA I-32	A			
		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	0,00000%	0,00			AYUNTAMIENTO				
		URBANIZADORA PLANA BAIXA 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	0,00000%	0,00			URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A.				
<b>TOTAL:</b>			<b>29.280,60</b>	<b>29.280,60</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.008.147,81</b>	<b>0,00</b>	<b>143.102,03</b>	<b>129.727,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-13.374,33</b>	<b>1.994.773,48</b>	<b>100,00000%</b>	<b>7.477.580,26</b>						