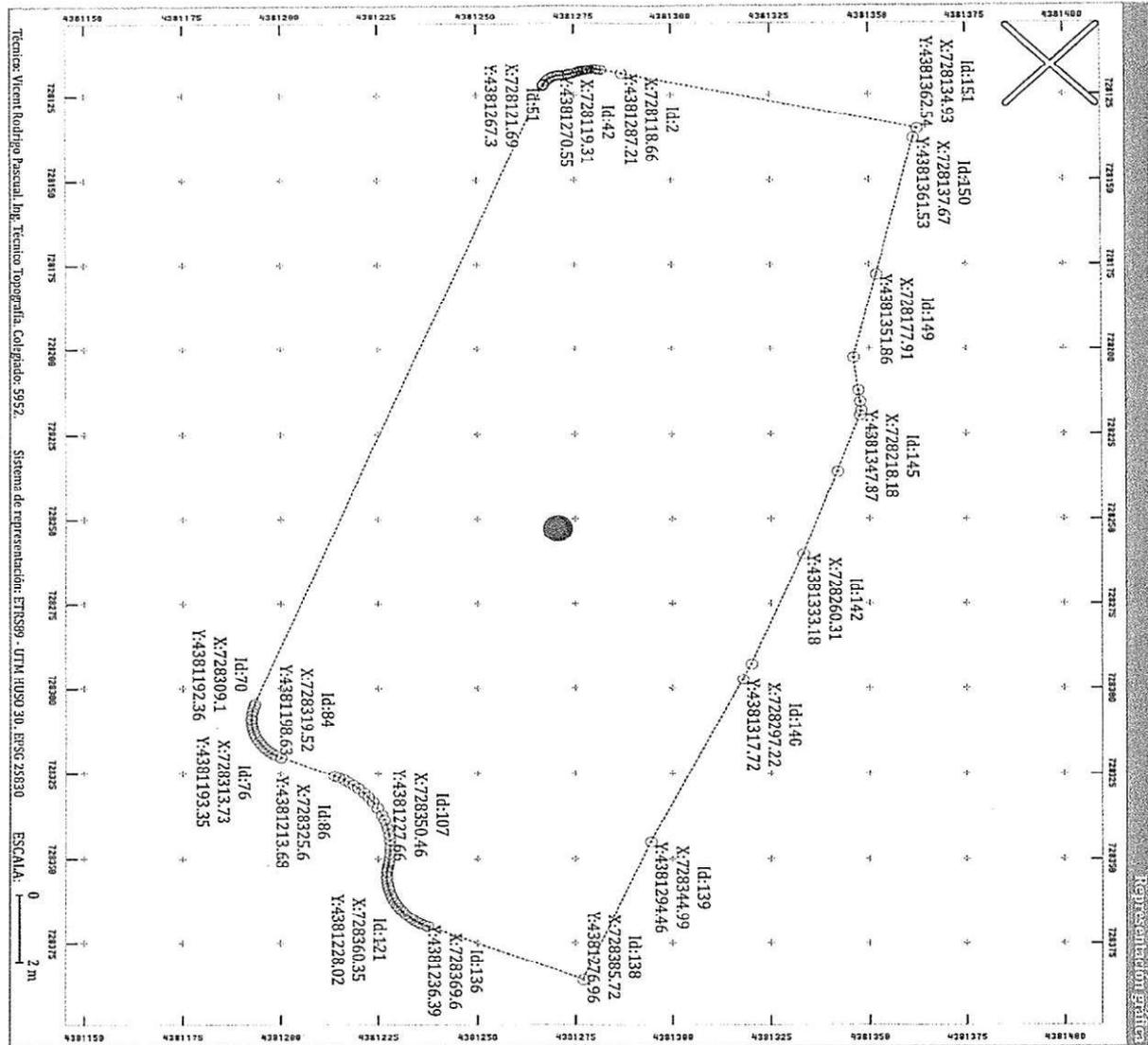


GW2740349

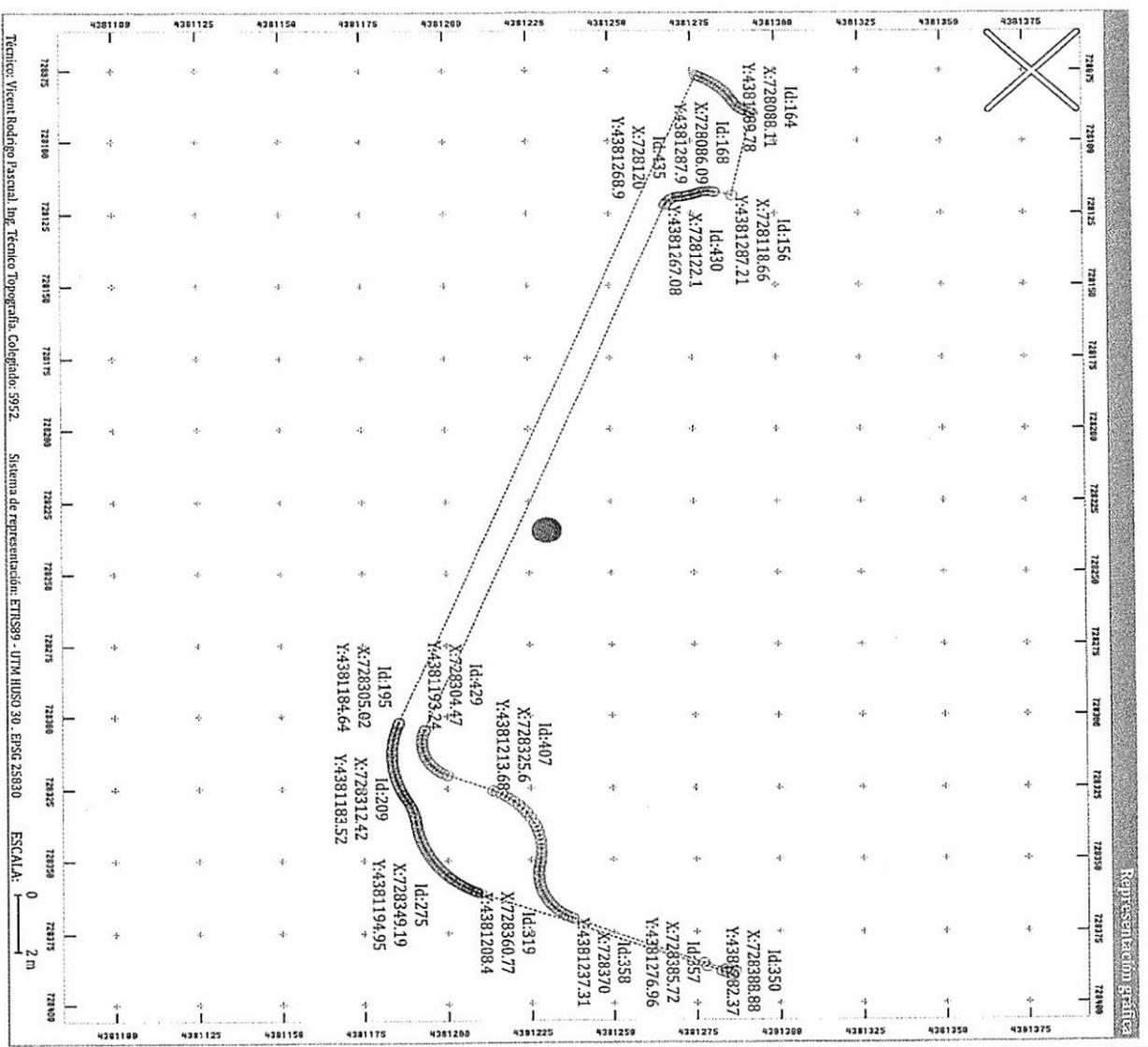


05/2022



Programa de Actuación Ingegrada Sector SUZ-4 de Albuñol de los Soreals		
Sector SUZ-4		
Datos parcelas		
Datos físcos		
Parcela: PARCELA A		
Superficie: 26,114,44 m ²		
Datos Urbanísticos		
ICT Industrial compatible terciario		
Coordenadas de los vértices de la parcela		
Sistema de referencia ETRS89-UTM30N.		
Coordenadas en metros.		
La cartografía cumple las exigencias de la resolución del 29/10/2015 de DGRN y DGC.		
Id	X	Y
1	728137,89	438122,54
2	728118,66	438122,21
3	728117,51	438121,88
4	728117,49	438121,56
5	728117,28	438121,19
6	728117,23	438120,85
7	728117,22	438120,55
8	728117,21	438120,24
9	728117,21	438119,81
10	728117,22	438119,45
11	728117,25	438119,07
12	728117,28	438118,78
13	728117,31	438118,5
14	728117,34	438118,26
15	728117,36	438117,95
16	728117,38	438117,64
17	728117,33	438117,39
18	728117,28	438117,15
19	728117,23	438116,9
20	728117,18	438116,7
21	728117,1	438116,34
22	728117,16	438116,16
23	728117,43	438115,85
24	728117,89	438115,79
25	728117,97	438115,59
26	728118,06	438115,38
27	728118,12	438115,15
28	728118,23	438114,78
29	728118,28	438114,51
30	728118,38	438114,22



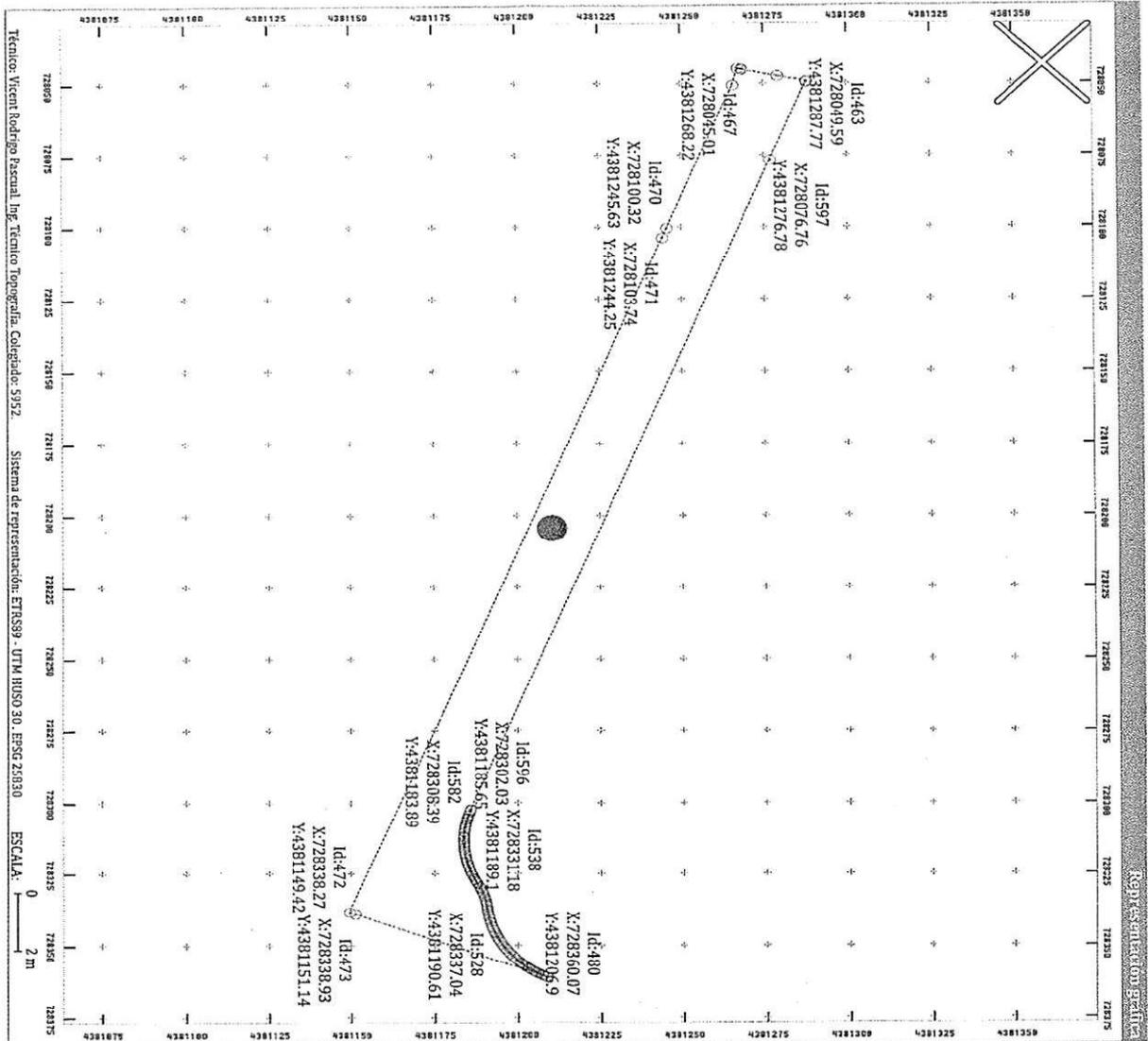


Sector SUZ-4	
Datos parcelas	
Proyecto de Actuación Integrada Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells	
Datos físicos	
Parcela: PARCELA B	
Superficie: 4.013,29 m2	
Datos Urbanísticos	
SCV-1 Red Vial	
Geometría	
Coordenadas de los vértices de la parcela.	
Sistema de referencia ETRS89-UTM30N	
Coordenadas en metros.	
La cartografía cumple las exigencias de la resolución del 29/10/2015 de DGRN y DGC.	
Fid	X Y
152	728117,31 438128,38
153	728117,28 438128,33
154	728117,44 438128,34
155	728117,51 438128,32
156	728118,66 438128,31
157	728128,63 438128,34
158	728128,62 438128,36
159	728128,41 438128,35
160	728128,15 438128,36
161	728128,83 438128,38
162	728128,72 438128,38
163	728128,46 438128,37
164	728128,11 438128,37
165	728128,62 438128,31
166	728128,68 438128,37
167	728128,58 438128,35
168	728128,69 438128,32
169	728128,78 438128,33
170	728128,87 438128,31
171	728128,85 438128,31
172	728128,31 438128,37
173	728128,12 438128,36
174	728128,34 438128,37
175	728128,38 438128,32
176	728128,65 438128,31
177	728128,56 438128,33
178	728128,23 438128,35
179	728128,56 438128,34
180	728128,81 438128,31
181	728128,51 438128,36

GW2740350

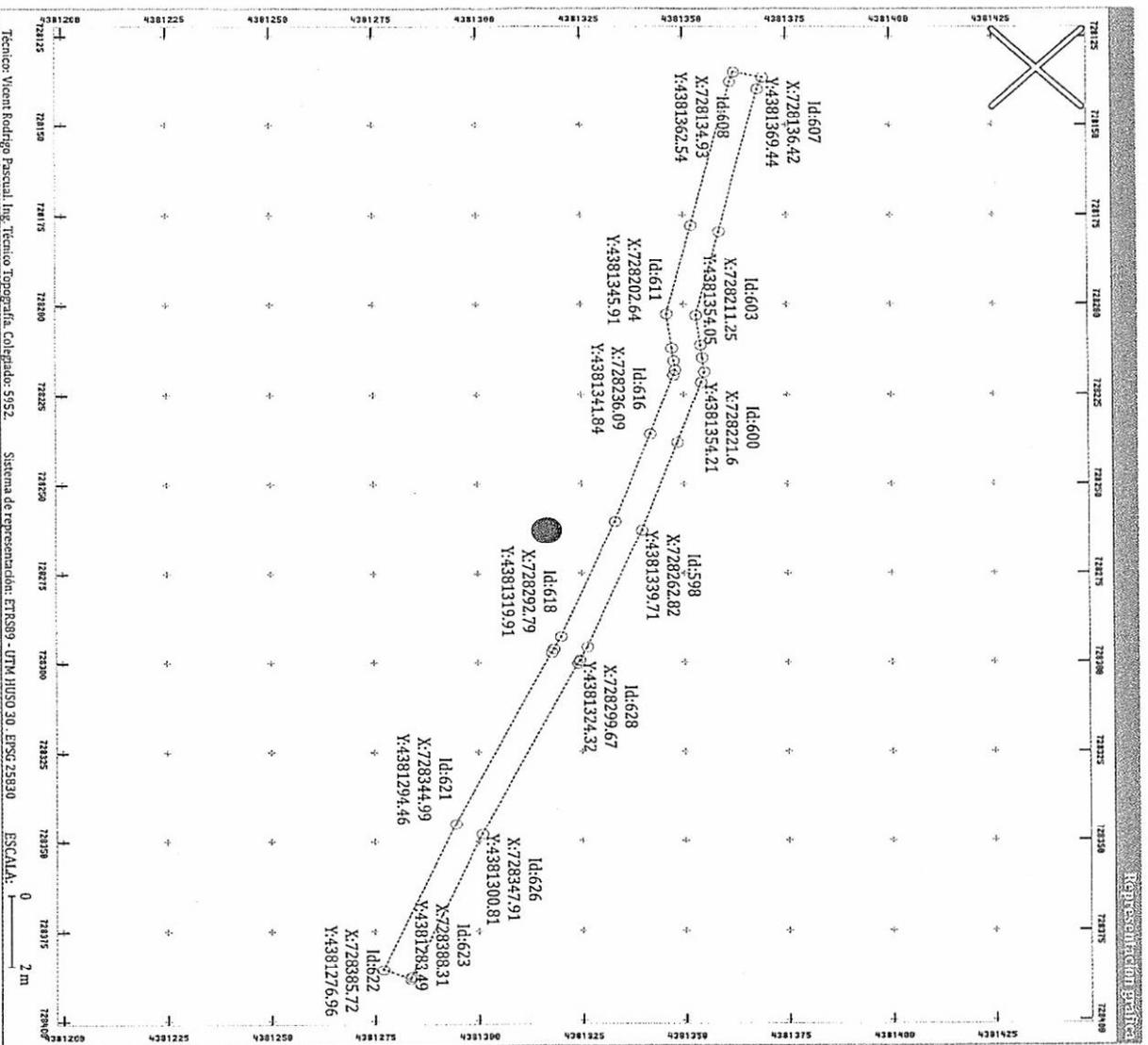


05/2022



Programa de Actualización Integrada Sector SUV-4 de Albufera dels Sorells	
Sector SUV-4	
Datos físicos	
Parcela: PARCELA C	
Superficie: 6.964,08 m ²	
Datos Urbanísticos	
SCV-2 Red Vialia	
Geometría	
Coordenadas de los vértices de la parcela. Sistema de referencia ETRS89-UTM30N. Coordenadas en metros. La cartografía cumple las exigencias de la resolución del 29/10/2015 de DGRN y DGC.	
464	X Y
462	728176,76 4381278,78
463	728194,30 4381281,17
464	728194,25 4381281,51
465	728177,28 4381279,23
466	728185,28 4381282,8
467	728194,01 4381282,22
468	728194,8 4381281,74
469	728195,71 4381285,59
470	728190,32 4381285,52
471	728192,76 4381284,25
472	728198,27 4381191,92
473	728198,59 4381191,19
474	728192,06 4381288,89
475	728188,06 4381288,57
476	728188,71 4381288,27
477	728188,53 4381287,85
478	728188,28 4381287,45
479	728188,2 4381287,16
480	728188,07 4381286,9
481	728188,89 4381286,52
482	728188,05 4381286,09
483	728188,41 4381285,66
484	728188,21 4381285,3
485	728188,97 4381284,9
486	728188,75 4381284,54
487	728188,46 4381284,12
488	728188,2 4381283,69
489	728187,83 4381283,26
490	728187,48 4381282,84
491	728187,17 4381282,51

Codi Validació: 4NNWFD6P7HTNLC05HFYFGDW5L | Verificació: https://albaladelsorells.sedelectronica.es/
 Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 6



Programa de dotació Integrada Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells

Sector SUZ-4

Datos parcel·lari

Datos físicos
 Parcel·la: PARCELAD
 Superfície: 1.875,54m²

Datos Urbanístics
 SCVP Red viària peatonal

Geometria

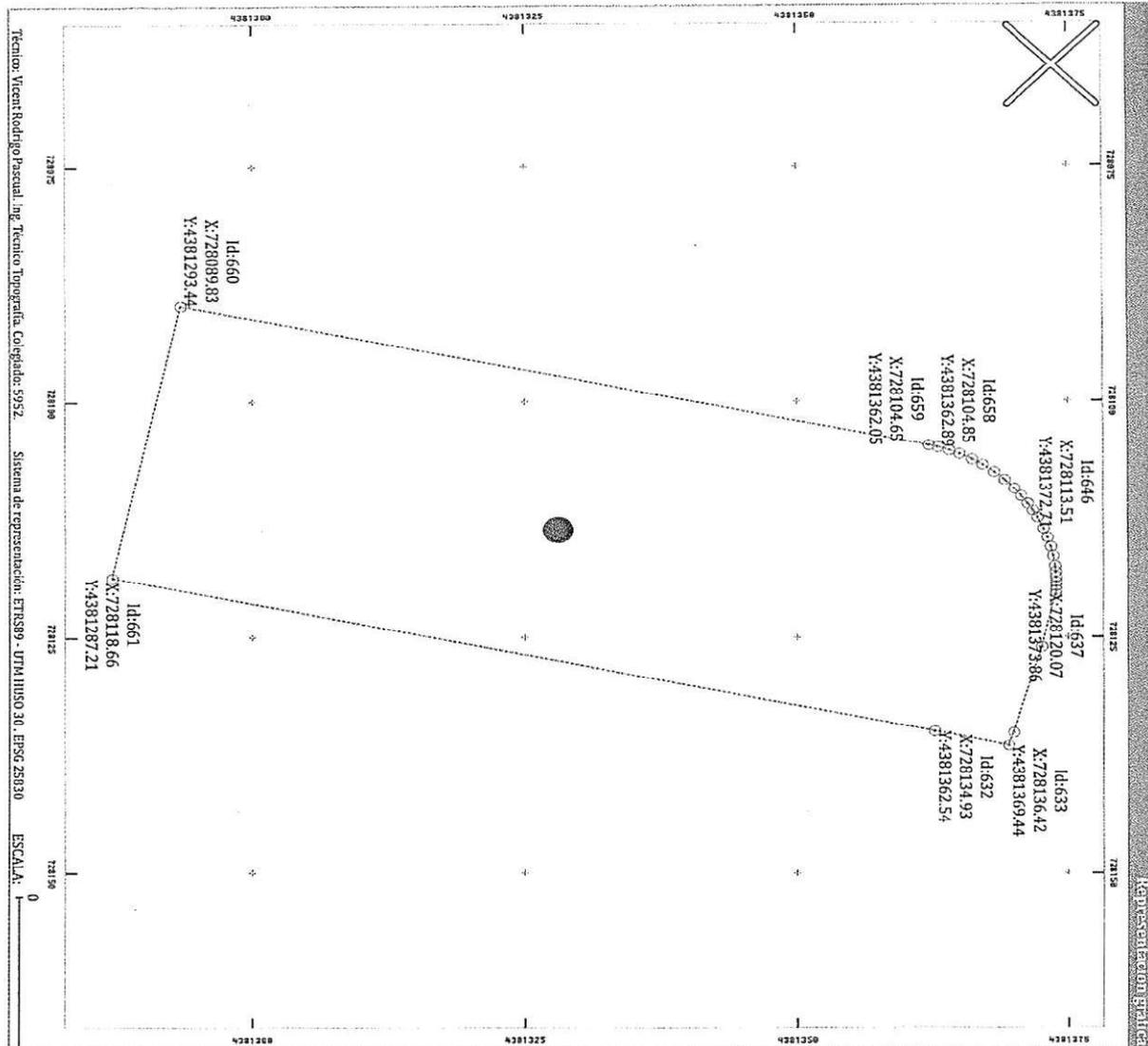
Coordenades de les vèrtexs de la parcel·la.
 Sistema de referència ETRS89-UTM30N.
 Coordenades en metres.
 La cartografia compleix les exigències de la resolució del 29/10/2015 de DGRN i DGC.

Nº	X	Y
594	728132.42	4381326.71
595	728132.51	4381346.49
596	728131.5	4381391.21
597	728131.05	4381354.97
598	728131.78	4381354.49
599	728131.25	4381370.85
600	728131.53	4381354.05
601	728131.67	4381351.53
602	728131.71	4381351.85
603	728131.10	4381347.87
604	728131.59	4381341.51
605	728131.13	4381347.12
606	728131.6	4381347.58
607	728131.12	4381354.46
608	728131.53	4381354.05
609	728131.67	4381351.53
610	728131.71	4381351.85
611	728131.05	4381347.87
612	728131.13	4381347.12
613	728131.6	4381347.58
614	728131.12	4381354.46
615	728131.53	4381354.05
616	728131.67	4381351.53
617	728131.71	4381351.85
618	728131.05	4381347.87
619	728131.13	4381347.12
620	728131.6	4381347.58
621	728131.12	4381354.46
622	728131.53	4381354.05
623	728131.67	4381351.53
624	728131.71	4381351.85
625	728131.05	4381347.87
626	728131.13	4381347.12
627	728131.6	4381347.58
628	728131.12	4381354.46
629	728131.53	4381354.05
630	728131.67	4381351.53
631	728131.71	4381351.85
632	728131.05	4381347.87
633	728131.13	4381347.12
634	728131.6	4381347.58
635	728131.12	4381354.46
636	728131.53	4381354.05
637	728131.67	4381351.53
638	728131.71	4381351.85
639	728131.05	4381347.87
640	728131.13	4381347.12
641	728131.6	4381347.58
642	728131.12	4381354.46
643	728131.53	4381354.05
644	728131.67	4381351.53
645	728131.71	4381351.85
646	728131.05	4381347.87
647	728131.13	4381347.12
648	728131.6	4381347.58
649	728131.12	4381354.46
650	728131.53	4381354.05
651	728131.67	4381351.53
652	728131.71	4381351.85
653	728131.05	4381347.87
654	728131.13	4381347.12
655	728131.6	4381347.58
656	728131.12	4381354.46
657	728131.53	4381354.05
658	728131.67	4381351.53
659	728131.71	4381351.85
660	728131.05	4381347.87
661	728131.13	4381347.12
662	728131.6	4381347.58
663	728131.12	4381354.46
664	728131.53	4381354.05
665	728131.67	4381351.53
666	728131.71	4381351.85
667	728131.05	4381347.87
668	728131.13	4381347.12
669	728131.6	4381347.58
670	728131.12	4381354.46
671	728131.53	4381354.05
672	728131.67	4381351.53
673	728131.71	4381351.85
674	728131.05	4381347.87
675	728131.13	4381347.12
676	728131.6	4381347.58
677	728131.12	4381354.46
678	728131.53	4381354.05
679	728131.67	4381351.53
680	728131.71	4381351.85
681	728131.05	4381347.87
682	728131.13	4381347.12
683	728131.6	4381347.58
684	728131.12	4381354.46
685	728131.53	4381354.05
686	728131.67	4381351.53
687	728131.71	4381351.85
688	728131.05	4381347.87
689	728131.13	4381347.12
690	728131.6	4381347.58
691	728131.12	4381354.46
692	728131.53	4381354.05
693	728131.67	4381351.53
694	728131.71	4381351.85
695	728131.05	4381347.87
696	728131.13	4381347.12
697	728131.6	4381347.58
698	728131.12	4381354.46
699	728131.53	4381354.05
700	728131.67	4381351.53

GW2740351



05/2022



Programa de Acreditación Integrada Sector SUZ-4 de Albarca dels Sureds

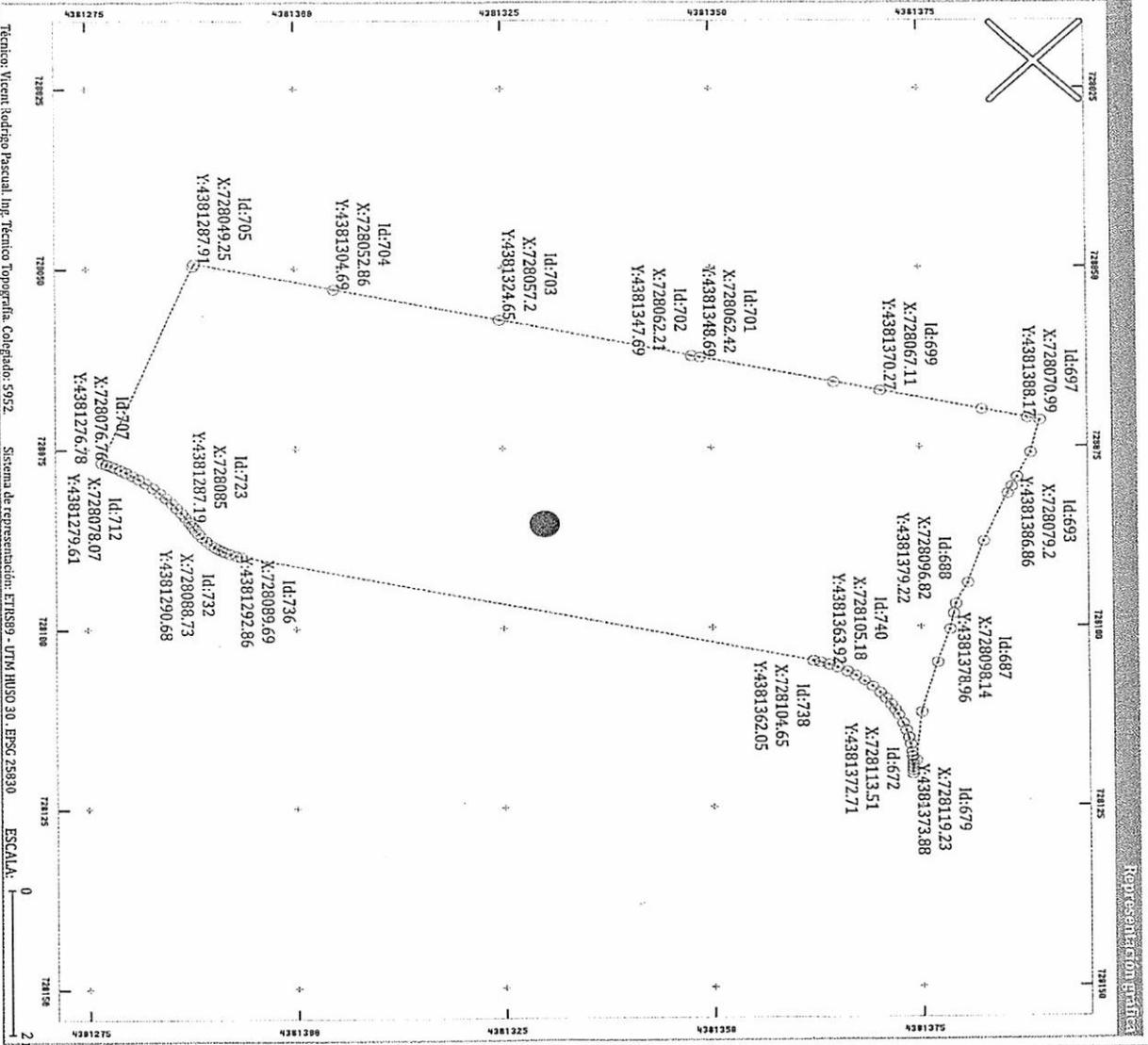
Sector SUZ-4

Datos físicos
Parcela: PARCELA E
Superficie: 2,457,46 m2

Datos Urbanísticos
SCA Aparcamiento

Coordenadas de los vértices de la parcela
Sistema de referencia ETRS99-UTM30N.
Coordenadas en metros.
La cartografía cumple las exigencias de la resolución del 29/10/2015 de DGRN y DGC.

Id	X	Y
602	728136.97	4381362.54
603	728136.94	4381362.94
604	728135.89	4381364.93
605	728136.09	4381372.54
606	728130.5	4381372.83
607	728128.87	4381372.86
608	728119.42	4381372.88
609	728119.23	4381372.88
610	728118.66	4381372.87
611	728118.12	4381372.83
612	728117.51	4381372.77
613	728116.94	4381372.5
614	728116.48	4381372.20
615	728116.48	4381372.88
616	728115.51	4381372.71
617	728115.23	4381372.16
618	728111.53	4381371.74
619	728110.86	4381371.21
620	728110.06	4381370.87
621	728109.26	4381370
622	728108.3	4381369.87
623	728107.94	4381368.11
624	728106.71	4381367.83
625	728106.11	4381366.85
626	728105.58	4381364.88
627	728105.18	4381363.92
628	728104.65	4381362.89
629	728104.65	4381362.05
630	728104.83	4381361.94
631	728118.66	4381287.21



Programa de Actuación Integrada Sector SUZ-4 de Albaladeisorells

Sector SUZ-4

Datos Parcela

Datos físicos
 Parcela: PARCELA_F
 Superficie: 3.958,38 m2
 Datos Urbanísticos
 SVJ Jardines

Geometría

Coordenadas de los vértices de la parcela.
 Sistema de referencia ETRS89-UTM30N
 Coordenadas en metros.
 La cartografía cumple las exigencias de la resolución del 29/10/2015 de DGRN y DGC.

id	x	y
603	728106.13	438136.85
604	728106.21	438137.89
605	728107.48	438138.11
606	728108.2	438139.07
607	728109.29	438139
608	728110.88	438139.87
609	728111.88	438139.27
610	728111.59	438139.18
611	728112.33	438139.16
612	728113.51	438139.21
613	728114.48	438139.08
614	728115.49	438139.29
615	728116.48	438139.5
616	728117.51	438139.77
617	728118.12	438139.89
618	728118.68	438139.87
619	728119.22	438139.88
620	728119.85	438139.88
621	728120.87	438139.88
622	728121.5	438139.83
623	728118.55	438139.28
624	728111.97	438139.28
625	728106.33	438139.28
626	728100.35	438139.51
627	728098.82	438139.22
628	728093.9	438138.71
629	728088.1	438138.68
630	728081.5	438138.71
632	728080.51	438138.21

GW2740352

05/2022



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUZ-4 DEL PGOU DE ALBALAT DELS SORELLS

Proyecto de reparcelación

Septiembre 2022. Exp. nº 1835.

Empresa consultora:



evren | evaluación de recursos naturales SLP

Conde de Altea, 1 pta. 3 Valencia - 46005 - España
T/F: +34 963 959 496
evren@evren.es www.evren.es



■ ÍNDICE

1. MEMORIA	1
1.1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	1
1.2 CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN	3
1.3 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE	5
1.4 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y VALORAR LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS AFECTADAS	7
1.5 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	9
1.6 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	10
1.7 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LAS PERSONAS ADJUDICATARIAS	11
2. FINCAS INICIALES	12
3. FINCAS RESULTANTES	13
3.1 PARCELAS LUCRATIVAS	13
3.2 PARCELAS QUE SE CEDEN AL AYUNTAMIENTO	13
4. INFORME DE VALIDACIÓN CATASTRAL Y FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES CON COORDENADAS GEORREFERENCIADAS	13
5. REFERENCIA A LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD DE LAS FINCAS INICIALES DE MERCADONA SA	13
6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	14
6.1 PROPOSICIÓN ECONÓMICA	14
6.1.1 Cargas de urbanización fijas (importes expresados sin IVA)	14
6.1.2 Cargas de urbanización variables (importes expresados sin IVA)	15
6.1.3 Cargas unitarias por metro cuadrado de suelo originario	15
6.1.4 Cargas unitarias por metro cuadrado de aprovechamiento	15
6.2 CUENTA DE LIQUIDACIÓN	16
7. ANEJO Nº1: FINCAS INICIALES	
7.1 FICHAS DE LAS FINCAS INICIALES	
7.2 FICHAS CATASTRALES DE LAS FINCAS INICIALES	
7.3 CERTIFICACIONES REGISTRALES DE LAS FINCAS INICIALES APORTADAS POR MERCADONA S.A.	
7.4 CERTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD PÚBLICA DE LAS FINCAS APORTADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS	



05/2022



GW2740353

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



8. ANEJO Nº2: FINCAS RESULTANTES
 - 8.1 FICHA DE LA PARCELA PRIVADA
 - 8.2 FICHAS DE LAS PARCELAS PÚBLICAS
9. ANEJO Nº3: INFORME DE VALIDACIÓN CATASTRAL Y FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES CON COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
10. ANEJO Nº4: CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALBALAT DELS SORELLS Y MERCADONA S.A. CON FECHA 19 DE JULIO DE 2022
12. ANEJO Nº5: PLANOS

Septiembre de 2022 - Pág. II



1. MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

A propuesta de la mercantil MERCADONA, S.A., el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesión de fecha 29/07/2020 acordó aprobar inicialmente y someter al trámite de información pública por plazo de 45 días el Proyecto de Plan Parcial del Sector SUZ-4 Industrial del suelo urbanizable de Albalat dels Sorells.

Concluido en fecha 9/11/2020 el trámite de información pública, en razón de lo informado por el arquitecto y asesor jurídico municipales en fecha 4/12/2020, no requirieron las alegaciones presentadas un especial pronunciamiento, o fueron parcialmente estimadas.

Recabado el informe de las Administraciones y Entidades Públicas afectadas, así como de las Compañías de Servicios, se emitieron dentro del plazo habilitado los correspondientes Informes, y posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en sesión ordinaria de 27/01/2021 adoptó por unanimidad el acuerdo por el que se otorgaba la APROBACIÓN DEFINITIVA del Plan Parcial del Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells sometido al trámite de información pública, en los términos de la subsanación posterior informada favorablemente por el Arquitecto Municipal y el Asesor Jurídico del Área de Urbanismo del Ayuntamiento, ambos en fecha 4/12/2020; y también de la propuesta de Convenio Urbanístico redactada por los servicios municipales e incorporada al expediente administrativo, unida al informe jurídico de 8/5/2020. Dicha APROBACIÓN DEFINITIVA quedaba condicionada a la incorporación de las subsanaciones incluidas en los citados informes del Arquitecto Municipal y el Asesor Jurídico del Área de Urbanismo del Ayuntamiento.

Presentada por Mercadona S.A., con RE 2021-E-RE-185, de 18/02/2021, la documentación subsanatoria en los términos requeridos, la Alcaldía, por Decreto 2021/0138, de 23/02/2021, declaró hecha la subsanación, y la eficacia de la APROBACIÓN DEFINITIVA del Plan Parcial del Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells acordada por el Pleno del Ayuntamiento de Albalat dels Sorells en su sesión de fecha 27/01/2021.

En el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de fecha 4/05/2021 se publica el Acuerdo de aprobación definitiva, con texto íntegro de sus Normas Urbanísticas.

Con fecha 21 de mayo de 2021 la mercantil MERCADONA S.A., presentó ante el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells (RE 2021-E-RE-686) la solicitud de inicio del procedimiento para la Programación de la Unidad de Ejecución Única del Sector SUZ-4, conforme a lo previsto en los artículos 124.3 y 127 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP).

Con fecha 30 de junio de 2021, el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells notifica a MERCADONA S.A. la admisión de la iniciativa de programación, dando un plazo de tres meses para la presentación de la documentación completa de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada y de la proposición jurídico-económica, que deberá incorporar las determinaciones contenidas en los informes del Asesor Urbanístico Municipal y del Arquitecto Municipal emitidos en junio de 2021.



05/2022



GW2740354

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



Con fecha 28 de septiembre de 2021, MERCADONA S.A. presenta solicitud de tramitación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única del Sector SUZ-4 del suelo urbanizable de Albalat dels Sorells, conforme a lo previsto en los artículos 124.3 y 127 del TRLOTUP. La solicitud presentada se acompaña de los siguientes Documentos, de acuerdo con lo indicado en el artículo 117 del TRLOTUP:

1. Alternativa Técnica, incluyendo Proyecto de Urbanización
2. Proposición Jurídico-económica

Con fecha 30 de noviembre de 2021, el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells notifica a MERCADONA S.A. la Resolución de Alcaldía nº623/21, por la que se aprueba inicialmente, a los efectos de someterlo a Información Pública, el Programa de Actuación Integrada presentado por MERCADONA S.A. para la ejecución del Sector SUZ-4 en los términos de la subsanación y clausurado propuestos en el informe del Asesor jurídico del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de fecha 19/11/2021.

Con fecha 31 de enero de 2022, MERCADONA S.A. presentó la documentación subsanatoria con registro de entrada 2022-E-RE-168, emitiéndose informe de la asesoría jurídica municipal con fecha 1 de enero de 2022 que deja constancia de la adecuada subsanación.

Con fecha de 2 de febrero de 2022 por resolución de la Alcaldía de Albalat dels Sorells se acuerda someter a información pública, mediante la inserción de anuncio en el tablón de anuncios de la sede electrónica municipal (<https://www.albalatdelssorells.sedelectronica.es>), en un periódico de gran difusión y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, la documentación del programa de actuación integrada del sector SUZ-4 industrial del suelo urbanizable de Albalat dels Sorells. A tal efecto, con fecha 2 de marzo de 2022 se publicó en el DOGV, anuncio de sometimiento a información pública durante un plazo de 45 días del Programa de Actuación Integrada del Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells.

Tras el periodo de Información Pública, durante el cual no se presentó ninguna alegación, el Ayuntamiento -Pleno de Albalat dels Sorells, aprobó definitivamente el Programa de Actuación Integrada del Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells, adjudicando la condición de Agente Urbanizador del Programa a MERCADONA S.A.

Finalmente, con fecha 19 de julio de 2022 (BOP de la Provincia de Valencia número 148, de fecha 03/08/2022) se suscribe Convenio Urbanístico definitivo entre el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells y MERCADONA S.A., en su condición de Agente Urbanizador, con el objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del desarrollo del Programa de la Actuación Integrada del Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells (PAI SUZ-4), van a derivarse para los propietarios de suelo adheridos, para el Agente Urbanizador y para el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells. Dicho Convenio se recoge en el Anejo nº4 del presente Documento.



1.2 CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

El presente Proyecto de Reparcelación constituye un desarrollo de la gestión urbanística que permitirá, en el seno del Programa de Actuación Integrada por gestión indirecta de la Unidad de Ejecución única del Sector SUZ-4 de suelo urbanizable de Albalat dels Sorells, reordenar la configuración de las fincas existentes en su ámbito, con objeto de adaptarlas al planeamiento pormenorizado recogido en el Plan Parcial del Sector.

La reparcelación, de acuerdo con lo indicado en el artículo 85 del TRLOTUP consiste en la "nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho"; de este modo, y pretendiendo el fin de la definición expuesta, en el presente apartado se justifican los motivos y se enumeran los criterios que rigen el presente Proyecto de Reparcelación.

La estructura de la propiedad del suelo incluido dentro de la Unidad de Ejecución única del Sector SUZ-4 es la que corresponde a los usos originales de las fincas que la componen, muy alejada de la estructura pormenorizada que corresponde a un desarrollo terciario como el pretendido en el Sector y que se establece en su Plan Parcial. La delimitación de estas fincas originales se recoge en el Plano de Fincas Iniciales del presente Proyecto de Reparcelación.

El desarrollo de la unidad de ejecución está condicionado por el ajuste de las alineaciones, la urbanización y cesión del viario y espacio público que prevé el planeamiento aprobado.

En consecuencia, es necesaria la redacción, tramitación y aprobación de un documento reparcelatorio mediante el cual la actual estructura de propiedad del suelo dará paso a unas parcelas resultantes acordes con la nueva finalidad de los terrenos que configuran la unidad de ejecución del Sector SUZ-4.

Así pues, la adaptación de la realidad física de las parcelas que conforman la unidad de ejecución, a las determinaciones del Plan Parcial del Sector SUZ-4, supone ceder para destino público 19.268,75 m² de suelo para implantar las siguientes dotaciones:

DOTACIONES PÚBLICAS		19.268,75 m ²
COMUNICACIONES		15.310,37 m ²
SCV-1 Red Viaria		4.013,29 m ²
SCV-2 Red Viaria		6.964,08 m ²
SCVP Red Viaria de Prioridad Peatonal		1.875,54 m ²
SCA Aparcamientos		2.457,46 m ²
ZONAS VERDES		
SVJ Jardines		3.958,38 m ²

La única parcela lucrativa de la unidad reparcelable estará destinada al uso industrial compatible terciario, con una superficie de 26.114,44 m²

Todas las fincas de titularidad privada del área reparcelable son titularidad de un mismo propietario, la mercantil MERCADONA S.A., que es quien suscribe el presente Proyecto de Reparcelación.



05/2022



GW2740355

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



El fundamento legal del presente Proyecto de Reparcelación se encuentra en la Sección II, Capítulo II, Título I, Libro II del TRLOTUP. La finalidad del mismo es la de realizar un reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación y urbanización del planeamiento que se ejecuta. Los objetivos, los contemplados en el art. 85 del TRLOTUP, a saber:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- c) Retribuir al agente urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.
- d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.
- f) Compensar en metálico a las y los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.
- g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.
- h) Concretar y asignar a cada propietaria o propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

La legitimidad para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación por MERCADONA S.A. subyace en el artículo 118.2.d del TRLOTUP que faculta al Agente Urbanizador a elaborar e impulsar la reparcelación. Además, en este caso, la reparcelación es requisito previo para la ejecución de las obras de urbanización que se proponen, y por tanto es desarrollo, como ya se ha apuntado, del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única del Sector SUZ-4.

Por otro lado, de acuerdo con la cláusula Quinta b) del Convenio Urbanístico incorporado en el Anejo nº4 al presente Documento, es obligación de éste para promover las obras de urbanización que le corresponden según el Programa aprobado, entre otras:

b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello; entre ellos:

- *Los proyectos de reparcelación, voluntaria o forzosa, en su caso de expropiación, y cuantos sean necesarios para ejecutar la actuación. Tales instrumentos, que deben presentarse en formato electrónico editable con los requisitos necesarios para permitir su verificación técnica por la Administración, deberán incorporar la documentación técnica e informes de validación para coordinar, si es posible, las realidades de Registro y Catastro.*

El presente Proyecto de Reparcelación se presenta como Reparcelación Voluntaria, ya que se encuentra concertada entre las personas afectadas para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias, tal como se deduce del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells y MERCADONA S.A. y que se encuentra incorporado al presente Documento en su Anejo nº4.

No obstante, al conllevar el presente Proyecto la inmatriculación de fincas de origen o la rectificación de su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterá a información pública en los mismos términos previstos en el TRLOTUP para la reparcelación forzosa, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 100.3 de este texto legislativo.



1.3 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

La unidad reparcelable coincide sensiblemente con la Unidad de Ejecución única del Sector SUZ-4 de Albalat dels Sorells, tal como se encuentra delimitada en el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 23/02/2021 (BOP 04/05/2021). Dicha Unidad de Ejecución se constituye a su vez en Area de Reparto, según definición contenida en el artículo 72 TRLOTUP.

La unidad reparcelable se localiza en la llamada Partida Cantavella de Albalat dels Sorells. Tiene forma sensiblemente rectangular, estando delimitada:

- Al Norte, por la raya del término municipal de Albalat dels Sorells, que la separa del del municipio de Museros
- Al Este, por la antigua Carretera Barcelona N-340 (hoy camino de dominio público 3017 cedido al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, según el Anejo II del Decreto 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana)
- Al Sur por el vial de borde del Polígono Industrial de Albalat dels Sorells
- Al Oeste por el tendido ferroviario de FGV Valencia-Rafelbunyol (Línea 3 de Metrovalencia).

La superficie de la unidad es 45.383,19 m².

Por lo que respecta a las características estrictamente topográficas de la Unidad, las mayores cotas se registran en el lado más occidental, en el entorno de los 19,80 msnm junto al trazado ferroviario. El terreno tiene caída hacia el este, siendo la cota de la acera de la antigua carretera de Barcelona de aproximadamente 18 msnm. La pendiente media del terreno resulta del 5,5 por mil. La unidad se encuentra dedicada a las labores agrícolas, en concreto al cultivo hortofrutícola y de cítricos, aunque en la actualidad ha cesado la explotación de estas. También encontramos algunas zonas baldías, caminos y acequias.

Está compuesta por las siguientes fincas catastrales (salvo la finca nº23, el resto se encuentran incluidas en su totalidad en la unidad reparcelable):

Referencia en plano	Referencia Catastral	Superficie parcela catastral m ² (según ficha)	Superficie afectada por la reparcelación m ²	Propietario
1	46009A004001480000AB	180	179,94	MERCADONA S.A.
2	46009A006000020000AH	6.170	6.170,59	MERCADONA S.A.
3	46009A006000030000AW	2.866	2.866,18	MERCADONA S.A.
4	46009A006090010000AY	310	309,75	AYUNTAMIENTO
5	46009A006000050000AB	2.396	2.395,75	MERCADONA S.A.
6	46009A006000060000AY	2.337	2.336,64	MERCADONA S.A.
7	001410200YJ28B0001OL	274	274,21	MERCADONA S.A.
8	46009A0060000520000AO	2.084	2.084,01	MERCADONA S.A.
9	46009A0060000530000AK	1.622	1.622,08	MERCADONA S.A.
10	46009A0060000540000AR	1.872	1.871,72	MERCADONA S.A.
11	46009A0060000430000AQ	6.143	6.244,35	MERCADONA S.A.
12	46009A006000040000AA	2.884	2.884,49	MERCADONA S.A.
13A	46009A0060000850000AK	2.123 (junto con 13B)	1.157,80	MERCADONA S.A.



GW2740356

05/2022



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



Referencia en plano	Referencia Catastral	Superficie parcela catastral m ² (según ficha)	Superficie afectada por la reparcelación m ²	Propietario
13B	46009A006000850000AK	2.123 (junto con 13A)	1.006,32	MERCADONA S.A.
14	46009A006000420000AG	2.076	2.105,29	MERCADONA S.A.
15A	46009A006000410000AY	3.251 (junto con 15B)	1.743,95	MERCADONA S.A.
15B	46009A006000410000AY	3.251 (junto con 15A)	1.558,98	MERCADONA S.A.
16	46009A006000380000AY	2.184	2.251,40	MERCADONA S.A.
17	46009A006000390000AG	839	839,38	MERCADONA S.A.
18	46009A006000840000AO	735	735,50	MERCADONA S.A.
19	46009A006000400000AB	785	785,08	MERCADONA S.A.
20	46009A006090060000AT	772	771,89	MERCADONA S.A.
21	46009A006090050000AL	467	466,63	MERCADONA S.A.
22	46009A006000550000AD	1.459	1.634,61	MERCADONA S.A.
23	46009A006090030000AQ	1.499	997,81	AYUNTAMIENTO
24	Camino histórico	-	88,84	AYUNTAMIENTO

Las correspondientes fichas catastrales se aportan en el Anejo nº1 a la presente Memoria.

Las fincas nº13A y nº13B del plano de Fincas Iniciales corresponden a dos fincas registrales diferentes que componen una única referencia catastral, la 46009A006000850000AK con una superficie conjunta según ficha catastral de 2.123 m². Las fincas 15A y 15B del plano de Fincas Iniciales corresponden a dos fincas registrales diferentes que componen una única referencia catastral, la 46009A006000410000AY, con una superficie conjunta según ficha catastral de 3.251 m².

Las Fincas nº4, nº23 y nº24 del plano de Fincas Iniciales se corresponden con caminos de uso público local presentes en la unidad reparcelable, de titularidad municipal. La finca nº24, resto de camino histórico del municipio, no se encuentra ni catastrada ni registrada.

En el Anejo nº1 se incluye, en el apartado primero destinado a las fichas de las fincas iniciales, dos fichas numeradas como nº25 y nº26 que corresponden, respectivamente, al excedente legal de aprovechamiento urbanístico del Sector SUZ-4 de titularidad municipal y al aprovechamiento urbanístico inherente a los caminos de titularidad municipal incluidos en la unidad reparcelable. Ambos aprovechamientos ya han sido transmitidos a MERCADONA S.A. por compensación económica según Convenio Urbanístico incorporado al Anejo nº4 al presente Documento.

Los principales parámetros urbanísticos del área de reparto de la unidad de ejecución son:

- Superficie total del área de reparto: 45.294,17 m²s
- Superficie total computable del área de reparto: 38.334,98 m²s
- Edificabilidad total del área de reparto: 19.167,49 m²t
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,5 m²t/m²s
- Aprovechamiento tipo: 0,423178 UA/m²

Tras realizar los ajustes correspondientes a la realidad de las fincas incluidas en la unidad reparcelable, la superficie de esta es de 45.383,19 m², un 0,196% mayor que la señalada en el Plan Parcial para la unidad de ejecución.

Septiembre de 2022 - Pág. 6



1.4 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y VALORAR LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS AFECTADAS

Los derechos de los afectados se recogen en el artículo 87 del TRLOTUP:

Artículo 87. Derechos de las partes afectadas por la reparcelación.

Las personas propietarias tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:

- a) En caso de retribución en especie, la adjudicación a la o el propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al agente urbanizador en pago de cargas de urbanización.*
- b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen pertenecen a áreas de reparto que presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada titular de la propiedad recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.*
- c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 83.4 de este texto refundido.*
- d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de una persona propietaria, en vez de ser un terreno, consista en un aprovechamiento urbanístico no transferido.*

Los criterios para la valoración de los derechos, en el 89 TRLOTP:

Artículo 89. Valoración de bienes y derechos.

- 1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de terceras personas.*
- 2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 78.1 de este texto refundido mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.*
- 3. En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.*

Se considera propietario o titular, salvo prueba en contrario, a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente. En consecuencia, se consideran titulares afectados a quienes constan con tal carácter en el Registro de la Propiedad. En este caso, como ya se ha dicho, todas las fincas de titularidad privada incluidas en la unidad reparcelable son propiedad de MERCADONA S.A. En el Anejo nº1 se aportan las correspondientes certificaciones registrales de las parcelas propiedad de MERCADONA S.A.



05/2022



GW2740357

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



Respecto de las Fincas de titularidad municipal, en el Anejo nº1 se incluye Certificado de Titularidad municipal de estas fincas.

Por lo que se refiere a la valoración de los terrenos aportados a la Unidad de Ejecución única del Sector SUZ-4, se ha considerado la igualdad de valores urbanísticos unitarios de las fincas aportadas, por lo que se reconoce a todas su derecho en la adjudicación en proporción a su superficie. En consecuencia, en el presente Proyecto de Reparcelación el derecho de cada propietario al aprovechamiento patrimonializable es directamente proporcional a la superficie de las fincas aportadas en el ámbito de la unidad reparcelable.

Por otro lado, de acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells y el Agente Urbanizador, incorporado al Anejo nº4 al presente Documento, el aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento (Artículo 82 TRLOTUP) resulta del diez por cien (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Finalmente, por lo que se refiere a los caminos de uso local que se localizan en la unidad reparcelable, según el Convenio Urbanístico del Anejo nº4 y Certificado de Titularidad Pública del Anejo nº1, generan un aprovechamiento para el ayuntamiento de 37,60 m²t de edificabilidad terciaria.

Septiembre de 2022 - Pág. 8

287



Codi Validació: 4NNWFD6P7HTNL05HFYFGDW5L | Verificació: <https://albalatdelsorells.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 38

1.5 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

El artículo 87 del TRLOTUP establece el criterio de proporcionalidad entre el aprovechamiento de las parcelas adjudicadas y la superficie de las fincas aportadas; en consecuencia, no parece existir más criterio de valoración que el del Aprovechamiento urbanístico en exclusivos términos de edificabilidad (m²t).

La aplicación de coeficientes correctores para la determinación del Aprovechamiento Tipo, y consiguientemente, para la valoración de las parcelas resultantes, viene enunciado en la propia definición del concepto que hace el TRLOTUP. En la presente reparcelación, no cabe la aplicación de coeficientes de homogeneización entre los distintos usos de la unidad reparcelable, puesto que sólo un uso lucrativo es el contemplado en la ordenación recogida en el Plan Parcial. Es decir, no se va a aplicar ningún coeficiente corrector sobre el aprovechamiento tipo de las parcelas lucrativas resultantes, que, por otro lado, es única.

Tampoco procede la aplicación de coeficientes correctores por posiciones relativas de fincas aportadas y parcelas adjudicadas.

La unidad de ejecución del Sector SUZ-4 genera un aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells del 10% del aprovechamiento tipo. Este aprovechamiento generaría una parcela de imposible materialización a tenor de los parámetros urbanísticos de aplicación, por lo que se opta por monetarizar este aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, y adjudicar al propietario único de las parcelas privadas la edificabilidad lucrativa correspondiente.

El valor de repercusión del suelo urbanizado es de 158,15 euros/m² de techo edificable, según se recoge en el Convenio Urbanístico incorporado en el Anejo nº4 al presente Documento.

El aprovechamiento total en el área de reparto es, de acuerdo con el Plan Parcial del Sector SUZ-4 aprobado definitivamente, de 19.167,49 UA, que coincide con la edificabilidad terciaria en m²t a disponer en la única parcela lucrativa.

Por tanto, la compensación económica al Ayuntamiento por el 10% del aprovechamiento del área de reparto resulta:

$$19.167,49 \text{ m}^2\text{t} \times 158,15 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,1(10\%) = 303.133,85 \text{ €}$$

Aplicando una cuota del IVA del 21 por 100 a esta cantidad, resulta una compensación para el Ayuntamiento de 386.791,96 € IVA incluido por este concepto. Esta compensación ya ha sido efectuada, de acuerdo con el Convenio Urbanístico incorporado en el Anejo nº4 al presente Documento, por lo que este aprovechamiento se adjudica MERCADONA S.A.

Por otro lado, y por lo que hace referencia a los caminos de titularidad municipal incluidos en la unidad de acuerdo con el Convenio Urbanístico incorporado en el Anejo nº4 al presente Documento, el aprovechamiento urbanístico correspondiente, 37,60 m²t, se valora en 5.946,44 €, más 1.248,75 € en concepto de cuota del IVA del 21 por 100, en total 7.195,19 €. Este aprovechamiento se adjudica a MERCADONA S.A. en virtud de la compensación económica correspondiente, ya efectuada de acuerdo con el Convenio Urbanístico incorporado en el Anejo nº 4.





GW2740358

05/2022

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



1.6 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento lucrativo privado del Área de Reparto es objeto de adjudicación entre los propietarios afectados en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

La totalidad de la edificabilidad de la unidad se asigna a la única parcela lucrativa resultante de la reparcelación, tal como recoge el Convenio Urbanístico incorporado en el Anejo nº 4 al presente Documento.

Dado que la totalidad de las parcelas privadas aportadas son de un único propietario, y la parcela lucrativa resultante será adjudicada al mismo, no se hace necesario, a los efectos del presente Proyecto de Reparcelación, la aplicación de los criterios establecidos en el artículo 90.2 del TRLOTUP



1.7 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LAS PERSONAS ADJUDICATARIAS

Si bien catastralmente se constata la existencia de varias edificaciones en la unidad reparcelable, estas fueron derribadas, por lo que actualmente no existen elementos que deban destruirse.

En consecuencia, no existen edificios ni elementos que deban destruirse en la unidad reparcelable, por lo que no corresponden cargos ni gastos a las personas adjudicatarias por estos conceptos.



05/2022



GW2740359

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



2. FINCAS INICIALES

En el Anejo nº1 al presente Documento se aportan:

- Fichas de las Fincas Iniciales
- Fichas catastrales de las fincas iniciales
- Certificaciones registrales de las fincas iniciales aportadas por MERCADONA S.A.
- Certificación de la titularidad pública de las fincas iniciales aportadas por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells

Los caminos de uso público local y titularidad municipal en el área reparcelable son:

- Camino histórico de titularidad municipal junto al límite meridional de la unidad reparcelable (Finca nº24 en el plano de Fincas Iniciales, sin referencia catastral)
- Caminos municipales, que discurren al E (camino de dominio público 3017 cedido al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells, según el Anejo II del Decreto 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana, Finca nº23 en el plano de Fincas Iniciales referencia 46009A006090030000AQ) y al NE de la unidad (camino junto a Acequia Mitjera, Finca nº4 en el Plano de Fincas iniciales, referencia catastral 46009A006090010000AY).

Se adjunta en el Anejo nº1 el Certificado de Titularidad pública de los caminos de uso público local emitido por el Ayuntamiento de Albalat dels Sorells.

Estas superficies precisan de inmatriculación registral. A tal fin, el proyecto de Reparcelación llevará a cabo la inmatriculación, rectificación de fincas y su extensión superficial o la de sus linderos, con el fin de adaptar su situación registral a la realidad existente.

Todas las fincas iniciales quedan recogidas y delimitadas en el Plano nº2. Fincas iniciales



3. FINCAS RESULTANTES

Todas estas fincas quedan recogidas y delimitadas en el Plano nº3. Fincas resultantes. En las siguientes tablas se muestran las superficies correspondientes a cada finca, el uso al que se destinan y la edificabilidad que se le adjudica a cada una de ellas

En el Anejo nº2 al presente Documento se aportan las fichas de las Fincas resultantes

3.1 PARCELAS LUCRATIVAS

Id. finca	Uso	Superficie m ²	Edificabilidad m ²
A	ICT Industrial compatible terciario	26.114,44	19.167,49

3.2 PARCELAS QUE SE CEDEN AL AYUNTAMIENTO

Id. finca	Uso	Superficie m ²	Edificabilidad m ²
B	SCV-1 Red Viana	4.013,29	0
C	SCV-2 Red Viana	6.984,08	0
D	SCVP Red Viana Peatonal	1.875,54	0
E	SCA Aparcamiento	2.457,46	0
F	SVJ Jardines	3.958,38	0

4. INFORME DE VALIDACIÓN CATASTRAL Y FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES CON COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

En el Anejo nº3 al presente Documento se aporta el Informe de Validación Catastral suscrito por técnico competente, así como las fichas con las coordenadas georreferenciadas de las parcelas resultantes.

5. REFERENCIA A LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD DE LAS FINCAS INICIALES DE MERCADONA SA

En la siguiente tabla se hace referencia a la Documentación acreditativa de los títulos de propiedad de las fincas aportadas por MERCADONA S.A., que ya ha sido entregada al Ayuntamiento de Albalat dels Sorells por registro de entrada con referencia 2022-E-RE-1266.

Finca inicial nº1	Escritura autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández, de fecha 6 de abril de 2022, número 1.362 de su protocolo
Fincas iniciales 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22	Escritura autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández, de fecha 27 de julio de 2018, número 1333 de su protocolo
Fincas iniciales 20 y 21 (rectificativa de la anterior relativa a las acequias de la unidad reparcelable)	Escritura de 27 de julio de 2018, anteriormente señalada, rectificada por otra autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández de fecha 6 de noviembre de 2020, número 2.226 de su protocolo



05/2022



GW2740360

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

6.1 PROPOSICIÓN ECONÓMICA

6.1.1 Cargas de urbanización fijas (importes expresados sin IVA):

- a) Presupuesto de Licitación de las Obras programadas (artículo 150.1.a del TRLOTUP)

En el Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa Técnica del Programa, se definen y valoran completamente las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Sector SUZ-4, aportando las correspondientes mediciones, cuadros de precios y presupuestos parciales. En resumen:

Presupuesto de Ejecución Material de las Obras (PEM)	2.485.428,67 €
Gastos Generales (13%)	319.205,73 €
Beneficio Industrial (6%)	147.325,72 €
Total Presupuesto Licitación de las obras	2.921.960,12 €

- b) Coste de redacción de Proyectos y Dirección de obras (artículo 150.1.b del TRLOTUP)

Se incluye la previsión de gastos derivados de la redacción de proyectos e instrumentos de planeamiento a los que hace referencia la legislación urbanística de aplicación, entre otros: trabajos de cartografía y topografía, Programa de Actuación Integrada, Proyecto de Urbanización, Dirección de Obra y coordinación de la seguridad y salud, Proyecto de Reparcelación. El coste estimado de estos conceptos es el siguiente:

Redacción Proyectos y Dirección de Obras	110.350,00 €
--	--------------

- c) Gastos de gestión del urbanizador (artículo 150.1.c del TRLOTUP)

Los gastos de gestión del urbanizador incluyen las tasas e impuestos a satisfacer para la completa tramitación de las actuaciones, el mantenimiento y conservación de las obras hasta su recepción por la Administración y los controles de calidad y peritajes a realizar por empresas independientes del Urbanizador para el control y recepción de las obras. En el presente caso se estiman en un porcentaje del 10% de la suma de los dos conceptos anteriores:

Gastos de Gestión (10% a+b)	303.231,01 €
-----------------------------	--------------

- d) Beneficio Empresarial del Urbanizador (artículo 150.1.d del TRLOTUP)

Dadas las características de la actuación, no se consideran beneficios para el urbanizador

- e) Total cargas fijas

Dadas las características de la actuación, se considera que no procede la desegregación por fases de los anteriores conceptos. El total de cargas fijas repercutibles es el de la siguiente tabla:



Presupuesto Licitación de las obras	2.921.960,12 €
Redacción Proyectos y Dirección de Obras	110.350,00 €
Gastos de Gestión (10% a+b)	303.231,01 €
Total Cargas Fijas	3.335.541,13 €

6.1.2 Cargas de urbanización variables (importes expresados sin IVA)

- a) Costes de indemnización de construcciones, instalaciones, plantaciones, etc. (artículo 150.2.a TRLOTUP)

No se ha detectado que existan en el ámbito de actuación edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que se vean afectadas por las obras programadas, y que sean objeto de indemnización.

- b) Indemnizaciones por obras de urbanización ya sufragadas y que sean útiles a la actuación (artículo 150.2.b TRLOTUP)

No procede

- c) Gastos por realojos y retorno de ocupantes (artículo 150.2.c TRLOTUP)

No procede

- d) Canon de urbanización devengado a favor de la administración o su reintegro a favor de otras actuaciones (artículo 150.2.d TRLOTUP)

No procede

- f) Total cargas variables

El coste de las cargas variables es nulo

6.1.3 Cargas unitarias por metro cuadrado de suelo originario

La superficie del área de reparto del Sector SUZ-4 es de 45.294,17 m². Por tanto, las cargas unitarias por m² de suelo originario son:

$$3.335.541,13 \text{ €} / 45.294,17 \text{ m}^2 = 73,64 \text{ €} / \text{m}^2$$

6.1.4 Cargas unitarias por metro cuadrado de aprovechamiento

El aprovechamiento total en el área de reparto del Sector SUZ-4 es de 19.167,49 UA. Por tanto, las cargas unitarias por unidad de aprovechamiento son:

$$3.335.541,13 \text{ €} / 19.167,49 \text{ UA} = 174,02 \text{ €} / \text{UA}$$



05/2022



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-A DE ALBALTÀ DELS SOBRELLS
PROYECTO DE REPARTICIÓN.

6.2 CUENTA DE LIQUIDACIÓN

FINCAS INICIALES	PROPIETARIO	SUPERFICIE AFECTADA INICIALES m ²	PARCELAS ADJUDICADAS	SUPERFICIE ADJUDICADAS m ²	CAIFICACIÓN PARCELA ADJUDICADA	DERECHOS DE TECHO m ²	ADJUDICACIÓN TECHO m ²	% TECHO ADJUDICADO
12,3,56,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22	MERCADONA S.A.	43.985,79	A	26.114,44	ICT Industrial compatible herbario	17.213,14	9.187,49	100,00
4,23,24 (Camino de titularidad municipal en el área reparcelable. Su aprovechamiento se recoge en la ficha 26)	AYUNTAMIENTO	1.996,40	B C D E F	4.913,29 6.894,08 4.375,54 2.467,46 3.959,38	SCV1 Red Vial SCV2 Red Vial SCV1P Red Vial Pictorial SCA Aparcamiento SVJ Jardines	0,00	0,00	0,00
25 (Excedente legal del 10% del aprovechamiento impantado del Sector SUZ-A de titularidad municipal)	MERCADONA S.A. (Por convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Mercadona S.A.)					1.915,75	0,00	0,00
26 (Aprovechamiento urbano inherente a los caminos de titularidad municipal que se recoge en la unidad reparcelable)	MERCADONA S.A. (Por convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Mercadona S.A.)					37,60	0,00	0,00
TOTAL		46.485,79		46.845,19		19.187,49	19.187,49	100,00

PROPIETARIO	COMPENSACIÓN DERECHOS DE TECHO CAMINOS AYUNTAMIENTO €	COMPENSACIÓN 10% APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO €	CARGAS DE URBANIZACIÓN €	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL € (SIN IVA)	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL € (CON IVA)
MERCADONA S.A.	5.946,44	383.133,66	3.335.541,13	3.844.621,22	4.498.997,19
AYUNTAMIENTO	-5.946,44	-383.133,66	0,00	-389.080,29	-4.038.004,77
TOTAL	0,00	0,00	3.335.541,13	3.335.541,13	3.335.541,13

NOTA: EL Agente Urbanizador, MERCADONA S.A., ya ha efectuado el abono de las compensaciones económicas correspondientes a la compensación del Aprovechamiento del Ayuntamiento, según se recoge en el Anexo nº4 al presente Documento.

Por EVREN SLP, los autores del Proyecto de Reparcelación

Firma digitalizada por 221645761.026
 Número de certificado: 221645761.026
 Fecha de emisión: 2022-07-29
 Titular: ICCP Colegiado nº 21.506

Fdo: ICCP Colegiado nº 21.506

Firma digitalizada por 733819621.026
 Número de certificado: 733819621.026
 Fecha de emisión: 2022-07-29
 Titular: Abogado Colegiado nº 1.568

Fdo: Abogado Colegiado ICAY nº 1.568



GW2740361

Julio de 2022 - Pág. 16



7. ANEJO Nº1: FINCAS INICIALES

7.1 FICHAS DE LAS FINCAS INICIALES

Nota: se incluye ficha nº 25, correspondiente al excedente del 10% del Aprovechamiento del Sector de titularidad municipal, y ficha nº26, correspondiente al aprovechamiento inherente a los caminos de titularidad municipal incluidos en la unidad reparcelable. Ambos aprovechamientos han sido ya transmitidos a MERCADONA S.A. por compensación económica, según Convenio Urbanístico incorporado al Anejo nº4 al presente Documento.

Septiembre de 2022





GW2740362

05/2022

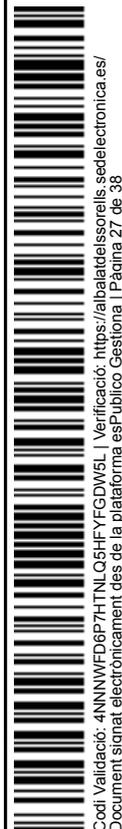
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

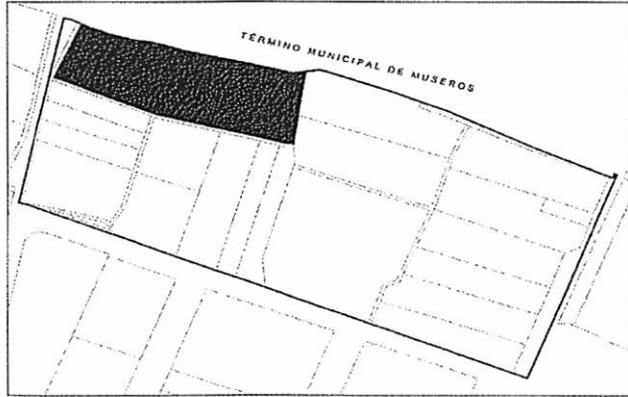


Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				1	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	179,94 m ²
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	2.629	92	208	1ª	FR-6321
Linderos	Norte	Polígono 20, parcela 9018 acequia divisoria Museros			
	Sur	Polígono 6, parcela 9006, rambla Albalat dels Sorells			
	Este	Polígono 6, parcela 9006, rambla Albalat dels Sorells			
	Oeste	Polígono 4, parcela 149			
Descripción	Rústica: Parcela de terreno ajeno a la explotación con activo nº660495. Situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella con una superficie de terreno según R.G.C. de 179,94 m ²				
Título	Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 06/04/2022, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 1ª con fecha 17/05/2022				
Derechos y cargas	No hay cargas registradas				
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	179,94 m ²
Afección, %	Total, 100%		Descripción		
Sup. afectada reparcelación	179,94				
Referencias catastrales	46009A004001480000AB		Finca	Finca de forma sensiblemente triangular, que limita por el E con la vía del FF.CC. Valencia-Rafelbunyol de FGV. Resto de parcelas limítrofes propiedad de MERCADONA SA	
Linderos					
Norte	Limite Sector SUZ-4		Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen	
Sur	Suelo urbanizable SUZ-4				
Este	Vía FF.CC				
Oeste	Suelo urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución	En Metálico				
Cuota de participación en derechos y cargas	0,37%				
Edificabilidad	70,41 m ²				
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022

297



Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				2	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques. 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	6.407 m²
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	2.342	70	28	8ª	FR-923/1
Linderos	Norte	-			
	Sur	-			
	Este	-			
	Oeste	-			
Descripción	Rústica: Huerta situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella, con una superficie de terreno de sesenta y cuatro áreas siete centiáreas				
Título	Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 8ª con fecha 13/09/2018				
Derechos y cargas	No hay cargas registradas				
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	6.170,59 m²
Afección, %	Total, 100%			Descripción	
Sup. afectada reparcelación	6.170,59 m ²				
Referencias catastrales	46009A006000020000AH			Finca	Finca de forma sensiblemente rectangular, limitada por acequia divisoria al N, acequias y fincas de MERCADONA SA al S, O y E
Linderos					
Norte	Acequia, límite N Sector SUZ-4			Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen
Sur	Acequia, S. urbanizable SUZ-4				
Este	Acequia, S. urbanizable SUZ-4				
Oeste	Suelo urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución	En Metálico				
Cuota de participación en derechos y cargas	12,60%				
Edificabilidad	2.414,58 m ² t				
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					
					

Septiembre de 2022



GW2740363

05/2022

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				3	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavemes Blanques. 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	2.908 m ²
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	2.601	87	7	3ª	FR-6257
Línderos	Norte	Mojón			
	Sur	Tierras de Don [REDACTED]			
	Este	Otra de Doña [REDACTED]			
	Oeste	Finca de Don [REDACTED] conocido como caracolero			
Descripción	Rústica: Tierra huerta situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella, con una superficie de terreno de veintinueve áreas ocho centiáreas				
Título	Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 3ª con fecha 13/09/2018				
Derechos y cargas	No hay cargas registradas				
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	2.866,18 m ²
Afección, %	Total, 100%		Descripción		
Sup. afectada reparcelación	2.866,18 m ²				
Referencia catastral	46009A006000030000AW		Finca	Finca de forma sensiblemente rectangular, limitada por acequia divisoria y camino municipal al N, fincas de MERCADONA SA al S, O y E	
Línderos					
Norte	Límite Sector SUZ-4		Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen	
Sur	Suelo urbanizable SUZ-4				
Este	Suelo urbanizable SUZ-4				
Oeste	Camino, S. urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución			En Metálico		
Cuota de participación en derechos y cargas			5,85%		
Edificabilidad			1.121,55 m ² t		
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022

Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				4	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	Ayuntamiento de Albalat dels Sorells		P4600900G	100%
	Dirección	Pza. Castell 2. Albalat dels Sorells, 46135 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	
Registro de la Propiedad					
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
Línderos	Norte				
	Sur				
	Este				
	Oeste				
Descripción					
Título	Se procederá a la inmatriculación de la finca descrita al amparo de lo dispuesto en el artículo 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 actos de naturaleza Urbanística. La totalidad de los derechos de aprovechamiento de la finca ya han sido transmitidos a MERCADONA S.A. por compensación económica, según Convenio Urbanístico incorporado al Anejo nº4 al presente Documento.				
Derechos y cargas					
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	309,75m²
Afección, %	Total, 100%		Descripción		
Sup. afectada reparcelación	309,75 m ²				
Referencias catastrales	46009A006090010000AY		Finca	Camino de titularidad municipal, limitada por acequia divisoria al N, y por fincas o acequias de MERCADONA SA en el resto	
Línderos					
Norte	Límite Sector SUZ-4		Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen	
Sur	Suelo urbanizable SUZ-4				
Este	Suelo urbanizable SUZ-4				
Oeste	Acequia, S. urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución				-	
Cuota de participación en derechos y cargas				0,00%	
Edificabilidad				0,00 m ² t	
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022



GW2740364

05/2022

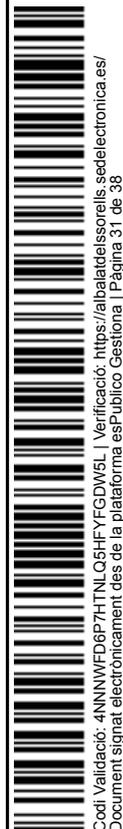
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				5	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques. 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	2.535 m ²
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	1.450	35	147	8ª	FR-416
Linderos	Norte	-			
	Sur	-			
	Este	-			
	Oeste	-			
Descripción	Rústica: Tierra huerta situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella o del Molló, con una superficie de terreno de veinticinco áreas treinta y cinco centiáreas				
Título	Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 8ª con fecha 13/09/2018				
Derechos y cargas	No hay cargas registradas				
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	2.395,75 m ²
Afección, %	Total, 100%		Descripción		
Sup. afectada reparcelación	2.395,75 m ²				
Referencias catastrales	46009A006000050000AB		Finca	Finca de forma sensiblemente rectangular, limitada por camino al N, fincas de MERCADONA SA al S, acequia de MERCADONA SA al E y C. vieja de Barcelona al E	
Linderos					
Norte	Camino. S. urbanizable SUZ-4		Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen	
Sur	Suelo urbanizable SUZ-4				
Este	Suelo urbanizable SUZ-4				
Oeste	Acequia. S. urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución	En Metálico				
Cuota de participación en derechos y cargas	4,89%				
Edificabilidad	937,47 m ² t				
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022

301



Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				6 y 7	
DATOS PERSONALES			CIF	Participación	
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques. 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES			Superficie	2.538 m ²	
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	2601	87	75	15ª	FR-3832
Linderos	Norte	Derecha entrando, [REDACTED]			
	Sur	Izquierda, [REDACTED]			
	Este	Frente, Camino o carretera de Barcelona			
	Oeste	Espaldas, [REDACTED]			
Descripción		Urbana: Vivienda unifamiliar situada en Albalat dels Sorells en Carretera de Barcelona S/N, con una superficie construida de doscientos cincuenta metros cuadrados con una superficie de terreno de dos mil quinientos treinta y ocho metros cuadrados.			
Título		Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 15ª con fecha 13/09/2018			
Derechos y cargas		No hay cargas registradas			
DATOS REALES DE LA FINCA			Superficie	2.610,85 m ²	
Afección, %	Total, 100%		Descripción		
Sup. afectada reparcelación	2.610,85 m ²				
Referencias catastrales	46009A006000060000AY 001410200YJ28B00010L				
Linderos					
Norte	Suelo urbanizable SUZ-4	Finca	Se trata de dos parcelas catastrales (una rústica y otra urbana) con un único asiento registral; en una de ellas se localizaba una vivienda unifamiliar, ya demolida, con una superficie construida de 250 m ² , y la otra es la finca agrícola destinada a huerta de la que formaba parte. Todas las parcelas limítrofes excepto al E (C. vieja de Barcelona), propiedad de MERCADONA SA		
Sur	Suelo urbanizable SUZ-4	Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen		
Este	Suelo urbanizable SUZ-4 (Carretera vieja de Barcelona)				
Oeste	Acequia, S. urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución			En Metálico		
Cuota de participación en derechos y cargas			5,33%		
Edificabilidad			1.021,60 m ² t		
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022

GW2740365

05/2022



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
 PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				8	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques. 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	2.493,28 m ²
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	2.601	87	53	8ª	FR-978
Linderos	Norte	-			
	Sur	-			
	Este	-			
	Oeste	-			
Descripción	Rústica: Tierra huerta situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella, con una superficie de terreno de veinticuatro áreas noventa y tres centiáreas dos mil ochocientos centímetros cuadrados				
Título	Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 8ª con fecha 13/09/2018				
Derechos y cargas	No hay cargas registradas				
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	2.084,01 m ²
Afección, %	Total, 100%		Descripción		
Sup.afectada reparcelación	2.084,01 m ²				
Referencias catastrales	46009A006000520000AO				
Linderos					
Norte	Suelo urbanizable SUZ-4		Finca	Finca de forma sensiblemente rectangular; Todas las parcelas limítrofes excepto al E (C. vieja de Barcelona), propiedad de MERCADONA SA	
Sur	Suelo urbanizable SUZ-4				
Este	Suelo urbanizable SUZ-4 (Carretera vieja de Barcelona)				
Oeste	Acequia. S. urbanizable SUZ-4		Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen	
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución	En Metálico				
Cuota de participación en derechos y cargas	4,25%				
Edificabilidad	815,48 m ²				
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022



Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				9	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques. 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	1.725,68 m²
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	1.574	40	124	4ª	FR-961
Linderos	Norte	Frente, la de [REDACTED]			
	Sur	Fondo, la de [REDACTED]			
	Este	Izquierda, Camino de Barcelona			
	Oeste	Derecha, herederos de [REDACTED]			
Descripción		Rústica: Tierra huerta situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella, con una superficie de terreno de diecisiete áreas veinticinco centiáreas seis mil setecientos noventa y nueve centímetros cuadrados			
Título		Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 4ª con fecha 13/09/2018			
Derechos y cargas		No hay cargas registradas			
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	1.622,08 m²
Afección, %	Total, 100%		Descripción		
Sup. afectada reparcelación	1.622,08 m ²				
Referencias catastrales	46009A006000530000AK		Finca	Finca de forma sensiblemente rectangular. Todas las parcelas limítrofes excepto al E (C. vieja de Barcelona), propiedad de MERCADONA SA	
Linderos					
Norte	Suelo urbanizable SUZ-4		Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen	
Sur	Suelo urbanizable SUZ-4				
Este	Suelo urbanizable SUZ-4 (Carretera vieja de Barcelona)				
Oeste	Acequia. S. urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución			En Metálico		
Cuota de participación en derechos y cargas			3,31%		
Edificabilidad			634,73 m ² t		
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022



GW2740366

05/2022

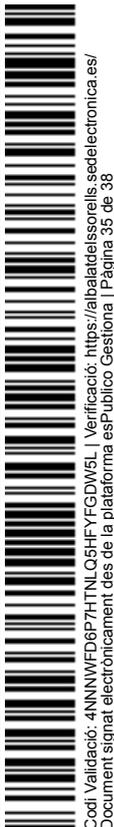
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR
SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

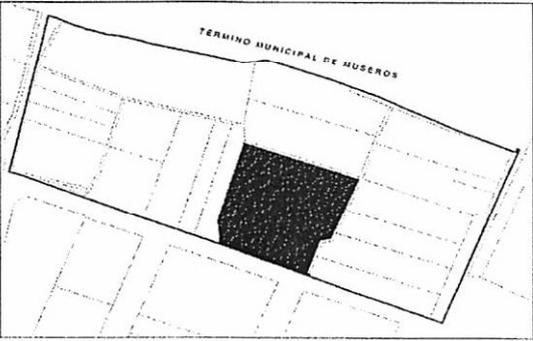


Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				10	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques. 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	1.728,68 m²
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	2.601	87	72	4ª	FR-960
Líderos	Norte	Frente, la de [REDACTED]			
	Sur	Fondo, la de [REDACTED]			
	Este	Izquierda, Camino de Barcelona			
	Oeste	Derecha, herederos de [REDACTED]			
Descripción	Rústica: Campo de tierra, situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella, con una superficie de terreno de diecisiete áreas veintiocho centiáreas seis mil ochocientos centímetros cuadrados				
Título	Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 4ª con fecha 13/09/2018				
Derechos y cargas	No hay cargas registradas				
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	1.871,72 m²
Afección, %	Total, 100%		Descripción Finca de forma sensiblemente rectangular; Todas las parcelas limitrofes excepto al E (C. vieja de Barcelona), propiedad de MERCADONA SA		
Sup. afectada reparcelación	1.871,72 m²				
Referencias catastrales	46009A006000540000AR				
Líderos					
Norte	Suelo urbanizable SUZ-4		Finca	No existen	
Sur	Suelo urbanizable SUZ-4				
Este	Suelo urbanizable SUZ-4 (Carretera vieja de Barcelona)		Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen	
Oeste	Acequia. S. urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución	En Metálico				
Cuota de participación en derechos y cargas	3,82%				
Edificabilidad	732,39 m²t				
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022

305



Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				11		
DATOS PERSONALES			CIF	Participación		
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%	
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques. 46016 Valencia				
DATOS REGISTRALES			Superficie	6744,53 m ²		
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2				
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca	
	2.601	87	50	8ª	FR-869/1	
Linderos	Norte	[Redacted]				
	Sur	Finca segregada				
	Este	Acequia				
	Oeste	[Redacted]				
Descripción	Rústica: Parcela, Campo de tierra, situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella, con una superficie de terreno de sesenta y siete áreas cuarenta y cuatro centiáreas cinco mil trescientos centímetros cuadrados					
Título	Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 8ª con fecha 13/09/2018					
Derechos y cargas	No hay cargas registradas					
DATOS REALES DE LA FINCA			Superficie	6.244,35 m ²		
Afección, %	Total, 100%		Descripción			
Sup. Afectada rparcelación	6.244,35 m ²					
Referencias catastrales	46009A006000430000AQ					
Linderos			Finca	Finca de forma sensiblemente cuadrada; Todas las parcelas limítrofes excepto al S (Calle de Les Moreres), propiedad de MERCADONA SA		
Norte	Acequia, S. urbanizable SUZ-4					
Sur	Calle de Les Moreres					
Este	Acequia, S. urbanizable SUZ-4					
Oeste	Suelo urbanizable SUZ-4					
DATOS ECONÓMICOS			Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen		
Modalidad de retribución		En Metálico				
Cuota de participación en derechos y cargas		12,75%				
Edificabilidad		2.443,44 m ² t				
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA						
						

Septiembre de 2022

GW2740367

05/2022



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUZ-4 DE ALBALAT DELS SORELLS
 PROYECTO DE REPARCELACIÓN.



Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				12	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques. 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	2.908 m ²
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	2.571	81	62	5ª	FR-368
Linderos	Norte	Tierras de [REDACTED]			
	Sur	Con las de [REDACTED]			
	Este	Con las de [REDACTED]			
	Oeste	Con las de [REDACTED]			
Descripción	Rústica: Tierra huerta, situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella, con una superficie de terreno de veintinueve áreas ocho centiareas				
Título	Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 5ª con fecha 13/09/2018				
Derechos y cargas	No hay cargas registradas				
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	2.884,49 m ²
Afección, %	Total, 100%		Descripción		
Sup. Afectada reparcelación	2.884,49 m ²				
Referencias catastrales	46009A006000040000AA		Finca	Finca de forma sensiblemente rectangular; Todas las parcelas limítrofes propiedad de MERCADONA SA, excepto un pequeño tramo al NE que es camino municipal	
Linderos					
Norte	Suelo urbanizable SUZ-4		Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen	
Sur	Acequia, S. urbanizable SUZ-4				
Este	Acequia, S. urbanizable SUZ-4				
Oeste	Suelo urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución	En Metálico				
Cuota de participación en derechos y cargas	5,89%				
Edificabilidad	1.129,67 m ²				
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022



Nº DE FINCA INICIAL SEGÚN PLANO				13a	
DATOS PERSONALES				CIF	Participación
Propietario	Nombre	MERCADONA S.A.		A46103834	100%
	Dirección	C/Valencia nº5. Tavernes Blanques. 46016 Valencia			
DATOS REGISTRALES				Superficie	1037,87 m²
Registro de la Propiedad		Registro de la Propiedad de Moncada Nº2			
Inscripción	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca
	2.342	70	33	8ª	FR-1328
Linderos	Norte	-			
	Sur	-			
	Este	-			
	Oeste	-			
Descripción	Rústica: Huerta, situada en Albalat dels Sorells en Partida Cantabella, con una superficie de terreno de diez áreas treinta y siete centiáreas ocho mil setecientos centímetros cuadrados				
Título	Pleno dominio, por compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 27/07/2018, autorizada por el notario de Alboraya D. José María Cid Fernández según inscripción 8ª con fecha 13/09/2018				
Derechos y cargas	No hay cargas registradas				
DATOS REALES DE LA FINCA				Superficie	1.157,80
Afección, %	Total, 100%		Descripción		
Sup. afectada reparcelación	1.157,80				
Referencias catastrales	46009A006000850000AK		Finca	Junto con la finca con ficha 13b conforma la parcela catastral de la referencia indicada. Todas las parcelas limítrofes excepto calle de Les Moreres propiedad de MERCADONA SA	
Linderos					
Norte	Acequia, S. urbanizable SUZ-4		Construcciones, vuelos y plantaciones	No existen	
Sur	Calle de Les Moreres				
Este	Suelo urbanizable SUZ-4				
Oeste	Suelo urbanizable SUZ-4				
DATOS ECONÓMICOS					
Modalidad de retribución			En Metálico		
Cuota de participación en derechos y cargas			2,36%		
Edificabilidad			453,05 m²t		
DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA					

Septiembre de 2022