

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SECTOR UHI-8 DE VILA-REAL**



**URBAN INCENTIVES, S.L.
(GRUPO PORCELANOSA)**

junio 2022

José H. Garrido Pérez, Arquitecto col. COACV, 02978

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SECTOR UHI-8 DE VILA-REAL**

INDICE

**URBAN INCENTIVES, S.L.
(GRUPO PORCELANOSA)**

junio 2022

José H. Garrido Pérez, Arquitecto col. COACV, 02978

1. INTRODUCCIÓN.

2. PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS.

3. ALTERNATIVA TÉCNICA.

a) Plano de ordenación del ámbito de la actuación, que refleje la ordenación pormenorizada (art. 111.2.a LOTUP).

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno (art. 111.2.b LOTUP).

c) Proyecto de las obras programadas (art. 111.2.c LOTUP).

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas (art. 111.2.d LOTUP).

4. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

5. CONVENIO URBANÍSTICO.

1. INTRODUCCIÓN.

El artículo 119 Modalidades de la gestión urbanística, del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), establece en su apartado 3:

3. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.

Es decir que frente a la prevalencia de la gestión directa establecidas en los apartados 1 y 2 del citado artículo 119 que establecen:

1. Corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.

2. La condición de agente urbanizador prioritariamente deberá asumirla, en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.

La preferencia, en caso de que la Administración no se actúe por gestión directa corresponde a los propietarios, en virtud del apartado 3 anteriormente citado, quedando la gestión indirecta a través de agente urbanizador como un sistema residual que requerirá que en el Acuerdo Municipal correspondiente se opte por la conveniencia de la gestión indirecta, que en el presente caso es obvia, por ser URBAN INCENTIVES, S.L., propietaria de casi el 100% de los terrenos y como perteneciente al grupo PORCELANOSA, máxima interesada en la presente actuación.

4. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de agente urbanizador podrá atribuirse, siempre que se aprecie la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a una persona o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia.

5. En todo caso, la adquisición, por el procedimiento y en las condiciones previstas en el presente texto refundido, de la condición de urbanizadora por persona distinta de la propia administración urbanística o sus entidades instrumentales, será siempre a riesgo y ventura del agente urbanizador y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación.

A continuación, la LOTUP establece en su artículo 120, Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, lo siguiente:

1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

2. En el caso de actuaciones en el medio urbano, podrán actuar en régimen de gestión urbanística por personas propietarias los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

URBAN INCENTIVES, promotora de la presente actuación tiene en propiedad, como ya se ha dicho, mucho más del 60% de la superficie del sector, por lo que está legitimada la gestión por propietarios, **en régimen de excepción licitatoria.**

El artículo 124 establece el procedimiento de programación en régimen de gestión por propietarios:

Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I.

Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53.

Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido.

Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

El capítulo II, del título III del libro I, regula la tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica, como es el caso que nos ocupa.

El DA establece lo siguiente.

Tras recibir los distintos informes, en fecha 05 de marzo de 2021, la Comisión de Evaluación Ambiental emitió Documento de Alcance (DA), conforme al artículo 51.2.a de la LOTUP, para la tramitación por el procedimiento ordinario de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, (EATE), en los siguientes términos:

La Comisión de Evaluación Ambiental, órgano competente para emitir los documentos sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 51.2.a de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de

Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental,

ACUERDA:

Emitir el documento de alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del sector UHI-8 del término municipal de Vila-Real, debiendo recogerse las consideraciones efectuadas para la elaboración del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y de la versión preliminar del Plan.

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se emite a efectos de la legislación en materia de evaluación ambiental, y por tanto, no supone un pronunciamiento ambiental definitivo a los efectos de la legislación urbanística.

Notificar a los interesados que, contra la presente Resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

El DA concluye que la actuación que se pretende tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, por lo que procede la aplicación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, debiendo tramitarse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52 y siguientes de la LOTUP.

La documentación presentada inicialmente se redactó en atención al grado de consolidación del ámbito afectado que incluye un enclave importante de suelo urbano consolidado y en coherencia con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real (PG).

No obstante, como ya se ha dicho, de conformidad con el Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, de fecha de 23 de marzo de 2017, resulta necesario modificar el criterio sobre el documento adecuado para la ordenación del suelo afectado, que debe pasar a considerarse urbanizable, según el citado Servicio, y consecuentemente pasa a denominarse PP del sector UHI-8, de forma que el nivel de dotaciones públicas y cargas sea el del suelo urbanizable y no el del suelo urbano a desarrollar mediante PRI, como inicialmente se planteó.

Debe subrayarse que la consideración del suelo como urbanizable y no como urbano, y la remisión a PP y no a PRI, no significa producir mayores efectos significativos sobre el medioambiente ni sobre el territorio respecto de los documentos inicialmente presentados.

Por tanto como ya se dispone de DA, nos encontramos en la fase del artículo 54 de elaboración de la versión inicial del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico, constituyendo el presente documento el Programa de Actuación Integrada (PAI), cuya redacción, tramitación, aprobación, adjudicación (en régimen de gestión por propietarios) y ejecución, se pretenden para desarrollo del ámbito de la unidad de ejecución única del sector UHI 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real, en adelante PG, aprobado definitivamente en 23 de febrero de 1993, del Plan Parcial (PP) que, junto al Estudio Ambiental y Territorial Estratégico EATE), se han redactado para su aprobación y Declaración Ambiental y Territorial Estratégica, conforme a lo establecido en los artículos 54 a 59 de la LOTUP.

Respecto de la documentación del PAI, de acuerdo con en el artículo 117 de la LOTUP, todo PAI comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada.

Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.

Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de este texto refundido para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:

a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.

b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.

c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.

SE ADJUNTAN CON EL PRESENTE PAI EL PLAN PARCIAL Y EL PROYECTO DE LAS OBRAS PROGRAMADAS, QUE INCLUYEN TODA LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REQUERIDA, ANTERIORMENTE CITADA.

La proposición jurídico-económica se formalizará:

En una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias.

Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En nuestro caso por tratarse de gestión por propietarios aportamos Convenio y el resto de la documentación exigida.

2. PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS.

En el apartado anterior ya se ha descrito la gestión por propietarios, incluido en el procedimiento que por parte del Ayuntamiento se acrediten las razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, adoptando un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.

En el caso que nos ocupa, la actuación se promueve por la MERCANTIL URBAN INCENTIVES, S.L., del GRUPO PORCELANOSA, ostenta la propiedad de prácticamente el 100 % de los terrenos incluidos en la el sector UHI-8, cuya Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica se propone.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 120.1 de la LOTUP, el dominio de la propiedad del ámbito por Urban Incentives, S.L., excede con mucho del 60% de la propiedad, por lo que puede ser promotora de la actuación y asumir la condición de urbanizador.

El artículo 124 establece el procedimiento de programación en régimen de gestión por propietarios:

El artículo 124 establece que los PAI en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I.

Quando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53.

Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido.

Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

El capítulo II, del título III del libro I, regula la tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica, como es el caso que nos ocupa.

En el presente caso, como se ha dicho anteriormente, ya se dispone de DA, encontrándonos en la fase del artículo 54 de elaboración de la versión inicial del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico, constituyendo el presente documento el PAI, cuya redacción, tramitación, aprobación, adjudicación, en régimen de gestión por propietarios, y ejecución, se pretenden para desarrollo del ámbito de la unidad de ejecución única del sector UHI 8 del PP del sector UHI-8 de Vila-real, que, junto EATE, se han redactado para su aprobación y Declaración Ambiental y Territorial Estratégica, conforme a lo establecido en los artículos 54 a 59 de la LOTUP.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 118.2 de la LOTUP, la tramitación del Programa debe realizarse conforme al procedimiento previsto en el Capítulo II o el Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, es decir sometiéndose al procedimiento de EATE, por alguno de los dos métodos allí definidos, el ordinario del Capítulo II, o el simplificado del Capítulo III, que es el que se contempla a priori en este documento, sin perjuicio de lo que finalmente disponga el órgano ambiental y territorial.

Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de la LOTUP respecto a la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

El DA establece que se trata de tramitación ordinaria, por lo efectos de que la reclasificación del suelo conlleva efectos significativos sobre el medio ambiente.

3. ALTERNATIVA TÉCNICA.

Como ya se ha dicho, el artículo 117 de la LOTUP establece que la alternativa técnica debe incluir, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

DICHA ORDENACION ESTA DETALLADA EN EL PLAN PARCIAL QUE ACOMPAÑA AL PRESENTE PAI.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL ÁMBITO VIENE CONTENIDA EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, TANTO EN LA HOMOLOGACIÓN COMO EN EL PP QUE SE ADJUNTAN AL PRESENTE PAI.

EN ESOS DOCUMENTOS QUEDA PLENAMENTE DESCRITA Y JUSTIFICADA LA INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO.

EL CONTENIDO DEL PAI, EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y A LAS CONDICIONES TEMPORALES Y ECONÓMICAS DE SU DESARROLLO, ES LA GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN.

No obstante, el DA apuntala el cumplimiento de estas condiciones al establecer, entre otras cosas, lo siguiente.

Respecto a la localización de la actuación:

La propuesta se enmarca en los criterios de la directriz 92.i) de la ETCV, que recomienda desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas, partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.

El nuevo sector consolidaría por el linde sur las instalaciones industriales del Polígono La Plana.

Se propone la conexión viaria del Sector a través de sendas rotondas, una localizada en el trazado de la Ronda suroeste de la población, y otra en el encuentro de ésta con la N-340.

Las obras de ejecución de la Ronda no se han iniciado, por lo que la definición detallada de la conexión del Sector queda pendiente de la solución definitiva que se derive de la ejecución de la misma.

Con carácter general, cabe destacar que algunas directrices de la ETCV tienen una relación más directa con la actuación que se propone.

La directriz 27.r) insta a garantizar el suelo necesario para la implantación de actividades de fuerte contenido innovador; y la directriz 92.i) recomienda desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes, procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.

La consideración de estas directrices, junto con la justificación relativa al carácter estratégico de la actuación para la competitividad de una empresa puntera del sector azulejero, determinan la adecuación de la propuesta a las directrices de la ETCV relativas al desarrollo de la actividad económica.

En principio, la dimensión del nuevo suelo industrial propuesto, con una superficie de 204.438 m²s, es muy inferior al crecimiento máximo determinado por las directrices de la ETCV.

No obstante, no se ha comprobado la adecuación de la magnitud de la reclasificación al crecimiento máximo permitido por la ETCV.

Visto que en dicha comprobación se deben considerar los suelos industriales y terciarios pendientes de desarrollo en el planeamiento municipal, no existe plena certidumbre del cumplimiento de la directriz de la ETCV en cuanto al crecimiento máximo de suelo destinado a actividades económicas.

La localización del Sector presenta ventajas de conexión con las infraestructuras viarias del entorno, no obstante, la definición concreta de la conexión viaria del sector queda pendiente de las condiciones que se deriven de la ejecución de la Ronda suroeste, así como de la incorporación al proyecto de las determinaciones que resulten del estudio de tráfico y movilidad que se elabore.

La solución que finalmente se adopte deberá contar con el informe del Servicio de Movilidad Urbana de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad; y con la previa aprobación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El cumplimiento de los crecimientos máximos permitidos por la ETCV, viene justificado en el PP de la siguiente forma.

El suelo máximo sellable en Vila-real, según la ETCV, es de 2.103.674 m²s, a los que si descontando los 595.600 m²s pendientes de sellar, resultan 1.508.074 m²s, cantidad superior, en 1.319.910,10 m², al suelo cuya reclasificación se propone de 188.163,09 m²s, por lo que se cumplen las previsiones de crecimiento máximo de 2.103.674 m²s para actividades económicas previsto en la ETCV, como bien previó el DA.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada.

Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.

Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de este texto refundido para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:

a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.

b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.

c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.

TODA ESTA DOCUMENTACION TECNICA SE INCLUYE EN EL PROYECTO DE OBRAS PROGRAMADAS QUE SE ADJUNTA.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas (art. 111.2.d LOTUP).

No existe ninguna edificación en el ámbito del sector dentro del suelo urbanizable, tratándose de una explanada, pero existen unas construcciones industriales que se sitúan en el suelo urbano que son propiedad de la mercantil promotora y que por lo tanto son compatibles con la actuación sin estar afectadas por la ordenación tanto por uso como por el tipo de construcción y características.

VISTA DE LA PARCELA CON LA EDIFICACION URBANA EXISTENTE



4. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA (PJE)

El artículo 117.4 de la LOTUP establece que, para los supuestos de gestión por propietarios de los PAI, la PJE se formalizará en una memoria y un convenio urbanístico.

La PJE regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al PAI y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Veamos cada uno de estos apartados.

a) Estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

El artículo 150 que se cita establece lo siguiente.

Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido. El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador.

Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.

4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.

De acuerdo con lo anterior la totalidad de las cargas de urbanización del PAI son las siguientes.

Cargas fijas.

Se incorporan a continuación los conceptos económicos.

PRESUPUESTO Y CARGAS TOTALES DE URBANIZACION

El presupuesto pormenorizado aparece en el apartado siguiente sobre la viabilidad económica de la actuación, por lo que aquí nos limitamos al resumen del mismo, en el que vamos a determinar la cargas de urbanización totales.

a. Presupuesto de ejecución material (PEM)	4.903.724,83 €
Gastos generales 13%	637.484,23 €
Beneficio industrial 6%	294.223,49 €

Presupuesto ejecución por contrata (PEC)	5.835.432,55 €
b. Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra.....	300.000,00 €
c. Gastos de gestión 1,5 % (a + b) 6.135.432,55.....	92.031,49 €
d. Suma (a+b+c)	6.227.464,04 €

e. Monetización del excedente de aprovechamiento:

El valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real es de 1.557.130,65 € (7.706,66 m²t x 202,05 €/m²t).

7.706,66 m ² t x 202,05 €/m ² t.....	1.557.130,65 €
--	----------------

f. Total cargas (d + e)	7.784.594,69 €
---------------------------------	----------------

g. Beneficio del urbanizador 6%.....	467.075,68 €
--------------------------------------	--------------

TOTAL.....	8.251.670,37 €
------------	----------------

Se adopta un porcentaje intermedio del 6% como beneficio empresarial del agente urbanizador, inferior al máximo del 10% permitido por la LOTUP.

Esto implica un valor de repercusión de los costes de urbanización de 118,95 €/m²t, cociente entre las cargas totales de 8.251.670,37 € y el aprovechamiento subjetivo de la actuación de 69.369,88 m²t.

Cargas variables.

Se incluyen entre las cargas de urbanización otros costes hoy imprevisibles que se podrían derivar de la tramitación del expediente, como pueden ser las resultantes de los informes de la administración de carreteras, tanto estatal como autonómica, por motivo de la ejecución de la ronda suroeste, en su entronque con la carretera nacional CN-340 y el suministro eléctrico desde la subestación existente, Azagador, cuya solución, planteada por URBAN INCENTIVES, se encuentra pendiente de aprobación por parte de la Compañía Suministradora.

Dichas cargas variables deberán ser asumidas por URBAN INCENTIVES, si resulta urbanizador del PAI y su coste deberá añadirse a las cargas de urbanización, anteriormente calculadas, teniendo su repercusión en la indemnización a los propietarios que resulten indemnizados, si los hubiere.

b) Forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

Los propietarios minoritarios afectados podrán optar por la retribución en terrenos, si alcanzan los derechos de adjudicación necesarios, o en metálico.

A estos efectos vamos a proceder al cálculo del coeficiente de canje y la valoración de los terrenos a los efectos de la retribución en especie.

CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Como hemos visto en el apartado anterior las cargas de urbanización totales son las siguientes.

a. Presupuesto de ejecución material (PEM)4.903.724,83 €
Gastos generales 13%637.484,23 €
Beneficio industrial 6%294.223,49 €
Presupuesto ejecución por contrata (PEC)5.835.432,55 €

b. Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra.....300.000,00 €

c. Gastos de gestión 1,5 % (a + b) 6.135.432,55.....92.031,49 €

d. Suma (a+b+c)6.227.464,04 €

e. Monetización del excedente de aprovechamiento:

El valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real es de 1.557.130,65 € (7.706,66 m²t x 202,05 €/m²t).

7.706,66 m²t x 202,05 €/m²t.....1.557.130,65 €

f. Total cargas (d + e)7.784.594,69 €

g. Beneficio del urbanizador 6%.....467.075,68 €

TOTAL.....8.251.670,37 €

VALOR DEL SUELO.

Como se determina en el apartado siguiente, sobre viabilidad económica de la actuación, aplicando la fórmula para el cálculo del valor de repercusión resulta.

$$VRS = Vv / K - Vc = 959,00 \text{ €/m}^2\text{t} / 1,40 - 482,95 \text{ €/m}^2\text{t} = 202,05 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

Por lo tanto, el valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real es de 1.557.352,91 € (7.707,76 m²tx202,05 €/m²t), ya que dicha cesión se realiza libre de cargas.

No obstante, este precio unitario es utilizado exclusivamente para la monetarización del excedente de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento, que lo recibe libre de cargas de urbanización, pero debe ser reducido con los costes de urbanización pendientes para determinar el coeficiente de canje, el valor del suelo a efectos de indemnizaciones entre propietarios o para indemnizar a propietarios que no alcancen la parcela necesaria para resultar adjudicatarios utilizando la expresión:

$$V_{So} = VS - G (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

Como se establece en el apartado siguiente de viabilidad económica:

$$1 + TLR + PR = 1 - 0,00343 + 0,14 = 1,13657.$$

Para determinar el coste unitario de indemnización por diferencias de adjudicación o a propietarios que no alcancen los derechos mínimos, aplicaremos la fórmula de actualización del precio, $V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$, tomando, el valor de $VS = 202,05 \text{ €/m}^2\text{t}$, anteriormente citado, como valor unitario de repercusión de las cargas de urbanización pendientes que se calcula en el apartado siguiente, de $G = 118,95 \text{ €/m}^2\text{t}$, y el coeficiente de actualización calculado en el párrafo anterior, de $TLR + PR = 1,13657$, resulta el siguiente valor de repercusión del suelo actualizado.

$$V_{so} = 202,05 \text{ €/m}^2\text{t} - 118,95 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,13657 = 66,85 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Esto equivale a un precio de suelo neto sin urbanizar de $30,14 \text{ €/m}^2\text{s}$, multiplicando dicho valor de repercusión de $66,85 \text{ €/m}^2\text{t}$ por el 90% del aprovechamiento tipo de $0,5009 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$ ($66,85 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,5009 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times 0,90$), precio que se utilizará para el caso de retribución de la labor urbanizadora en terrenos.

Por lo tanto, el precio para la valoración de las diferencias de adjudicación o para indemnizar a aquellos pequeños propietarios, si los hubiere, cuyo derecho no alcance la parcela mínima edificable será de 66,85 €/m²t, o lo que es lo mismo de 30,14 €/m²s neto, es decir 21,27 €/m²s bruto, como resultado de multiplicar el anterior precio de 30,14 €/m²s por el coeficiente resultante del cociente entre la superficie neta edificable resultante de la ordenación de 164.201,38 m² y la superficie del sector de 232.721,12 m².

COEFICIENTE DE CANJE.

De acuerdo con todo lo anterior el coeficiente de canje es el siguiente

$$C = 118,95 \text{ €/m}^2\text{t} / 66,85 \text{ €/m}^2\text{t} + 118,95 \text{ €/m}^2\text{t} = 64,02\%$$

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

El artículo 115.5 que se cita establece que el plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

Se establece por lo tanto un plazo máximo para la ejecución del PAI de cinco años.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 40.3 de la LOTUP determina la obligatoriedad de incluir entre los documentos del plan parcial un estudio de viabilidad económica y una memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

En este sentido, el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, como el presente plan parcial, incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en la Hacienda Municipal afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por lo tanto, vamos a proceder a demostrar, en primer lugar la viabilidad y a continuación la sostenibilidad económica de la presente actuación.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Los parámetros fundamentales de la ordenación, ya vistos con anterioridad, son los siguientes.

1.	Superficie del sector.....	232.721,12m2s
2.	Superficie del suelo urbano consolidado	44.558,03 m2s
3.	Superficie del nuevo suelo urbanizable.....	188.163,09 m2s
4.	Índice de edificabilidad neto del suelo urbano.....	0,8500 m2tm2s
5.	Edificabilidad del suelo urbano consolidada.....	37.874,33 m2t
6.	Índice edificabilidad bruta del sector.....	0,5009 m2t/m2s
7.	Edificabilidad resultante máxima.....	114.940,97 m2t
8.	Edificabilidad del suelo urbanizable (7- 5).....	77.066,64 m2t
9.	Zona de servidumbre de la CN340.....	3.251,18 m2s
10.	Superficie computable del sector (SCS, 1-9).....	229.469,94 m2s
11.	Aprovechamiento tipo (7 / 10).....	0,5009 m2t/m2s
12.	Parcela edificable resultante de la ordenación.....	163.135,00m2s
13.	Parcela edificable descontada la zona de servidumbre de la CN 340.....	164.201,38 m2s
13.	Edificabilidad neta de la parcela edificable.....	0,7000 m2t/m2s

Al tratarse de un suelo de nueva planta, se presupone la construcción de 114.940,97 m²t, respecto de la situación preexistente, ya que las edificaciones existentes en el suelo urbano deberán ser demolidas, con toda seguridad, para la nueva implantación, y así satisfacer las necesidades de crecimiento de la empresa, lo que justifica por sí mismo el equilibrio económico y la rentabilidad de la actuación para la empresa promotora, que promueve esta actuación como una inversión de futuro para la optimización de su proceso productivo y su adecuación a los nuevos sistemas más avanzados, para mantenerse en primera línea en un sector tan competitivo como el azulejero, lo cual es un intangible económico, al no producir suelo urbanizado para su posterior venta, sino para su consumo propio.

DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS.

En primer lugar, debemos conocer el valor del suelo.

Para ello adoptamos el cálculo del valor del excedente de aprovechamiento calculado con anterioridad.

Valor del suelo.

Al Ayuntamiento de Vila-real le corresponden 7.706,66 m²t en suelo urbanizado, libre de cargas, proponiéndose su monetarización por las razones ya expuestas, calculada de la siguiente manera.

El artículo 37 del TRLS15 establece los siguientes criterios para la valoración del suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

En nuestro caso debemos valorar los terrenos por el método del artículo 37.1, por no estar edificados, correspondiéndoles una edificabilidad bruta o aprovechamiento objetivo de 0,5009 m²t/m²s, o lo que es lo mismo de 0,7000 m²t/m²s de edificabilidad neta.

El artículo 22 del RV establece la siguiente metodología para valorar el suelo urbanizado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VS = E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VRS = V_v / K - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector *K* establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

En nuestro caso no debemos descontar costes de urbanización para el cálculo del importe de la monetarización del excedente de aprovechamiento, por corresponderle al Ayuntamiento de Vila-real el 10% del aprovechamiento objetivo libre de cargas de urbanización.

Según datos actuales del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) en enero de 2022, el coste medio unitario de ejecución material para uso industrial para una nave de almacenamiento es de 342,50 €/m²t.

Para calcular el precio unitario de contrata, el valor anterior lo debemos incrementarlo en un 19% en concepto de Gastos Generales del Constructor (13%) y Beneficio Industrial (6%), con lo que el valor unitario de contrata queda en 407,60 €/m²t.

Este precio unitario de contrata lo incrementaremos con los gastos necesarios para la construcción, cuyo concepto e importe que se deben calcular sobre el coste de ejecución material y son los siguientes:

Impuestos no recuperables o aranceles.....	2%
Honorarios técnicos proyectos y dirección de obra.....	10%
Licencias y tasas de construcción.....	4%
Inspecciones y control técnico.....	2%
Primas y seguros.....	1%
Gastos de administración de la construcción.....	2%
Otros estudios.....	1%
Total.....	22%

Por tanto, incrementando el precio de contrata en 75,35 €/m², correspondientes al 22 % del precio unitario del PEM resulta que el precio de construcción unitario Vc resultante, incluyendo los gastos necesarios, es de 482,95 €/m²t.

Una vez determinado el valor de la construcción tenemos que calcular el valor en venta (Vv).

Para determinar el Vv, se ha realizado un estudio de mercado actual, buscando testigos de productos inmobiliarios relativamente recientes y en ubicaciones similares, huyendo de precios excesivamente altos por sus situaciones privilegiadas o calidades excepcionales, o excesivamente bajos por la bajada del mercado inmobiliario en los últimos años, con gran cantidad de testigos en Manos de la banca, aunque actualmente en fase de recuperación, con el siguiente resultado:

Zona Av. Italia.....	619
€/m ²	
Zona Avenida de Francia.....	1.834 €/m ²
Acceso Viver-Burriana.....	585 €/m ²
Calle Castillo de Villamalefa.....	618 €/m ²
Cariñena.....	1.198 €/m ²
Calle Castillo de Villamalefa.....	634 €/m ²
Alquerias del Niño Perdido.....	1.225 €/m ²
MEDIA.....	959 €/m²

TESTIGOS

619 €/m²

ZONA AV. ITALIA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Nave disponible en venta en Vila-real, 404 m², fachada de 20 metros, dispone de luz industrial, zona de oficinas y baños con duchas y taquillas.



250.000€

Profesional

VER FOTOS

VER MAPA

404m²

619 €/m²

1834 €/m²

OPORTUNIDAD BANCARIA - FRANCIA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Rf. n00144. - nave industrial adosada de una planta sobre rasante. se encuentra en la localidad de vila-real, provincia de castellón de la plana. consta de una superficie de 409 m² sobre un terreno de 778 m². dispone de pavimentos de hormigón en taller y almacén, y cerámicos en baños, oficinas y vestuarios, paredes con pintura plástica y solados de plaqueta. edificio industrial adosado de manzana cerrada de una planta, con una antigüedad del año 1928. se encuentra ubicado en una zona urbana ... [Leer más](#)



750.000€

Profesional

VER FOTOS

VER MAPA

409m²

1.834 €/m²

585 €/m2t

26.900€

Particular

VER FOTOS

VER MAPA

46m²

585 €/m²

5,00maltura

✉ MENSAJE

☎ LLAMAR

➔ COMPARTIR

♥ FAVORITO

📊 ESTADÍSTICAS

🚫 DENUNCIAR

OFERTA

r341553123 4 días

VILA-REAL - ACCES VIVER BORRIANA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Ref: 6762920. ave industrial adosada nº 3 de una altura sobre rasante. se encuentra en la localidad de vila real, provinciade castellón. cuenta con una superficie total construida de 531 m² distribuidos en una zona abierta de trabajo, tres despachos y dos aseos. dispone de una altura libre de 7 metros y un ancho total de 20 metros. dispone de pavimentos de hormigón en zona de trabajo, y cerámicos en baños, oficinas y vestuarios, paredes con yeso pintado, falsos techos, ventanas de aluminio ... **Leer más**



618 €/m2t

VILA-REAL - ACERA CASTILLO DE VILLAMALEFA

☰ Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

📍 Castellon

Nave Aislada en venta en Calle Castillo De Villamalefa, Villarreal, Castellón Nave Aislada en venta en Calle Castillo De Villamalefa, Villarreal, Castellón, 1383. 68 m² Dispone de una superficie construida de 1383, 68 metros cuadrados sobre una superficie de terreno de 2029, 87 metros cuadrados. La nave se encuentra totalmente diáfana, disponiendo de una planta altillo con varias dependencias para oficinas/despachos y aseos. La nave se encuentra desarrollada en planta baja y altillo. La ... **Leer más**



855.039€

Profesional

VER FOTOS

VER MAPA

1383m²

618 €/m²

1198 €/m2t



📍 Nave industrial en Cariñena. Nave adosada en ve...

490.000 €

Villarreal / Vila - real - Cariñena 📍

409m² - 1.198€/m²

Nave industrial adosada de una planta sobre rasante. Se encuentra en la localidad de Vila-Real, provincia de Castellón d...

actualizado hace 10 días

6 fotos 1 vídeo

634 €/m²



Nave industrial en Castillo de Villamalefa, El Pilar

HACE 2 DÍAS

855.039 €

1384 m²

Nave industrial situada en la calle Castillo de Villamalega, número 17, nave 2, en el municipio de Villarreal, provincia de Castellón. Dispone de una superficie construida de 1383,68 metros cuadrados sobre una superficie de terreno de 2029,87 metros cuadrados. La nave se encuentra totalmente diáf...

912 186 813

Contactar

1225 €/m²



Está en la misma comarca



980.000 €

[Solicita tu hipoteca](#)

Nave industrial en Les Alqueries - Alquerías del Niño Perdido

Les Alqueries - Alquerías del Niño Perdido

Ref.00291 Nave + vivienda autorizada en venta en carretera Nacional CN340, Alquerías Niño Perdido (Castellón ...

800 m² Bajo 1.225 €/m²

Avísame si baja



Guardar



CONTACTAR

Aplicando la fórmula para el cálculo del valor de repercusión resulta.

$$VRS = Vv / K - Vc = 959,00 \text{ €/m}^2 / 1,40 - 482,95 \text{ €/m}^2 = 202,05 \text{ €/m}^2.$$

Por lo tanto, el valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real es de 1.557.352,91 € (7.707,76 m²tx202,05 €/m²).

Este precio unitario utilizado para la monetarización del excedente de aprovechamiento que se retribuye al Ayuntamiento, que lo recibe libre de cargas de urbanización, debe ser reducido con los costes de urbanización pendientes para determinar el valor del suelo a efectos de indemnizaciones entre propietarios o para indemnizar a propietarios que no alcancen la parcela necesaria para resultar adjudicatarios utilizaremos la expresión, anteriormente enunciada:

$$VSo = VS - G (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

A continuación, se reproduce la última publicación de BANCO DE ESPAÑA en el BOE de donde se deduce que el interés es de la TLR es del -0,343 %.

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

261 *Resolución de 4 de enero de 2022, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Diciembre de 2021

Tipo de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,343%

Madrid, 4 de enero de 2022.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

La prima libre de riesgo para el uso industrial es, según el anexo IV del Reglamento de Planeamiento del 14% ya que el uso dominante, aunque haya otros compatibles, es el industrial.

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Teniendo en cuenta la expresión $V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$, resulta que las cargas de urbanización pendientes G , las actualizaremos por el siguiente coeficiente, para el cálculo del valor del suelo a efectos indemnizatorios:

$$1 + TLR + PR = 1 - 0,00343 + 0,14 = 1,13657.$$

Para determinar el coste unitario de indemnización por diferencias de adjudicación o a propietarios que no alcancen los derechos mínimos, aplicaremos la fórmula de actualización del precio, $V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$, tomando, el valor de $VS = 202,05 \text{ €/m}^2t$, anteriormente calculado, como valor unitario de repercusión de las cargas de urbanización pendientes que se calcula en el apartado siguiente, de $G = 118,95 \text{ €/m}^2t$, y el coeficiente de actualización calculado en el párrafo anterior, de $TLR + PR = 1,13657$, resulta el siguiente valor de repercusión del suelo actualizado.

$$V_{so} = 202,05 \text{ €/m}^2t - 118,95 \text{ €/m}^2t \times 1,13657 = 66,85 \text{ €/m}^2t$$

Esto equivale a un precio de suelo neto sin urbanizar de $30,14 \text{ €/m}^2s$, multiplicando dicho valor de repercusión de $66,85 \text{ €/m}^2t$ por el 90% del aprovechamiento tipo de $0,5009 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$ ($66,85 \text{ €/m}^2t \times 0,5009 \text{ m}^2t/\text{m}^2s \times 0,90$), precio que se utilizará para el caso de retribución de la labor urbanizadora en terrenos.

Por lo tanto, el precio para la valoración de las diferencias de adjudicación o para indemnizar a aquellos pequeños propietarios, si los hubiere, cuyo derecho no alcance la parcela mínima edificable será de $66,85 \text{ €/m}^2t$, o lo que es lo mismo de $30,14 \text{ €/m}^2s$ neto, es decir $21,27 \text{ €/m}^2s$ bruto, como resultado de multiplicar el anterior precio de $30,14 \text{ €/m}^2s$ por el coeficiente resultante del cociente entre la

superficie neta edificable resultante de la ordenación de 164.201,38 m² y la superficie del sector de 232.721,12 m².

Cargas de urbanización.

De acuerdo con lo anterior la totalidad de las cargas de urbanización del PAI son las siguientes.

Cargas fijas.

Se incorporan a continuación los conceptos económicos mas importes.

PRESUPUESTO

Presupuesto parcial nº 2 Demoliciones								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
2.1	M²	Demolición de muro de hormigón armado, con medios manuales, martillo neumático y equipo de excorfe, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Muro existente con Cauce		46,510	0,400	2,800	52,091	
							52,091	52,091
		Total m²					52,091	120,21
								6.261,86
2.2	M²	Demolición de zapata corrida de hormigón en masa, de hasta 1,5 m de profundidad máxima, con retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		valla aparcamiento interior		350,000	0,300	0,300	31,500	
		Muro de cauce		46,510	0,500	0,300	6,977	
							38,477	38,477
		Total m²					38,477	54,37
								2.091,99
2.3	M²	Demolición de pavimento de aglomerado asfáltico en calzada, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Camí cabecal	1	760,000	6,000		4.560,000	
		Aparcamiento interior aparcada	11.550				11.550,000	
							16.110,000	16.110,000
		Total m²					16.110,000	3,32
								53.485,20
2.4	M²	Demolición de solera o pavimento de hormigón en masa de 15 a 25 cm de espesor, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		encauzamiento interior parcela	1	520,000	3,000		1.560,000	
							1.560,000	1.560,000
		Total m²					1.560,000	5,68
								8.860,80
2.5	Ud.	Desmontaje de farola con columna de acero, de entre 6 y 10 m de altura, y carga manual sobre camión o contenedor. Incluye: Desmontaje del elemento. Fragmentación de los escombros en piezas manejables. Retirada y acopio del material desmontado. Limpieza de los restos de obra. Carga manual del material desmontado y restos de obra sobre camión o contenedor. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente desmontadas según especificaciones de Proyecto. Criterio de valoración económica: El precio incluye el desmontaje de los accesorios y de los elementos de fijación, pero no incluye la demolición de la cimentación.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		iluminación exterior zona aparcamiento	2				2,000	
							2,000	2,000
		Total Ud.					2,000	50,49
								100,98

Presupuesto parcial nº 2 Demoliciones

Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe
2.6	M	Levantado de verja tradicional de perfiles metálicos huecos en vallado de parcela, con una altura menor de 2 m, con medios manuales y equipo de oxlcorte, y carga manual sobre camión o contenedor. Incluye: Levantado del elemento. Fragmentación de los escombros en piezas manejables. Retirada y acopio de escombros. Limpieza de los restos de obra. Carga manual del material levantado y restos de obra sobre camión o contenedor. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la longitud realmente desmontada según especificaciones de Proyecto. Criterio de valoración económica: El precio incluye el desmontaje de los accesorios y de los elementos de fijación, pero no incluye la demolición de la cimentación.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Cami cabeçal		760,000			760,000	
		Cerramiento interior parcela. Aparcamiento		350,000			350,000	
							1.110,000	1.110,000
			Total m			1.110,000	10,54	11.699,40
2.7	M	Demolición de acequia a cielo abierto, con las paredes de fábrica revestida y la solera de mortero de cemento u hormigón en masa, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor. Incluye: Demolición del elemento. Retirada y acopio de escombros. Limpieza de los restos de obra. Carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Acequias junto a carretera existente. Interior parcela	2	25,000			50,000	
			1	40,000			40,000	
							90,000	90,000
			Total m			90,000	2,20	198,00
Total presupuesto parcial nº 2 Demoliciones								82.698,23

Presupuesto parcial 3 Acondicionamiento del terreno								
Ud	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
3.1.- Desbroce y Limpieza								
3.1.1	M²	Desbroce y limpieza del terreno con arbustos, hasta una profundidad mínima de 30 cm, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión, sin incluir transporte a vertedero autorizado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
SVJ 1			9.965				9.965,000	
SVA 1			3.645				3.645,000	
SVA 2			3.240				3.240,000	
Rotondas Sur			21.665				21.665,000	
							38.515,000	38.515,000
Total m²							38.515,000	2,18
								83.962,70
3.1.2	M²	Retirada y carga sobre camión o contenedor de los materiales de desbroce, con medios manuales.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
SVJ 1			9.965				9.965,000	
SVA 1			3.645				3.645,000	
SVA 2			3.240				3.240,000	
Rotondas Sur			21.665				21.665,000	
							38.515,000	38.515,000
Total m²							38.515,000	0,14
								5.392,10
3.1.3	Ud	Talado de árbol, de 30 a 60 cm de diámetro de tronco, con motosierra y camión con cesta.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Naranjos en SVJ 1			75				75,000	
							75,000	75,000
Total Ud							75,000	51,14
								3.835,50
Total subcapítulo 3.1.- Desbroce y Limpieza:								83.190,30
3.2.- Excavaciones								
3.2.1	M²	Excavación a cielo abierto bajo rasante, en terreno de tránsito duro, de hasta 4 m de profundidad máxima, con medios mecánicos, y carga a camión. Incluye: Replanteo general y fijación de los puntos y niveles de referencia. Situación de los puntos topográficos. Excavación en sucesivas franjas horizontales y extracción de tierras. Carga a camión de los materiales excavados. Criterio de medición de proyecto: Volumen medido sobre las secciones teóricas de la excavación, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el volumen teórico ejecutado según especificaciones de Proyecto, sin incluir los incrementos por excesos de excavación no autorizados, ni el relleno necesario para reconstruir la sección teórica por defectos imputables al Contratista. Se medirá la excavación una vez realizada y antes de que sobre ella se efectúe ningún tipo de relleno. Si el Contratista cierra la excavación antes de conformada la medición, se entenderá que se aviene a lo que unilateralmente determine el director de la ejecución de la obra. Criterio de valoración económica: El precio incluye la formación de la rampa provisional para acceso de la maquinaria al fondo de la excavación y su posterior retirada, pero no incluye el transporte de los materiales excavados.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Hasta -0,90 m + 0,1								
Chimenea		sección perfil x anchura						
Calle Cami Galapal			1	633,000	24,000	1,000	15.192,000	
Calle SUR			1	121,000	24,000	1,000	2.904,000	

Presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
	1	Rotonda SUR-ESTE. Superficie	2.556,000		1,000	2.556,000		
	1	Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie	5.988,000		1,000	5.988,000		
	-1	Excavación ya realizada cruce cauce pluviales	403,000		1,000	-403,000		
	1	Calle aparcamientos	9.166,000		1,000	9.166,000		
						35.403,000	35.403,000	
		Total m²			35.403,000	13,49	477.586,47	
3.2.2	M²	Excavación a cielo abierto de más de 2 m de profundidad en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		EXCAVACIÓN CANAL PLUVIALES (ALT. MEDIA 4,14m)						
		- Volumen cauce central con 12m sección		740,000	12,000	4,440	39.427,200	
		- Taludes laterales. Longit x ANA (Proporción 2/3)	2	760,000		3,000	4.560,000	
		- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711				711,000	
							44.698,200	44.698,200
		Total m²				44.698,200	6,27	280.257,71
3.2.3	M²	Relleno a cielo abierto con tierra de la propia excavación, en capas de 25 cm de espesor máximo, y compactación al 100% del Proctor Modificado con compactador mecánico vibrante autopropulsado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Longitud x anchura x 0,5						
		Calle Cami Cabaco	1	633,000	24,000	0,500	7.596,000	
		Calle SUR	1	121,000	24,000	0,500	1.452,000	
		Rotonda SUR-ESTE. Superficie	1	2.556,000		0,500	1.278,000	
		Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie	1	5.988,000		0,500	2.994,000	
		Calle aparcamientos	1	9.166,000		1,000	9.166,000	
							22.486,000	22.486,000
		Total m²				22.486,000	8,10	182.136,60
3.2.4	M²	Relleno a cielo abierto con zahorra artificial caliza, en capas de 25 cm de espesor máximo, y compactación al 100% del Proctor Modificado con compactador mecánico vibrante autopropulsado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Longitud x anchura x 0,25						
		Calle Cami Cabaco	1	633,000	24,000	0,250	3.798,000	
		Calle SUR	1	121,000	24,000	0,250	726,000	
		Rotonda SUR-ESTE. Superficie	1	2.556,000		0,250	639,000	
		Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie	1	5.988,000		0,250	1.497,000	
		Calle aparcamientos	1	9.166,000		1,000	9.166,000	
							15.826,000	15.826,000

Presupuesto parcial nº3 Acondicionamiento del terreno								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
			Total m ²			15.826,000	26,21	414.799,46
3.2.5	M ²	Transporte de tierras dentro de la obra, con carga mecánica sobre camión de 12 t.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
EXCAVACIÓN CANAL PLUVIALES (ALT. MEDIA 4,14m)								
- Volumen cauce central con 12m sección				760,000	12,000	4,140	37.756,800	
- Taludes laterales. Largo x SUR (Proporción 2/3) Hasta -0,90 m				760,000		3,150	2.394,000	
sección perfil x anchura								
		Calle Cami Cabecol	1	633,000	24,000	1,000	15.192,000	
		Calle SUR	1	121,000	24,000	1,000	2.904,000	
		Rotonda SUR-ESTE. Superficie	1	2.556,000		1,000	2.556,000	
		Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie	1	5.988,000		1,000	5.988,000	
		Calle aparcamientos	1	9.166,000		1,000	9.166,000	
							75.956,800	75.956,800
			Total m ²			75.956,800	0,84	63.803,71
3.2.6	M ²	Excavación en zanjas para instalaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Acometida Agua potable (desde toma ITV)				145,000	0,600	1,000	87,000	
CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES								
- Conexión con rotonda PG			1	170,000	0,500	1,000	85,000	
- Canalización desde Rotonda 4 Ronda Sur			1	1.588,000	0,500	1,000	794,000	
PLUVIALES:								
- Pluviales Calle Sur			1	160,000	0,600	2,300	220,800	
- Rotonda y conexión			1	137,000	0,600	1,000	82,200	
- Ramales vial aparcamiento			1	255,000	0,500	1,000	127,500	
- Canaleta prefabricada Calle Sur. (cruce calle)			1	13,000	0,500	0,500	3,250	
ILUMINACIÓN:								
- Calle sur				120,000	0,400	0,700	33,600	
- Calle Cami Cabecol				1.459,000	0,400	0,700	408,520	
- Zona aparcamientos				690,000	0,400	0,700	193,200	
- Rotondas				225,000	0,400	0,700	63,000	
- SVJ 1				705,000	0,400	0,700	197,400	
- SVA 1				206,000	0,400	0,700	57,680	
- SVA 2				175,000	0,400	0,700	49,000	
							2.402,150	2.402,150
			Total m ²			2.402,150	20,65	49.604,40

Presupuesto parcial 3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
3.2.7	M²	Excavación en pozos para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, entibación semicajada, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
		Calle Sur. Pluviales.	5	1,000	1,000	3,500	17,500	
		Vial aparcamiento	14	1,000	1,000	3,500	49,000	
		Sacada de Línea eléctrica SUR Sector	1	1,000	1,000	3,000	3,000	
							69,500	69,500
		Total m²					69,500	45,06
								3.131,67
3.2.8	M²	Relleno principal de zanjas para instalaciones, con tierra de la propia excavación, y compactación al 100% del Proctor Modificado con rodillo vibrante de guiado manual.						
		Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,600	52,200	
		Canalización telecomunicaciones		1.620,000	0,500	0,300	243,000	
		Iluminación (FALTA)		2.700,000	0,400	0,300	324,000	
							619,200	619,200
		Total m²					619,200	6,20
								3.839,04
3.2.9	M²	Relleno principal de zanjas para instalaciones, con hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricado en central y vertido desde camión.						
		Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,300	26,100	
		Pluviales Calle Sur		121,000	0,600	0,300	21,780	
		Canalización telecomunicaciones		312,000	0,500	0,300	46,800	
		Canalización iluminación		2.700,000	0,400	0,300	324,000	
							418,680	418,680
		Total m²					418,680	65,38
								27.373,30
3.2.10	M²	Transporte de tierras con camión a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a una distancia máxima de 10 km.						
		x 1.15 por esponjamiento						
		Excavación carretera (Partida Excavación)	1,15	35.403,000			40.713,450	
		Excavación nuevo cauce pluviales (Partida Excavación cauce)	1,15	45.052,800			51.810,720	
							92.524,170	92.524,170
		Total m²					92.524,170	3,98
								368.246,20
3.2.11	M²	Excavación en zanjas para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
		Muro de hormigón cauce		616,000	0,900	0,700	388,080	
		Muros Soporte paso Cauce/Carretera	2	26,000	1,100	3,000	171,600	
							559,680	559,680
		Total m²					559,680	20,60
								11.529,41

Presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
3.2.7	M²	Excavación en pozos para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, entibación semicajada, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Sur. Pluviales.	5	1,000	1,000	3,500	17,500	
		Vial aparcamiento	14	1,000	1,000	3,500	49,000	
		Sacada de Línea eléctrica SUR Sector	1	1,000	1,000	3,000	3,000	
							69,500	69,500
		Total m²					69,500	45,06
								3.131,67
3.2.8	M²	Relleno principal de zanjas para instalaciones, con tierra de la propia excavación, y compactación al 100% del Proctor Modificado con rodillo vibrante de guiado manual.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,600	52,200	
		Canalización telecomunicaciones		1.620,000	0,500	0,300	243,000	
		Iluminación (FALTA)		2.700,000	0,400	0,300	324,000	
							619,200	619,200
		Total m²					619,200	6,20
								3.839,04
3.2.9	M²	Relleno principal de zanjas para instalaciones, con hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricado en central y vertido desde camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,300	26,100	
		Pluviales Calle Sur		121,000	0,600	0,300	21,780	
		Canalización telecomunicaciones		312,000	0,500	0,300	46,800	
		Canalización iluminación		2.700,000	0,400	0,300	324,000	
							418,680	418,680
		Total m²					418,680	65,38
								27.373,30
3.2.10	M²	Transporte de tierras con camión a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a una distancia máxima de 10 km.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		x 1.15 por esponjamiento						
		Excavación carretera (Partida Excavación)	1,15	35.403,000			40.713,450	
		Excavación nuevo cauce pluviales (Partida Excavación cauce)	1,15	45.052,800			51.810,720	
							92.524,170	92.524,170
		Total m²					92.524,170	3,98
								368.246,20
3.2.11	M²	Excavación en zanjas para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Muro de hormigón cauce		616,000	0,900	0,700	388,080	
		Muros Soporte paso Cauce/Carretera	2	26,000	1,100	3,000	171,600	
							559,680	559,680
		Total m²					559,680	20,60
								11.529,41

Presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno

NC	Ud.	Descripción	Medición	Precio	Importe				
3.2.12	M²	<p>Terraplenado para coronación de terraplén, mediante el extendido en tongadas de espesor no superior a 30 cm de material de la propia excavación, que cumple los requisitos expuestos en el art. 330.3.1 del PG-3 y posterior compactación con medios mecánicos hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, realizado según UNE 103501, y ello cuantas veces sea necesario, hasta conseguir la cota de subsanante.</p> <p>Incluye: Replanteo general y fijación de los puntos y niveles de referencia. Trazado de los bordes de la base del terraplén. Preparación de la superficie de apoyo. Escarificado, refino, repartido y formación de pendientes. Carga, transporte y extendido por tongadas de espesor uniforme. Humectación o desecación de cada tongada. Compactación por tongadas.</p> <p>Criterio de medición de proyecto: Volumen medido sobre los perfiles de los planos topográficos de Proyecto, que definen el movimiento de tierras a realizar en obra.</p> <p>Criterio de medición de obra: Se medirá el volumen de relleno sobre los perfiles transversales del terreno realmente ejecutados, compactados y terminados según especificaciones de Proyecto, siempre que los asentos medios del cimiento debido a su compresibilidad sean inferiores al dos por ciento de la altura media del relleno tipo terraplén. En caso contrario, podrá abonarse el exceso de volumen de relleno, siempre que este asentamiento haya sido comprobado mediante la instrumentación adecuada, cuya instalación y coste correrá a cargo del Contratista. No serán de abono los rellenos que fuesen necesarios para restituir la explanación a las cotas proyectadas debido a un exceso de excavación o cualquier otro caso de ejecución incorrecta imputable al Contratista, ni las creces no previstas en este Proyecto, estando el Contratista obligado a corregir a su costa dichos defectos sin derecho a percepción adicional alguna.</p> <p>Criterio de valoración económica: El precio no incluye la realización del ensayo Proctor Modificado.</p>							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		TERRAPLEN CANAL PLUVIALES (ALT. MEDIA 4,14m)							
		- Taludes laterales. Largo x SUR (Proporción 2/3)	2	760,000		3,000		4.560,000	
								4.560,000	4.560,000
			Total m²				4.560,000	10,15	46.284,00
			Total subcapítulo 3.2.- Excavaciones:						1.928.591,97
		Total presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno						2.021.782,27	

Presupuesto parcial nº4 Cimentaciones								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
4.1	M²	Zapata corrida de cimentación, de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/B/20, fabricado en central, y vertido desde camión, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, cuantía 100 kg/m³.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Zapata para Muro de hormigón cauce		620,000	0,600	0,600	223,200	
		- Apoyo Placas Alveolares paso Cauce/Carretera	2	26,000	1,100	0,900	51,480	
							274,680	274,680
		Total m²					274,680	180,80
								49.662,14
4.2	M²	Capa de hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricado en central y vertido desde camión, de 10 cm de espesor.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		CANAL PLUVIALES						
		- Base cauce		740,000	12,000		8.880,000	
		- Apoyo Placas Alveolares paso Cauce/Carretera	2	26,000	0,600		31,200	
		- Muro de hormigón cauce		616,000	0,600		369,600	
		- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711				711,000	
							9.991,800	9.991,800
		Total m²					9.991,800	8,81
								88.027,76
		Total presupuesto parcial nº4 Cimentaciones						137.689,90

Presupuesto parcial nº 5 Estructura Cauce

Nº	Ud.	Descripción	Medición	Precio	Importe			
5.1	M²	Muro de hormigón armado 2C, H<=3 m, espesor 30 cm, realizado con hormigón HAF-30/P-1,8-3,0/F/12/HA-QA fabricado en central, con un contenido de fibras con función estructural de 3 kg/m³, con cemento MR, y vertido con bomba, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, 50 kg/m³; montaje y desmontaje del sistema de encofrado metálico, con acabado tipo industrial para revestir.						
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			816,000	0,350	1,650	355,740		
						355,740	355,740	
			Total m²		355,740	316,51	112.595,27	
5.2	M²	Solera de hormigón armado de 20 cm de espesor, realizada con hormigón HA-25/B/20/HA fabricado en central, y vertido desde camión, extendido y vibrado manual, y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 8-8 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 sobre separadores homologados, para base de un solado.						
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		CANAL PLUVIALES						
			740,000	12,000		8.880,000		
		- Volumen cauce central con 12m sección						
		- Taludes laterales: Largo x Ancho (Proporción 2/3)	2	760,000	3,600	5.472,000		
		- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711			711,000		
						15.063,000	15.063,000	
			Total m²		15.063,000	26,36	397.060,68	
5.3	M²	Relleno a cielo abierto con zahorra natural caliza, y compactación al 100% del Proctor Modificado con compactador tandem autopropulsado, en tongadas de 30 cm de espesor, hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, para mejora de las propiedades resistentes del terreno de apoyo de la cimentación.						
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		CANAL PLUVIALES						
			740,000	12,000	0,300	2.664,000		
		- Compactación sección cauce						
		- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711		0,300	213,300		
						2.877,300	2.877,300	
			Total m²		2.877,300	22,88	65.832,62	
5.4	M²	Hormigón proyectado gunitado de 5 cm de espesor, para la estabilización de taludes.						
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		CANAL PLUVIALES (Estabilización taludes)						
			760,000	3,600		5.472,000		
		- Taludes laterales: Largo x Ancho (Proporción 2/3)	2					
						5.472,000	5.472,000	
			Total m²		5.472,000	26,80	146.649,60	
5.5	M²	Muro de hormigón armado 2C, H<=3 m, espesor 30 cm, realizado con hormigón HA-25/B/20/HA fabricado en central, y vertido con bomba, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, 50 kg/m³; montaje y desmontaje del sistema de encofrado metálico, con acabado tipo industrial para revestir.						
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		Muros soporte paso						
		2	25,000	0,800	2,000	80,000		
						80,000	80,000	
			Total m²		80,000	272,45	21.796,00	

Presupuesto parcial nº5 Estructura Cauce

Nº	Ud.	Descripción	Medición	Precio	Importe					
5.6	M²	Losa de placas alveolares de hormigón pretensado, de canto 55 + 5 cm y 451 KN m de momento flector último, apoyada directamente; relleno de juntas entre placas, zonas de enlace con apoyos y capa de compresión de hormigón armado, realizados con hormigón HA-25/B/12/1a fabricado en central, y vertido con cubillote, acero B 500 S, cuantía 4 kg/m², y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080; altura libre de planta de entre 3 y 4 m. Sin incluir repercusión de apoyos ni pilares.								
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal	
		Paso sobre Cauce cruce calle	400					400,000		
								400,000	400,000	
							Total m²:	400,000	105,24	42.096,00
							Total presupuesto parcial nº5 Estructura Cauce:		786.030,17	

Presupuesto parcial nº 6 Red de Alcantarillado								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
6.1	M	Colector enterrado en terreno no agregado, de tubo de PVC de doble pared, la exterior corrugada y la interior lisa, color teja RAL 8023, diámetro nominal 250 mm, rigidez anular nominal 8 kNm ² .						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Pluviales Calle Sur	1	160,000			160,000	
		Rotonda y conexión	1	137,000			137,000	
		Ramales vial aparcamiento	1	255,000			255,000	
							552,000	552,000
		Total Ud.					552,000	37,57
								20.738,64
6.2	Ud.	Pozo de registro, de 1,00 m de diámetro interior y de 3,1 m de altura útil interior, de elementos prefabricados de hormigón en masa, sobre solera de 25 cm de espesor de hormigón armado HA-30/B/20, ligeramente armada con malla electrosoldada, con cierre de tapa circular con bloqueo y marco de fundición clase D-400 según UNE-EN 124, instalado en calzadas de calles, incluyendo las peatonales, o zonas de aparcamiento para todo tipo de vehículos.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Sur. Pluviales.	5				5,000	
		Vial aparcamiento	14				14,000	
							19,000	19,000
		Total Ud.					19,000	608,22
								11.556,18
6.3	Ud.	Imbornal prefabricado de hormigón, de 60x30x75 cm.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Sur	7				7,000	
		Vial aparcamiento	12				12,000	
							19,000	19,000
		Total Ud.					19,000	87,14
								1.655,66
6.4	M	Canaleta prefabricada de drenaje para uso público de polipropileno reforzado, de 1000 mm de longitud, 200 mm de ancho y 240 mm de alto, con rejilla de fundición dúctil, clase D-400 según UNE-EN 124 y UNE-EN 1433.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Sur. Ancho calle	18				18,000	
							18,000	18,000
		Total Ud.					18,000	186,22
								3.351,96
Total presupuesto parcial nº 6 Red de Alcantarillado								37.302,44

Presupuesto parcial nº 7 Red de Electricidad									
Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe	
7.1	U	Tramo de suministro eléctrico mediante canalización de línea MT subterránea prevista desde subestación existente Villa-real Sur. Incluida ejecución de dos centros de transformación para el sector UHI-8.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		Tramo de electricidad	1					1,000	
								1,000	1,000
			Total Ud.			1,000		300.000,00	300.000,00
7.2	Ud.	Poste de hormigón armado vibrado, de 11 m de altura y 250 daN de esfuerzo nominal, empotrado en dado de hormigón HM-25/B/20/I, fabricado en central, vertido desde camión, en suelo cohesivo. Incluso excavación para cimentación con medios mecánicos, transporte y descarga. Totalmente montado. Incluye: Replanteo. Transporte y descarga. Excavación de la cimentación. Eliminación de las tierras sueltas del fondo de la excavación. Izado del poste. Colocación y aplomado. Vertido y compactación del hormigón. Eliminación de restos, limpieza final y retirada de escombros. Carga de escombros sobre camión o contenedor. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		Calle sur	1					1,000	
								1,000	1,000
			Total Ud.			1,000		544,43	544,43
7.3	M	Cable unipolar H07V-K con conductor multifilar de cobre clase 5 (-K) de 6 mm² de sección, con aislamiento de PVC (V), siendo su tensión asignada de 450/750 V.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
		PASO AÉREO ANTIGUA LÍNEA ENTERRADA SUR							
		Nuevo cableado	150					150,000	
								150,000	150,000
			Total m			150,000		1,19	178,50
Total presupuesto parcial nº 7 Red de Electricidad:									300.722,93

Presupuesto parcial 08 Red de Alumbrado

Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe	
8.1	Ud.	Cuadro de protección y control de alumbrado público, magnetotérmico general marca comercial EATON, modelo PL86-C63/4 o similar, con grado de protección IP66, color gris RAL 7035; 1 interruptor general automático (IGA), de 40 A de intensidad nominal, tetrapolar (4P); 1 contactor; 2 interruptores automáticos magnetotérmicos, uno por cada circuito; 2 interruptores diferenciales, uno por cada circuito; y 1 interruptor automático magnetotérmico, 1 interruptor diferencial, 1 célula fotoeléctrica y 1 interruptor horario programable para el circuito de control. Incluso elementos de fijación, regletas de conexión y cuantos accesorios sean necesarios para su correcta instalación. Totalmente montado, conexionado y probado. Incluye: Replanteo. Colocación de la caja para el cuadro. Conexionado. Montaje de los componentes. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		Cuadro de Mando protección y maniobra	1				1,000		
							1,000	1,000	
			Total Ud.				1,000	1.737,92	1.737,92
8.2	Ud.	Columna de 9 m de altura y 60 mm de diámetro, con luminaria decorativa con carcasa de aluminio y lámpara de la familia Uolstreet , Core Mediana, marca Phillips o similar, versión BGP243, consumo 72W. Con configuración de control DALI, según se anexa a documentación de proyecto.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		Columnas cada 20 m separación, pareadas:							
		- Calle sur	13				13,000		
		- Calle cañal cañal	66				66,000		
		- Zona aparcamientos	31				31,000		
		- Rotondas	14				14,000		
							124,000	124,000	
			Total Ud.				124,000	460,31	57.078,44
8.3	Ud.	Hornacina prefabricada de poliestireno, armario modelo CAHORS o similar, de 75x75x300 mm.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		Armarios cada 50 m:							
		- Calle sur	3				3,000		
		- Calle cañal cañal	30				30,000		
		- Zona aparcamientos	14				14,000		
		- Rotondas	4				4,000		
							51,000	51,000	
			Total Ud.				51,000	304,57	15.533,07
8.4	M	Canalización fija en superficie de de PVC, serie B, de 110 mm de diámetro.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		Doble tubo PVC (ambos lados):							
		- Calle sur	120				120,000		
		- Calle cañal cañal	1.459				1.459,000		
		- Zona aparcamientos	690				690,000		
		- Rotondas	225				225,000		

Presupuesto parcial nº 8 Red de Alumbrado								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
- SVJ 1		705				705,000		
- SVA 1		206				206,000		
- SVA 2		175				175,000		
						3.580,000		3.580,000
Total Ud.						3.580,000	6,37	22.804,60
8.5	M	Cable unipolar H07V-K con conductor multifilar de cobre clase 5 (-K) de 1,5 mm ² de sección, con aislamiento de PVC (V), siendo su tensión asignada de 450/750 V.						
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
- Calle sur		120				120,000		
- Calle Calle		1.459				1.459,000		
- Zona aparcamientos		690				690,000		
- Rotondas		225				225,000		
- SVJ 1		705				705,000		
- SVA 1		206				206,000		
- SVA 2		175				175,000		
						3.580,000		3.580,000
Total Ud.						3.580,000	0,54	1.933,20
8.6	Ud.	Arqueta de cruce eléctrica, prefabricada de hormigón, sin fondo, registrable, de 60x60x30 cm de medidas interiores, con marco de chapa galvanizada y tapa de fundición de metal antideslizante , marco hidráulico, de 625x625x30 mm.						
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Arquetas en cruces		8				8,000		
						8,000		8,000
Total Ud.						8,000	70,28	562,24
8.7	M ²	Zapata de cimentación de hormigón en masa, realizada con hormigón HM-20/B/20/l fabricado en central y vertido desde camión.						
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
ALUMBRADO:								
- Calle sur		13	0,800	0,800	1,200	9,984		
- Calle Calle		66	0,800	0,800	1,200	50,688		
- Zona aparcamientos		31	0,800	0,800	1,200	23,808		
- Rotondas		14	0,800	0,800	1,200	10,752		
						95,232		95,232
Total m².						95,232	86,85	8.270,90
8.8	Ud.	Arqueta de conexión eléctrica, prefabricada de hormigón, sin fondo, registrable, de 40x40x50 cm de medidas interiores, con marco de chapa galvanizada y tapa de hormigón armado aligerado, de 49,5x48,5 cm.						
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
- Calle sur		13				13,000		
- Calle Calle		66				66,000		
- Zona aparcamientos		31				31,000		
- Rotondas		14				14,000		

Presupuesto parcial nº 8 Red de Alumbrado								
NC	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
						124,000	124,000	
		Total Ud			124,000	40,22	4.987,28	
8.9	Ud	Baliza con distribución de luz radialmente simétrica, de 165 mm de diámetro y 1000 mm de altura, para led de 24 W.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		SVJ 1	29				29,000	
		SVA 1	9				9,000	
		SVA 2	9				9,000	
							47,000	47,000
		Total Ud			47,000	853,17	40.098,99	
		Total presupuesto parcial nº 8 Red de Alumbrado						153.006,64

Presupuesto parcial nº 9 Red de Agua Potable								
NC	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
9.1	U	Conexión a la red de agua potable, de 200 mm de diámetro a base de dos llaves de compuertas, una válvula de retención y un contador, según planos y memoria, realizada en carga sin interrupción de servicio. Unidad completamente terminada, conexonada, en funcionamiento y recibida por el Organismo responsable del suministro de agua potable						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Conexión con red existente	1				1,000	
							1,000	1,000
		Total U			1,000	1.612,98	1.612,98	
9.2	M	Colector enterrado en terreno no agresivo, con refuerzo bajo calzada, de tubo de PVC de doble pared, la exterior corrugada y la interior lisa, color teja RAL 8023, diámetro nominal 160 mm, rigidez anular nominal 8 kN/m².						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Conexión Agua potable. Cami Cabacoch		180,000			180,000	
							180,000	180,000
		Total U		180,000			35,68	6.422,40
9.3	Ud	Válvula de compuerta de fundición GG-22, tipo BELGICAST, de 160 mm de diámetro, distancia entre bridas según normas DIN, PN-10 corta, incluso accesorios, juntas, pequeño material, verificaciones y ensayos.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			2				2,000	
							2,000	2,000
		Total Ud			2,000	550,00	1.100,00	
9.4	Ud	Acometida enterrada de abastecimiento de agua potable de 2 m de longitud, formada por tubo de polietileno PE 100, de 160 mm de diámetro exterior, PN=10 atm y 8,3 mm de espesor y llave de corte alojada en arqueta prefabricada de polipropileno.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Acometida por calle Cami Cabacoch	1				1,000	
							1,000	1,000
		Total Ud			1,000	989,41	989,41	
		Total presupuesto parcial nº 9 Red de Agua Potable						10.124,79

Presupuesto parcial nº 10 Red de Telefonía								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
10.1	Ud.	Arqueta de conexión eléctrica, prefabricada de hormigón, sin fondo, registrable, de 80x80x110 cm de medidas interiores, con marco de chapa galvanizada y tapa de hormigón armado aligerado, de 89,5x88,5 cm.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1				1,000	
							1,000	1,000
			Total Ud.			1,000	157,40	157,40
10.2	M	Suministro e instalación de canalización subterránea de telecomunicaciones formada por 4 tubos rígidos de PVC-U, de 63 mm de diámetro y 1,2 mm de espesor y soporte separador cada 70 cm de longitud, ejecutada en zanja, con los tubos embebidos en un prisma de hormigón en masa HM-20/B/20/l con 6 cm de recubrimiento superior e inferior y 5,5 cm de recubrimiento lateral, sin incluir la excavación ni el posterior relleno de la zanja. Incluso vertido y compactación del hormigón para la formación del prisma de hormigón en masa e hilo guía. Totalmente montada. Incluye: Replanteo y trazado de la zanja. Refinado de fondos y laterales a mano, con extracción de las tierras. Presentación en seco de los tubos. Colocación del hilo guía. Colocación de los tubos. Vertido y compactación del hormigón para formación del prisma. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida en proyección horizontal, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá, en proyección horizontal, la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Canalización enterrada a parcela:						
		Conexión con rotonda PG	1	170,000			170,000	
		Canalización desde Rotonda nº4 Ronda Sur	1	1.588,000			1.588,000	
							1.758,000	1.758,000
			Total Ud.			1.758,000	35,59	62.567,22
10.3	Ud.	Equipamiento completo, más de 20 PAU, en armario RITTAL o similar de 800x1200x500 cm.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1				1,000	
							1,000	1,000
			Total Ud.			1,000	483,13	483,13
10.4	Ud.	Roseta para fibra óptica formada por conector tipo 3C doble y caja de superficie.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Roseta en Armario	1				1,000	
							1,000	1,000
			Total Ud.			1,000	23,82	23,82
10.5	Ud.	Arqueta de registro secundario en canalización principal enterrada de 400x400x400 mm.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Arqueta de paso en traida de línea	5				5,000	
							5,000	5,000
			Total Ud.			5,000	86,63	433,15
10.6	Ud.	Registro de paso tipo B, de poliéster reforzado, de 100x100x40 mm.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Registros en arquetas	5				5,000	
							5,000	5,000

Presupuesto parcial nº 10 Red de Telefonía								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
Total Ud.			5,000			3,36	16,80	
10.7	Ud.	Arqueta de registro de enlace en canalización de enlace inferior enterrada de 400x400x400 mm						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Enlace con conexión existente en 4ª Rotonda Ronda Sur	1				1,000	
							1,000	1,000
Total Ud.			1,000			74,69	74,69	
10.8	Ud.	Punto de distribución de fibra óptica formado por caja de segregación, de acero galvanizado, de 80x80x30 mm, con capacidad para fusionar 8 cables. Incluso elementos para el guiado de las fibras, cierre con llave, accesorios y fijaciones. Incluye: Replanteo. Colocación y fijación de la caja. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Punto de segregación	2				2,000	
							2,000	2,000
Total Ud.			2,000			62,38	124,76	
10.9	M	Cable dieléctrico para exteriores, de 8 fibras ópticas monomodo en tubos activos holgados de polibuteno tereftalato (PBT) y tubos pasivos cableados recubiertos con material bloqueante del agua, elemento central de refuerzo, cubierta interior de polietileno, cabos de fibra de vidrio como elemento de protección antirrodos y de refuerzo a la tracción y cubierta exterior de polietileno de 13,6 mm de diámetro. Incluso accesorios y elementos de sujeción. Incluye: Tendido de cables. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Canalización enterrada a parcela:						
		Conexión con rotonda PG	1	170,000			170,000	
		Canalización desde Rotonda nº4 Ronda Sur	1	1.588,000			1.588,000	
							1.758,000	1.758,000
Total m.			1.758,000			2,52	4.430,16	
Total presupuesto parcial nº 10 Red de Telefonía							68.311,13	

Presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos

Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
11.1	M	Rigola formada por piezas de canaleta prefabricada de hormigón bicapa, 7/10x25x50 cm, sobre base de hormigón no estructural HNE-20/P/20 de 20 cm de espesor, vertido desde camión, extendido y vibrado mecánico con extendidora, con acabado maestreado, según pendientes del proyecto y colocado sobre explanada con índice CBR > 5 (California Bearing Ratio), no incluida en este precio.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Sur	1	143,000			143,000	
		Rotonda Este	1	272,000			272,000	
		Zona Aparcamiento	1	604,000			604,000	
		Camí Cabaco	1	1.750,000			1.750,000	
		Rigola exterior (junto a campos. límite)	1	800,000			800,000	
							3.569,000	3.569,000
		Total					3.569,000	29,76
								106.213,44
11.2	M	Bordillo - Recto - MC - C9H (05/25x20x50) - B - H - S(R-3,5) - UNE-EN 1340.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Rotonda Sur	1	130,000			130,000	
		Rotonda Sur-Este	1	130,000			130,000	
		Acceso parcela	1	10,000			10,000	
		Pasos de cebra	5	8,000			40,000	
							310,000	310,000
		Total					310,000	23,63
								7.325,30
11.3	M	Bordillo - Recto - MC - C5 (12/15X25x50) - B - H - S(R-3,5) - UNE-EN 1340.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle Camí Cabaco y Rotonda sur (acera externa)	1	1.620,000			1.620,000	
		Calle Sur, acera sur	1	140,000			140,000	
		Zona aparcamiento y acera norte C/ Sur	1	598,000			598,000	
		Rotonda Sur- Este. (acera externa)	1	147,000			147,000	
							2.505,000	2.505,000
		Total					2.505,000	21,36
								53.506,80
11.4	M	Bordillo prefabricado de hormigón, 50x20x10 cm, para jardín, sobre base de hormigón no estructural. A4H Monocapa.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		BORDILLO CON Z.V.:						
		Rotonda Sur e Islas conexión.	1	315,000			315,000	
		ZONA VERDE. SVA-1	1	226,000			226,000	
		ZONA VERDE. SVJ-1	1	473,000			473,000	
		ZONA VERDE. SVA-2	1	260,000			260,000	
		Rotonda Sur-Este	1	118,000			118,000	
							1.392,000	1.392,000
		Total					1.392,000	18,01
								25.069,32

Presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos								
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe	
11.5	M²	Solera de hormigón en masa de 15 cm de espesor, realizada con hormigón HM-15/B/20/1a, fabricado en central y vertido desde camión, extendido y vibrado manual. En aceras y aparcamientos.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
ACERAS:								
		Calle Cami Cabaco, Ancho acera 3 m	2	600,000	3,000		3.600,000	
		Calle Cami Cabaco, Pasos, zona rotonda	1.600				1.600,000	
		Zona aparcamiento	980				980,000	
		Calle Sur	1	78,000	3,000		234,000	
		Calle Sur, espacio pasos	410				410,000	
							6.824,000	6.824,000
			Total m²			6.824,000	14,70	100.312,80
11.6	M²	Solera de hormigón en masa de 22 cm de espesor, realizada con hormigón HM-15/B/20/1a fabricado en central y vertido desde camión, extendido y vibrado manual, para base de un solado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Acceso parcela. Paso a nivel vehiculos	1	10,000	3,000		30,000	
							30,000	30,000
			Total m²			30,000	21,36	640,80
11.7	M²	Firme flexible para tráfico pesado T1 sobre explanada E2, compuesto de capa de 25 cm de espesor de sustrato SC40 y mezcla bituminosa en caliente: capa base de 12 cm de S25; capa intermedia de 5 cm de S25; capa de rodadura de 3 cm de M10.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
FIRME:								
		Calle Sur + Rotonda	2.700				2.700,000	
		Cami Cabaco	8.000				8.000,000	
		Zona aparcamientos	3.700				3.700,000	
							14.400,000	14.400,000
			Total m²			14.400,000	24,69	355.536,00
11.8	M²	Sección para vial con tráfico de categoría C4 (áreas peatonales, calles residenciales) y categoría de explanada E1 (5 ≤ CBR < 10), pavimentada con adoquín bicapa de hormigón, formato rectangular, 200x100x80 mm, acabado superficial liso, color rojo, aparejado a metalunta para tipo de colocación flexible, realizado sobre firme compuesto por base flexible de zahorra natural, de 20 cm de espesor.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Adoquinado Rojo Rotondas	2	205,000			410,000	
							410,000	410,000
			Total m²			410,000	25,32	10.381,20
11.9	M²	Solado de baldosas señalizadora de barras (5 barras) cerámicas de gres porcelánico pulido 2/0/-E, de 20x20 cm, 8 €/m², para exteriores, recibidas con adhesivo cementoso mejorado, C2 sin ninguna característica adicional, color gris y rejuntado con mortero de juntas cementoso con resistencia elevada a la abrasión y absorción de agua reducida, CG2, para junta abierta (entre 3 y 15 mm), con la misma tonalidad de las piezas.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Paso Peatones	6	8,000	0,800		38,400	
			1	12,000	0,800		9,600	

Presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos									
Nº	Ud.	Descripción	Medición				Precio	Importe	
	1		8,000	0,800			6,400		
	2		3,000	0,800			4,800		
							59,200		59,200
Total m²			59,200				26,72		1.581,82
11.10	M ²	Solado de baldosas señalizadora de botón (25 botones) cerámicas de gres porcelánico pulido 3/01-E, de 20x20 cm, 8 €/m ² , para exteriores, recibidas con adhesivo cementoso mejorado, C2 sin ninguna característica adicional, color gris y rejuntado con mortero de juntas cementoso con resistencia elevada a la abrasión y absorción de agua reducida, CG2, para junta abierta (entre 3 y 15 mm), con la misma tonalidad de las piezas.							
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal	
Acceso parcela. Paso a nivel vehículo	2	3,000	0,800				4,800		
Paso Peatones	10	2,000	0,600				12,000		
							16,800		16,800
Total m²			16,800				26,72		448,90
11.11	M	Bordillo prefabricado de hormigón, 40x20x10 cm, para jardín, sobre base de hormigón no estructural.							
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal	
Bordillo cada 2m separación:									
Delimitación acera este Cami Cabeceal		198,000					198,000		
							198,000		198,000
Total m			198,000				18,01		3.565,98
11.12	M ²	Firme rígido en arcenes para tráfico pesado T2 sobre explanada E3, compuesto de capa granular de 33 cm de espesor de zahorra artificial ZAD20 y mezcla bituminosa en caliente: capa de rodadura de 5 cm de D12.							
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal	
Aparcamiento Calle carri Cabeceal	1	600,000	5,000				3.000,000		
	1	600,000	5,000				3.000,000		
Aparcamientos Calle Sur	1	40,000	10,000				400,000		
Aparcamientos Calle interior aparcamiento	1	180,000	10,000				1.800,000		
	1	180,000	10,000				1.800,000		
	1	190,000	5,000				950,000		
	1	35,000	5,000				175,000		
							11.125,000		11.125,000
Total m²			11.125,000				13,62		151.522,50
Total presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos:								816.105,46	

Presupuesto parcial nº 12 Señalización y equipamiento									
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe		
12.1	M	Barrera de acero laminado en caliente, con pie de montante fijo, Barandilla de líneas cuadradas en acero inoxidable AISI 304 satinado. Formada por cinco líneas de cable de acero anclados a montantes de acero. De 1000 mm de altura, con acabado en color gris acero-blanco.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		Barrera de protección peatonal con cauce. Camí Cabeçol	970				970,000		
							970,000	970,000	
Total m							970,000	102,62	99.541,40
12.2	Ud	Suministro y colocación sobre el soporte de señal vertical de tráfico de acero galvanizado, circular, de 60 cm de diámetro, triangular o cuadrangular, con retroreflexancia nivel 1 (E.G.). Incluir accesorios, tornillería y elementos de anclaje. Incluye: Montaje. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente suministradas según especificaciones de Proyecto.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
SEÑALES TRÁFICO									
		Ceda el paso	10				10,000		
		Velocidad	20				20,000		
		Paso peatones	10				10,000		
							40,000	40,000	
Total Ud							40,000	57,36	2.294,40
12.3	M	Aplicación mecánica con máquina autopropulsada de pintura plástica para exterior, a base de resinas acrílicas, color blanco, acabado satinado, textura lisa, para marca vial longitudinal continua, de 10 cm de anchura, para separación de carriles, separación de sentidos de circulación, bordes de calzada, regulación del adelantamiento y delimitación de zonas o plazas de estacionamiento. Incluir microesferas de vidrio, para conseguir efecto retroreflectante en seco. Incluye: Barrido mediante barredora mecánica. Borrar. Aplicación mecánica de la mezcla mediante pulverización. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá, a cinta corrida, la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
CAMÍ CABEÇOL:									
		Líneas calzada	3	640,000			1.920,000		
		Isletas y Rotonda	1	560,000			560,000		
CALLE SUR:									
		Calle sur y rotonda Sur-Este	1	550,000			550,000		
ZONA APARCAMIENTO:									
		Zona aparcamiento	1	2.634,000			2.634,000		
		Discontinua zona aparcamientos	1	215,000			215,000		
							5.879,000	5.879,000	
Total m							5.879,000	0,64	3.762,56

Presupuesto parcial nº 12 Señalización y equipamiento									
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe		
12.4	M²	Aplicación mecánica con máquina autopropulsada de pintura plástica para exterior, a base de resinas acrílicas, color blanco, acabado satinado, textura lisa, para marcado de flechas e inscripciones en viales. Incluye microesferas de vidrio, para conseguir efecto retroreflectante en seco. Incluye: Barrido mediante barredora mecánica. Promaraje . Aplicación mecánica de la mezcla mediante pulverización. Criterio de medición de proyecto: Superficie medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la superficie realmente frezada según especificaciones de Proyecto.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
SIMBOLOGÍA VIARIA:									
		Flechas direcciones	50	1,500				75,000	
		Ceda el paso	12	1,300				15,600	
		Letras	16	2,500				40,000	
		Pasos de cebra	6	16,000				96,000	
			1	24,000				24,000	
								250,600	250,600
			Total m²			250,600	5,50		1.378,30
Total presupuesto parcial nº 12 Señalización y equipamiento								106.976,66	

Presupuesto parcial nº 14 Gestión de residuos									
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe		
14.1	U	Partida alzada costes en la Gestión de Residuos							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
			1					1,000	
								1,000	1,000
			Total U			1,000	130.655,50		130.655,50
Total presupuesto parcial nº 14 Gestión de residuos								130.655,50	

Presupuesto parcial nº 15 Control de calidad y ensayos									
Nº	Ud.	Descripción	Medición			Precio	Importe		
15.1	U	Estimación costes de control y calidad.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal
			1					1,000	
								1,000	1,000
			Total U			1,000	48.276,10		48.276,10
Total presupuesto parcial nº 15 Control de calidad y ensayos								48.276,10	

Presupuesto parcial nº 16 Seguridad y salud										
Nº	Ud.	Descripción				Medición	Precio	Importe		
16.1	U	Partida alzada costes de Seguridad y salud								
		Uds	Largo	Ancho	Alto		Parcial	Subtotal		
		1					1,000			
							1,000	1,000		
		Total Uds				1,000	97.548,21	97.548,21		
Total presupuesto parcial nº 16 Seguridad y salud								97.548,21		

Presupuesto de ejecución material		
2	Demoliciones	82.698,23
3	Acondicionamiento del terreno	2.021.782,27
	3.1.- Destroce y Limpieza	93.190,30
	3.2.- Excavaciones	1.928.591,97
4	Cimentaciones	137.689,90
5	Estructuras Cauca	786.030,17
6	Red de Alcantarillado	37.302,44
7	Red de Electricidad	300.722,93
8	Red de Alumbrado	153.006,64
9	Red de Agua Potable	10.124,79
10	Red de Telefonía	68.311,13
11	Firmas y Pavimentos	816.105,46
12	Señalización y equipamiento	106.976,66
13	Jardinería y mobiliario	106.454,40
14	Gestión de residuos	130.655,50
15	Control de calidad y ensayos	48.276,10
16	Seguridad y salud	97.548,21
	Total	4.903.724,83
Ascende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS.		

a. Presupuesto de ejecución material (PEM)	4.903.724,83 €
Gastos generales 13%	637.484,23 €
Beneficio industrial 6%	294.223,49 €
Presupuesto ejecución por contrata (PEC)	5.835.432,55 €
b. Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra.....	300.000,00 €
c. Gastos de gestión 1,5 % (a + b) 6.135.432,55.....	92.031,49 €
d. Suma (a+b+c)	6.227.464,04 €
e. Monetización del excedente de aprovechamiento:	
El valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real, anteriormente calculado, es de 1.557.130,65 € (7.706,66 m2t x 202,05 €/m2t).	
7.706,66 m2t x 202,05 €/m2t.....	1.557.130,65 €
f. Total cargas (d + e)	7.784.594,69 €
g. Beneficio del urbanizador 6%.....	467.075,68 €
TOTAL.....	8.251.670,37 €

Se adopta un porcentaje intermedio del 6% como beneficio empresarial del agente urbanizador, inferior al máximo del 10% permitido por la LOTUP.

Esto implica un valor de repercusión de los costes de urbanización de 118,95 €/m2t, cociente entre las cargas totales de 8.251.670,37 € y el aprovechamiento subjetivo de la actuación de 69.369,88 m2t.

Cargas variables.

Se incluyen entre las cargas de urbanización otros costes hoy imprevisibles que se podrían derivar de la tramitación del expediente, como pueden ser las resultantes de los informes de la administración de carreteras, tanto estatal como autonómica, por motivo de la ejecución de la ronda suroeste, en su entronque con la carretera nacional CN-340 y el suministro eléctrico desde la subestación existente, Azagador, cuya solución, planteada por URBAN INCENTIVES, S.L., se encuentra pendiente de aprobación por parte de la Compañía Suministradora.

Dichas cargas variables deberán ser asumidas por URBAN INCENTIVES, si resulta urbanizador del PAI y su coste deberá añadirse a las cargas de urbanización, anteriormente calculadas, teniendo su repercusión en la indemnización a los propietarios que resulten indemnizados, si los hubiere.

Estos costes, aunque elevados, son totalmente viables para el urbanizador como se justifica en el apartado siguiente.

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

La promoción particular de la actuación por parte de la mercantil propietaria mayoritaria de los terrenos, que tienen sus actividades colindantes a la parcela, por las necesidades de su proceso productivo y de actualización y modernización, para fomentar su competitividad dentro del sector de la cerámica, garantiza su viabilidad, que queda plenamente asegurada con la propia asunción por la propiedad de la iniciativa de desarrollo del ámbito.

Este Programa nada tiene que ver con ningún tipo de operación urbanística en términos de negocio inmobiliario.

No estamos ante un caso de negocio de producción de suelo para venta ni para construcción, sino para autoconsumo, motivado por necesidades estrictas de las empresas y actividades ya existentes y por tanto con una justificación exclusivamente finalista de la inversión.

De hecho, los propietarios no tienen ninguna vinculación profesional ni empresarial con la obra pública ni con la promoción inmobiliaria, sino que la actuación responde por un lado a la premisa de dotar al ámbito de las debidas condiciones de ordenación y urbanización, adaptadas a la actual normativa urbanística y por otro a la necesidad empresarial de modernizar y ampliar sus actuales instalaciones para desarrollar los nuevos sistemas de producción que les permita mantener y potenciar su competitividad dentro de su sector productivo.

La tecnología y la maquinaria que necesitan estas actividades requiere naves de gran desarrollo longitudinal, para poder instalar procesos productivos lineales, y por tanto requieren de ocupación de nuevo suelo para alojar las nuevas maquinarias que pretenden a instalar.

Independientemente de que, como hemos dicho anteriormente, la actuación no conlleva ningún componente especulativo, sino que se trata de producir suelo para autoconsumo, por los motivos empresariales expuestos, para demostrar la viabilidad de actuación vamos a realizar la sencilla operación de comprobar que la inversión realizada no supera económicamente el beneficio obtenido con la misma.

Para ello debemos tener en cuenta el valor inicial de los terrenos, sumarle la inversión a realizar para su transformación y comprobar que el resultado es inferior al valor final del producto inmobiliario terminado.

Valor inicial:

Suelo no urbanizable reclasificado.....188.162,82 m2s
Valor unitario de mercado comprobado en las mas prestigiosas páginas de internet.....3,00 €/m2s
Valor 188.162,82 € x 3,00 €/m2.....564.488,46 €

Suelo urbano existente.

Para el cálculo del valor del suelo urbano existente de 44.558,03 m2s, equivalentes a 37.874,33 €/m2t aplicaremos el valor residual unitario calculado en apartados anteriores de 202,05 €/m2t., descontándole una parte del valor de repercusión de los costes de urbanización de 118,95 €/m2t, por tratarse de suelo urbano pendiente de urbanización.

En efecto por tratarse de un suelo urbano el aprovechamiento ya esta patrimonializado.

No obstante, debe sufragar una parte de los costes que conlleva la urbanización del sector, por la indudable mejora que constituye la dotación de comunicaciones y la traída de todos los servicios urbanísticos.

Estimativamente consideramos que dicha aportación debe ser del 50%, es decir de 59,47 €/m2t, con lo que el valor residual, descontando esta cantidad de los 202,05 €/m2t, resulta ser de 142,58 €/m2t.

Valor 37.874,33 m2t x 142,58 €/m2t.....5.400.121,97 €

TOTAL VALOR INICIAL DEL SUELO.....5.964.610,43 €

Inversión a realizar:

Total, cargas de urbanización incluido pago excedente de aprovechamiento y beneficio del urbanizador.....8.251.670,37 €

TOTAL INVERSION A REALIZAR.....8.251.670,37 €

Valor de los solares resultantes:

Para el cálculo del valor final vamos a tener en cuenta exclusivamente el valor del suelo reclasificado de 188.162,82 m2s, equivalentes a 77.077,64 €/m2t.

Tomaremos para ello el valor residual unitario calculado en apartados anteriores de 202,05 €/m2t., resultando el siguiente valor.

77.077,64 m2t x 202,02 €/m2t.....15.573.537,16 €

VALOR DE LOS SOLARES RESULTANTES SIN URBANIZAR.....7.321.866,79 €

Por lo tanto, tenemos que el valor inicial del suelo, mas la inversión a realizar para su transformación en solares es de 14.216.280,80 €, frente a los 15.573.537,16 € calculados como precio final del producto inmobiliario terminado, lo que significa una plusvalía de 1.357.256,36 €, equivalente a un 9,55 % del valor inicial más las cargas de urbanización, con lo que queda demostrada la viabilidad de la actuación.

Conclusión.

La comparación entre las alternativas 0, 1 y 2 arroja un resultado positivo a favor de la alternativa 2, que, por las reiteradas razones expuestas en los apartados anteriores, no puede valorarse términos económicos estrictamente, sino por sus repercusiones sociales, laborales y medioambientales, lo que justifica la idoneidad de la actuación y su viabilidad económica.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 40.3 de la LOTUP determina la obligatoriedad de incluir entre los documentos del plan parcial una memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural, como es el caso.

En este sentido, el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, como el presente plan parcial, incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en la Hacienda Municipal afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por lo tanto, procedemos a continuación a demostrar la sostenibilidad económica de la actuación.

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

Excedente de aprovechamiento.

A efectos del análisis de la sostenibilidad económica de la actuación, por su importancia cuantitativa, deben tenerse en cuenta los ingresos que percibirá la Administración por la monetarización del excedente de aprovechamiento, si bien estos ingresos deberán emplearse necesariamente, con carácter finalista, en las finalidades propias del Patrimonio Público del Suelo.

Como ya se ha dicho con anterioridad la actuación implica un ingreso en las arcas municipales de 1.557.130,65 €, en concepto de monetarización del excedente de aprovechamiento.

Estimación de ingresos corrientes derivados del desarrollo de la nueva ordenación.

Se analizan únicamente los recursos ordinarios de mayor repercusión sobre las arcas municipales.

La repercusión de los tributos referidos a los servicios financiados mediante tasa o precio público (basuras, agua, etc) no se analizan, ya que se suponen en equilibrio con los gastos a los que van asociados.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBIU).

En el presente caso, todo el suelo clasificado como urbanizable tendrá el carácter de urbano a efectos de este impuesto, ya que el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario incluye en esta clase a los terrenos que tengan la consideración de urbanizables, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, como sucede en el caso del presente plan parcial.

La reclasificación del suelo que supone el presente plan parcial, teniendo en cuenta que incrementa la edificabilidad respecto de la ya consolidada en el suelo urbano en 77.077,64 m², representa un incremento de ingresos por IBIU, si bien con un aumento progresivo, en función de la materialización de la efectiva construcción, en un período de construcción máximo que puede estimarse en 10 años.

Resulta fundamental la comunicación al Catastro, con la debida diligencia, de los hitos administrativos que producen alteración de los valores catastrales (aprobación definitiva del Plan, acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, etc.), ya que cuanto antes se comuniquen e impulsen por parte del Ayuntamiento ante el Catastro, con mayor prontitud se obtendrá el correspondiente rendimiento presupuestario.

Para estimar este montante económico debemos aplicar la vigente Ordenanza Fiscal.

**ORDENANZA FISCAL NÚM. 1/2020 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.
TIPO DE GRAVAMEN ARTÍCULO 10.1.**

El tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana queda fijado como sigue:

Tipo mínimo	0,40 %
Incremento fijado por el Ayuntamiento.....	0,28326 %
TIPO APLICABLE	0,68326 %

Considerando el PEM unitario de 342,50 €/m², calculado anteriormente, tenemos que para los 114.940,97 m² edificables suponen unos ingresos en IBI de **268.980,89 €** (114.940,97 m² x 342,50 €/m² x 0,0068326).

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y Tasa por licencias urbanísticas.

Ambas exacciones se devengarán con ocasión de la construcción de las nuevas edificaciones que se realicen con motivo del desarrollo del Plan. La base imponible coincide en los dos casos, según las vigentes Ordenanzas Fiscales, por lo que se podrán calcular ambos de forma conjunta.

TASA

ORDENANZA FISCAL NÚM. 6/2013 REGULADORA DE LA TASA POR LA REALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 6.2.- En el supuesto de tramitación de licencias urbanísticas, aprobación de proyectos de reparación incluidos en las órdenes de ejecución, comprobación e inspección de declaraciones responsables o de comunicaciones, relacionados con actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, según lo establecido por la normativa urbanística la cuota será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo impositivo del 0'7 % con un importe mínimo de 12,02 euros.

Considerando el PEM unitario de 342,50 €/m²t , calculado anteriormente, tenemos que para los 114.940,97 m²t edificables, ya que la edificación existente en suelo urbano será demolida, supone un ingresos en TASAS de **275.570,98 €** (114.940,97 m²t x 342,50 €/m²t x 0,007).

IMPUESTO

ORDENANÇA FISCAL 5/2013 REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES

BASE IMPOSABLE, QUOTA I MERITACIÓ ARTICLE

4.1. La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra, i s'entén, a aquest efectes, el cost d'execució material.

No formen part de la base imposable l'impost sobre el valor afegit i la resta d'impostos anàlegs propis de règims especials, les taxes, els preus públics i la resta de prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, si escau, amb la construcció, instal·lació obra, ni tampoco els honoraris de professionals, el benefici empresarial del contractista ni qualsevol altre concepte que no integre, estrictament el cost d'execució material.

ARTICLE 4.2. La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen.

ARTICLE 4.3. El tipus de gravamen serà el 2 per 100.

ARTICLE 4.4. L'impost es merita en el moment d'iniciar-se la construcció, instal·lació obra, encara que no s'haja obtingut la llicència corresponent.

Considerando el PEM unitario de 342,50 €/m²t, calculado anteriormente, tenemos que para los 114.940,97 m²t edificables, ya que la edificación existente en suelo urbano será demolida, supone un ingresos en ICIO de **787.345,64 €**(114.940,97 m²t x 342,50 €/m²t x 0,02).

Estos tributos, por la naturaleza de su hecho imponible, tienen un carácter coyuntural dependiente directamente, no solo de los plazos de tramitación administrativa y gestión de la urbanización del nuevo sector, sino sobre todo de la dinámica del mercado inmobiliario.

Sin embargo, debido al carácter finalista de la presente actuación para industria de los propios promotores, se puede estimar un período de devengo sucesivo, en función de las efectivas edificaciones, de los próximos 10 años.

Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

La complejidad de los elementos tributarios que intervienen en el cálculo de la cuota de IAE, dependiente de factores tales como el número de trabajadores y los kilovatios, hace que sea muy difícil realizar una estimación precisa sobre la previsión de rendimiento de este tributo como consecuencia de la edificación y apertura de las futuras edificaciones industriales que se establezcan en el nuevo sector UHI-8.

Por lo tanto, se realiza una estimación aproximada que dependerá del uso específico de las edificaciones que se realizan.

Basándonos en la experiencia en el sector cerámico se realiza la siguiente hipótesis.

Superficie construida total 114.940,97m².

Superficie destinada a usos complementarios, no ocupables, 50% : 57.470,48 m².

Superficie de uso productivo 50%: 57.470,48 m².

Ratio trabajador/m²: 1 trabajador / 300 m².

Total de trabajadores :192 trabajadores.

ORDENANZA MUNICIPAL

ORDENANZA FISCAL NÚM. 2/2004

REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS

IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS (€)	COEFICIENTE
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00	1,30
Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00	1,33
Mas de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocios	1,31

A los efectos de la aplicación de este coeficiente, el importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo será el correspondiente al conjunto de actividades económicas ejercidas por el mismo y se determinará de acuerdo con lo previsto en el párrafo c) del apartado 1 del art. 83 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

COEFICIENTES DE SITUACIÓN

ARTÍCULO 8.1.- A los efectos de lo previsto en el artículo 88 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, las vías públicas de este municipio se clasifican en cuatro categorías del modo siguiente:

CATEGORÍA 1.- Está integrado por la zona industrial y por el ámbito del Plan Parcial Primer Sedeny (terciario grandes superficies y comercial de tamaño medio), quedando definido por las siguientes vías públicas: Carretera de Onda, (desde la Avenida de Alemania hasta el final del término municipal), Camino Viejo de Onda-Castellón, (desde la Avenida de Castellón hasta la C/. Encarnación), la Avda. de Alemania, Avda. Italia, Avda. Portugal y toda la Circunvalación de la N-340, así como los polígonos de suelo urbano industrial delimitados en el P.G.M.O.U.

CATEGORÍA 2.- Lo forman las calles comprendidas en la zona interior delimitada por las siguientes calles: Cristo de la Penitencia, Angeles, Aviador Franco, Santa Clara, Pza. San Pascual, calle San Pascual, Torrehermosa, Avda. La Murá, Avda. Pío XII, Vives y Zumalacárregui.

CATEGORÍA 3.- Lo forman las calles comprendidas en la zona exterior de las calles de delimitación del sector 2 y las siguientes calles: Vicente Sanchiz, Joan Baptista Llorens, Teruel, Profesor Broch i Llop, Solades, Carinyena y José Ramón Batalla.

CATEGORÍA 4.- Está constituida por el resto de vías públicas no incluidas en las categorías anteriores.

ARTÍCULO 8.2.- Sobre las cuotas incrementadas por aplicación del coeficiente señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza, y atendiendo a la categoría de la calle en que radica físicamente el local, se establecen los siguientes índices:

CATEGORÍA 1.- coeficiente de situación: 1,30

CATEGORÍA 2.- coeficiente de situación: 1,20

CATEGORÍA 3.- coeficiente de situación: 1,10

CATEGORÍA 4.- coeficiente de situación: 1

La normativa de aplicación es la siguiente.

Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Grupo 247. Fabricación de productos cerámicos.

Epígrafe 247.3 Fabricación de baldosas para pavimentación o revestimiento barnizadas o esmaltadas.

Cuota de:

Por cada obrero: 1.108 pesetas. (6,659214 euros)

Por cada Kw: 1.698 pesetas. (10,205186 euros)

Considerando los 192 trabajadores, el impuesto asciende a 1.278,57 € (192 x 6,659214)

Considerando 125 w/m², resultan 14.368Kw que a 10,20 €/kw asciende a 146.549,74 €.

TOTAL.....**147.828,31 €**

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

Es de aplicación la Ordenanza Fiscal Nº 4/200, Reguladora del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Este tributo tiene, asimismo, un carácter coyuntural y dependiente de la actividad inmobiliaria, por lo que dada la dificultad para establecer un criterio objetivo y homogéneo que permita determinar anticipadamente la base imponible, se ha considerado preferible, por un criterio de prudencia valorativa, no tener en cuenta una previsión de este tributo vinculada al nuevo desarrollo.

Además, dado el carácter de la promoción de esta actuación, de autoconsumo y de objetivo de mantenimiento de la situación actual, en propiedad y en actividad, tampoco es previsible que se produzcan transmisiones relevantes de suelo que generen el devengo de este impuesto.

Estimación de ingresos municipales derivados del desarrollo de la nueva ordenación.

En resumen, los ingresos estimados para el Ayuntamiento son los siguientes.

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.....	1.557.130,65 €
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES, IBI.....	268.980,89 €
TASAS LICENCIAS OBRAS.....	275.570,98 €
IMPUESTO CONSTRUCCIONES, ICIO.....	787.345,64 €
IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.....	147.828,31 €

TOTAL.....3.036.857,19 €

Los últimos 4 impuestos se prevén en un plazo de 10 años y el primero, el mas importante, en el momento de aprobación definitiva de la reparcelación.

Estimación de la inversión pública derivada de la ejecución del Plan.

Ejecución de las obras de urbanización.

La Administración Municipal no participa en la inversión para la ejecución de las obras, sino que al contrario recibe el importe total del excedente de aprovechamiento libre de cargas.

Ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras dotacionales.

No existe ningún coste que deba sufragar la Administración.

Análisis del Incremento Patrimonial.

Como se ha visto anteriormente los ingresos del Ayuntamiento por la actuación ascienden a 3.036.857,19 €.

El incremento patrimonial se produce por la incorporación al PMS del excedente de aprovechamiento, en este caso en forma de compensación económica.

Su análisis queda limitado a la cuantificación, que resulta de los parámetros económicos de la proposición jurídico-económica del PAI.

Deberá ser destinado a los fines legalmente establecidos en la LOTUP, sin que sea preciso acordar ni vincular tal destino en este momento.

Se incrementa, asimismo, la titularidad pública correspondiente a las dotaciones del ámbito, viales y zonas verdes.

Se produce en los siguientes momentos dentro de la secuencia de desarrollo del Plan:

Aprobación del expediente reparcelatorio y consiguiente adquisición por parte del Ayuntamiento de la titularidad de los suelos destinados a dotaciones y vías públicas, así como del ingreso proveniente de la monetarización del excedente del aprovechamiento con destino finalista al PMS.

Recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora.

Estimación de los gastos corrientes de la Hacienda Municipal.

Se parte de la premisa de que la gestión y el mantenimiento del suelo que se amplía, del nuevo desarrollo urbanístico, se llevará a cabo mediante la traida de los servicios actualmente existentes en el ámbito de las actuales instalaciones, colindantes por su lado norte y el mantenimiento de su forma de gestión, respecto de los servicios financiados mediante tasa o precio público (fundamentalmente los relativos al ciclo integral del agua y recogida de basuras), por lo que la ampliación de estos servicios se hará en equilibrio financiero.

Por lo que se refiere al mantenimiento de las zonas verdes, viales y alumbrado público, se han consultado publicaciones varias, adoptándose una media de 2,5 €/m²/año que para los 57.715,45 m² de estas dotaciones implica un gasto anual de **144.288,62 €/año**, cantidad inferior a los impuestos anuales de actividades económicas y bienes inmuebles que ascienden a un total de **416.809,20 €**.

No obstante, dado el carácter industrial y su lejanía respecto del casco residencial es de prever que no serán zonas verdes de uso general por los vecinos, previéndose una urbanización que implique un mínimo mantenimiento, con instalaciones y especies vegetales que no lo requieran.

Por último, respecto de los gastos de vigilancia policial y de administración general, se considera que la ampliación sobre el suelo actualmente consolidado no representa una diferencia significativa respecto de los citados servicios.

CONCLUSIONES.

Tras el análisis y evaluación de la repercusión del Plan sobre la Hacienda Municipal, se concluye su sostenibilidad económica, previéndose un importante superávit anual, referido al incremento sobre el suelo actualmente consolidado, ya que dicho incremento.

5. CONVENIO URBANÍSTICO.

El artículo 117.4 de la LOTUP establece que, para los supuestos de gestión por propietarios de los programas de actuación integrada, la proposición jurídico-económica se formalizará en una memoria y un convenio urbanístico.

El convenio, a suscribir entre el URBAN INCENTIVES, S.L. y el Ayuntamiento de Vila-real, regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa y de la Administración, de conformidad con lo establecido en la propia LOTUP y en la legislación del Estado.

El convenio deberá, en su momento, incorporar el contenido de esta proposición jurídico-económica, que se identifica y resume en los siguientes términos:

Primero. Cargas de la actuación.

El importe total de las cargas de urbanización fijas, ascienden a un total de 8.251.670,37 €, con el detalle que se desarrolla en la memoria de la proposición jurídico-económica, a sufragar por la totalidad de los propietarios de la actuación.

Se incluyen todos los costes necesarios para la completa ejecución de la actuación, teniendo en cuenta la posibilidad de cargas de urbanización no previstas, se considerarán circunstancias sobrevenidas para la posible retasación de cargas, las siguientes:

La decisión final sobre el tramo último de la ronda suroeste, una vez que alcancen acuerdo las administraciones estatal y autonómica.

La modificación de las condiciones impuestas por las compañías suministradoras de los servicios públicos en relación con el contenido del proyecto de urbanización expuesto al público.

La imposición de condiciones, modificados o variaciones que vengan impuestos por las Administraciones actuantes.

La variación en más de un diez por cien (10,00 %) de las mediciones del proyecto de urbanización.

La realización de partidas de obras no previstas, o modificaciones del proyecto que sean necesarias para la ejecución del mismo.

En cualquier caso, accidentes fortuitos y todos los casos comúnmente admitidos como fuerza mayor.

Segundo. Condiciones especiales de ejecución.

2.2. La conexión ciclo-peatonal entre el sector y la zona industrial consolidada al norte se ejecutará a cargo del sector, de forma paralela a canal proyectado para la recogida de aguas pluviales y para evitar la inundabilidad del sector.

2.3. Se adoptarán las medidas correctoras de la inundabilidad previstas en el Estudio de Inundabilidad que se acompaña al Plan Parcial del sector.

2.4.- Según el Estudio Acústico que se acompaña al Plan Parcial no existe afección acústica sobre el entorno, por lo que no hacen falta medidas adicionales, salvo la recomendación de una auditoria acústica cuando se edifique el sector.

2.5.- Se cumplirán, con carácter general, todos los condicionantes establecidos en todos los informes emitidos en las fases de consultas llevadas a cabo en el procedimiento.

Tercero. Adhesión de los propietarios del ámbito de actuación.

El urbanizador, URBAN INCENTIVES, S.L., está integrado por propietarios que unidos representan prácticamente la casi totalidad de la propiedad de la superficie del ámbito, tal y como se justifica en el PAI. No obstante, se intentará la adhesión de la totalidad de los propietarios afectados, en los términos establecidos en la LOTUP.

Cuarto. Proyecto de urbanización y Reparcelación.

En el plazo establecido en el convenio, el urbanizador presentará proyecto de urbanización que incorporará todas las determinaciones derivadas de los instrumentos de ordenación y condiciones de conexión e integración que resulten definitivamente aprobadas.

El Programa se gestionará mediante reparcelación, cuya elaboración corresponde al urbanizador, sin perjuicio de las facultades municipales de control, y su aprobación producirá la creación jurídica de las parcelas resultantes de la actuación y la cesión de los suelos dotacionales al Ayuntamiento de Vila-real, con afección real de las parcelas resultantes que se adjudiquen al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Quinto. Viabilidad económica.

La viabilidad económica de la actuación queda plenamente garantizada con la propia asunción por la propiedad de la iniciativa de desarrollo del ámbito. Los costes previstos quedan dentro de las previsiones de inversión de las empresas afectadas, que asumen expresamente la iniciativa de la actuación y la adjudicación de la condición de urbanizador del Programa.

Sexto. Garantías.

El aval empresarial de los propietarios garantiza la viabilidad de la actuación. No obstante, se presentarán ante el Ayuntamiento las garantías establecidas en la LOTUP como requisito necesario para la adjudicación del Programa:

El artículo 133.4 establece.

4. La garantía provisional prestada por el agente urbanizador seleccionado se mantendrá hasta la firma del convenio de programación, momento en el que deberá constituir una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % de las cargas de urbanización previstas en el programa.

Séptimo. Sostenibilidad económica. Conservación de la urbanización.

En la memoria del Plan Parcial y en el PAI, se justifica la sostenibilidad económica de la actuación.

Respecto del mantenimiento de las dotaciones y servicios, una vez ejecutadas y recibidas las obras, estas pasarán a ser conservadas por el Ayuntamiento de Vila-real.

Octavo. Forma de retribución al urbanizador y porcentaje de canje.

8.1. Se establece que los propietarios adheridos podrán optar por cualquiera de las dos formas de retribución, en terrenos o en metálico.

8.2.- Respecto de la retribución en terrenos, se establece el porcentaje de canje establecido en la Memoria de la Proposición Jurídico-económica del Programa.

Noveno. Monetización del excedente de aprovechamiento.

Tal y como se justifica en la Memoria del Plan Parcial del sector y en el PAI, al amparo de lo establecido por la LOTUP, por las razones allí expuestas se sustituye la entrega de suelo por su monetización, según la valoración que se contiene la Memoria de la PJE.

Esta monetización será abonada por los propietarios adjudicatarios de parcelas en lo que cada uno exceda sobre el aprovechamiento que legalmente le corresponde según sus derechos aportado (al margen de posibles diferencias de adjudicación) tras la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del sector. A solicitud del urbanizador, se podrá establecer el pago aplazado por la Administración en los términos que convengan ambas partes.

Decimo. Plazos de desarrollo de la actuación.

Se aplicarán los plazos establecidos en la LOTUP para las fases iniciales de gestión desde su aprobación y entrada en vigor, es decir respecto de los derechos de los propietarios a la participación en el Programa y sobre su decisión de la forma de retribución al urbanizador.

El Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación se presentarán ante el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que termine el plazo de opción de la forma de retribución a todos los propietarios.

En caso de necesidad de subsanaciones o emisión de informes de alegaciones que se puedan presentar, se realizará en el plazo de 20 días desde que sea requerido el urbanizador por el Ayuntamiento.

Una vez aprobados los proyectos de urbanización y reparcelación, la contratación de la obra de urbanización se llevará a cabo por el urbanizador y, a efecto de los plazos, se realizará en los previstos en la LCSP, sin perjuicio de la aplicación de la excepción licitatoria establecida la LOTUP para la gestión por propietarios.

Una vez contratada la obra, el plazo para el inicio de su ejecución será de dos meses.

Este plazo se aplicará con la disponibilidad efectiva de los terrenos, para lo cual, en caso necesario procederá recabar la oportuna autorización judicial para ocupar los terrenos precisos para ejecutar las obras de urbanización

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 18 meses desde el inicio, sin perjuicio de las posibles prórrogas que procedan, en su caso.

Vila-real junio de 2022
Fdo. José H. Garrido Pérez
Arquitecto
Col. 2978 COACV