

**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN D 1, 2 Y 4-1 REDELIMITADA DE BURRIANA-  
MODIFICADA**



**Fecha:** Febrero de 2012

**Promotor:** AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO "CAMÍ VELL DE VALENCIA"

**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN D 1, 2 Y 4-1 REDELIMITADA DE BURRIANA**

D. JOSE RAMÓN OLIVER CASANOVA, con NIF nº. 73.367.490, como Presidente de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CAMÍ VELL DE VALENCIA y en nombre y representación de la misma con CIF: nº G 12.850.798 y domicilio a efectos de notificaciones en Burriana, Avda. Jaime Chicharro, 4 oficina K, Código Postal 12530, se presenta a la licitación convocada para la adjudicación del Programa de Actuación Integrada “D-1, 2, 4-1 Redelimitada”, según anuncio publicado en el DOCV de fecha 17 de febrero de 2011, formula la presente proposición para el desarrollo del citado Programa con sujeción a las determinaciones siguientes:

**1.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.**

**1.A.- Modalidad o modalidades de retribución al Urbanizador.**

El agente urbanizador, en virtud del artículo 167.1 de la LUV y del 385.1 del Decreto 67/2006 de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, percibirá su retribución mediante el pago en **metálico** de las cuotas de urbanización.

**1.B.- Magnitudes urbanísticas relevantes de la actuación integrada:**

- **1.B.1 Parcela mínima:** 800 m<sup>2</sup>sn
- **1.B.2 Aprovechamiento subjetivo:**

La edificabilidad total de la Unidad es de 50.851,31 m<sup>2</sup>t (13.453'0m<sup>2</sup>t ARU + 34879'96m<sup>2</sup>t ARP).

El Programa de Actuación Integrada por gestión indirecta de las Unidad de Ejecución D-1,2,4-1 redelimitada “CAMÍ VELL DE VALÈNCIA”, de suelo urbano del Plan General de Burriana, tiene carácter de actuación de transformación urbanística, de las previstas en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. Por ello,

conforme al artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, en relación con el artículo 16.1.b del citado Real Decreto Legislativo 2/2008, los propietarios deberán entregar al Ayuntamiento, libres de cargas de urbanización, además de los terrenos de cesión obligatoria, el excedente de aprovechamiento correspondiente al 5 por 100 del aprovechamiento tipo de los terrenos sujetos al régimen de actuación integrada. Por lo tanto, el aprovechamiento subjetivo es del 95% del aprovechamiento tipo, respecto de los terrenos sujetos al régimen de actuación integrada y del 100 % respecto de los terrenos sujetos al régimen de actuación aislada.

- Aprovechamiento subjetivo de los terrenos sujetos al régimen de actuación integrada: 95% (34.879.96 m<sup>2</sup> x 0,95).

- Aprovechamiento subjetivo de los terrenos sujetos al régimen de actuación aislada: 100% (13.453,00 m<sup>2</sup>).

- **1.B.3 Superficie mínima de terreno para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa:**

Según el art. 398 del ROGTU, “Aprovechamiento necesario para resultar adjudicatario de parcela de resultado” como norma general, no se adjudicarán parcelas ni cuotas de parcela a aquellos propietarios cuyo derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en caso de que esta sea en especie, no alcance, al menos, el 15 por ciento de la parcela mínima fijada por el planeamiento, en los términos previstos en el artículo 172.2.c) de la LUV, con las siguientes excepciones:

a) en caso de proindivisos de origen que no se extingan en el Proyecto de Reparcelación.

b) si existe acuerdo entre propietarios cuya suma de derechos alcance para resultar adjudicatarios en proindiviso de la totalidad de una parcela mínima, siempre que así lo soliciten por escrito durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación.

La parcela mínima fijada por el planeamiento para la tipología IND-1 es 800 m<sup>2</sup>sn, y el suelo bruto que será necesario aportar para obtener parcela en los terrenos sujetos al régimen de actuación integrada es: **976,08 m<sup>2</sup>sb** para esta tipología.

Señalar que los valores definitivos serán fijados en el Proyecto de Reparcelación.

Se adjunta a continuación ficha urbanística de la U.E. D1, 2 y 4-1 propuesta en el PRI Modificado presentado en la alternativa técnica

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1,2,4- 1	D-1,2,4 - 1 Red.
---	------------------

Superficie Total (m<sup>2</sup>) 71.916,26

Superficie Neta (m<sup>2</sup>) 67.615,41

Zona Calificación Urbanística	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )		
IND-1	60.507,25	48.332,96		
<b>EQUIPAMIENTOS</b>				
EC				
EL.1				
RV	9.779,75			
EL.1(RV)	1.629,26			
RV afecta destino	4.300,85			
TOTAL EQ	11.409,01			
Aprovechamiento tipo (m <sup>2</sup> tEDC/m <sup>2</sup> s)				0,551

<b>SUPERFICIE DE ÁREAS DE REPARTO UNIPARCELARIAS (ARU)</b>					
Zona Calificación Urbanística	Superficie vinculada a los usos existentes (m <sup>2</sup> s)	Ámbito vial al que dan frente (m <sup>2</sup> s)	Total superficie ARU (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad ARU (m <sup>2</sup> t)	
IND-1	16.816,25	1.520,31	18.336,56	13.453,00	

<b>SUPERFICIE RESTANTE INCLUIDA EN EL ÁREA DE REPARTO PLURIPARCELARIA (ARP)</b>					
Zona Calificación Urbanística	Superficie computable descontando ARU (m <sup>2</sup> s)	Coficiente edificabilidad	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coficiente de ponderación	Aprovechamiento ponderado (m <sup>2</sup> EDC)
IND-1	43.691,00	0,79833	34.879,96	0,8	27.903,97
RV	8.259,44				
EL.1(RV)	1.629,26				
RV afecta destino	2.937,29				
TOTAL	53.579,70				
Aprovechamiento tipo (m <sup>2</sup> tEDC/m <sup>2</sup> s)					0,551

Uso Global: Industrial	Usos Prohibidos: Tho, Ind.3, Dotacional
---------------------------	--

**1.C.- Importe global de cargas de urbanización y del coeficiente de canje.**

El importe total de las cargas de urbanización es de **1.708.531,49 €** (no incluye indemnizaciones ni gastos variables ni el IVA).

De este importe, **336.547,81€** corresponde a las parcelas sujetas a actuaciones Aisladas, y **1.371.983,68€** a la actuación integrada.

Con arreglo al artículo 306 del ROGTU, para el cálculo del coeficiente de canje, se aplicarán las siguientes formulas matemáticas

$$\mathbf{Ks= Cs / Vs + Cs}$$

Los costes de urbanización por m<sup>2</sup>s deben referir a la superficie neta. Por tanto, se debe deducir la superficie del suelo dotacional ya afecto a su destino y considerar el porcentaje de participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas por la actuación. Por lo tanto, tenemos:

$$Cs = \frac{1.371.983,68 \text{ €}}{50.642,41 \text{ m}^2\text{sb} \times 0,95} = 28,52 \text{ €/ m}^2\text{sb}$$

Asimismo, los costes de urbanización por m<sup>2</sup>t respecto de la edificabilidad ponderada (€/m<sup>2</sup>t ECD1) se obtiene:

$$Ct = \frac{1.371.983,68 \text{ €}}{27.903,97 \text{ m}^2\text{t}_{EDC} \times 0,95} = 51,76 \text{ €/ m}^2\text{t}_{EDC}$$

Siendo el coeficiente de edificabilidad de 0,79333 m<sup>2</sup>tIND/ m<sup>2</sup>sIND para los terrenos sujetos al régimen de actuación integrada de la Unidad redelimitada, el precio de los solares, sin considerar la cesión del excedente aprovechamiento libre de cargas de urbanización y el coste de indemnizaciones, resulta:

El precio del techo medio resultante será de 116,14 €/m<sup>2</sup>t, según el aprovechamiento materializable correspondiente a la ficha del Sector, siendo el coeficiente de ponderación de 0,80 m<sup>2</sup>t EDC.1/m<sup>2</sup>tIND, se tiene:

$$V_{su} = \frac{116'14 \text{ €/ m}^2 t_{IND}}{0,80 \text{ m}^2 t_{EDC.1} / \text{m}^2 t_{IND}} = 145,175 \text{ €/ m}^2 t_{EDC.1}$$

Y así, se obtiene  $V_t = 145,175 \text{ €/ m}^2 t_{EDC.1} - 51,76 \text{ €/ m}^2 t_{EDC} = 93,42 \text{ €/ m}^2 t_{EDC.1}$

Por tanto el coeficiente de canje equivalente resulta de 0,3564

$$K = \frac{51,76 \text{ €/ m}^2 t_{EDC}}{145,175 \text{ €/ m}^2 t_{EDC.1}} = 0,3564$$

Efectuando los cálculos para la superficie de suelo de origen, resulta:

$$V_s = \frac{C_s (1- K)}{K} = 51,50 \text{ €/ m}^2 s_{neto}$$

En resumen

Concepto	Coficiente	valor
Costes de urbanización por m <sup>2</sup> s	Cs	28,52 €/m <sup>2</sup> s <sub>neto</sub>
Costes de urbanización por m <sup>2</sup> t	Ct	51,76 €/ m <sup>2</sup> t <sub>EDC</sub>
Valor suelo de origen por m <sup>2</sup> s	Vs	51,50 €/ m <sup>2</sup> s <sub>neto</sub>
Valor suelo de origen por m <sup>2</sup> t	Vt	93,42 €/ m <sup>2</sup> t <sub>EDC.1</sub>
Valor m <sup>2</sup> t urbanizado	Vsu	116,14 €/m <sup>2</sup> t <sub>IND</sub>
		145,18 €/ m <sup>2</sup> t <sub>EDC.1</sub>
Valor m <sup>2</sup> s IND urbanizado	Vs <sub>IND</sub>	92,72 €/m <sup>2</sup> s <sub>IND</sub>
Coef. canje suelo(Ks),techo (Kt)	Ks/Kt	0,3564

**1.D.-** Precio del suelo bruto a efecto de canje (expresada en metro cuadrado).

**51'50 €/m<sup>2</sup>sb**

**1.E.-** Precio del suelo y del techo resultante.

El precio del suelo neto resultante para la actuación integrada será de **92,72 €/m<sup>2</sup>S<sub>IND</sub>**.

El valor del techo medio urbanizado será de **116,14 €/m<sup>2</sup>t<sub>IND</sub>**, equivalente a **145,18 €/ m<sup>2</sup>t<sub>EDC.1</sub>**.

Estos valores se consideran la media de la unidad de ejecución, teniendo en cuenta que los valores definitivos serán fijados en el Proyecto de Reparcelación, donde se concretará en cada uno de los casos, según estén sujetos al régimen de las actuaciones integradas o aisladas.

**1.F.-** Posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución. (Art. 302.1.c) ROGTU).

Se establece modalidad única de pago en metálico.

**1.G.-** Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos.

De acuerdo con el Anexo de la Alternativa Técnica, el importe total de indemnizaciones se cifra en 9.268,26 €, lo que considerando que la edificabilidad total de 48.332,96 m<sup>2</sup>t<sub>IND</sub>, el importe unitario por indemnizaciones debe ser **0,192 €/m<sup>2</sup>t**.

## **2.- PROPIEDADES AFECTAS AL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA (art. 127.1.b y 304 ROGTU).**

Adjunto se incluye escritura de constitución y aportación de fincas a la Agrupación de Interés Urbanístico Camí Vell Valencia.

Asimismo, se incluye la presentación en el registro de la propiedad para fijar la carga de gravamen sobre las fincas como garantía de la ejecución por el importe de la plica.



**3.- HOJA RESUMEN DE LOS DATOS ECONÓMICOS (Art. 127.2 LUV).**

a) PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN: 1.389.251,53 €
b) COSTE DE PROYECTOS: 117.390 €  <i>Desglose:</i> Plan de Reforma Interior: 23.520 € Programa: 7.350 € Proyecto de Urbanización: 40.535 € Proyecto de Reparcelación: 18.450 € Dirección de Obra: 27.535 €
c) GASTOS DE GESTIÓN (5%): <b>75.332,08 €</b>
d) BENEFICIO DEL URBANIZADOR (8%): <b>126.557,89 €</b>
e) CARGAS DE URBANIZACIÓN (No incluyen indemnizaciones ni gastos variables. Art. 305 ROGTU): <b>1.708.531,49 €</b>
f) IVA SOBRE CARGAS DE URBANIZACIÓN: <b>307.535,67 €</b>
g) TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN, IVA INCLUIDO: <b>2.016.067,16 €</b>
h) COEFICIENTE DE CANJE (en tanto por uno) de la actuación integrada: <b>0.3564</b>
i) PRECIO DEL SUELO BRUTO A EFECTOS DE CANJE: <b>51'50 €/m<sup>2</sup>sb</b>
j) FINANCIACIÓN OFRECIDA POR EL URBANIZADOR: No se establecen condiciones especiales
k) GARANTÍA DEFINITIVA FINANCIERA (%): 10% sobre Cargas de Urbanización, equivalente a 170.853,15€

#### **4.- DESGLOSE DEL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN (Art. 303 ROGTU).**

Con arreglo a lo establecido en el artículo 303 del ROGTU, se procede a desagregar a continuación el presupuesto de licitación de la obra de urbanización. Para una mayor claridad y entendimiento, éste se ha desglosado con la misma división de capítulos del Presupuesto del Proyecto de Urbanización, incluyéndose en el mismo todas las partidas correspondientes a los apartados 1a hasta 1i del citado artículo.

## RESUMEN DEL PRESUPUESTO

### CAPÍTULOS

MOVIMIENTO DE TIERRAS	213.708,36 €
PAVIMENTACIÓN	283.710,92 €
RED DE SANEAMIENTO y DRENAJE	89.459,10 €
RED DE ABASTECIMIENTO	56.432,57 €
RED DE MEDIA TENSIÓN	73.506,50 €
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	184.941,04 €
RED DE BAJA TENSIÓN	27.584,48 €
ALUMBRADO PÚBLICO	45.972,69 €
RED DE TELEFONÍA	34.492,56 €
SEÑALIZACIÓN	3.328,29 €
JARDINERÍA Y RED DE RIEGO	35.533,14 €
VARIOS	30.863,42 €
SEGURIDAD Y SALUD	55.000,00 €
CONTROL DE CALIDAD	32.905,19 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>	<b>1.167.438,26 €</b>
Gastos General y Beneficio Industrial (19%)	221.813,27 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)</b>	<b>1.389.251,53 €</b>

Se adjunta, al final del documento, como Anexo, un Presupuesto con las mediciones y los precios unitarios de las diferentes partidas señaladas.

**Art. 303 ROGTU**

*J) Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano*

Ya se contemplan en el Proyecto de Urbanización presentado y por tanto, en su presupuesto.

Según todas estas bases, se oferta la presente PROPOSICIÓN ECONÓMICO FINANCIERA para el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución D 1, 2 y 4-1 Redelimitada de Burriana.

Burriana, Noviembre de 2011

Fdº: José Ramón Oliver Casanova  
Presidente de la Agrupación de I. U. Camí Vell de Valencia