



REPARCELACION DEL AMBITO DEL POLIGONO INDUSTRIAL CARRETERA DE ALBALAT, ARI-93

Identificador RgZE rLEE N11P QeLm vPUp Z4LQ hvk=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





1. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION.

1.1 Antecedentes.

2. DESCRIPCION DE LA UNIDAD REPARCELABLE

2.1.Ámbito de la Reparcelación.

2.2 Descripción del planeamiento que se ejecuta.

3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

3.1. Criterios generales de definición de los derechos de los afectados.

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES A ADJUDICAR.

4.1 Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.

4.2. Valoración de las parcelas resultantes.

5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

5.1. Retribución al Urbanizador.

5.2. Superposición o proximidad.

5.3. Sustitución económica de las diferencias de adjudicación.

5.4. Parcela mínima y configuración adecuada.

5.5. Terrenos independientes.

5.6. Propietarios minoritarios.

5.7. Indemnizaciones.

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.

6.1. Cargas de urbanización

6.2. Diferencia de adjudicación

7.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

8.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

9.- PLANOS



Identificador RgZE rLEE N11P QeLm vPUp Z4LQ hvk=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





1. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION.

1.1 Antecedentes.

El Polígono de Carretera de Albalat, cuenta con una modificación de PERI la cual fue aprobada definitivamente por la COPUT el 29 de marzo de 2000 y un proyecto de Urbanización que contaba con la aprobación por parte de la Diputación de fecha 22 de junio de 1999. Como documentos de gestión cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en sesión plenaria el 25 de julio de 2001 y al que se han realizado una serie de alegaciones pendientes de resolución.

Actualmente la ordenación detallada se encuentra establecida en la **Modificación Puntual del Plan General/2002 ARI-93 y ARI-01**, aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 2022.

2. DESCRIPCION DE LA UNIDAD REPARCELABLE

2.1.Ámbito de la Reparcelación.

La unidad reparcelable está situada al norte del casco urbano de Alzira a partir de la carretera VV-1107 Alzira-Corbera, y se desarrolla longitudinalmente de norte a sur a ambos lados de la carretera VV-1101 Alzira-Albalat.

El ámbito de la unidad de ejecución coincide con los terrenos incluidos en el área de reparto ARI-93, establecida por la Revisión del Plan General, con la clasificación de suelo urbano y la calificación de industrial, y viene delimitado por los siguientes lindes:

Norte:	sector de suelo urbanizable industrial PPI01
Sur:	suelo urbano residencial.
Este:	suelo urbano industrial
Oeste:	Sector de suelo urbanizable industrial PPI01

A dicho ámbito se le ha deducido la parcela 18.05, por aplicación de la sentencia Nº 898 de fecha 26 de julio de 2012 (rec 157/2009)

Respetando estrictamente esos límites de linderos que configuran el perímetro del ámbito de la actuación y según la medición topográfica realizada, con carácter previo a la presente reparcelación, la superficie total del ámbito es de 930.293 m², que deduciendo la superficie de la parcela 18.05, obtenemos una superficie objeto de reparcelación de 928.826 m².

Esta descripción literal se recoge gráficamente en la delimitación de la unidad reparcelable representada en el plano nº 2 delimitación ámbito.



La unidad reparcelable esta actualmente consolidada en su mayoría por naves industriales o almacenes y constituida por 181 fincas cuya descripción grafica viene reflejada en las fichas que se acompañan, relación de propietarios, así como su titularidad y situación física y legal de los terrenos.

2.2 Descripción del planeamiento que se ejecuta.

La ordenación detallada se encuentra establecida en la Modificación Puntual del Plan general/2002, ARI-93 y ARI-01, que se tramita junto a esta reparcelación.

Dicho Plan General, clasifica los terrenos objeto de la reparcelación como suelo urbano y con la calificación de industrial. Las determinaciones de carácter estructural del referido sector han sido aprobadas definitivamente por la Consellería de Obras Públicas y Transporte, habilitando al Ayuntamiento para la aprobación, en su caso, de la modificación posterior de la ordenación pormenorizada en el ejercicio de sus competencias.

ICHA DE GESTION	CARRETERA DE ALBALAT-ARI93
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
ZONA DE ORDENACION	SI-93
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	a) Tco. Uso Terciario Comercial en todas las categorías definidas en el Título 6. b) Tof.- Locales de oficina. c) Tre.- Actividades recreativas. Uso Terciario Recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6. d) D.- Dotacionales. e) Par.1, Par.2, y Par.3.- Aparcamientos de uso privado o público. g) Tho.
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m2 construidos. b) Dotacionales: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded), Religioso (Dre) y Sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento.
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	El aprovechamiento tipo será el que resulta de la aplicación de los coeficientes de homogeneización definidos en el vigente PGOU/2002, a la edificabilidad de los diferentes usos definidos. El área de reparto está constituida por el ámbito



Identificador RgzE rLEE N11P QeLm vPUp Z4LQ hvk=

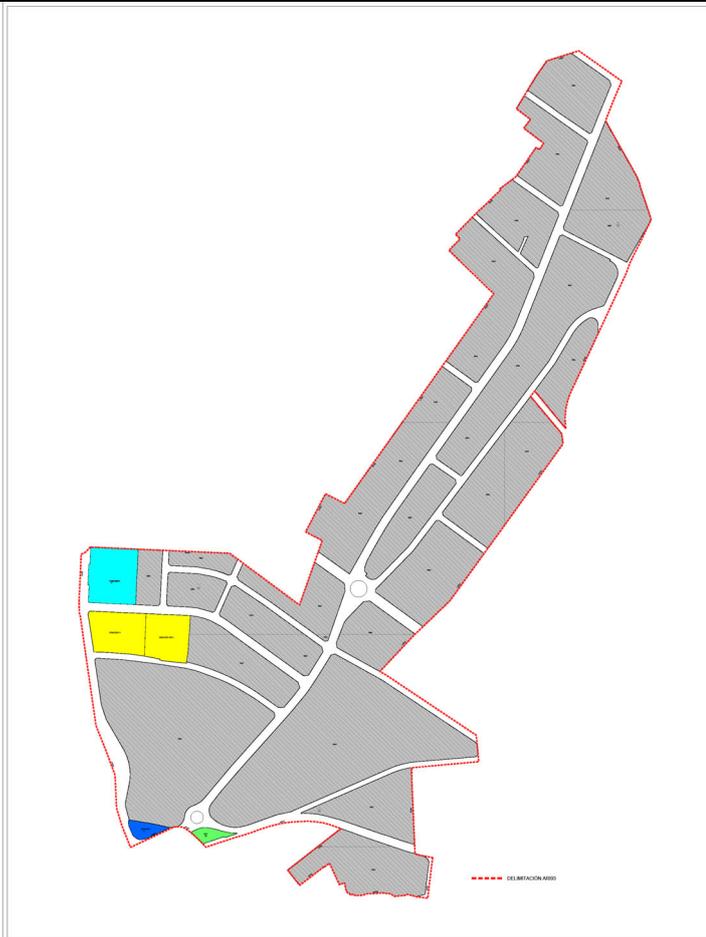
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





definido en el plano de ordenación.

PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR



PARAMETROS URBANISTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	930.293	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'59
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	112.877	IER (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	74.996	IET (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'59
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	37.881	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	0	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	112.877	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	730.293		

CONDICIONES DE ORDENACION. La ordenación es la que resulta de la propia modificación, cuyas alineaciones se ajustaran a los viales circundantes existentes en el entorno.



CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento		Gestión	directa
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta los condicionantes de borde, dando acceso a los caminos existentes, así como dotar de continuidad a las infraestructuras existentes fuera del ámbito. Para la construcción de infraestructuras viarias será necesario dimensionar las obras de drenaje de los cauces que se vean afectados para periodos de retorno de 500 años. La unidad de ejecución deberá urbanizar la conexión del sector con la rotonda en la parte norte del polígono a la salida de la VV-1101 Alzira-Albalat, y garantizar la canalización del barranco de la Murta a su paso por este tramo.			

3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

En este apartado se contienen de manera separada los criterios de definición de los derechos de los afectados y los criterios de valoración de los mismos.

3.1. Criterios generales de definición de los derechos de los afectados.

El art. 87 del TRLOTUP establece que los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria.

Por aplicación del art. 103 del RGU los derechos de los afectados se definirán en base a la medición real de las fincas aportadas, que prevalecerá sobre el título aportado.

Si se presentara discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, en aplicación del artículo 94 del TRLOTUP la finca se calificará de titularidad litigiosa o dudosa, sin perjuicio de lo que decidan los tribunales ordinarios, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos a efectos de tramitación del expediente. Lo mismo ocurrirá en caso de resultar desconocido el titular de una o más fincas.

Por último, señalar que, en aquellos supuestos de aportación de diversas fincas por un mismo titular, se ha procedido a la agrupación de los derechos derivados de dichas fincas a efectos de su cuantificación para el posterior reparto de aprovechamiento.

3.2 Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.

De conformidad con la legislación sectorial aplicable el criterio de valoración de los derechos aportados es el del aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios en función de la superficie de las fincas originarias.

Dichas superficies de las fincas originarias actuales se vera incrementada por aquellas cesiones a viales realizadas con anterioridad, de acuerdo con los planos catastrales:

- polígono 4, septiembre de 1941
- polígono 5, enero de 1941
- polígono 49, marzo de 1942
- polígono 48, enero de 1943

Las superficies aportadas quedan reflejadas en el plano nº 7 Parcelas Aportadas.

El derecho de los propietarios de los terrenos en suelo urbano afectados será proporcional al valor urbanístico de las respectivas fincas, las cuales, se encuentran recogidas para cada propietario en las columnas correspondientes de derecho. Tabla: Cuenta de liquidación provisional.

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES A ADJUDICAR.

En este apartado se indican criterios generales que rigen la valoración de las parcelas resultantes y posteriormente se aplican esos criterios en la valoración del presente caso.

4.1 Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.

La valoración de las parcelas objeto de adjudicación se efectuará de acuerdo con el aprovechamiento objetivo y ha de tener su punto de partida en la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento que desarrolla el Proyecto de Reparcelación. En este sentido la Modificación de Plan viene a establecer –respecto de la ordenación fijada por el Plan General- unos determinados y puntuales cambios cuya fundamentación y descripción detallada se contiene en la Memoria de la citada modificación del Plan especial y a la que se hace expresa remisión.

En el caso de que no sea posible la adjudicación de parcelas sobre terrenos integrantes de la antigua propiedad se podrán aplicar coeficientes correctores que ponderen los distintos valores según su localización de las fincas originarias y adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables.



4.2. Valoración de las parcelas resultantes.

Son de aplicación coeficientes que corrijan las diferencias existentes entre las parcelas del polígono industrial para lo cual se aplican los coeficientes siguientes:

1.- Se aplican unos coeficientes de situación según plano nº 5. Estos coeficientes responden a una posible mejora o beneficio que obtendrían las parcelas por tener un vial de mayor sección (20 m o similares) frente al resto de parcelas con viales de 10 o 12 m. Se trata pues, a juicio del técnico que suscribe, de un aspecto de escaso valor y no cuantificable técnicamente, por lo que se propone un valor de 1 y 1'15, todo ello con **la finalidad de obtener un consenso con los propietarios.**

Las parcelas resultantes lucrativas se valoran aplicando un valor unitario por metro cuadrado de techo, dado que sus características son idénticas, siendo todas ellas de uso industrial.

A tal efecto, se parte de los siguientes valores de repercusión:

- * Valor unitario del suelo bruto: 59'95 €/m²s.
- * Repercusión del suelo bruto sobre el techo: 81'75 €/m²t.
- * Total de cargas urbanísticas: 14.705.696,28 €.
- * Repercusión de las cargas urbanísticas sobre el techo: 27'25 €/m²t.

Por tanto, el valor de cada unidad de aprovechamiento, expresada en metro cuadrado de techo industrial, es:

$$\text{Valor U.A.} = 81'75 + 27'25 = 109 \text{ €/m}^2\text{t urbanizado.}$$

5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

5.1. Retribución al Urbanizador.

Conforme establece el artículo 149.2 del TRLOTUP dada la situación física del lugar con un alto grado de consolidación, con importantes edificaciones preexistentes, la retribución al urbanizador será en metálico.

5.2. Superposición o proximidad.

De conformidad con la legislación sectorial aplicable, las fincas adjudicadas a los propietarios se formarán, en la medida de lo posibles con terrenos integrantes de la antigua propiedad.

El mencionado alto grado de consolidación aconseja adjudicar conforme a las parcelas existentes compensando el resto del aprovechamiento que resultaría difícil de materializar. Los terrenos que anteriormente eran viales como



consecuencia de la modificación de Plan General, y que pasan a tener un uso lucrativo se adjudican a las parcelas colindantes, compensando en su caso el exceso de aprovechamiento de estas.

Las parcelas adjudicadas quedan reflejadas en el plano nº 8 Parcelas Adjudicadas.

5.3. Sustitución económica de las diferencias de adjudicación.

Los desajustes que se originen como consecuencia de la adjudicación de terrenos independientes o por razones de configuración se resolverán mediante compensación económica tal como dispone la normativa sectorial aplicable.

La valoración de las diferencias de adjudicación se contiene en la columna exceso/defecto de aprovechamiento de la Tabla: Cuenta de liquidación provisional.

El Ayuntamiento de Alzira por razones de interés público y ante la necesidad de ocupar los terrenos destinados a vía pública a alcanzado convenio con diferentes propietarios, por lo que su indemnización en la cuenta de liquidación corresponde al Ayuntamiento de Alzira, estas parcelas son:

Convenios del ayuntamiento con los propietarios.

El ayuntamiento de Alzira suscribió varios convenios con algunos de los propietarios de parcelas pertenecientes al ámbito del polígono industrial de Carretera de Albalat, según los cuales el ayuntamiento adquiría unas obligaciones de pago y que son:

Convenio con la mercantil Sarasqueta Hermanos, SA. Aprobado en sesión plenaria de fecha 19 de abril de 1991, pto 12. Expte 2200. 692/91. Según el cual el ayuntamiento adquiere el aprovechamiento que la mercantil no puede materializar correspondiente a los terrenos de cesión, los cuales, se compensan con los gastos de urbanización que le corresponden a dicha parcela, con lo cual, dicha mercantil cumple con sus deberes de cesión equidistribución y urbanización.

Convenio con la mercantil Cooperativa Apícola Levantina. Aprobado en sesión plenaria de fecha 4 de junio de 1991, punto 6. Expte 2600 1217/91. Según el cual el ayuntamiento adquiere el aprovechamiento que la mercantil no puede materializar correspondiente a los terrenos de cesión, los cuales, se compensan con los gastos de urbanización que le corresponden a dicha parcela, con lo cual, dicha mercantil cumple con sus deberes de cesión equidistribución y urbanización.

Convenio con la mercantil Grefusa, SL. Aprobado en sesión plenaria de fecha 27 de julio de 1993, punto 16. Expte 2001 92/466. Según el cual mercantil Grefusa



efectuaba una cesión de terrenos para uso público cuyo exceso debía ser compensado por los propietarios, y además realizaba el pago de los costes de urbanización, quedando exento de los mismos en el futuro.

Convenio con la mercantil Centros Comerciales Pryca, SA. Aprobado en sesión plenaria de fecha 26 de diciembre de 1990, punto 4, Expte 1024/90. Según el cual, con la realización de las obras de urbanización indicadas en el mismo y las cantidades aportadas, no existe ningún otro compromiso ni obligación de financiación urbanística por parte de Pryca. Por tanto, las obligaciones financieras de Pryca en el polígono industrial de carretera de Albalat se entienden cumplidas.

Convenio con los titulares de las parcelas 75.76 y 77 del polígono 49, Dolores Borrás Sanjuán, Francisco José Pérez Borrás, M^a Dolores Pérez Borrás, Arturo Borrás Sanjuán y Rosa Carrascosa Rubio. Aprobado en sesión plenaria de fecha 28 de mayo de 2008, punto 28, expte 2001 2724/08. Según el cual, los propietarios ceden al Ayuntamiento el derecho de indemnización que le corresponden por las parcelas 20.21 y 20.22, renunciando a cualquier otra indemnización por este concepto u otro derivado del proyecto de reparcelación y de ejecución del programa. Y el Ayuntamiento adquiere el derecho de indemnización por los terrenos indicados que asciende una vez deducidos las cantidades ya cobradas a 228.284'84 euros. Cantidad abonada por el ayuntamiento.

Convenio con la mercantil Iniciativas del Progreso, SL. Aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de abril de 2009, punto 20, Expte 2001 1813/09. Según el cual el ayuntamiento ocupaba de forma anticipada una superficie de 3.924 m² destinados a vía pública y se reconocía una indemnización no inferior a 431.154'29 euros, la cual fue abonada por el ayuntamiento 459.014'10 euros.

Convenio con la mercantil Hilaturas Presencia, SL. de fecha 5 de diciembre de 2.005. Expte 176/09, en el que se indica en la clausula primera que: el ayuntamiento se compromete a no exigir, en el futuro, ningún tipo de cuota urbanística, ni contribución especial, por concepto alguno por las mencionadas parcelas: parcela catastral 268002 y 268003.

Convenio con la mercantil Calcasu, S.L. y Reñusad, S.L. de fecha 15 de septiembre de 2021. Expte. 5801/2021, en el que se indica que se da por cumplida la sentencia numero 183/2018, respecto del pago a favor de las mercantiles indicadas por parte del ayuntamiento y ello implica el pleno reconocimiento de la titularidad del ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas las fincas registrales 31297 con CRU: 46073000262725, inscrita en el Tomo 1633, Libro 555, Folio 191, con una superficie de 23.575'36 m² y la finca registral 48909 con CRU: 46073000437697, inscrita en el Tomo 2075, Libro 785, Folio 63, con una superficie de 542 m².





5.4. Parcela mínima y configuración adecuada.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, todas las parcelas adjudicadas cumplen los requisitos de parcela mínima y configuración adecuada para su edificación, establecidos en las normas urbanísticas del plan General / 2002, con las excepciones siguientes:

Edificaciones que deban mantenerse por no alcanzar la dimensión de parcela mínima, y concretamente se refiere a las siguientes parcelas catastrales:

4.02: 3095009YJ2339N0001QF; 4.03: 3095008YJ2339N0001GF;
4.04: 3095007YJ2339N0001YF; 4.06: 3095005YJ2339N0001AF

5.02: 3192002YJ2339S0001UX; 5.03: 3192003YJ2339S0001HX
5.05: 3192006YJ2339S0001BX; 5.06: 3192007YJ2339S0001YX
5.07: 3192008YJ2339S0001GX; 5.08: 3192009YJ2339S0001QX
5.09: 3192010YJ2339S0001YX; 5.10: 3192011YJ2339S0001GX
5.12: 3192013YJ2339S0001PX; 5.13: 3192014YJ2339S0001LX
5.15: 3192004YJ2339S0001WX

11.02: 2886036YJ2328N0001PH;

14.02: 2785102YJ2328N0001XH; 14.03: 2785103YJ2328N0001IH

21.02: 2781002YJ2328S0001ZQ; 21.03: 2781003YJ2328S0001UQ
21.04: 2781004YJ2328S0001HQ; 21.05: 2781005YJ2328S0001WQ
21.08: 2781013YJ2328S001QQ; 21.09: 2781011YJ2328S001YQ

5.5. Terrenos independientes.

Se ha programado la adjudicación de parcela independiente a cada propietario con los ajustes necesarios, por exceso o defecto para evitar la formación de proindivisos. Con la excepción de las parcelas 20.10, por tratarse de parcelas consolidadas que si bien cumplen los parámetros urbanísticos carecen de fachada a vía pública- división horizontal.

5.6. Propietarios minoritarios.

De acuerdo con lo establecido en legislación sectorial aplicable, los propietarios cuyo derecho subjetivo no alcance la mitad de la parcela mínima edificable, podrán ser compensados económicamente por el importe fijado para la diferencia de adjudicación.

La anterior circunstancia concurre en el caso de las parcelas: 1.02: 3298005YJ2339N; 1.03: 3298006YJ2339N; 3.04: polígono 5, parcela 25; 3.05: parcela 26 polígono 5; 18.08; 19.01; 19.04;





5.7. Indemnizaciones.

Las obras de edificaciones, instalaciones, plantaciones y cualquier otro elemento que no pueda conservarse por resultar incompatible con la nueva ordenación que se ejecuta, se valoran con independencia del suelo que se indemnizan, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización a repercutir entre todos los propietarios, adjudicatarios de parcelas. Todo ello queda incluido en el proyecto de urbanización.

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.

6.1.-Cargas de urbanización:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 150 del TRLOTUP corresponde a los propietarios sufragar los siguientes gastos:

a).- Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada:

a.1.- Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

a.2.- Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
- Red de distribución de comunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.





a.3.- Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

a.4.- Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

a.5.- Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

- Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación. En el presente caso se trata de los viales.
- Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. En el presente caso al tratarse de un ámbito consolidado por la edificación se sustituirá por una compensación económica.

a.6.- Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

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:

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

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

c.3.- 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.

c.4.- 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. En el presente caso al ser de gestión directa el beneficio empresarial del agente urbanizador es cero al no existir este.



Identificador RgZE rLEE N11P QeLm vPUp Z4LQ hvkE

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





En la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación se establece el coste total de urbanización que resulta del proyecto de urbanización.

Todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las compañías que prestaran los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación que con arreglo a la previsión que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

Las cargas son las siguientes:

CONCEPTO	Importe euros
Costes de las obras de urbanización	14.641.980,18
Gastos de gestión.	42.798,98
TOTAL (sin IVA)	14.684.779,10

6.2.- Diferencia de adjudicación.

La compensación por aprovechamiento entre propietarios resultado del exceso/defecto de la adjudicación se ha cuantificado en 81'75 euros/m²t según la valoración:

Dado que la finalidad es la obtención del valor unitario por metro cuadrado de techo y suelo para la obtención de los terrenos necesarios para poder realizar las obras de urbanización, se considera que el suelo se encuentra en régimen de equidistribución de beneficios y cargas y por tanto será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, así como lo establecido en el real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS).

Procede, ahora, determinar el VRS del uso del suelo a implantar en la Unidad de Ejecución, realizando para ello un Estudio de Mercado, obteniéndose los siguientes resultados:

Testigo	Situación	Precio euros/m ² t
1	Ctra. Albalat	400
2	Ctra. Albalat	242
3	Ctra. Albalat	457
4	Ctra. Albalat	383
5	Ctra. Albalat	449



Identificador RgZE rLEE N11P QeLm vPUp Z4LQ hvkE

URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



6	Ctra. Albalat	275
---	---------------	-----

Valor medio: 367'67 euros/m²t

Obtención de los costes de construcción: Vc Valor de construcción en euros/m²techo del uso considerado:

- Presupuesto ejecución material: 151'26 euros/m²techo
- Presupuesto ejecución contrata (+19% PEM): 28'74 euros/m²techo
- Impuestos no recuperables (+4% PEM): 6'05 euros/m²techo
- Honorarios técnicos (+8% PEM): 12'10 euros/m²techo
- Tasas licencias (+4% PEM): 6'05 euros/m²techo
- Gastos administración (+3% PEM): 4'54 euros/m²techo

Total coste de construcción: 208'74 euros/m²t

Por aplicación de la fórmula de método residual estático se obtiene un valor de:

$$VRS = Vv/K - Vc = (367'67/1'2) - 208'74 = 97'65 \text{ euros/m}^2\text{t.}$$

El valor unitario del suelo inicial, se calcula descontando del valor del suelo urbanizado los deberes y cargas pendientes.

Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución aplicables a las Obras de Urbanización. El módulo de Coste por metro cuadrado de Vial inclusivo de los servicios urbanos municipales que discurren por el subsuelo abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado etc.), además de los de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y alumbrado público: 23'86 euros/m² techo.

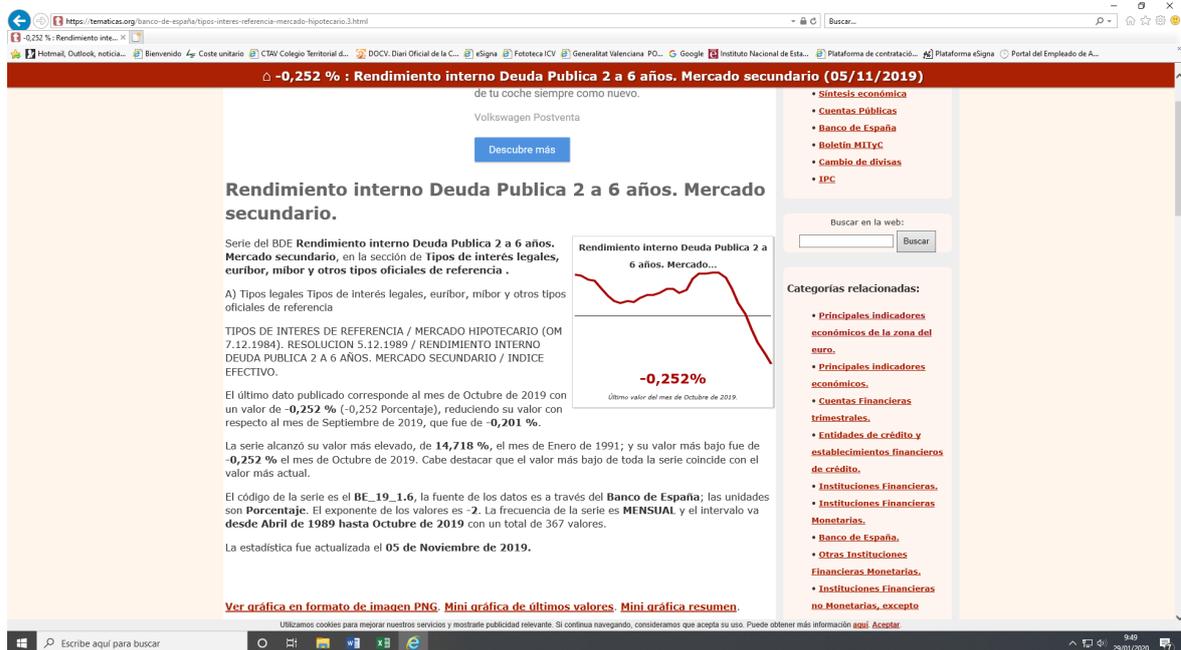
La **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al **rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años**.

De acuerdo a ello, la **TLR** aplicable en la actualidad asciende a **0,252%**.



Identificador RgZE rLEE N11P QeLm vPUp Z4LQ hvk=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



La **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el uso Característico constatable y adoptado en el ámbito es el de industrial, la **PR** aplicable resulta ser **8%**.

Los gastos de urbanización resultan: $G \times (1 + TLR + PR) = 15'89$

Por tanto, el valor unitario del suelo inicial por techo es $97'65 - 15'89 = 81'75$ euros/m²techo.

Siendo el aprovechamiento de 0'7332 m²f/m²s resulta un valor de suelo inicial de 59'95 euros/m²s.

7.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir los terrenos resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del planeamiento.

La distribución del total del aprovechamiento objeto de adjudicación que el planeamiento otorga entre los diferentes propietarios afectados por la parcelación se realiza de acuerdo con los porcentajes de participación de las aportaciones corregidas según se establece en el punto 4. Criterio de valoración de las superficies adjudicar, resultando la distribución que se recoge en la Tabla, Cuenta de liquidación provisional.



La adjudicación se realiza en base a los criterios especificados en el punto 5, Criterios de adjudicación. Descripción del planeamiento que se ejecuta que determina parcela mínima, longitud de fachada y procurando que las parcelas adjudicadas estén situadas sobre las antiguas propiedades de los mismos titulares o, en su caso, en el lugar más próximo posible. La Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes se puede observar en su representación gráfica, plano nº 8.- Parcela adjudicadas.

8.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La cuenta de liquidación provisional recoge, junto al total de las parcelas adjudicatarias (con exclusión de los terrenos destinados a viales y equipamientos), las cantidades de signo positivo o negativo resultante de los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización.
- Costes de gestión. – Registro y publicaciones-

- Compensaciones en metálico:
 - Por diferencias de aprovechamiento (excesos / defectos)
 - Compensación sustitutorias.

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 16/12/2022 12:34:09 CET

CAP SECCIÓ ARQUITECTA

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 16/12/2022 10:00:01 CET

CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

MARIOLA SEBASTIÁN HERNÁNDEZ

Fecha firma: 16/12/2022 9:32:49 CET

ENGINYERA TÈCNICA D'OBRES PÚBLIQUES

AJUNTAMENT D'ALZIRA

