



## INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES GESTIÓN DEL TERRITORIO

**Registro de Entrada:** 2023021163 de fecha 15/06/2023

**Interesado:** Área Urbana Valencia, S.L.

**Asunto:** SECTOR UEI-042.

**Expediente:** 1933/2021

La técnica municipal que suscribe, con relación al asunto de referencia, informa:

### 1.- ANTECEDENTES

#### Respecto al PAI y Reparcelación.

El Pleno del Ayuntamiento en la sesión del 22 de febrero de 2006 acordó elevar a definitiva la aprobación del Programa para el desarrollo de la actuación integrada Unidad de Ejecución "Sector UEI-042" y la adjudicación a la entidad "Área Urbana Valencia, SL" de la condición de Agente Público Urbanizador.

Con fecha 16 de mayo de 2006, se suscribió el correspondiente convenio urbanístico entre este Ayuntamiento y el Agente Urbanizador "Área Urbana Valencia, SL".

Con fecha 6 de octubre de 2006, se presentó el Proyecto de Reparcelación del Sector UEI-042 por la mercantil "Área Urbana Valencia, SL" en su condición de Agente Urbanizador.

Por Resolución de Alcaldía nº 63 de 12 de septiembre de 2007, se resolvió aprobar el Refundido del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UEI-012.

Aprobado el mismo se presentó recurso de reposición contra el mismo, siendo estimado dicho recurso por el Pleno de fecha 28 de noviembre de 2007, requiriendo la presentación de un refundido que recogiese las modificaciones derivadas del recurso estimado.

Por resolución de Alcaldía nº1 de fecha 29 de enero de 2008 se entendió aprobado con carácter definitivo el Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector UEI-042, siendo remitido al Registro de la Propiedad para su inscripción.

Por Decreto número 42 de alcaldía, de fecha 9 de junio de 2008, se aprueba el refundido del proyecto de reparcelación del Sector UEI-042 presentado por el Agente Urbanizador, incorporando las correcciones definidas por el registro de la propiedad.



## Respecto a la ejecución de las obras.

En fecha 12 de diciembre de 2011, y a requerimiento de este Ayuntamiento se firma el acta de comprobación del replanteo para iniciar las obras de urbanización de la unidad de ejecución UEI-042.

Con fecha 7 de marzo de 2014, y ante la inactividad del Agente Urbanizador en la ejecución de las obras, se emite informe por la Arquitecta Municipal, del que se desprende "que las obras de urbanización del referido sector no se han iniciado por causas no imputables a la Administración".

En sesión Plenaria de 30 de septiembre de 2015, se aprueba, previa petición del agente urbanizador, la suspensión temporal de la ejecución del programa por un plazo de dos años prorrogables por otros dos años más, venciendo el plazo el 30 de septiembre de 2019.

Vigente el plazo de suspensión temporal de las obras, sobrevino la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Este Ayuntamiento tuvo en consideración esta circunstancia, a la vista las limitaciones y efectos económicos de dicha crisis, aplazando la exigencia al Agente Urbanizador respecto de la ejecución del programa.

En fecha 16 de abril del 2021 se emite informe de los servicios técnicos municipales indicando que "*las obras de urbanización no se han iniciado*".

Con fecha 22 de Julio de 2021, el Agente Urbanizador del Sector UEI042 presenta instancia, poniendo de manifiesto ante este Ayuntamiento que se han iniciado las tareas de desbroce y adecuación de los terrenos previas a la ejecución de la obra civil de urbanización del Sector UEI042, igualmente, comunica que se está procediendo a realizar un nuevo levantamiento topográfico, para definir las obras ejecutadas con posterioridad a la aprobación del PAI, las correspondientes unidades de obra a ejecutar así como la obra existente que pudiera ser útil a la urbanización.

En fecha 15 de septiembre de 2021 se emite informe de los servicios técnicos municipales en el que se informa que no es posible formalizar el Acta de Comprobación del Replanteo en base al proyecto de urbanización aprobado, puesto que han pasado 20 años desde la redacción del mismo y tanto la realidad física del ámbito del sector como de la normativa técnica han cambiado.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 22 de septiembre de 2021, acordó requerir a Área Urbana Valencia, S.L. un refundido del Proyecto de Urbanización del Sector UEI-042 y la actualización de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.

En fecha 20 de septiembre de 2022 se redacta informe técnico con las observaciones y defectos a modificar en el Proyecto Refundido presentado por Área Urbana Valencia, S.L. en fecha 4 de marzo de 2022.



La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 de mayo de 2023, acordó aprobar el Proyecto de Urbanización Modificado del Sector UEI-042 de Alzira, fechado en octubre de 2022, presentado por el Agente Urbanizador Área Urbana Valencia, S.L, que comporta una retasación de cargas, al que deberán incorporarse las modificaciones indicadas en los informes redactados por los Servicios Técnicos Municipales y el resultado de las alegaciones estimadas en el presente Acuerdo, aprobando igualmente la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación que recogerá los cambios operados como consecuencia de la Modificación del Proyecto de Urbanización.

Requerir a la mercantil ÁREA URBANA VALENCIA S.L., para que, en un plazo de 10 días hábiles desde el recibo de la notificación del presente Acuerdo, presente el Refundido del Proyecto de Urbanización señalado en el apartado que antecede, así como la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación conteniendo las magnitudes económicas que comportan los cambios previstos en el Proyecto de Urbanización.

## 2.- ANÁLISIS DEL PROYECTO REFUNDIDO

El Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector UEI-042 presentado por Área Urbana, S.L. en fecha de 15 de junio de 2023 incluye las modificaciones requeridas en el informe técnico que sirvió de base a la aprobación del proyecto.

Respecto al presupuesto de ejecución material aparece una desviación al alza de cincuenta y ocho mil seiscientos siete euros con ochenta y ocho céntimos (58.607,88 €) fruto del estudio de todos los capítulos, con el criterio marcado en el informe técnico referido, que se considera correcto y se justifica en las tablas adjuntas (Doc 1).

Con ello, el importe del presupuesto de ejecución material de las obras asciende a dos millones novecientos treinta y siete mil trescientos nueve euros con cincuenta y cuatro céntimos (2.937.309,54 €).

## 3.- CARGAS DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de ejecución por contrata de las obras asciende a tres millones cuatrocientos noventa y cinco mil trescientos noventa y ocho euros con treinta y cinco céntimos (3.495.398,35 €), a los que se suman los gastos incorporados en la aprobación definitiva del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada, en el Pleno de fecha 22 de febrero de 2006.



1.- Coste de las obras (PEC)	3.495.398,35 €
2.- Gastos de Gestión	71.293,11 €
3.- Honorarios profesionales	97.835,21 €
4.- Gastos financieros	96.726,76 €
5.- Beneficio del urbanizador	115.519,71 €
CARGA URBANÍSTICA TOTAL (IVA no incluido)	<u>3.876.773,14 €</u>
IVA (21%)	814.122,36 €
CARGA URBANÍSTICA TOTAL (IVA incluido)	<u>4.690.895,50 €</u>

#### 4.- ANÁLISIS DEL GIRO DE CUOTAS PROPUESTO POR GASTOS DE URBANIZACIÓN.

La memoria de cuotas establece doce cuotas bimensuales de igual importe, que se corresponden con los 24 meses de periodo de ejecución, sin tener en cuenta el Plan de obra, de esta manera algunos meses se girarán cargas por importe superior a los gastos reales de urbanización.

Las cuotas deberán estar unidas proporcionalmente al avance de la obra, es decir se podrá girar la cuota bimensual por el importe de ejecución por contrata (de la obra realmente ejecutada) mas la parte proporcional respecto al avance de la obra de los gastos de gestión, honorarios, gastos financieros y beneficio del urbanizador.

Atendiendo al Plan de Obra del proyecto refundido (Anejo 3 de la Memoria) la previsión de cuotas (IVA incluido) de los gastos correspondientes a las obras de urbanización sería:

Mes 2	131.882,51 €	Grado de avance de las obras	2,81 %
Mes 4	467.121,90 €	Grado de avance de las obras	12,77 %
Mes 6	503.523,35 €	Grado de avance de las obras	23,50 %
Mes 8	503.523,35 €	Grado de avance de las obras	34,24 %
Mes 10	448.167,85 €	Grado de avance de las obras	43,79 %
Mes 12	510.301,37 €	Grado de avance de las obras	54,67 %
Mes 14	530.207,60 €	Grado de avance de las obras	65,97 %
Mes 16	507.407,95 €	Grado de avance de las obras	76,79 %
Mes 18	304.259,56 €	Grado de avance de las obras	83,28 %
Mes 20	304.259,56 €	Grado de avance de las obras	89,76 %
Mes 22	304.259,56 €	Grado de avance de las obras	96,25 %
Mes 24	175.980,94 €	Grado de avance de las obras	100 %



## 5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional se actualiza por la variación del presupuesto de ejecución material de las obras.

Se adjunta tabla de la Cuenta de Liquidación Provisional (Doc 2) con las cargas repercutibles a cada parcela, IVA incluido.

Se deberá informar al departamento de Intervención del Ayuntamiento que el importe a satisfacer en concepto de gastos de urbanización del sector UEI-042, por las parcelas resultantes B2\*, B3 y B8, asciende a doscientos treinta y cuatro mil novecientos ochenta y nueve euros con cincuenta y tres céntimos 234.989,53 € (IVA incluido), a satisfacer en dos anualidades desde la firma del Acta de comprobación del replanteo y/o reinicio de las obras.

\* Respecto a la parcela B2 el Ayuntamiento de Alzira, en sesión plenaria de 30 de junio de 1998, cedió a la Conselleria de Medio Ambiente el derecho de superficie por un periodo de 25 años. **Dicho periodo ha concluido a fecha de hoy.**

De todo lo cual se informa a los efectos oportunos.

Alzira, a 10 de julio de 2023.

Mariola Sebastián Hernández  
ITOP Municipal

Cristina Martínez Algarra  
Jefe de Servicio Gestión del Territorio

CAPÍTULOS	2005	(A) INFORME TÉCNICO (2005+ΔIPC)	(B) INFORME TÉCNICO INCREMENTOS	(C) JUNIO 2023 (2005+ΔIPC+ OTROS)	DIFERENCIA (C)-(B)-(A)	OBSERVACIONES
CC	DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	262.645,90 €	329.883,25 €	294.273,57 €	- 35.609,68 €	LA MEDICIÓN ES MENOR QUE EN 2005
CC	PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADOS	388.614,19 €	488.099,42 €	551.372,23 €	51.035,17 €	LA MEDICIÓN (t) DE LAS MBC ES MAYOR QUE EN 2005 POR AUMENTO DE ESPESOR DE LAS CAPAS DEBIDO AL CAMBIO DE LA SECCIÓN A NORMATIVA ACTUAL
CC	INSTALACIONES ELÉCTRICAS MT Y BT	351.544,46 €	441.539,84 €	640.340,23 €	174.667,18 €	SOLO EL NUEVO CTR YA SUPONE 151.000 EUROS, ENTRE OTRAS UNIDADES NUEVAS POR NORMATIVA, LAS MEDICIONES CON EL NUEVO CONVENIO SON COMPLETAMENTE DIFERENTES A 2005 (VER TABLAS COMPARATIVAS)
CC	ALUMBRADO PÚBLICO	72.165,69 €	90.640,11 €	137.112,08 €	4.893,37 €	SE CAMBIAN LAS TAPAS DE ARQUETA A FIBRA DE VIDRIO (68) Y SE INCLUYEN DIFERENCIALES EN TODAS LAS LUMINARIAS (56), POR SOLICITUD MUNICIPAL EN ÚLTIMO INFORME TÉCNICO.
CC	RED DE SANEAMIENTO	416.767,77 €	523.460,32 €	882.975,14 €	- 57.662,39 €	AUNQUE HAY MÁS MEDICIÓN, EL CAMBIO DE MATERIAL DE LAS TUBERÍAS DE MAYOR TAMAÑO A HORMIGÓN, POR SOLICITUD MUNICIPAL, DISMINUYE EL PRECIO.
CC	RED DE AGUA POTABLE	126.728,28 €	159.170,72 €	147.076,82 €	- 12.093,99 €	LA MEDICIÓN ES MENOR QUE EN 2005
CC	RED DE TELECOMUNICACIONES	85.306,82 €	107.145,37 €	73.084,38 €	- 34.060,99 €	ADAPTADO AL CONVENIO CON TELEFÓNICA DE ABRIL DE 2023
C08	BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ZONAS VERDES	18.783,51 €	23.592,09 €	43.207,56 €	19.615,47 €	SE INSTALA RIEGO POR SOLICITUD MUNICIPAL EN ARBOLADO Y ZONAS VERDES
C09	SEÑALIZACIÓN	4.187,46 €	5.259,45 €	10.299,77 €	5.040,32 €	LA MEDICIÓN ES MAYOR QUE EN 2005
C10	REPOSICIONES	63.449,65 €	79.692,76 €	49.414,19 €	- 30.278,57 €	SE ELIMINA LA REPOSICIÓN DEL VALLADO DE RENFE
C11	INDEMNIZACIONES	61.303,23 €	76.996,86 €	- €	- 76.996,86 €	SE ELIMINAN DEL PROYECTO
C12	LEGALIZACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO	23.133,30 €	29.055,42 €	29.055,47 €	0,05 €	DIFERENCIA EXCEL-PRESTO
C13	GESTIÓN DE RESIDUOS	- €	- €	68.632,17 €	68.632,17 €	EN 2005 NO ERA OBLIGATORIO, HABÍA PARTIDAS DE TRANSPORTE, PERO NO DE GESTIÓN Y TRATAMIENTO. ESTE CAPÍTULO NO INCLUYE TRANSPORTE, SOLO GESTIÓN Y TRATAMIENTO.
C14	SEGURIDAD Y SALUD	2.878,90 €	3.615,90 €	10.465,94 €	6.850,04 €	SE HA ELIMINADO LOS CAPÍTULOS SOLICITADOS EN EL INFORME TÉCNICO, PERO LAS MEDICIONES SON MAYORES QUE EN 2005.
CC	CC	20.241,64 €	25.423,50 €	- €	- 25.423,50 €	EL CONTROL DE CALIDAD CORRERÁ A CARGO DEL CONTRATISTA HASTA EL 1% DEL PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO.
<b>PEM</b>		<b>1.897.750,80 €</b>	<b>2.383.575,00 €</b>	<b>495.126,66 €</b>	<b>2.937.309,54 €</b>	<b>58.607,88 €</b>

2.383.575,00 + 495.126,66 = 2.878.101,66 €

**2.937.309,54 - 2.878.101,66 = 58.607,88 €**

APORTACIÓN			ADJUDICACION					COSTES URB.
Nº	PROPIETARIO	DERECHO (m2t)	PARCELA	SUELO (m2)	COEF. EDIF	TECHO (m2t)	COEF.ADJ	
	Ayto de Alzira (derecho de superficie a favor de la Generalitat Valenciana)	<b>8.296,04</b>	B2	6.876,92	0,797	5.481,09	0,136420	234.989,53
	Ayuntamiento de Alzira		B3	3.734,85	0,797	2.976,77	0,074089	
	Ayuntamiento de Alzira		B8	2.322,26	0,797	1.850,90	0,046067	
3	José Luis Martí Palacios	<b>409,46</b>	B9	513,74	0,797	409,46	0,010191	47.806,01
8	Salvador España Peris	<b>515,43</b>	C5	646,70	0,797	515,43	0,012829	60.177,41
2,13,15	Hasda Instalaciones Especiales, S.L.	<b>5.853,25</b>	A	6.790,33	0,797	5.412,07	0,134702	631.873,24
16	José-Pedro Alberola Vercher	<b>2.603,98</b>	B7	2.621,48	0,797	2.089,39	0,052003	243.941,47
19	José-Pedro Alberola Vercher	<b>902,55</b>	B6	1.359,72	0,797	1.083,73	0,026973	126.528,56
17, 18	José-Pedro Alberola Vercher	<b>4.158,04</b>	B4	7.044,99	0,797	5.615,04	0,139754	655.570,59
21	José-Pedro Alberola Vercher	<b>281,30</b>	B5	562,77	0,797	448,54	0,011164	52.368,49
4, 1, 24	Área Urbana Valencia, S.L.	<b>994,13</b>	C2	937,55	0,797	747,25	0,018598	87.243,59
26	Área Urbana Valencia, S.L.	<b>347,85</b>	C1	680,99	0,797	542,77	0,013509	63.369,43
28	Eulalia Fito Liñana y otros	<b>2.462,56</b>	C3	3.089,68	0,797	2.462,56	0,061291	287.509,75
37	Area Urbana Valencia	<b>12.683,67</b>	B1	1.685,50	0,797	1.343,39	0,033436	156.843,97
			C4	515,57	0,797	410,92	0,010228	47.976,30
			C6	11.026,96	0,797	8.788,78	0,218745	1.026.112,27
	Cobro en terrenos					8.296,04		968.584,88
<b>TOTALES</b>		<b>40.178,08</b>		<b>50.410,01</b>		<b>40.178,10</b>	<b>1,000000</b>	<b>4.690.895,50</b>

Identificador kHmN iteJ fA3+ m6Y D94D ej6K J1o=  
 URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA  
 Fecha firma: 12/07/2023 9:14:09 CEST  
 CAP SECCIÓ ARQUITECTA  
 AJUNTAMENT D'ALZIRA

MARIOLA SEBASTIÁN HERNÁNDEZ  
 Fecha firma: 10/07/2023 13:45:44 CEST  
 ENGINYERA TÈCNICA D'OBRES PÚBLIQUES  
 AJUNTAMENT D'ALZIRA