



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-6 INCLUIDA EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-7 DEL PGOU DE BENICARLO

TECNICO REDACTOR:

Antonio Jaime Ibañez Masip.

Arquitecto col. nº 4980 . COACV

PROMOTOR DE LA ACTUACION:

Ajuntament de Benicarló

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6
DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7
DEL
PGOU BENICARLÓ

MARZO 2021

TECNICO REDACTOR:

Antonio Jaime Ibañez Masip
Arquitecto col. nº 4980_COACV

INDICE

1.- MEMORIA.-

- 1.1.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO. MOTIVACIÓN DE LA REPARCELACIÓN.**
- 1.2.- PROMOTOR. HABILITACIÓN LEGAL.**
- 1.3.- ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN.**
- 1.4.- MODALIDAD DE REPARCELACIÓN.**
- 1.5.- OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.**
- 1.6.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.**
- 1.7.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES, JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DE EXCESOS Y DEFECTOS.**
- 1.8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS.**
- 1.9.- CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 1.093/1.997, DE 4 DE JULIO.**
- 1.10.- BASES PARA EL COBRO EN METÁLICO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.-**

2.- DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS.-

3.- DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES.-

- 3.1.- FINCAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.-**
- 3.2.- FINCAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.-**

4.- EXPLICACIÓN DE TABLAS.-

5.- TABLAS.-

- TABLA 1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.-**
- TABLA 2.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-**
- TABLA 3.- RELACIÓN ENTRE FINCAS RESULTANTES Y APORTADAS.-**
- TABLA 4.- CALENDARIO DE PAGOS.-**

6.- PLANOS.-

- PLANO 1.- PLANO DE SITUACIÓN.-**
- PLANO 2.- PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE Y FINCAS APORTADAS.-**
- PLANO 3.- PLANO DE ADJUDICACIÓN.-**
- PLANO 4.- PLANO DE GESTIÓN DE LA REPARCELACIÓN.-**
- PLANO 5.- PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y ADJUDICADAS.-**
- PLANO 6.- DEMOLICIONES.-**

7.- ANEXOS.-

- ANEXO 1.- ESTUDIO INDEMNIZACIONES.-**
- ANEXO 2.- VALORACIONES.-**

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO. MOTIVACIÓN DE LA REPARCELACIÓN.-

I.- En febrero del año 1987 fue aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló. En el mismo se preveía el desarrollo por Unidades de Actuación de 21 ámbitos de la ciudad, entre los que se encontraba la Unidad de Actuación nº 7.

El Plan General había previsto gráficamente, en desarrollo de la misma, una cesión de espacio dotacional escolar, de 4.713,75m² de suelo, una superficie de suelo de cesión para espacios libres públicos estimada en 1.621,12m², y 9.630,29m² de suelo destinados a viales, según la medición llevada a cabo sobre topografía convencional. Sin embargo, la configuración de la ordenación prevista por el Plan y la forma de los espacios públicos que debían ser urbanizados en desarrollo de la misma, no conformaban una ordenación coherente con el espacio periférico a la misma, creando formas edificables extrañas, así como un sistema viario que no reproducía el esquema de continuidad de la vialidad exterior y no resultaba coherentemente estructurado, con un sistema jerárquico claro.

La Unidad de Actuación Nº 7 del P.G.O.U., por otra parte, no era susceptible de ejecución autónoma, al no ser directamente colindante con el suelo urbanizado. Es por ello, que previa consulta con los Servicios Técnicos Municipales, se exigió por el Ayuntamiento, como condición para la programación del ámbito de la Unidad de Actuación Nº 7 del PGOU, que esta programación incluyera la creación y delimitación de las Unidades de Ejecución que fueran necesarias para completa urbanización del ámbito y que garantizaran las condiciones de conexión con el suelo urbanizado.

A tal fin se redactó un **Plan de Reforma Interior** con las siguientes finalidades:

- La modificación y mejora de la ordenación del ámbito delimitado como Unidad de Actuación nº 7 con objeto de racionalizar la vialidad y ubicación de espacios dotacionales y edificables.

- La redelimitación de la Unidad de Actuación Nº 7 del P.G.O.U., adecuándola así a los criterios legales de delimitación de unidades, mediante la no exclusión de espacios dotacionales que confieren la condición de solar a las parcelas del ámbito.

- La delimitación de siete nuevas Unidades de Ejecución por ser éstas necesarias para la adecuada integración y conexión de la Unidad de Actuación nº 7 con el suelo urbanizado.

Dicha modificación no mermaría los espacios públicos previstos, incrementándolos, mejorando la forma y calidad de los mismos y respetando la superficie dotacional escolar mínima según informe de la Consellería de Educación. Los espacios libres creados cumplirían los parámetros establecidos por el entonces Reglamento de Planeamiento en vigor y serían espacios susceptibles de acoger plantaciones vegetales.

El Plan de Reforma Interior se completó con el documento de Homologación que le daba cobertura legal y que resultaba necesario para su aprobación.

Ambos documentos, junto con el anteproyecto de urbanización de la totalidad del ámbito, formaron parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación nº 7 del PGOU.

II.- El ámbito de desarrollo del Plan de Reforma Interior era el constituido por la redelimitada Unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U y por las 7 nuevas Unidades de Ejecución que se delimitaron.

El Plan de Reforma Interior actuaba en cada una de ellas de forma diferente y procedió a modificar la ordenación pormenorizada del ámbito de la unidad de Ejecución nº 7 y se limitó a establecer las delimitaciones de las unidades de ejecución periféricas para su desarrollo, sin alterar las determinaciones de ordenación previstas por el Plan

Con la delimitación y consecuente urbanización simultánea de las 7 nuevas Unidades de Ejecución periféricas, el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 7, unidad objeto prioritario de desarrollo de los promotores del PAI, se encontraría colindante con el suelo urbanizado.

El conjunto del ámbito de actuación linda por el norte con la Avenida Magallanes (antigua N.340, hoy vial urbano y en actual urbanización), vial de carácter estructural, cuya urbanización se incluyó en el anteproyecto de urbanización; por el oeste con la calle Puig de la Nao, vial urbanizado; por el Sur, con la calle Pérez Pina, vial urbanizado; y por el este, el límite del ámbito de actuación está constituido por la calle Vinaroz y las medianeras o traseras de la edificaciones recayentes a la misma, perteneciente a la ordenación estructural en virtud del documento de Homologación anexo al Plan de Reforma Interior y establecida así de acuerdo con los criterios establecidos por el Ayuntamiento.

En el ámbito del Plan sobre el que se producía la modificación de la ordenación existen algunas edificaciones habitadas y almacenes industriales. La ordenación propuesta y aprobada mantuvo las edificaciones que podían integrarse en la estructura urbana. Existe además alguna edificación rural no habitada.

El resto de las unidades delimitadas por el PRIM se encontraban altamente consolidadas, con urbanización deficiente o nula.

El ámbito de la Unidad de Ejecución nº 7 sobre la que se ha actuado carece de cualquier uso significativo, salvo las edificaciones aisladas de carácter residencial o industrial ya comentadas. El resto del ámbito, constituido por las unidades que se deben urbanizar para la correcta conexión de la primera, se encuentra edificado de acuerdo a las directrices del Plan General, pero carente de las infraestructuras necesarias.

III.- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 22 febrero 2007, estimó y desestimó las alegaciones presentadas durante la tramitación para la aprobación del PAI para el desarrollo de la Unidad de Actuación Nº 7 del PGOU de Benicarló, acordó aprobar provisionalmente del documento de Homologación, el Plan de Reforma Interior de Mejora y el Anteproyecto de Urbanización, con la modificación de que el documento de homologación debía reflejar la reserva de un 30 % de la edificación a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, debiendo identificar la ordenación detallada la ubicación de las parcelas que han de quedar afectadas a la promoción de vivienda protegida, acordando asimismo remitir las actuaciones a la Consellería competente para la aprobación definitiva y adjudicar provisionalmente a la mercantil Urbanizadores UA7, S.L. la condición de Agente Urbanizador del PAI de la UA 7 del PGOU de Benicarló, según la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica presentadas, con determinadas condiciones.

Dicho acuerdo fue modificado por posterior acuerdo plenario de fecha 6 septiembre 2007, suprimiendo la reserva de un 30 % de la edificación a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En fecha 29 mayo 2008 el Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda resolvió aprobar definitivamente la Homologación sectorial y el Plan de Reforma Interior de la UA 7, siendo publicado el acuerdo en el BOP nº 86, de fecha 15 julio 2008.

En fecha 29 junio 2009 fue suscrito el Convenio Urbanístico para el desarrollo de la Unidad de Actuación Nº 7 del PGOU de Benicarló.

IV.- Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 23 marzo 2011 se procedió a la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa formulado por el Agente Urbanizador en fecha 10 septiembre 2010, siendo estimadas y desestimadas las distintas alegaciones formuladas durante el tiempo de exposición pública que tuvo lugar mediante anuncio en el DOCV nº 6.392 de fecha 8 noviembre 2010, de conformidad con lo informado por los técnicos municipales en fechas 10 y 22 marzo 2011.

En dicho acuerdo se acordó requerir al Agente Urbanizador para que en el plazo máximo de un mes presentara un Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa que recogiera las correcciones o variaciones derivadas de la estimación de alegaciones indicada en el punto dispositivo 2º de la resolución.

Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 5 abril 2011 se rectificó la parte dispositiva de la anterior resolución aprobatoria en el sentido de hacer constar de forma expresa la aprobación, y de indicar que el Texto Refundido debía de ser presentado en el plazo indicado, pero una vez firme en vía administrativa dicha resolución.

Mediante Oficio de fecha 13 junio 2011 se remiten al Agente Urbanizador copia de los recursos de reposición interpuestos contra el acuerdo de aprobación, al objeto de que emita Informe.

En fecha 2 septiembre 2011 se presenta por el Agente Urbanizador el requerido Informe.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 noviembre 2011 se procede a la desestimación de los recursos de reposición interpuestos.

Firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación procedía la redacción del requerido Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa que recogiera las correcciones o variaciones derivadas de la estimación de alegaciones indicada en el punto dispositivo 2º de la resolución aprobatoria de fecha 23 marzo 2011.

V.- Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 24 julio 2014 se aprobó el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación (Modificado 1), presentado por el Agente Urbanizador en fecha 30 julio 2012, con las modificaciones (en su caso) derivadas de la estimación parcial de determinadas alegaciones.

VI.- Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 12 noviembre 2018 se aprobó el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación (Modificado 2), presentado por el Agente Urbanizador en fecha 6 junio 2017.

Los recursos de reposición formulados fueron desestimados por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 agosto 2019.

VII.- Como ha sido expuesto, el Plan de Reforma Interior delimitó 7 Unidades de Ejecución periféricas en al ámbito de la Unidad de Actuación nº 7 del PGOU de Benicarló, necesarias para su desarrollo.

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto la reparcelación forzosa de la Unidad de Ejecución nº 6, delimitada por el PRIM.

1.2.- PROMOTOR. HABILITACIÓN LEGAL.

El promotor del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa es el AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ.

La habilitación legal para la formulación del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se la otorga:

En primer lugar, el acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Benicarló, en sesión celebrada en fecha 4 junio 2020, que removiera la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo y urbanización de la Unidad de Actuación nº 7 de suelo urbano del PGOU de Benicarló, a la mercantil URBANIZADORES UA 7 S.L., y resolver el Convenio suscrito con dicha mercantil en fecha 29 junio 2009 para la ejecución y desarrollo de la referida actuación urbanística, declarando la caducidad y cancelación del Programa, y acordando iniciar el procedimiento para aprobar una nueva programación del terreno, en la que el Ayuntamiento de Benicarló, en régimen de gestión directa, asumiera como Agente Urbanizador las obligaciones del antiguo, manteniendo su vigencia los documentos de planeamiento aprobados, así como aquellos documentos de gestión que hubieran adquirido firmeza en vía administrativa y que resulten válidos para la ejecución de la actuación urbanística (proyecto de reparcelación).

En segundo lugar, los arts. 80 y ss. de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DOCV 31 julio 2014) (LOTUP), para formular de oficio el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa (arts. 81.1 y 92.1 LOTUP).

1.3.- ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN.-

I.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6.-

La superficie de la Unidad de Ejecución nº 6 son **1.029,48 m²**, en su totalidad de titularidad privada, y que **incluye en la actualidad una única finca registral**, tras el derribo de lo edificado y la agrupación registral de los solares resultantes.

El aprovechamiento total de la Unidad de Ejecución nº 6 es de **3.362,75 m²**, que servirá de módulo para el reparto de los beneficios y cargas entre las parcelas resultantes.

Las cargas de urbanización provisionales de la Unidad de Ejecución nº 6 ascienden a la suma de **CINCUENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y DOS EUROS Y SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (54.052,67 €)**, más I.V.A.

Dicha cantidad incluye los **costes de urbanización** (precio ejecución material, gastos generales y beneficio industrial del constructor), **honorarios profesionales** (técnicos y jurídicos), y **gastos generales** (inscripción registral).

No existe **Beneficio del Urbanizador** al tratarse de una gestión directa de la Administración.

No incluye los **tributos** (IVA) que gravan la actuación.

Las indemnizaciones correspondientes a obras, instalaciones y plantaciones incompatibles con la actuación se han valorado en **MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON DOS CÉNTIMOS DE EURO (1.694,02 €)**.

II.- AREA REPARCELABLE.-

Conforme al art. 81.3 LOTUP, el área reparcelable se define en el Proyecto de Reparcelación, y **NO COINCIDE CON LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**, al incluir necesariamente la superficie total de la única parcela aportada, afectada tan solo parcialmente por la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 6, siendo necesario computar la total superficie de la única parcela aportada en el área reparcelable para proceder a las correspondientes modificaciones hipotecarias e inscripción registral.

La superficie del área reparcelable de la Unidad de Ejecución nº 6 son **1.762,85 m2**, en su totalidad de titularidad privada, y que comprende la única finca registral.

Su delimitación es la siguiente:

Al Norte, Francisco Brau Climent

Al Sur, calle Castellón

Al Este, calle Vinaroz

Al Oeste, José Foix Bayarri y otros (límite ámbito de la Unidad de Ejecución nº 7).

1.4.- MODALIDAD DE LA REPARCELACIÓN.-

El presente Proyecto de Reparcelación se formula en la modalidad de REPARCELACIÓN FORZOSA, definida como el instrumento de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, dando lugar a la adjudicación de las fincas de resultado (art. 81 LOTUP)

1.5.- OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

- El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto (art. 80 LOTUP):
- Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística.
- Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
- Subrogar las fincas originales por parcelas edificables y fincas de resultado.
- Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

1.6.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

1.6.1.- BIENES DE TITULARIDAD PRIVADA (Art. 82 LOTUP).

Los propietarios -en nuestro caso, propietario único-, 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.

1.6.2.- BIENES DE TITULARIDAD PÚBLICA (Art. 83 LOTUP).

Los bienes patrimoniales de las administraciones públicas así como los bienes de dominio público adquiridos onerosamente, darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes.

Los bienes de dominio público no adquiridos onerosamente generarán derecho al aprovechamiento en el caso en que la superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del plan. Si la superficie de los bienes de dominio público preexistente fuera inferior a la resultante de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras y no se producirá adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la administración por tal titularidad.

En nuestro caso, no existen bienes patrimoniales ni de dominio público.

1.6.3.- CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE BIENES Y DERECHOS .-

1.- El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

2.- El Proyecto de Reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio.

3. Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

4. Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

A los efectos de determinar la modalidad de retribución al Urbanizador, se entenderá que las fincas de titularidad dudosa o litigiosa retribuyen al Urbanizador en terrenos. Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio.

Si el titular de la finca de origen, siendo español, estuviera en parador desconocido, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes. Igualmente, si el titular de la finca de origen fuese de otro estado y su domicilio fuese conocido o no, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, se comunicará a la embajada de su país o al consulado más próximo si ésta no existiese en España.

1.6.4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN (ART. 84 LOTUP).-

Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del art. 84 LOTUP.

1.7.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Para la adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán las normas de los arts. 85 y ss. LOTUP.

1.8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS.

El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.

Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas.

Constan en el **ANEXO 1 de indemnizaciones**, habiéndose efectuado las distintas valoraciones conforme a los criterios legales vigentes en el momento de redacción del Proyecto de Reparcelación, y así:

a.- Para los cultivos y plantaciones: Cuando se trate de terrenos de cultivo que constituyan una explotación agrícola, se tomará como referencia el marco de plantación, la calidad vegetativa y el estado del cultivo. Los árboles, arbustos o plantas singulares se valorarán con independencia de los afectos a la explotación agrícola, asignándole a cada uno de ellos un valor unitario a partir del coste de reposición.

b.- Para las construcciones e instalaciones: Se indemnizará su destrucción valorando lo edificado de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de aquellas.

1.9.- CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 1.093/1.997, DE 4 DE JULIO.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que será título inscribible de las operaciones de reorganización de la propiedad, certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto o de la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamiento incluidos en la unidad a la que se acompañe certificación de la probación administrativa de las operaciones realizadas. (Artículo 6).

Tanto si se trata de un documento (certificación del acuerdo de aprobación), como de otro (escritura pública), se exige que se acompañen unos documentos (art. 3) y contengan una serie de circunstancias.

Una y otra exigencia se cumple en el presente documento, de modo que para facilitar que la certificación de su aprobación administrativa tenga el contenido exigible por remisión al del presente proyecto, se hace constar lo siguiente:

1. La descripción de las fincas, las circunstancias relativas a sus titulares y los derechos correspondientes se describen como exige la legislación hipotecaria (Art. 2.2.c del Real Decreto 1093/1.997, de 4 de Julio) en las correspondientes fichas de las fincas resultantes de la reparcelación.

2. El presente proyecto contiene los planos que, conforme al artículo 3.3. del citado Real Decreto, se han de acompañar a la certificación del acto administrativo de aprobación de la reparcelación.

3. Como exige el artículo 7 del mismo Real Decreto, del presente proyecto se pueden obtener:

3.1.- Las referencias a la Unidad de Ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta, en el que se delimitó la expresada Unidad de Ejecución nº 6. La fecha de aprobación del presente proyecto de reparcelación se consignará en la certificación que expida el Secretario de la entidad correspondiente, en el que se expresará igualmente la fecha de publicación del acuerdo en el B.O.P. (art. 111, en relación con el 108, ambos del Reglamento de Gestión Urbanística) y su firmeza en vía administrativa, a los efectos y como requisito para la inscripción Registral de la Reparcelación.

3.2.- La descripción de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución nº 6 que son objeto del proyecto, con especificación de su titularidad y datos registrales, que se contienen en las correspondientes fichas en que se describen las fincas aportadas. Se consignan cargas y gravámenes, según resulta de la información registral obtenida y se procede a su extinción o traslado.

En las fichas indicadas también se describen las modificaciones que se introducen en la descripción de tales fincas, según el Registro, en cuanto se refiere a la superficie real de las mismas que ha resultado como consecuencia de mediciones reales, con medios técnicos adecuados, efectuadas sobre el terreno para la elaboración del presente proyecto. A tal fin, según el art. 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio, la rectificación de superficie de las fincas de origen se puede llevar a cabo como consecuencia de la aprobación definitiva del presente proyecto de reparcelación, sometido a los trámites legalmente establecidos.

Los cuadros que se incorporan a este proyecto y la descripción de las fincas resultantes que antes se ha expresado, contienen la expresión y la correspondencia de los derechos de los propietarios en función de las superficies aportadas al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme a este proyecto, a los titulares de aquéllas.

En las fichas de las fincas aportadas se ha indicado lo procedente respecto de la existencia de cargas que se han trasladado a las fincas de resultado que tienen correspondencia con aquellas, así como los derechos incompatibles con el planeamiento.

En las fincas aportadas en las que existen construcciones, se hace constar su demolición o mantenimiento en la finca correspondiente de resultando, según proceda, para que se efectúen las pertinentes operaciones registrales. En el presente supuesto no existen construcciones.

Se describen las fincas de resultado formadas en virtud de este proyecto y conforme lo exigido por la legislación hipotecaria.

En la misma descripción de las fincas de resultado se consigna, en su caso, la cuota que a cada una de ellas se asigna en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación, a cuyo pago se afecta, como carga real, y así se hará constar en la inscripción registral de las fincas de resultado. Se hubiera exceptuado de la citada afección aquellas fincas cuyos propietarios han retribuido al urbanizador en terrenos, por realizar mediante este Proyecto el pago de sus cuotas de urbanización en terrenos, así como se exceptuará a aquellas fincas cuyos propietarios presten aval que supere la cantidad resultante de al cuenta de liquidación provisional. En el caso que el aval no supere la cantidad resultante de la cuenta de liquidación provisional, la afección se efectuará por la diferencia. En el presente supuesto no existe pago en terrenos y no se prevé la prestación de avales.

En el presente Proyecto de reparcelación se describen las fincas de resultado por título de cesión obligatoria, a favor del Ayuntamiento, como espacios libres, suelo destinado a dotaciones y viales públicos. En el presente supuesto tan solo se contempla la cesión obligatoria de viales públicos.

1.10.- BASES PARA EL COBRO EN METÁLICO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.-

1.10.1.- OBJETO.-

1.-Las presentes bases regulan en procedimiento de cobro de las cuotas de urbanización cuando los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico. En el presente supuesto la retribución es en METÁLICO.

2.- Se aplicarán las presentes bases:

- Al cobro de los pagos anticipados o liquidaciones.
- Al cobro de las liquidaciones definitivas o importe final de las cuotas.

A todos los efectos, el procedimiento que se establece en las presentes bases se dirigirá contra el titular o titulares del dominio de las fincas afectadas al pago y se notificarán también a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección al pago.

1.10.2.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN E IMPOSICIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Las cuotas de urbanización se aprobarán e impondrán junto con el proyecto de reparcelación.

En el presente proyecto se contiene un CALENDARIO DE PAGOS (TABLA 4) que será aprobado junto al Proyecto de Reparcelación.

2.- FINCAS APORTADAS

Nº 1	HABITAT CARRASCO S.L.
-------------	------------------------------

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
1	1880219BE8718S0001FQ	6	39.672
	1880218BE8718S0001TQ		
	1880217BE8718S0001LQ		
	1880216BE8718S0001PQ		
	1880215BE8718S0001QQ		

NOMBRE	HABITAT CARRASCO S.L.	CIF	B-12.715.322
DOMICILIO	Avda. Jacinto Benavente 68, bajos	C.P. / CIUDAD	12580 BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENO DOMINIO

TITULO

CONCEPTO	BENICARLÓ	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	LUIS ALBERTO TERRÓN MANRIQUE	DD/MM/AA/PROT	24/09/2009-1266

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	SITUACIÓN	C/. VINARÒS 73, 75, 77, 77-A y 81			CUOTA	100,00%
SUPERFICIE TERRENO		1.682,36	SUPERFICIE EDIFICADA			0,00	
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN	FECHA	
BENICARLÓ	2236	647	61	39.672	1ª	30/10/2009	

SUPERFICIES

REGISTRAL	1.682,36				
MEDICIÓN	1.762,85	AFECCIÓN	1.762,85	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA		80,49	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

<p>URBANA. SOLAR situado en Benicarló, calle Vinaròs números 73, 75, 77-A y 81. SUPERFICIE: 1.682,36 M2 FRENTE, Calle Vinaròs DERECHA ENTRANDO, Francisco Brau Climent IZQUIERDA ENTRANDO, Calle Castellón FONDO, José Foix Bayarri y otros PROCEDE POR AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS 32.999 Y 8.455</p>

CARGAS Y GRAVÁMENES

- | |
|---|
| <p>1.- SERVIDUMBRE. Por procedencia de la FINCA 2/32999</p> <p>2.- HIPOTECA a favor de MELF MATCH ACQUISITION S.A.</p> <p>3.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA A a favor de Servicio Provincial ed Gestión, Inspecció Recaudación de la Excma. Diputación de Castellón</p> <p>4.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA B a favor de Servicio Provincial ed Gestión, Inspecció Recaudación de la Excma. Diputación de Castellón</p> <p>6.- AFECCIÓN a posibl revisión autoliquidación ITPAJD a partir 22 nov 2019</p> |
|---|

OBSERVACIONES

<p>ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL ÁREA REPARCELABLE DE LA UE 6</p>

3.- FINCAS RESULTANTES

3.1.- FINCAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO

1	HABITAT CARRASCO S.L.	
FICHA	U.E. 6 DE LA U.A. 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 DE BENICARLÓ. CALLE VINARÒS S/N	
LINDES	NORTE	C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	SUR	C/. CASTELLÓN
	ESTE	C/. VINARÒS
	OESTE	LÍMITE U.E.7 DE LA U.A. 7
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		835,89
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		4.179,45
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		30,61334
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		20.022,26
VALOR FINAL PARCELA (€)		727.018,03

ADJUDICATARIO

NOMBRE	HABITAT CARRASCO S.L.	CIF	B-12.715.322
DOMICILIO	Avda. Jacinto Benavente nº 68, bajos	C.P. / CIUDAD	12580 BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENO DOMINIO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 1	% 30,61334

CARGAS Y GRAVÁMENES

1.- SERVIDUMBRE. Por procedencia de la FINCA 2/32999
2.- HIPOTECA a favor de MELF MATCH ACQUISITION S.A.
3.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA A a favor de Servicio Provincial ed Gestión, Inspecció Recaudación de la Excma. Diputación de Castellón
4.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA B a favor de Servicio Provincial ed Gestión, Inspecció Recaudación de la Excma. Diputación de Castellón
5.- AFECCIÓN a posibl revisió autoliquidación ITPAJD a partir 22 nov 2019

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR IMPORTE SALDO NETO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	€ 20.022,26
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA	% 30,61334

2	HABITAT CARRASCO S.L.	
FICHA	U.E. 6 DE LA U.A. 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 DE BENICARLÓ. CALLE VINARÒS S/N	
LINDES	NORTE	FRANCISCO BRAU CLIMENT
	SUR	C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	ESTE	C/. VINARÒS
	OESTE	LIMITE U.E. 7 DE LA U.A. 7
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		570,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		2.850,15
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		69,38666
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		45.381,47
VALOR FINAL PARCELA (€)		527.512,84

ADJUDICATARIO

NOMBRE	HABITAT CARRASCO S.L.	CIF	B-12.715.322
DOMICILIO	Avda. Jacinto Benavente nº 68, bajos	C.P. / CIUDAD	12580 BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENO DOMINIO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 1	69,38666

CARGAS Y GRAVÁMENES

1.- SERVIDUMBRE. Por procedencia de la FINCA 2/32999
2.- HIPOTECA a favor de MELF MATCH ACQUISITION S.A.
3.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA A a favor de Servicio Provincial ed Gestión, Inspecció Recaudación de la Excma. Diputación de Castellón
4.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA B a favor de Servicio Provincial ed Gestión, Inspecció Recaudación de la Excma. Diputación de Castellón
5.- AFECCIÓN a posibl revisió autoliquidación ITPAJD a partir 22 nov 2019

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR IMPORTE SALDO NETO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	45.381,47
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA	69,38666

3.2.- FINCAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

RV	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	
FICHA	U.E. 6 DE LA U.A. 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	RED VIARIA, C/. MARE DE DEU DE COVADONGA INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6 DE LA U.A Nº 7 DEL PGOU DE BENICARLÓ	
LINDES	NORTE	PARCELA 2. HABITAT CARRASCO SL
	SUR	PARCELA 1. HABITAT CARRASCO SL
	ESTE	C/ VINARÓS
	OESTE	C/MARE DE DEU DE COVADONGA
SUPERFICIE (M2)		356,93

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

4.- EXPLICACIÓN TABLAS

TABLA 1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.-

Se clasifican los datos obtenidos del Catastro y del Registro de la Propiedad.

TABLA 2.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-

(1).- Número de finca aportada (Nº).-

(2).- Titular registral parcela resultante.-

(3).- Se determina el aprovechamiento inicial a adjudicar a los propietarios **en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6 (m2t).**

(4.a).- Se determina el suelo adjudicado a los propietarios en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6 y en el área reparcelable **(m2).**

(4.b).- Se determina el aprovechamiento adjudicado a los propietarios en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6 y en el área reparcelable **(m2t).**

(4.c).- Se determina el porcentaje (%) de adjudicación respecto del total **en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6.**

A.- VALORACIÓN DE LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.-

(5).- Excesos y defectos de adjudicación **(m2t).**-

a.- DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN.-

(5.a).- Defectos de aprovechamiento **(m2t).**

(6).- Valor de los defectos de adjudicación, en función de la repercusión del valor del suelo por m2t **(€).**-

(7).- Suma del valor de los defectos de aprovechamiento **(€).**-

b.- EXCESOS DE ADJUDICACIÓN.-

(5.b).- Excesos de aprovechamiento **(m2t).**

(6).- Valor de los excesos de adjudicación, en función de la repercusión del valor del suelo por m2t **(€).**-

(8).- Suma del valor de los excesos de aprovechamiento **(€).**-

B.- VALORACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

(9).- Total costes de urbanización (€).-

(10).- Tributos que gravan los costes de urbanización (IVA) (€).-

(11).- Suma de los costes de urbanización (IVA incluido) (€).-

C.- VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES

(12).- Importe de las indemnizaciones que deben pagar los propietarios conforme al aprovechamiento adjudicado en la Unidad de Ejecución nº 6 (€).-

(13).- Importe de las indemnizaciones que deben cobrar los propietarios (€).-

(14).- Total de las indemnizaciones (€).-

D. TOTALES

(15).- Cuotas totales, IVA incluido, que incluyen los importes de los defectos y excesos de adjudicación, los costes de urbanización y el saldo de las indemnizaciones (€).-

(16).- Finca resultante adjudicada (Nº).-

TABLA 3.- RELACIÓN ENTRE LAS PARCELAS APORTADAS Y LAS ADJUDICADAS.-

A los solos efectos de la inscripción registral de las **fincas resultantes del Área Reparcelable**, se establecen las correspondencias entre las parcelas resultantes y su relación con las parcelas aportadas.

(1).- Número de finca aportada (Nº).-

(2).- Titular registral.-

(17).- Suelo adjudicado correspondiente a la finca resultante (m2).

(18).- Aprovechamiento adjudicado correspondiente a la finca resultante (m2t).

(19).- Porcentaje en el que participa cada finca resultante en el aprovechamiento de la finca aportada (%).-

(20).- Porcentaje en el que participa cada finca aportada en el aprovechamiento de la finca resultante (%).-

(21).- Porcentaje de participación de la finca resultante adjudicada en la Cuenta de Liquidación Definitiva (%).

(22).- Resultado de la Cuenta de Liquidación Provisional (€).-

(23).- Valor final parcela (€).-

Es el resultado de multiplicar el aprovechamiento adjudicado por su valor (determinado para las diferencias de adjudicación), adicionando al resultado el importe de cargas de la Cuenta de Liquidación Provisional.

(16).- Finca resultante adjudicada (Nº).-

TABLA 4.- CALENDARIO DE PAGOS.-

Se establece la periodicidad de los cobros de cuotas por el Urbanizador, determinadas para cada parcela resultante.

Se establece una **CUOTA 1**, que se devenga legalmente con la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación, y que incluye los honorarios que se devengan con la aprobación municipal de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y los gastos de inscripción registral de la reparcelación.

Se establecen unas **CUOTAS 2 y 3**, más IVA, correspondientes cada una de ellas a un porcentaje de ejecución de la obra de urbanización y dirección de obra.

5.- TABLAS

TABLA 1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.-

TABLA 2.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-

TABLA 3.- RELACIÓN ENTRE FINCAS RESULTANTES Y APORTADAS.-

TABLA 4.- CALENDARIO DE PAGOS.-

TABLA 1- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.-

1.CATASTRO			2.REGISTRO DE LA PROPIEDAD										Nº		
Nº	1.1 REFERENCIA	1.2 TITULAR	Nº	2.1					2.2 %	CIF	2.3 PROPIETARIO	2.4			
				T	L	F	FINCA	M2				DOMICILIO	C.P.	CIUDAD	
1	1880219BE8718S0001FQ 1880218BE8718S0001TQ 1880217BE8718S0001LQ 1880216BE8718S0001PQ 1880215BE8718S0001QQ		1	2236	647	61	39.672	1.682,36	100,00	B-12.715.322	HABITAT CARRASCO S.L.	Avda. Jacinto Benavente 68, bajos	12580	BENICARLÓ	1
									SERVIDUMBRE						
									HIPOTECA		MELF MATCH ACQUISITION S.A.R.L.	C/ Zurbarán 9	28010	MADRID	
									ANOT. PREV. EMBARGO	P-12.00000F	SER. REC. DIPUTACIÓN PROV	Plaza de las Aulas, 7	12001	CASTELLÓN	
									ANOT. PREV. EMBARGO	P-12.00000F	SER. REC. DIPUTACIÓN PROV	Plaza de las Aulas, 7	12001	CASTELLÓN	

TABLA 2.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-

FINCA ADJUDICADA Nº (16)	FINCA APORTADA Nº (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	AMBITO U.E. 6		ADJUDICACIONES AMBITO U.E. 6		
			APROVECHAMIENTO M2 (3)	SUELO M2 (4.a)	TECHO M2 (4.b)	% (4.c)	
1	1	HABITAT CARRASCO S.L.	1.029,45	205,89	1.029,45	30,61334	
2	1	HABITAT CARRASCO S.L.	2.333,30	466,66	2.333,30	69,38666	
TOTAL PRIVADO			3.362,75	672,55	3.362,75	100,00000	
TOTAL DOTACIONES				356,93			
ÁMBITO U.E. 6			3.362,75	1.029,48	3.362,75		
RESTO ÁREA REPARCELABLE			3.666,85	733,37	3.666,85		
TOTAL ÁREA REPARCELABLE			7.029,60	1.762,85	7.029,60		

VALORACIÓN DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN							
ADJUDICACION DEF (5.a)	DEFECTOS EXC (5.b)	DEFECTOS M2 (5.a)	VALOR 169,16 € (6)	TOTAL DEFECTOS € (7)	EXCESOS M2 (5.b)	VALOR 169,16 € (6)	TOTAL EXCESOS € (8)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VALORACIÓN CARGAS URBANIZACIÓN		
CARGAS URBANIZACION € (9)	IVA 21 € (10)	TOTAL CARGAS € (11)
16.547,33	3.474,94	20.022,26
37.505,34	7.876,12	45.381,47
54.052,67	11.351,06	65.403,73
54.052,67	11.351,06	65.403,73

VALORACIÓN INDEMNIZACIONES		
PAGO INDEMNIZACIONES € (12)	COBRO INDEMNIZACIONES € (13)	TOTAL INDEMNIZACIONES € (14)
518,60	-518,60	0,00
1.175,42	-1.175,42	0,00
1.694,02	-1.694,02	0,00
1.694,02	-1.694,02	0,00

TOTAL CUOTAS € (15)	
20.022,26	
45.381,47	
65.403,73	
65.403,73	

FINCA APORTADA Nº (1)	TITULAR REGISTRAL Nº (2)	FINCA ADJUDICADA Nº (16)
1	HABITAT CARRASCO S.L.	1
1	HABITAT CARRASCO S.L.	2
1	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	3

TABLA 3.- RELACIÓN ENTRE FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES.-

FINCA ADJUDICADA Nº (16)	FINCA APORTADA Nº (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	AREA REPACELABLE		PARTICIPACION DE LA FINCA APORTADA % (19)	PARTICIPACION EN LA FINCA ADJUDICADA % (20)	PARTICIPACION LIQUID. DEFINIT. % (21)	CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL € (22)	VALOR FINAL PARCELA € (23)	FINCA ADJUDICADA (16)
			SUELO	APROVECHAMIENTO						
			M2 (17)	M2t (18)						
1	1	HABITAT CARRASCO S.L.	835,89	4.179,45	30,61334	100,00000	30,61334	20.022,26	727.018,03	1
2	1	HABITAT CARRASCO S.L.	570,03	2.850,15	69,38666	100,00000	69,38666	45.381,47	527.512,84	2
3	1	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	356,93							3
TOTAL			1.762,85	7.029,60			100,00000	65.403,73	1.254.530,87	

TABLA 4.- CALENDARIO DE PAGOS.-

CONCEPTO	TOTAL (SIN IVA)
PLAN DE OBRA	44.839,98
DIFERENCIAS ADJUDICACION	0,00
GASTOS. HONOR. TÉCNICOS. PROYECTO REPARCELACION	3.512,69
PROYECTO URBANIZACION	2.380,80
DIRECCION OBRA	1.319,20
INSCRPCION REGISTRAL	2.000,00
BENEFICIO URBANIZADOR	-
INDEMNIZACIONES	0,00
TOTAL	54.052,67

PRESUPUESTO PARCIAL
PRESUPUESTO A ORIGEN
% RESPECTO AL TOTAL
% ACUMULADO RESPECTO AL TOTAL

CALENDARIO DE PAGOS (+ IVA)		
PARCELA	PROPIETARIO	%
1	HABITAT CARRASCO S.L.	30,61334
2	HABITAT CARRASCO S.L.	69,38666
TOTAL CUOTAS (+ IVA)		100,00000

PREVISIÓN CALENDARIO DE PAGOS (+ IVA)

PLAN DE ETAPAS

1	2	3	
-	22.419,99	22.419,99	44.839,98
0,00	-	-	0,00
3.512,69	-	-	3.512,69
2.380,80	-	-	2.380,80
-	659,60	659,60	1.319,20
2.000,00	-	-	2.000,00
-	-	-	0,00
-	-	-	0,00
7.893,49	23.079,59	23.079,59	54.052,67

7.893,49	23.079,59	23.079,59	54.052,67
	23.079,59	46.159,18	
	50,00%	50,00%	
	50,00%	100,00%	

CUOTA 1	CUOTA 2	CUOTA 3	TOTAL	PARCELA
2.416,46	7.065,43	7.065,43	16.547,33	1
5.477,03	16.014,16	16.014,16	37.505,34	2
7.893,49	23.079,59	23.079,59	54.052,67	

7.893,49	23.079,59	23.079,59	54.052,67
-----------------	------------------	------------------	------------------

6.- PLANOS

PLANO 1.- PLANO DE SITUACIÓN.-

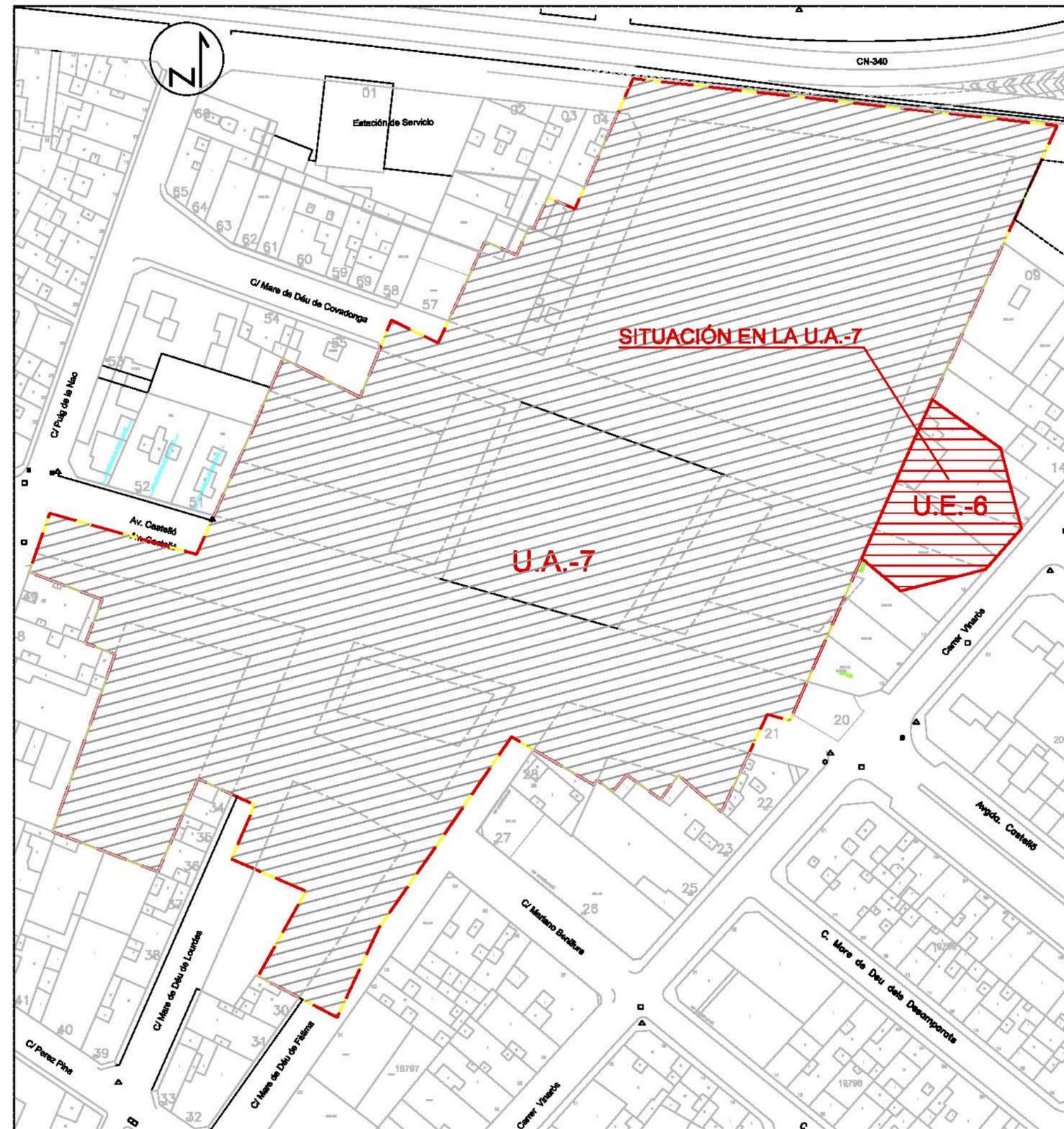
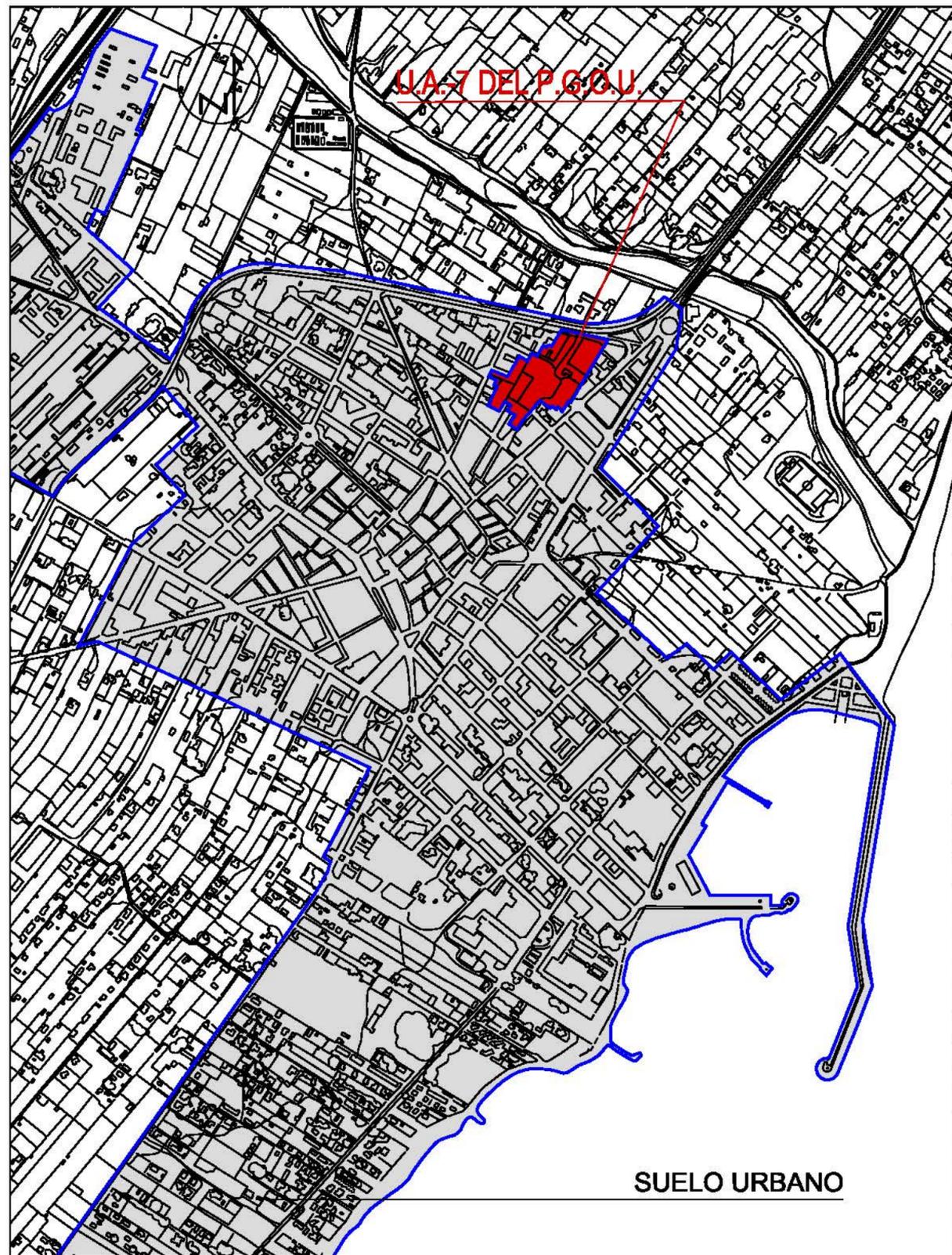
PLANO 2.- PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE Y FINCAS APORTADAS.-

PLANO 3.- PLANO DE ADJUDICACIÓN.-

PLANO 4.- PLANO DE GESTIÓN DE LA REPARCELACIÓN.-

PLANO 5.- PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y ADJUDICADAS.-

PLANO 6.- DEMOLICIONES.-



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E.-6 DE LA U.A.-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLÓ (CS)

EMPLAZAMIENTO: P.R.I.M - U.E.7 BENICARLÓ (CS)

PROMOTOR: URBANIZADORES UA7, S.L.



PLANO 1

ESCALA: 1/1000

FECHA: MARZO-2021

I B A M arquitectura

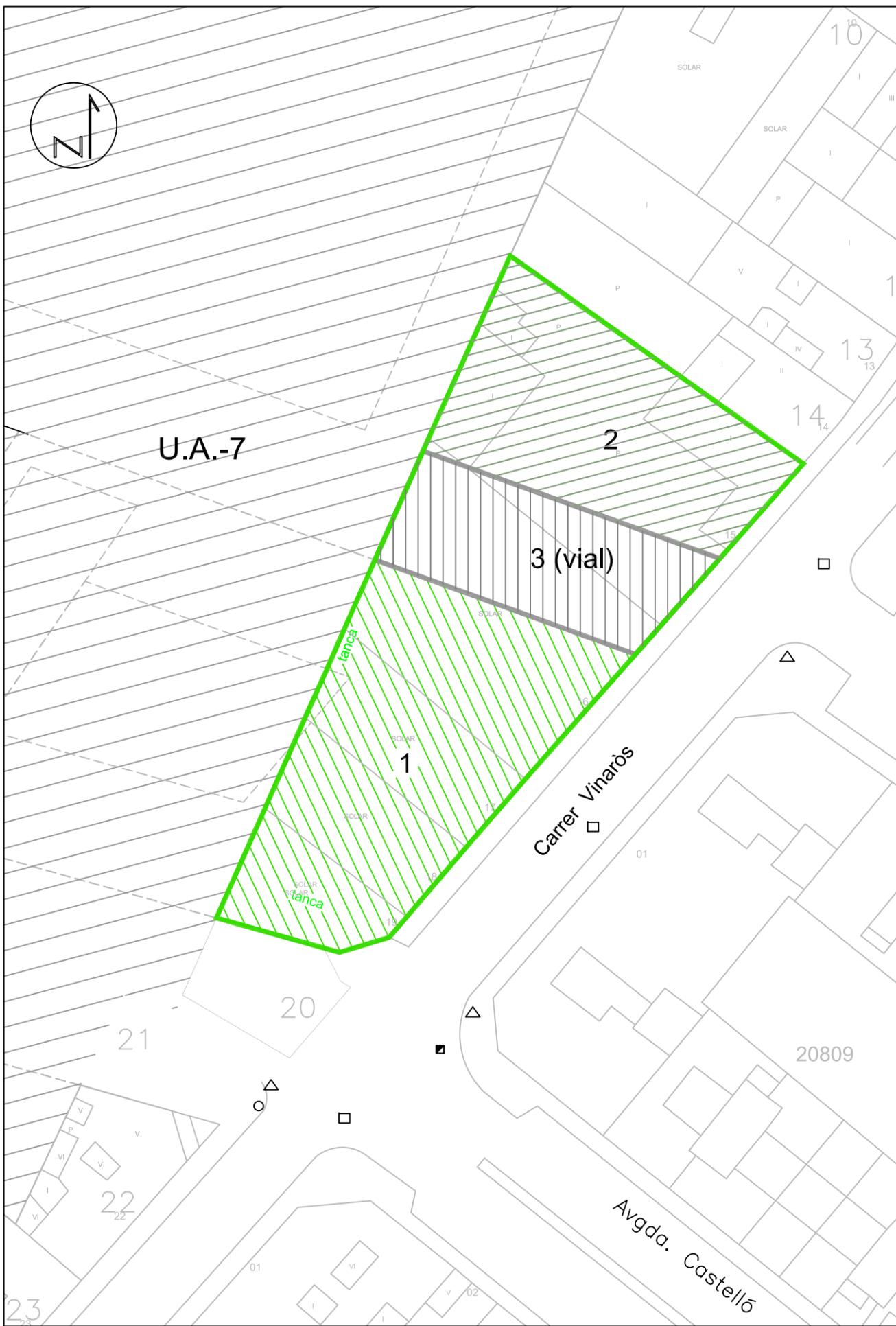
A+AJ _ ORCINA TECNICA INTEGRAL

C/Dr. Ferrán, 8-2ºB Benicarló (CS)
964 461 276 jaume@ibamarquitectura.com

Fdo Arquitecto:

A.J. IBAÑEZ MASIP





PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E-6 DE LA U.A-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLÓ(CS)

EMPLAZAMIENTO: P.R.I.M - U.E.7 BENICARLÓ (CS) PROMOTOR: URBANIZADORES UAT, S.L.



PARCELAS FINALES

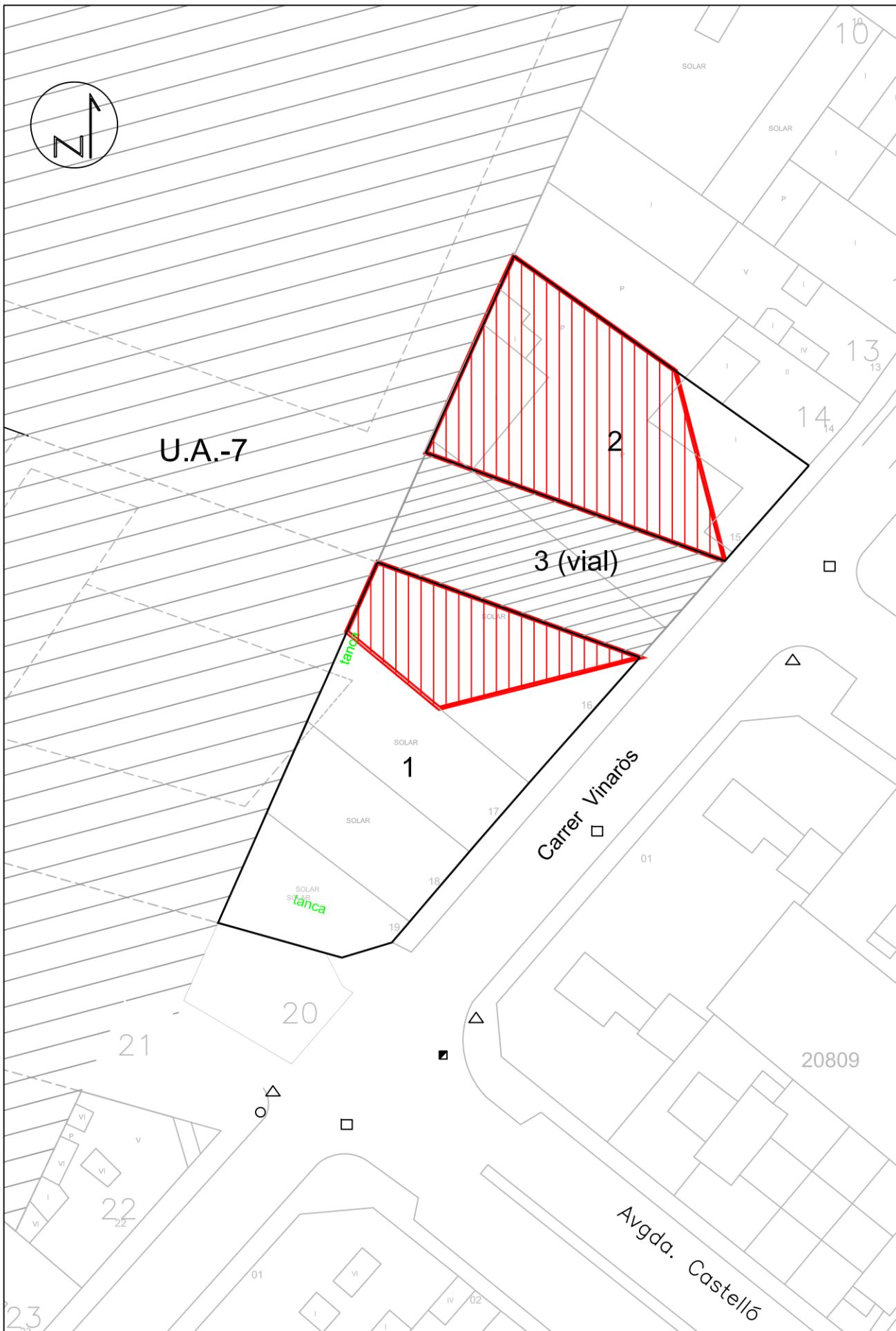
PLANO **3** ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO-2021

I ■ B ■ A ■ M arquitectura
■ ■ ■ A+AJ _ OFICINA TECNICA INTEGRAL

C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló (CS)
964 461 276 jaume@ibamarquitectura.com

SUPERFICIES PARCELAS FINALES	
Parcela nº 1	835,89 m2
Parcela nº 2	570,03 m2
Parcela nº 3 (vial)	356,93 m2
M2 Totales Parcelas Finales	1762,85 m2

Fdo Arquitecto: 
A.J. IBAÑEZ MASIP



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E-6 DE LA U.A-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLÓ(CS)

EMPLAZAMIENTO: P.R.I.M - U.E.7 BENICARLÓ (CS) PROMOTOR: URBANIZADORES UA7, S.L.



GESTIÓN DE LA REPARCELACIÓN

PLANO **4** ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO-2021

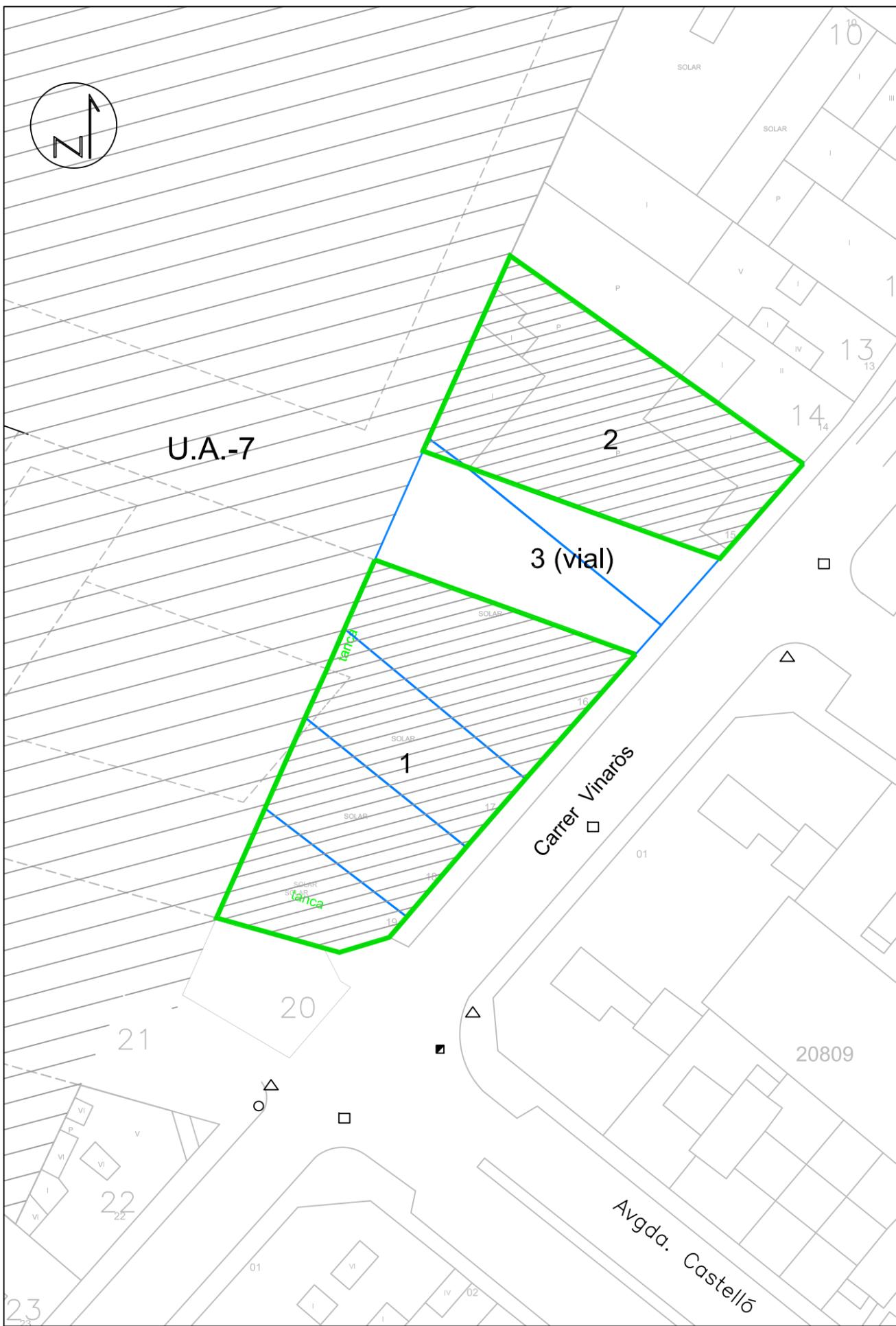
CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN LA EJECUCIÓN DEL VIAL DE LAS PARCELAS FINALES

	Parcela nº 1 (835,89 m ²)	Parcela nº 2 (570,03 m ²)	Parcela nº 3 (vial)
M2-AFECCIÓN Ámbito gestión U.E.-6	205,89 m ²	466,66 m ²	
M2-EDIFICABILIDAD Ámbito gestión U.E.-6	1029,45 m ² (205,89 x 5 Plantas)	2333,30 m ² (466,66 x 5 Plantas)	
%-PARTICIPACIÓN Ámbito gestión U.E.-6	30,61 %	69,39 %	

I ■ B ■ A ■ M arquitectura
■ ■ ■ A+AJ _ OFICINA TECNICA INTEGRAL
C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló (CS)
964 461 276 jaume@ibamarquitectura.com

Fdo Arquitecto:
A.J. IBAÑEZ MASIP





PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E-6 DE LA U.A-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLÓ(CS)

EMPLAZAMIENTO: P.R.I.M - U.E.7 BENICARLÓ (CS) PROMOTOR: URBANIZADORES UAT, S.L.



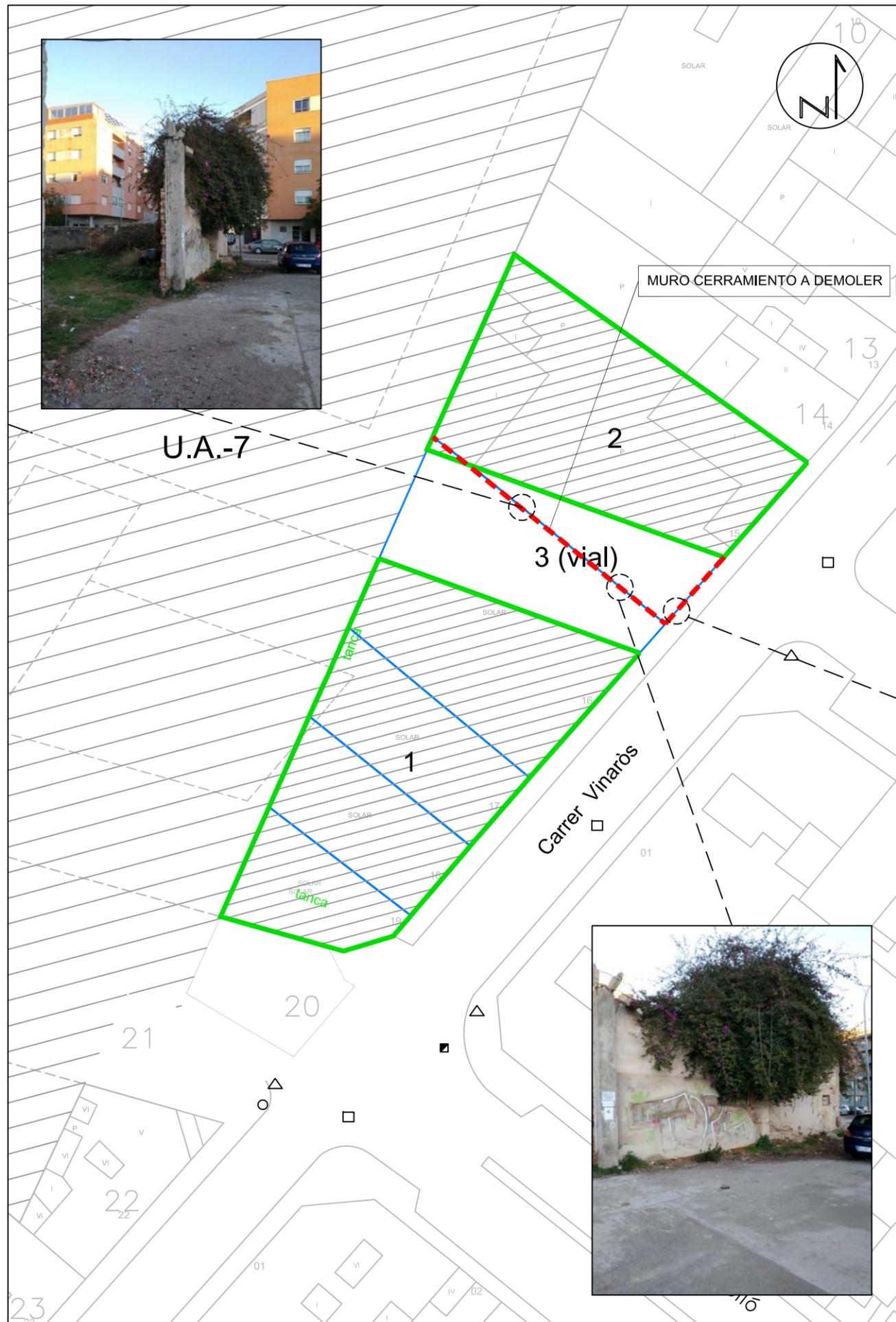
SUPERPOSICIÓN PARCELAS INICIALES Y FINALES

PLANO **5** ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO-2021

I ■ B ■ A ■ M arquitectura
■ ■ ■ A+AJ _ OFICINA TECNICA INTEGRAL
C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló (CS)
964 461 276 jaume@ibamarquitectura.com

SUPERPOSICIÓN
Parcelas Iniciales 
Parcelas Finales 

Fdo Arquitecto: 
A.J. IBAÑEZ MASIP



MURO CERRAMIENTO A DEMOLER



DEMOLICIONES

MI de muro de cerramiento a demoler para la alineación de la parcela final 3 39 m2

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E-6 DE LA U.A-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLÓ(CS)

EMPLAZAMIENTO: P.R.I.M - U.E.7 BENICARLÓ (CS) PROMOTOR: URBANIZADORES UAT, S.L.



DEMOLICIONES

PLANO **6** ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO-2021

I ■ B ■ A ■ M arquitectura
■ ■ ■ A+AJ _ OFICINA TECNICA INTEGRAL
C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló (CS)
964 461 276 jaume@ibamarquitectura.com

Fdo Arquitecto:
A.J. IBAÑEZ MASIP



7.- ANEXOS

ANEXO 1.- ESTUDIO INDEMNIZACIONES.-

El ámbito a urbanizar no contiene edificaciones a demoler, tan solo una pared de cerramiento de la antigua parcela en el frente del vial a ejecutar y una parte recayente a la actual C/ Vinarós. Tampoco existe arbolado que deba eliminarse y sea valorable.



Muro de cerramiento a demoler por afección de la alineación de la C/ Covadonga



Muro de cerramiento a demoler por afección de C/ Covadonga con la C/ Vinarós

Los elementos a demoler serán:

L1=Muro de ladrillo e=12cm h= 3m.	19 ml
L2=Muro de mampostería e=50 cm h=3m.	6 ml
Pilares de hormigón 40x40x3	3 Ud
Puerta de chapa galvanizada	1 Ud

A continuación se indica el valor unitario de estos elementos según el precio que ofrece el “ Generador de precios 2020 Cype”

DEF040 m³ Demolición de muro de fábrica.

54,54€

Demolición de muro de fábrica de ladrillo cerámico hueco, con medios manuales, y carga manual sobre camión o contenedor.

DEC040 m³ Demolición de muro de mampostería.

58,29€

Demolición de muro de mampostería de piedra arenisca, en seco, con martillo neumático, y carga mecánica sobre camión o contenedor.

Demolición de pilar de hormigón armado, con medios manuales, martillo neumático y equipo de oxicorte, y carga manual sobre camión o contenedor.

Por lo que el valor de los elementos sería:

L1	19x3x0.12= m3	54,54 €/m3	373,05 €
L2	6x3x0.5 = m3	58,29 €/m3	524,61 €
Pilares	0.40x0.40x3 = m3	286,80 €/m3	645,30 €
Puerta de chapa	1	450,00 €	450,00 €
TOTAL			1.992,96 €

A este valor habría que aplicarle un coeficiente de depreciación por el estado de conservación y deterioro en el que se encuentran estos elementos.

E) ESTADO DE CONSERVACION: Se aplican los siguientes coeficientes:

Normal: es decir, construcciones que a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes. **Coficiente 1,00**

Regular: es decir, construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. **Coficiente 0,85.**

Deficiente: es decir, construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiando las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. **Coficiente 0,50.**

Ruinoso: es decir, construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. **Coficiente 0,00.**

Normal (no se necesitan reparaciones importantes)	1
Regular (defectos que no afectan a la estabilidad)	0.85
Deficiente (reparaciones que afectan z estabilidad)	0.50
Ruinoso (inhabitable o legalmente en ruina)	0.00

Aplicaríamos, en nuestro caso el coeficiente 0.85 correspondiente a un estado regular de las construcciones, por lo que nos quedaría una valoración de :

Valor de indemnización por construcciones:

$$1.992,96 \text{ €} \times 0.85 = 1.694,02 \text{ €}$$

ANEXO 2.- VALORACIONES.-

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE COMPENSACIÓN DEL M2T POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

El método de valoración que sirve de base para el cálculo del valor del m2t a efectos de compensaciones es el del **Método Residual Estático**, tal y como viene previsto en el **RD 1492/2011 de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo**.

Se recoge a continuación la parte del texto legal que explica dicha metodología:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

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:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

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:

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

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.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro. "

Según lo expuesto, extracto del Reglamento de Valoraciones, hay que determinar, primeramente, los siguientes parámetros:

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.

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.

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

Coficiente 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.

Pasemos a calcular cada uno de estos valores:

a) Cálculo del Valor en venta del inmueble terminado.-

Como obtener un valor en venta " sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo ..." tal y como establece el Reglamento de Valoraciones. Acudiremos al **Observatorio Valenciano de la Vivienda** donde en su apartado Indicadores estadísticos, sistema de indicadores, se puede obtener el precio de venta del m2 de vivienda libre en municipios valencianos en los años que se requiera y existan datos.

La búsqueda no contiene todos los municipios, siendo el más próximo que aparece en el listado el municipio de Vinarós.

De la web del Observatorio Valenciano de la Vivienda se obtiene el último dato publicado correspondiente al periodo 4T-2012:

mostrar resultados

Precio m2 Vivienda Libre (Municipios valencianos)

- Fuente: Ministerio de Fomento
- Base: Base general
- Unidades de Vivienda libre: Euros por m2

[Nuevo filtro](#) [Nueva búsqueda](#)

	2012
	4º Trimestre
	Vinarós
Libre	1.139,10

[Nuevo filtro](#) [Nueva búsqueda](#)

Así obtenemos que $V_v = 1.139,10 \text{ €/m}^2$ valor que deberemos de actualizar hasta la fecha:

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2016) para periodos anuales completos.

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2016) entre **Diciembre de 2012 y Diciembre de 2020**

Renta inicial	Renta actualizada	Tasa de variación
1.139,10 €	1.177,83 €	3,4 %

[Imprimir Volver](#)

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la [metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC](#)

Así obtenemos que **$V_v = 1.177,83 \text{ €/m}^2$**

b) Cálculo del Valor de construcción.-

A continuación se muestra cual es el valor de construcción que se obtiene a partir del valor de Precio de Ejecución Material, PEM, establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, COACV, afectándose dicho valor, por todos los parámetros a los que se refiere el Reglamento de Valoraciones:

PEM	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL	347,000		347,00
G.G. Y B.I.	GASTOS GEN. Y BENEFICIO IND.	0,190	PEM	65,93
ACT.	ACTUALIZACIÓN	0,089	PEM+GG+BI	36,75
I	IMPUESTOS NO RECUPERABLES	0,050	PEM+GG+BI act	22,48
L	LICENCIAS Y TASAS	0,040	PEM act	15,12
H	HONORARIOS S/CTAC, para mas de 3000 m2t	1,330		28 37,24
Ps	PRIMAS SEGURO Y OTROS GASTOS DE CONTROL DE CALIDAD	0,036	PEM+GG+BI act	16,19
Oe	OTROS ESTUDIOS (GEOTÉCNICO, ETC.)	0,010	PEM act	3,78
Gad	GASTOS ADMON. PROMOTOR	0,120	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	65,34
Gc	GASTOS COMERCIALIZACIÓN	0,045	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	24,50
Gf	GASTOS FINANCIEROS	0,035	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe+Gad+Gc act	22,20
Ci	COSTE CONSTRUCCION €/M2			656,53

Así obtenemos que **$V_c = 656,53 \text{ €/m}^2$**

c) Edificabilidad de la parcela.-

La edificabilidad genérica de las parcelas resultantes es de **$5 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$** .

d) Coeficiente K.-

Dicho coeficiente K, tal y como se expone en el Reglamento, tendrá con carácter general un valor de 1,40, aunque dicho valor podría 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.

Tomaremos el valor general **K = 1.4**

La prima de riesgo, **PR**, se obtiene de la tabla del anexo IV del Reglamento de Valoraciones, que se adjunta:

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
<u>Edificio de uso residencial (primera residencia)</u>	<u>8%</u>
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

Tomaremos el uso residencial de primera residencia, aunque también podría ser de segunda, se considera más adecuado de primera por las actuales circunstancias del mercado inmobiliario y la zona donde se ubica la parcela.

La Tasa Libre de riesgo, **TLR**, 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 ,siendo ésta para abril de 2012 = 3.112 %.

Una vez obtenidos estos valores se calcula en primer lugar el valor de repercusión para el caso de solares urbanizados. Posteriormente, y previo cálculo del valor del suelo, se aplicará la fórmula del punto 3 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, que tiene en cuenta el coste de urbanización para aquellos suelos que todavía están en fase de gestión y que no han finalizado con el proceso de urbanización ni liquidación de costes, obteniéndose de esta forma el valor del suelo pendiente de urbanizar y con el coeficiente de edificabilidad se obtiene el valor de repercusión €/m²t para terrenos pendientes de urbanizar.

El valor obtenido es el siguiente:

169,16 €/m2t

Resultados obtenidos de la aplicación de los valores calculados aplicados a las fórmulas referidas:

Actualización valor sistema de indicadores viviendas libres 4º trimestre año 2012

Vv	1177,83
Vc	656,53
Edificabilidad m2t x m2s	5
Vrs= Vv/1,4 - Vc	184,78
Vs = Vrs x m2t	923,89
Cu	14,05
Cu x (1+TLR+PR)	15,62
CU= Cu x edificabilidad	78,09

Vsfinal = Vs - CU **845,80**

€/m2s para un total de 5 plantas

Vrs final = Vsfinal/edif **169,16**
€/m2s x m2t

COSTE EJECUCION MATERIAL M2

PEM	347,00
Actualizacion IPC	1,089

TLR	3,122
PR	8,000
1+TLR+PR (en tanto por uno)	1,11122
Cu x (1+TLR+PR)	15,62

Superficie vial	356,93 m2s
Edificabilidad ámbito de gestión UE-6	3362,75 m2t
Coste de urbanización (incluidos honorarios técnicos)	47260,86 €
Cu	14,05 €/m2t

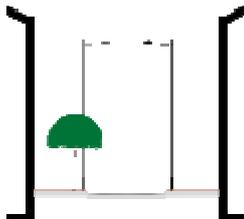
Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería



Módulo de urbanización:

Vial de 12 m de sección = 1445,23 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 1963,82 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Descripción:

Firmes

Formación de vial para tráfico rodado de categoría T42 sobre cualquier tipo de suelo subyacente, incluida la formación de la explanada, el cimiento de firme y la capa de rodadura, sin incluir los desmontes ni la formación del cajeadado.

Pavimentos peatonales

Pavimento peatonal ejecutado sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, el embaldosado, la ejecución de pasos peatonales accesibles con rebaje y acabados con baldosas podotáctiles y encintados realizados con bordillo y rigolas sobre lecho de hormigón, sin incluir la excavación.

Red de alcantarillado

Red de alcantarillado unitaria compuesta por pozos de registro sobre solera HM, red de colectores de hasta 400mm de diámetro, imbornales, arquetas domiciliarias y su conexión a la red, incluida la excavación de pozos y zanjas en tierras y rellenos.

Alumbrado público

Instalación de 2 líneas de alumbrado público comprendiendo cada una de ellas: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 conductores de 10mm², 2 conductores de 2.5mm² y un cable de tierra RV 0.6/1KV de 1x16mm²; el montaje e instalación del número y disposición de farolas necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad y visibilidad vigentes, incluidas luminarias, lámparas tipo LED, la cimentación del báculo, el registro para la conexión y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Red de baja y media tensión

Instalación de dos líneas de baja y media tensión bajo acera comprendiendo cada una de ellas: 4 tubos de PVC de 160mm de diámetro y un cuatritubo, testigo cerámico o placa normalizada de PVC, cinta atención cable; 1 circuito de baja tensión compuestas por cuatro conductores unipolares con aislamiento RV 0.6/1 kV de polietileno reticulado, cubierta de PVC y conductor de aluminio de 3x240+1x150mm² de sección; 1 circuito de media tensión compuestas por tres conductores unipolares con aislamiento 12/20 kV de polietileno reticulado y conductor de aluminio de 3x400mm² de sección; incluidas arquetas, la excavación y el relleno con arena de zanjas apisonada en cualquier tipo de terreno.

Abastecimiento de agua

Instalación de dos conducción de abastecimiento de agua compuesta por un tubo de fundición, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Red de riego

Instalación de una conducción de riego compuesta por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Distribución de gas

Instalación de una conducción de gas compuesta por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Telecomunicaciones

Instalación de una línea de telecomunicaciones compuesta por 4 tubos de PVC de 63mm de diámetro, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Mobiliario urbano

Suministro y montaje de conjunto de mobiliario urbano de gama media compuesto bancos, papeleras, aparcabicis, bolardos y bebederos, incluido las bases y/o soportes y elementos de fijación.

Jardinería

Suministro y plantación de arbolado de gama y altura media, incluido el relleno y apisonado del fondo del hoyo y el primer riego.



PROYECTO REPARCELACION UE-6 DE LA UA-7-PGOU BENICARLO

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): HEAA LVJY YULH HKZK LPTF

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento
para el firmante

Texto de la firma

Datos adicionales de la firma



Registrado el 12/03/2021
Nº de entrada 4111 / 2021

Sello electrónico - 12/03/2021 12:00
Sede Electrónica AJUNTAMENT DE BENICARLÓ



ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP
73385590L
En representación de la persona interesada
IBAM ARQUITECTURA SLP
B12642773

Firma electrónica - FNMT-RCM - 12/03/2021 12:01
IBAM ARQUITECTURA SLP
Representante: ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP