

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Programa de Actuación Integrada: UET Collet del Plan de Ordenación
Pormenorizada de Castelló de la Plana



DICIEMBRE 2024



ÍNDICE

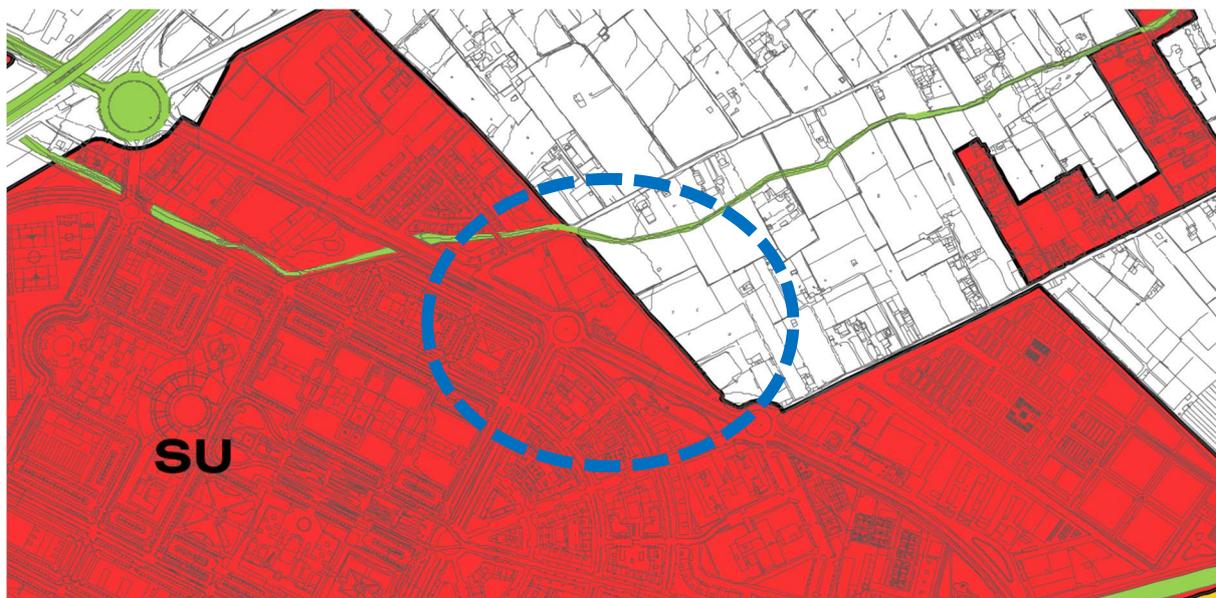
0	Introducción.....	3
1	Alternativa técnica.....	8
1.1	Ordenación.....	8
1.2	Justificación integración con el entorno.....	15
1.3	Proyecto de obras programada.....	15
1.4	Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas.....	15
2	Propuesta jurídico económica.....	23
2.1	Memoria	
2.1.1	Estimación económica.....	23
2.1.2	Retribución al Urbanizador.....	26
2.1.3	Plazos de ejecución.....	27
2.1.4	Memoria de Viabilidad Económica.....	28
2.1.2	Informe de Sostenibilidad Económica.....	47
2.2	Propuesta de Convenio	
2.2.0	Antecedentes.....	54
2.2.1	Compromisos del urbanizador.....	54
2.2.2	Plazos.....	56
2.2.3	Relaciones entre el Agente Urbanizador y las personas propietarias afectadas.....	58
2.2.4	Garantías ofrecidas por el Agente Urbanizador.....	61
2.2.5	Otros derechos y deberes del Uurbanizador.....	62
2.2.6	Responsabilidad del Urbanizador. Penalizaciones.....	63
2.2.7	Conclusión del Programa.....	63

0 Introducción

El Plan de Ordenación Pormenorizada (en adelante POP) de Castelló de la Plana se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Castelló de la Plana en fecha 11 de noviembre de 2022 habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón núm. 138-I, de 17 de noviembre de 2022, por lo que se ha producido su entrada en vigor.

Este plan delimita, entre otras, la unidad de ejecución denominada UET Collet, lindante con la CV-1520, carretera de Borriol y frente a la Universidad y su zona residencial.

Esta unidad de ejecución está, en el Plan General Estructural de Castelló de la Plana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 y publicado en el BOP de la provincia de Castellón nº 153 el 23 de diciembre de 2021, en la clase de suelo urbano.



El artículo 120 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio de 2021 establece:

Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.

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

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

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

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

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

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

En este caso, **ARCOM PROMOCIONES LA COSTERA S.L.** (B97792857), es titular del **84,81 %** de la superficie de los terrenos incluidos en la unidad, tal y como se ha acreditado ante ese Ayuntamiento en la solicitud de inicio presentada en fecha 1 de marzo de 2023 y que fue resuelta mediante decreto por la Sra. Alcaldesa de Castelló de la Plana en fecha 17 de marzo de 2023:

“Al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), en fecha 15 de febrero de 2023, don Juan Ignacio Sabater Delgado, en representación de la mercantil Arcom Promociones La Costera S.L., con CIF B97792857, en su condición de titular de más del 60% de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UET Collet, presentó escrito de solicitud de inicio del procedimiento del Programa de Actuación Integrada de la referida Unidad en régimen de gestión por las personas propietarias.

A dicha petición se acompaña el documento de solicitud de inicio del procedimiento, en el que se expresan las características esenciales de su iniciativa y justifica la oportunidad de la actuación que proponen, con el contenido a que se refiere el artículo 127.2 del TRLOTUP.

Tal y como dispone el artículo 119 del TRLOTUP, al programar cada actuación, corresponde a la administración actuante elegir razonablemente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, debiendo ser asumida la condición de agente urbanizador prioritariamente por la propia Administración.

No obstante, el apartado 3º de dicho precepto prevé que, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias, la Administración asigne la gestión urbanística del Programa de Actuación Integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación, si bien para ello, los titulares de suelo deberán encontrarse en alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 120.1 TRLOTUP, situación en la que se encuentra la peticionaria al quedar acreditado que dispone de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

A tal efecto, obra en el expediente, el informe de 10 de marzo de 2023 emitido por el Coordinador de Área de Desarrollo de la Ciudad Sostenibilidad, Medio Ambiente, Vivienda y Servicios Urbanos y el Concejal Delegado de Urbanismo en el que se concluye y justifica que para poder garantizar la agilidad de esta actuación, se considera conveniente optar por la programación en régimen de gestión por las personas propietarias a que se refiere el artículo 124 del TRLOTUP. Asimismo, consta informe de fecha 15 de marzo de 2023, emitido por la Jefa del Negociado Técnico de Control de Obras de Urbanización, conformado por la Jefa de Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial, en el que en su punto II. A) indica que en base a la documentación aportada y tomando como referencia las superficies obtenidas del levantamiento topográfico realizado por Rubén Mompó, arquitecto técnico colegiado n.º 1367 del COAAT, el interesado es titular del 79,40% de la superficie de los terrenos objeto de la actuación, ya descontado el suelo que sea de uso y dominio público, es decir, 17.603,86 m² de un total de 22.170,09 m².

Al propio tiempo, se considera que el contenido de la documentación presentada es adecuado y suficiente de acuerdo con el artículo 127 del TRLOTUP, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124, admitida a trámite la iniciativa, se requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada y proposición jurídico-económica.

Respecto a la garantía provisional a que se refiere el apartado b) del artículo 124.4 TRLOTUP, no resulta exigible en el presente caso.

Por todo ello, a tenor de los anteriores preceptos y de los informes del Coordinador del Área de Desarrollo de la Ciudad, Sostenibilidad, Medio Ambiente, Vivienda y Servicios Urbanos y el señor Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 10 de marzo de 2023, de la Jefa del Negociado Técnico de Control de Obras de Urbanización de fecha 15 de marzo de 2023, conformado por la Jefa de Sección y el informe favorable de la Técnico de Administración General, conformado por la Asesora Jurídica y la Jefa de Sección de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de fecha 15 de marzo de 2023, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.3 del TRLOTUP,

RESUELVO:

Primero.- Admitir a trámite la iniciativa de la mercantil Arcom Promociones La Costera, S.L., con CIF B97792857, de promover el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UET-Collet, lindante con la CV-1520, carretera de Borriol y frente a la Universidad y su zona residencial, en régimen de gestión por las personas propietarias.

Segundo.- Requerir a la mercantil Arcom Promociones La Costera, SL. para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada y proposición jurídico-económica de la Unidad de Ejecución UET-Collet.

Tercero.- Dar traslado de este Decreto a los interesados.”

El artículo 117 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje establece:

Artículo 117. Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

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

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

c) Proyecto de las obras programadas, con:

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

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

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

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

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

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

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

...

4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

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

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

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

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

El presente documento se redacta para dar cumplimiento al precepto que se acaba de citar y al Decreto de la Alcaldía que también se ha mencionado.

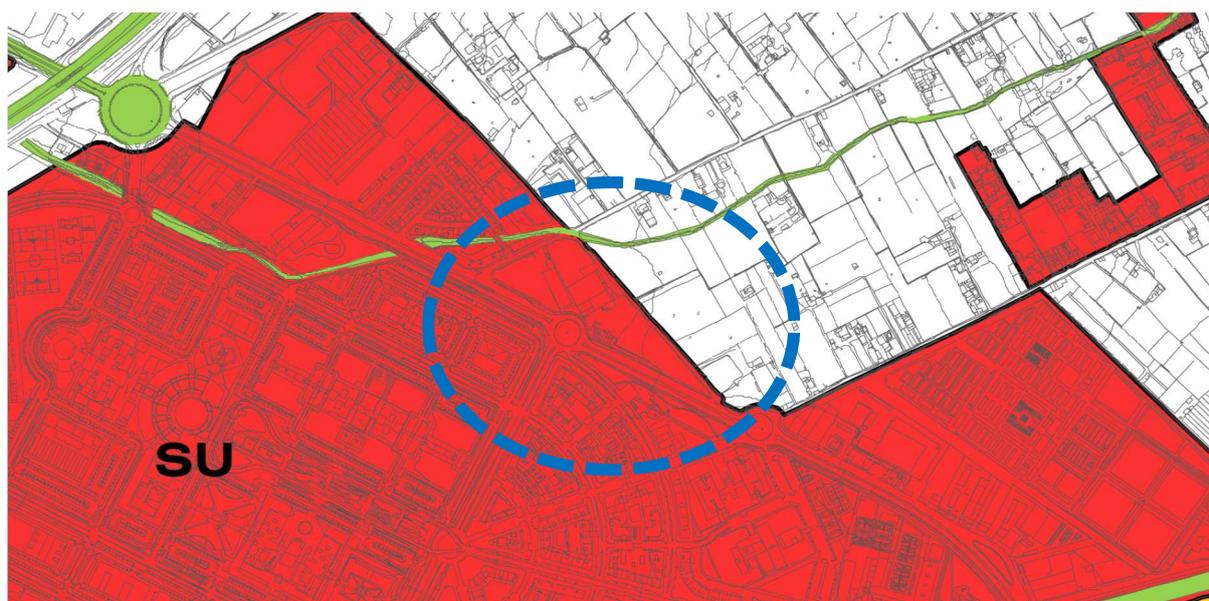
1 Alternativa técnica

1.1 Ordenación

El Plan de Ordenación Pormenorizada (en adelante POP) de Castelló de la Plana se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Castelló de la Plana en fecha 11 de noviembre de 2022 habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón núm. 138-I, de 17 de noviembre de 2022, por lo que se ha producido su entrada en vigor.

Este plan delimita, entre otras, la unidad de ejecución denominada UET Collet, lindante con la CV-1520, carretera de Borriol y frente a la Universidad y su zona residencial.

Esta unidad de ejecución está, en el Plan General Estructural de Castelló de la Plana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 y publicado en el BOP de la provincia de Castellón nº 153 el 23 de diciembre de 2021, en la clase de suelo urbano.



La ordenación pormenorizada viene recogida en el POP de Castelló de la Plana, documento que tal y como se ha indicado se aprobó mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Castelló de la Plana de fecha 11 de noviembre de 2022.

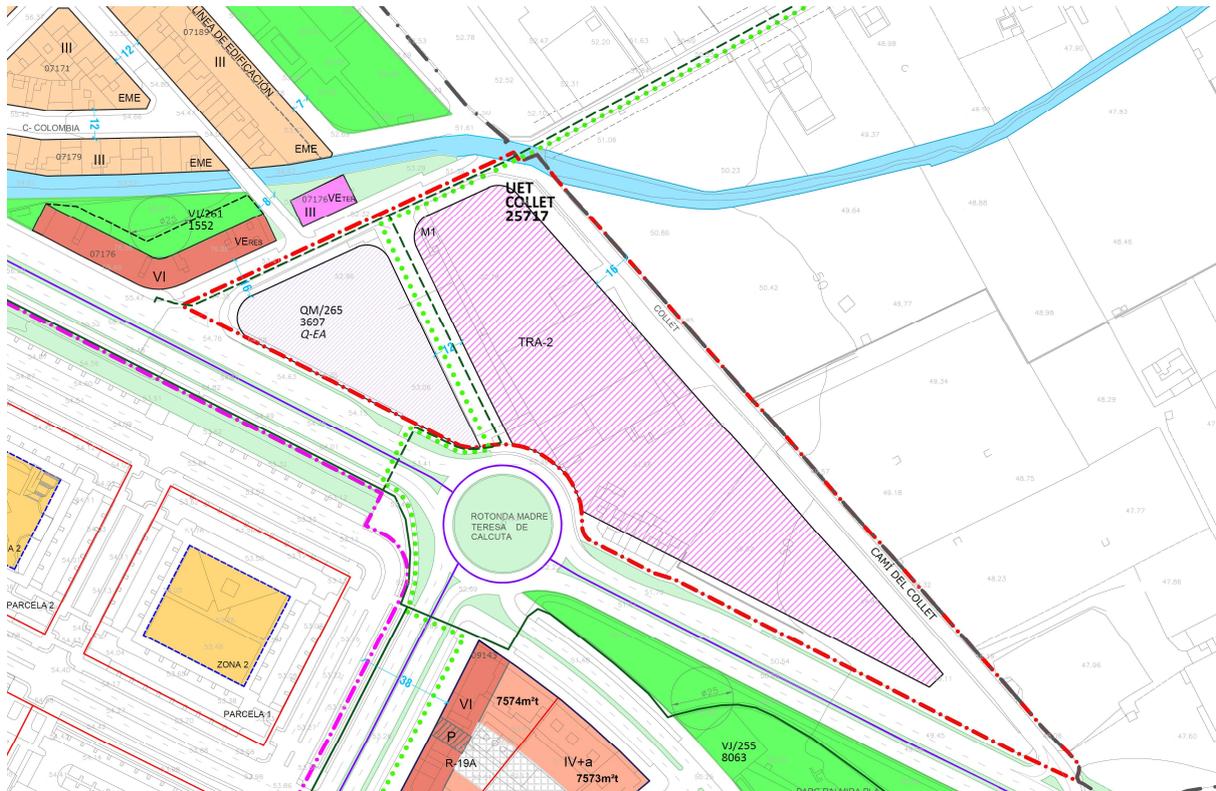


Imagen parcial del plano de la serie D, volumetría y alineaciones del POP

Además, este documento ha sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica, con declaración favorable del órgano ambiental de fecha 16 de junio de 2022 (DOGV 30/06/2022).

La memoria informativa y justificativa del POP establece, en su capítulo 8, Áreas de reparto, Sectores y Unidades de Ejecución:

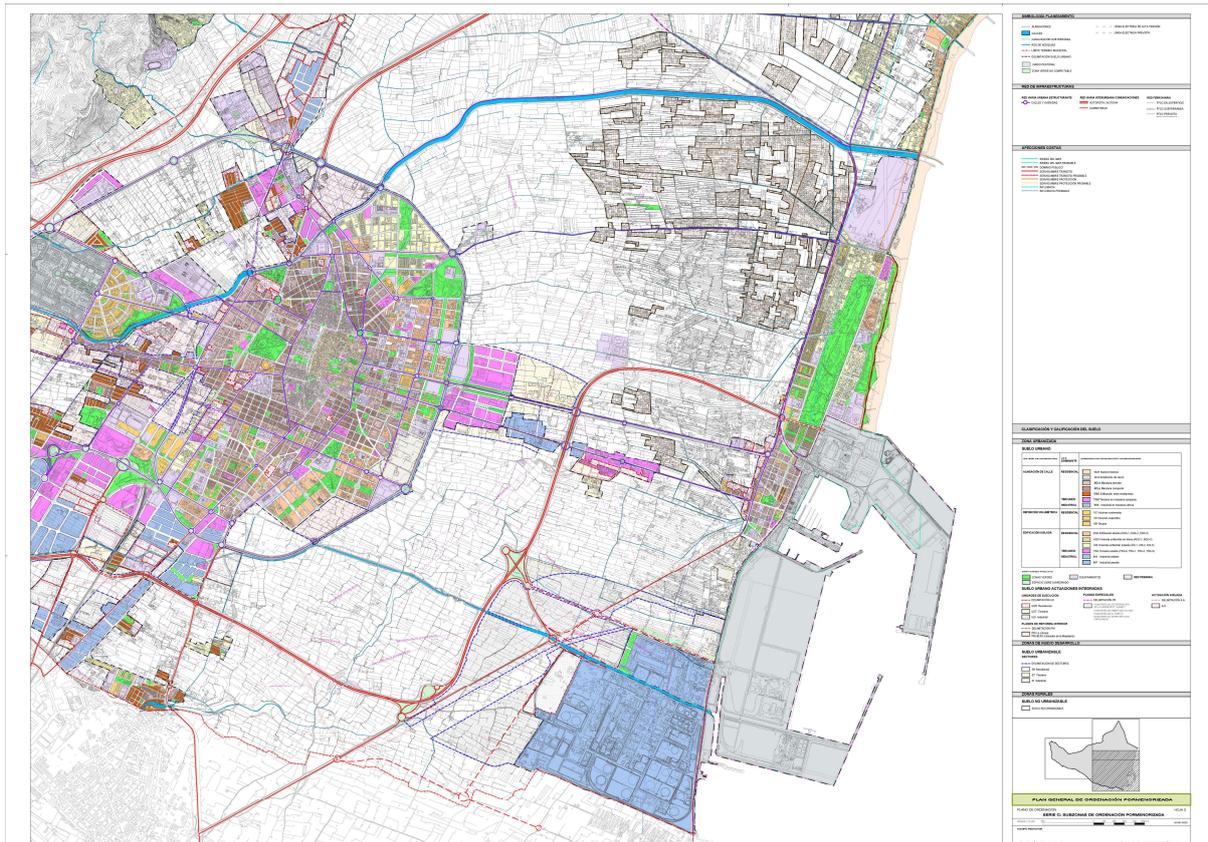
En suelo urbano, el POP delimita unidades de ejecución cuando se considera necesaria la urbanización conjunta de un ámbito, por coherencia de sus infraestructuras y para facilitar un adecuado reparto de beneficios y cargas. Se incluyen en ellas áreas urbanas carentes de servicios urbanísticos, generalmente zonas de borde o enclaves dentro de ciudad donde existen instalaciones fabriles obsoletas, a veces provenientes de ámbitos de gestión ya previstos en el Plan anterior y no desarrolladas. Se incluyen en ellos los suelos dotacionales y sistema viario necesario para permitir su funcionamiento autónomo.

La delimitación de las unidades de ejecución está representada en los planos de las series C. Subzonas de Ordenación Pormenorizada y D. Volumetría y alineaciones. En algunos casos las unidades son discontinuas porque se les adscriben suelos dotacionales externos que se incluyen en la delimitación del área de reparto correspondiente.

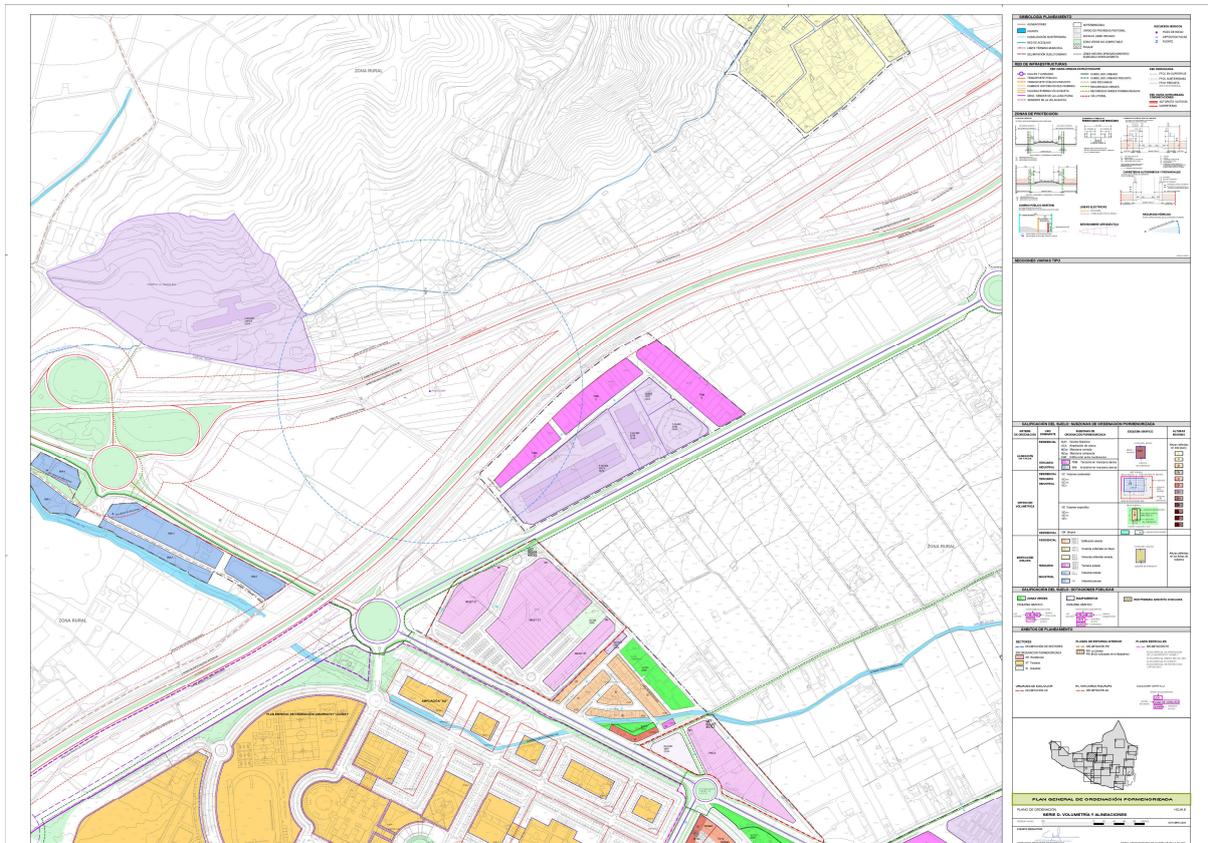
El estudio pormenorizado de cada unidad se recoge en su ficha correspondiente, especificando los parámetros urbanísticos resultantes en cada caso.

A este efecto, delimita 41 unidades de ejecución de uso residencial, 12 de uso terciario y 20 de uso industrial.

Entre las de uso terciario delimita la UET Collet, objeto de este Programa. Tal y como establece el texto citado, la delimitación se representa en los planos de la serie C y D del POP y su estudio pormenorizado en la ficha de la unidad.



Hoja 3 de los planos de la serie C



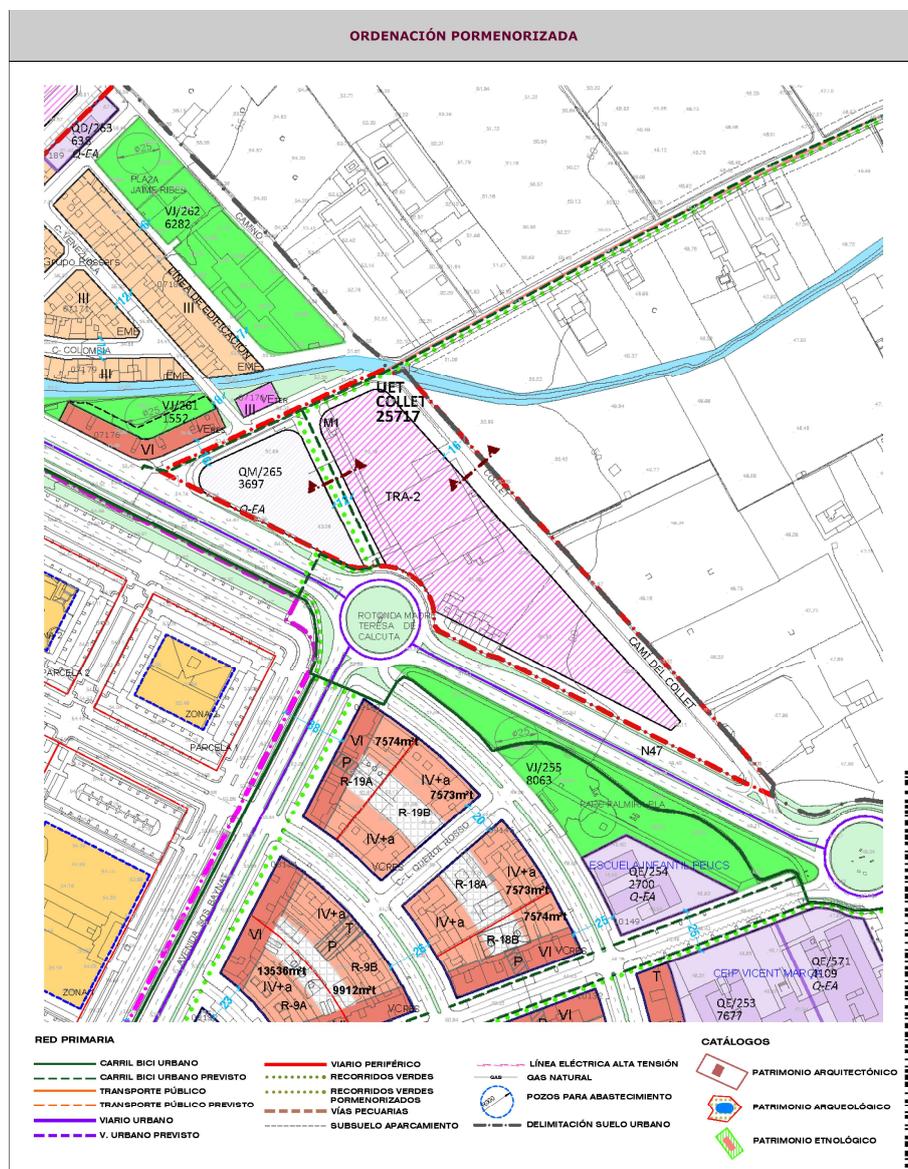
Hoja 8 de los planos de la serie D

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / UNIDADES DE EJECUCIÓN		PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
UET-COLLET			
REGIMEN URBANISTICO			
CLASE DE SUELO	Suelo urbano	SUP. TOTAL DE LA UNIDAD	26.717 m ²
USO CARACTERISTICO	Tercario	SUP. AREA EDIFICABLE	12.038 m ²
SISTEMA DE ORDENACION	Edificación aislada	SUP. DE CALLES	13.202 m ²
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Bloque aislado	SUP. VÍ	0,00 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	TRA-2	SUP. EQUIPAMIENTO	0,00 m ²
		SUP. VIALIDAD	0,236 m ²
		SUP. DOT. AFECTA A SU DESTINO	0,377 m ²
		EDIFICABILIDAD TOTAL	19.562 m ²
		APROVECHAMIENTO TIPO	0,66 uaf/m ²
DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA / PLANO CATASTRAL			
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN			
<ul style="list-style-type: none"> - En cualquier caso la urbanización contemplará el acabado y conexión con los viales y/o espacios públicos adyacentes. - Se han tenido en cuenta en la ordenación los siguientes condicionantes, los cuales seguirán presentes en los futuros proyectos: Incorporación de las medidas de integración paisajística y normas referentes a la infraestructura verde para la subunidad de paisaje 7.B. INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN, recogidas en el Estudio de Paisaje que acompaña al Plan de ordenación Pormenorizada. Peligrosidad de inundación, afección zona de policía del barranc del Sol, y afección acústica (vía emisora de ruido CV-1520) 			
EXCMO. AYUNTAMIENTO CASTELLÓ DE LA PLANA		UET-COLLET 2	

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / UNIDADES DE EJECUCIÓN		PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
SECCIONES TIPO			
<p>- Secciones orientativas:</p> <p style="text-align: center;">Sección vial 16 metros</p> <p style="text-align: center;">Sección vial 12 metros</p>			
EXCMO. AYUNTAMIENTO CASTELLÓ DE LA PLANA		UET-COLLET 2	

De la ficha cabe destacar:

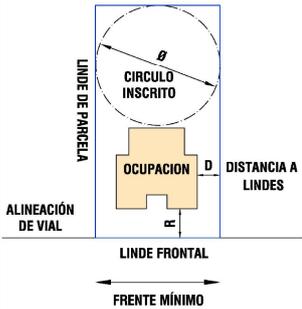
REGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano	SUP. TOTAL DE LA UNIDAD	25.717 m ² s
USO CARACTERÍSTICO	Terciario	SUP. NETA EDIFICABLE	12.708m ² s
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación aislada	SUP. DE CESIÓN	13.009 m ² s
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Bloque exento	SUP. ZV	-----
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	TRA-2	SUP. EQUIPAMIENTOS	3.697 m ² s
		SUP. VIARIA	9.256 m ² s
		SUP. DOT. AFECTA A SU DESTINO	3.577 m ² s
		EDIFICABILIDAD TOTAL	19.062 m ² t
		APROVECHAMIENTO TIPO	0,86 ua/m ² s



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA: UET COLLET.

Como se indica, la ordenanza de aplicación en la parcela de aprovechamiento lucrativo es la TRA-2, cuya ficha determina:

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	Permitidos todos (art. 2.5 de estas ordenanzas), excepto en las parcelas señaladas en el plano como (TE) que están limitados a los usos terciarios especiales.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
Superficie mínima: 2.500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 25 m.	Coefficiente máximo de edificabilidad neta: 1,5 m ² t/m ² s Coefficiente máximo de ocupación: 60%	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA	
Distancia mínima a vial o zona verde público: la edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 10 m. Distancia mínima al resto de lindes: 10 m.	Número máximo de plantas: 6. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).	
OTRAS CONDICIONES		
<p>Normas particulares de aplicación: además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas). - Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan. - Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados. - NNUU del PGE, Título VII, capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR). <p>Retranqueo de la edificación: No se permite en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto rótulos, elementos estructurales o decorativos, que procurarán un diseño unitario del conjunto.</p>		

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		 <p>Diagrama de la parcela que muestra un círculo inscrito con radio R, una ocupación rectangular con anchura D, la alineación de vial, el lindes frontal y el frente mínimo.</p>

Y en cuanto a la parcela de uso dotacional, la ordenanza de aplicación viene establecida en el Capítulo 10 de las Ordenanzas del POP. Tiene la calificación de Equipamiento Dotacional Múltiple (QM), tipología "Edificación Aislada":

EQUIPAMIENTOS EN EDIFICACIÓN AISLADA		Q-EA
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Equipamiento
Serán de aplicación las condiciones del Capítulo 7 de estas ordenanzas "Ordenación por edificación aislada".		
<p>PARCELA</p> <p>No se establecen condiciones para la parcela mínima</p> <p>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</p> <p>Retranqueo de la edificación: 5 m, salvo los tramos de fachada que se sitúen sobre la alineación del vial. Distancia mínima a lindes: H/2 En general, la parcela deberá quedar abierta al espacio público, debiendo justificarse en caso contrario la necesidad de su cerramiento.</p> <p>INTENSIDAD</p> <p>Coefficiente de edificabilidad neta: 2,00 m²t/m²s</p> <p>VOLUMEN Y FORMA</p> <p>Número máximo de plantas: No se establece, pero se tendrán en cuenta como referencia las alturas del entorno. Altura: No se establece altura máxima ni mínima Coefficiente de ocupación máximo: 60%</p>		

1.2 Justificación integración con el entorno

La presente actuación se ubica en una zona de borde del suelo urbano, entre vías de comunicación existentes, al suroeste la CV-1520, carretera de Borriol, al norte la Avenida Alfonso XII (Cuadra segunda o del Jefe) y al noreste el Camino de Collet, del que la unidad toma el nombre. Se trata de viales con un grado parcial de urbanización, que se pretende finalizar con el presente programa. La unidad supone un espacio con edificaciones residenciales fuera de ordenación y naveas en desuso, en un emplazamiento adecuado al uso terciario dada su proximidad a la Universidad Jaime I y al "raval" universitario.

Por otra parte, las infraestructuras se conectarán con la existentes en el entorno, completándolas en el caso en que resulte necesario.

1.3 Proyecto de obras programada

Junto con la Alternativa Técnica y el documento de planeamiento de acompaña un Proyecto de Urbanización que define la totalidad de las obras a ejecutar en el ámbito.

1.4 Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas

En el Proyecto de Reparcelación, a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 97 del TRLOTUP, se realizará un inventario exhaustivo de todas aquellas construcciones, plantaciones, y otros derechos afectados y que deban ser indemnizados.

Junto con esta Alternativa Técnica se realiza un inventario preliminar de los mismos que acompaña al presente como anexo.

I.- Valor de las edificaciones.

Se calcula su valor de conformidad con el apartado 4 de las Normas Técnicas de Valoración de bienes inmuebles urbanos de la *Agència Tributària Valenciana*.

(https://atv.gva.es/auto/ValorDictamen/01%20Normas%20T%20E9cnicas%20de%20Valoraci%F3n/Devengos%20hasta%2031_12_2021/NNTT_Valoraci%F3n%20urbana_2021_01.pdf)

El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido del producto del módulo básico de la construcción (MBC) por los coeficientes de tipología y categoría y corregido con los coeficientes de antigüedad y estado de conservación que le fueran de aplicación:

$$V_{\text{CONSTRUCCION}} = VC \times SC = \text{MBC} \times CC \times SC$$

Siendo:

$V_{\text{CONSTRUCCION}}$: Valor de las construcciones en euros.

MBC: Módulo básico de la construcción en euros / m² construcción.

CC: Coeficientes correctores de las construcciones = $C_{\text{TIPOLOGÍA}} \times C_{\text{CATEGORÍA}} \times C_{\text{ANTIGÜEDAD}} \times C_{\text{EST. DE CONSERV.}}$

SC Superficie de las construcciones en m².

a) MBC: Módulo Básico de la Construcción.

El Módulo Básico de la Construcción (MBC) expresa el coste unitario por metro cuadrado construido en función con la tipología constructiva con un nivel medio de calidad de los acabados.

El importe de este coste está integrado por el coste unitario de ejecución material (CUE), los gastos generales (GG) y el beneficio industrial del contratista (BI), los honorarios profesionales (H) y el importe de los tributos que gravan la construcción (T):

$$\text{MBC} = \text{CUE} + \text{GG} + \text{BI} + \text{H} + \text{T}$$

Para determinar el coste unitario de ejecución material (CUE) se partirá del Módulo Básico de Edificación (MBE) determinado para la fecha de devengo por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

En el ámbito de la unidad de ejecución existen dos tipos de construcciones: un conjunto de 9 viviendas unifamiliares en hilera en la fachada a la carretera de Borriol, fuera de ordenación y que, por lo tanto, deben ser derribadas y dos naves industriales de estructura metálica con diversos anexos.

Para las viviendas unifamiliares:

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Mayo 2023

MBE 05/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **659,90** €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input checked="" type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas < 3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas < 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input type="radio"/> 20 < nº de viviendas < 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input checked="" type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel básico de acabados.

Y para las naves industriales:

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Mayo 2023

MBE 05/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **368,00** €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input checked="" type="radio"/> ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	<input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO <input type="radio"/> ESTACIONES

Los conceptos por gastos generales (GG), beneficio industrial (BI), honorarios profesionales (H) y tributos que gravan la construcción (T) se obtienen como un porcentaje del coste de ejecución material de acuerdo con la siguiente tabla:

CONCEPTO		% CUE
GG	Gastos generales	13 %
BI	Beneficio industrial	6 %
H	Honorarios profesionales	8 %
T	Tributos que gravan la construcción	4 %

Con todo ello tenemos:

MBC viviendas en hilera: $659,90 \times 1,00 + (0,13+0,06+0,08+0,04) = 659,90 \times 1,31 = 864,47 \text{ €/m}^2$.

MBC naves industriales: $368,00 \times 1,00 + (0,13+0,06+0,08+0,04) = 368,00 \times 1,31 = 482,08 \text{ €/m}^2$.

b) Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

b.1) Tipología.

En este caso, como se van a utilizar los CUE correspondientes a cada tipología o los valores obtenidos por cuadros de precios no se aplica el coeficiente de tipología.

b.2) Categoría.

El coeficiente por categoría expresa la calidad de la construcción en función de los materiales constructivos utilizados. A tal efecto, se identifica la CATEGORÍA MEDIA con la de las Viviendas Protegidas de nueva construcción. En el caso de las viviendas, al haber obtenido el CUE en función de la calidad constructiva, no se aplica.

COEFICIENTE POR CATEGORÍA		
CATEGORÍAS	Norma 20 R.D. 1020/93	Coeficiente
BAJA	8 - 9	0,60
MEDIA - BAJA	6 - 7	0,80
MEDIA	4 - 5	1,00
MEDIA - ALTA	2 - 3	1,20
ALTA	1A-1B-1C-1	1,40

- La **categoría media** se ha de asignar cuando se considere que la calidad constructiva utilizada sea, en general, de calidad similar a la media de los utilizados en los edificios de la misma tipología que se construyen actualmente en la Comunidad Castelló de la Planana. En el caso de viviendas, esta calidad se identifica con la de las Viviendas Protegidas de nueva construcción.
- La **categoría media-alta** se ha de asignar cuando la calidad constructiva utilizada sea, en general, superior a la media de los utilizados en las edificaciones de la misma tipología que se construyen actualmente en la Comunidad Castelló de la Planana.
- La **categoría media-baja** se ha de asignar cuando la calidad constructiva utilizada sea, en general, inferior a la media de los utilizados en las edificaciones de la misma tipología que se construyen actualmente en la Comunidad Castelló de la Planana.
- La **categoría alta** se reserva para los supuestos de utilización generalizada de calidades constructivas muy altas.
- La **categoría baja** se reserva para los supuestos de utilización generalizada de calidades constructivas muy bajas.

Para este inventario provisional se establece una categoría media para las edificaciones destinadas a vivienda y media-baja para las edificaciones industriales.

b.3) Antigüedad.

Se aplican los siguientes coeficientes considerando, en cada caso, los años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.

COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD	
ANTIGÜEDAD (AÑOS)	Coefficiente
0-4	1,00
5-9	0,92
10-14	0,85
15-19	0,79
20-29	0,68
30-49	0,52
50-69	0,41
Más de 70	0,32

Supuesto especial de reformas - rehabilitaciones:

Las “reformas” existentes se recogen a través de un coeficiente, que, en función del TIPO DE REFORMA, cuantificada por la relación entre el coste de las obras respecto de la obra nueva, corrige la antigüedad a considerar a efectos de cálculo.

Por tanto, se contempla una Fecha de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente por reforma (Fa), que se obtiene de la siguiente forma:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) i$$

Donde:

Fa: Fecha de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente.

Fc: Fecha de construcción.

Fr: Fecha de reforma.

I: Coeficiente en función del tipo de reforma o rehabilitación.

El coeficiente “i” adopta los siguientes valores:

- **Rehabilitación integral:** Las obras de reforma se ajustan a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas permiten suponer que en uso, función y condiciones de construcción se ha alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. Coeficiente 1,00.

• **Reforma total:** Las obras de reforma afectan a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta: Coeficiente 0,75.

• **Reforma media:** Las obras de reforma afectan a fachada o algún elemento que supone alteración de las características constructivas, suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta: Coeficiente 0,50 • **Reforma mínima:** Las obras de reforma afectan a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta: Coeficiente 0,25.

Por falta de datos no se aplica coeficiente de reforma.

b.4) Estado de conservación.

Se aplican los siguientes coeficientes:

COEFICIENTE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Coeficiente
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
CON DEFICIENCIAS LEVES	0,70
CON DEFICIENCIAS IMPORTANTES	0,50
CON DEFICIENCIAS GRAVES	0,30
CON DEFICIENCIAS MUY GRAVES	0,20
RUINOSO	0,00

Criterios para determinar el estado de conservación:

• **Muy bueno:** construcciones que no necesitan de ninguna reparación o reforma para alcanzar la misma funcionalidad que una construcción nueva.

• **Bueno:** construcciones que solo necesitan trabajos mínimos de mantenimiento para alcanzar la misma funcionalidad que una construcción nueva.

• **Con deficiencias leves:** son aquellas construcciones en las que es necesaria la realización de trabajos de mantenimiento preventivo y/o corrector para evitar su agravamiento, así como para evitar la aparición de nuevas deficiencias.

• **Con deficiencias importantes:** son las construcciones con deficiencias que a pesar de no representar un riesgo inminente ni para la estabilidad del edificio ni para la seguridad de las personas, afectan a su salubridad y funcionalidad, al haberse constatado un proceso gradual de pérdida de las prestaciones básicas originarias, que hace necesaria una intervención correctora que no puede quedar relegada a trabajos de mantenimiento.

• **Con deficiencias graves:** son las deficiencias que, por su incidencia, representan un riesgo inminente para la estabilidad o la seguridad de determinados elementos del edificio o graves problemas de salubridad, que presuponen un riesgo para la seguridad de las personas o bienes.

- **Con deficiencias muy graves:** son las que, por su alcance y gravedad, representan un riesgo inminente y generalizado para la estabilidad del edificio y la seguridad de las personas y bienes, y requieren una intervención inmediata consistente en el desalojo del edificio o la adopción de otras medidas de carácter urgente y cautelar, que pueden incluir la ejecución de obras o, en su caso, la declaración de ruina del edificio.
- **Ruinoso:** construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

b.5) Superficie.

La superficie computable a tener en cuenta en la valoración de un bien inmueble será la siguiente:

- En general se tomará la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes.
- En los locales comerciales y trasteros la superficie a considerar será la superficie construida propia sin elementos comunes.
- En las viviendas sujetas a protección pública y a los efectos exclusivos de obtener su valor máximo legal se tomará la superficie útil.

II.- Valoración de otros elementos (vallados, arbolados).

La valoración de otros elementos existentes en las parcelas se ha realizado con la web <http://www.generadordeprecios.info> de CYPE Ingenieros, SA y acceso gratuito. Los precios que se deducen de esta web son de ejecución material, por lo que se les afecta del resto de porcentajes como a las edificaciones.

Ref. Catastro	Descripción	Superficie/longitud/idades	CUE	MBC	Categoría	Año construcción	Antigüedad	Coef. Antigüedad	Estado de Conservación	Coef. Conservación	MBC corregido	Valor Reposición
12900A118001220000HT	Explanada de aparcamiento de hormigón en masa	3.677,00	24,63	32,27	1	1990	33	0,52	Bueno	0,85	14,26	52.438,66
	Muro de bloque de hormigón (Altura 2,00 m.) enfoscado y pintado	183,00	55,35	72,51	1	1990	33	0,52	Bueno	0,85	32,05	5.864,92
	Puerta cancela metálica de chapa de acero galvanizado, acabado lacado, de hoja corredera, dimensiones 600x200 cm	1,00	3.798,07	4.975,47	1	1990	33	0,52	Bueno	0,85	2.199,16	2.199,16
	Casetas-almacén	25,00	368,00	482,08	1	1990	33	0,52	Bueno	0,85	213,08	5.326,98
12900A118001230000HF	Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 40 mm de paso de malla	183,00	24,02	31,47	1	1990	33	0,52	Bueno	0,85	13,91	2.545,18
	Muro de bloque de hormigón (Altura 2,00 m.) enfoscado y pintado	7,00	24,02	31,47	1	1990	33	0,52	Bueno	0,85	13,91	97,36
	Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 40 mm de paso de malla	7,00	24,02	31,47	1	1990	33	0,52	Bueno	0,85	13,91	97,36
	Nave industrial y anexos	1.394,00	368,00	482,08	0,8	1976	47	0,52	Con deficiencias importantes	0,5	100,27	139.780,06
	Explanada de aparcamiento de hormigón en masa	480,00	24,63	32,27	1	1976	47	0,52	Bueno	0,85	14,26	6.845,41
	Plantación de Palmera de abanicos	1,00	744,46	975,24	1			1		1	975,24	975,24
12900A118001210000HL	Plantación de Acacia o similar	1,00	56,41	73,90	1			1		1	73,90	73,90
	Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 40 mm de paso de malla	90,00	24,02	31,47	1	1990	33	0,52	Con deficiencias leves	0,7	11,45	1.030,83
	Plantación de Higuera herrumbrosa o similar	1,00	114,55	114,55	1			1		1	114,55	114,55
12900A118001240000HM	Nave industrial y anexos	2.876,00	368,00	482,08	0,8	1978	45	0,52	Con deficiencias importantes	0,5	100,27	288.384,11
	Vallado de parcela formado por paneles de malla electrosoldada con pliegues de refuerzo	28,00	167,63	219,60	1	2000	23	0,68	Bueno	0,85	126,93	3.553,93
12900A118001250000HO	Estructura metálica porticada y techada	193,00	368,00	482,08	0,6	1978	45	0,52	Con deficiencias importantes	0,5	75,20	14.514,46
	Construcción auxiliar	29,00	368,00	482,08	1	1978	45	0,52	Con deficiencias leves	0,7	175,48	5.088,84
	Plantación de Acacia o similar	2,00	56,41	73,90	1			1		1	73,90	147,79
	Vallado de parcela formado por paneles de malla electrosoldada con pliegues de refuerzo	82,00	167,63	219,60	1	2000	23	0,68	Bueno	0,85	126,93	10.407,94
12900A118001260000HK	Muro de piedra	155,00	87,50	114,63	1	1942	81	0,32	Con deficiencias leves	0,7	25,68	3.979,78
	Plantación de Sauce Ilorón o similar	2,00	67,12	87,93	1			1		1	87,93	175,85
00064A600YK53A0001EA	Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior	136,00	659,90	864,47	1	1940	83	0,37	Con deficiencias leves	0,7	223,90	30.450,06
00064A800YK53A0001ZA	Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	114,00	659,90	864,47	1	1940	83	0,37	Con deficiencias leves	0,7	223,90	25.524,31
00064A700YK53A0001SA	Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	92,00	659,90	864,47	1	1940	83	0,37	Con deficiencias leves	0,7	223,90	20.598,57
00064A900YK53A0001UA	Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	66,00	659,90	864,47	1	1940	83	0,37	Con deficiencias leves	0,7	223,90	14.777,23
00064B000YK53A0001SA	Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	88,00	659,90	864,47	1	1940	83	0,37	Con deficiencias leves	0,7	223,90	19.702,98
00064B100YK53A0001ZA	Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	108,00	659,90	864,47	1	1940	83	0,37	Con deficiencias leves	0,7	223,90	24.180,93
00064B200YK53A0001UA	Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	140,00	659,90	864,47	1	1940	83	0,37	Con deficiencias leves	0,7	223,90	31.345,65
00064B300YK53A0001HA	Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	96,00	659,90	864,47	1	1940	83	0,37	Con deficiencias leves	0,7	223,90	21.494,16
00064B400YK53A0001WA	Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	119,00	659,90	864,47	1	1940	83	0,37	Con deficiencias leves	0,7	223,90	26.643,80

Que hace un total de **758.359,99 €**.

En Castellón de la Plana a la fecha de la firma

2 Proposición jurídico-económica

2.1 Memoria.

2.1.1 Estimación económica.

2.1.1.A.- Cargas fijas (importes expresados sin IVA):

- i) **Presupuesto de Licitación (PL) de las obras programadas [art.150.1.a) del TRLOTUP].** En el Proyecto de Urbanización se definen y valoran la totalidad de las obras necesarias para el desarrollo de la Unidad de Ejecución con expresión de las correspondientes mediciones, precios unitarios y precios descompuestos. A modo de resumen:

Presupuesto de Ejecución Material:	1.433.103,49 €
Gastos Generales (13%):	186.303,45 €
Beneficio Industrial (6%):	85.986,21 €
Presupuesto licitación:	1.705.393,15 €

- ii) **Coste de redacción de proyectos y dirección de obras (CP) [art.150.1.b) del TRLOTUP].** que comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos (entre otros, instrumentos de planeamiento, Proyecto de Urbanización y dirección técnica de las obras, coordinación de la seguridad y salud, control de calidad de las obras de urbanización, etc., debiendo especificarse los correspondientes a cada proyecto, incluidos sus gastos de tramitación, y respecto del Proyecto de Reparcelación su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Solicitud de inicio	5.000,00 €
Memoria Alternativa Técnica	2.500,00 €
Proyecto de Urbanización	34.000,00 €
Levantamiento topográfico	2.000,00 €
Proposición Jurídico Económica Definitiva	1.500,00 €
Informe de Sostenibilidad Económica	1.500,00 €
Tasaciones	8.000,00 €
Asesoramiento jurídico	3.000,00 €
Proyecto de Reparcelación Forzosa (o equivalente)	3.500,00 €
Documento administrativo e inscripción en el Registro	1.000,00 €
Cuenta de Liquidación Definitiva	1.000,00 €
Dirección de obra de urbanización	34.000,00 €
Dirección de obra y Autorización Instalaciones Eléctricas	10.200,00 €
Control de Calidad y CSS	10.200,00 €
Asesoramiento jurídico	2.000,00 €
Total Honorarios:	119.400,00 €

iii) **Gastos de Gestión del urbanizador (GG) [art.150.1.c) del TRLOTUP].**

Se incluyen, entre otros, los relativos a:

1. El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
2. Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
3. Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

Presupuesto licitación (PL)		1.705.393,15 €
Coste Proyectos (CP)		119.400,00 €
Gastos Generales (GG)	9,00%	164.231,39 €

iv) **Beneficio Empresarial del urbanizador (BE) [art.150.1.d) del TRLOTUP].**

Se establece en el 6 % del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

v) **Cargas de Urbanización fijas (CU) que el Urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a las personas propietarias afectadas:**

Presupuesto licitación (PL):		1.705.393,15 €
Coste Proyectos (CP):		119.400,00 €
Gastos Generales (GG):	9,00%	164.231,39 €
Beneficio Urbanizador (BU):	6,00%	119.341,47 €
Cargas de Urbanización (CU):		2.108.366,02 €

2.1.1.B.- Cargas Variables, estimación preliminar (importes expresados sin impuestos):

i) Coste de indemnización a cuenta de construcciones a destruir en ejecución de la urbanización, **sin que se haya detectado** que existan en el ámbito de la actuación indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales que se hayan de considerar [art. 151.b) del TRLOTUP].

Descripción	Superficie/longitud/unidades	CUE	MBC	MBC corregido	Valor Reposición	
Explanada de aparcamiento de hormigón en masa	3.677,00	24,63	32,27	14,26	52.438,66	
Muro de bloque de hormigón (Altura 2,00 m.) enfoscado y pintado	183,00	55,35	72,51	32,05	5.864,92	
Puerta cancela metálica de chapa de acero galvanizado, acabado lacado, de hoja corredera, dimensiones 600x200 cm	1,00	3.798,07	4.975,47	2.199,16	2.199,16	68.374,90
Casetas-almacén	25,00	368,00	482,08	213,08	5.326,98	
Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 40 mm de paso de malla	183,00	24,02	31,47	13,91	2.545,18	
Muro de bloque de hormigón (Altura 2,00 m.) enfoscado y pintado	7,00	24,02	31,47	13,91	97,36	
Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 40 mm de paso de malla	7,00	24,02	31,47	13,91	97,36	
Nave industrial y anexos	1.394,00	368,00	482,08	100,27	139.780,06	147.869,32
Explanada de aparcamiento de hormigón en masa	480,00	24,63	32,27	14,26	6.845,41	
Plantación de Palmera de abanicos	1,00	744,46	975,24	975,24	975,24	
Plantación de Acacia o similar	1,00	56,41	73,90	73,90	73,90	
Vallado de parcela formado por malla de simple torsión, de 40 mm de paso de malla	90,00	24,02	31,47	11,45	1.030,83	
Plantación de Higuera herrumbrosa o similar	1,00	114,55	114,55	114,55	114,55	1.145,38
Nave industrial y anexos	2.876,00	368,00	482,08	100,27	288.384,11	291.938,04
Vallado de parcela formado por paneles de malla electrosoldada con pliegues de refuerzo	28,00	167,63	219,60	126,93	3.553,93	
Estructura metálica porticada y techada	193,00	368,00	482,08	75,20	14.514,46	
Construcción auxiliar	29,00	368,00	482,08	175,48	5.088,84	30.159,03
Plantación de Acacia o similar	2,00	56,41	73,90	73,90	147,79	
Vallado de parcela formado por paneles de malla electrosoldada con pliegues de refuerzo	82,00	167,63	219,60	126,93	10.407,94	
Muro de piedra	155,00	87,50	114,63	25,68	3.979,78	
Plantación de Sauce Ilorón o similar	2,00	67,12	87,93	87,93	175,85	4.155,63
Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior	136,00	659,90	864,47	223,90	30.450,06	30.450,06
Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	114,00	659,90	864,47	223,90	25.524,31	25.524,31
Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	92,00	659,90	864,47	223,90	20.598,57	20.598,57
Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	66,00	659,90	864,47	223,90	14.777,23	14.777,23
Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	88,00	659,90	864,47	223,90	19.702,98	19.702,98
Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	108,00	659,90	864,47	223,90	24.180,93	24.180,93
Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	140,00	659,90	864,47	223,90	31.345,65	31.345,65
Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	96,00	659,90	864,47	223,90	21.494,16	21.494,16
Vivienda unifamiliar en hilera, con patio anterior y posterior	119,00	659,90	864,47	223,90	26.643,80	26.643,80

Con un total de **758.359,99 €**.

A los efectos del 150.2 del TRLOTUP, se significa que **no se ha detectado que existan** en el ámbito de la actuación:

a.- Obras de urbanización que, habiendo sido sufragadas por las personas propietarias y siendo útiles para la actuación, hayan de ser indemnizadas a las personas propietarias.

Y c.- Importes de canon de urbanización devengado a favor de la Administración o cuyo reintegro proceda a favor de otras actuaciones.

Respecto a la existencia de ocupantes con derecho de realojo cuyos gastos se hayan de considerar, el artículo 116 h) del TRLOTUP establece que *para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística estará obligada a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y la parte promotora o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.* En este momento existen indicios aparentes –teniendo en cuenta que el deber legal de exhibir títulos está residenciado en sede del procedimiento de reparcelación, art. 92.3 del TRLOTUP, momento al que obviamente no se ha llegado- de un posible ocupante legal de una de las viviendas que se deben demoler en desarrollo del planeamiento aprobado. En el momento en que se acredite esa condición se procederá conforme al artículo citado. Los gastos de traslado se incluirán en el Proyecto de Reparcelación Forzosa, dado que no se ha tenido acceso al inmueble.

2.1.2.- Retribución al Urbanizador (art. 117.4.b) TRLOTUP):

El importe a que asciendan las cargas de urbanización será retribuido al Agente Urbanizador en la forma establecida en el artículo 149 del TRLOTUP, sin que aquí se haga propuesta de retribución preferente por la Agrupación aspirante a Urbanizador.

Las personas propietarias elegirán la modalidad de retribución en el plazo del art. 148.2 del TRLOTUP. A los efectos de la elección se expresan las siguientes magnitudes urbanísticas relevantes establecidas en la ordenación detallada recogida en el Plan de Ordenación Pormenorizada que inciden en la determinación del derecho a la adjudicación de parcela de resultado (se adoptan, para este cálculo, las superficies obrantes en la ficha de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que en el Proyecto de Reparcelación puedan variar en base al levantamiento topográfico y la información que faciliten las personas propietarias):

- Superficie mínima de parcela edificable según ordenanza de aplicación: **2.500,00 m²**.
- Frente mínimo de parcela: **25,00 m**.
- Índice de edificabilidad neta: **1,50 m²/m²**.
- Aprovechamiento tipo: **0,86 m²/m²s**.
- Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de parcela de resultado independiente: **4.589,96 m²** en la modalidad de pago en metálico.
- Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de parcela de resultado independiente: **12.196,67 m²** en la modalidad de pago en terrenos.
- Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de cuota indivisa en parcela de resultado: **229,50 m²** en la modalidad de pago en metálico.
- Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de cuota indivisa en parcela de resultado: **609,83 m²** en la modalidad de pago en terrenos.

Nota: De conformidad con el artículo 82.1 c) del TRLOTUP en el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5 por ciento del aprovechamiento tipo.

Para aquellas propietarios o propietarias que elijan la retribución en terrenos, sus terrenos se valorarán (en base a la Memoria de viabilidad económica (apartado 2.1.4) que se aporta y calculado por el método residual estático) por un total de **1.272.209,25 €**. Siendo las cargas fijas de urbanización de **2.108.366,02 €** supone un valor total de **3.380.575,27 €**., por lo que el porcentaje de retribución ascenderá al **0,62367 (62,367 %)** de su aprovechamiento objetivo, resultado de dividir el valor los costes fijos de urbanización entre el valor del suelo urbanizado, que es, a su vez, suma del valor del suelo aportado más las cargas fijas de urbanización. Este porcentaje se recalculará en el Proyecto de Reparcelación, cuando las cargas variables se establezcan con carácter definitivo y en función del saldo efectivo de cada persona propietaria en el caso de que la persona propietaria haya solicitado expresamente el pago en terrenos del resultado definitivo de las cargas variables.

Coefficiente de canje:

Costes fijos de urbanización (CU):	2.108.366,02 €
Costes fijos de urbanización por m2t (CU/m2t):	116,43
Valor inicial del suelo a efectos de canje (VRs):	1.272.209,25 €
Valor de repercusión del suelo por m2t (VRsu):	70,25 €
Valor total del suelo urbanizado a efectos de canje:	3.380.575,27 €
Valor total del suelo urbanizado a efectos de canje por m2t (Vr):	186,68 €
Coefficiente de canje:	62,367%

Cargas unitarias:

A	Superficie total de la Unidad de Ejecución (m2):	22.140,00
B	Edificabilidad total de la Unidad de Ejecución (m2t):	19.062,00
C=Bx0,95	Edificabilidad atribuible a los propietarios (m2t):	18.108,90
D	Costes fijos de urbanización:	2.108.366,02 €
E	Cargas variables (estimación preliminar):	758.359,99 €
	Coste por metro cuadrado de suelo inicial:	
F=D/A	a) Cargas fijas (€/m2s):	95,23 €
G=E/A	b) Cargas variables (€/m2s):	34,25 €
	Coste por metro cuadrado de edificabilidad:	
H=D/C	a) Cargas fijas (€/m2t):	116,43 €
I=E/C	b) Cargas variables (€/m2t):	41,88 €

Se advierte que las cargas variables serán revisadas y fijada su cuantía definitiva como motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Lo anterior se ha realizado de conformidad con el artículo 82.1 c) del TRLOTUP que establece que *en el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5 por ciento del aprovechamiento tipo.*

2.1.3 Plazos de ejecución [art. 117.4.c) TRLOTUP].

El Urbanizador se compromete a ejecutar la Actuación en los siguientes plazos y fases:

Fase 1.- Presentación en el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en su caso, de los textos refundidos del Proyecto de Urbanización y memoria de Programa: En el plazo máximo de **2 meses** a partir de la recepción del correspondiente requerimiento, en su caso.

Fase 2.- Acreditación ante el Ayuntamiento de Castelló de la Plana de los emplazamientos a las personas propietarias: En el plazo de los **4 meses** siguientes a la fecha de entrada en vigor del Programa, el Urbanizador acreditará ante el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, de manera fehaciente, haber remitido a las personas propietarias los emplazamientos a que se refiere el art. 147 del TRLOTUP, salvo en el caso en que sea el propio Ayuntamiento quien proceda a tales emplazamientos.

Fase 3.- Sometimiento a exposición pública del Proyecto de Reparcelación: En el plazo máximo de **6 meses** a contar desde la finalización del plazo de **tres meses** de que disponen las personas propietarias para manifestar su voluntad de adhesión al Programa en los términos del art. 148 del TRLOTUP”.

Fase 4.- Presentación, en su caso, en el Ayuntamiento de Castelló de la Plana del texto refundido del proyecto de reparcelación en el plazo de los **dos meses** siguientes a la fecha de recepción de los actos o acuerdos municipales que, en su caso, requieran tal texto.

Fase 5.- Formalización del Proyecto de Reparcelación en documento público administrativo o notarial acreditativo de su contenido y de la firmeza en vía administrativa del acto aprobatorio del mismo, en el plazo de **un mes** siguiente a la fecha de otorgamiento de tal escritura.

Fase 6.- Presentación en el Ayuntamiento de Castelló de la Plana de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación, en el plazo de los **15 días hábiles** siguientes a la fecha en que la expida el correspondiente Registro de la Propiedad.

Fase 7.- Ejecución de las obras de urbanización: La formalización del acta de comprobación del replanteo e inicio de las obras de urbanización se efectuará en el plazo máximo de **3 meses**, una vez obtenida la disponibilidad de los terrenos, que se entenderá en todo caso que se produce con la firmeza en vía administrativa del acto municipal de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Se establece como plazo máximo total para su ejecución de las obras el de **12 meses** contados desde la fecha de iniciación de las obras de urbanización. Las fases de la ejecución de las obras y su duración serán las que consten en el Proyecto de Urbanización.

El plazo total será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del TRLOTUP.

2.1.4 Memoria de viabilidad económica.

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para las personas propietarias incluidos en su ámbito de actuación.

Por otra parte, el anexo XIII del TRLOTUP establece que la memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

Para ello deberá tenerse en cuenta:

a) Estudio de los parámetros urbanísticos previstos en la ficha de la Unidad de Ejecución.

SUP. TOTAL DE LA UNIDAD	25.717 m ² s
SUP. NETA EDIFICABLE	12.708m ² s
SUP. DE CESIÓN	13.009 m ² s
SUP. ZV	-----
SUP. EQUIPAMIENTOS	3.697 m ² s
SUP. VIARIA	9.256 m ² s
SUP. DOT. AFECTA A SU DESTINO	3.577 m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL	19.062 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO	0,86 ua/m ² s

b) Determinaciones económicas básicas.

Expresadas en el apartado 2.1.1

c) Análisis de la inversión.

El singular sistema urbanístico español, a diferencia de la práctica totalidad de sistemas urbanísticos y en concreto de los anglosajones, se basa en la atribución del aprovechamiento urbanístico a las personas propietarias de suelo que el plan incluye dentro de ámbitos de desarrollo, para que, con el rendimiento económico que de él se obtenga, asuman todos los costes y desarrollen toda la gestión que el proceso de creación de ciudad comporta.

Así, sobre la base de la “justa distribución de beneficios y cargas”, como contrapartida a la apropiación del beneficio (aprovechamiento) se deben asumir las cargas (costes de urbanización en su sentido más amplio), el desarrollo urbanístico se delega en las personas propietarias de suelo (activa o pasivamente), atribuyéndoles los recursos económicos en forma de aprovechamiento (a modo de “regalo”) para que con él asuman los costes y cargas que dicho desarrollo conlleva, adoptando la Administración (salvo en gestión directa) un papel tutelar y de control del proceso.

Pero para que se cumpla este principio, las cuentas deben cuadrar, es decir, el valor del aprovechamiento otorgado debe ser suficiente para asumir la totalidad de las cargas imputadas al ámbito de que se trate, además de superar un valor de suelo que consideraremos que constituye el umbral de viabilidad.

Los métodos de cálculo para establecer el equilibrio entre beneficios y costes son harto utilizados en el mundo empresarial, constituyendo los “planes de viabilidad”, “planes de negocio” o denominaciones similares.

Todos estos análisis contienen un estudio detallado de los costes necesarios para obtener un determinado producto, en este caso el suelo urbanizado, bien de manera estática o de forma dinámica (método de los flujos de caja) obteniendo finalmente, por comparación con el precio del bien producido, el margen o beneficio de la producción, al que se le pedirá un mínimo en función del riesgo inherente al producto inmobiliario producido.

De esta manera, una actuación urbanizadora se considerará viable económicamente siempre que sea capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de suelo de uso

rústico en solares edificables, o, en los casos de transformación urbana, entre el valor del suelo antes y después de esa transformación.

El beneficio será positivo siempre que los ingresos derivados de la venta del producto final sean superiores a los costes de producción, que serán los costes de urbanización inherentes al proceso de transformación y el valor del suelo rústico o urbano en función de la actuación prevista, además de los costes de construcción y promoción del producto inmobiliario resultante de la ordenación urbanística en la Unidad de Ejecución. Los costes de la obra urbanizadora son el conjunto de gastos necesarios para la producción de los solares edificables, tales como el coste de ejecución de la obra urbanizadora, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador, etc.

Por tanto, el beneficio en la producción de solares se identifica con la plusvalía económica o mayor valor de los terrenos tras el proceso de transformación, teniendo en cuenta, en cada caso, el porcentaje de aprovechamiento que a la persona propietaria le atribuye la legislación urbanística en función de la situación (rústica o urbanizada) sobre el total del ámbito.

Como al valor del suelo resultante una vez deducidos los costes de urbanización se le denomina “valor residual del suelo”, la actuación de transformación será económicamente viable siempre que ese valor residual sea superior al valor del suelo en la situación anterior a la nueva ordenación urbanística.

Valor residual del suelo > Valor inicial del suelo

Otro dato necesario será qué umbral mínimo de beneficio es el adecuado para que una actuación resulte económicamente viable, es decir, cuánto más debe valer el suelo resultante en comparación con el inicial.

De conformidad con el contenido del anexo XIII del TRLOTUP se utilizará el método residual estático, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

Para el cálculo de la viabilidad económica de la actuación se utilizan los siguientes valores:

Presupuesto de licitación: El que resulta del Proyecto de Urbanización y que se refleja en la Proposición Jurídico-Económica.

Proyectos+GG+BI: Los que resultan de la Proposición Jurídico-Económica.

Coste de Edificación:

Para determinar el valor de la construcción del uso terciario, y dado que no está especificado el uso concreto a que se destinarán las parcelas dentro de los compatibles, se utilizan los valores establecidos en la valoración realizada por **Miguel Ángel Beltrán Falomir**, Ingeniero de la Edificación colegiado 592 del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros técnicos de Castellón, tasador homologado por el Banco de España, y que realiza tasaciones para

Tinsa, CBRE y UVE Valoraciones desde el año 1992 y **Ana Garrigues Núñez**, Arquitecta Superior urbanista colegiada 10.303 en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana y adscrita al Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, tasadora homologada por el Banco de España, y que realiza tasaciones para Gloval, Ibertasa, Krata y UVE Valoraciones desde el año 2005. Pertenece a la Agrupación de arquitectos Peritos y Forenses del COACV en la especialidad de valoraciones y a la lista Boperit del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en la especialidad de valoraciones, que plantea la construcción de una residencia de la tercera edad y de una residencia de estudiantes como el uso de mayor rendimiento económico posible en la parcela. La Valoración completa se acompaña como anexo.

De tal forma, los valores de construcción del inmueble quedan establecidos de la siguiente forma:

Coste de ejecución material (CEM): 1.396,04 €/m²t.

Gastos de Construcción: 35,75 % sobre CEM.

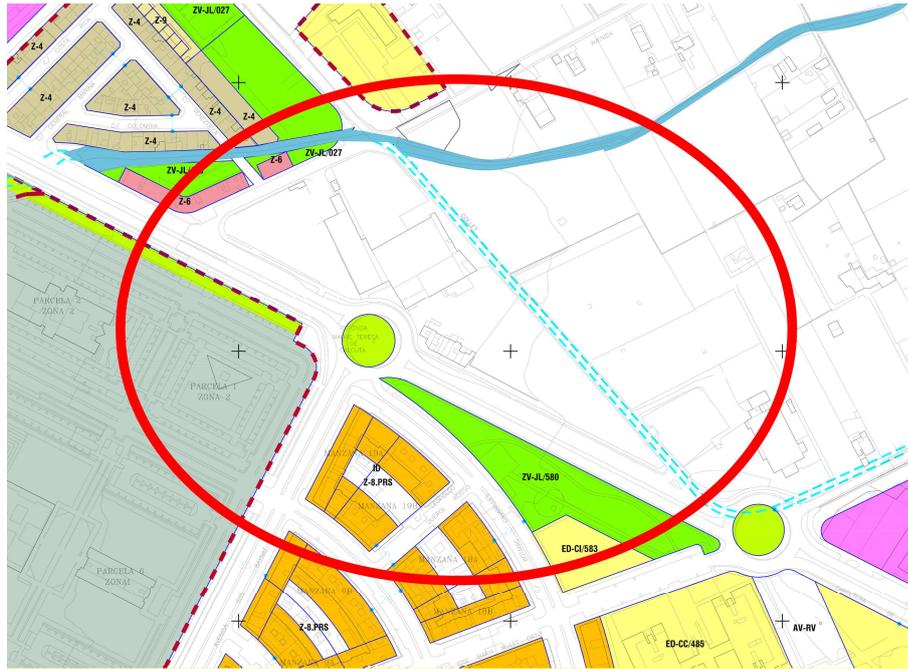
$$V_c = 1.396,04 \text{ €} \times 1,3575 = 1.895,1243 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Valor de mercado: El valor de mercado es el que se calcula en la valoración citada:

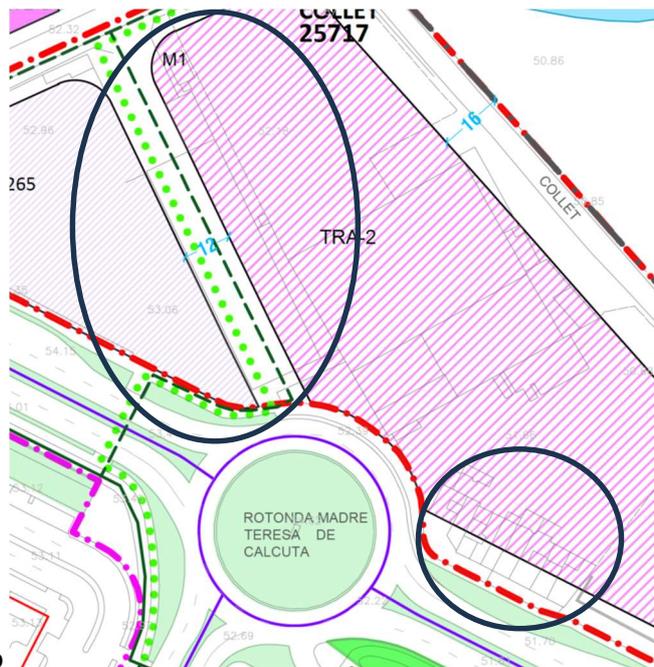
$$V_v = 2.824,99 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Umbral de viabilidad: Como se ha indicado el análisis de la viabilidad económica supone la comparación del valor del suelo una vez producida su transformación urbanística con el valor del suelo si ésta no se realizara. Por tanto, deberá realizarse la valoración del suelo de la unidad en el momento anterior a la aprobación del planeamiento vigente.

El anterior planeamiento vigente en el municipio de Castelló de la Plana eran unas Normas Urbanísticas de Urgencia (NUTU), que clasificaba el ámbito como suelo en situación de rústico.



Hay que realizar, no obstante, alguna consideración sobre las edificaciones existentes.



Como

Por una parte, tanto la nave industrial ubicada al noreste como las viviendas se encuentran en situación de fuera de ordenación sustantiva, ya que ocupan parcialmente suelos destinados a viales públicos. También la otra nave existente se encuentra en situación de inadecuación, pero su estado de conservación hace imposible la obtención de un permiso para su reforma.

Además, todas las construcciones se van a indemnizar en el Proyecto de Reparcelación, por lo que los propietarios de éstas tienen consolidado su valor independientemente de sus circunstancias urbanísticas.

Por tanto, deberá valorarse el suelo por su valor como suelo en situación rural. Para permanecer del lado de la seguridad se establecerá el valor inicial como si de explotaciones agrícolas se tratara, descontando el valor de la puesta en explotación de los terrenos, ya que en este momento carecen de esa condición.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015 en su texto vigente establece, en su artículo 36, como método de valoración del suelo rural el siguiente:

“Artículo 23. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.”

El Reglamento de Valoraciones, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, en su artículo 17 establece los criterios de corrección del valor en función de factores objetivos de localización, al disponer lo siguiente:

“Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia”.

Y, por último, la Disposición adicional séptima vigente tiene el siguiente tenor literal:

“Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Como se ha indicado, los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. En este caso, se utilizará la renta potencial, al no tener los terrenos explotación agraria en curso. Así las cosas, se considera que la renta potencial será aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como

referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial.

1) Cálculo de la renta de explotación.

La renta de explotación se determinará, a falta de acreditación de la existencia de explotación misma y, en cualquier caso, de su renta real, a partir de la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

Para ello, se van a tomar los valores de la publicación CREA, Estudios de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, cuyo último análisis para frutales es del año 2019, con datos concretos para la Comunidad Valenciana.

De entre las variedades analizadas, elegiremos la correspondiente a “Mandarinas y otros cítricos regadío”, por resultar estadísticamente significativa en la zona y tener una mayor rentabilidad.

ECREA 2.0.

Mandarinas y otros cítricos regadío C. Valenciana AÑO 2019

Nº expl representadas
12.121

Nº expl de la muestra
189

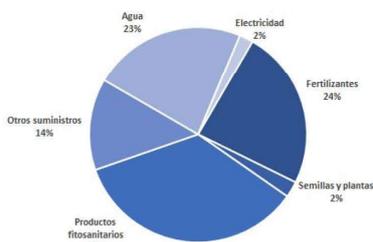
Superficie media (has)
7

% P.B. explotación
40%

Rendimiento (kg/ha)
21.976



Desglose de los Costes directos



Resultados en €/ha

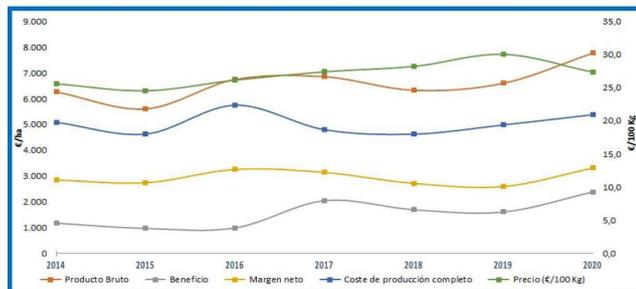
Producto bruto	6.599,66		
Margen bruto estándar	4.662,27	1.937,40	Costes directos
Margen bruto	3.233,61	1.428,65	Maq+M.O.asalariada
Renta disponible	2.903,65	329,97	Costes indirectos pagados
Margen neto	2.624,78	278,86	Amortizaciones
Beneficio	1.639,60	985,19	Otros costes indirectos

Evolución con respecto al ejercicio anterior:
 ▲ Incremento mayor del 30%
 ■ Diferencia menor del 30%
 ▼ Descenso mayor del 30%

	Euro/ha	Euro/100kg	Var. %
Producto Bruto (P.B.)	6.599,7	30,0	0%
1. Producción	6.599,7	30,0	0%
2. Subvenciones acopladas	0,0	0,0	0%
3. Otros ingresos	0,0	0,0	0%
Coste de producción completo	4.960,1	22,6	5%
Total costes directos	1.937,4	8,8	24%
Agua	443,3	2,0	-5%
Electricidad	39,6	0,2	43%
Fertilizantes	465,0	2,1	19%
Otros suministros	266,4	1,2	52%
Productos fitosanitarios	676,6	3,1	44%
Semillas y plantas	46,5	0,2	30%
Total maquinaria	272,9	1,2	-29%
5. Maquinaria			
Carburantes y lubricantes	98,1	0,4	-3%
Reparaciones y repuestos	59,7	0,3	22%
Trabajos contratados	115,1	0,5	-51%
6. Mano de obra asalariada	1.155,8	5,3	-3%
Total costes indirectos pagados	330,0	1,5	3%
Canon de arrendamiento	44,1	0,2	25%
Conservación de edificios y mejoras	58,1	0,3	20%
Contribuciones e impuestos	94,2	0,4	-14%
Intereses y gastos financieros	15,3	0,1	25%
Otros gastos generales	110,3	0,5	1%
Seguros de capitales propios	7,9	0,0	31%
8. Amortizaciones	278,9	1,3	48%
Total otros costes indirectos	985,2	4,5	-7%
9. Otros costes indirectos			
Intereses de otros capitales propios	175,7	0,8	8%
Mano de obra familiar	635,6	2,9	-12%
Renta de la tierra	173,9	0,8	1%
Otras subvenciones	212,7	1,0	0%
10. Subvenciones desacopladas	146,3	0,7	-1%
11. Subvenciones Desarrollo Rural y otras	66,4	0,3	2%
Resultados			
12. Producto bruto (1+2+3)	6.599,7	30,0	0%
13. Margen bruto estándar (12-4)	4.662,3	21,2	-7%
14. Margen bruto (13-5-6)	3.233,6	14,7	-6%
15. Renta disponible (14-7)	2.903,6	13,2	-7%
16. Margen neto (15-8)	2.624,8	11,9	-10%
17. Beneficio de la actividad (16-9)	1.639,6	7,5	-13%
18. Beneficio al productor (10+11+17)	1.852,3	8,4	-11%

Nota: La variación (%) se calcula con respecto a la media de los dos años anteriores

Evolución de los resultados en los últimos 7 años



Mandarinas y otros cítricos regadío. 2019 Vs 2018 por CCAA

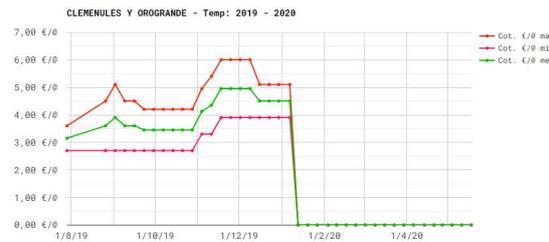
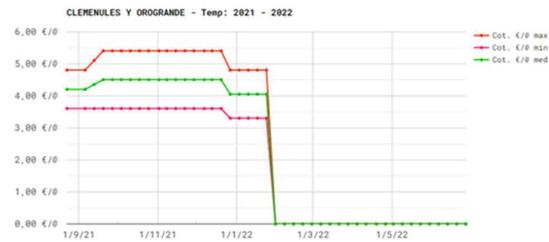
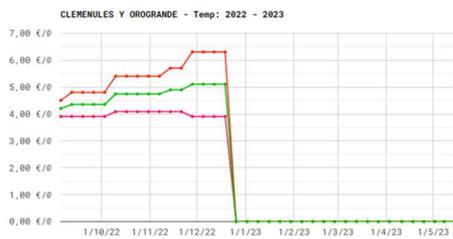
CCAA	Producto bruto (€/ha)	Coste producción (€/ha)	Margen neto (€/ha)	Beneficio (€/ha)	Precio (€/100kg)
Andalucía	11.475,64	9.127,22	3.182,20	2.348	61,72
Cataluña	9.450,63	7.904,80	2.877,68	1.546	34,64
Comunidad Valenciana	6.599,66	4.960,07	2.624,78	1.640	30,03
Región de Murcia	5.378,50	4.020,95	1.730,92	1.358	26,95
NACIONAL	7.424,34	5.717,32	2.648,23	1.707	34,07

Correo electrónico: sgapc@mapa.es
 Se autoriza su utilización siempre que se cite expresamente su origen.
 Edita: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
 NIPO: 003190485
 Catálogo de publicaciones AGE: <https://cpage.mpr.gob.es/>

A partir de estos datos se elabora la siguiente hoja de cálculo para adaptar la estructura de costes al tamaño y las características de la parcela que se valora. También se actualizan los precios a la fecha a

que debe estar referida la valoración. Para ello, los precios de venta actualizados se obtienen de la web de la “Lonja de cítricos” para la variedad Clemenules y Orogrande. Se utiliza el precio medio de las cinco últimas campañas, resultando un precio medio de 4,15345 €/@ (los cálculos se realizan, no obstante, con todos los decimales sin redondear), siendo la arroba valenciana equivalente a 12,78 kilos resultando un precio medio de 0,325 €/kg. La producción media se establece en 2.000 kg/hanegada, equivalente a 24.067,39 kg/Ha.

(<http://www.precioscitricos.com/indexp.asp?com=estadisticas>)



Producción media:	2.000,00	kg/hanegada
Producción media:	24.067,39	kg/hectárea
Precio de venta medio	0,302	€/kg
Superficie parcela	1.000,00	m2
IPC (DICIEMBRE 2019-MAYO 2023)		13,90%

	€/ha	€/100 kg	€/hanegada	€/parcela
--	------	----------	------------	-----------

Producto Bruto				
1-PRODUCCIÓN	7.271,04	30,21	604,22	727,10
2-SUBVENCIONES ACOPLADAS	-	-	-	-
3-OTROS INGRESOS	-	-	-	-
PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	7.271,04	30,21	604,22	727,10

Costes				
4- TOTAL COSTES DIRECTOS	1.656,68	6,88	137,67	165,67
Agua	504,92	2,10	41,96	50,49
Electricidad	45,10	0,19	3,75	4,51
Fertilizantes	529,64	2,20	44,01	52,96
Otros suministros	303,43	1,26	25,21	30,34
Productos fitosanitarios	770,65	3,20	64,04	77,06
Semillas y plantas	52,96	0,22	4,40	5,30
5-MAQUINARIA	310,83	1,29	25,83	31,08
Trabajos contratados	131,10	0,54	10,89	13,11
Carburantes y lubricantes	111,74	0,46	9,29	11,17
Reparaciones y repuestos	68,00	0,28	5,65	6,80
6-MANO DE OBRA ASALARIADA	1.316,46	3,45	109,40	131,65
7-TOTAL COSTES INDIRECTOS PAGADOS	375,76	1,56	31,23	37,58
Canon arrendamiento	50,23	0,21	4,17	5,02
Conservación de edificios y mejoras	66,18	0,27	5,50	6,62
Contribuciones e impuestos	107,29	0,45	8,92	10,73
Intereses y gastos financieros	17,43	0,07	1,45	1,74
Otros gastos generales	125,63	0,52	10,44	12,56
Seguros de capitales propios	9,00	0,04	0,75	0,90
8-AMORTIZACIONES	317,67	0,74	26,40	31,77
SUBTOTAL COSTES (4+5+6+7+8)	3.977,39	13,93	330,52	397,74
9-TOTAL OTROS COSTES INDIRECTOS	1.122,14	4,66	93,25	112,21
Renta de la tierra	198,07	0,82	16,46	19,81
Intereses de otros capitales propios	200,12	0,83	16,63	20,01
Mano de obra familiar	723,95	3,01	60,16	72,39
OTRAS SUBVENCIONES	242,27	1,01	20,13	24,23
10. SUBVENCIONES DESACOPLADAS	166,64	0,69	13,85	16,66
11. SUBVENCIONES DESARROLLO RURAL Y OTRAS	75,63	0,31	6,28	7,56

Resultados				
12-PRODUCTO BRUTO (1+2+3)	7.271,04	30,21	604,22	727,10
13-MARGEN BRUTO ESTÁNDAR (12-4)	5.614,36	23,33	466,55	561,44
14-MARGEN BRUTO (13-5-6)	3.987,07	18,58	331,33	398,71
15-RENTA DISPONIBLE (14-7)	3.611,32	17,02	300,10	361,13
16-MARGEN NETO (15-8)	3.293,65	16,29	273,70	329,37
17-BENEFICIO DE LA ACTIVIDAD (14-9)	2.171,51	11,62	180,45	217,15
18-BENEFICIO DEL PRODUCTOR (10+11+17)	2.413,77	12,63	200,58	241,38

Por lo tanto, la renta anual es de **2.413,77 €/Ha**, que aplicada sobre una finca tipo de 1.000 m² asciende a **241,38 €**. (Los cálculos se realizan con todos los decimales sin redondear)

2) Capitalización.

Según se ha señalado, para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, se utilizará se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

El dato se obtiene en la web del Banco de España:

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

16-Junio-2023 08:34:05

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)						Datos semanales		Datos diarios						
	2020	2021	2022	Ene 23	Feb 23	Mar 23	Abr 23	May 23	Jun 23	Semana del 2-Jun-23	Semana del 9-Jun-23	7-Jun-23	8-Jun-23	9-Jun-23	12-Jun-23	13-Jun-23	14-Jun-23	15-Jun-23
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,62	-0,59	2,47	2,85	2,99	3,02	3,22	3,24	3,46	3,32	3,47	3,47	3,47	3,46	3,45	3,46	3,45	3,47
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,53	-0,46	2,53	2,77	2,98	3,05	3,05	3,02	3,06	3,13	3,06	3,01	3,13	3,17	3,08	3,09	3,10	3,16
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,42	-0,18	2,70	2,84	3,04	3,12	3,06	3,04	3,05	3,09	3,05	3,03	3,09	3,15	3,05	3,04	3,09	3,14
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,04	0,41	3,11	3,22	3,39	3,44	3,41	3,41	3,39	3,40	3,37	3,47	3,44	3,49	3,44	3,49	3,49	3,45
Volatilidad histórica a 3 meses	10,62	11,08	19,47	15,31	20,50	21,26	20,88	13,81	12,15	12,59	12,63	12,68	12,71	12,58	12,22	11,99	10,73	10,50
de las obligaciones a 10 años	0,36	0,69	3,41	3,55	3,62	3,82	3,89	3,95	4,04	4,00	4,04	4,01	4,00	4,03	4,06	3,96	4,00	3,94
Rentabilidad obligaciones a 15 años	1,19	1,24	2,79	3,66	3,82	3,89	3,95	4,04	4,00	4,04	4,01	4,00	4,03	4,06	3,96	4,00	3,94	4,03
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REFUTERS)																		
España	0,63	0,74	1,04	1,03	1,03	1,05	1,04	1,07	0,99	1,05	0,99	1,01	1,00	0,97	0,95	0,95	0,96	0,96
Reino Unido	0,84	1,15	1,29	1,21	1,08	1,17	1,28	1,66	1,92	1,93	1,87	1,84	1,88	1,86	2,00	2,06	2,02	1,92
Estados Unidos	1,50	1,78	1,57	1,37	1,37	1,30	1,11	1,26	1,37	1,39	1,37	1,36	1,36	1,37	1,42	1,40	1,38	1,29
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,59	-0,31	2,08	2,24	2,43	2,40	2,36	2,35	2,39	2,32	2,40	2,43	2,43	2,39	2,38	2,42	2,45	2,53
Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	896,33	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mercado de renta fija privada en euros																		
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,50	0,69	3,41
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a) . . .	1,19	1,24	2,79
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...

Resultando la media 1,74

Que realizando la operación matemática:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

$$V = \frac{241,38}{0,0174} = 13.872,26 \text{ € (para una parcela de 1.000 m}^2\text{)}$$

3) Cálculo del factor global de localización.

El factor global de localización se obtiene del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación:

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

Por razones obvias este último factor no se aplica al no estar la parcela en ningún entorno de singular valor ambiental o paisajístico.

- i. Factor de corrección u1. Se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

- Cálculo P1. En el círculo de 4 kilómetros, el único núcleo de población es el de Castelló de la Plana sin el Grao, con una población de 156.816 habitantes.
- Cálculo P2. En el círculo entre 4 y 40 kilómetros, o a menos de 50 minutos de distancia (calculados con Google Maps el 16/06/2023 a las 12:00 h.), hay un total de 78 municipios en la provincia de Castellón, con 333.656 habitantes, y de 20 municipios en la provincia de Valencia, con 157.342 habitantes, lo que da un resultado de 490.998 habitantes. (Todos los datos de población tomados del INE a 1 de enero de 2021).

Por lo que realizando la operación:

$$u_1 = 1 + \left(156.816 + \frac{490.998}{3}\right) \times \frac{1}{1000000} = 1,32$$

ii. Factor de corrección u_2 . Se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

Teniendo en cuenta que la distancia a la estación de Castelló de la Plana es de 1,6 km, el resultado es:

$$u_2 = 1,6 - (0,01 \times 1,6) = 1,584$$

Por lo que, el factor local de localización resulta:

$$Fl = u_1 \times u_2 = 1,32 \times 1,584 = 2,091$$

4) Cálculo del valor de la parcela.

Por tanto, el valor de la parcela asciende a:

$$Vf = V \times Fl = 13.872,26 \times 2,091 = 29.006,89 \text{ €}$$

Con un valor por metro cuadrado de parcela de:

$$29.006,89 \text{ €} / 1.000,00 = 29,01 \text{ €/m}^2$$

A este valor debe restarse el coste de transformación para convertir el suelo actual en una explotación agraria. Según el Trabajo Fin de Grado de Ingeniería Agroalimentaria y del Medio Rural titulado "PROYECTO DE TRANSFORMACIÓN Y RIEGO PARA EL CULTIVO DE CÍTRICOS EN UNA FINCA AGRÍCOLA SIN USO ACTUAL" de Miguel Pascual Traver Viciano, de febrero de 2021, se establece un coste de 71.907,28 € para una finca de 11.307,00 m², lo que da un resultado de 6,36 €/m², que actualizado en función del incremento del IPC desde esa fecha hasta julio de 2023, que es del 16 %, resulta 7,38 €/m². Por lo que el valor inicial del metro cuadrado de parcela se establece en:

$$29,01 \text{ €} - 7,38 \text{ €} = 21,63 \text{ €/m}^2$$

Este valor es superior al del precio medio de la tierra en 2021, último año analizado por la Conselleria de Agricultura, de 3,30 €/m² para cultivos de naranjo y 3,21 €/m² para el de mandarino.

PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO

Precios medios de la tierra

Año	€/ha			
	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana
2021	29.600	10.470	20.430	19.150
Tierras de cultivo	29.600	16.910	20.430	22.140
Secano	15.070	8.440	7.770	9.760
Regadío	42.700	32.200	31.780	34.850
Cultivos herbáceos				
Secano	10.700	5.500	6.510	7.670
Regadío	36.700	-	23.300	31.270
Hortalizas aire libre				
Regadío	41.000	31.840	30.140	35.680
Arroz				
Regadío	-	-	34.320	34.320
Frutales de clima templado ¹				
Secano	18.850	8.830	11.450	13.940
Regadío	43.990	-	25.210	32.500
Frutales fruto seco				
Secano	19.200	9.280	7.350	10.710
Regadío	29.500	-	-	29.500
Frutales de clima subtropical ²				
Regadío	49.200	-	29.760	45.760
Viñedo de mesa				
Secano	-	-	12.250	12.250
Regadío	34.100	-	-	34.100
Viñedo de transformación				
Secano	17.500	-	7.200	8.450
Regadío	24.800	-	16.390	19.510
Olivar de transformación				
Secano	15.900	8.640	10.900	11.410
Naranja				
Regadío	48.000	32.960	33.480	36.020
Mandarino				
Regadío	50.200	32.090	34.470	34.790
Limonero				
Regadío	48.100	-	-	48.100
Pastizales				
Secano	-	1.890	-	1.890

Fuente: Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica. Informe del Sector Agrario Valenciano. <<http://www.agroambient.gva.es/>>

¹ Frutales de hueso y de pepita.

² Caqui en Valencia y granado en Alicante.

Para establecer la viabilidad económica de la actuación habrá que aplicar un incremento que suponga la motivación para realizar la inversión necesaria para transformar el suelo actual en suelo urbanizable. Se establece este incremento en la suma de la prima de riesgo (PR) y la tasa libre de riesgo

(TLR) definidas en el Reglamento de valoraciones y que, para este caso, resulta 15,01 % (12 + 3,01), lo que aplicado al valor anterior:

$$Va = 21,63 \times 1,1501 = 24,88$$

En la medida en que el valor de repercusión de suelo, obtenido por el citado método estático, sea superior al dicho valor medio del suelo, podremos concluir que la actuación resulta viable económicamente. En este caso:

$$VS = (Vv/1,40) - Vc$$

$$VSo = VS - Gx(1 + TRL + PR)$$

Valor del producto inmobiliario en venta (Vv)	53.849.959,38 €
Coste de construcción (Vc)	36.124.859,41 €
Coste de las obras de urbanización (Cu)	2.866.726,01 €
Tasa libre de riesgo (TLR)	3,01%
Prima de riesgo (PR)	12,00%
Valor de repercusión del suelo (Vrs)	3.763.999,39 €
Valor de repercusión del suelo sin urbanizar (Vso)	580.807,64 €
Valor de repercusión del suelo sin urbanizar propietarios (Vso)	551.767,26 €

Dado que la superficie de suelo es de 22.140,00 m², el valor unitario del suelo es de 24,92 €, y:

$$24,92 > 24,88$$

Por lo que podemos concluir que el desarrollo de la unidad de ejecución es viable desde el punto de vista económico.

A modo de resumen:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA UET COLLET			
ESTUDIO DE VIABILIDAD			
UBICACIÓN		DELIMITACIÓN	
			
DATOS URBANÍSTICOS		ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	
Superficie computable:	22.140,00 m2.		
Coefficiente de edificabilidad:	0,86 m2t/m2s.		
Edificabilidad Total:	19.062,00 m2t.		
Superficie adscrita RE:	- m2s.	Red Viaria:	9.256,00 m2s.
Superficie total Sector:	22.140,00 m2s.	Zona Verde:	- m2s.
Total Superficie Neta:	12.708,00 m2s.	Resto Dotaciones:	3.697,00 m2s.
Edificabilidad Neta:	1,50 m2t/m2s.	Total Dotaciones:	12.953,00 m2s.
MÓDULOS COSTES		COSTE DE URBANIZACIÓN (1)	
		Coste obras urbanización:	1.705.393,15 €
		Proyectos+GG+BI:	402.972,87 €
		Total costes:	2.108.366,02 €
		Coste por m2 suelo:	95,23 €
		Coste por m2t:	110,61 €
OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN			
Indem. Traslados:	- €	Indem. Construcciones	758.359,99 €
OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN			
Coste urbanización (1)	2.108.366,02 €	Coste por m2 suelo:	129,48 €
Otros costes urbanización:	758.359,99 €	Coste por m2 techo:	150,39 €
TOTAL:	2.866.726,01 €		
PRECIO FINAL DE VENTA			
		Valor en venta:	2.824,99 €
METODO DE VALORACION (método residual estático)			
$VRs = Vv/K-Vc$		VRs	= Valor del terreno urbanizado
		Vv	= Valor en venta del producto inmobiliario
$VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))$		K	= Coeficiente
		Vc	= Valor de construcción
		Vrso	= Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización
		G	= Gastos de Urbanización
		TLR	= Tasa libre de riesgo
		PR	= Prima de riesgo
CALCULO DE VALORACION			
VRs	=	3.763.999,39 €	
TLR	=	3,010%	
PR	=	12,000%	
VALORACION DEL SUELO TOTAL		580.807,64	€
VALORACION DEL SUELO PROPIETARIOS		551.767,26	€
VALORACIÓN UNITARIA SUELO TOTAL		26,23	€/m2
VALORACIÓN UNITARIA SUELO PROPIETARIOS		24,92	€/m2
VALOR SUELO INICIAL		21,63	€/m2
UMBRAL DE VIABILIDAD (valor suelo más 1+(TRL+PR))		24,87	€/m2
VIABLE (SI/NO)		SÍ	€/m2

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA: UET COLLET.

2.1.5 Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El concepto de “sostenibilidad” tiene como definición la capacidad de “satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”. Desde el punto de vista del planeamiento municipal este principio se fundamentaría en la capacidad del municipio (en este caso económica) para atender las necesidades de nuevos habitantes o actividades económicas en condiciones parecidas a las actuales, sin que para ello se condicione negativamente la capacidad económica en un futuro.

La “Memoria de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que, para las Haciendas Públicas, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales. Así mismo, debe analizar el impacto económico que el mantenimiento del nivel de prestación de otros servicios no ligados directamente al desarrollo urbanístico es posible para la población horizonte del nuevo Plan.

2.1.5.1 Los Presupuestos Municipales. Estructura de Gastos e Ingresos Corrientes.

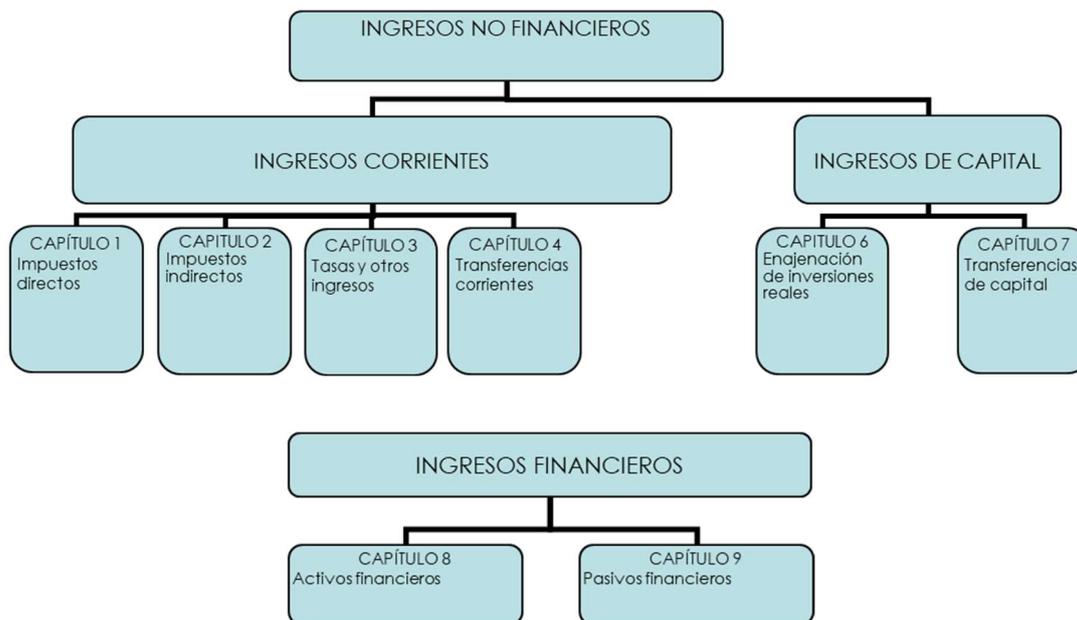
Para realizar el ISE, procede analizar la estructura presupuestaria municipal tomando como referencia el Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2022, facilitados por los servicios de gestión presupuestaria del Ayuntamiento.

La estructura de los Presupuestos municipales está definida en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, y diferencia entre:

- Ingresos: la previsión de los recursos que la entidad espera obtener en el año para financiar los Gastos que figuran en el Presupuesto de Gastos.
- Gastos: los Gastos que se pretenden acometer durante el ejercicio. Obviamente, los Gastos no deberán superar a los Ingresos.

2.1.5.2 Estructura de Ingresos.

Siguiendo la Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad económica, publicada en 2011 por el Ministerio de Fomento y de conformidad con la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, modificada por la Orden HAP/419/2014, de 14 de marzo por la que se aprueba la estructura de los Presupuestos de las Entidades Locales, se establece la siguiente clasificación en relación con el presupuesto de ingresos, con su clasificación económica.



- Ingresos Corrientes: son los Ingresos habituales y repetitivos de cada año (impuestos y tasas). Como ejemplo los procedentes de la recaudación del impuesto de circulación.
- Ingresos de Capital: son aquellos que aumentan el pasivo del Patrimonio Municipal, es decir, es dinero que debe devolverse y está sometido a una legislación que limita la capacidad de endeudamiento del organismo local. Como ejemplo, la suscripción de un préstamo.
- Ingresos Financieros: Ingresos producidos en la recaudación de depósitos inmovilizados o de créditos.

2.1.5.3 Estructura de Gastos.

Para analizar la estructura de gastos, utilizaremos la clasificación funcional, que da una mejor medida del destino de esos gastos.

De conformidad con la Orden EHA/3565/2008, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales la clasificación funcional divide los gastos en las siguientes áreas:

Área de Gasto 1. Servicios Públicos Básicos

Comprende esta área todos aquellos gastos originados por los servicios públicos básicos que, con carácter obligatorio, deben prestar los municipios, por sí o asociados, con arreglo al artículo 26.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, o, en su caso, las provincias con arreglo al artículo 31.2 de la misma Ley, atendiendo a su función de cooperación y asistencia a los municipios.

A estos efectos, se incluyen, en los términos que se exponen para cada una de ellas, cuatro políticas de gasto básicas: seguridad y movilidad ciudadana, vivienda y urbanismo, bienestar comunitario y medio ambiente.

Área de Gasto 2. Actuaciones de protección y promoción social

Se incluyen en esta área o grupo todos aquellos gastos y transferencias que constituyen el régimen de previsión; pensiones de funcionarios, atenciones de carácter benéfico-asistencial; atenciones a grupos con necesidades especiales, como jóvenes, mayores, minusválidos físicos y tercera edad; medidas de fomento del empleo.

Área de Gasto 3. Producción de bienes públicos de carácter preferente

Comprende esta área o grupo todos los gastos que realice la Entidad local en relación con la sanidad, educación, cultura, con el ocio y el tiempo libre, deporte, y, en general, todos aquellos tendentes a la elevación o mejora de la calidad de vida.

Área de Gasto 4. Actuaciones de carácter económico

Se integran en esta área los gastos de actividades, servicios y transferencias que tienden a desarrollar el potencial de los distintos sectores de la actividad económica.

Se incluirán también los gastos en infraestructuras básicas y de transportes; infraestructuras agrarias; comunicaciones; investigación, desarrollo e innovación.

Área de Gasto 9. Actuaciones de carácter general

Se incluyen en esta área los gastos relativos a actividades que afecten, con carácter general, a la Entidad local, y que consistan en el ejercicio de funciones de gobierno o de apoyo administrativo y de soporte lógico y técnico a toda la organización.

Recogerá los gastos generales de la Entidad, que no puedan ser imputados ni aplicados directamente a otra área de las previstas en esta clasificación por programas.

En el presupuesto liquidado del Ayuntamiento de Castellón, y con un mayor grado de desglose:

Grupo 1.- SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	1300	ADMN.GRAL SEGURIDAD	Administración General de la Seguridad y Protección Civil.	574.734,99 €
	1320	UNIDAD DE APOYO (POLICIA LOCAL)	Seguridad y Orden Público.	16.446.791,03 €
	1325	AGRUP.TRAFICO-AMUS	Ordenación del tráfico y del estacionamiento.	2.449.898,53 €
	1330	TRAFICO		
	1340	MOVILIDAD URBANA		
	1348		Movilidad urbana.	5.026.235,57 €
	1349			
	1350	PROTECCION CIVIL	Protección civil.	530.024,10 €
	1360	EXTINCION DE INCENDIOS	Servicio de prevención y extinción de incendios.	5.669.270,83 €
	1500	COORDINACION AREA SERVICIOS	Administración General de Vivienda y Urbanismo.	136.074,38 €
	1510	NEG.ADVO.PLANEAMIENTO	Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.	8.054.503,16 €
	1511	NEG.ADVO.CONTROL URBANISTICO		
	1512	CONTROL URBANISTICO		
	1520	VIVIENDA		
	1521	Promoción y gestión de vivienda de protección pública	Vivienda.	1.210.062,01 €
	1522	CONSERVACION Y REHABILITACION DE LA EDIFICACION		
	1530	DIRECCION SERVICIOS URBANOS		
	1532	PAVIMENTACION VÍAS PÚBLICAS		
	1534	CONSERVACION	Vías públicas.	6.959.724,43 €
	1535	BRIGADAS MUNICIPALES		
	1536	INFRAESTRUCTURAS		
1539				
1600	ALCANTARILLADO	Alcantarillado.	1.153.065,76 €	
1610	SANEAMIENTO AGUAS	Abastecimiento domiciliario de agua potable.	4.866,52 €	
1621	RECOGIDA BASURAS			
1622	GESTION DE RESIDUOS	Recogida, gestión y tratamiento de residuos.	17.746.380,25 €	
1623	TRATAMIENTO RESIDUOS			
1630	LIMPIEZA VIARIA	Limpieza viaria.	9.703.838,65 €	
1640	CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	Cementerios y servicios funerarios.	171.984,67 €	
1650	ALUMBRADO PUBLICO	Alumbrado público.	7.670.213,45 €	
1651				
1700	GESTION MEDIOAMBIENTAL	Administración general del medio ambiente.	1.925.554,13 €	
1710	PARQUES Y JARDINES	Parques y jardines.	6.706.797,92 €	
1720				
1721	Protección contra la contaminación acústica, luminica y atmosférica	Protección y mejora del medio ambiente.	571.009,10 €	
Grupo 2.- ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	2210	PRESTACIONES A FAVOR DE LOS EMPLEADOS	Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	579.404,27 €
	2310	BIENESTAR SOCIAL		
	2311	BIENESTAR SOCIAL	Asistencia social primaria.	17.913.468,92 €
	2410	AGENCIA DESARROLLO LOCAL		
	2411	PROGRAMAS INICIATIVA SOCIAL		
	2412	PROYECTOS FORMATIVOS		
	2414	SERV.EMPLEO PUBLICO ESTATAL	Fomento del empleo.	7.138.235,76 €
	2418	BECAS DESEMPLEADOS		
2419	CONSORCIO PACTO LOCAL EMPLEO			
Grupo 3.- PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE.	3110	SANIDAD	Protección de la salubridad pública.	124.416,85 €
	3200	EDUCACION	Administración general de educación.	2.015.622,02 €
	3230	FUNCIONAMIENTO CENTROS ENSEÑANAZA	Funcionamiento de centros docentes de enseñanza infantil y primaria y educación especial.	10.671.760,23 €
	3231			
	3300		Administración general de cultura.	78.393,06 €
	3321	Bibliotecas públicas		
	3322	Archivos	Bibliotecas y Archivos.	969.657,97 €
	3330	PLANETARIO		
	3340	CULTURA	Equipamientos culturales y museos.	302.283,18 €
	3341	NORMALIZACION LINGÜISTICA	Promoción cultural.	4.816.011,31 €
	3342	BANDA MUSICA		
	3370	JUVENTUD	Instalaciones de ocupación del tiempo libre.	651.918,41 €
	3380	FIESTAS	Fiestas populares y festejos.	1.669.516,00 €
3410	DEPORTES	Promoción y fomento del deporte.	5.919.732,64 €	
3420	INSTALACIONES DEPORTIVAS	Instalaciones deportivas.	414.670,32 €	
Grupo 4.- ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.	4300		Administración General de Comercio, turismo y pequeñas y	93.022,74 €
	4310	COMERCIO		
	4312	Mercados, abastos y lonjas	Comercio.	641.061,47 €
	4320	TURISMO		
	4321	PLAYAS	Información y promoción turística.	1.354.984,15 €
	4400	TRANSPORTE PUBLICO	Administración general del transporte.	92.014,31 €
	4411	Transporte colectivo urbano de viajeros		
	4412	Otro transporte de viajeros	Transporte de viajeros.	7.322.594,10 €
	4520			- €
	4930	INFORMACION AL CONSUMIDOR		
4931	AULA DE CONSUMO	Protección de consumidores y usuarios.	408.898,66 €	
4932	CONSUMO			
Grupo 9.- ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.	9120	ORGANOS DE GOBIERNO	Órganos de gobierno.	4.705.779,08 €
	9200	SECRETARIA		
	9201	ASESORIA JURIDICA		
	9202	PATRIMONIO Y CONTRATACION		
	9203	EDIFICIOS		
	9204	PARQUE MOVIL		
	9205	SIDT	Administración General.	13.684.093,54 €
	9206	RR HH		
	9207	PLAN MEDIOS COMUNICACIÓN		
	9208			
	9209			
	9231	Gestión del Padrón Municipal de Habitantes	Información básica y estadística.	78.068,14 €
	9240	PARTICIPACION CIUDADANA	Participación ciudadana.	574.678,14 €
	9250	ATENCION INTEGRADA	Atención a los ciudadanos.	1.161.792,27 €
	9290	FONDO DE CONTINGENCIA		- €
	9310	INTERVENCION GENERAL MUNICIPAL		
	9311	GESTION PRESUPUESTARIA Y CONTABILIDAD	Política económica y fiscal.	1.457.800,21 €
9320	ADMN TRIBUTARIA LOCAL			
9321	TEAM	Gestión del sistema tributario.	4.373.310,06 €	
9322	RECAUDACION			
9340	TESORERIA	Gestión de la deuda y de la tesorería.	313.555,46 €	

A partir de aquí hay que hacer un análisis de aquellos gastos con incidencia territorial, es decir, que pueden verse alterados por la urbanización y posterior edificación de la unidad de ejecución, y aquellos que son completamente independientes habida cuenta, además, que se trata de una

actuación de carácter terciario que no comporta incremento de población. Por ejemplo, los órganos de gobierno no aumentan ni disminuyen el gasto por la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de la unidad de ejecución.

Así, los gastos con contenido territorial serían:

Grupo 1.- SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	1300	ADMON.GRAL SEGURIDAD	Administración General de la Seguridad y Protección Civil.	574.734,99 €
	1320	UNIDAD DE APOYO (POLICIA LOCAL)	Seguridad y Orden Público.	16.446.791,03 €
	1330	TRAFICO	Ordenación del tráfico y del estacionamiento.	2.449.898,53 €
	1340	MOVILIDAD URBANA	Movilidad urbana.	5.026.235,57 €
	1350	PROTECCION CIVIL	Protección civil.	530.024,10 €
	1500	COORDINACION AREA SERVICIOS	Administración General de Vivienda y Urbanismo.	136.074,38 €
	1510	NEG.ADOV.PLANEAMIENTO	Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina	8.054.503,16 €
	1530	DIRECCION SERVICIOS URBANOS	Vías públicas.	6.959.724,43 €
	1600	ALCANTARILLADO	Alcantarillado.	1.153.065,76 €
	1610	SANEAMIENTO AGUAS	Abastecimiento domiciliario de agua potable.	4.866,52 €
	1621	RECOGIDA BASURAS	Recogida, gestión y tratamiento de residuos.	17.746.380,25 €
	1630	LIMPIEZA VIARIA	Limpieza viaria.	9.703.838,65 €
	1650	ALUMBRADO PUBLICO	Alumbrado público.	7.670.213,45 €
1700	GESTION MEDIOAMBIENTAL	Administración general del medio ambiente.	1.925.554,13 €	
Grupo 4.- ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.	4300		Administración General de Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	93.022,74 €
	4310	COMERCIO	Comercio.	641.061,47 €
	4320	TURISMO	Información y promoción turística.	1.354.984,15 €
	4400	TRANSPORTE PUBLICO	Administración general del transporte.	92.014,31 €
	4411	Transporte colectivo urbano de viajeros	Transporte de viajeros.	7.322.594,10 €
4930	INFORMACION AL CONSUMIDOR	Protección de consumidores y usuarios.	408.898,66 €	
Grupo 9.- ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.	9200	SECRETARIA	Administración General.	13.684.093,54 €
	9231	Gestión del Padrón Municipal de Habitantes	Información básica y estadística.	78.068,14 €
	9240	PARTICIPACION CIUDADANA	Participación ciudadana.	574.678,14 €
	9250	ATENCION INTEGRADA	Atención a los ciudadanos.	1.161.792,27 €
	9290	FONDO DE CONTINGENCIA	-	€
	9310	INTERVENCION GENERAL MUNICIPAL	Política económica y fiscal.	1.457.800,21 €
	9320	ADMON TRIBUTARIA LOCAL	Gestión del sistema tributario.	4.373.310,06 €
9340	TESORERIA	Gestión de la deuda y de la tesorería.	313.555,46 €	

Y de estos, hay que distinguir aquellos que no dependen de la edificación de los solares resultante, ya que el Ayuntamiento debe prestar el servicio independientemente de la edificación, como es el caso de la limpieza viaria o la seguridad y el orden público.

Grupo 1.- SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	1300	ADMON.GRAL SEGURIDAD	Administración General de la Seguridad y Protección Civil.	574.734,99 €
	1320	UNIDAD DE APOYO (POLICIA LOCAL)	Seguridad y Orden Público.	16.446.791,03 €
	1330	TRAFICO	Ordenación del tráfico y del estacionamiento.	2.449.898,53 €
	1340	MOVILIDAD URBANA	Movilidad urbana.	5.026.235,57 €
	1350	PROTECCION CIVIL	Protección civil.	530.024,10 €
	1500	COORDINACION AREA SERVICIOS	Administración General de Vivienda y Urbanismo.	136.074,38 €
	1510	NEG.ADOV.PLANEAMIENTO	Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina	8.054.503,16 €
	1530	DIRECCION SERVICIOS URBANOS	Vías públicas.	6.959.724,43 €
	1630	LIMPIEZA VIARIA	Limpieza viaria.	9.703.838,65 €
	1650	ALUMBRADO PUBLICO	Alumbrado público.	7.670.213,45 €
	1700	GESTION MEDIOAMBIENTAL	Administración general del medio ambiente.	1.925.554,13 €

Y los variables, que irán aumentando en la medida en que se vayan edificando los solares. Por ejemplo, la recogida de basuras o las actuaciones de contenido económico.

Grupo 1.- SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	1600	ALCANTARILLADO	Alcantarillado.	1.153.065,76 €
	1610	SANEAMIENTO AGUAS	Abastecimiento domiciliario de agua potable.	4.866,52 €
	1621	RECOGIDA BASURAS	Recogida, gestión y tratamiento de residuos.	17.746.380,25 €
Grupo 4.- ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.	4300		Administración General de Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	93.022,74 €
	4310	COMERCIO	Comercio.	641.061,47 €
	4320	TURISMO	Información y promoción turística.	1.354.984,15 €
	4400	TRANSPORTE PUBLICO	Administración general del transporte.	92.014,31 €
	4411	Transporte colectivo urbano de viajeros	Transporte de viajeros.	7.322.594,10 €
4930	INFORMACION AL CONSUMIDOR	Protección de consumidores y usuarios.	408.898,66 €	
Grupo 9.- ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.	9200	SECRETARIA	Administración General.	13.684.093,54 €
	9231	Gestión del Padrón Municipal de Habitantes	Información básica y estadística.	78.068,14 €
	9240	PARTICIPACION CIUDADANA	Participación ciudadana.	574.678,14 €
	9250	ATENCION INTEGRADA	Atención a los ciudadanos.	1.161.792,27 €
	9290	FONDO DE CONTINGENCIA	-	€
	9310	INTERVENCION GENERAL MUNICIPAL	Política económica y fiscal.	1.457.800,21 €
	9320	ADMON TRIBUTARIA LOCAL	Gestión del sistema tributario.	4.373.310,06 €
9340	TESORERIA	Gestión de la deuda y de la tesorería.	313.555,46 €	

Realizando los correspondientes sumatorio:

Gastos fijos	59.477.592,42 €
Gastos servicios	50.460.185,78 €

El siguiente paso será encontrar la ratio sobre el que se pueden aplicar estas cifras. En la fecha de último censo de población el número de trabajadores en Castelló de la Plana era de 66.838, tal y como consta en el Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General Estructural. El cuarto trimestre de 2011 el número de ocupados en la provincia de Castellón era de 219.400 personas, mientras que el primer trimestre de 2023 ascendía a 239.100 personas, lo que supone un incremento de personas ocupadas del 8,9 %. Aplicando este incremento a los trabajadores del municipio, en la actualidad habría 72.787 trabajadores (obsérvese que esta cifra coincide prácticamente con la que el escenario intermedio del Informe de Sostenibilidad Económica calculaba para el número de trabajadores en 2023: 72.550).

Por tanto:

$$\text{Ratio Gastos fijos} = \frac{59.477.592,42}{72.787} = 817,15 \text{ €/trabajador}$$

$$\text{Ratio Gastos variables} = \frac{50.460.185,78}{72.787} = 693,26 \text{ €/trabajador}$$

En cuanto a los ingresos, se realiza una selección de las Partidas presupuestarias de Ingresos que se ven afectadas por el desarrollo e implantación de las Actuaciones Urbanísticas propuestas en el planeamiento, y que abarcan desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo 4 de dicho Presupuesto.

Capítulo 1	Impuestos directos	92.150.231,06
Capítulo 2	Impuestos indirectos	7.703.726,24
Capítulo 3	Tasas y precios públicos	27.151.436,19
Capítulo 4	Transferencias corrientes	50.144.416,83

Y operando del mismo modo:

$$\text{Ratio Ingresos} = \frac{127.005.393,49}{72.787} = 1.744,89 \text{ €/trabajador}$$

Según el Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General, la ratio de superficie de suelo por trabajador es de 195,17 m², por lo que en la Unidad de Ejecución se estimaría un número de 97 nuevos trabajadores.

El balance final, considerando un plazo de 5 años para la completa edificación del ámbito:

	Gastos fijos	Gastos variables	Total gastos	Ingresos	Saldo
Año 1	79.263,14 €	13.449,21 €	92.712,35 €	33.850,89 €	-58.861,46 €
Año 2	79.263,14 €	26.898,42 €	106.161,56 €	67.701,78 €	-38.459,79 €
Año 3	79.263,14 €	40.347,63 €	119.610,77 €	101.552,67 €	-18.058,11 €
Año 4	79.263,14 €	53.796,84 €	133.059,98 €	135.403,55 €	2.343,57 €
Año 5	79.263,14 €	67.246,05 €	146.509,19 €	169.254,44 €	22.745,25 €

Lo que indica que, a partir del año 4, la actuación es sostenible económicamente y hasta ese año, las cantidades suponen como máximo, un 0,0317 % del presupuesto total de gastos, cifra claramente asumible por el presupuesto municipal.

2.2 Propuesta de Convenio.

2.2.0.- Antecedentes.

El objeto del Programa es el desarrollo del ámbito de la Unidad de Ejecución “UET-Collet”, delimitada en el Plan de Ordenación Pormenorizada de Castelló de la Plana.

2.2.1.- Compromisos del urbanizador respecto a los objetivos básicos de la actuación: obras de urbanización, cesiones de terrenos y reparcelación de éstos.

2.2.1.0.- Régimen de gestión urbanística.

El presente Programa se pretende desarrollar por el **régimen de gestión por las personas propietarias** establecido en el artículo 120 del TRLOTUP, toda vez que ARCOM PROMOCIONES LA COSTERA SL es titular de parcelas en el ámbito, que suman, de conformidad con el levantamiento topográfico, un total de 17.603,86 metros cuadrados, que significan el 79,40 % de la superficie de titularidad privada del ámbito, dando cumplimiento al requisito del artículo 120.1.b) del TRLOTUP, conforme al cual la compañía citada tiene derecho a la designación de agente urbanizador del correspondiente Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por persona propietaria.

Por lo tanto, cuando en la presente propuesta de Convenio se haga referencia al “Urbanizador” habrá que entender que se refiere a la citada mercantil, y que cuando se refiere a “las personas propietarias” deberá entenderse al resto de las personas físicas o jurídicas propietarias o del ámbito.

2.2.1.1.- Obligaciones del Urbanizador.

En cumplimiento del artículo 118.2 del TRLOTUP, son funciones que el Urbanizador se obliga a realizar en virtud del presente Convenio las siguientes:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en la citada ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de éstas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridos al mismo.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.

g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.

2.2.1.2.- Obras de urbanización a que se refiere el presente documento.

Serán las previstas en el Proyecto de Urbanización que se apruebe junto al Programa por el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, así como las modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resulten necesarias para el mejor desarrollo de la actuación, de conformidad con las directrices de la Administración actuante.

2.2.1.3.- Redacción de los documentos de gestión necesarios para el desarrollo de la Actuación Integrada.

Para la obtención de los suelos dotacionales públicos y su posterior cesión gratuita al Ayuntamiento, el Urbanizador se comprometerá a redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a las personas interesadas. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a las personas interesadas y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

La ocupación de las fincas procederá, respecto a todas las personas propietarias, por aprobación del proyecto de reparcelación. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación.

Asimismo, se compromete a la elaboración del Proyecto de Cuotas de Urbanización, en caso de que no formara parte del Proyecto de Reparcelación Forzosa que se redacte.

2.2.1.4.- Contratación de obras y servicios.

El Urbanizador podrá subcontratar con terceros la ejecución de las obras a que se refiere el Programa, sin mengua de su íntegra responsabilidad ante la Administración por la ejecución de éstas.

Corresponde al Urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

2.2.1.5.- Financiación de los costes de urbanización.

Constituye responsabilidad del Urbanizador el coste de las inversiones y obras necesarias para ejecutar el Programa con arreglo al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado o de las modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resultaren necesarias de acuerdo con las directrices de la Administración actuante.

La asunción de esta responsabilidad se entiende sin perjuicio de su derecho a resarcirse de ella por cuenta de las personas propietarias adjudicatarios de solares resultantes y de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

2.2.1.6.- Cesiones de terrenos y obras. Aprovechamiento municipal.

El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión, en favor de la Administración, en pleno dominio, de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución. La cesión la otorgarán, bien el Urbanizador, bien las personas propietarias de los terrenos afectados, incluso con carácter anticipado y a cuenta de la Reparcelación, si ello es posible, pudiendo, en tal caso, formular expresa reserva del derecho de aprovechamiento urbanístico que les pudiera corresponder en virtud de los terrenos objeto de cesión. También podrá producirse por Reparcelación Forzosa, acordada por la Administración actuante, previa redacción y presentación del proyecto correspondiente por el Urbanizador, quien tendrá derecho reconocido a formular y presentar dicho Proyecto de Reparcelación, en todo caso.

Asimismo, serán de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal, las obras de urbanización.

Todas estas cesiones se efectuarán libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

De conformidad con el artículo 82.1 c) del TRLOTUP en el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5 por ciento del aprovechamiento tipo.

El Urbanizador se compromete, en caso de que el Ayuntamiento opte por esta opción, a la compra del excedente que resulte de la aplicación del citado porcentaje al precio que resulta de este programa de actuación integrada. De manera provisional se establece en:

$$19.062 \text{ m}^2 \times 0,05 = 953,10 \text{ m}^2$$

$$953,10 \text{ m}^2 \times 186,68 \text{ €/m}^2 = 177.924,71 \text{ €}$$

2.2.2.- Plazos

2.2.2.1.- Plazos de ejecución:

El Urbanizador se compromete a ejecutar la Actuación en los siguientes plazos y fases:

Fase 1.- Presentación en el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en su caso, de los textos refundidos del Proyecto de Urbanización y memoria de Programa: En el plazo máximo de **2 meses** a partir de la recepción del correspondiente requerimiento, en su caso.

Fase 2.- Acreditación ante el Ayuntamiento de Castelló de la Plana de los emplazamientos a las personas propietarias: En el plazo de los **4 meses** siguientes a la fecha de entrada en vigor del Programa, el Urbanizador acreditará ante el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, de manera fehaciente, haber remitido a las personas propietarias los emplazamientos a que se refiere el art. 147 del TRLOTUP, salvo en el caso en que sea el propio Ayuntamiento quien proceda a tales emplazamientos.

Fase 3.- Sometimiento a exposición pública del Proyecto de Reparcelación: En el plazo máximo de **6 meses** a contar desde la finalización del plazo de **tres meses** de que disponen las personas propietarias para manifestar su voluntad de adhesión al Programa en los términos del art. 148 del TRLOTUP”.

Fase 4.- Presentación, en su caso, en el Ayuntamiento de Castelló de la Plana del texto refundido del proyecto de reparcelación en el plazo de los **dos meses** siguientes a la fecha de recepción de los actos o acuerdos municipales que, en su caso, requieran tal texto.

Fase 5.- Formalización del Proyecto de Reparcelación en documento público administrativo o notarial acreditativo de su contenido y de la firmeza en vía administrativa del acto aprobatorio del mismo, en el plazo de **un mes** siguiente a la fecha de otorgamiento de tal escritura.

Fase 6.- Presentación en el Ayuntamiento de Castelló de la Plana de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación, en el plazo de los **15 días hábiles** siguientes a la fecha en que la expida el correspondiente Registro de la Propiedad.

Fase 7.- Ejecución de las obras de urbanización: La formalización del acta de comprobación del replanteo e inicio de las obras de urbanización se efectuará en el plazo máximo de **3 meses**, una vez obtenida la disponibilidad de los terrenos, que se entenderá en todo caso que se produce con la firmeza en vía administrativa del acto municipal de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Se establece como plazo máximo total para su ejecución de las obras el de **12 meses** contados desde la fecha de iniciación de las obras de urbanización. Las fases de la ejecución de las obras y su duración serán las que consten en el Proyecto de Urbanización.

2.2.2.2.- Prórroga

El plazo total será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del TRLOTUP.

2.2.2.3.- Desarrollo anticipado de actuaciones

El Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar las anteriores.

2.2.2.4.- Suspensión del cómputo de plazos

Sin perjuicio de lo previsto en el art. 143 del TRLOTUP, previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo podrá quedar suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas, las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Castellón, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante

o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación programada.

2.2.3.- Relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias afectadas. Retribución del agente urbanizador

2.2.3.1.- Retribución del Urbanizador

El importe a que asciendan las cargas de urbanización será retribuido al Agente Urbanizador en las formas establecidas en el artículo 149 del TRLOTUP.

De conformidad con el artículo 150 del TRLOTUP son cargas de la Urbanización que todas las personas propietarias deben retribuir al Urbanizador:

1. En la categoría de cargas fijas:

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

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

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

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

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

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

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

2. En la categoría de cargas variables:

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

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

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

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 del TRLOTUP.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.

b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.

c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.

Redes de suministro y costes de urbanización.

1. Las redes de servicio de agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas construidas por gestión del agente urbanizador y sufragadas por las personas propietarias se cederán al ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

El ayuntamiento optará bien por la gestión directa de estos servicios o bien por su asignación a las empresas suministradoras previo reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicio con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que prevé esta legislación.

2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionalmente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.

2.2.3.2.- Deber de información a las personas propietarias. Retasación de cargas y revisión de precios.

A los fines previstos en el artículo 148 del TRLOTUP el Urbanizador, salvo que el Ayuntamiento de Castelló de la Plana asuma la obligación, se compromete a efectuar la comunicación regulada en dicho artículo con el contenido previsto en el artículo 147. Las personas propietarias dispondrán del plazo

de hasta tres meses previsto en el apartado 2 del citado art. 148 del TRLOTUP para manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en esta ley respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

La retasación de cargas presupuestadas en el Programa procederá por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tendrá un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a las personas propietarias, el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien. Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

La revisión de precios se aplicará en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público. Sólo se podrá solicitar una revisión de los precios en el caso de que una vez iniciada la obra haya que suspender su ejecución por causas no imputables al urbanizador de manera que haga que el plazo de ejecución sea superior a un año debiéndose contar los plazos para la aplicación de la revisión el de la firma del acta de replanteo.

De conformidad con el apartado 4 del artículo 103 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se detalla la fórmula de revisión aplicable, que será invariable durante la vigencia del contrato y determinará la revisión de precios en cada fecha respecto a la fecha de adjudicación del contrato, siempre que la adjudicación se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine dicho plazo de tres meses si la adjudicación se produce con posterioridad.

Por otro lado, el apartado 3 del mismo art. 103 atribuye al órgano de contratación la facultad de fijar la fórmula de revisión de precios que debe aplicarse.

A tal efecto de aplicarán las siguientes fórmulas de las establecidas en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas:

FÓRMULA 382. Urbanización y viales en entornos urbanos.

$$K_t = 0,03B_t / B_0 + 0,12C_t / C_0 + 0,02E_t / E_0 + 0,08F_t / F_0 + 0,09M_t / M_0 + 0,03O_t / O_0 + 0,03P_t / P_0 + 0,14R_t / R_0 + 0,12S_t / S_0 + 0,01T_t / T_0 + 0,01U_t / U_0 + 0,32$$

La fórmula de revisión de precios se aplicará única y exclusivamente a la fase de ejecución de las obras de urbanización, tomando como punto de partida el del día de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo y como fecha final la del Acta de Recepción de las Obras de Urbanización y solo procederá cuando hubiesen transcurrido dos años desde la suscripción del acta de replanteo de las obras de urbanización y se hubiese ejecutado, al menos, el 20 por ciento del importe de dichas obras.

No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a los Gastos de Gestión o de estructura ni el Beneficio Empresarial, motivo por el cual el precio sobre el que se aplique la fórmula de revisión será el correspondiente al Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización.

En los supuestos de prórroga o suspensión de los plazos de ejecución de las obras de urbanización acordada a instancia del urbanizador, solo procederá la revisión de precios cuando venga motivada por cualquier tipo de circunstancia ajena a la voluntad del urbanizador.

2.2.3.3.- Cuotas de Urbanización. Cobro y ejecución

1.- Para el cobro de los pagos, de conformidad con el artículo 156.2 del TRLOTUP, se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones de obra o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes.

2.- Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador a las personas propietarias, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán, en primer término, ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

En lo no previsto en este apartado respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

2.2.4.- Garantías ofrecidas por el Agente Urbanizador

2.2.4.1.- Garantía provisional

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158.1 del TRLOTUP, el ayuntamiento podrá exigir a las personas o entidades licitadoras, o en su caso a las personas propietarias aspirantes a urbanizadoras,

la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la firma del convenio de programación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

2.2.4.2.- Garantía definitiva

El Urbanizador asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La devolución de la garantía definitiva no se efectuará hasta que transcurrido el plazo de garantía establecido en el artículo 168.1 del TRLOTUP, tras la recepción definitiva y total de las obras de urbanización, sea aprobada la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y no exista ninguna obligación pendiente por parte del urbanizador.

2.2.5.- Otros derechos y deberes del Urbanizador

2.2.5.1.- Facultades del Urbanizador

Corresponden al Urbanizador, en general, las funciones expresadas en el artículo 118 del TRLOTUP.

2.2.5.2.- Derechos de las personas propietarias

Todas las personas propietarias de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio, de conformidad con el artículo 72 del TRLOTUP. En particular, de conformidad con el artículo 145 del TRLOTUP persona propietaria tiene derecho:

- a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2.2.5.3.- Cesión de la adjudicación

El agente urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercera persona que se subrogue en sus derechos y obligaciones. El cesionario o cesionaria deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al o la cedente. (art. 165 del TRLOTUP).

2.2.6.- Responsabilidad del Urbanizador. Penalizaciones

2.2.6.1.- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros

El Urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el incumplimiento de una condición impuesta por ella.

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación.

2.2.6.2.- Responsabilidad del Urbanizador por incumplimiento. Penalizaciones

Son causas de incumplimiento:

- a) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en este Convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase administrativa, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que impida la continuación del procedimiento que el Ayuntamiento efectúe en desarrollo y ejecución del Programa y del posterior Proyecto de Reparcelación hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, comportará la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,6 euros por cada 1.000 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido.
- b) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en este Convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase de ejecución material de las obras de urbanización, comportará la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,6 euros por cada 1.000 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido.
- c) En caso de que las penalidades no sean abonadas en el periodo concedido al efecto, se harán efectivas sobre la garantía definitiva, debiendo el urbanizador reponer o ampliar aquella en la cuantía que corresponda en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución de la adjudicación.

A efectos de su cuantificación, el importe de las penalidades se calculará a partir de la fecha del primer requerimiento que el Ayuntamiento efectúe al urbanizador para el cumplimiento de sus obligaciones.

2.2.7.- Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización. Conservación y plazos de edificación

2.2.7.1.- Finalización normal del Programa.

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización de conformidad con el artículo 167 del TRLOTUP.

2.2.7.2.- Recepción de las obras de urbanización. Devolución de las garantías de promoción.

Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

2.2.7.3.- Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o propietarias o asociaciones de personas propietarias, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

2.2.7.4.- Cuenta de liquidación definitiva.

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 96 de este texto refundido.

La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de las partes afectadas antes de su aprobación administrativa.

2.2.7.5.- Plazos de edificación de los solares resultantes.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 188 del TRLOTUP, se establece un plazo de dos (2) años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar de conformidad para que las personas propietarias inicien el proceso de edificación.

En Castellón de la Plana a la fecha de la firma