

# PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

## Modificada\_1

Marzo 2026



### PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR NPR-4 EL GRAO

**Proponente:** VALERE REOCO. S.L.  
**Equipo técnico Redactor:** AIC EQUIP, S.L.

**Equipo técnico redactor**

**AICEQUIP S L**

Director General – Arquitecto	Gabriel Doménech
Abogada	Teresa Pena
Arquitecta/o	Andrés Puertas
	Marta Carratalá

Kaizen



Kaizen



ISO 9001  
certificada 12181102

ISO 14001  
certificada 12181102

**Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España**  
Calle Ortega y Gasset, nº 23 – 28006 Madrid · España  
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

## Contenido

<b>0. PRESENTACIÓN .....</b>	<b>6</b>
0.1 ANTECEDENTES .....	6
0.1 PROPÓSITO DE ESTE DOCUMENTO.....	7
0.2 ACREDITACIÓN DE LA LEGITIMACIÓN .....	8
0.3 ALTERNATIVA TÉCNICA OBJETO DE ESTA PROPOSICIÓN.....	9
0.4 CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.....	10
<b>1. MEMORIA .....</b>	<b>11</b>
1.1 MEMORIA JURÍDICA .....	11
1.1.1 IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA Y DE SUS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESENCIALES.....	11
1.1.2 REGULACIÓN DE OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR, DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y DE LA ADMINISTRACIÓN.....	14
1.1.2.1 Obligaciones y derechos del agente urbanizador .....	14
1.1.2.2 Obligaciones y derechos de los propietarios .....	15
1.1.2.3 Obligaciones y derechos del Ayuntamiento como Administración actuante .....	15
1.1.2.4 Relaciones del Agente Urbanizador y las personas propietarias .....	17
1.1.2.5 Relaciones del Agente Urbanizador con otras empresas: Contratación de las obras de urbanización por el Agente Urbanizador .....	18
1.1.3 PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.....	19
1.2 MEMORIA ECONÓMICA.....	21
1.2.1 ESTIMACIÓN ECONÓMICA. CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN Y SU COSTE MÁXIMO TOTAL .....	21
1.2.1.1 CARGAS FIJAS .....	22
1.2.1.1.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS: COSTE DE URBANIZACIÓN .....	22
1.2.1.1.2 HP HONORARIOS PROFESIONALES .....	37
1.2.1.1.3 GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR .....	37
1.2.1.1.4 BU BENEFICIO EMPRESARIAL DEL AGENTE URBANIZADOR .....	39
1.2.1.1.5 TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS .....	40
1.2.1.2 CARGAS VARIABLES .....	42
1.2.1.3 OTRAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN A CUENTA DE LA PROPIEDAD.....	42
1.2.1.4 CARGAS TOTALES .....	43
1.2.2 VALORACIÓN DEL SUELO .....	44
1.2.3 MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR .....	45
1.2.3.1 RETRIBUCIÓN EN METÁLICO .....	45
1.2.3.2 RETRIBUCIÓN EN TERRENOS DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	46
1.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	47
1.3.1 PROCEDENCIA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. EXIGIBILIDAD.....	47

1.3.2	DETERMINACIONES ECONÓMICAS DE LA MVE DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	49
1.3.2.1.	IDENTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE PRODUCCIÓN .....	49
1.3.2.1.1	Cargas Urbanísticas.....	49
1.3.2.1.2	Coste de construcción .....	49
1.3.2.2.	IDENTIFICACIÓN DE LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN .....	51
1.3.3	VALOR DEL SUELO .....	52
1.3.4	EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROGRAMA .....	56
1.3.5	CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	58

## 2. PROPUESTA DE CONVENIO ..... 59

PRIMERA.- OBJETO .....	59
SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA SUPLETORIA .....	59
TERCERA.- ÁMBITO.....	60
CUARTA. - OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PRESENTE PROGRAMA .....	60
QUINTA. - COMPROMISOS ESENCIALES DEL AGENTE URBANIZADOR.....	60
SEXTA. - COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO.....	63
SÉPTIMA.- DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS .....	64
OCTAVA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA .....	65
8.1.- FASE ADMINISTRATIVA PREVIA .....	65
8.2. FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	66
8.3. SUSPENSIÓN .....	67
8.4. PRÓRROGA .....	67
NOVENA. - GARANTÍA DEFINITIVA .....	67
DÉCIMA.- CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA.....	68
UNDÉCIMA. - RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.....	69
11.1.- RETRIBUCIÓN EN TERRENOS.....	69
11.2.- RETRIBUCIÓN EN METÁLICO .....	69
DUODÉCIMA.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS.....	70
12.1.- RETASACIÓN DE CARGAS.....	70
12.2.- REVISIÓN DE PRECIOS .....	70
DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR Y PENALIDADES.....	71
13.1.- RESPONSABILIDAD .....	71
13.2.- PENALIDADES .....	71
DECIMOCUARTA. - FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA.....	72
14.1.- FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA .....	72
14.2.- FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA .....	72
DECIMOQUINTA. - CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.....	72
DECIMOSEXTA. - INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO .....	72
DECIMOSÉPTIMA. - JURISDICCIÓN COMPETENTE.....	72
DECIMOCTAVA. - PROTECCIÓN DATOS .....	73
ANEXO: ENCARGO TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.....	74

## NOTAS SIMPLES DE LAS FINCAS REGISTRALES AFECTADAS POR LA ACTUACIÓN, RELACIONADAS CON LAS PARCELAS CATASTRALES CORRESPONDIENTES. .... 80

- La presente PROPOSICION JURÍDICO ECONÓMICA de PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE NPR-4 EL GRAO del PGOU de Valencia, de iniciativa privada y de gestión por propietario, ha sido redactado por AIC Equip, S.L, a través de sus profesionales por encargo del proponente Agente Urbanizador VALERE REOCO, S.L., en cumplimiento de lo establecido en base a lo regulado en los artículos 117, 119, 120 y 124 del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, Decreto Legislativo 1/2021 (en adelante, TRLOTUP) habiendo sido adaptada la misma al informe Servicio de Asesoramiento Urbanístico Sección de Obras de Urbanización de 28/11/2025 previo a la información pública dándose en el mismo respuesta a las cuestiones detectadas en el referido informe.

Valencia, marzo 2026

EQUIPO REDACTOR  
**AIC EQUIP S.L.**

EL PROMOTOR  
**VALERE REOCO, S.L.**

## 0. PRESENTACIÓN

### 0.1 ANTECEDENTES

Con fecha 15 de octubre de 2019, la mercantil “Valere Reoco, SL” solicitó el cambio de gestión directa a gestión por propietarios del ámbito NPR-4 Grao, aportando documentación acreditativa, según informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 11 de mayo de 2020, de ostentar legitimación suficiente para asumir el régimen de gestión por las personas propietarias.

El Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2022 adoptó entre otros el acuerdo de “Mantener la gestión directa por AUMSA...”

Valere Reoco, SL con fecha 3 de enero de 2024, reitera su propuesta de que se realice un cambio de gestión directa a gestión por personas propietarias aportando a tal fin de nuevo la documentación justificativa de las propiedades que ostenta en el ámbito, su voluntad de subrogarse en los contratos suscritos por la empresa AUMSA en la medida en que sean documentación útil para el desarrollo del Sector, reitera su conformidad al informe de la Sección de Obras de Urbanización relativo a las obras ejecutadas definidas como cargas útiles del Sector y asume la carga del planeamiento aprobado si es el que finalmente se ejecuta.

Por acuerdo plenario de 30/04/2024 (expdte E-03003-2024-000003-00) el Ayuntamiento:

- Justifica la elección de la modalidad de gestión del PAI por las personas propietarios
- Por remisión al informe de 05/04/2024 del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, justifica que VALERE REOCO reúne en la actualidad los requisitos de legitimación para poder ostentar la condición de urbanizador en régimen de gestión por personas propietarias referido en el artículo 120 del TRLOTUP
- Establece como condiciones necesarias para que pueda darse el cambio de gestión, dado que se iniciaron por gestión directa, que los instrumentos urbanísticos elaborados por AUMSA que sean de utilidad para el Sector, sean asumidos por el nuevo agente urbanizador y por tanto:
  - o Incluir como carga de urbanización el coste de elaboración del Planeamiento vigente de conformidad con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de junio de 2009.
  - o voluntad de subrogarse en los contratos suscritos por la empresa pública para poder presentar la Alternativa Técnica y el Proyecto de Reparcelación liberando a AUMSA de las obligaciones previstas en ellos
- En cumplimiento del citado acuerdo “Valere Reoco, SL” el día 26 de julio de 2024, presenta mediante instancia I 118 2024 183826, solicitud de inicio para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del sector NPR-4 Grao en régimen de gestión por personas propietarias sin documento de planeamiento.
- En fecha 31 de octubre de 2024, emite informe la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en el que se pone de manifiesto la necesidad de subsanar deficiencias en la solicitud de inicio presentada; la mercantil aporta nueva documentación mediante instancia I 118 2024 282828 de 13 de diciembre.
- En fecha 21 de enero de 2025, mediante instancia I 00118 2025 014341, la mercantil “Valere Reoco, SL” presenta Acuerdo suscrito en fecha 21 de enero de 2025, entre AUMSA y la citada mercantil.

A la vista de todo lo anterior el Ayuntamiento por Resolución GC-189 de fecha 05/02/2025 RESUELVE

- Admitir a trámite la iniciativa presentada por la mercantil “Valere Reoco, SL”, relativa a la tramitación de un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector NPR-4 “Grao”, con sujeción al régimen de gestión por las personas propietarias
- Dar por cumplida la condición suspensiva referida en el punto quinto de la parte dispositiva del acuerdo del Pleno de 30 de abril de 2024, adquiriendo eficacia el desistimiento del encargo realizado a la sociedad municipal AUMSA para la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector “Grao”, aprobado por acuerdo plenario de 25 de febrero de 2011 y ratificado por los posteriores acuerdos plenarios de 30 de marzo de 2017 y 28 de julio de 2022.
- Requerir a la mercantil “Valere Reoco, SL” para que aporte la documentación relativa a la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica del Programa en los términos establecidos en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 27 de enero de 2025 relativo al contenido propio de la documentación integrante de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica del Programa para que en el plazo de tres meses siguientes a la notificación de la presente resolución.
- El 6 de mayo de 2025, D. Agustín Pérez Pardo, en representación de la mercantil “Valere Reoco, SL”, presenta escrito (I 00118 2025 109041) en el que solicita ampliación del plazo para la presentación de la documentación completa de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, justificando dicha solicitud en el hecho de que para preparar la documentación se están manteniendo conversaciones con los diferentes departamentos municipales, así como con las compañías suministradoras de los diferentes servicios, si bien en la fecha actual no disponen de la información suficiente necesaria para la terminación en plazo de la documentación requerida..
- Por Resolución GC-1063 de data 28/05/2025 se estima la solicitud ampliación de plazo para la presentación de la documentación completa de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica del citado Programa y conceder una prórroga del plazo inicial, por un periodo de mes y medio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 30 y 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la justificación contenida en el fundamento jurídico segundo.
- El plazo para la presentación de la citada documentación del Programa, ampliado con el plazo de prórroga concedido finalizará el 14 de julio de 2025.
- Tras la presentación de la documentación integrante del Programa en julio de 2025 y el análisis de la misma por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico Sección de Obras de Urbanización se ha emitido informe de 28/11/2025 previo a la información pública que motiva la presentación del presente documento Modificado 1 que da respuesta a las cuestiones detectadas en el referido informe.

## 0.1 PROPÓSITO DE ESTE DOCUMENTO

La mercantil VALERE REOCO, S.L. presenta a trámite proposición de PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE SECTOR NPR-4 EL GRAO DEL P.G.O.U. DE VALENCIA, de iniciativa privada y de gestión por propietario, en base a lo regulado en los artículos 117, 119, 120 y 124 del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, Decreto Legislativo 1/2021 (en adelante, TRLOTUP).

Al ser promovido el presente Programa por gestión por las personas propietarias, tal y como quedó acreditado ante este Ayuntamiento, no son necesarios los trámites del apartado 4 del artículo 127 del TRLOTUP, ni la licitación y presentación de plicas; por ello y para simplificar y agilizar el procedimiento se acompaña al Programa la

presente Proposición Jurídico Económica, que está integrada por la Memoria y el Convenio Urbanístico, tal y como exige el art. 117.4 del TRLOTUP, el cual, se reproduce literalmente a continuación:

*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 propósito que se persigue con la presentación de este documento ante el Ayuntamiento de València consiste en obtener la adjudicación de un Programa de Actuación Integrada por gestión por las personas propietarias.

Esta proposición formará parte del Programa para el desarrollo de dicha Actuación, si el Ayuntamiento la aprueba, y regirá el desarrollo de esta en los aspectos aquí contemplados.

## 0.2 ACREDITACIÓN DE LA LEGITIMACIÓN

### PERSONA QUE FORMULA LA PROPOSICIÓN

**Proponente:**

VALERE REOCO, S.L.  
Paseo de Gracia, 77  
08008 Barcelona  
CIF: B-87698247

**Representante legal:** D. Mario Alexander Chisholm con NIE: Y-1742616-N  
D. Agustín Pérez Pardo con DNI: 47066783-C  
En su condición de apoderados

**Domicilio a efectos notificaciones:**

C/ Don Juan de Austria 30 (46 002 Valencia)

**Autorizado en el expediente:**

AIC EQUIP, S.L.

C/Felip María Garin 4-b

46021 Valencia

CIF.:B97534515

Email: teresa.pena@aicequip.es

Por tanto, la iniciativa es presentada por la mercantil VALERE REOCO, S.L., quien reúne los requisitos a los que se refiere el artículo 120 del TRLOTUP

**EQUIPO REDACTOR:**

El presente documento es promovido por **VALERE REOCO, S.L.** que encarga su redacción a **AIC EQUIP S.L.**, por medio de sus profesionales.

El equipo redactor, responsable de la elaboración del documento, dirigido por Gabriel Doménech Bardisa, director general y Arquitecto, colegiado nº 8.473 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y sus colaboradores.

**Acreditación gestión de propietarios**

**Valere Reoco, s.l.**, tal y como ha quedado acreditado y reconocido por el Ayuntamiento, cumple los requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión de personas propietarias, por lo que promueve el presente programa y tramita su solicitud, según el artículo 120 del TRLOTUP.

**0.3 ALTERNATIVA TÉCNICA OBJETO DE ESTA PROPOSICIÓN**

- En el caso que nos ocupa el programa de actuación integrada no modifica la ordenación vigente - y por tanto se acompañará de
  - **Plano de ordenación** del ámbito de actuación previamente aprobada. Es decir: Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación pormenorizada a desarrollar (**Modificación del Plan General en el ámbito de Grao-Cocoteros y el Plan Parcial Sector "Grao"** aprobado definitivamente por **Resolución** del Honorable Sr. Conseller de Medio Ambiente, Agua Urbanismo y Vivienda, de fecha 8 de julio de 2010-).
  - **Proyecto de Urbanización** y documentos complementarios

## 0.4 CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

### 1. MEMORIA

#### 1.1. Memoria Jurídica de Programa:

- 1.1.1. Identificación de la actuación integrada y de sus parámetros urbanísticos esenciales.
- 1.1.2. Regulación de obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa de Actuación Integrada y de la administración.
- 1.1.3. 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 el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. (Anexo I A)

#### 1.2. Memoria Económica del Programa con el siguiente contenido mínimo completado con lo referido en el Anexo I B y C.

- 1.2.1. Modalidad de retribución al urbanizador. incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- 1.2.2. Valoración del suelo efectuada por una empresa tasadora homologada por el Banco de España.
- 1.2.3. Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, 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.
- 1.2.4. Definición, en su caso, de las cargas de actuación referidas en el art. 145 de la LOTUP, justificando la imputación a los propietarios individuales correspondientes.
- 1.2.5. Memoria de viabilidad económica.
- 1.2.6. Memoria de sostenibilidad económica, en su caso.

### 2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

### 3. NOTAS SIMPLES DE LAS FINCAS REGISTRALES AFECTADAS POR LA ACTUACIÓN, RELACIONADAS CON LAS PARCELAS CATASTRALES CORRESPONDIENTES.

## 1. MEMORIA

### 1.1 MEMORIA JURÍDICA

#### 1.1.1 IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA Y DE SUS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESENCIALES.

El **ámbito** de la actuación se circunscribe a la Unidad de Ejecución Única Sector NPR-4 Grao definido por el PGOU de València y con ordenación detallada y aprobada definitivamente por el vigente PP.

El sector tiene una superficie, determinada por los datos del PGOU y PP, de 380.064,67 m<sup>2</sup>s. El sector cuenta con una superficie de 54.054,89 m<sup>2</sup>s de Red Primaria adscrita de Jardín, 7.053,82m<sup>2</sup>s corresponden al Cementerio (PID) y 2.569,37 m<sup>2</sup>s corresponden a la Comandancia Militar de Marina, siendo la superficie computable del sector de 316.386,59 m<sup>2</sup>s, una vez descontados los m<sup>2</sup>s de suelo en sistemas generales no computables.

El sector tiene una delimitación irregular, maclándose con las edificaciones preexistentes consolidadas al norte en la Avenida del Puerto, limitada al este por el desarrollo de la Marina, al oeste por las vías del ferrocarril y al sur por el antiguo cauce del río Turia, a grandes rasgos podemos definir la siguiente delimitación:

NORTE: Avenida de Francia, sector de Camino Hondo del Grao

SUR: Antiguo Cauce del río Turia y barrio de Cocoteros

ESTE: Avenida Ingeniero Manuel Soto, Área de Dominio Público Portuario y Puente de los Astilleros

OESTE: Calle Juan José Sister, calle Ibiza y vías del ferrocarril Valencia-Tarragona.



--- LÍMITE DEL SECTOR "GRAO"  
--- LÍMITE URBANIZACIÓN ADSCRITA AL SECTOR "GRAO"

La unidad de Ejecución ámbito del presente Programa está ordenada pormenorizadamente a través de **Modificación del Plan General en el ámbito de Grao-Cocoteros y el Plan Parcial Sector "Grao" aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Medio Ambiente, Agua Urbanismo y Vivienda, de fecha 8 de julio de 2010.** en el que se define y delimita el Sector objeto del presente Programa.

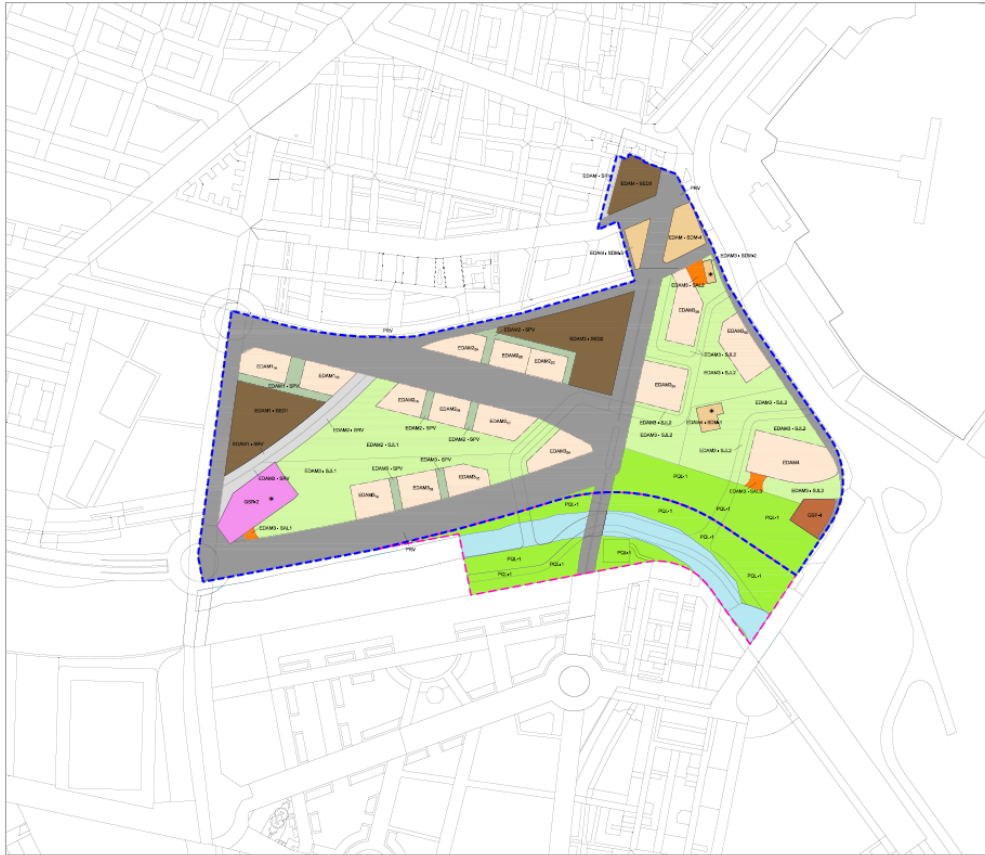
El presente Programa no propone modificación de la ordenación pormenorizada propuesta en el PLAN PARCIAL

Por tanto, el documento de planeamiento que regula la ordenación detallada a desarrollar es la **Modificación del Plan General en el ámbito de Grao-Cocoteros y el Plan Parcial Sector "Grao" aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Medio Ambiente, Agua Urbanismo y Vivienda, de fecha 8 de julio de 2010.**

Los objetivos y magnitudes principales del ámbito de planeamiento vienen recogidos en la correspondiente Ficha de planeamiento y gestión que se transcriben a continuación:

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR GRAO			
IDENTIFICACIÓN			
1. NOMBRE DEL ÁREA: SECTOR "GRAO"	2. NUM. ÁREA: 4		
3. JUNTA MUNICIPAL: MARITIM	4. DISTRITOS: POBLATS MARITIMS		
5. TIPO PLAN: PLAN PARCIAL	6. INICIATIVA: PÚBLICA		
RÉGIMEN URBANÍSTICO			
7. SUPERFICIE: 326.009,78 m <sup>2</sup> s	8. EDIFICABILIDAD	IER: 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
		IET: 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
9. USO DOMINANTE: Uso mixto residencial múltiple/terciario	10. ZONA ORDENACIÓN: EDAM		
11. USOS PROHIBIDOS: Salvo mención expresa los de la zona dominante			
GESTIÓN			
12. TIPO DE GESTIÓN: Iniciativa pública o privada. Gestión indistinta.	13. CONVENIO URBANÍSTICO		
14. GESTIÓN PRIVADA: ACTUACIÓN INTEGRADA			
15. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN ÚNICA	16. CESIONES DE PRIMARIA INTERNA	PQL: 21.183,13 m <sup>2</sup> s	PRV: 107.096,75 m <sup>2</sup> s
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN			
El Plan Parcial definirá con precisión los usos a fin de no sobrepasar la edificabilidad residencial máxima. Se destinará la totalidad de la edificabilidad a edificaciones en parcela aislada -bloque exento- propio de la tipología de edificación abierta. Este planteamiento respecto a la utilización de la tipología de la edificación abierta supone aprovechar aquellos emplazamientos concretos para edificios de mucha mayor altura que los de su entorno que, a modo de piezas singulares de cuidado diseño, servirían como hitos urbanos de referencia.			
La ordenación pormenorizada deberá establecer sus determinaciones acordes con el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 y su directriz definitoria de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio que supone la consideración del resultado del concurso de ideas para la ordenación de la Marina Real Juan Carlos I, reforzando en su ordenación la idea del "delta verde" como elemento integrador de finalización del Jardín del Turia en su conexión con el frente marítimo.			
El sector afrontará las siguientes cargas urbanísticas:			
- Aportación económica al soterramiento línea férrea Valencia-Tarragona proporcional a la aportación económica por m <sup>2</sup> de techo efectuada por los otros sectores a los que el vigente PGOU impone esta misma carga, a cuantificar con motivo de la programación de la UE "Sector Grao", con aplicación de un coeficiente de actualización por el paso del tiempo referido a dicho momento.			
- Demolición antiguo puente de hierro y construcción de nuevo puente viario que de continuidad a la C/ Ibiza en la parte proporcional que le corresponda al sector.			
- Abono del canon de urbanización correspondiente a la ejecución de las obras de infraestructura necesarias de acceso y conexión viaria de la ciudad con el Puerto de Valencia (prolongación de la Alameda y la Avenida de Francia), previsto en el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Ente Gestor de la Red de Transportes y de Puertos de la Generalitat (GTP), para el desarrollo de la infraestructura necesaria de acceso y conexión viario de la ciudad con el Puerto de Valencia (Alameda y Avenida Francia) suscrito el 28 de septiembre de 2007, y de conformidad con la Ordenanza municipal reguladora del referido canon, que resulte de aprobación.			
- Obras de conexión del Paseo de la Alameda con el nuevo puente.			
- Adaptación del tramo final de la Av. de Francia para darle continuidad con el nuevo trazado.			
- Construcción del nuevo puente que una el sector con los barrios Moreras y Nazaret.			
- Ejecución del tramo final del Jardín del Turia, que constituye la Red Primaria cuya urbanización se encuentra adscrita al sector.			
- Será necesario adoptar las medidas que ADIF establezca para el mantenimiento del tráfico ferroviario cuando se acometa la prolongación del soterramiento de la línea ferroviaria.			
Se establece una reserva de un mínimo de un 15% de la edificación residencial asignada al sector con destino a la construcción de viviendas de protección pública (VPP). De esta manera se establece un 70% de VPP régimen general y un 30% de VPP concertada.			

FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR GRAO			
IDENTIFICACIÓN			
1. NOMBRE DEL SUBSECTOR: Sector Grao			
2.- CLASE DE SUELO: Urbanizable			
PARAMETROS EDIFICABILIDAD			
3. SUPERFICIE: 316.386,59 m <sup>2</sup> s	4. EDIFICABILIDAD	ER: 284.747,93 m <sup>2</sup> t	
		ET: 94.915,98 m <sup>2</sup> t	
5. USO DOMINANTE: Uso múltiple residencial /terciario	6. ZONA ORDENACIÓN: EDAM		
7. USOS PROHIBIDOS: Salvo mención expresa los de la zona dominante			
ESTÁNDARES			
8. COMPARATIVO SUELO DOTACIONAL			
DOTACIONES	SEGUN ROGTU/MPGOU	SEGUN PLAN PARCIAL	
Red Primaria (PQL-1)	30.150 m <sup>2</sup> s	75.238,02 m <sup>2</sup> s	
Zonas Verdes (S/L + SAL)	45.924 m <sup>2</sup> s	84.487,66 m <sup>2</sup> s	
Equipamientos	28.703 m <sup>2</sup> s	36.304,60 m <sup>2</sup> s	
TOTAL	104.777 m <sup>2</sup> s	196.030,28 m <sup>2</sup> s	
9. TIPO DE GESTIÓN: Iniciativa pública o privada. Gestión indistinta.			
10. ACTUACIÓN INTEGRADA			
11. ÁREA DE REPARTO: Coincide con la Unidad de Ejecución Única			
12. UNIDAD DE EJECUCIÓN: Única			
13. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN			
Se delimita una unidad de ejecución única a efectos de su gestión como actuación integrada, pero podrá extender el ámbito a los terrenos necesarios para conectarla a las redes de servicio existentes, siguiendo los preceptos indicados en los artículos 58.2 LUV y 122.3 ROGTU.			
14. CARGAS ADICIONALES			
- Aportación económica al soterramiento línea férrea Valencia-Tarragona proporcional a la aportación económica por m <sup>2</sup> de techo efectuada por los otros sectores a los que el vigente PGOU impone esta misma carga, a cuantificar con motivo de la programación de la UE "Sector Grao", con aplicación de un coeficiente de actualización por el paso del tiempo referido a dicho momento.			
- Demolición antiguo puente de hierro y construcción de nuevo puente viario que de continuidad a la C/ Ibiza en la parte proporcional que le corresponda al sector.			
- Abono del canon de urbanización correspondiente a la ejecución de las obras de infraestructura necesarias de acceso y conexión viaria de la ciudad con el Puerto de Valencia (prolongación de la Alameda y la Avenida de Francia), previsto en el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Ente Gestor de la Red de Transportes y de Puertos de la Generalitat (GTP), para el desarrollo de la infraestructura necesaria de acceso y conexión viario de la ciudad con el Puerto de Valencia (Alameda y Avenida Francia) suscrito el 28 de septiembre de 2007, y de conformidad con la Ordenanza municipal reguladora del referido canon, que resulte de aprobación.			
- Obras de conexión del Paseo de la Alameda con el nuevo puente.			
- Adaptación del tramo final de la Av. de Francia para darle continuidad con el nuevo trazado.			
- Construcción del nuevo puente que una el sector con los barrios Moreras y Nazaret.			
- Ejecución del tramo final del Jardín del Turia, que constituye la Red Primaria cuya urbanización se encuentra adscrita al sector.			
15. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA			
Se reservará una edificabilidad de 42.712 m <sup>2</sup> t (15% de la edificabilidad residencial del sector) para vivienda de protección pública. De esta manera se establece un 70% de VPP régimen general y un 30% de VPP concertada.			
16.- SOTERRAMIENTO DE LA LÍNEA FERROVIARIA			
Será necesario adoptar las medidas que ADIF establezca para el mantenimiento del tráfico ferroviario cuando se acometa la prolongación del soterramiento de la línea ferroviaria.			
17.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
Las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) o medios de construcción (incluidas grúas) no vulnerarán la cota de 150 metros sobre el nivel del mar, según se refiere en las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial.			



**SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA**

**RESIDENCIAL**

EDAM (Edificación Abierta)

**SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

**EQUIPAMIENTOS SP-Q**

**Red Primaria**

GSP-2 - PID ( Sistema general de Servicios Urbanos, Carreterío)

GSP-4 - PAD ( Sistema general de Servicios Públicos, Administrativo(Instalaciones))

**Red Secundaria**

EDAM-SED (Edificación Abierta, Sistema Local Educativo-Cultural, Escuelas)

EDAM-SDM (Edificación Abierta, Red secundaria, Dotacional múltiple)

**ZONAS VERDES EL-V**

**Red Primaria**

PQL-1 ( Red primaria, Zonas verdes, Parque urbano)

**Red Secundaria**

EDAM-SJL2 ( Red secundaria, Jardines)

EDAM-SAL ( Red secundaria, Área de juegos)

**COMUNICACIONES RV-C**

**Red Primaria**

PRV ( Red primaria, Vial, Vía metropolitana)

**Red Secundaria**

EDAM-SRV ( Red secundaria, Vial, Vía local)

EDAM-SPV ( Red secundaria, Vial, Áreas peatonales)

--- LÍMITE DEL SECTOR "GRAO"

--- LÍMITE URBANIZACIÓN ADSCRITA AL SECTOR "GRAO"

\* BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC) - ELEMENTO PROTEGIDO

## 1.1.2 REGULACIÓN DE OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR, DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y DE LA ADMINISTRACIÓN

### 1.1.2.1 Obligaciones y derechos del agente urbanizador

El urbanizador es el responsable de ejecutar la actuación urbanística sujeta al programa de actuación integrada cuyos objetivos son los previstos en el artículo 116 del TRLOTUP, para lo cual, asume como obligaciones esenciales las funciones previstas en el artículo 118 del TRLOTUP

En el presente caso, tal y como se deriva de la Resolución de la admisión a trámite municipal, la actuación se llevará a cabo mediante el régimen de gestión por las personas propietarias; siendo en este caso una mercantil, propietaria mayoritaria del ámbito quien se postula como Agente Urbanizador

**Los compromisos, obligaciones del agente urbanizador** vienen regulados en el artículo 118 del TRLOTUP

*Artículo 118 El agente urbanizador: concepto y funciones*

*1.El agente urbanizador es responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su agente urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.*

*2.Son funciones del agente urbanizador:*

- 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 este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas 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 adheridas.*
- 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 por sus necesidades funcionales.*

Con respecto a **los derechos del agente urbanizador**, el artículo 149 del TRLOTUP establece el derecho del agente urbanizador a obtener la retribución correspondiente a la ejecución del Programa de Actuación de los propietarios adheridos al mismo.

Por tanto, en la ejecución de sus tareas como urbanizador tendrá derecho a ser retribuido por dichas labores, y recibirá en contraprestación a dicho ejercicio el beneficio propuesto en la presente proposición jurídico-económica.

### 1.1.2.2 Obligaciones y derechos de los propietarios

Tal y como viene regulado en el artículo 145 del TRLOTUP

Artículo 145 *Derechos y deberes básicos de la persona propietaria*

**1. La persona propietaria tiene derecho:**

- a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del agente 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 del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la indemnización en metálico de su propiedad, en los términos establecidos en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y valoraciones. La citada indemnización se contemplará en el proyecto de reparcelación que se apruebe y será abonada con carácter previo a la inscripción de esta en el Registro de la propiedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 98.5 del presente texto refundido.

**2. Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:**

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 de este texto refundido.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Valere Reoco, S.L. en su condición de agente urbanizador realizará el trámite del emplazamiento previsto en el artículo 147 TRLOTUP, para ofrecer al resto de los propietarios afectados la posibilidad de pronunciarse sobre si resultan interesados en participar en el programa de actuación integrada o no, y por tanto adherirse al mismo.

### 1.1.2.3 Obligaciones y derechos del Ayuntamiento como Administración actuante

El Ayuntamiento, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

El Ayuntamiento de Valencia, como Administración actuante tiene las siguientes obligaciones:

- En especial, el Ayuntamiento se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas bajo criterios de eficiencia y celeridad para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del Programa de Actuación Integrada art 122 TRLOTUP.

- En su condición de Administración actuante, el Ayuntamiento de Valencia tiene la facultad y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos técnicos que se hagan necesarios para la ejecución del Programa, y demás obras complementarias, con la diligencia necesaria para obtener su buen fin; o poner a disposición del Urbanizador aquellos proyectos ya aprobados por la administración y que son precisos para el desarrollo de la actuación.

En este punto resaltar que además de la diligencia como Administración actuante el Ayuntamiento de Valencia se compromete a:

- ❖ la redacción del Proyecto correspondientes al **Depósito de Tormentas** ubicado en el Sector que deberá de contar con aprobación definitiva con carácter previo a la adjudicación y aprobación definitiva del presente PAI y que el Ayuntamiento pondrá a disposición del agente urbanizador.

Las obras correspondientes al Depósito de Tormentas, como obras generales del municipio a las que deberá contribuir el Agente Urbanizador en un porcentaje del **26%**, según informe municipal, correspondería ser contratadas y promovidas por el Ayuntamiento debiendo las mismas estar en disposición de su puesta en servicio de forma previa o simultánea a la puesta en servicio del PAI, de conformidad con la programación de este.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento en aras a facilitar la correcta ejecución del PAI se compromete a adoptar los acuerdos necesarios que permitan y viabilicen que, amparados en su condición de Agente urbanizador, este pueda contratar, ejecutar y dirigir las obras del depósito, debiendo el Ayuntamiento en todo caso garantizar la financiación y pago de las mismas en aquel % no asumido por el Agente Urbanizador y colaborar con este para que su recepción y puesta en servicio lo sea de forma previa o simultánea a la de las obras de urbanización del Sector .

En todo caso, al tratarse de una obra general del municipio, el agente urbanizador no asume a riesgo y ventura su ejecución.

- La administración actuante, previa solicitud del urbanizador, remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada en cumplimiento de los artículos 147 y 148 del TRLOTUP.
- La administración actuante, previa solicitud del urbanizador, y en todo caso con carácter previo al inicio de las obras facilitará al urbanizador el acceso a las mismas en aquellas partes que se encuentran en posesión del Ayuntamiento, procediendo, el Ayuntamiento, en su caso, al desalojo de los posibles asentamientos que puedan permanecer en ese momento.
- Asimismo, en los términos del artículo 168 del TRLOTUP, finalizada la obra de urbanización objeto de programación el Ayuntamiento adquiere el compromiso de recibir las mismas sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada.

La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento en los términos del artículo 169 del TRLOTUP.

En este apartado resaltar que en el ámbito existen obras ya recepcionadas por el Ayuntamiento, hace aproximadamente 18 años, y que, de conformidad con la separata que contiene el Proyecto de Urbanización, parte de estas serán de utilidad al ámbito, por lo que las mismas, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, tendrán la consideración de obras anticipadas ya recepcionadas en su día por el Ayuntamiento, respondiendo el Ayuntamiento de su conservación.

La administración actuante tiene **derecho** a recibir y obtener gratuitamente:

- Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación o que estén adscritos a la misma en virtud del planeamiento.
- Las parcelas que legalmente le correspondan, con destino a patrimonio público de suelo.

En este sentido, recibirá libre de cargas, y a través del procedimiento reparcelatorio, el excedente de aprovechamiento resultante, equivalente a un 10% del aprovechamiento tipo, habida cuenta de la condición de suelo urbanizable del ámbito a desarrollar incluido en una unidad de ejecución.

Todo ello, según lo dispuesto en el artículo 82.1.a) TRLOTUP, que dispone que:

**“Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.**

1. El aprovechamiento resultante que le corresponde a la administración promotora en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente.

a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto, si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de ellos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

...”

#### 1.1.2.4 Relaciones del Agente Urbanizador y las personas propietarias

Las relaciones entre las personas propietarias y el agente urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en el TR LOTUP.

El Agente Urbanizador se compromete a permitir y facilitar al propietario de las parcelas resultantes de la reparcelación la edificación simultánea a la urbanización, una vez terminado el movimiento de tierras y definidas las alineaciones y rasantes de los viales con la ejecución del encintado de aceras, con la obligación por parte del propietario, de entre otras, garantizar la urbanización pendiente, mantener la coordinación de seguridad y salud de ambas obras, coordinar el plan de obra con el de la urbanización para evitar retrasos en esta y garantizar, en su caso, los posibles desperfectos que las obras de edificación puedan ocasionar en las de urbanización.

En todo caso, la administración actuante tutelaré con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas a las que afecte.

#### **1.1.2.5 Relaciones del Agente Urbanizador con otras empresas: Contratación de las obras de urbanización por el Agente Urbanizador**

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 124 y 163 TRLOTUP. El coste previsto de transformación del presente programa está por encima del umbral que establece el artículo 163 del TRLOTUP, de ahí que sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

El urbanizador contratará siguiendo el régimen establecido en el TRLOTUP a un empresario constructor para la ejecución material de las obras definidas en el Programa, siendo todas las obras financiadas íntegramente por éste, sin perjuicio de su derecho a alegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

Las relaciones contractuales que el urbanizador promueva con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán la transmisión a estos de las obligaciones contraídas por el propio urbanizador, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas.

En este punto debemos recordar que existen obras adicionales como la ejecución de un Depósito de Tormentas a ubicar en el ámbito cuya ejecución, al tratarse de obras generales del municipio corresponderían al Ayuntamiento de Valencia. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, en aras a facilitar la correcta ejecución del PAI, se compromete a adoptar los acuerdos necesarios que permitan y viabilicen que, amparados en su condición de Agente urbanizador, este pueda contratar, ejecutar y dirigir las obras del depósito, debiendo el Ayuntamiento en todo caso garantizar la financiación y pago de las mismas en aquel porcentaje no asumido por el Agente Urbanizador y colaborar con este para que su recepción y puesta en servicio lo sea de forma previa o simultánea a la de las obras de urbanización del Sector .

En todo caso, al tratarse de obras generales del municipio, el Ayuntamiento de Valencia asume a riego y ventura su ejecución, correspondiendo al agente urbanizador contribuir en el 26% de las mismas en concepto de cargas de urbanización a repercutir a los propietarios del ámbito.

Las obras de este depósito, a ejecutar según proyecto que deberá facilitar el Ayuntamiento, al ser ejecutadas por el urbanizador, y dado que a este tan solo le corresponde un 26%, no le corresponde la financiación y pago de su totalidad, correspondiéndole por tanto financiar y sufragar el 74% al Ayuntamiento de Valencia.

En caso de que el coste final de ejecución del depósito de tormentas exceda del presupuesto de licitación del proyecto aprobado, la diferencia en el 26% que corresponde al sector podrá ser objeto de actualización de cargas y repercutido en metálico a los propietarios.

Igualmente recordar que respecto a las obras correspondientes a la ejecución de los pozos de riego en el ámbito del sector, de conformidad con los informes municipales, estos exceden de los volúmenes necesarios para el mismo, por lo que dichas obras no serán financiadas en su totalidad por el agente urbanizador, correspondiéndole a este la ejecución de 2 pozos, tal y como queda desglosado en el presupuesto del Proyecto de urbanización y el resto (1 pozo) corresponde al Ayuntamiento de Valencia (EMIVASA), siendo su coste compensado por Ayuntamiento de Valencia (EMIVASA) . Dicho coste podrá ser abonado total o parcialmente por EMIVASA a través de la aportación de material para su ejecución.

### 1.1.3 PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

El urbanizador se compromete a ejecutar la actuación en los siguientes plazos:

#### Fase administrativa previa

- Presentación al Ayuntamiento, en su caso, de los textos refundidos y/o modificados del Proyecto de Urbanización y memoria del Programa, en el plazo máximo de 1 mes a partir de la recepción del correspondiente requerimiento.
- Firma del convenio urbanístico, 1 mes desde la notificación de la aprobación y adjudicación del Programa
- Solicitud al Ayuntamiento para que realice la notificación a los propietarios (art 147 TRLOTUP) para que manifiesten su voluntad de adhesión al programa y forma de pago de las cargas de urbanización: 1 mes, desde la suscripción del convenio.

#### Fase proyecto de reparcelación

- Presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación Forzosa, plazo de 3 meses a contar desde el plazo máximo otorgado a los propietarios para decidir su adhesión al PAI y su forma de retribución.
- Presentación al Ayuntamiento, en su caso, de los textos refundidos del Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de 1 mes a partir de la recepción del correspondiente requerimiento.
- En todo caso, el plazo máximo legal de aprobación del proyecto de reparcelación de 6 meses desde la publicación del anuncio de información pública en el DOGV
- Una vez aprobada y firme la reparcelación, en el plazo de 2 meses el urbanizador deberá pagar el saldo de las indemnizaciones correspondientes, constituir las garantías de conversión en solar de las personas propietarias que retribuyen en especie y pago de saldos acreedores netos.

- El proyecto de Reparcelación se presentará en el Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de 1 mes a contar desde la emisión del documento administrativo de formalización de la reparcelación, una vez firme este en vía administrativa, previo abono de los saldos acreedores netos a los propietarios que no resultaren adjudicatarios de parcela mínima.
- Presentación en el Ayuntamiento de València de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación en el plazo de 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida por el registro de la propiedad

#### Fase de ejecución material

- Licitación de las obras de urbanización y selección del agente constructor simultáneamente a la redacción del proyecto de reparcelación: 3 meses
- El acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización de la unidad de ejecución podrá suscribirse a partir del momento en que la reparcelación sea presentada ante el registro de la propiedad para su inscripción, y como máximo deberán iniciarse las obras dentro de los tres meses siguientes a la inscripción de la reparcelación en el registro de la propiedad.
- Se estima como plazo de ejecución de las obras según planificación que consta en el Proyecto de Urbanización de 24 meses.
- El Urbanizador presentará antes o simultáneamente a la suscripción del convenio asegurado sus compromisos garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas fijas del programa.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158 del TRLOTUP el Agente Urbanizador en el plazo máximo de los 15 días siguientes a aquel en que sea requerido a tal efecto, y con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá completar la garantía definitiva hasta un importe equivalente al 5 % de las cargas de urbanización fijas del programa de actuación integrada, IVA excluido. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por el TRLOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras)
- La devolución de la garantía definitiva prestada por el Urbanizador se efectuará una vez producida la recepción de las obras de urbanización y cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa.
- Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. Si transcurrido dicho plazo no existiera resolución expresa, las obras se entenderán recibidas.
- Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público se inicia el periodo de garantía de doce meses en el que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.
- El urbanizador en el plazo máximo de tres meses siguientes a la recepción de las obras presentará la documentación necesaria para que la administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva
- En ningún caso se prevé la superación del plazo máximo de cinco años previsto legalmente para el desarrollo de la programación, dicho sea, sin perjuicio de las prórrogas que en su caso pudieran proceder conforme permite la legislación aplicable.

## 1.2 MEMORIA ECONÓMICA

### 1.2.1 ESTIMACIÓN ECONÓMICA. CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN Y SU COSTE MÁXIMO TOTAL

Conforme a la letra a) del artículo 117.4 del TRLOTUP, se identifican a continuación cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de urbanización de la actuación y su coste máximo total de conformidad con lo establecido en el artículo 150.

*Artículo 150 Cargas de urbanización del programa de actuación integrada*

*1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:*

*a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de esta ley.*

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

*c) Los gastos de gestión del 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 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 urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.*

*2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:*

*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 propietarios 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 de esta ley.*

*El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.*

*3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre*

*interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de esta ley.*

*4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable*

Por tanto, los conceptos económicos constitutivos de las cargas de urbanización son:

### 1.2.1.1 CARGAS FIJAS

#### 1.2.1.1.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS: COSTE DE URBANIZACIÓN

El ámbito de urbanización deberá abarcar la totalidad de la Unidad de Ejecución del Grao, con sus obras de conexión definitivas y provisionales, así como las denominadas “Cargas adicionales” referidas en la ficha de gestión del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector del Grao.

#### **A.- OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización que ejecutará el agente urbanizador serán las contenidas en el Proyecto de Urbanización que conforma la Alternativa Técnica, en los términos en que sea aprobada por el Ayuntamiento con la aprobación del PAI y adjudicación de la condición de agente urbanizador.

El coste de las obras de urbanización incluye la ejecución de aquellas necesarias para lograr la completa urbanización de los suelos dotacionales al efecto de dotar de la condición de solar a las parcelas resultantes.

Las obras programadas incluyen, asimismo, las conexiones con las estructuras e infraestructuras existentes necesarias y las redes de suministros.

De los valores así fijados se obtiene el presupuesto de contrata (PEC), donde se incluyen los valores correspondientes a los gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%).

El Presupuesto de Licitación, (PL) expresado en términos de Presupuesto de Ejecución por Contrata, (PEC) sin IVA. para las obras de urbanización, se fija en el **Presupuesto del Proyecto de Urbanización**, resultando el siguiente importe total sin IVA:

**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**

**PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR GRAO (VALÈNCIA)**

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
1	Trabajos previos	7.590.425,72	11,83
1.1	Limpieza, catas y otros	491.810,12	
1.2	Demoliciones y arranques	4.143.464,66	
1.3	Desmontajes	182.122,52	
1.4	Servicios afectados	2.773.038,52	
2	Proyecto específico de derribos	1.440.508,90	2,25
01	Trabajos previos	36.404,89	
02	Demoliciones	843.780,25	
03	Movimiento de tierras	22.726,14	
04	Gestión de residuos	428.624,08	
05	Seguridad y salud	108.973,54	
3	Obra Civil	8.162.704,60	12,72
3.1	Movimiento de Tierras	1.265.733,61	
3.2	Firmes granulares y drenajes	2.176.801,92	
3.3	Pavimentos	4.720.169,17	
4	Red de alcantarillado y SUDS	3.696.752,19	5,76
4.1	Retirada de red existente afectada	153.700,80	
4.2	Zanjas	261.468,18	
4.3	Tuberías y canalizaciones	1.206.642,69	
4.4	Pozos de registro	287.006,68	
4.5	Sumideros e imbomales	64.646,29	
4.6	Acometidas y arquetas	402.223,68	
4.7	Reposiciones, reubicaciones y reconstrucciones	422.308,18	
4.8	SUDS	918.766,69	
5	Red de agua potable e hidrantes	2.117.831,78	3,30
5.1	Zanjas	363.950,47	
5.2	Tuberías	718.172,22	
5.3	Piezas y accesorios	819.618,63	
5.4	Acometidas	8.031,36	
5.5	Hidrante - Embrasa	162.336,00	
5.6	Varios	46.723,10	
6	Red de alumbrado público	2.512.862,91	3,92
6.1	Obra civil	602.394,20	
6.2	Soportes y Luminarias	1.303.677,06	
6.3	Instalación de baja tensión	606.791,65	
7	Jardinería y Red de Riego	8.727.061,18	13,60
7.1	Modificado previo del terreno	2.064.266,42	
7.2	Pavimentos	3.009.157,92	
7.3	Plantaciones y siembras	2.690.346,01	
7.4	Trasplante	166.866,26	
7.5	Alcorques	34.366,09	
7.7	Red de Riego y Red de Baja Presión	883.071,48	
8	Equipamiento vial	1.226.057,80	1,91
8.1	Semaforización	1.034.490,99	
8.2	Señalización	191.566,81	
9	Mobiliario Urbano	2.871.412,72	4,48
9.1	Bancos	1.041.208,24	
9.2	Cartel indicativo/poste señalización	66.780,46	
9.3	Cerramientos tela metálica	33.741,60	
9.4	Papeleras y contenedores	219.647,52	
9.5	Circuitos deportivos	92.737,11	
9.6	Fuentes	17.409,92	
9.7	Mesas	30.574,20	
9.8	Horquillas, vallas, bolaros y alcorques	69.962,08	
9.9	Jardineras	195.493,92	
9.10	Juegos infantiles	259.182,48	
9.11	Protectores	88.495,29	
9.12	Cubriciones	163.167,69	
9.13	Soportes de bicicletas	36.793,69	
9.14	Marquesinas - Bus	55.458,27	
9.15	Kioskos	488.600,00	
9.16	Parque Canino	12.170,46	
10	Fuentes ornamentales	2.352.395,13	3,67
10.1	Obra civil	966.595,13	
10.2	Fuentes	1.365.800,00	
11	Servicios no municipales	4.548.445,70	7,09
11.1	Red de telefonía	607.060,93	

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
11.2	Red de energía eléctrica .....	3.460.307,42	
11.3	Red de gas .....	253.374,63	
11.4	Servicios existentes de CACSA y VALMOR afectados .....	227.702,72	
12	Obras de conexión e integración con el entorno del Sector Grao .....	711.590,37	1,11
13	Obras adicionales .....	12.402.577,02	19,33
13.1	Proyecto de Jardinería y riego para el Jardín del Túria (Tramo GRAO).....	8.275.569,23	
13.2	Proyecto de pozos de captación para red de baja presión y riego .....	757.768,30	
13.3	Proyecto estructural del paso superior sobre el antiguo Cauce del Túria .....	3.369.239,49	
14	Obras provisionales .....	2.317.798,72	3,61
14.1	Proyecto estructural del Paso superior provisional sobre línea FFCC en prolongación Avda. de Francia, hasta el soterramiento del.....	2.317.798,72	
15	Desvíos y afecciones al tráfico durante las obras .....	354.194,71	0,55
15.1	Serialización y Balizamiento .....	270.357,01	
15.2	Firmes y pavimentos .....	83.837,70	
16	Gestión de Residuos (desglosado en Estudio Específico).....	1.880.590,99	2,93
17	Seguridad y Salud (desglosado en Estudio Específico).....	1.248.017,65	1,95
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>64.161.228,09</b>	
13,00 % Gastos generales.....		8.340.959,65	
6,00 % Beneficio industrial .....		3.849.673,69	
Suma .....		12.190.633,34	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA</b>		<b>76.351.861,43</b>	

Resaltar que en este importe que compone el presupuesto del proyecto de Urbanización, dadas las peculiaridades del ámbito, intenta mantener la estructura contenida en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 27 de enero de 2025 por lo que se han incluido y diferenciado las siguientes obras:

### A.1. Obras ordinarias o de urbanización General

	PEM	PC
<b>A.1. Obras ordinarias o de urbanización General</b>	<b>49.487.030,28 €</b>	<b>58.889.566,03 €</b>
A.1.1 Obras ordinarias (* no incluye obras anticipadas circuito)	48.729.261,98 €	57.987.821,76 €
A.1.2. Proyecto de pozos de captación para red de baja presión y riego Correspondientes al ámbito	757.768,30 €	901.744,28 €
A.1.3. Red arterial agua potable		
	incluida obra civil total Red arterial	

#### A.1.1 Obras ordinarias (\*) no incluye obras anticipadas circuito

Con respecto a las obras ordinaria o de urbanización general del ámbito, no se contemplan aquellas que tienen la consideración de obras anticipadas por estar ya ejecutadas y ser de utilidad al ámbito.

De conformidad con el Proyecto de Urbanización el PEC de dicho proyecto sin incluir, como hemos comentado, las obras anticipadas, útiles para el ámbito, asciende a un PEC de **57.987.821,76 €** sin IVA

Por otra parte, el Proyecto de Urbanización ha incluido una separata específica de las obras con consideración de obras anticipadas, en la que una vez revisada "in situ" la validez de la obra ejecutada y recepcionadas por el Ayuntamiento, y de conformidad con los informes que se emitan por los distintos servicios municipales, quedarán definidas las obras que finalmente son necesarias y útiles, y por consiguiente tienen la consideración de obras anticipadas.

### A.1.2. Proyecto de pozos de captación para red de baja presión y riego correspondientes al ámbito

Se corresponde con la ejecución de los 2 pozos de la red de riego proyectada según informe de EMIVASA que corresponde al Sector Grao y que asciende a un PEC de **901.744,28 €** sin IVA

Por otra parte, corresponderá ejecutar al Sector Grao, **con cargo a EMIVASA**, 1 pozo que se define en una **separata al Proyecto de Urbanización**, dicho coste podrá ser abonado total o parcialmente por EMIVASA a través de la aportación de material para su ejecución. El importe del pozo que corresponde a **EMIVASA no forma parte de la carga de urbanización** si bien su definición y presupuesto consta en la referida separata debiendo ser ejecutado por el agente urbanizador junto con las obras de urbanización, todo ello con cargo a EMIVASA que garantiza su financiación y pago.

El PEM del pozo que corresponde a EMIVASA según la referida separata asciende a:

	Proyecto de pozo de captación para red de baja presión y riego.....	538.469,52
03.02	Obra civil.....	31.700,85
03.03	Instalaciones.....	378.827,73
03.01	Sondeos.....	127.940,94

Dicho coste no es carga del ámbito, si bien, el Agente Urbanizador deberá contratar y ejecutar dichas obras junto con las obras de urbanización.

### A.1.3. Obra Civil red Arterial Agua Potable

De conformidad con lo referido en el informe municipal, en este ámbito es necesaria la ejecución de un tramo de la red arterial de agua potable.

Se ha calculado, según informe municipal, que la parte proporcional que le corresponde a este Sector para la instalación de esta red arterial, es equivalente a toda la obra civil necesaria para la ejecución de esta red arterial, y por tanto se ha incluido la misma en el Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento a través de la empresa mixta EMIVASA, gestora del servicio, se encargará de la redacción del proyecto de la instalación mecánica de este tramo de tubería, así como su conexión exterior, y la ejecución de toda la instalación proyectada.

Para regular la ejecución de esta instalación, previamente a la aprobación del PAI se deberá aportar el convenio suscrito con EMIVASA, que regulará los detalles de la ejecución y el reparto de costes de esta instalación, que deberá coincidir con la obra proyectada.

## A.2 Obras de conexión e integración con el entorno

			PEM	PC
A.2 Obras de conexión e integración con el entorno			<b>711.590,37 €</b>	<b>846.792,54 €</b>
A.2.1. otras obras de conexión (conexión Avda Soto Mico; tramo Juan Verdeguer, ...)			711.590,37 €	846.792,54 €

### A.2.1. Otras obras de conexión (conexión Avda Soto Mico; tramo Juan Verdeguer, ...)

El Proyecto de Urbanización contempla las obras a ejecutar fuera del ámbito estricto del Sector Grao que se precisen para conectar e integrar el sector con el entorno.



Las mismas se concretan en la reurbanización de la prolongación con Avenida de Francia, tramo de conexión con calle Juan Verdeguer, continuación de la PRV interior hacia Av. Puerto y completar la vía de servicio y aparcamientos de la Av. Ingeniero Manuel Soto

El Proyecto de Urbanización ha presupuestado estas obras a ejecutar fuera del ámbito estricto del Sector Grao que se precisan para conectar e integrar el Sector con el entorno. Estas obras se concretan en la reurbanización de la prolongación con la Avenida de Francia, tramo de conexión con la calle Juan Verdeguer, continuación de la PRV interior hacia Av. Puerto y completar la vía de servicio y aparcamientos de la Av. Ingeniero Manuel Soto.

El importe calculado para ello es de **846.792,54 €**.

Como se puede ver en la imagen recortada de los planos de la planta viaria, esta intersección no está definida con el suficiente detalle y tendrá que ser adaptada y presupuestada según se defina en el informe del Servicio de Movilidad.

### A.3. Obras provisionales

	PEM	PC
<b>A.3. Obras provisionales</b>	<b>2.317.798,72 €</b>	<b>2.758.180,48 €</b>
A.3.1 Puente Provisional Avda Francia-Conexión noroeste Avda Francia sobre las vías	2.317.798,72 €	2.758.180,48 €

#### A.3.1 Puente Provisional Avda Francia-Conexión noroeste Avda Francia sobre las vías

El proyecto de urbanización define, en proyecto específico, como obras provisionales aquellas obras \_Puente Provisional Avda. Francia-Conexión noroeste Avda. Francia sobre las vías\_ de conexión necesarias para el funcionamiento del ámbito hasta que las vías estén soterradas. El paso superior provisional sobre la línea FFCC en la prolongación de la Avda. de Francia ha sido valorada en **2.758.180,48€** (PEC).

### A.4. Obras adicionales a ejecutar a cargo del ámbito según Ficha Gestión TRPP Grao

	PEM	PC
<b>A.4. Obras adicionales a ejecutar a cargo del ámbito según Ficha Gestión TRPP Grao</b>	<b>11.644.808,72 €</b>	<b>13.857.322,38 €</b>
A.4.1. Urbanización Jardín Turia	8.275.569,23 €	9.847.927,38 €
A4.2. Nuevo Puente Moreras-Nazaret	3.369.239,49 €	4.009.394,99 €

Igualmente se contiene en el Proyecto de Urbanización aquellas obras cuya ejecución corre a cargo del urbanizador y que se corresponden con:

#### A.4.1. Urbanización jardín Turia

Ejecución de la urbanización del tramo del jardín del Turia adscrito al Sector para su urbanización a su cargo

El diseño de la zona del tramo del Jardín del Turia incluido en este ámbito deberá ser acorde con las directrices marcadas en la propuesta ganadora del concurso internacional de ideas para el "Parc de Desembocadura del Vell Llit del Turia"

En el Proyecto de Urbanización se incluye el Tramo XVIII del jardín del Turia adscrito al Sector para su urbanización con un PEC de **9.847.927,38 €**.

#### A.4.2. Nuevo Puente Moreras-Nazaret

Ejecución, según proyecto específico, de un nuevo puente que conecta los barrios de Moreras y Nazaret

El presupuesto de este puente es de **4.009.394,99 €**

### EN RESUMEN, LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

<b>PROYECTO URBANIZACIÓN</b>			<b>76.351.861,43</b>
<b>A.1. Obras ordinarias o de urbanización General</b>			<b>58.889.566,03 €</b>
<b>A.1.1 Obras ordinarias</b> <i>(*) no incluye obras anticipadas circuito</i>			57.987.821,76 €
<b>A.1.2. Proyecto de pozos de captación para red de baja presión y riego</b> Correspondientes al ámbito			901.744,28 €
<b>A.2 Obras de conexión e integración con el entorno</b>			<b>846.792,54 €</b>
<b>A.2.1. otras obras de conexión</b> (conexión Avda Soto Mico; tramo Juan Verdeguer, ...)			846.792,54 €
<b>A.3. Obras provisionales</b>			<b>2.758.180,48 €</b>
<b>A.3.1 Puente Provisional Avda Francia-Conexión noroeste Avda Francia sobre las vías</b>			2.758.180,48 €
<b>A.4. Obras adicionales a ejecutar a cargo del ámbito según Ficha Gestión TRPP Grao</b>			<b>13.857.322,38 €</b>
<b>A.4.1. Urbanización Jardín Turia</b>			9.847.927,38 €
<b>A.4.2. Nuevo Puente Moreras-Nazaret</b>			4.009.394,99 €

Por otra parte, tal y como se ha adelantado el Proyecto de Urbanización contiene unas **SEPARATAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN** en la que se justifica y presupuesta por una parte las obras anticipadas y por otra las obras de ejecución diferida:

#### A.5 Obras anticipadas y útiles para el Sector

*(\*) según separata PU*

#### Obras anticipadas por estar ya ejecutadas y ser de utilidad al ámbito.

Dichas obras se corresponden con las obras contenidas en el Proyecto de Conexión de la Alameda-Avenida de Francia, pasarela peatonal sobre el río Turia y desvío de líneas eléctricas, obras todas ellas ya liquidadas y recepcionadas y cuyo mantenimiento ha correspondido y corresponde al Ayuntamiento de Valencia.

Siguiendo lo indicado en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 27 de enero de 2025, el Proyecto de Urbanización ha incluido una separata o anejo, **ANEJO 29**, que define las obras ejecutadas y justifica su utilidad para dar servicio a las parcelas resultantes, tomando como referencia el informe emitido por esta sección de 24 de noviembre de 2021 y revisando el estado de la obra ejecutada, estableciéndose así el coste de urbanización correspondiente a estas obras, considerado como carga de urbanización

en la Ficha de Gestión del Plan Parcial aprobado (Cargas adicionales Proyecto de conexión de la Alameda- Avda Francia- Puerto de Valencia) y por tanto importe que deberá ser considerado CARGA DE URBANIZACIÓN del ámbito repercutible a los propietarios del ámbito.

La separata al Proyecto de Urbanización de las obras con consideración de obras anticipadas, una vez revisada “in situ” la validez de la obra ejecutada y recepcionadas por el Ayuntamiento, y de conformidad con los informes que se emitan por los distintos servicios municipales, definirá las obras que finalmente son necesarias y útiles, y por consiguiente aquellas que tienen la consideración de obras anticipadas y ya recepcionadas por el Ayuntamiento.

Las obras anticipadas así definidas y cuantificadas en la aprobación del Proyecto de Urbanización y adjudicación del PAI tendrán la consideración de cargas de urbanización repercutibles a los propietarios del ámbito.

Tratándose de obras anticipadas ya recepcionadas por el Ayuntamiento y definidas con de utilidad a la urbanización del ámbito, serán financiadas por el Agente Urbanizador y abonadas por este al Ayuntamiento al inicio de las obras de urbanización del Sector, en concepto de cargas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito a los que se les repercutirá con la primera cuota de urbanización.

Las obras con consideración de anticipada, de conformidad con el anejo 29 son las siguientes:

#### A.5.1. CONEXIÓN DE LA ALAMEDA – AVDA. DE FRANCIA – PUERTO DE VALENCIA (CONEXIÓN GRAO)

CAPÍTULOS	DEFINICIÓN	Proyecto liquidación	Total, susceptible de integración en la A.T. AVANCE PROVISIONAL	SEPARATA proyecto urbanización ANEJO 29	
Capítulo 1	Movimiento de tierras y demoliciones	10.519.476 €	10.519.476 €	10.519.475,96 €	
Capítulo 2	Firmes y pavimentos	2.754.721 €	1.361.781 €	769.681,30 €	
Capítulo 3	Estructuras	1.089.219 €	70.749 €	70.749,00 €	
Capítulo 4	Red de riego	30.701 €	30.701 €	30.701,16 €	
Capítulo 5	Red de alumbrado público	447.667 €	377.274 €	0,00 €	
Capítulo 6	Red de agua potable e hidrantes	17.879 €	16.253 €	17.878,74 €	
Capítulo 7	Red de Saneamiento	1.889.091 €	1.409.284 €	1.145.538,77 €	
Capítulo 8	Reposición de servicios afectados	10.591.488 €	5.843.472 €	4.901.603,17 €	
Capítulo 9	Señalización	7.600 €	0 €	0,00 €	
Capítulo 10	Previsión de servicios	1.330.744 €	1.273.966 €	678.396,45 €	
Capítulo 11	Varios	704.508 €	420.784 €	300.000,00 €	
Capítulo 12	Canalizaciones	161.139 €	0 €	0,00 €	
PEM		29.544.233 €	21.323.741 €	18.434.024,55 €	
GG		16%	4.727.077 €	3.411.799 €	2.949.444 €
BI		6%	1.772.654 €	1.279.424 €	1.106.041 €
	PC		36.043.965 €	26.014.965 €	22.489.510 €
BAJA DE ADJUDICACIÓN (0,8615)		0,1385	4.992.089,12 €	3.603.072,59 €	3.114.797,13 €
<b>TOTAL</b>		<b>0,8615</b>	<b>31.051.875,62 €</b>	<b>22.411.891,94 €</b>	<b>19.374.712,82 €</b>

#### A.5.2. PASARELA PEATONAL SOBRE EL RIO TURIA (desvío LAAT) (\*) *NO incluye la partida correspondiente a la ejecución del colector por no ser útil*

En el caso de la Pasarela sobre el antiguo cauce del río Turia, fue necesaria su ejecución para canalizar el desvío de las líneas aéreas de energía eléctrica existentes en el ámbito de la actuación.

Entre dichas obras se ejecutó también el tramo del Colector Norte coincidente con el desvío de las Líneas de Alta Tensión. Dicho tramo de colector finalmente no resultó útil para la urbanización.

Por tanto, el importe líquido de esta obra sin IVA es el definido en el Documento Liquidación excluido el colector, lo que hace un total de **1.922.272,10 €**, que es la cantidad que se incluye como carga de urbanización

Pasarela peatonal sobre el río Turia (desvío LAAT)				
CAPÍTULOS	DEFINICIÓN	Proyecto liquidación	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA S/INFORME nov 22	Actualización sin colector
Capítulo 1	Estructuras	752.285,52 €	752.285,52 €	752.285,52 €
Capítulo 2	Pavimentos	42.130,76 €	42.130,76 €	42.130,76 €
Capítulo 3	Cerramientos	112.546,82 €	112.546,82 €	112.546,82 €
Capítulo 4	Cubierta	488.501,60 €	488.501,60 €	488.501,60 €
Capítulo 5	Instalaciones y Seguridad	86.468,01 €	86.468,01 €	86.468,01 €
Capítulo 6	Tramo de avance del colector norte	329.304,22 €	329.304,22 €	
Capítulo 7	resposición de servicios afectados	259.318,58 €	259.318,58 €	259.318,58 €
Capítulo 8	segurida y salud	22.977,65 €	22.977,65 €	22.977,65 €
		2.093.533,16 €	2.093.533,16 €	1.764.228,94 €
GG		16%	334.965 €	334.965 €
BI		6%	125.612 €	125.612 €
	PC		2.554.110 €	2.152.359,31 €
BAJA DE ADJUDICACIÓN		0,1069	273.034 €	273.034 €
		0,8931	2.281.076,05 €	2.281.076,05 €
				1.922.272,10 €

### A.5.3. DESVIO DE LINEAS

La obra ejecutada consistió en la ejecución de los desvíos de las Líneas de Alta Tensión ubicadas en la calle Poeta Sanmartín y Aguirre, correspondiente a las Líneas L-9 y L-15. El importe líquido de esta obra, incluyendo el 16 % de IVA, es el definido en el Documento Liquidación provisional, a 31 dic. 2010 asciende a 635.196,86 € y una vez deducido el IVA resulta 547.583,50 €.

La mayor parte de este proyecto de desvío realizado se considera como obra no útil para la urbanización del Sector Grao, pues Iberdrola ha requerido que el Proyecto de Urbanización del Grao considere el desmantelamiento de estas líneas soterradas y su reposición por las aceras de la urbanización.

El importe de obras a mantener asciende a un PEC de **54.821,81 €**

### A.5.4. GASTOS VINCULADOS A SU EJECUCIÓN

			<b>57,69%</b>	
	Estudio de soluciones	158.896,55		91.670,46 €
	Redacción Proyectos	1.115.172,41		643.364,28 €
	Dirección obra	1.855.448,44		1.070.443,67 €
		3.129.517,41		1.805.478,41 €

Asimismo, tendrán igualmente la condición de cargas adicionales vinculadas a estas los **gastos vinculados a su ejecución**.

## RESUMEN DE LAS OBRAS ANTICIPADAS

El importe total de las obras de construcción de la Conexión Grao, Pasarela y el Desvío de las líneas de Iberdrola era de 37.010.051,87 € (sin IVA) y el importe de las obras que de conformidad con el Anejo 29 del Proyecto de Urbanización son consideradas útiles asciende a un PEC sin IVA de **21.351.806,73 €**

El importe del estudio de soluciones, la redacción de los proyectos y la dirección de la obra de la obra útil se calcula como un porcentaje sobre el total de la obra de estas obras de conexión, resultando un 57,69 % y asciende a **1.805.478,41 €** (IVA excluido).

			PEM		PC
<b>A.5 Obras anticipadas (contenidas en el ANEJO 29) y gastos vinculados a la misma</b> <i>(*) según separa PU</i>	Proyecto liquidación		17.543.527,03 €		23.157.285,14 €
<b>A.5.1. CONEXIÓN DE LA ALAMEDA – AVDA. DE FRANCIA – PUERTO DE VALENCIA (CONEXIÓN GRAO)</b>	36.043.964,74		18.434.024,55 €	22%	22.489.509,95 €
		baja contrato liquidación	-2.553.112,40 €	baja contrato liquidación	-3.114.797,13 €
	31.051.875,62		15.880.912,15 €		19.374.712,82 €
<b>A.5.2. PASARELA PEATONAL SOBRE EL RIO TURIA (desvío LAAT)</b> <i>(*) NO incluye la partida correspondiente a la ejecución del colector por no ser útil</i>	2.554.110,46		1.615.354,70 €		1.922.272,10 €
	2.281.076,05		1.615.354,70 €		1.922.272,10 €
<b>A.5.3. DESVIO DE LINEAS ALTA TENSION</b>	547.583,50		47.260,18 €		54.821,81 €
	547.583,50		47.260,18 €		54.821,81 €
	33.880.535,17				21.351.806,73
<b>A.5.4. Gastos vinculados a la ejecución de la obra anticipada</b>		57,69%			
Estudio de soluciones	158.896,55				91.670,46 €
Redacción Proyectos	1.115.172,41				643.364,28 €
Dirección obra	1.855.448,44				1.070.443,67 €
	3.129.517,41				1.805.478,41 €
<b>TOTAL obras construcción conexión Grao, Pasarela y desvío líneas</b>	37.010.052,57				23.157.285,14 €

## A.6. Obras diferidas: Obras Red Distribución Eléctrica de ejecución Diferida

En el ámbito del Proyecto de Urbanización, se prevé la ejecución de Centros de Transformación destinado a dar servicio a las parcelas privadas, conforme a las especificaciones técnicas aprobadas por i-DE

No obstante, se acuerda el diferimiento de su ejecución, tras consultarse a I-DE, hasta el momento en que se solicite licencia de obra para cualquiera de las parcelas beneficiarias del suministro eléctrico a través del citado CT.

A tal efecto, se establecen las siguientes condiciones:

1. Reserva de Espacio: Las parcelas que contendrán dichos CT quedarán afectadas como reserva para la ubicación del CT, en el espacio necesario para su ejecución, constituyendo una carga urbanística real, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
2. Obligación de Ejecución: El propietario que solicite licencia de obra en cualquiera de las parcelas beneficiarias asume la obligación de ejecutar los CT con carácter previo a la concesión de dicha licencia o, en su caso, como condición suspensiva de la misma.
3. Plazo de Ejecución: El CT deberá estar completamente ejecutado y legalizado antes de la solicitud de acometida eléctrica definitiva por parte del solicitante de la licencia

La ejecución de estas obras diferidas no es obligación del Agente Urbanizador si no que la misma es una obligación que será trasladada a los propietarios de las parcelas resultantes, por lo que su coste de ejecución no formará parte de la carga de urbanización del PAI

## A.7. Obras diferidas: post soterramiento (deposito cantidad)

			PEM	PC
<b>A.7. Obras post soterramiento (deposito cantidad)</b>	diferido	depósito de cantidad	<b>3.290.140,96 €</b>	<b>3.915.267,74 €</b>
A.7.1. Obras rotonda que articula encuentro Calle Ibiza y Avda Francia y Reurbanización tramo calle Ibiza			1.986.905,53 €	2.364.417,58 €
A.7.2 Conexión nuevo puente con Alameda			1.303.235,43 €	1.550.850,16 €

En el documento de planeamiento aprobado para el Sector Grao, la Ficha de Gestión de la U.E. de suelo urbanizable Sector Grao establece como cargas adicionales para el sector las obras de conexión del Paseo de la Alameda y la Avenida de Francia con la propia urbanización del sector. Dado que en la actualidad la existencia en trinchera del trazado ferroviario de la Línea Valencia-Tarragona impide la conexión prevista por el planeamiento, no se pueden ejecutar, de momento, estas obras definitivas y se prevé la ejecución de obras provisionales de conexión (paso superior provisional sobre la línea de FFCC) para favorecer la conexión del Sector Grao hasta el momento en que la línea ferroviaria sea soterrada.

### A.7.1. Obras rotonda que articula encuentro Calle Ibiza y Avda Francia y reurbanización tramo calle Ibiza

Estas obras incluyen las obras de la glorieta de conexión de la Avda. de Francia y también las obras de reurbanización del tramo de calle Ibiza que linda al Oeste con el Sector Grao.

Además, se incluyen también todas las demoliciones, desmontajes, desvíos y reposiciones necesarios para adecuar la futura urbanización y por tanto, se incluyen también las obras de demolición del paso superior provisional en la Avda. de Francia sobre las vías de la línea ferroviaria Valencia-Tarragona, que se habrá construido provisionalmente para conectar el sector mientras las obras del soterramiento no sean acometidas.

### A.7.2 Conexión nuevo puente con Alameda

Se corresponde con las futuras obras de conexión del Pº de la Alameda a realizar tras el soterramiento de conformidad con el Planeamiento vigente

No obstante lo anterior, la liquidación de importe se ajustará en todo caso a la realidad física y del Planeamiento propuesto para el ámbito al momento de la obligación de pago de dicho importe.

La totalidad de estas obras diferidas, no serán objeto de licitación, pero sí de definición en el Proyecto de urbanización y por tanto han sido **cuantificadas en la SEPARATA 28 al Proyecto de urbanización** y, al no poder ser ejecutadas por el urbanizador, serán depositadas en la cuenta de depósitos del Ayuntamiento de Valencia, en efectivo metálico, una vez finalizadas las obras de urbanización del ámbito, como condición y con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización y cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador.

Por tanto, las obras contenidas en el PROYECTO DE URBANIZACIÓN y sus separatas se pueden agrupar en:

			PEM	PC
<b>A.- OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>			<b>84.994.896,08</b>	<b>103.424.414,31</b>
	OBRAS URBANIZACIÓN	PL	<b>64.161.228,09</b>	<b>76.351.861,43</b>
	OBRAS ANTICIPADAS	separata	17.543.527,03	21.351.806,73
		gastos vinculados		1.805.478,41
		total anticipadas	<b>17.543.527,03</b>	<b>23.157.285,14</b>
	OBRAS DIFERIDAS	separata	<b>3.290.140,96</b>	<b>3.915.267,74</b>
		total diferidas	<b>3.290.140,96</b>	<b>3.915.267,74</b>

**B.- OTRAS CARGAS.- CARGAS ADICIONALES: CONTRIBUCIÓN OBRAS GENERALES DEL MUNICIPIO**

Se corresponde con aquellas obras de urbanización en cuyo coste participa el ámbito como carga de urbanización, pero cuya obra inicialmente no ejecuta y que no se contienen en el proyecto de urbanización

**B.1- CARGAS ADICIONALES PROYECTO DE CONEXIÓN DE LA ALAMEDA – AVDA. DE FRANCIA – PUERTO DE VALENCIA (CONEXIÓN GRAO)-OBRAS ANTICIPADAS CIRCUITO**

En el **apartado A5 anterior** se han indicado y cuantificado las obras contenidas en el Proyecto de Conexión de la Alameda-Avenida de Francia, pasarela peatonal sobre el rio Turia y desvío de líneas eléctricas, obras todas ellas ya liquidadas, recepcionadas y mantenidas por el Ayuntamiento y que son útiles para el ámbito, y que tienen la consideración de cargas adicionales en un importe de 21.351.806,73 €

Tendrán igualmente la condición de cargas adicionales vinculadas a estas, y contenidas también en el apartado A5 anterior, los gastos vinculados a su ejecución. El importe del estudio de soluciones, la redacción de los proyectos y la dirección de la obra de la obra útil se calcula como un porcentaje sobre el total de la obra de estas obras de conexión, resultando un 57,69 % y asciende a 1.805.478,41 € (IVA excluido).

**B.2- OTRAS CARGAS: Coste redacción y proyectos Técnicos según acuerdo JGL de 27/03/2009:**

**Master Plan**

**MPPG**

B.2- Coste redacción y proyectos Técnicos según acuerdo JGL de 27/03/2009  
Master Plan  
MPPG

799.050,00 €

De conformidad con los informes municipales se incluye como carga de urbanización el coste de elaboración del Planeamiento vigente de conformidad con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de junio de 2009 y que asciende a la cantidad de **799.050,00 €**

La acreditación del pago de dicho importe al Ayuntamiento de Valencia en concepto de carga de urbanización será acreditado una vez finalizadas las obras de urbanización del ámbito, como condición y con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización y cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador.

**B.3. Depósito de tormentas y tubería de impulsión para su vaciado**

**B.3.1 Deposito de tormentas y tubería de impulsión para el vaciado**

				PEM		PC
<b>B.3. Deposito de tormentas y tubería de impulsión para su vaciado</b>		contratación obra completa		asume solo 26%		<b>4.476.411,36 €</b>
<b>B.3.1 Deposito de tormentas y tubería de impulsión para el vaciado (incluye obras+proyecto+DO)</b>						
<i>El importe por este concepto será el que finalmente resulte de la realidad de su ejecución, no asumiéndose a riesgo y vertura por el urbanizador</i>	26,000%	14.000.000,00		3.640.000,00	16.660.000,00	<b>4.331.600,00 €</b>
<i>Para un PEM de 14M se aplica un</i>	1,98917%				556.966,76	<b>144.811,36 €</b>

Según informe del Ciclo Integral del Agua para recoger toda el agua de escorrentía de la cuenca drenante de este PAI, más la zona del Cabañal y de la parte del Grao fuera del ámbito, se necesita un depósito de 6.000 m3 en lugar del

previsto inicialmente de 3.750 m2. El PAI del Grao necesita tan solo un 26% de la capacidad de este depósito, y el resto es para cubrir las necesidades de esta parte de la ciudad.

Dando cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por el Ciclo Integral del Agua este sector contribuirá en un 26% del coste final que resulte de la ejecución del tanque, incluida la ejecución de la tubería de impulsión para el vaciado del Depósito de Tormentas.

A fecha de redacción de la presente PJE no se ha tenido constancia del PEC resultante del Proyecto, si bien se ha actualizado la estimación (según conversación con los servicios técnicos municipales y con los redactores del Proyecto), según los avances de redacción del Proyecto en un PEM 14.000.000 €, por tanto un PEC de 16.660.000€, del que corresponde al ámbito un 26%.

Por tanto, el 26% de dicha cantidad IVA excluido asciende a **4.331.600 €**.

En dicho importe no se encuentra comprendido el coste correspondiente a la redacción del proyecto y la dirección de dicha obra. Para el cálculo de esta se han aplicado los criterios objetivos para cuantificar las cargas de urbanización aprobados por el Ayuntamiento de Valencia, de lo que resulta para un PEM estimado de 14.000.000 €. Dado que los honorarios para el PEM se encuentran entre 2 tramos se calcula por interpolación de lo que resulta la aplicación del coeficiente de 1,989167:

Introduce dos puntos conocidos  $(x_1, y_1)$  y  $(x_2, y_2)$ .

$x_1$	...	$y_1$	...
9.000.000		2,310	
$x_2$	...	$y_2$	...
15.000.000		1,925	

---

Coordenadas del punto medio

Introduce x o y para el punto medio; ¡la calculadora te dará el valor que falta!

x	...	y	...
14.000.000		1,989167	

Para resolver y, usa:  

$$y = (x - x_1) \times (y_2 - y_1) / (x_2 - x_1) + y_1$$

Honorarios de redacción Proyecto= PEM\*coef/100= 14.000.000\*1,989167/100= **278.483,38 €**

Honorarios de Dirección Obra= PEM\*coef/100= 14.000.000\*1,989167/100= **278.483,38 €**

De los honorarios así calculados le corresponde al ámbito un 26%r es decir la cantidad de **144.811,36 €**

Si bien nos encontramos con unas obras generales del municipio, proyectadas por este y que inicialmente correspondería su ejecución al Ayuntamiento de Valencia y en el que el Sector Grao participa en un 26%, de conformidad con lo indicado por este Ayuntamiento, dado que el referido depósito de tormentas se ubica en terrenos del Sector Grao que actualmente está siendo programado, con el objeto de no dificultar la correcta ejecución de las obras de urbanización del PAI en plazo, las obras de ejecución del depósito de tormentas-amparadas en el Proyecto promovido por el Ayuntamiento- podrán ser contratadas, en base a dicho proyecto, tal y como aconseja el Ayuntamiento, por el Agente Urbanizador del PAI de forma paralela, pero diferenciada de las obras del PAI.

Con la aprobación del programa, el Ayuntamiento deberá definir el modo de ejecución de esta partida aunque, desde un punto de vista técnico, puesto que la ejecución del depósito de tormentas es presupuesto necesario y previo a la ejecución de la obra urbanizadora, la mejor forma de garantizar la correcta planificación y coordinación de las obras es que se realice por el urbanizador de forma conjunta con el resto de obras de urbanización, previa licitación de conformidad con el artículo 163 del TRLOTUP, aportando el Ayuntamiento la cantidad cuya financiación le corresponda.

En cualquier caso, las condiciones para la ejecución de esta infraestructura serán determinadas en el acuerdo de aprobación del Programa

El Ayuntamiento en todo caso garantiza la financiación y pago de las mismas en aquel porcentaje no asumido por el Agente Urbanizador y colabora con este para que su recepción y puesta en servicio lo sea de forma previa o simultánea a la de las obras de urbanización del Sector .

En todo caso, al tratarse de obras generales del municipio, el Ayuntamiento de Valencia asume a riesgo y ventura su ejecución, correspondiendo al agente urbanizador contribuir en el 26% de las mismas en concepto de cargas de urbanización a repercutir a los propietarios del ámbito.

Las obras de este depósito, a ejecutar según proyecto que deberá facilitar el Ayuntamiento, al ser ejecutadas por el urbanizador, y dado que a este tan solo le corresponde un 26%, no le corresponde la financiación y pago de su totalidad, correspondiéndole por tanto financiar y sufragar el 74% al Ayuntamiento de Valencia.

En caso de que el coste final de ejecución del depósito de tormentas exceda del presupuesto de licitación del proyecto aprobado, la diferencia en el 26% que corresponde al sector podrá ser objeto de actualización de cargas y repercutido en metálico a los propietarios.

El importe que corresponde al Ayuntamiento en la ejecución del referido depósito de tormentas deberá tener prevista la correspondiente partida presupuestaria y será abonado por este a la presentación de la correspondiente certificación de obra, asumiéndose por este a riesgo y ventura

#### B.4. Aportación a las obras de suministro eléctrico al Sector

(\*) según condiciones iniciales de Iberdrola

B.4. Aportación a las obras de suministro eléctrico al Sector (*) según condiciones de Iberdrola	aportación económica a Iberdrola+aportación desvío líneas	4.966.279,25 €
---	---	----------------

Iberdrola ha emitido las siguientes condiciones técnico-económicas, que han sido aceptadas por el proponente a Agente Urbanizador

Detalle de presupuesto	Importe
Refuerzo a cargo del Cliente	4.675.800,40 €
Entronque a cargo del Cliente	20.070,27 €
Derechos de Supervisión de Instalaciones Cedidas	5.177,64 €
Base imponible	4.701.048,31 €

Adicionalmente ha emitido presupuesto correspondiente consecuencia del desvío de líneas

Detalle de presupuesto	Importe
Modificación de instalaciones	265.230,94 €
Base imponible	265.230,94 €

A este apartado podrá ser de aplicación el 153. 6:

#### Artículo 153. Retasación de cargas y revisión de precios.

6. 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 una tercera persona, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el agente 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.**

Por otra parte, en este punto, queremos poner de manifiesto que el Parlamento Europeo, en consejo del 7 de febrero de 2024, modificó la Directiva (UE) 2019/1937 y derogó el Reglamento (UE) 517/2014 sobre el uso de gases fluorados de efecto invernadero, como el SF6. En este nuevo reglamento (UE) 2024/573, merece especial interés el apartado 9 del artículo 13, que hace mención del control de uso de estos gases, y se indica: Se prohibirá la puesta en funcionamiento de la siguiente aparamenta eléctrica que use gases fluorados de efecto invernadero, o cuyo funcionamiento dependa de ellos, en un medio aislante o de ruptura: A partir del 1 de enero de 2026, aparamenta eléctrica de media tensión para distribución primaria y secundaria de hasta 24 kV. En base a lo anterior será objeto de nueva cuantificación económica y repercutible a los propietarios el eventual cambio de la aparamenta eléctrica proyectada para adecuarla en su caso al cambio normativo que se prevé.

## B.5. CONTRIBUCIÓN INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS (según ficha de gestión)

Se corresponden con la aportación económica a las obras externas vinculadas con la prolongación, hacia el sector y bajo el jardín del Turia, del soterramiento de la línea de FFCC Valencia-Tarragona al soterramiento que incluye

### B5.1. Obras externas vinculadas con la prolongación, hacia el sector y bajo el jardín del Turia, del soterramiento de la línea de FFCC Valencia-Tarragona

#### Aportación económica al soterramiento

(\*) incrementado con el IPC desde la aportación de Moreras II

	NPR-3 Francia	NPR-5 moreras II	NPR-4 grao
M <sup>2</sup> T	843.404	243.581	379.664
año	1993	1999	2024
		dede abril 1993 a diciembre 1998	dede DICIEMBRE 1988 a OCTUBRE 2024
IPC		19,80%	83,00%
CONTRIBUCIÓN	<b>5.971.300,32 €</b>	1.725.535,59 €	2.689.551,91 €
€/m <sup>2</sup> t	<b>7,08 €</b>	7,08 €	7,08 €
ACTUALIZACIÓN		<b>2.067.191,63 €</b>	3.222.083,18 €
€/m <sup>2</sup> t		<b>8,49 €</b>	8,49 €
ACTUALIZACIÓN			<b>5.896.412,22 €</b>
€/m <sup>2</sup> t			<b>15,53 €</b>

La contribución que le corresponde al Sector para el soterramiento de la línea del FFCC Valencia-Tarragona queda cuantificada en la cantidad de 5.896.412,22 € y podrá realizarse en metálico o en aportación de obra de utilidad a dicho soterramiento, en concreto la ejecución de muros pantalla que faciliten y viabilicen el posterior vaciado y construcción de losa de las obras del soterramiento en el ámbito del sector. La ejecución de dicha obra propuesta en el ámbito del sector deberá contar con la previa autorización de ADIF para su ejecución.

#### Aportación económica a la demolición del antiguo puente hierro y construcción del nuevo puente (continuidad c/Ibiza) en la parte proporcional que corresponde al Sector

De conformidad con el Informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento urbanístico y Programación del Ayuntamiento de Valencia de 31/10/2024 y ratificado en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 27 de enero de 2025, el coste de la demolición del actual puente, más el coste del nuevo asciende una vez aplicado el 16,92% que es el % de edificabilidad que le corresponde al sector una aportación de **1.908.678,28 €**

### B.5.2. obras de conexión del nuevo puente con la Alameda. (depósito de cantidad)

Contenido en obras post soterramiento, apartado A7.2

En todo caso, la contribución a las infraestructuras externas, caso de no ser compensadas como se ha referido anteriormente, serán depositadas en la cuenta de depósitos del Ayuntamiento de Valencia, en efectivo metálico, una vez finalizadas las obras de urbanización del ámbito, como condición y con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización y cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador.

EN RESUMEN, TIENEN LA CONSIDERACIÓN DE **CARGAS ADICIONALES**

B.- CARGAS ADICIONALES : CONTRIBUCIÓN OBRAS GENERALES DEL MUNICIPIO			18.046.831,11 €
B.1- CARGAS ADICIONALES PROYECTO DE CONEXIÓN DE LA ALAMEDA – AVDA. DE FRANCIA – PUERTO DE VALENCIA (CONEXIÓN GRAO)-OBRAS ANTICIPADAS CIRCUITO			
CONTENIDAS EN EL ANEJO 29			
cuantificadas en el apartado A.5			
B.2- Coste redacción y proyectos Técnicos según acuerdo JGL de 27/03/2009 Master Plan MPPG			799.050,00 €
B.3. Depósito de tormentas y tubería de impulsión para su vaciado			4.476.411,36 €
B.3.1 Depósito de tormentas y tubería de impulsión para el vaciado (incluye obras+proyecto+DO)			
El importe por este concepto será el que finalmente resulte de la realidad de su ejecución, no asumiéndose a riesgo y ventura por el urbanizador			
Para un PEM de 14M se aplica un			
26,000%	14.000.000,00		4.331.600,00 €
1,989167%			144.811,36 €
B.4. Aportación a las obras de suministro eléctrico al Sector (*) según condiciones de Iberdrola			4.966.279,25 €
aportación económica a Iberdrola+aportación desvío líneas			
B.5. CONTRIBUCIÓN INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS (según ficha de gestión)			7.805.090,50 €
B.5.1 Obras externas vinculadas con la prolongación, hacia el sector y bajo el jardín del Turia, del soterramiento de la línea de FFCC Valencia-Tarragona			
Aportación económica al soterramiento (*) incrementado con el IPC desde la aportación de Moreiras II			5.896.412,22 €
aportación económica a la demolición antiguo puente hierro y construcción del nuevo puente (continuidad c/lbiza) en la parte proporcional que corresponde al Sector			1.908.678,28 €
B.5.2 obras de conexión del nuevo puente con la Alameda. (depósito de cantidad)			- €
contenido en obras post soterramiento, apartado A7			

**1.2.1.1.2. HP HONORARIOS PROFESIONALES**

REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA					64.161.228,09	2.237.197,94 €
Honorarios profesionales		CONTRATADO	LÍMITE	%PEM		
Proyecto de Urbanización AUMSA	1.072.838,22 €	1.136.838,22	1.072.838,22	1,50		1.072.838,22 €
Proyectos de derribos y otros	30.000,00 €					
Estudio acústico	12.000,00 €					
Proyectos de pozos	22.000,00 €					
Caracterización de suelos Fase 1						
Proyecto de Reparcelación (AUMSA)	201.941,30 €	201.941,30	321.851,47	30% PU		201.941,30 €
Otros conceptos	- €					- €
Maqueta	- €					- €
Dirección Obra	962.418,42 €	962.418,42	962.418,42	1,50		962.418,42 €
Solicitud de inicio	9.900,00 €	38.200,00				
Memoria AT	3.500,00 €					
PJE	11.800,00 €					
Memoria Viabilidad Económica	13.000,00 €					
	<b>2.339.397,94 €</b>	<b>2.339.397,94 €</b>	<b>2.357.108,11 €</b>			<b>2.237.197,94 €</b>

De conformidad con el artículo 150 b) son cargas fijas :

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

Se incluyen, por tanto, los honorarios previstos para la redacción de los proyectos técnicos y dirección de obra necesarios para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 del TRLOTUP. De conformidad con los criterios municipales, no se incluyen en este concepto los honorarios , entre otros, los correspondientes al proyecto de la fase previa de Caracterización de Suelos; Memoria técnica de la solicitud de inicio, Memoria técnica del PAI, Proposición Jurídico-económica, Memoria de Viabilidad económica, por considerar los servicios técnicos municipales se encuentran incluidos en el concepto de gastos generales.

**1.2.1.1.3. GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR**

GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR: gastos generales y financieros				10.383.183,84 €
Gastos generales y de gestión del AU	Base	PL obras PU+PL obras deposito 26%+HP (incluido el 26% del deposito)		10.383.183,84 €
	83.065.470,73	12,50%		

Según el documento de las Magnitudes Económicas aprobadas por el Pleno de este Ayuntamiento y de conformidad con el artículo 150.1c del TRLOTUP, los Gastos de Gestión del Urbanizador, se calculan como un porcentaje de la suma de los honorarios más el PEC de la obra de urbanización (según conceptos definidos en el 116 TRLOTUP),, siendo el límite establecido como porcentaje a aplicar el 13%.

Estos gastos, se regulan en el art 150.1.c) del TRLOTUP del siguiente modo:

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.

Como se ha indicado los conceptos anteriores sobre los que aplicar el % son:

- 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.

Entre los objetivos indicados en el referido artículo 116

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
  - 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
  - 2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  - 3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
  - 4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
  - 5.º Red de alumbrado público.
  - 6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
  - 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.
  - 2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.
- h) 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 el momento de presentación del presente PAI, como se ha indicado a lo largo del presente documento, el Ayuntamiento había aprobado el 30/04/2025 las Magnitudes Económicas por lo que el proponente podía, en virtud de estas, aplicar el porcentaje del 13%.

Por otra parte, e igualmente siguiendo los criterios municipales, la base sobre la que aplicar el porcentaje de Gastos Generales ha sido reducida respecto a la solicitud de inicio, excluyendo de la misma conceptos como obras anticipadas; obras post soterramiento, adoptando el criterio de solo incluir aquellas obras que componen el presupuesto de licitación, con independencia de que las mismas sean necesarias para el cumplimiento de los objetivos

establecidos en el artículo 116 del TRLOTU. De ello resulta una base de 83.065.470,73 € a la que aplicamos un porcentaje del **12,5%** resultando unos Gastos Generales de 10.383.183,84 €.

**1.2.1.1.4. BU BENEFICIO EMPRESARIAL DEL AGENTE URBANIZADOR**

<b>BENEFICIO URBANIZADOR</b>			<b>8.316.930,26 €</b>
<b>Beneficio urbanizador</b>	<b>Base</b>		<b>8.316.930,26 €</b>
	93.448.654,57	8,90%	

El beneficio empresarial del urbanizador se ha calculado como un porcentaje del 8,90 por cien del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

**1.2.1.1.5. TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS**

CARGAS TOTALES FIJAS DE LA ACTUACIÓN			142.408.557,45 €
<b>OBRAS PROGRAMADAS NECESARIAS PARA LA CONSECUENCIA DE LOS OBJETIVOS LEGALES DEL PAI: Coste urbanización, incluidas adicio</b>			<b>121.471.245,41 €</b>
<b>A.- OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>			<b>103.424.414,31</b>
	OBRAS URBANIZACIÓN	PL	<b>76.351.861,43</b>
	OBRAS ANTICIPADAS	separata	<b>21.351.806,73</b>
		gastos vinculados	<b>1.805.478,41</b>
		total anticipadas	<b>23.157.285,14</b>
	OBRAS DIFERIDAS	separata	<b>3.915.267,74</b>
		total diferidas	<b>3.915.267,74</b>
<b>PROYECTO URBANIZACIÓN</b>			<b>76.351.861,43</b>
<b>A.1. Obras ordinarias o de urbanización General</b>			<b>58.889.566,03 €</b>
	<b>A.1.1 Obras ordinarias</b> (* no incluye obras anticipadas circuito)		57.987.821,76 €
	<b>A.1.2. Proyecto de pozos de captación para red de baja presión y riego</b> Correspondientes al ámbito		901.744,28 €
<b>A.2 Obras de conexión e integración con el entorno</b>			<b>846.792,54 €</b>
	<b>A.2.1. otras obras de conexión</b> (conexión Avda Soto Mico; tramo Juan Verdeguer, ...)		846.792,54 €
<b>A.3. Obras provisionales</b>			<b>2.758.180,48 €</b>
	<b>A.3.1 Puente Provisional Avda Francia-Conexión noroeste Avda Francia sobre las vías</b>		2.758.180,48 €
<b>A.4. Obras adicionales a ejecutar a cargo del ámbito según Ficha Gestión TRPP Grao</b>			<b>13.857.322,38 €</b>
	<b>A.4.1. Urbanización Jardín Turia</b>		9.847.927,38 €
	<b>A.4.2. Nuevo Puente Moreras-Nazaret</b>		4.009.394,99 €
<b>SEPARATAS PROYECTO URBANIZACIÓN</b>			<b>27.072.552,88</b>
<b>A.5 Obras anticipadas (contenidas en el ANEJO 29) y gastos vinculados a la misma</b> (* según separata PU)			<b>23.157.285,14 €</b>
	<b>A.5.1. CONEXIÓN DE LA ALAMEDA – AVDA. DE FRANCIA – PUERTO DE VALENCIA (CONEXIÓN GRAO)</b>	36.043.964,74	22.489.509,95 €
			baja contrato liquidación
			<b>-3.114.797,13 €</b>
		31.051.875,62	<b>19.374.712,82 €</b>
	<b>A.5.2. PASARELA PEATONAL SOBRE EL RIO TURIA (desvío LAAT)</b> (* NO incluye la partida correspondiente a la ejecución del colector por no ser útil	2.554.110,46	<b>1.922.272,10 €</b>
		2.281.076,05	<b>1.922.272,10 €</b>
	<b>A.5.3. DESVIO DE LINEAS ALTA TENSION</b>	547.583,50	<b>54.821,81 €</b>
		547.583,50	<b>54.821,81 €</b>
		33.880.535,17	<b>21.351.806,73</b>
	<b>A.5.4. Gastos vinculados a la ejecución de la obra anticipada</b>		<b>57,69%</b>
	Estudio de soluciones	158.896,55	91.670,46 €
	Redacción Proyectos	1.115.172,41	643.364,28 €
	Dirección obra	1.855.448,44	1.070.443,67 €
		3.129.517,41	<b>1.805.478,41 €</b>
	<b>TOTAL obras construcción conexión Grao, Pasarela y desvío líneas</b>	<b>37.010.052,57</b>	<b>23.157.285,14 €</b>
	Obras anticipadas útiles		
	<b>A.6. Obras Red Distribución Eléctrica de ejecución Diferida no obliación del AU, carga de la parcela resultante, obligación del titular de la misma con la solicitud de LO</b>	carga de cada parcela	- €
			- €
	<b>A.7. Obras post soterramiento (deposito cantidad)</b>	diferido	depósito de cantidad
	<b>A.7.1. Obras rotonda que articula encuentro Calle Ibiza y Avda Francia y Reurbanización tramo calle Ibiza</b>		<b>3.915.267,74 €</b>
			2.364.417,58 €
	<b>A.7.2 Conexión nuevo puente con Alameda</b>		1.550.850,16 €

<b>B.- CARGAS ADICIONALES : CONTRIBUCIÓN OBRAS GENERALES DEL MUNICIPIO</b>				<b>18.046.831,11 €</b>
<b>B.1- CARGAS ADICIONALES PROYECTO DE CONEXIÓN DE LA ALAMEDA – AVDA. DE FRANCIA – PUERTO DE VALENCIA (CONEXIÓN GRAO)-OBRAS ANTICIPADAS CIRCUITO</b>		cuantificadas en el apartado A.5		
CONTENIDAS EN EL ANEJO 29				
<b>B.2- Coste redacción y proyectos Técnicos según acuerdo JGL de 27/03/2009</b>				<b>799.050,00 €</b>
Master Plan MPPG				
<b>B.3. Deposito de tormentas y tubería de impulsión para su vaciado</b>		contratación obra completa		<b>4.476.411,36 €</b>
<b>B.3.1 Deposito de tormentas y tubería de impulsión para el vaciado (incluye obras+proyecto+DO)</b>				<b>4.331.600,00 €</b>
<i>El importe por este concepto será el que finalmente resulte de la realidad de su ejecución, no asumiéndose a riesgo y vertura por el urbanizador</i>		26,000%	14.000.000,00	
<i>Para un PEM de 14M se aplica un</i>		1,989167%		<b>144.811,36 €</b>
<b>B.4. Aportación a las obras de suministro eléctrico al Sector</b>		aportación económica a Iberdrola+aportación desvío líneas		<b>4.966.279,25 €</b>
(*) según condiciones de Iberdrola				
<b>B.5. CONTRIBUCIÓN INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS (según ficha de gestión)</b>				<b>7.805.090,50 €</b>
<b>B.5.1 Obras externas vinculadas con la prolongación, hacia el sector y bajo el jardín del Turia, del soterramiento de la línea de FCC Valencia-Tarragona</b>		deposito de cantidad		
Aportación económica al soterramiento (*) incrementado con el IPC desde la aportación de Moreras II				<b>5.896.412,22 €</b>
aportación económica a la demolición antiguo puente hierro y construcción del nuevo puente (continuidad c/Ibiza) en la parte proporcional que corresponde al Sector				<b>1.908.678,28 €</b>
<b>B.5.2 obras de conexión del nuevo puente con la Alameda. (deposito de cantidad)</b>		contenido en obras post soterramiento, apartado A7		<b>- €</b>
<b>REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA</b>				<b>2.237.197,94 €</b>
<b>Honorarios profesionales</b>		<b>CONTRATADO</b>	<b>LÍMITE</b>	
Proyecto de Urbanización AUMSA	1.072.838,22 €	1.136.838,22	1.072.838,22	2.237.197,94 €
Proyectos de derrribos y otros	30.000,00 €			1.072.838,22 €
Estudio acústico	12.000,00 €			
Proyectos de pozos	22.000,00 €			
Caracterización de suelos Fase 1				
Proyecto de Reparcelación (AUMSA)	201.941,30 €	201.941,30	321.851,47	201.941,30 €
Otros conceptos	- €			- €
Maqueta	- €			- €
Dirección Obra	962.418,42 €	962.418,42	962.418,42	962.418,42 €
Solicitud de inicio	9.900,00 €	38.200,00		
Memoria AT	3.500,00 €			
PJE	11.800,00 €			
Memoria Viabilidad Económica	13.000,00 €			
Informe Sostenibilidad Económica	- €			
	<b>2.339.397,94 €</b>	<b>2.339.397,94 €</b>	<b>2.357.108,11 €</b>	<b>2.237.197,94 €</b>
<b>GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR: gastos generales y financieros</b>				<b>10.383.183,84 €</b>
<b>Gastos generales y de gestión del AU</b>		Base	PL obras PU+PL obras deposito 26%+HP (incluido el 26% del deposito)	<b>10.383.183,84 €</b>
		<b>83.065.470,73</b>	<b>12,50%</b>	
<b>BENEFICIO URBANIZADOR</b>				<b>8.316.930,26 €</b>
<b>Beneficio urbanizador</b>		Base		<b>8.316.930,26 €</b>
		<b>93.448.654,57</b>	<b>8,90%</b>	

### 1.2.1.2 CARGAS VARIABLES

CARGAS VARIABLES		8.035.698,99 €
INDEMNIZACIONES	ESTIMADAS	7.111.820,92 €
CANON CONEXIÓN DEPURADORA		923.878,07 €

Según se dispone en el artículo 150.2 TRLOTUP son cargas de urbanización en la categoría de variables las siguientes:  
"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 de este texto refundido."

A estos efectos, en el presente caso, se han estimado como cargas variables

- ❖ una cantidad alzada en concepto de indemnizaciones, cantidad que se determinará en el proyecto de reparcelación.

La estimación por cargas variables que corresponden a las indemnizaciones por la extinción de arrendamientos de vivienda o negocio, cese y traslado de actividades, destrucción de plantaciones, construcciones, obras o instalaciones, etc. y que como hemos indicado serán fijados en el proyecto de reparcelación.

- ❖ Suplemento de Infraestructuras EPSAR. Depuración aguas residuales

Igualmente se adiciona el importe correspondiente a la conexión a la depuradora y que esta calculado para una ratio de 1,9265 hab/vivienda, teniendo en cuenta un tamaño medio de vivienda de 120 m<sup>2</sup>

### 1.2.1.3 OTRAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN A CUENTA DE LA PROPIEDAD

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 un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

**1.2.1.4 CARGAS TOTALES**

<b>CARGAS TOTALES DE LA ACTUACIÓN</b>			<b>150.444.256,44 €</b>
<b>CARGAS TOTALES FIJAS DE LA ACTUACIÓN</b>			<b>142.408.557,45 €</b>
<b>OBRAS PROGRAMADAS NECESARIAS PARA LA CONSECUENCIA DE LOS OBJETIVOS LEGALES DEL PAI: Coste urbanización, incluidas adic</b>			<b>121.471.245,41 €</b>
PC			103.424.414,31
<b>A.- OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>			<b>76.351.861,43</b>
OBRAS URBANIZACIÓN	PL		76.351.861,43
OBRAS ANTICIPADAS	separata		21.351.806,73
	gastos vinculados		1.805.478,41
	total anticipadas		23.157.285,14
OBRAS DIFERIDAS	separata		3.915.267,74
	total diferidas		3.915.267,74
<b>PROYECTO URBANIZACIÓN</b>			<b>76.351.861,43</b>
<b>A.1. Obras ordinarias o de urbanización General</b>			<b>58.889.566,03 €</b>
<b>A.2 Obras de conexión e integración con el entorno</b>			<b>846.792,54 €</b>
<b>A.3. Obras provisionales</b>			<b>2.758.180,48 €</b>
<b>A.4. Obras adicionales a ejecutar a cargo del ámbito según Ficha Gestión TRPP Grao</b>			<b>13.857.322,38 €</b>
<b>SEPARATAS PROYECTO URBANIZACIÓN</b>			<b>27.072.552,88</b>
A.5 Obras anticipadas (contenidas en el ANEJO 29) y gastos vinculados a la misma	Proyecto liquidación		23.157.285,14 €
(*) según separata PU			
A.6. Obras Red Distribución Eléctrica de ejecución Diferida no obliación del AU, carga de la parcela resultante, obligación del titular de la misma con la solicitud de LO	carga de cada parcela		- €
			- €
A.7. Obras post soterramiento (deposito cantidad)	diferido	depósito de cantidad	3.915.267,74 €
<b>B.- CARGAS ADICIONALES : CONTRIBUCIÓN OBRAS GENERALES DEL MUNICIPIO</b>			<b>18.046.831,11 €</b>
<b>B.1. CARGAS ADICIONALES PROYECTO DE CONEXIÓN DE LA ALAMEDA – AVDA. DE FRANCIA – PUERTO DE VALENCIA (CONEXIÓN GRAO)-OBRAS ANTICIPADAS CIRCUITO CONTENIDAS EN EL ANEJO 29</b>			cuantificadas en el apartado A.5
<b>B.2. Coste redacción y proyectos Técnicos según acuerdo JGL de 27/03/2009 Master Plan MPPG</b>			<b>799.050,00 €</b>
<b>B.3. Depósito de tormentas y tubería de impulsión para su vaciado</b>			contratación obra completa
B.3.1 Depósito de tormentas y tubería de impulsión para el vaciado (incluye obras+proyecto+DO)			4.476.411,36 €
<b>B.4. Aportación a las obras de suministro eléctrico al Sector</b>			aportación económica a Iberdrola+aportación desvío líneas
(*) según condiciones de Iberdrola			4.966.279,25 €
<b>B.5. CONTRIBUCIÓN INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS (según ficha de gestión)</b>			<b>7.805.090,50 €</b>
B.5.1 Obras externas vinculadas con la prolongación, hacia el sector y bajo el jardín del Turia, del soterramiento de la línea de FFCC Valencia-Tarragona			depósito de cantidad
Aportación económica al soterramiento (*) incrementado con el IPC desde la aportación de Moreras II			5.896.412,22 €
aportación económica a la demolición antiguo puente hierro y construcción del nuevo puente (continuidad c/Ibiza) en la parte proporcional que corresponde al Sector			1.908.678,28 €
B.5.2 obras de conexión del nuevo puente con la Alameda. (deposito de cantidad)			contenido en obras post soterramiento, apartado A7
			- €
<b>REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA</b>			<b>2.237.197,94 €</b>
<b>GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR: gastos generales y financieros</b>			<b>10.383.183,84 €</b>
Gastos generales y de gestión del AU			Base 83.065.470,73   PL obras PU+PL obras deposito 26%+HP (incluido el 26% del deposito) 12,50%
<b>BENEFICIO URBANIZADOR</b>			<b>8.316.930,26 €</b>
Beneficio urbanizador			Base 93.448.654,57   8,90%
<b>previsión CARGA URBANÍSTICA FIJAS</b>			<b>142.408.557,45 €</b>
<b>CARGAS VARIABLES</b>			<b>8.035.698,99 €</b>
<b>CARGAS TOTALES DE LA ACTUACIÓN</b>			<b>150.444.256,44 €</b>

### 1.2.2 VALORACIÓN DEL SUELO

Para la determinación del valor del suelo se utiliza la información detallada en la memoria de viabilidad económica que forma parte de la presente proposición jurídico-económica.

Para la redacción de dicha memoria de viabilidad económica se utiliza, según recoge el anexo XIII del TRLOTUP, valores “justificados en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España.”

A estos efectos se acompaña a la presente documentación tasación efectuada por parte de la entidad EUROVAL de la que resulta que en base al método residual estático, justificado en el estudio de mercado, y de acuerdo al artículo 22.3 del Real Decreto 1492/2011- *en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista*- se descontarán del valor del suelo determinado anteriormente la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{s0} = V_s - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V<sub>So</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V<sub>S</sub> = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

En cuanto a la prima de riesgo, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones, será del 8,6030% media de los usos

De todo ello resulta:

Presupuesto de contratal (Euros)		<b>150.444.256,44</b>
Coste de urbanización (Euros)	(G)	<b>150.444.256,44</b>
Tasa Libre de Riesgo 2,396 %	(TLR)	<b>0,02396</b>
Prima de Riesgo -Industrial- 14 %	(PR)	<b>0,086</b>
Coste Urbanización a descontar - (Euros)	G.(1+TLR+PR)	<b>166.991.620,20</b>
<b>COSTE DE URBANIZACION INCREMENTADO(Euros)</b>		<b>166.991.620,20</b>
Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes	$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$	
	Grao Valencia	
Valor del suelo urbanizado (Euros)		<b>328.963.322,89</b>
Coste de urbanización (Euros)		<b>166.991.620,20</b>
Valor del Suelo en estado actual (Euros)		<b>161.971.702,69</b>
<b>VALOR SUELO EN ESTADO ACTUAL (Euros)</b>		<b>161.971.702,69</b>

**Valor de repercusión del Suelo**

Referencia  
Método Empleado

superficie sector  
Residual Estático

**VALOR DE SUELO** (Euros)  
Superficie total del sector (m<sup>2</sup>s)

**161.971.702,69**  
**316.386,59**

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO** (Euros/m<sup>2</sup>s)

**511,94**

**1.2.3 MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR**

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 149.1 TRLOTUP:

*“1. Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas.”*

Así pues, según se especificará en los siguientes apartados, para la modalidad de la retribución en terrenos, ésta se calculará aplicando un coeficiente a los terrenos iniciales afectados por la actuación, que se hará efectivo mediante la atribución del aprovechamiento correspondiente a favor del agente urbanizador en el procedimiento de reparcelación.

No obstante, atendiendo al derecho que asiste a los propietarios para abstenerse de participar en la actuación, será posible no adherirse a la presente propuesta o atender a la opción de pago en terrenos o en metálico, siempre que se cumplan con los requisitos que se establecen tanto en la legislación urbanística aplicable como en la presente proposición jurídico-económica.

Para ello, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 147 y 148 TROTUP, por parte del agente urbanizador se procederá notificar la aprobación del programa a las personas propietarias afectadas y se les emplazará para que en el plazo de dos meses manifiesten su adhesión al programa y se pronuncien sobre “si desean participar en la ejecución del programa de actuación mediante retribución en terrenos, en metálico, o mediante una modalidad de retribución mixta”.

La modalidad escogida se tendrá en cuenta en el documento de proyecto de reparcelación que se elabore por parte del agente urbanizador.

**1.2.3.1 RETRIBUCIÓN EN METÁLICO**

CARGAS UNITARIAS		REPERCUSIÓN CARGA FIJA SIN DEPOSITO	REPERCUSIÓN CARGA VARIABLE	REPERCUSIÓN deposito	REPERCUSIÓN CARGA TOTAL
CARGAS URBANÍSTICAS FIJAS	142.408.557,45 €				
CARGAS URBANÍSTICAS VARIABLES	8.035.698,99 €				
CARGAS TOTALES	150.444.256,44				
a retribuir en metálico DEPOSITO	4.476.411,36				
CARGAS URBANÍSTICAS FIJAS sin deposito	137.932.146,09				
superficie ámbito COMPUTABLE	316.386,59 m <sup>2</sup> s				
edificabilidad bruta	379.663,91 m <sup>2</sup> t	363,30	21,17	11,79	396,26
aprovechamiento bruto	314.550,79 ua	438,51	25,55	14,23	478,28
Aprovechamiento objetivo	314.550,79 ua	438,51	25,55	14,23	478,28
<b>Aprovechamiento subjetivo</b>	<b>283.095,71 ua</b>	<b>487,23</b>	<b>28,39</b>	<b>15,81</b>	<b>531,43</b>

**1.2.3.2 RETRIBUCION EN TERRENOS DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN**

El coeficiente de canje se aplicará a aquellos propietarios que paguen sus cuotas de urbanización en terrenos.

Se trata de la parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, materializable a través del documento reparcelatorio.

La fórmula para obtener el coeficiente de canje para el abono de las cargas fijas de urbanización en terrenos sería la siguiente:

La fórmula para obtener el coeficiente de canje para el abono de las cargas fijas de urbanización en terrenos será la siguiente:

- 
$$R = \frac{CU}{(VS+CU)}$$

COEFICIENTE CANJE					
Coste de Urbanización de cargas fijas por ua subjetiva			503,04		
Coste de Urbanización de cargas fijas por ua subjetiva (sin deposito tormentas)			487,23 €		
Coste de Urbanización de cargas VARIABLES por ua subjetiva			28,39 €		
Coste de Urbanización DEPOSITO por ua subjetiva			15,81		
Coste de Urbanización de cargas TOTALES por ua subjetiva			531,43		
Coste de Urbanización de cargas TOTALES (SIN DEPOSITO) por ua subjetiva			515,61 €		
VALOR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO EN ESTADO ACTUAL:			514,93 €		
<b>COEFICIENTE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR</b>		<b>SIN VARIABLES</b>		con deposito	sin deposito
		con variables		49,42%	48,62%
				50,79%	50,03%

## 1.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 1.3.1 PROCEDENCIA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. EXIGIBILIDAD

Conforme a la letra d) del artículo 117.4 del TRLOTUP Memoria de viabilidad económica o 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 forma parte de la proposición jurídico-económica del programa de actuación integrada de la unidad de ejecución NPR-4 EL GRAO de acuerdo con lo previsto en el mencionado artículo 117.4 TRLOTUP.

Memoria de Viabilidad Económica (MVE). Viene exigida por el art. 117.4 del TRLOTUP en el contexto de su proposición jurídico-económica; este precepto también habla de Memoria de Sostenibilidad Económica (MSE), establecida en su día por el art. 15.4 TRLS/08 y asumida por el TRLOTUP en su art. 40.3.a 5ª como documento que acompaña al planeamiento de desarrollo. Por tanto, la memoria de sostenibilidad económica se incorpora a la Alternativa Técnica de Programa

Son dos documentos distintos con contenido y objeto diferente; el primero, Memoria de Viabilidad Económica (MVE), se refiere a la identificación de los parámetros que aseguran su viabilidad económica en términos de objetiva rentabilidad. Por contra, el segundo, Memoria de Sostenibilidad Económica (MSE) se centra en medir el impacto de la actuación, una vez completada la transformación, en las Haciendas Públicas. La primera en este supuesto es un documento de gestión, la segunda acompaña al plan.

El art. 111 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR) delimita de forma abierta el contenido de la memoria de viabilidad económica y nos ayuda a diferenciarla de la memoria de sostenibilidad y del antiguo estudio económico-financiero que acompañaba al planeamiento. (arts. 37.5, 42 y 57.6 RPU).

Con carácter general, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer 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 los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, fueron anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, es aplicable el apartado 1 del Anexo XIII Del TR de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, titulado “Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”, que dispone:

#### 1. Memoria de viabilidad económica

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.

- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo

El TRLOTUP no establece un contenido preciso para este documento, por lo que el que ahora se propone atiende la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR), ajustado a las necesidades propias del TRLOTUP y del programa de actuación integrada del sector objeto de la presente proposición jurídico-económica.

La finalidad tradicional de un estudio de viabilidad económica está dirigida a la **justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo**, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar cualquier actuación de transformación urbanística enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios.

Se trata de comprobar si la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos, si bien y complementariamente, también debía permitir desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las cargas y los beneficios.

Además de los anterior, la legislación urbanística ahora TRLOTUP incide en que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado.

De todo esto podemos concluir que la finalidad de la presente memorias de Viabilidad Económica contemplará la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto.

Por tanto, a continuación, se procede a justificar la viabilidad económica aplicada al Programa de Actuación integrada con la finalidad de expresar la eventual viabilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

Para ello, se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados en un Estudio de Mercado actualizado realizado para los distintos usos que el planeamiento vigente establece para esta Unidad de Ejecución.

### 1.3.2 DETERMINACIONES ECONÓMICAS DE LA MVE DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

#### 1.3.2.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE PRODUCCIÓN

##### 1.3.2.1.1 Cargas Urbanísticas

Con respecto a las mismas nos remitimos a la Proposición jurídico-económica que establece las mismas en:

<b>CARGAS TOTALES DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>150.444.256,44 €</b>
<b>CARGAS TOTALES FIJAS DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>142.408.557,45 €</b>
<b>OBRAS PROGRAMADAS NECESARIAS PARA LA CONSECUENCIA DE LOS OBJETIVOS LEGALES DEL PAI: Coste urbanización, incluidas adicionales.</b>	<b>121.471.245,41 €</b>
<b>REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA</b>	<b>2.237.197,94 €</b>
<b>GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR:</b>	<b>10.383.183,84 €</b>
<b>BENEFICIO URBANIZADOR</b>	<b>8.316.930,26 €</b>
<b>previsión CARGA URBANÍSTICA FIJAS</b>	<b>142.408.557,45 €</b>
<b>CARGAS VARIABLES</b>	<b>8.035.698,99 €</b>

##### 1.3.2.1.2 Coste de construcción

Además, deberemos tener en cuenta los costes de ejecución y edificación de los distintos usos lucrativos que prevé el planeamiento

A estos efectos nos basamos en los cálculos reflejados en la tasación que se adjunta como anexo a la Proposición Jurídico-Económica y que utiliza las Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

De todo ello resulta:

		Base IVE: Instituto Valenciano de la Edificación		VC = (M.B.C. x TIPOLOGIA x CATEGORIA x ANTIGÜEDAD x ESTADO CONSERVACION) x SUPERFICIE						
		VC_VIV_VP		1 a 10	mas 10	RESIDENCIAL	GARAJE	COMERCIAL	OFICINAS	TOTAL
1 PLAZA VIVIENDA	m²	PEM	719,80	737,42	728,40	739,20				
nº plazas	120	PC	856,66	877,53	866,80	879,65				
356,00	36,67									
		<b>VC_VIV_RL</b>								<b>1.135,62</b>
1 PLAZA VIVIENDA		PEM	1.079,69	1.106,02	1.097,17	739,20				
nº plazas	120	PC	1.284,83	1.316,16	1.305,64	879,65				
2.017,00	27,78		-26,33		316.010.025,80	49.284.722,67				
		<b>VC_Comercial</b>								<b>1.509,26</b>
1 PLAZA CADA 25 MFT		PEM				739,20		528,00		
nº plazas	782,00	PC				879,65		628,32		
	27,78					19.107.900,33		12.279.886,08		
		<b>VC_OFICINAS</b>								<b>1.606,01</b>
1 PLAZA CADA 100 MFT		PEM	1.144,00	1.144,00	1.144,00	739,20			1.144,00	
nº plazas	754	PC	1.361,36	1.361,36	1.361,36	879,65			1.361,36	
	27,78					18.423.738,67		102.608.398,69		
										<b>1.605,80</b>
										<b>121.032.137,36 €</b>
										<b>566.220.474,45 €</b>

Tabla coste de construcción total			
	Superficie	Unitario PEC	Total
Residencial libre	242.034,93	1.509,26	365.294.748,60
Residencial protegida	42.713,00	1.135,62	48.505.793,07
Terciario comercial	19.544,00	1.606,01	31.387.795,41
Terciario oficina	75.371,98	1.605,80	121.032.137,36
			566.220.474,45

A dichos costes hay que añadir otros gastos de promoción (honorarios técnicos, licencias, ... que gravan la construcción)

Gasto	Tasa	Cantidad
Honorarios	12,00%	67.946.456,93
licencias	4,50%	25.479.921,35
Seguros	2,00%	11.324.409,49
Otros	2,00%	11.324.409,49
	20,50%	116.075.197,26

de lo que resulta:

COSTE DE PRODUCCIÓN Vc+20,5% otros gastos (honorarios profesionales..)					
CP_VIV VP			1.369,42	58.449.480,65 €	
CP_VIV RL			1.818,66	440.180.172,07 €	
CP_Comercial			1.935,24	37.822.293,47 €	
CP_OFICINAS			1.934,99	145.843.725,62 €	
					682.295.671,71 €

total costes y gastos 682.295.671,71

### 1.3.2.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN

Para calcular los ingresos obtenidos con el desarrollo completo de la actuación será necesario conocer el precio de venta en el mercado del producto inmobiliario. Para ello, se ha adoptado el **estudio de mercado contenido en la tasación adjunta**, de lo que ha resultado:

Estudio Mercado- Valor en venta Vv	1 a 10	mas 10	TOTAL VP		
EDAM-1					
Vv VP			1.800,00		
Vv garaj+trast			1.296,00		
<b>Vv Total VP</b>			<b>2.196,00</b>		<b>93.797.748,00 €</b>
EDAM-2 -3 Y 4					
Vv	3.834,21	4.183,26			
Vv garaj	996,70	996,70			
<b>Vv Total RL</b>	<b>4.064,93</b>	<b>4.413,98</b>	<b>4.296,72</b>		<b>1.039.957.502,62 €</b>
TERC COMERCIAL					
Vv comercial				1.996,95	39.028.390,80 €
Vv garaj				996,70	21.650.538,89 €
<b>Vv Total comercial</b>				<b>3.104,73</b>	<b>60.678.929,69 €</b>
TERC OFICINAS					
Vv OFICINAS				3.053,81	230.171.706,24 €
Vv garaj				996,70	20.875.327,78 €
<b>Vv Total comercial</b>				<b>3.330,77</b>	<b>251.047.034,02 €</b>
ario					<b>1.445.481.214,33 €</b>

Tabla valor de venta total

	Superficie	Unitario venta	Total
Residencial libre	242.034,93	4.296,72	1.039.957.502,62
Residencial protegida	42.713,00	2.196,00	93.797.748,00
Terciario comercial	19.544,00	3.104,73	60.678.929,69
Terciario oficina	75.371,98	3.330,77	251.047.034,02
			1.445.481.214,33

### 1.3.3 VALOR DEL SUELO

Comparación mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado.

A los efectos de obtener el valor del suelo se ha solicitado tasación a EUROVAL, Entidad de tasación homologada por el Banco de España, que se adjunta como Anexo a la Proposición jurídico-económica y que estima un valor del suelo

#### VALOR SUELO URBANIZADO: Método Residual Estático

##### Valor del Suelo por el Método Residual Estático

Valor de repercusión del Suelo

Tipología  
Método empleado  
Valor de mercado a nuevo (Euros/m<sup>2</sup>)  
Coeficiente K (Gastos generales incluido beneficio empresarial)  
Presupuesto Ejecución Material (Euros/m<sup>2</sup>)  
Presupuesto Ejecución Contrata (Euros/m<sup>2</sup>) BI + GG ..... 1,19  
Gastos necesarios para edificar:  
Costes de licencias, honorarios proyectos y dirección de obras, impuestos no recuperables, seguros obligatorios, etc. (En base al PEM)

Otros gastos necesarios en base al Presupuesto de contrata

Coste de construcción inc. gastos necesarios (Euros/m<sup>2</sup>c)

VALOR REPERCUSION SUELO (Euros/m<sup>2</sup>c)  
VALOR REPERCUSION ADOPTADA (Euros/m<sup>2</sup>c)

##### Valor del suelo en estado terminado

Valor Repercusión Suelo (Euros/m<sup>2</sup>t)  
Aprovechamiento patrimonizable (m<sup>2</sup>t)

VALOR DEL SUELO (Euros)

VRS = Vv /K - Vc				
	Residencial libre Residual Estático	Residencial protegida	Terciario comercial	Terciario oficina
Valor de mercado a nuevo (Euros/m <sup>2</sup> )	4.296,72	2.196,00	3.104,73	3.330,77
Coeficiente K (Gastos generales incluido beneficio empresarial)	1,50	1,20	1,30	1,30
Presupuesto Ejecución Material (Euros/m <sup>2</sup> )	1.268,29	954,30	1.349,59	1.349,41
Presupuesto Ejecución Contrata (Euros/m <sup>2</sup> ) BI + GG ..... 1,19	1.509,26	1.135,62	1.606,01	1.605,80
Gastos necesarios para edificar: Costes de licencias, honorarios proyectos y dirección de obras, impuestos no recuperables, seguros obligatorios, etc. (En base al PEM)	-	-	-	-
Otros gastos necesarios en base al Presupuesto de contrata	-	-	-	-
Coste de construcción inc. gastos necesarios (Euros/m <sup>2</sup> c)	1.818,66	1.368,42	1.935,24	1.934,99
VALOR REPERCUSION SUELO (Euros/m <sup>2</sup> c)	1.045,82	461,58	453,02	627,15
VALOR REPERCUSION ADOPTADA (Euros/m <sup>2</sup> c)	1.045,82	461,58	453,02	627,15
Grao Valencia				
Valor Repercusión Suelo (Euros/m <sup>2</sup> t)	1.045,82	461,58	453,02	627,15
Aprovechamiento patrimonizable (m <sup>2</sup> t)	242.034,93	42.713,00	19.544,00	75.371,98
VALOR DEL SUELO (Euros)	253.124.829,68	19.715.309,35	8.853.806,29	47.269.377,58
				379.663,91
				328.963.322,89

##### Valor de repercusión del Suelo

Referencia  
Método Empleado

Grao Valencia  
Residual Estático

**VALOR DE SUELO (Euros)**  
Superficie total del sector (m<sup>2</sup>s)

**328.963.322,89**  
**316.386,59**

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (Euros/m<sup>2</sup>s)**

**1.039,75**

**valor de la unidad de aprovechamiento en estado finalista**

De acuerdo con el artículo 37.1.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D.L. 7/2015) le será de aplicación, para obtener el valor de repercusión del suelo para cada uno de los usos, el METODO RESIDUAL ESTÁTICO.

**VALOR DEL SUELO URBANIZADO**

Vrs= Vv/k-Vc	RESIDENCIAL VP	RESIDENCIAL RL	TERCIARIO COMERCIAL	TERCIARIO OFICINAS		
Valor en Venta Vv	2.196,00 €	4.296,72 €	3.104,73 €	3.330,77 €		
Coefficiente K	1,2	1,5	1,3	1,3		
Coste de construcción VC	1.368,42 €	1.818,66 €	1.935,24 €	1.934,99 €		
<b>Vrs</b>	<b>461,58</b>	<b>1045,82</b>	<b>453,02</b>	<b>627,15</b>		
Edificabilidad	42.713,000	242.034,930	19.544,000	75.371,980		379.663,91
	19.715.309,35	253.124.829,68	8.853.806,29	47.269.377,58		328.963.322,89 €

A partir de las repercusiones obtenidas mediante la aplicación del método residual estático, y considerando como uso característico el Residencial RL se obtienen los siguientes coeficientes de ponderación:

	REPERCUSION €/M <sup>2</sup>	coeficiente ponderación etc.
residencial VP- EDAM 1	461,58	0,441
Residencial RL EDAM 2-3 y 4	1.045,82	1,000
TERCIARIO COMERCIAL	453,02	0,433
TERCIARIO OFICINAS	627,15	0,600

Dado que el uso característico será el RESIDENCIAL LIBRE, por definición, la unidad de aprovechamiento deberá ser equivalente a la repercusión de suelo de dicho uso característico, es decir

**1.045,819 €/ua** bajo la hipótesis de suelo urbanizado y desarrollado por completo.

A continuación, vamos a realizar la comprobación de la obtención de dicho importe a través de la valoración completa del sector:

	EDAM 1	EDAM 2	EDAM 3	EDAM 4	TOTAL	TOTAL UA
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL V	42.713,00				42.713,00	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RL		115.068,00	118.116,00	8.850,93	242.034,93	
EDIFICABILIDAD TER-COMERCIA	3.205,00	6.949,00	9.390,00		19.544,00	
EDIFICABILIDAD TER- OFICINAS			28.356,00	47.015,98	75.371,98	
	<b>45.918,00</b>	<b>122.017,00</b>	<b>155.862,00</b>	<b>55.866,91</b>	<b>379.663,91</b>	
UA RESIDENCIAL VP	21.058,32	0,00	0,00	0,00		21.058,32
UA RESIDENCIAL RL	0,00	115.068,00	118.116,00	8.850,93		242.034,93
UA TER-COMERCIAL	1.388,63	3.010,80	4.068,41	0,00		8.467,84
UA TER-OFFICINAS	0,00	0,00	17.005,00	28.195,33		45.200,32
	<b>22.446,95</b>	<b>118.078,80</b>	<b>139.189,41</b>	<b>37.046,26</b>		<b>316.761,41</b>
Si dividimos el valor total del suelo vinculado al aprovechamiento lucrativo de entre las u.a.						<b>331.275.718,97 €</b>
da como resultado el valor de la u.a. media, coincidente con la repercusión del suelo de uso característico RL						<b>316.761,41</b>
						<b>1.045,82 €</b>
<b>VALOR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO ESTADO FINALISTA:</b>						<b>1.045,82 €</b>
edificabilidad total						379.663,91
<b>VALOR metro cuadrado edificable EN ESTADO FINALISTA:</b>						<b>872,55 €</b>
superficie computable del ámbito						316.386,59
<b>VALOR metro cuadrado bruto de suelo EN ESTADO FINALISTA:</b>						<b>1.047,06 €</b>

Por tanto, podemos concluir, que el valor de la Unidad de Aprovechamiento en el ámbito del sector NPR-4 Grao en estado finalista es de **1.045,82 € de suelo desarrollado**

**VALOR DEL SUELO EN ESTADO ACTUAL**

De acuerdo al artículo 22.3 del Real Decreto 1492/2011, en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado anteriormente la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{s0} = V_s - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:  
VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.  
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.  
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.  
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.  
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Núm. 5 Martes 6 de enero de 2026 Sec. III. Pág. 2059

**III. OTRAS DISPOSICIONES**

**BANCO DE ESPAÑA**

383 Resolución de 5 de enero de 2026, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Diciembre de 2025

Tipo de referencia <sup>1</sup>	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años <sup>2</sup> .	2,396

Madrid, 5 de enero de 2026.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

<sup>1</sup> La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anexo B de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.  
<sup>2</sup> Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (5)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

La tasa libre de riesgo será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años

En cuanto a la prima de riesgo, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones, será del

RESIDENCIAL	8%	75,00%
OFICINAS	10%	19,85%
COMERCIAL	12%	5,15%
		<b>8,6030%</b>

De ello resulta:

Coste de urbanización (Euros)	(G)	<b>150.444.256,44</b>
Tasa Libre de Riesgo 2,396 %	(TLR)	<b>0,02396</b>
Prima de Riesgo -Industrial- 14 %	(PR)	<b>0,086</b>
Coste Urbanización a descontar - (Euros)	G.(1+TLR+PR)	<b>166.991.620,20</b>
<b>COSTE DE URBANIZACION INCREMENTADO(Euros)</b>		<b>166.991.620,20</b>
Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes	VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	
	Grao Valencia	
Valor del suelo urbanizado (Euros)		<b>328.963.322,89</b>
Coste de urbanización (Euros)		<b>166.991.620,20</b>
Valor del Suelo en estado actual (Euros)		<b>161.971.702,69</b>
<b>VALOR SUELO EN ESTADO ACTUAL (Euros)</b>		<b>161.971.702,69</b>

**Valor de repercusión del Suelo ESTADO ACTUAL**

Referencia	superficie sector
Método Empleado	Residual Estático
<b>VALOR DE SUELO (Euros)</b>	<b>161.971.702,69</b>
Superficie total del sector (m²s)	<b>316.386,59</b>
<b>VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (Euros/m²s)</b>	<b>511,94</b>

**valor de la unidad de aprovechamiento en estado actual**

unidades de aprovechamiento totales			314.550,79
Deducción gastos de urbanización	150.444.256,44 €		478,28
Prima de riesgo	0,08603		8,6030%
Tasa libre de riesgo entre 2 y 6 años BOE 6 de enero 2026	0,02396		2,396%
Coste de urbanización (Art. 22.3 Reglamento de valoraciones)	166.991.620,20 €		530,89
Valor suelo urbanizado (Vrs)	328.963.322,89 €		1.045,82
Valor suelo estado actual (Vs0)	161.971.702,69 €		
<b>VALOR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO EN ESTADO ACTUAL:</b>			<b>514,93 €</b>
edificabilidad total			379.663,91
<b>VALOR metro cuadrado edificable EN ESTADO ACTUAL:</b>			<b>426,62 €</b>
superficie computable del ámbito			316.386,59
<b>VALOR metro cuadrado bruto de suelo EN ESTADO ACTUAL:</b>			<b>511,94 €</b>

Por tanto, podemos concluir, que el valor de la Unidad de Aprovechamiento en el ámbito del sector NPR-4 Grao actual es de **511,94 €**

### 1.3.4 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROGRAMA

Una vez conocidos el valor del suelo en situación inicial, los costes de urbanización para el desarrollo de la actuación urbanística y los ingresos netos generados por la venta del producto inmobiliario se puede determinar si la actuación resulta viable.

A continuación, se muestran los resultados obtenidos:

#### ingresos\_ VALOR EN VENTA : Valores de Repercusión de Suelo y Coeficientes de Ponderación

Según el Estudio de Mercado realizado por EUROVAL los Valores de Repercusión de Suelo, VRS (€/m<sup>2</sup>t)

	VRS	coef ponderación
residencial VP- EDAM 1	461,58	0,44
Residencial RL EDAM 2-3 y 4	1.045,82	1,00
TERCIARIO COMERCIAL	453,02	0,43
TERCIARIO OFICINAS	627,15	0,60

De la aplicación de los anteriores Coeficientes de Ponderación a las Edificabilidades correspondientes se obtiene el siguiente Aprovechamiento Objetivo:

	EDAM 1	EDAM 2	EDAM 3	EDAM 4	TOTAL	TOTAL UA
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VP	42.713,00				42.713,00	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RL		115.068,00	118.116,00	8.850,93	242.034,93	
EDIFICABILIDAD TER-COMERCIAL	3.205,00	6.949,00	9.390,00		19.544,00	
EDIFICABILIDAD TER- OFICINAS			28.356,00	47.015,98	75.371,98	
	45.918,00	122.017,00	155.862,00	55.866,91	379.663,91	
UA RESIDENCIAL VP	18.851,54					18.851,54
UA RESIDENCIAL RL		115.068,00	118.116,00	8.850,93		242.034,93
UA TER-COMERCIAL	1.388,31	3.010,11	4.067,48			8.465,90
UA TER-OFICINAS			17.004,28	28.194,13		45.198,41
	20.239,86	118.078,11	139.187,76	37.045,06		314.550,79

El anterior Valor se conforma como Aprovechamiento Objetivo, AO, de la Actuación, es decir, que incluye el Aprovechamiento Público, AP, derivado del porcentaje de Participación Pública en las Plusvalías (10%). Por lo que, el Aprovechamiento Subjetivo, AS, correspondiente a los titulares de suelo resulta:

AS = AO x 0,90	283.095,71 uas
AP = AO x 0,10	31.455,08 uas

El Valor en Venta de los productos vendrán determinados por la identificación de los VRS, medidos en €/m<sup>2</sup>t, multiplicados por la Edificabilidad de cada uno de los Usos. Pues bien, aplicando los VRS del Apartado anterior a las Edificabilidades de cada uno de los Usos propuestos, se obtienen los siguientes Ingresos derivados de los Valores en Venta (VV):

USO	VRS	COEF PONDERADOR	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	VALOR ECONÓMICO
residencial VP- EDAM 1	461,58	0,44	42.713,00	18.851,54	19.715.309,35
Residencial RL EDAM 2-3 y 4	1.045,82	1,00	242.034,93	242.034,93	253.124.829,68
TERCIARIO COMERCIAL	453,02	0,43	19.544,00	8.465,90	8.853.806,29
TERCIARIO OFICINAS	627,15	0,60	75.371,98	45.198,41	47.269.377,58
			379.663,91	314.550,79	328.963.322,89
<b>Vv</b>	<b>VALOR ECONÓMICO DEL AO</b>				<b>328.963.322,89</b>
	<b>VALOR ECONOMICO AS</b>		<b>VAS</b>	<b>296.066.990,60</b>	

### COSTE DE PRODUCCIÓN : Cargas urbanísticas

CARGAS FIJAS SIN BE (cp)	134.501.723,61
IN	9.733.092,53
BE	8.938.757,06
<b>COSTE PRODUCCIÓN FINAL</b>	<b>153.173.573,20</b>

### DETERMINACIÓN DEL BENEFICIO EMPRESARIAL “NORMALIZADO”. en concepto de retribución a la promoción de la actuación.

Con la finalidad de determinar un valor objetivo de referencia y adecuada a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga y próxima al criterio básico regulado en el artículo 22-3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante RVLS), Beneficio cuantificado por la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) y el Valor Inicial del Suelo

Para la determinación del Umbral mínimo de Viabilidad (UmV) se debe aplicar el Beneficio empresarial “normalizado” que viabilice mínimamente la Actuación. Dicho Beneficio, tal como establece el artículo 22.3 del RVLS, se computa a partir de la aplicación de la Tasa Libre de Riesgo más la Prima de Riesgo a la Inversión realizada en el desarrollo de la Urbanización

TLR	8,603%
PR	2,396%

<b>Beneficio empresarial normalizado (BEn)</b>	<b>14.793.844,58</b>
$B_{Er} = (TLR + PR) \times CP$	

### DETERMINACIÓN DE UN VALOR DE REFERENCIA DEL SUELO SIN URBANIZAR EN SITUACIÓN INICIAL

Para garantizar la Viabilidad Económica de la Actuación, se debe estimar un Valor de Suelo que sirva de referencia como Valor Inicial del mismo.

Para ello se recurre a los resultados expuestos en las Tablas del Instituto Nacional de Estadística (Ministerio de Economía, Comercio y Empresa) para el municipio de Valencia basados en las transacciones de venta de Suelo que, para el tercer Trimestre de 2025, arroja un valor de 350,8 €/m<sup>2</sup>s.

	SUP COMPUTABLE	€/M <sup>2</sup> S	
resultando que el Valor Inicial del Suelo (VSO) asciende a:	316.386,59	350,80	110.988.415,77

<b>VSO =</b>	<b>110.988.415,77</b>
--------------	-----------------------

El anterior dato resulta un Valor justo que respeta los derechos iniciales de los titulares del suelo aportado.

### DETERMINACIÓN DE UN UMBRAL MÍNIMO DE VIABILIDAD (umv)

El UmV viene a significar una rentabilidad mínima “razonablemente adecuada y justificada” para posibilitar la factibilidad del desarrollo de la propuesta final de la actuación urbanística y, en consecuencia, posibilitar su ejecución solvente por la iniciativa privada.

$$UmV = [VSO + (TLR + PR) \times CP] + IN.$$

UmV = [VSO + (TLR + PR) x CP] + IN. 133.772.852,83

**UMBRAL MÍNIMO DE VIABILIDAD (Umv)** **133.772.852,83**

### DETERMINACIÓN FINAL DE LA MVE APLICADA

Determinado el UmV, corresponde ahora compararlo con el Valor del suelo sin Urbanizar en la situación Final

DETERMINACIÓN FINAL DE LA MVE APLICADA			
VAS	296.066.990,60		
CP	150.444.256,44		
		Vso en situación final	145.622.734,16
		Umv	133.772.852,83
			11.849.881,33
			9%

Como se puede observar, el valor del suelo sin urbanizador en situación final supera el UmV en un 9%, garantizando la Viabilidad Económica.

Por otra parte, calculados los ingresos y los gastos, de la diferencia de unos y otros resultará el beneficio bruto de la operación

B=I-Ce-Cu-Vso			
I= Ingresos netos del propietario			910.133.095,14
Ce= coste edificación			614.066.104,54
Cu= coste urbanización			150.444.256,44
Vso			110.988.415,77
beneficio bruto			34.634.318,39
			3,81%
Valor suelo aportado + Costes urb. + Costes producción. < Ingresos venta	875.498.776,75	<	910.133.095,14

### 1.3.5 CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos.

De todos los argumentos y análisis jurídico-económicos expuestos, se deduce que la MVE correspondiente a este ámbito satisfacen los umbrales de rentabilidad que el marco legal vigente y las disposiciones establecidas en el planeamiento vigente, por lo que, en principio procede valorar favorablemente la presente MVE en términos jurídico-urbanísticos.

## 2. PROPUESTA DE CONVENIO

### CONVENIO DE PROGRAMACIÓN SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA Y EL URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “ NPR-4 EL GRAO ”

#### SE REUNEN

Por una parte, el Ayuntamiento de València, con NIF y domicilio en la plaza del Ajuntament, nº. 1, en nombre y representación del cual actúa el Sr. / la Sra..... concejal/a del Área de desarrollo y renovación urbana y vivienda facultado/a en virtud de ..... y asistido/a por el secretario/a del Área ..... del Ayuntamiento de València, Sr. /Sra. ....

Y por otra parte, VALERE REOCO , con domicilio en la , con CIF , representada en este acto por el Sr. / la Sra. ...., en calidad de ..... de .....

Las dos partes se reconocen mutuamente la capacidad y las competencias necesarias para suscribir este convenio urbanístico, y a este efecto, de mutuo acuerdo:

#### EXPONEN

- 1.- El pleno del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el día....., acuerda aprobar definitivamente el planeamiento correspondiente para el ámbito de la unidad de ejecución “**NPR 4 EL GRAO**”
- 2.- Asimismo se acuerda programar la actuación integrada cuyo ámbito físico es la unidad de ejecución “**NPR-4 GRAO**” de València, en régimen de gestión..... designando como agente urbanizador a **VALERE REOCO**
- 3.- Asimismo, Valere Reoco presenta ante la tesorería municipal aval bancario emitido por el Banco ..... correspondiente al 2 % de las cargas fijas de urbanización, por el importe de ..... €, que garantiza la ejecución del PAI presentado conforme establece los artículos 158.2 y 133.4 del TRLOTUP.

Por tanto, conforme al artículo 133 del TRLOTUP y al acuerdo del pleno de ..... ambas partes suscriben el presente CONVENIO DE PROGRAMACIÓN, integrado por las siguientes:

#### CLÁUSULAS

##### PRIMERA.- OBJETO

El presente convenio tiene como objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del proceso de desarrollo de la actuación integrada “NPR 4 EL GRAO.”, van a derivarse para las personas propietarias adheridas al PAI, para el agente urbanizador y para el ayuntamiento de este municipio.

##### SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA SUPLETORIA

Al programa de actuación integrada le serán de aplicación las previsiones del presente convenio, las condiciones de programación aprobadas por el Ayuntamiento de València en acuerdo del pleno de.....

En lo no previsto en este convenio se estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP) y, con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público (en adelante LCSP).

Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del PAI, al TRLOTUP, o a la legislación de contratos del sector público en lo que sea de aplicación; correspondiendo al ayuntamiento la interpretación de la proposición jurídico-económica, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación por razones de interés público.

### TERCERA.- ÁMBITO

El ámbito que comprende este programa es la totalidad de los terrenos que conforman la unidad de ejecución denominada "NPR-4 GRAO" de València delimitada por el planeamiento **Modificación del Plan General en el ámbito de Grao-Cocoteros y el Plan Parcial Sector "Grao"** aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Medio Ambiente, Agua Urbanismo y Vivienda, de fecha 8 de julio de 2010, así como los terrenos definidos como necesarios para la ejecución de obras complementarias en el proyecto de urbanización integrado en la alternativa técnica aprobada.

### CUARTA. - OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PRESENTE PROGRAMA

Son las previstas en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de València, en acuerdo plenario de ....., 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.

### QUINTA. - COMPROMISOS ESENCIALES DEL AGENTE URBANIZADOR

El urbanizador es el responsable de ejecutar la actuación urbanística sujeta al programa de actuación integrada cuyos objetivos son los previstos en el artículo 116 del TRLOTUP, para lo cual, asume como obligaciones esenciales las funciones previstas en el artículo 118 del TRLOTUP

#### a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada a su riesgo y ventura.

La promoción y gestión la realizará en los términos y condiciones previstas en este convenio.

Le corresponde al urbanizador asumir íntegramente la financiación necesaria para la finalización del PAI, sin perjuicio de su derecho, cuando proceda, a resarcirse de ella por cuenta de las personas propietarias adjudicatarias de solares resultantes de la actuación aquí programada y de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por las personas propietarias no exonera al urbanizador de su compromiso, ante el ayuntamiento, de financiar las obras de urbanización.

Las obras de urbanización que se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según este convenio, incluyendo la elaboración de los proyectos necesarios para ello.

No obstante lo anterior, dando cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por el Ciclo del Agua y tal y como ha quedado reflejado en la memoria económica del Programa aprobado, este sector contribuirá en un 26% del coste de la ejecución del tanque de tormentas en el ámbito, si bien, aun tratándose de obras generales del municipio contratará, ejecutará y dirigirá las obras del depósito, según proyecto redactado y aprobado por el Ayuntamiento, habiendo este garantizado la financiación y pago de las mismas en aquel porcentaje no

asumido por el Agente Urbanizador, debiendo colaborar con este para que su recepción y puesta en servicio lo sea de forma previa o simultánea a la de las obras de urbanización del Sector .

Por tanto, las obras de este depósito, a ejecutar según proyecto redactado y aprobado por el Ayuntamiento, deben ser contratadas y ser ejecutadas por el urbanizador, y dado que a este tan solo le corresponde un 26%, no le corresponde la financiación y pago de su totalidad, correspondiéndole por tanto financiar y sufragar el 74% al Ayuntamiento de Valencia. En caso de que el coste final de ejecución del depósito de tormentas exceda del presupuesto de licitación del proyecto aprobado, la diferencia en el 26% que corresponde al sector podrá ser objeto de actualización de cargas y repercutido en metálico a los propietarios.

Igualmente, respecto a las obras correspondientes a la ejecución de los pozos de riego en el ámbito del sector, de conformidad con los informes municipales, estos exceden de los volúmenes necesarios para el mismo, por lo que dichas obras no serán financiadas en su totalidad por el agente urbanizador, correspondiéndole a este la ejecución de 2 pozos, tal y como queda desglosado en el presupuesto del Proyecto de urbanización y el resto (1 pozo) corresponde al Ayuntamiento de Valencia (EMIVASA), siendo su coste compensado por Ayuntamiento de Valencia (EMIVASA) . Dicho coste podrá se abonado total o parcialmente por EMIVASA a través de la aportación de material para su ejecución.

Del mismo modo, de conformidad con lo referido en el informe municipal, en este ámbito es necesaria la ejecución de un tramo de la red arterial de agua potable. Se ha calculado, según informe municipal, que la parte proporcional que le corresponde a este Sector para la instalación de esta red arterial, es equivalente a toda la obra civil necesaria para la ejecución de esta red arterial, y por tanto se ha incluido la misma en el Proyecto de Urbanización aprodado.

El Ayuntamiento a través de la empresa mixta EMIVASA, gestora del servicio, se obliga a la redacción del proyecto de la instalación mecánica de este tramo de tubería, así como su conexión exterior, y la ejecución de toda la instalación proyectada. Para regular la ejecución de esta instalación, se ha suscrito convenio con EMIVASA, que regula los detalles de la ejecución y el reparto de costes de esta instalación, que coincide con la obra proyectada.

**b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello y entre ellos:**

- Los proyectos de reparcelación, voluntaria o forzosa, y cuantos sean necesarios para ejecutar la actuación.
- Las modificaciones técnicas o suplementos del proyecto de urbanización que, eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la actuación programada, de acuerdo con las directrices de la administración actuante y las previsiones de este convenio.
- Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del proyecto de urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la actuación programada.
- La cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.

**c) Contratar las obras públicas** que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en el TRLOTUP, gestionando su ejecución en calidad de parte

promotora de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

Con respecto a las obras adicionales como la ejecución de un Depósito de Tormentas a ubicar en el ámbito cuya ejecución amparadas en el Proyecto promovido por el Ayuntamiento, al tratarse de obras generales del municipio corresponderían inicialmente al Ayuntamiento de Valencia se ha acordado que su contratación y ejecución, con el objeto de no dificultar la correcta ejecución de las obras de urbanización del PAI en plazo, serán contratadas, en base a dicho proyecto, por el Agente Urbanizador, de forma conjunta o paralela con las obras de urbanización propias del PAI para su ejecución de forma conjunta con el resto de obras de urbanización, previa licitación de conformidad con el artículo 163 del TRLOTUP, debiendo el Ayuntamiento aportar la cantidad cuya financiación en la misma le corresponda.

Las relaciones contractuales que el urbanizador entable con terceras personas ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este convenio, con la administración, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

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 los apartados anteriores.

El urbanizador garantizará al representante municipal designado para el seguimiento y control de las obras de urbanización, el libre acceso a la zona de obras y le mantendrá puntualmente informado de su evolución, facilitándole copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra.

En aquellas unidades de obra que no queden vistas, obtendrá la conformidad expresa del representante municipal, por escrito en el libro de órdenes dispuesto al efecto, antes de proceder a la ejecución de las obras que las oculten.

El urbanizador, se compromete a contratar la ejecución material de las obras de urbanización con empresa que reúna la clasificación que para cada caso exija la legislación sobre contratos del Sector Público.

#### **d) Elaborar e impulsar la reparcelación**

El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Con la finalidad de elaborar el proyecto de reparcelación y a los efectos de lo establecido en el artículo 148 del TRLOTUP, el urbanizador solicitará de la administración la realización del emplazamiento a las personas propietarias para su participación en el programa de actuación integrada aportando a tal fin la documentación necesaria para ello, de conformidad con el artículo 147 del TRLOTUP.

El urbanizador realizará las gestiones necesarias para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria, en caso de no ser factible deberá acreditar ante el ayuntamiento de manera fehaciente las negociaciones realizadas y las razones de la imposibilidad de esta.

En caso de que proceda la reparcelación forzosa, el urbanizador redactará y presentará un proyecto de reparcelación forzosa con el contenido previsto en el 97 del TRLOTUP y solicitará de la administración su formulación y tramitación en los términos del artículo 98 del citado Texto Refundido.

Tras la aprobación definitiva de la reparcelación le corresponde al urbanizador, previo al pago de las indemnizaciones y constitución de la garantía de conversión que en su caso procedan, realizar los trámites

necesarios para la inscripción de la reparcelación en el registro de la propiedad y aportar al ayuntamiento justificante acreditativo de la inscripción realizada.

**e) Soportar el coste de urbanización**

Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o los que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas al mismo.

**f) Asumir la adquisición de los terrenos**

Le corresponde asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.

Asimismo, cuando corresponda, tiene la obligación de adquirir los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación. En este último caso, no se podrá aprobar la reparcelación en tanto quede acreditado el pago o subsidiariamente el depósito de la indemnización económica correspondiente por la finca titularidad de aquellas personas propietarias que no se adhieren al programa calculada de conformidad con la legislación estatal sobre valoraciones.

**g) Promover la edificación**

De conformidad con la normativa vigente, deberá solicitar licencia de edificación de los solares resultantes que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada en el plazo máximo de dos años a contar del día siguiente a aquel en que sea suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización.

**h) Cumplimiento de los plazos previstos en la cláusula octava del presente convenio, previstos para las diversas fases de ejecución del programa**

**i) Garantizar la limpieza y seguridad del ámbito del PAI**

A partir de la firma del acta de replanteo el urbanizador deberá asegurar el perímetro de las obras a realizar en el ámbito de la unidad de ejecución y garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de todos los terrenos públicos y privados del ámbito hasta el momento en que se firme el acta de recepción de obras que permita el acceso de las personas propietarias a las parcelas de su titularidad.

## SEXTA. - COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de València interviene como administración actuante con plena observancia de los principios generales previstos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

En especial el Ayuntamiento de València se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del PAI, ejerciendo las funciones de autoridad que en su caso le correspondan por ser indelegables de conformidad con las previsiones del artículo 122 del TRLOTUP.

En su condición de Administración actuante, el Ayuntamiento de Valencia tiene la facultad y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos técnicos que se hagan necesarios para la ejecución del Programa, y demás obras complementarias, con la diligencia necesaria para obtener su buen fin; o poner a disposición del Urbanizador aquellos proyectos ya aprobados por la administración y que son precisos para el desarrollo de la actuación, entre los que destaca el proyecto para la ejecución del depósito de tormentas y el proyecto de la Red Arterial de agua potable y su conexión.

El Ayuntamiento se compromete a posibilitar la ejecución de estas obras de interés general de forma coordinada con las obras de urbanización objeto del presente Programa de tal forma que no comprometa los plazos y ejecución de la actuación integrada.

La administración actuante, previa solicitud del urbanizador, remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada en cumplimiento de los artículos 147 y 148 del TRLOTUP.

El ayuntamiento será depositario de las garantías que en su caso presten las personas propietarias que se adhieran al programa y retribuyan en metálico al urbanizador.

Asimismo, el ayuntamiento formulará la reparcelación elaborada por el urbanizador siempre que esté en condiciones de ser tramitada pudiendo exigir subsanaciones o en su caso rechazarla siendo causa de resolución del PAI.

La administración actuante con carácter previo al inicio de las obras facilitará al urbanizador el acceso a las mismas en aquellas partes que se encuentran en posesión del Ayuntamiento, procediendo, el Ayuntamiento, en su caso al desalojo de los posibles asentamientos que puedan permanecer en ese momento.

Designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

Recibirá las obras de urbanización sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con plena sujeción al proyecto de urbanización del PAI.

En el ámbito existen obras ya recepcionadas por el Ayuntamiento y que de conformidad con la separata que contiene el Proyecto de Urbanización aprobado parte de estas han sido informadas como de utilidad al ámbito, por lo que tienen la consideración de obras anticipadas ya recepcionadas por el Ayuntamiento respondiendo el Ayuntamiento de su conservación y mantenimiento desde la aprobación del proyecto de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización una vez recibidas corresponde a la administración en los términos del artículo 169.1 del TRLOTUP.

Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía aprobará a instancia del urbanizador la cuenta de liquidación definitiva del PAI siendo requisito necesario para la devolución de la garantía de promoción.

## SÉPTIMA.- DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS

Las relaciones entre las personas propietarias y el agente urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

**Las personas propietarias** tienen los derechos y las obligaciones previstas en el artículo 145 del TRLOTUP.

*1. La persona propietaria tiene derecho*

- a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.*
- b) A obtener del agente 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, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad (...).*

*Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:*

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.*
- b) Proporcionar información sobre su propiedad.*
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.*

- En el caso de no adherirse al programa: tendrán derecho a la indemnización económica sustitutiva prevista en la reparcelación, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocimiento de la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ella se derivan, de conformidad con el artículo 146.2 del TRLOTUP.
- En caso de adherirse al PAI ejercen la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en el artículo 146 del TRLOTUP y en la legislación estatal del suelo.

La adhesión al PAI no limita a las personas propietarias su facultad de depurar la legalidad del PAI o, de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

Las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos, en los términos establecidos en el artículo 148 del TRLOTUP.

Las personas propietarias incluidas en el ámbito del PAI tienen, de conformidad con el artículo 15 del TRLS, el deber de mantener en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, los inmuebles de su titularidad excepto el tiempo que medie entre el acta de replanteo y el acta de recepción de las obras periodo durante el cual el urbanizador será el responsable del ámbito de la unidad de ejecución.

## OCTAVA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

### 8.1.- FASE ADMINISTRATIVA PREVIA

#### 8.1.1.- Emplazamientos a las personas propietarias

En el plazo de 1 mes siguiente a la firma del convenio el urbanizador solicitará de la administración actuante la realización del emplazamiento a las personas propietarias afectadas.

Las personas propietarias dispondrán de un plazo de dos meses desde que reciban la notificación para:

- Manifestar expresamente su voluntad de adhesión o no al programa.
- En caso de adhesión, deberán asimismo optar por el pago en terrenos o en metálico, y en este último caso prestar la correspondiente garantía de retribución prevista en el artículo 160 del TRLOTUP.

Dentro del primer mes de plazo, la persona propietaria podrá solicitar ampliación de documentación o información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, el plazo se entenderá prorrogado por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda.

A efectos de realizar el emplazamiento se entenderá inhábil el mes de agosto.

La adhesión se otorgará por cada persona propietaria en documento público administrativo ante el secretario del ayuntamiento en el día o días que se fijen a tal fin, o bien por otorgamiento ante el notario, quien remitirá de forma conjunta las adhesiones realizadas al finalizar el plazo.

#### 8.1.2.- Proyecto de reparcelación

En el plazo máximo de tres meses siguientes a que finalice el plazo de las personas propietarias para manifestar su adhesión, el urbanizador deberá alternativamente:

- presentar proyecto de reparcelación voluntaria instando su tramitación y aprobación por la administración en los términos del artículo 100 del TRLOTUP,
- o solicitar de la administración actuante la formulación y tramitación del proyecto de reparcelación forzosa por él redactado. A tal fin será imprescindible que el urbanizador aporte como documentación necesaria:

- Acreditación, de manera fehaciente, de las negociaciones realizadas para alcanzar la reparcelación voluntaria y las razones de la imposibilidad de esta.
- Proyecto de reparcelación forzosa necesario para la ejecución del programa.

La eficacia de la aprobación de la reparcelación está condicionada al pago del saldo de las indemnizaciones, constituir las garantías de conversión en solar de las personas propietarias que retribuyen en especie, indemnización de saldos acreedores netos y posterior inscripción en el registro de la propiedad, lo cual se realizará en los plazos fijados a continuación:

- Una vez aprobada y firme la reparcelación, en el plazo de 2 meses el urbanizador deberá pagar los saldos de las indemnizaciones correspondientes, constituir las garantías de conversión en solar de las personas propietarias que retribuyen en especie y pago de saldos acreedores netos.
- Satisfechos los conceptos anteriores y emitido el certificado de firmeza por la administración, el urbanizador dispondrá del plazo de 1 mes para presentar la reparcelación en el registro de la propiedad.
- Presentación en el Ayuntamiento de València de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación en el plazo de 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida por el registro de la propiedad.
- En el caso de que aprobada la reparcelación por el ayuntamiento transcurran 6 meses y no llegue a inscribirse en el registro de la propiedad por falta de pago de las indemnizaciones o cualquier otra razón imputable al urbanizador, se podrá declarar la ineficacia del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

### 8.1.3.- Otros plazos

Con carácter general el urbanizador deberá atender cualquier requerimiento que efectúe la administración en el plazo previsto en el mismo de conformidad con la legislación aplicable.

La tramitación administrativa del proyecto de reparcelación de la alternativa técnica del programa, y los proyectos en ejecución de este, suspende el cómputo de los plazos.

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.

## 8.2. FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización de la unidad de ejecución podrá suscribirse a partir del momento en que la reparcelación sea presentada ante el registro de la propiedad para su inscripción, y como máximo deberán iniciarse las obras dentro de los tres meses siguientes a la inscripción de la reparcelación en el registro de la propiedad.

El plazo del que dispone el urbanizador para finalizar la obra de urbanización a la que se refiere la cláusula cuarta de este convenio es de 24 meses a contar desde su inicio.

Las fases de la ejecución y duración de estas serán las que consten en el proyecto de urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada.

Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. En el caso de que transcurran estos tres meses sin la emisión de resolución expresa, se entenderán recibidas. En el ámbito existen obras ya recepcionadas por el Ayuntamiento y que de conformidad con la separata que contiene el Proyecto de Urbanización aprobado parte de estas son de utilidad al ámbito, por lo que tienen la consideración de obras anticipadas ya recepcionadas por el Ayuntamiento.

Será posible la recepción parcial de las mismas por fases de funcionalidad autónoma

Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público se inicia el periodo de garantía de doce meses en el que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

El urbanizador en el plazo máximo de tres meses siguientes a la recepción de las obras presentará la documentación necesaria para que la administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.

### 8.3. SUSPENSIÓN

Previo pronunciamiento favorable de la administración, el cómputo del plazo podrá suspenderse cuando 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 València, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos cualquier dilación de los plazos establecidos, de la que sea responsable la administración actuante o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el desarrollo de la actuación.

### 8.4. PRÓRROGA

El urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con antelación al vencimiento de estos.

## NOVENA. - GARANTÍA DEFINITIVA

Tal y como se pone de manifiesto en el exponen tercero, VALERE REOCO," ha garantizado, mediante el ingreso en la tesorería municipal de fianza por importe de \*\*\*\*\* (equivalente al 2% de las cargas fijas de urbanización, IVA excluido), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de urbanizador del PAI "SECTOR NPR-4 GRAO,".

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158 del TRLOTUP, VALERE REOCO, en el plazo máximo de los 15 días siguientes a aquel en que sea requerido a tal efecto, y con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá completar la garantía definitiva hasta la cantidad de \*\*\*\*\*€, importe equivalente al 5 % de las cargas de urbanización fijas del programa de actuación integrada, IVA excluido.

La garantía definitiva prestada por el urbanizador se ampliará en el supuesto de que se autorice la retasación de cargas.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación una vez transcurrido el plazo de garantía, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación y no exista ningún procedimiento judicial o administrativo pendiente.

En caso de resolución del PAI sólo procederá la devolución de la garantía si el incumplimiento no es culpable. En caso de concurso, la incautación de las garantías será procedente, aunque este resulte fortuito siempre que haya perjuicios para la administración o terceros.

## DÉCIMA.- CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA

Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo de conformidad con la memoria económica aprobada con el Programa

<b>CARGAS TOTALES DE LA ACTUACIÓN</b>				<b>150.444.256,44 €</b>
<b>CARGAS TOTALES FIJAS DE LA ACTUACIÓN</b>				<b>142.408.557,45 €</b>
<b>OBRAS PROGRAMADAS NECESARIAS PARA LA CONSECUENCIA DE LOS OBJETIVOS LEGALES DEL PAI: Coste urbanización, incluidas adicionales.</b>				<b>121.471.245,41 €</b>
<b>REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA</b>				<b>2.237.197,94 €</b>
<b>GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR:</b>				<b>10.383.183,84 €</b>
Gastos generales y de gestión del AU	Base	PL obras PU+PL obras depósito 26%+HP (incluido el 26% del depósito)		10.383.183,84 €
	83.065.470,73	12,50%		
<b>BENEFICIO URBANIZADOR</b>				<b>8.316.930,26 €</b>
Beneficio urbanizador	Base			8.316.930,26 €
	93.448.654,57	8,90%		
<b>previsión CARGA URBANÍSTICA FIJAS</b>				<b>142.408.557,45 €</b>
<b>CARGAS VARIABLES</b>				<b>8.035.698,99 €</b>

Se hace constar expresamente la advertencia de que, en la estimación de las cargas del programa efectuada, y que sirve de base para determinar el coeficiente de canje, se ha incluido el coste de la estimación preliminar de las cargas de urbanización variables, cuya cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación del proyecto de reparcelación. Por lo tanto, las cargas establecidas en el programa se fijarán de forma definitiva en tal momento, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias de terrenos no se incluyen en este convenio por cuanto su tratamiento depende de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo, por tanto su regulación, de las competencias de este ayuntamiento).

Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la normativa reguladora del IVA.

En el caso de que a la firma del convenio de programación el urbanizador no haya suscrito los convenios con las respectivas compañías suministradoras en los que se definan claramente las cargas de la actuación a sufragar por cada una de ellas, asumirá a riesgo y ventura cualquier variación que pueda derivarse de las cargas de urbanización aprobadas como consecuencia de su falta de presentación. Asimismo, el urbanizador asumirá la obligación de aportarlos al ayuntamiento previamente inicio de la obra urbanizadora.

No obstante lo anterior, en el caso de que a la firma del convenio de programación el urbanizador no haya suscrito los convenios con la compañía suministradora de electricidad en los que se definan claramente las cargas de la actuación a sufragar por cada una de ellas, motivado por la falta a dicha fecha de concreción por la compañía de la necesidad de refuerzo de sus instalaciones en el municipio de Valencia que entre otros afectaría al servicio de este ámbito, al diseño de sus instalaciones y, en su caso, al refuerzo de infraestructuras exteriores a su cargo, y ser esta circunstancia ajena a el Agente Urbanizador, este concepto no será asumido a riesgo y ventura por el Agente Urbanizador debiendo el mismo, en su caso, ser objeto de variación en la cuantificación de las cargas de urbanización aprobadas en estas condiciones con el Programa.

Igualmente, dando cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por el Ciclo del Agua y tal y como ha quedado reflejado en la memoria económica del Programa aprobado este sector contribuirá en un 26% del coste de la ejecución del tanque de tormentas.

Las obras de este depósito, a ejecutar según proyecto que deberá facilitar el Ayuntamiento, al ser ejecutadas por el urbanizador, y dado que a este tan solo le corresponde un 26%, no le corresponde la financiación y pago de su totalidad, correspondiéndole por tanto financiar y sufragar el 74% al Ayuntamiento de Valencia.

En caso de que el coste final de ejecución del depósito de tormentas exceda del presupuesto de licitación del proyecto aprobado, la diferencia en el 26% que corresponde al sector podrá ser objeto de actualización de cargas y repercutido en metálico a los propietarios.

El importe que corresponde al Ayuntamiento en la ejecución del referido depósito de tormentas deberá tener prevista la correspondiente partida presupuestaria y será abonado por este a la presentación de la correspondiente certificación de obra, asumiéndose por este a riesgo y ventura

## **UNDÉCIMA. - RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR**

De conformidad con lo establecido en el artículo 149 del TRLOTUP la retribución al urbanizador podrá efectuarse en metálico, en terrenos, o en modalidad de retribución mixta según manifieste cada persona propietaria en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada.

### **11.1.- RETRIBUCIÓN EN TERRENOS**

Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada, debiendo notificarse esta circunstancia por el urbanizador a la administración y a la persona propietaria.

### **11.2.- RETRIBUCIÓN EN METÁLICO**

Cuando la retribución sea en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes.

La retribución será en metálico cuando lo solicite expresamente la persona propietaria y haya aportado la garantía correspondiente en los términos del artículo 160 del TRLOTUP.

Antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.. Igualmente, en lo que se refiere al importe definitivo procedente del abono del 26% correspondiente al depósito de tormentas deberá ser retribuido en metálico

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 período 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 ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

En todo caso, no procederá la ejecución de la garantía constituida por las personas propietarias que opten por el pago en metálico sin previa resolución administrativa.

La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

En lo no previsto en este artículo 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.

## **DUODÉCIMA.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS**

### **12.1.- RETASACIÓN DE CARGAS**

Será de aplicación en los términos del artículo 153 del TRLOTUP por lo que sólo procederá la retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

Los incrementos de coste de las obras de urbanización que se produzcan como consecuencia de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos emitidos por los distintos Servicios municipales previos a la aprobación del programa de actuación integrada, nunca podrán suponer la retasación de cargas.

Tampoco constituirá supuesto de retasación de cargas el incumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes en el momento de presentarse el programa de actuación integrada, aunque no se ponga de manifiesto en informe alguno, ya que las citadas ordenanzas son públicas y de obligado cumplimiento.

En los supuestos de prórroga de los plazos de ejecución del programa de actuación integrada acordada a instancia del urbanizador, no procederá la retasación de cargas cuando esta venga motivada por cualquier tipo de circunstancia que no se hubiera producido de no haberse acordado la citada prórroga, o de haberse ejecutado el programa en los plazos inicialmente establecidos.

No podrá solicitarse la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de las obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

### **12.2.- REVISIÓN DE PRECIOS**

La revisión de precios se aplicará en los términos establecidos en la legislación sobre contratos del sector público, clarificando que 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 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 1 año desde la suscripción del acta de replanteo de las obras de urbanización y se hubiese ejecutado, al menos, el 20 por cien del importe de dichas obras.

Por lo expuesto, siendo el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de 24 meses, será de aplicación la revisión de precios, salvo en el caso de que iniciada la obra se tuviere que suspender la ejecución por causas no imputables al urbanizador y concurrieran las circunstancias citadas en la cláusula 7.3 relativo a la suspensión.

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.

La fórmula o fórmulas a utilizar serán las que mejor se ajusten al proyecto de urbanización y su estructura de costes que se apruebe definitivamente.

## DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR Y PENALIDADES

### 13.1.- RESPONSABILIDAD

El agente urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el PAI y por este convenio.

La ejecución del programa se realiza a riesgo y ventura del agente urbanizador sin perjuicio de los casos de fuerza mayor o retasación de cargas.

El agente urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad, o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo que tengan su origen en una orden directa de la administración actuante.

### 13.2.- PENALIDADES

Se tramitará la imposición de las penalidades descritas a continuación, salvo que, por la gravedad de la situación o imposibilidad de continuidad del PAI, proceda la resolución de la adjudicación del programa:

- 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, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,025 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijadas aprobadas en el programa de actuación integrada, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijadas del programa a .....€, la penalidad diaria será a razón de .....€.)
- 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, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,025 por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijadas aprobadas en el programa de actuación integrada, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijadas del programa a .....€, la penalidad diaria será a razón de .....€.)
- 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.

Cuando la penalidad a imponer sea superior al importe de la garantía depositada o el incumplimiento afecte a obligaciones esenciales del urbanizador, la administración optará por la resolución del PAI con incautación de la garantía, salvo causa de interés público.

## DECIMOCUARTA. - FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA

### 14.1.- FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

El programa de actuación integrada concluye con el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas con la adjudicación del programa.

La principal obligación del urbanizador es la ejecución de la obra urbanizadora, tal y como resulta de los artículos 116 y 167 del TRLOTUP, en el que se establecen los objetivos imprescindibles y complementarios de todo programa, entendiéndose esta concluida con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que el PAI reviste particularidades propias, ya que el objeto del mismo no se limita a la ejecución de la obra de urbanización, sino que lo integran además un conjunto de obligaciones por parte del urbanizador adjudicatario relativas a la gestión urbanística, entre las que se incluyen la presentación y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación, que culminan la ejecución del mismo.

### 14.2.- FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

La administración acordará la finalización anormal del programa cuando se produzca la caducidad o concurran los supuestos y con los requisitos establecidos en el TRLOTUP (artículos 171 y ss.) y en la legislación sobre contratos del sector público.

## DECIMOQUINTA. - CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR

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.

En el caso de gestión por personas propietarias no será admisible la cesión de la condición de agente urbanizador, salvo que el cesionario ostente las condiciones exigidas en el artículo del 120 del TRLOTUP, todo ello con el objeto de no conculcar el principio de excepción licitatoria.

## DECIMOSEXTA. - INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

El Ayuntamiento de València ostenta las prerrogativas de interpretar el presente convenio de programación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades y prerrogativas que específicamente le reconozca la legislación.

## DECIMOSÉPTIMA. - JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las partes intervinientes se someten expresamente, para la resolución de cualquier litigio que pudiera surgir en la interpretación y aplicación del presente convenio, a los órganos judiciales de la jurisdicción contencioso-administrativa de València.

## DECIMOCTAVA. - PROTECCIÓN DATOS

El urbanizador se obliga a cumplir con las previsiones del anexo adjunto al presente convenio relativo al encargo del tratamiento de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

Y para que conste, a los efectos que correspondan y en prueba de conformidad con todo lo establecido, las personas que comparecen firman este documento por triplicado en el lugar y la fecha abajo indicados.

Por el Ayuntamiento de València  
Sr. Concejal del Área de desarrollo  
y renovación urbana y vivienda

Por el agente urbanizador

El secretario del Área I  
Sr.

València, día (cifra) de mes (letras) de 2026

## ANEXO: ENCARGO TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Las dos partes se reconocen mutuamente la capacidad y las competencias necesarias para suscribir el presente documento con el fin de regular el encargo de tratamiento de datos que se deriva del convenio suscrito entre las partes, al que se hará mención seguidamente, y a este efecto,

### EXPONEN

I. Que el urbanizador, como persona encargada del tratamiento, como consecuencia del convenio al que se adjunta el presente anexo.....suscrito entre las partes, trata datos personales por cuenta del Ayuntamiento de València, en relación al programa de actuación integrada .....

Constituye el objeto del referido encargo:

El tratamiento de los datos identificativos de las personas interesadas en el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada....

II. Para la correcta ejecución del programa de actuación integrada, la persona encargada del tratamiento accede o trata datos de carácter personal por cuenta del responsable del tratamiento.

III. La persona encargada del tratamiento manifiesta que los servidores donde se almacenan y gestionan los datos se sitúan en ..... y el lugar desde donde se prestan los servicios asociados a los mismos es .....

En cualquier caso, la persona encargada tendrá que mantener al responsable del tratamiento al corriente de la ubicación de los servidores donde se almacenan los datos personales.

IV. Igualmente, la persona encargada del tratamiento asume que las obligaciones correspondientes a la protección de datos personales, contempladas en este documento, tienen el carácter de esencial a efectos del régimen de resolución del convenio.

V. El artículo 8, apartado 1, de la Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea y el artículo 16, apartado 1, del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea (en adelante TFUE) establecen que toda persona tiene derecho en la protección de los datos de carácter personal que la conciernan.

Los principios y normas relativos a la protección de las personas físicas en cuanto al tratamiento de sus datos de carácter personal tienen que respetar las libertades y derechos fundamentales sea cual sea su nacionalidad o residencia, en particular el derecho a la protección de los datos de carácter personal.

La administración, en el ejercicio de sus funciones, trata datos personales de los ciudadanos a los cuales tiene que garantizar la protección debida.

VI. De conformidad con el artículo 28 del Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (en adelante RGPD), relativo a la protección de las personas físicas en cuanto al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de esos datos; los artículos 33 y otros concordantes de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales (en adelante LOPDGD), así como, por asimilación, el artículo 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público (en adelante LRJSP), a través de este documento la entidad encargada del tratamiento se somete a la citada normativa de protección de datos personales, en la cual se detallan las obligaciones y responsabilidades que asume en el tratamiento de datos personales, de acuerdo con este documento, que recoge el encargo de tratamiento de

datos personales responsabilidad del Ayuntamiento de València a favor del urbanizador del programa, que se regula de acuerdo con las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA. Definiciones

De conformidad con las definiciones recogidas en el RGPD, relativo a la protección de las personas físicas en cuanto al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, se entiende por:

**Datos de carácter personal:** cualquier información sobre una persona física identificada o identificable (la interesada); se considera persona física identificable cualquier persona la identidad de la cual se puede determinar, directa o indirectamente, en particular mediante un identificador, como por ejemplo un nombre, un número de identificación, datos de localización, un identificador en línea o uno o varios elementos propios de la identidad física, fisiológica, genética, psíquica, económica, cultural o social de esta persona.

**Fichero:** cualquier conjunto estructurado de datos personales accesibles de acuerdo con criterios determinados, ya sea centralizado, descentralizado o repartido de forma funcional o geográfica.

**Tratamiento de datos:** cualquier operación o conjunto de operaciones realizadas sobre datos personales o conjuntos de datos personales, ya sea por procedimientos automatizados o no, como la recogida, el registro, la organización, la estructuración, la conservación, la adaptación o la modificación, la extracción, la consulta, la utilización, la comunicación por transmisión, difusión o cualquier otra forma de habilitación de acceso, cotejo o interconexión, limitación, supresión o destrucción.

**Persona responsable del tratamiento:** la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio o cualquier otro organismo que, solo o junto con otros, determina las finalidades y los medios del tratamiento.

**Persona encargada del tratamiento:** la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo que trata datos personales por cuenta de la persona responsable del tratamiento.

### SEGUNDA. Objeto del encargo de tratamiento

La persona encargada de tratamiento tratará datos de carácter personal relativos a las personas interesadas en el desarrollo y ejecución del programa, de manera automatizada y, en su caso, no automatizada.

Las finalidades que motivan el tratamiento de datos del responsable por parte de la persona encargada son única y exclusivamente para la prestación de los servicios necesarios para la tramitación y ejecución del programa de actuación integrada hasta su finalización al amparo de los artículos 114 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Queda terminantemente prohibida la aplicación o utilización de los datos de carácter personal objeto de tratamiento para finalidades diferentes a las que se prevén aquí, excepto autorización expresa manifestada por escrito por la persona responsable del tratamiento.

Así mismo, se prohíbe la comunicación de los datos objeto de tratamiento, ni siquiera para la conservación, a otras personas, excepto las cesiones legalmente establecidas y las que resultan necesarias para cumplir las finalidades del convenio.

### TERCERA. Del tratamiento de datos de la persona encargada de tratamiento por parte de la persona responsable

Los datos personales de las personas relacionadas con la encargada del tratamiento para la firma de este documento, así como de las personas que participan o estén en contacto con ocasión de la prestación de los servicios o actividades derivadas del convenio, las trata el Ayuntamiento de València en calidad de responsable de tratamiento.

La base jurídica que legitima el tratamiento de los datos es el artículo 6.1 b) y c) del RGPD (relación derivada de la formalización del indicado convenio y obligación legal, de acuerdo con lo establecido en la LRJSP.

La finalidad del tratamiento es mantener la relación, en todos los aspectos derivados del encargo, y desarrollar y controlar los servicios objeto del convenio y, si es procedente, remitir información sobre las incidencias relacionadas. Los datos no se ceden o comunican a terceras personas, excepto en los supuestos previstos segundos la ley.

Los datos se conservan durante el tiempo en que las autoridades públicas competentes las puedan requerir, si es el caso.

De conformidad con el RGPD y la LOPDGDD, la persona interesada puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación y oposición respecto de sus datos personales mediante una solicitud formulada en la sede electrónica del Ayuntamiento de València. También puede formular reclamaciones delante de la Oficina de la delegación de protección de datos personales del ayuntamiento, así como ante la Agencia española de protección de datos.

**CUARTA.** De los datos de carácter personal que tiene que tratar la persona encargada

La persona encargada puede tratar datos de carácter personal de los tipos o categorías siguientes:

- Datos identificativos (nombre y apellidos, DNI, N.º SS, dirección, correo electrónico, teléfono, firma/huella, imagen/voz)
- Datos económicos-financieros y de seguros (ingresos, rentas; inversiones, bienes patrimoniales; créditos, préstamos, avales; datos bancarios; planes de pensiones, jubilación; datos económicos de nómina; datos deducciones impositivas; seguros; hipotecas; subsidios, beneficios; pensiones; historial créditos; tarjetas crédito)
- Datos de transacciones (bienes y servicios suministrados por la persona afectada; bienes y servicios recibidos por la persona afectada; transacciones financieras; compensaciones/indemnizaciones)

**QUINTA.** Deber de secreto profesional

El personal que actúa bajo las directrices de la persona encargada del tratamiento tiene el deber de guardar confidencialidad y, si es el caso, el secreto profesional sobre la información de carácter personal objeto del tratamiento.

Esta obligación es exigible al personal incluso después de haber cesado su relación con la persona encargada del tratamiento.

Además, es obligación de esta última comunicar y exigir a su personal el cumplimiento del deber de confidencialidad o secreto profesional, así como el resto de condiciones y temas fijados en este documento. Tiene que garantizar, si hace falta, la formación necesaria en materia de protección de datos personales de las personas autorizadas para tratar datos personales.

La persona encargada tiene que mantener a disposición de la persona responsable la documentación que acredite el cumplimiento de esta obligación.

**SEXTA.** Seguridad de los datos

La persona encargada del tratamiento tiene que atender las instrucciones en seguridad que transmita la persona responsable del tratamiento teniendo en cuenta el estado de la técnica, los costes de aplicación, la naturaleza, el alcance, el contexto y las finalidades del tratamiento, así como los riesgos de probabilidad variables para los derechos y las libertades de las personas físicas.

La persona encargada del tratamiento tiene que establecer las medidas técnicas y organizativas necesarias para garantizar el nivel de seguridad adecuado al riesgo existente, que, si es el caso, tienen que incluir, entre otros:

a) La pseudonimización y el cifrado de datos personales.

- b) La capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.
- c) La capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de manera rápida, en caso de incidente físico o técnico.
- d) Un proceso de verificación, evaluación y valoración regulares de la eficacia de las medidas técnicas y organizativas para garantizar la seguridad del tratamiento.

En todo caso, las medidas de seguridad que tiene que adoptar la persona encargada de tratamiento deberán ser conformes con las que se exigen en la administración pública en virtud del Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el cual se regula el esquema nacional de seguridad en el ámbito de la administración electrónica (en adelante ENS). En concreto, son las medidas de carácter organizativo, operacional y de protección recogidas en el anexo II del mencionado Real Decreto, sin perjuicio de adoptar también estándares y buenas prácticas del sector de la seguridad de la información [de manera enunciativa y no limitativa, estándares de la serie de normas ISO/IEC 27701; el Código de buenas prácticas de seguridad de la información del Foro de seguridad de la información (en adelante ISF)].

La persona encargada del tratamiento se obliga a tratar los datos de carácter personal a que tenga acceso con ocasión del cumplimiento del convenio según las instrucciones del Ayuntamiento de València sin que, en ningún caso, se puedan utilizar con una finalidad diferente de la que se indica en este documento ni comunicarlás a otras personas que no tienen relación.

Las medidas de seguridad implantadas son aplicables a los ficheros, equipos, sistemas, programas y personas que intervengan en el tratamiento de los datos.

En ningún caso podrá alojarse datos personales objeto del presente encargo en servicios cloud u otros similares que conlleven transferencias internacionales de dichos datos que sean contrarias al RGPD 2016/679 UE.

#### SÉPTIMA. Colaboración

La persona encargada del tratamiento tiene que poner a disposición de la persona responsable del tratamiento toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato y para permitir y contribuir a la realización de auditorías, incluidas inspecciones, por parte de la persona responsable del tratamiento o de otra auditora que autorice la persona responsable.

Por su parte, la persona encargada del tratamiento tiene que colaborar en el supuesto de tener que notificar violaciones de datos a las autoridades de protección de datos y, si corresponde, la comunicación a las personas interesadas.

La comunicación de violaciones de seguridad de que tenga constancia sobre datos personales a su cargo se tiene que hacer sin dilación indebida y, en cualquier caso, antes del plazo máximo de 48 horas, a través de un medio de comunicación seguro, junto con toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia.

Si se dispone, se tiene que facilitar, como mínimo, la información siguiente:

- a) Descripción de la naturaleza de la violación de la seguridad de los datos personales, incluidas, cuando sea posible, las categorías y el número aproximado de personas afectadas, y las categorías y el número aproximado de registros de datos personales afectados.
- b) El nombre y los datos de contacto del delegado o delegada de protección de datos o de otro punto de contacto donde pueda obtenerse más información.
- c) Descripción de las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.
- d) Descripción de las medidas adoptadas o propuestas para poner remedio a la violación de seguridad de los datos personales, incluyendo, si hace falta, las medidas adoptadas para mitigar los posibles efectos negativos.

Si no es posible facilitar la información simultáneamente, y, en la medida en que se pueda, la información se tiene que facilitar de manera gradual sin dilación indebida.

La persona encargada del tratamiento también tiene que colaborar en las evaluaciones de impacto sobre protección de datos y, si hace falta, consultas previas.

En todo caso, la persona encargada del tratamiento tiene que colaborar con la persona responsable del tratamiento ante cualquier requerimiento de la autoridad competente en relación con el tratamiento de datos personales encomendado.

Sin embargo, si la persona encargada del tratamiento considera que alguna de las instrucciones infringe el RGPD o cualquier otra disposición en materia de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros, tiene que informar inmediatamente a la persona responsable.

OCTAVA. Ejercicio de derechos por las personas interesadas Los derechos de acceso, rectificación, supresión y, si es procedente, limitación u oposición (artículos del 15 al 21 RGPD) los tienen que ejercer las personas interesadas ante la responsable del tratamiento.

Si la persona encargada del tratamiento recibe una petición de ejercicio de derechos, tiene que informar inmediatamente de la identidad de la persona responsable del tratamiento a la persona interesada o afectada para que se dirija a la responsable. La comunicación se tiene que hacer de manera inmediata y en ningún caso más allá del día laborable siguiente a la recepción de la solicitud, juntamente, si hace falta, con otras informaciones que puedan ser relevantes para resolver la solicitud.

NOVENA. Deber de devolución y no conservación

A elección de la persona responsable del tratamiento, la persona encargada del tratamiento tiene que suprimir o devolver todos los datos personales cuando finalice la prestación de los servicios de tratamiento, y suprimir, si hay, las copias existentes salvo que se requiera la conservación de los datos personales en virtud de una disposición legal.

Los datos que no se devuelvan se tienen que destruir adoptando las medidas de seguridad pertinentes para evitar el acceso, recuperación o restauración por parte de terceras personas.

DÉCIMA. Responsabilidad

En el supuesto de que la persona encargada del tratamiento destine los datos a una finalidad diferente de las señaladas, las comunique o las utilice de forma que incumpla las estipulaciones de este documento, se considera, a todos los efectos, responsable del tratamiento y tiene que responder de las infracciones en que incurra personalmente ante las autoridades competentes.

La administración repercutirá a la entidad firmante de este documento los costes correspondientes a las sanciones o indemnizaciones que se derivan del tratamiento negligente de los datos de carácter personal. En cualquier caso, quien firma el encargo se obliga a mantener indemne el ayuntamiento de todos los gastos o cualquier otra consecuencia negativa que se pueda originar por esta causa.

UNDÉCIMA. Duración

Este encargo de tratamiento entra en vigor en la fecha en que se firme y permanece vigente mientras dure la realización de las actuaciones convenidas que motivan la formalización.

DUODÉCIMA. Subencargos

La persona encargada no puede subencargar, ni total ni parcialmente, ninguna de las prestaciones que forman parte del objeto de este documento que comportan el tratamiento de datos personales sin autorización previa y por escrito del responsable.

Si hace falta subencargar, de manera total o parcial, algún tratamiento de datos, este hecho se tiene que comunicar previamente y por escrito a la persona responsable, con antelación suficiente, indicar los aspectos que se pretenden subencargar por cualquier medio e identificar de manera clara e inequívoca a quien se traslada la prestación y sus datos de contacto. El subencargo por cualquier medio o fórmula de todo o de una parte de la prestación que incluye el tratamiento de datos lo tiene que autorizar por escrito la responsable, siempre antes de iniciarla.

Sin embargo, en el supuesto de acceder la persona responsable al subencargo, habrá de tener en consideración que este nuevo agente también tiene la condición de persona encargada del tratamiento y está obligada igualmente a cumplir las obligaciones establecidas en este documento para la encargada del tratamiento y las instrucciones que dicte la responsable. Así, corresponde a la persona encargada inicial regular la nueva relación de forma que la nueva persona encargada quede sujeta a las mismas condiciones (instrucciones, obligaciones, medidas de seguridad, etc.) y con los mismos requisitos formales, en relación con el tratamiento adecuado de los datos personales y la garantía de los derechos de las personas afectadas. En el caso de incumplimiento por parte de la subencargada, la persona encargada inicial continúa siendo plenamente responsable ante la persona responsable en cuanto al cumplimiento de las obligaciones.

La persona encargada inicial asume la total responsabilidad de la ejecución del encargo frente al Ayuntamiento de València, también en cuanto a la obligación de sometimiento a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

#### DECIMOTERCERA. Legislación y jurisdicción

Este acuerdo se rige y se interpreta de acuerdo con la normativa local, comunitaria o estatal aplicable, especialmente, y en cuanto a la protección de datos personales, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, así como el Reglamento UE 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, y las partes se someten, para las controversias que puedan surgir, a la competencia de los juzgados y tribunales de València, y renuncian a cualquier otro fuero que les pueda corresponder.

La persona responsable del tratamiento tiene la facultad de exigir a la persona encargada del tratamiento prueba del cumplimiento de las obligaciones que impone la legislación de protección de datos mediante la solicitud de una copia del documento de seguridad (al menos en la parte que le afecte), del informe de auditoría o de cualquier otro documento que estime conveniente siempre que se refiera a datos que trata por cuenta de la persona responsable del tratamiento. En el supuesto de que, según el parecer de la parte responsable del tratamiento, no quede acreditado el cumplimiento de las obligaciones que como persona encargada le corresponden, la primera puede rescindir unilateralmente el convenio.

Y para que conste, a los efectos que correspondan y en prueba de conformidad con todo lo que se ha establecido, las partes firman electrónicamente este documento a un solo efecto.

**NOTAS SIMPLES DE LAS FINCAS REGISTRADAS AFECTADAS POR LA ACTUACIÓN, RELACIONADAS CON LAS PARCELAS CATASTRALES CORRESPONDIENTES.**