

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Programa de Actuación Integrada en el ámbito del Plan de Reforma Interior PRI “Plaza Padre Doménech”

PGOU de Valencia



INDICE:

I.- MEMORIA

0.- ANTECEDENTES

1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2.- MEMORIA JURÍDICA DE PROGRAMA

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

2.2. REGULACIÓN DE OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR, DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS AL PAI Y DE LA ADMINISTRACIÓN

2.3. PLAZOS QUE SE PROPONEN

3.- MEMORIA ECONÓMICA DEL PROGRAMA

3.1. MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

3.2. VALORACIÓN DEL SUELO

3.3. ESTIMACIÓN DE CARGAS DE LA ACTUACIÓN

3.4. CARGAS DE LA ACTUACIÓN A CUENTA DE CADA PERSONA PROPIETARIA INDIVIDUAL

3.5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

II.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

III.- GARANTÍA PROVISIONAL

IV.- NOTAS SIMPLES DE LAS FINCAS REGISTRALES

ANEXO I. INFORME DE VALORACIÓN PARA DETERMINAR EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

ANEXO II. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO IV. VALORACIÓN DE EDIFICACIONES QUE DEBEN DEMOLERSE

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

I MEMORIA

0 ANTECEDENTES

En fecha **29 de diciembre de 2021** se presentó en el Registro General del Ayuntamiento de Valencia, instancia (núm. 000118 2021 0239162) en que la mercantil "**Inmobiliaria Guadalmedina, SA**", solicitaba iniciar la aprobación de un Plan de Reforma Interior que incluya una nueva Unidad de Ejecución en el ámbito delimitado por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar de València, instando su tramitación mediante un **Programa de Actuación Integrada (PAI) en régimen de gestión por las personas propietarias** en los términos establecidos en el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP).

El Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación analiza y comprueba la documentación presentada por la mercantil "Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.", informando la Sección de Obras de Urbanización el 12 de abril de 2022 acerca de su legitimación para la tramitación del PAI en régimen de gestión por las personas propietarias.

Mediante **Resolución GL-2067 de 20 de abril de 2022**, se dispone **admitir a trámite la iniciativa presentada por la mercantil "Inmobiliaria Guadalmedina, S.A."** para la tramitación del Programa de Actuación Integrada "Plaza Padre Domenech", en régimen de gestión por las personas propietarias, e **iniciar la tramitación de la Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica** prevista en el artículo 52 y siguientes del TRLOTUP.

La **Junta de Gobierno Local**, en sesión celebrada el pasado **15 de julio de 2022** acuerda **resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado** de la propuesta de Plan de Reforma Interior delimitado por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar de València, cuyas consideraciones deberán ser tenidas en cuenta en la documentación a presentar.

Con la finalidad de proseguir la tramitación del procedimiento, se requiere a IGSA para que, de conformidad con el artículo 124.4 a) del TRLOTUP, presente la documentación completa de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica según el contenido definido en el apartado V-A "Gestión por los propietarios con planeamiento" punto 5 "Presentación documentación" de la Guía de Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de València, aprobada por Resolución de Alcaldía SM-5287 de 13 de noviembre de 2018, la cual se encuentra disponible en la web municipal de urbanismo.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

Con la finalidad de facilitar la documentación a presentar, se remite anexo con el contenido mínimo necesario que deberá contener la propuesta de Convenio Urbanístico y se recuerda que el importe de la **garantía provisional** es el definido en el informe de la Sección de Obras de Urbanización de fecha 5 de febrero de 2022, del cual se le dio traslado y que **asciende a 43.497,49 €**.

1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN



Vista aérea del ámbito del Plan y su entorno

El ámbito de actuación para cuyo desarrollo se propone el correspondiente Programa de Actuación Integrada es el delimitado en la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Doménech" (Valencia), siendo sus límites:

- **Oeste**, linda con un conjunto de bloques edificados de uso residencial y plantas bajas terciarias, con parte de la urbanización ejecutada preexistente, así como con la parcela de uso dotacional escolar ubicada al sur del ámbito.
- **Norte**, linda con terrenos adyacentes a la confluencia de las Avenidas Campanar y Pío XII, actualmente urbanizados y con un bloque de viviendas, con terciario en planta baja, que actualmente queda aislado.
- **Sur**, linda con la Avenida Tirso de Molina y con los terrenos a nivel de planta sótano y baja adyacentes al conjunto de bloques ubicado en la confluencia de las Avenidas Pío XII con Tirso de Molina.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

• Este, linda por una parte con la mediana actualmente ejecutada separadora del vial de servicio del ámbito objeto del PRI con la Avenida Pío XII y con los terrenos a nivel de planta sótano adyacentes al conjunto de bloques de edificación ubicado en la confluencia de las Avenidas Pío XII y Tirso de Molina.



Delimitación del ámbito del PRI sobre ortofoto

La delimitación del ámbito de actuación aparece reflejada con mayor precisión en los planos de ordenación del P.R.I. y en el plano identificativo de parcelas catastrales afectadas. **La superficie total del ámbito de actuación es de 12.077,74 m²s.**

2 MEMORIA JURÍDICA DEL PROGRAMA

Para la redacción de la presente Proposición Jurídico-Económica se ha tenido en cuenta el art. 117.4 del TRLOTUP que en su redacción vigente dispone:

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:

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

-
- 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.*

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La zona que se pretende desarrollar mediante actuación integrada se encuentra en la actualidad ocupada parcialmente por edificaciones de diversos tipos, mayoritariamente de uso residencial, todas ellas en situación de fuera de ordenación de conformidad con la ordenación vigente.

El resto de suelo es una explanada irregular consecuencia de la demolición de las construcciones primitivas de carácter agrícola y otras parcelas sin uso específico, actualmente utilizada como una bolsa de aparcamientos sin ordenación concreta, presentando una imagen absolutamente degradada.

El presente Plan de Reforma Interior pretende desarrollar en su ámbito, la totalidad de los terrenos pendientes de gestión y urbanización incluidos en la manzana delimitada por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar. El área definida por los tres ejes viarios descritos está clasificada como suelo urbano, con calificación urbanística de edificación abierta (EDA) en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Cuenta por tanto con ordenación pormenorizada, definida en el propio Plan General, que previó su gestión por medio de actuaciones aisladas, por lo que no existe unidad de ejecución alguna, delimitada en dicho Plan General, para dicha área de ordenación.

La existencia de diversas edificaciones fuera de ordenación sustantivo, que ocupan parte del suelo calificado de viales y zonas verdes por el Plan General, cuya demolición resulta precisa para la ejecución del planeamiento en la zona, hace necesaria la redacción de un Plan de Reforma Interior que haga posible el desarrollo urbanístico

de la zona, resolviendo las dificultades de carácter técnico y económico que han hecho posible el deterioro del ámbito considerado, y que el normal desarrollo del Plan General no ha podido solucionar.

Este ámbito considerado como no urbanizado es el que definió en su día la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-9 de la revisión simplificada del PGOU de Valencia-2010, que a su vez define el ámbito del PRI, abarcando una superficie de 12.077,74 m² y está incluida en el ámbito de ordenación que configura la macro-manzana delimitada por las Avenidas Pío XII, Tirso de Molina y Campanar.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIES	
Superficie Sector Propuesto	12.077,74 m ² s
Unidad de Ejecución	12.077,74 m ² s
Obra complementaria de conexión (exterior al Sector)	68,00 m ² s

SUPERFICIES SUELO PÚBLICO		% s/Sup. Sector
Escolar (SQE)	125,21 m ² s	1,04%
Jardines Públicos Red Secundaria (SJV)	2.912,36 m ² s	24,11%
Viales y Aparcamientos (SCV+SCVP)	5.884,65 m ² s	48,72%
Suelo Dotacional Público Total	8.922,22 m²s	73,87%

SUPERFICIES SUELO PRIVADO		% s/Sup. Sector
Residencial (EDA)	3.095,48 m ² s	25,63%
Servicios Urbanos CT (SU)	60,04 m ² s	0,50%
Suelo Privado Total	3.155,52 m²s	26,13%

EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	12.077,74 m ² s
Índice de Edificabilidad en la Unidad de Ejecución	1,6059 m ² t/m ² s
Edificabilidad de la Unidad de Ejecución	19.395,48 m²t

DESGLOSE DE EDIFICABILIDAD DEL P.R.I.		
Edificabilidad Residencial	16.300,00 m ² t	84,04%
Edificabilidad Terciaria	3.095,48 m ² t	15,96%
Edificabilidad Total	19.395,48 m²t	100,00%

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD	
IEB _{UE} (Índice edificabilidad bruto de la U.E.)	1,6059 m²t/m²s
IER _{UE} (Índice edificabilidad residencial de la U.E.)	1,3496 m ² t/m ² s
IET _{UE} (Índice edificabilidad terciaria de la U.E.)	0,2563 m ² t/m ² s

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

FICHA DE GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN		UNIDAD EJECUCIÓN "PLAZA PADRE DOMENECH"	
CLASIFICACIÓN		SUELO URBANO ZUR-RE	
ZONA DE ORDENACIÓN		EDA	
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES		TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL, ALMACÉN	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
PLANO O-03 P.R.I. "PLAZA PADRE DOMENECH"			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DE LA U.E.: 12.077,74 m ² s		IEB: 1,6059 m ² t/m ² s	
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA: (2.199,84 m ² s*)		IER: 1,3496 m ² t/m ² s	
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES: 5.884,65 m ² s		IET: 0,2563 m ² t/m ² s	
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES: 2.912,36 m ² s		IEI: ----	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS: 125,21 m ² s		EDIF. RESIDENCIAL TOTAL: 16.300,00 m²t	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA: ---		EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP: 2.445,00 m²t	
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES:		PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP: 15% EDIF _{RES}	
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES:		Núm DE VIVIENDAS TOTAL: 133	
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS:		Núm DE HABITANTES ESTIMADOS: 257	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO:		Núm DE VIVIENDAS POR HECTÁREA: 110 viv/Ha	
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR: 12.077,74 m ² s			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
Figura de planeamiento	PLAN REFORMA INTERIOR	Gestión:	POR PERSONAS PROPIETARIAS
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			

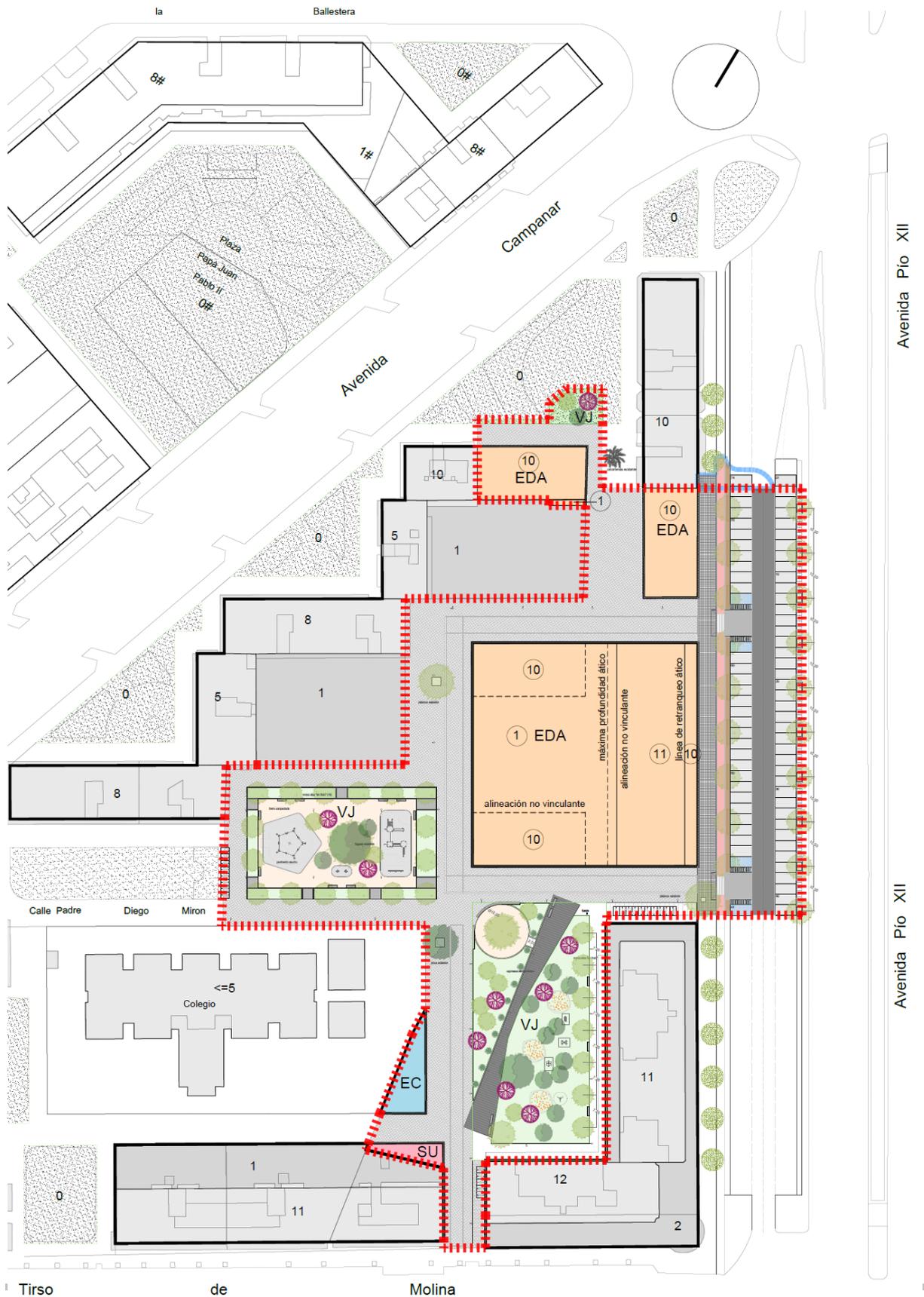
*Incluidos en la superficie inscrita de comunicaciones

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

2.2. REGULACIÓN DE OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR, DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS AL PAI Y DE LA ADMINISTRACIÓN

En el Capítulo IV, Título II, del Libro II, del TRLOTUP, se desarrollan normativamente las relaciones entre urbanizador, propietarios y administración; que deberán regularse de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP y en la legislación del Estado, que se recogen en el **Convenio Urbanístico** adjunto a esta proposición y que resumimos.

- En cumplimiento del artículo 118.2 del TRLOTUP, son funciones que el Urbanizador se obliga a realizar:
 - 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.

El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión, en favor de la Administración, en pleno dominio, de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

- En cuanto a las obligaciones de la Administración, 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.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

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.

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

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.

▪ Las relaciones entre las personas propietarias y el 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 TRLOTRUP, "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 expropiación de su propiedad, en los términos establecido en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

Igualmente quedan establecidos los deberes en el apartado 2 del citado precepto, que serán:

a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

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.

- 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 de 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.

2.3. PLAZOS QUE SE PROPONEN

2.3.1.- Presentación de los documentos refundidos

En el plazo de **1 mes** desde la emisión de los informes correspondientes a la fase de exposición pública de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica.

2.3.2.- Firma del Convenio Urbanístico

En el plazo de **1 mes** desde la fecha de aprobación de la Alternativa Técnica junto con el Documento de Planeamiento.

2.3.3.- 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.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

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.

2.3.4.- 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 la misma.
 - Proyecto de Reparcelación Forzosa necesario para la ejecución del Programa.

La eficacia de la aprobación de la reparcelación está condicionada al pago 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 la reparcelación, en el plazo de **2 meses** el urbanizador deberá **pagar 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**.
-

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

- 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**.

2.3.5.- 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.

Los trabajos se iniciarán con la **demolición** de las edificaciones existentes que se prolongarán durante un máximo de **3 meses**. Una vez finalizada la demolición, se procederá a ejecutar las obras de urbanización. El plazo del que dispone el urbanizador para finalizar la **obra de urbanización** es de **seis meses** a contar desde la finalización de los trabajos de derribo.

En caso de paralización total o parcial de las obras de urbanización por causas ajenas al urbanizador, se entenderá que se suspenden temporalmente los plazos por igual duración.

Las fases de la ejecución y duración de las mismas 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.

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 por la administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva**.

Las **obras de edificación** se ejecutarán en un plazo máximo de **10 años** justificado en la situación de incertidumbre económica actual, posibilitando así las necesarias labores de estudio del mercado y plazos de tramitación de licencias.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

3 MEMORIA ECONÓMICA DEL PROGRAMA

3.1. MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

De conformidad con el art. 149 del 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."

"5. En la gestión indirecta y en la gestión por las personas propietarias, 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. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador a la administración y la persona propietaria."

6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico."

Por todo ello la retribución propuesta inicialmente por el aspirante a agente urbanizador es la **retribución en terrenos** si bien cada propietario podrá elegir el tipo de retribución que más le convenga, bien en metálico, bien en terrenos o en la modalidad de retribución mixta.

3.2. VALORACIÓN DEL SUELO

Se acompaña como "Anexo número I" a la presente Proposición Jurídico-Económica, tasación realizada por la compañía Gloval Valuation, S.A.U. (en adelante GLOVAL), empresa tasadora homologada por el Banco de España con el nº 11 (Código 4311), en cuya tasación consta un estudio de mercado para obtener, por un lado, los valores en venta de los distintos productos inmobiliarios intervinientes en la actuación y por otro, los valores objetivos de coste de construcción de dichos productos inmobiliarios.

Como consecuencia de todo ello se obtiene el valor de repercusión del suelo tanto respecto del m² construido (edificabilidad/aprovechamiento), como respecto al suelo bruto (m²s).

Para la obtención de estos valores tomamos los datos de la valoración de GLOVAL siguiendo el desarrollo de la misma. En el punto 11.4 de la tasación, se obtiene el Valor de Repercusión del Suelo (VRS) de los distintos productos inmobiliarios ya urbanizados.

Adoptamos los valores obtenidos en las tasaciones (fecha actual) según cuadro para el Valor de Repercusión del Suelo (VRS) urbanizado.

Cuadro Resumen Valor Residual del Suelo por Usos (VRS) Enero 2023			
USO	VRS (€/m ²)	Fuente	Coefficiente ponderación
VRS Residencial Libre-1	960,02	GLOVAL (julio 2021)	1,0000
VRS Residencial Libre-2	578,22	GLOVAL (julio 2021)	0,6023
Vivienda Protección Pública (RG)	281,77	Conselleria Habitatge	0,2935
Terciario/Comercial	566,77	GLOVAL (julio 2021)	0,5904

Estimados valores a fecha actual conforme a la evolución de precios obtenida del Instituto Nacional de Estadística (web Ministerio de Fomento), para el valor tasado en municipios de más de 25.000 habitantes (ciudad de Valencia) <https://www.fomento.gob.es/be2/?nivel=2&orden=35000000>, obtenemos incrementos del 6,65%. Por nuestra parte, vamos a considerar que los Valores de Repercusión del Suelo (VRS) se han mantenido en los últimos meses y que los incrementos se deben al incremento de los precios de construcción sufridos, sin afectar al valor del suelo.

EDIFICABILIDAD TOTAL P.R.I.			Coefficiente ponderación	Aprovechamiento (uas)
Edificabilidad RES-1	8.509,22 m ² t	43,87%	1,0000	8.509,22
Edificabilidad RES-2	5.345,78 m ² t	27,56%	0,6023	3.219,77
Edificabilidad VPP	2.445,00 m ² t	12,61%	0,2935	717,61
Terciaria/Comercial	3.095,48 m ² t	15,96%	0,5904	1.827,47
Total	19.395,48 m²t	100%		14.274,07 uas

Descontando el porcentaje de cesión del 10% respecto del incremento de aprovechamiento de la actuación a favor del Ayuntamiento de Valencia, tenemos que, aplicando los diferentes VRS a los distintos productos inmobiliarios, el Valor del Suelo Urbanizado (VSU) asciende a:

EDIFICABILIDAD PROPIETARIOS P.R.I. (Aprovechamiento lucrativo)*		VRS (€/m ²)	Valor Suelo Urbanizado
Edificabilidad RES-1	8.509,22 m²t	46,07%	960,02
Edificabilidad RES-2	4.419,98 m²t	23,93%	578,22
Edificabilidad VPP	2.445,00 m²t	13,24%	281,77
Terciaria/Comercial	3.095,48 m²t	16,76%	566,77
Total	18.469,68 m²t	100%	13.168.095,06 €

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

* Respecto al cuadro anterior, la propuesta definitiva se establecerá en fase de redacción del Proyecto de Reparcelación.

A este valor hay que deducir las Cargas de la Actuación que incluyen cargas fijas y variables y que desglosamos en el siguiente apartado. Aplicando la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo se obtiene el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes.

Conforme al Art. 22.3 del Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, *"En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión"*:

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

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno. **(2,70 a diciembre de 2022)**

PR = Prima de riesgo en tanto por uno. (Anexo IV Decreto 1492/2011 **Porcentaje = 8**)

Aplicando la fórmula obtenemos: **VSo = 13.168.095,06 € - 5.938.584,07 € = 7.229.510,99 €**

3.3. ESTIMACIÓN DE CARGAS DE LA ACTUACIÓN

A nadie se le escapa que los acontecimientos sufridos en los últimos meses han supuesto un encarecimiento de las materias primas, que se ha visto reflejado en los precios de la construcción. Las estimaciones económicas realizadas meses atrás, se han visto modificadas drásticamente como consecuencia de los incrementos aludidos. En nuestro caso, intentamos ser coherentes con la realidad, mediante la aplicación de precios de las bases del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) actualizadas, bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales.

Según la Asociación Nacional de Constructores Independientes (ANCI), en uno de sus últimos estudios fechado en 14/11/2022, titulado "Evolución de los Precios de las Materias Primas y su Impacto en las Obras", <https://www.ancisa.com/wp-content/uploads/2022/12/Incremento-precios-materias-primas-ANCI-October-2022-1.pdf> se constata que, las materias primas están experimentando un desorbitado incremento de precio, debido al aumento de la demanda al calor de la recuperación económica. La evolución de los precios de las materias primas es difícilmente

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

predecible, pero parece lógico pensar que, en la situación actual, seguirán al alza, teniendo en cuenta además la situación que ha provocado la invasión rusa de Ucrania.

Este hecho ha provocado que, en muchos casos hayamos visto declarados desiertos concursos de obra pública o la renuncia de los adjudicatarios a ejecutar la obra, antes del inicio o durante la fase de ejecución, reflejados en artículos de prensa titulados "El aumento de los costes deja desiertas las obras en Malilla para 400 viviendas. Aumsa deberá repetir el concurso de cuatro millones de euros al desistir la única oferta" (de 14 de junio de 2022), <https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/aumento-costes-deja-20220614165506-nt.html>; o "La subida de costes en materiales de construcción estanca las obras y dispara el precio de la vivienda nueva. Aunque el valor de los materiales se ha relajado este año, el coste de obra sigue siendo un 30% por encima. Al incremento por la pandemia se ha sumado una subida adicional del 23,5% por la guerra", <https://www.larazon.es/economia/20220814/y2o5h77bc5haxq63s3gg5idut4.html>, (14/08/2022).

Dicha situación también se ha visto reflejada en las bases de precios de la construcción, tal como evidencia el último informe del IVE respecto a la "Evolución de precios: Primer semestre 2022" (de julio de 2022, pendientes del informe del 2º semestre) <https://www.five.es/evolucion-de-precios-primer-semester-2022/>.

La administración ha sido sensible a estas cuestiones y ha quedado reflejado en el "Acuerdo de 1 de abril de 2022, del Consell en materia de revisión excepcional de precios en los contratos de obras del sector público de la Comunitat Valenciana" (DOGV 12/04/2022), en el "Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo", complementados con otras disposiciones como la "Orden HFP/1355/2022, de 28 de diciembre".

Dicho lo anterior, la estimación de cargas que se presenta en esta Proposición Jurídico-Económica, se remite a las bases de precios actualizada y difiere de las estimaciones planteadas en el Borrador del Plan.

Según el Art. 150 del TRLOTUP, las cargas de urbanización en un Programa de Actuación Integrada se dividen en dos grandes grupos:

- Cargas de urbanización fijas
- Cargas de urbanización variables.

3.3.1. CARGAS FIJAS

El propio Art. 150, apartado 1, indica que 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.*
-

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

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.

Se acompaña a la presente Proposición Jurídico-Económica, Proyecto de Urbanización y Proyectos de Derribo de las edificaciones a demoler, donde se definen las obras y actuaciones a ejecutar. De acuerdo con dichos proyectos, obtenemos los resúmenes de presupuesto desglosados por capítulos. Aplicando a dichos importes los porcentajes del 13% en concepto de Gastos Generales y el 6% de Beneficio Industrial, obtenemos el Presupuesto de Contrata.

A. Proyecto de Urbanización de Obras Programadas

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	TRABAJOS PREVIOS.....	36.468,25	2,18
2	OBRA CIVIL.....	800.499,65	47,91
3	SANEAMIENTO.....	157.295,06	9,41
4	RED DE AGUA POTABLE E HIDRANTES.....	33.870,96	2,03
5	ALUMBRADO PÚBLICO.....	66.975,33	4,01
6	JARDINERÍA Y RED DE RIEGO.....	100.116,12	5,99
7	SEÑALIZACIÓN Y SEMÁFOROS.....	3.139,75	0,19
8	MOBILIARIO URBANO.....	42.200,81	2,53
9	SERVICIOS NO MUNICIPALES.....	342.530,21	20,50
10	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	67.303,19	4,03
11	SEGURIDAD Y SALUD.....	11.186,76	0,67
12	CONTROL CALIDAD.....	9.173,73	0,55
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		1.670.759,82	
	13,00% Gastos generales.....	217.198,78	
	6,00% Beneficio industrial.....	100.245,59	
SUMA DE G.G. y B.I.		317.444,37	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		1.988.204,19	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		1.988.204,19	

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

B. Proyecto de Derribo de Edificio de Viviendas en C/ Padre Domenech, 8

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
00	ACTUACIONES PREVIAS.....	3.197,61	9,57
01	DEMOLICIONES.....	26.912,76	80,51
02	SEGURIDAD Y SALUD.....	3.183,03	9,52
03	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	134,76	0,40
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		33.428,16	
	13,00% Gastos generales.....	4.345,66	
	6,00% Beneficio industrial.....	2.005,69	
SUMA DE G.G. y B.I.		6.351,35	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		39.779,51	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		39.779,51	

C. Proyecto de Derribo de Edificación de 5 alturas en Pza. Padre Domenech, esquina Diego Mirón

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
00	ACTUACIONES PREVIAS.....	62.810,54	16,34
01	DEMOLICIONES.....	302.310,77	78,64
02	SEGURIDAD Y SALUD.....	17.765,66	4,62
03	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	1.536,87	0,40
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		384.423,84	
	13,00% Gastos generales.....	49.975,10	
	6,00% Beneficio industrial.....	23.065,43	
SUMA DE G.G. y B.I.		73.040,53	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		457.464,37	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		457.464,37	

D.- Coste de redacción de proyectos y dirección de obras (CP): (Art. 150.1.b. LOTUP-21)

Comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos (entre otros: instrumentos de planeamiento, Proyecto de Urbanización y dirección técnica de las obras, coordinación de la seguridad y salud, control de calidad de las obras de urbanización, etc.), debiendo especificarse los correspondientes a cada proyecto, incluidos sus gastos de tramitación, y respecto del Proyecto de Reparcelación su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Desglosados por conceptos, tenemos:

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

Honorarios Técnicos del PRI "Plaza Padre Domenech"	
Proyecto de Urbanización	56.063,21 €
Proyectos de Derribo	7.081,07 €
Plan de Reforma Interior	21.390,75 €
Documentación Ambiental (EATES)	13.277,01 €
Memoria de Programa	4.425,67 €
Proposición Jurídico-Económica	1.844,03 €
Informe de Viabilidad y Sostenibilidad	11.801,79 €
Proyecto de Reparcelación	32.454,92 €
Cuenta de Liquidación Definitiva	1.844,03 €
Valoraciones a efectos indemnizatorios	7.376,12 €
Dirección de Obras	16.227,46 €
Topografía + Estudio Geotécnico	6.638,51 €
Coordinación Seguridad y Salud	3.540,54 €
Honorarios Jurídicos	22.128,36 €
Notaría + Registro de la Propiedad + Publicaciones	17.702,69 €
Total Honorarios Técnicos y Proyectos (CP)	223.796,16 €

E.- Gastos de Gestión del Urbanizador (GG): (Art. 150.1.c de la LOTUP-21)

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.

Se ha considerado un 12% de la suma de los dos conceptos anteriores; por tanto:

Gastos de Gestión del Urbanizador del PRI "Plaza Padre Domenech"	
Presupuesto de Licitación (PL)	2.506.516,99 €
Honorarios Técnicos y Coste Proyectos (CP)	223.796,16 €
Total conceptos	2.730.313,15 €
Gastos Gestión Urbanizador (GG) (12%)	327.637,58 €

Este urbanizador propone que, en caso de no hacerse efectivo ese gasto (total o parcialmente), pase a incorporarse a las cargas de urbanización en concepto de Beneficio del Urbanizador.

F.- Beneficio Empresarial del Urbanizador (BU): (Art. 150.1.d de la LOTUP-21)

La LOTUP considera 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. Dadas las características de la actuación, se considera un porcentaje de beneficio del 0%; es decir NO SE CONSIDERA BENEFICIO PARA EL URBANIZADOR.

Beneficio Empresarial del Urbanizador del PRI "Plaza Padre Domenech"	
Presupuesto de Licitación (PL)	2.506.516,99 €
Honorarios Técnicos y Coste Proyectos (CP)	223.796,16 €
Gastos de Gestión del Urbanizador (GG)	327.637,58 €
Total PL + CP + GG	3.057.950,72 €
Beneficio Empresarial Urbanizador (BU) (0%)	0,00 €

G.- Resumen de Cargas de Urbanización Fijas (CU), que el Urbanizador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios afectados:

Cargas de Urbanización Fijas	
PEM Obra de Urbanización	1.670.759,82 €
PEM Derribos	417.852,00 €

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

PEM Total CU = Obra Urb. + Derribos	2.088.611,82 €
Presupuesto de Contrata PEC (sin IVA)	2.485.448,07 €
Suplemento de Infraestructuras de Saneamiento (EPSAR)	21.068,92 €
Presupuesto de Licitación PL (sin IVA)	2.506.516,99 €
Gastos Promoción (22% s/PL)	551.433,74 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS TOTALES	3.057.950,72 €

3.3.2. CARGAS VARIABLES

Para la determinación de dichas cargas se ha realizado una estimación preliminar que ha servido de base para la redacción del Informe de Viabilidad Económica; no obstante, dichas cargas serán determinadas con total precisión durante la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación. Conforme al Art. 150.2 del TRLOTUP, son cargas variables:

H.- 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.

Se ha contemplado únicamente el valor de indemnización de las edificaciones existentes, incompatibles con la urbanización. No se ha contemplado por desconocerse el cese de actividades, que serán objeto de análisis durante el proceso de redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación. El coste de las indemnizaciones por demolición de edificaciones existentes en Calle Padre Domenech y Calle Diego Mirón, tal como se relacionan en el Anexo IV de este documento, **asciende a un total de 2.123.023,87 €.**

En base a los módulos de ejecución del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) tenemos:

En el caso de **Uso Residencial**, adoptamos como MBC el valor de 618,57 €/m². Por tanto, el **Valor Unitario de Reposición (VUR)** será: $618,57 \text{ €/m}^2 * 1,19 * 1,1975 = 881,48 \text{ €/m}^2\text{c.}$

En el caso de **Uso Comercial**, adoptamos como MBC = 453,75 €/m² y que equivale a un **VUR = 646,61 €/m²c.**

En el caso de **Uso industrial/Almacén**, adoptamos como MBC = 363,00€/m², extraído del IVE y que equivale a un **VUR = 517,28 €/m²c.**

Y que resumimos en la siguiente tabla:

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

MBC	PEC (19%)	VUR OGN (19,75%)	Uso
618,57	736,10	881,48	Residencial
453,75	539,96	646,61	Comercial
363,00	431,97	517,28	Industrial/Almacén

Se adjunta como **Anexo IV**, informe del Valor de Reposición de las edificaciones existentes que deben demolerse y que resumimos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN VALOR EDIFICACIONES

Edificio	Superficie	Uso Dominante	Antigüedad	Estado Conservación	Valor Reposición Bruto	Valor Edificación
1	572,00	Residencial	61%	Normal	504.205,25€	268.970,81€
2	1.083,00	Residencial	51%	Deficiente	889.110,90€	304.187,07€
3	2.311,00	Residencial	51%	Deficiente	1.950.896,75€	667.450,55€
4	1.017,00	Residencial	51%	Deficiente	851.132,42€	291.193,68€
5	1.010,00	Residencial	51%	Deficiente	846.371,31€	289.564,78€
6	1.001,00	Residencial	51%	Deficiente	837.263,65€	286.448,83€
7	252,00	Industrial	100%	Deficiente	130.355,59€	6.517,78€
8	336,00	Industrial	100%	Deficiente	173.807,45€	8.690,37€
Total						2.123.023,87€

I.- Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación. No se han detectado en el ámbito de la presente actuación.

J.- Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente. Se han considerado tal como recoge el Informe de Viabilidad Económica, unos costes por realojo de los residentes en el edificio de Calle Padre Domenech, 8 que **ascienden a 183.600,00 €**.

El realojo transitorio se limita a las seis viviendas del **Edificio-1**. No se consideran plazas de aparcamiento y la duración se cuantifica en 36 meses, a pesar de que el plazo es muy justo para ofrecer la vivienda de reposición.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

Delimitando una zona próxima a las viviendas actuales, hemos obtenido un resultado de 20 viviendas disponibles en alquiler. Además, se han filtrado las ofertas disponibles en el último mes, sin tener incluido el precio del garaje y se han descartado las ofertas repetidas. Teniendo en cuenta todas estas cuestiones se ha obtenido un **precio medio de 8,9160839 €/m²**.

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUP. CONSTR. (m ²)	AÑO	USO	VALOR REALOJO (36 MESES)
4334810YJ2743E0006QZ	CL PADRE DOMENECH 8 PI:02 Pt:04	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0005MB	CL PADRE DOMENECH 8 PI:02 Pt:03	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0004XL	CL PADRE DOMENECH 8 PI:01 Pt:02	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0003ZK	CL PADRE DOMENECH 8 PI:01 Pt:01	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0002BJ	CL PADRE DOMENECH 8 PI:B0 Pt:IZ	111	1920	Residencial	35.628,67 €
4334810YJ2743E0001LH	CL PADRE DOMENECH 8 PI:B0 Pt:DR	117	1920	Residencial	37.554,55 €
Total indemnización realojos transitorios					183.600,00 €

K.- Cálculo de las indemnizaciones por extinción de arrendamientos de las diferentes viviendas habitadas actualmente, se debería realizar siguiendo los criterios de la Consellería de Territorio y Vivienda. Sin embargo, hemos considerado no tenerlas en cuenta en este apartado y remitirlas a las cargas a cuenta de cada persona propietaria vinculada a su finca, que disminuye su valor de venta.

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.

Así pues, el **total de cargas fijas y variables consideradas** como estimación de costes de urbanización se resume en el siguiente cuadro:

Cargas de Urbanización Fijas + Variables	
PEM Obra de Urbanización	1.670.759,82 €
PEM Derribos	417.852,00 €
PEM Total CU = Obra Urb. + Derribos	2.088.611,82 €
Presupuesto de Contrata PEC (sin IVA)	2.485.448,07 €
Suplemento de Infraestructuras de Saneamiento (EPSAR)	21.068,92 €

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

Presupuesto de Licitación PL (sin IVA)	2.506.516,99 €
Gastos Promoción (22% s/PL)	551.433,74 €
Indemnizaciones por Edificación Incompatible	2.123.023,87 €
Gastos Realajo	183.600,00 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES	5.364.574,59 €

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
Repercusión por Unidad de Aprovechamiento (m ^{2t} ponderado propietarios)	222,94 €/u.a.
Repercusión por metro cuadrado de suelo de la Unidad de Ejecución	253,19 €/m ^{2s}

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN INCLUIDAS CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
Repercusión por Unidad de Aprovechamiento (m ^{2t} ponderado propietarios)	391,11 €/u.a.
Repercusión por metro cuadrado de suelo ámbito U.E. de las Cargas Variables	444,17 €/m^{2s}

PARÁMETROS ECONÓMICOS VALOR DEL SUELO Y CARGAS TOTALES	
Unidades de Aprovechamiento Total Actuación Integrada	14.274,07 uas
Unidades de Aprovechamiento Subjetivo (m ^{2t} ponderado propietarios)	13.716,45 uas
Valor del Aprovechamiento Subjetivo Urbanizado (m ^{2t} ponderado propietarios)	13.168.095,06 €⁽¹⁾
Importe de las Cargas Fijas y Variables de la Actuación Integrada	5.364.574,59 €⁽²⁾
Valor Suelo Propietarios Sin Urbanización	7.229.510,99 €
Superficie Ámbito Actuación	12.077,74 m^{2s}
Repercusión Valor Suelo Sin Urbanizar	598,58 €/m^{2s}
"R" = (2) / (1)	
Coefficiente de Canje con Cargas Fijas y Variables "R"	40,74%

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

3.4. CARGAS DE LA ACTUACIÓN A CUENTA DE CADA PERSONA PROPIETARIA INDIVIDUAL

Referidas en el Art. 151 del TRLOTUP, 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. También los costes de **demolición de las cimentaciones** de los edificios existentes que queden emplazadas **en los solares resultantes**.
- b) Los **costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento**, excepto las servidumbres prediales.
- c) Los **costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta**.
- d) Los **costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje** previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.

3.5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Se adjunta como Anexo un Informe de Viabilidad Económica, elaborado en base al informe técnico municipal que establece los criterios para analizar la viabilidad de la actuación.

"Una actuación urbanística es viable económicamente si genera plusvalías suficientes para hacer atractiva su ejecución. Ello supondría que los ingresos que puedan obtenerse por la venta de los solares urbanizados fueran superiores a los gastos que debe soportar el promotor (incluyendo entre ellos, el coste de adquisición del suelo) junto con el beneficio esperado. Del mismo modo, resultaría viable toda actuación urbanística en la que el valor de los solares resultantes de su ejecución fuera similar al de otros solares de las mismas características (ubicación, uso, tipología e intensidad edificatoria)".

"En relación a esta cuestión, conviene argumentar que el coeficiente de canje o retribución (Coef R) que propone el promotor de un PAI para la retribución de su labor urbanizadora mediante el pago en suelo, pone en relación las cargas de urbanización con el valor del suelo que se deriva de la ejecución de la actuación, y determina su participación mínima en el valor del producto final para que le resulte rentable su promoción. El coeficiente de retribución determina la viabilidad de la actuación, en términos de rentabilidad económica, ya que el urbanizador actúa como un empresario que se mueve atendiendo a la rentabilidad de la operación".

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

"Considerando lo relacionado, se ha intentado determinar de la manera más objetiva posible la relación que debiera existir entre las cargas y el valor final del suelo para que resultara rentable económicamente la actuación urbanística, a partir del estudio pormenorizado de los PAIs aprobados por el Ayuntamiento en el suelo urbano de la Ciudad. Para ello, se han analizado todos los PAIs de Gestión Indirecta de actuaciones residenciales que se han aprobado, excluyendo aquellos que reflejan costes de urbanización demasiado bajos ($C U < 25 \text{ €/m}^2\text{t}$), con el objeto de establecer la proporción media entre ambos conceptos que se deriva de ellos. A la vista del mencionado estudio, procede concluir que la media de los coeficientes de retribución de los PAIs de actuaciones residenciales de Gestión Indirecta aprobados por el Ayuntamiento asciende al 33.72%, es decir,

$$CR_{\text{medio}} = 33,72\%$$

Dado que podemos determinar los valores de suelo resultante y el total de costes de urbanización que debe asumir, ... se considerará que la actuación es viable si la relación entre los costes y el valor de los solares resultantes se encuentra en el entorno del promedio de los PAIs que se ha determinado".

"Independientemente de la justificación aportada en la MVE acerca de la inviabilidad de las actuaciones aisladas previstas en la ordenación del PG88, resulta incuestionable la insostenibilidad económica que supondría para el Ayuntamiento la obtención del suelo dotacional exterior a los AVS de las parcelas edificables, ya que el coste su obtención y urbanización completa podría superar los 4.000.000 €.

La posibilidad de gestionar y urbanizar todo el ámbito con cargo a los aprovechamientos urbanísticos previstos en el PG88, mediante la delimitación de una actuación integrada, no se considera viable económicamente, dado que las cargas de urbanización superarían el 64% del valor de los solares resultantes, proporción que casi duplica la que puede deducirse de los PAIS que el Ayuntamiento ha aprobado.

Se considera que para garantizar la viabilidad económica de una actuación de regeneración de la zona, mediante la gestión de una actuación integrada, resultaría necesario proceder a un incremento de aprovechamiento en el ámbito de 8.869,05 m²t (6.835,69 m²t de edificabilidad residencial y 2.033,36 m²t de edificabilidad terciaria), respecto de la prevista en la ordenación vigente del PG88, de modo que así se alcance un equilibrio entre las cargas y los ingresos similar al que puede deducirse de los PAIS aprobados en el suelo urbano de la Ciudad".

Dicho coeficiente de canje (del 33,72%) es una referencia promediada de los PAIs de Valencia; el coeficiente de canje de la actuación se ha establecido en el apartado 3.3 de esta Proposición Jurídico-Económica evidenciándose una baja rentabilidad, por lo que cabe reconsiderar la reducción del aprovechamiento que corresponde a la administración conforme al art. 82.1.b del TRLOTUP.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

3.6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se adjunta como **Anexo** un Informe de Sostenibilidad Económica, elaborado por los arquitectos expertos de "PAU Urbanismo" en el que se concluye:

Tras los análisis expuestos en el desarrollo del Informe de Sostenibilidad Económica que integra la Documentación del PRI, "**se puede concluir que, de acuerdo a las disposiciones planteadas en este Documento, las previsiones urbanizadoras establecidas en el PRI resultan admisibles y sostenibles económicamente para la Hacienda Municipal de València**".

No obstante, cabe destacar lo siguiente:

1. La afección que producen los Costes de mantenimiento de los espacios ordenados en el PRI en los presupuestos municipales es mínima (inferior al 0,003%).
2. Gran parte de los Costes de mantenimiento de los espacios ordenados en el PRI ya se encuentran incluidos dentro de los Presupuestos municipales actuales al tratarse de suelo Urbano Consolidado.
3. La especial particularidad en la gestión del suelo que presenta el PRI genera un importante "desahogo" a las Arcas Municipales.

Podemos añadir como ya se ha mencionado, que la integración de los suelos exteriores al ámbito vial de servicio, propuestos con este Plan, **supone un ahorro para la administración de alrededor de 4 millones de euros.**

Valencia, enero de 2.023

EL ARQUITECTO:



Antonio Viedma Guillamón. Col. nº 05176 COACV

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

II PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

Se adjunta como anexo, Propuesta de Convenio Urbanístico

III GARANTÍA PROVISIONAL

Se adjuntan como anexo, Carta y Justificante de Pago del importe de la Garantía Provisional

IV NOTAS SIMPLES DE LAS FINCAS REGISTRALES

Se adjuntan como anexo, las Notas Simples emitidas por el Registro de la Propiedad Número 5 de Valencia, a excepción de la correspondiente a la parcela con Referencia Catastral 4335502YJ2743E0001DH. Tras la labor de investigación realizada en coordinación con el personal del Registro, ha sido imposible obtener la identificación registral de dicha finca. Por ello se propone que, si durante el periodo de información pública y antes de la redacción del proyecto de reparcelación, no se consiguiese identificar, ésta se considerará de titularidad dudosa o litigiosa.

Sirva el plano y la tabla que presentamos a continuación, para la correcta identificación y localización de las fincas.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV



Delimitación del ámbito del PRI sobre plano catastral e identificación de propietarios

El plano anterior está elaborado en base a la información descargada de la web oficial de la sede del catastro a fecha 12/03/2019 (revisada el 02/01/2023).

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

Fincas Afectas al ámbito del PRI				
Nº Orden	Nº finca registral	Nº Finca Catastral	Sup. Catastral	Porcentaje
1	705	4334301YJ2743C0001FZ	596,00	9,1034%
2	706	4334302YJ2743C0001MZ	324,00	4,9488%
3	8066	4334501YJ2743C0001XZ	1.006,00	15,3658%
4	690	4334603YJ2743C0001ZZ	87,00	1,3289%
5	1444	4334602YJ2743C0001SZ	348,00	5,3154%
6	696	4334601YJ2743C0001EZ	293,00	4,4753%
7	19826	4333101YJ2743C0001QZ	95,00	1,4510%
8	3679	4334402YJ2743C0001RZ	122,00	1,8634%
9	39236	4334401YJ2743C0001KZ	122,00	1,8634%
10	632	4334201YJ2743C0001PZ	22,00	0,3360%
11	632	4334101YJ2743C0001YZ	147,00	2,2453%
12	2349	4334907YJ2743C0001MZ 4334907YJ2743C0002QX 4334907YJ2743C0003WM	358,00	5,4682%
13	2350	4334906YJ2743C0001FZ	288,00	4,3990%
14	2349	4334905YJ2743C0001TZ 4334905YJ2743C0002YX 4334905YJ2743C0003UM 4334905YJ2743C0004IQ 4334905YJ2743C0005OW 4334905YJ2743C0006PE 4334905YJ2743C0007AR 4334905YJ2743C0008ST 4334905YJ2743C0009DY 4334905YJ2743C0010AR	195,00	2,9785%
15	2348	4334904YJ2743C0001LZ 4334904YJ2743C0002BX 4334904YJ2743C0003ZM 4334904YJ2743C0004XQ 4334904YJ2743C0005MW 4334904YJ2743C0006QE 4334904YJ2743C0007WR 4334904YJ2743C0008ET 4334904YJ2743C0009RY 4334904YJ2743C0010WR 4334904YJ2743C0011ET	194,00	2,9632%
16	2347	4334903YJ2743C0001PZ 4334903YJ2743C0002AX 4334903YJ2743C0003SM 4334903YJ2743C0004DQ 4334903YJ2743C0005FW 4334903YJ2743C0006GE 4334903YJ2743C0007HR 4334903YJ2743C0008JT 4334903YJ2743C0009KY 4334903YJ2743C0010HR	195,00	2,9785%
17	2346	4334902YJ2743C0001QZ 4334902YJ2743C0002WX	409,00	6,2471%

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior "Padre Doménech"

P.G.O.U. • Valencia

Antonio Viedma Guillamón. Arquitecto col. nº 05176 COACV

		4334902YJ2743C0003EM 4334902YJ2743C0004RQ 4334902YJ2743C0005TW 4334902YJ2743C0006YE 4334902YJ2743C0007UR 4334902YJ2743C0008IT 4334902YJ2743C0009OY 4334902YJ2743C0010UR 4334902YJ2743C0011IT 4334902YJ2743C0012OY 4334902YJ2743C0013PU 4334902YJ2743C0014AI 4334902YJ2743C0015SO 4334902YJ2743C0016DP 4334902YJ2743C0017FA 4334902YJ2743C0018GS 4334902YJ2743C0019HD 4334902YJ2743C0020FA 4334902YJ2743C0021GS 4334902YJ2743C0022HD		
18	11598 11599 11600 11601 11602 11603 11604 11605 11606 11607	4334901YJ2743C0001GZ 4334901YJ2743C0002HX 4334901YJ2743C0003JM 4334901YJ2743C0004KQ 4334901YJ2743C0005LW 4334901YJ2743C0006BE 4334901YJ2743C0007ZR 4334901YJ2743C0008XT 4334901YJ2743C0009MY 4334901YJ2743C0010ZR	290,00	4,4295%
19	632	4334815YJ2743C0001KZ	361,00	5,5140%
20	632	4334814YJ2743C0001OH	31,00	0,4735%
21	227	4335504YJ2743C0001IZ	149,00	2,2759%
22	15113	4335501YJ2743C0001RH	176,00	2,6883%
23	-	4335502YJ2743C0001DH	144,00	2,1995%
24	628	4335503YJ2743C0001XZ	201,00	3,0701%
25	632	4334808YJ2743C0001TH	57,00	0,8706%
26	22754	4334801YJ2743C0001AH	80,00	1,2219%
27	286	4334810YJ2743C0001LH	257,00	3,9255%
			6.547,00	100,0000%

Las superficies de las fincas se consignan en virtud de los datos obtenidos de la sede oficial del Catastro. No obstante, las superficies finales incluidas en dicho ámbito vendrán determinadas por los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad y por las superficies derivadas de la realidad física, con independencia de las manifestaciones documentales, aportadas en el oportuno documento de gestión que como consecuencia del programa se elabore y apruebe.