

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
ACTUACIÓN INTEGRADA A.4.1 PARQUE CENTRAL
MUNICIPIO DE VALENCIA**

MEMORIA DEL PAI

Valencia, 10 de diciembre de 2012



ÍNDICE

MEMORIA DEL PAI

I. INTRODUCCIÓN

- 1. Objeto de este documento**
- 2. Antecedentes**
- 3. Planeamiento vigente**
- 4. Objetivos y contenido del PAI**
- 5. Forma de gestión**
- 6. Urbanizador**
- 7. Tramitación**
- 8. Disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar la actuación**
- 9. Acuerdo del Consejo de Administración**

II. ALTERNATIVA TÉCNICA

- 1. Identificación del documento de planeamiento**
- 2. Ámbito de la actuación integrada**
- 3. Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno**
- 4. Existencia de agrupación de interés urbanístico**
- 5. Plazos de desarrollo de la actuación integrada**
 - 5.1 Plazos de urbanización**
 - 5.2 Plazos de edificación**
- 6. Proyecto de Urbanización**
- 7. Objetivos complementarios**
- 8. Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental**
- 9. Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización**
- 10. Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas**
- 11. Modificaciones de la ordenación estructural**

III. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- 1. Retribución y modalidad de retribución al urbanizador**
- 2. Canon de urbanización**
- 3. Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos**
- 4. Magnitudes Económicas del PAI**
 - 4.1 Presupuesto de Licitación de la obra de urbanización**
 - 4.2 Coste de proyectos**
 - 4.3 Gastos de Gestión del urbanizador**
 - 4.4 Beneficio empresarial del Urbanizador**
 - 4.5 Cargas de Urbanización**
 - 4.6 Indemnizaciones y otros gastos variables**
 - 4.7 Costes de Descontaminación de suelos**
 - 4.8 Retasación de cargas y revisión de precios**
 - 4.9 Precio del suelo a efectos de canje**
 - 4.10 Coeficiente de canje**
- 5. Financiación**
- 6. Magnitudes urbanísticas incidentes en la determinación de derechos de adjudicación, parcela mínima de resultado**
- 7. Garantías**
- 8. Hoja resumen de los datos económicos relevantes**

ANEXOS A LA MEMORIA DEL PAI

- 1. Ámbito de la Actuación Integrada**
- 2. Ajustes del Plan de Reforma Interior**
- 3. Proyecto de Urbanización**
- 4. Relación preliminar de preexistencias ubicadas en el ámbito de actuación: construcciones**
- 5. Relación preliminar de preexistencias ubicadas en el ámbito de actuación: plantaciones**
- 6. Reconocimiento preliminar de la calidad del suelo del Parque Central de Valencia**
- 7. Certificado sobre la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar la actuación**
- 8. Acuerdo Marco regulador de las relaciones de la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA con el Ayuntamiento de Valencia para la realización de los estudios, proyectos y obras correspondientes al desarrollo y ejecución de la Actuación Urbanística Parque Central**



I. INTRODUCCIÓN



I. INTRODUCCIÓN

	Abreviaturas utilizadas en este documento
PAI	Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (Definido en el artículo 117 de la LUV)
LUV	Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana
ROGTU	Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística
VPC	Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA
PRI	Plan de Reforma Interior Ámbito A.4.1 "Actuación Urbanística Parque Central"
AT	Alternativa Técnica
PJE	Proposición Jurídico-Económica
TRLCSP	Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

1. Objeto de este documento

Este documento contiene el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (PAI) correspondiente al ámbito A.4.1 Parque Central de Valencia, que tiene como ámbito propio una sola Unidad de Ejecución completa, y que se formula y presenta al Ayuntamiento de Valencia para su tramitación y aprobación con el fin de acometer su gestión directa.

Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA es la empresa de capital íntegramente público, formada por el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, Adif y Renfe Operadora, y cuyo objetivo fundamental es "*gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura urbana correspondientes*" al desarrollo de la Actuación Parque Central.

Como consecuencia de lo anterior, la sociedad VPC es la promotora del presente PAI por Gestión Directa, correspondiente al Plan de Reforma Interior Ámbito A.4.1 Actuación Urbanística Parque Central aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda del 6 de marzo de 2007.

La iniciativa de su formulación se inscribe dentro de la denominada gestión directa, de acuerdo a lo establecido en los artículos 3 y 128 de la LUV y 268 a 275 del ROGTU. Es decir, que tanto la iniciativa como la propia ejecución de los PAI corresponden a la Administración (art. 117.4 LUV), en este caso, a través de la empresa pública citada.

Este PAI se deberá desarrollar de acuerdo con las prescripciones normativas vigentes, así como con los compromisos adoptados en el *Acuerdo Marco con el Ayuntamiento de Valencia para la realización de los estudios, proyectos y obras correspondientes al desarrollo y ejecución de la Actuación Urbanística Parque Central*, suscrito el 10 de septiembre de 2009 y cuyo texto se reproduce en el Anexo 8.

Para la formulación de este PAI se han tenido en cuenta las siguientes disposiciones:

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV)
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

2. Antecedentes

Como antecedentes significativos merecen destacarse los siguientes:

- (a) Convenio de 26 de febrero de 2003 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, Renfe y GIF (hoy en día Adif y Renfe Operadora) para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia, publicado en el DOCV nº 4525, de 19 de junio de 2003.
- (b) Homologación Sectorial Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el Sector Centro y Sur de la ciudad, aprobada por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda del 6 de marzo de 2007 y publicada en el BOPV nº 72, de 26 de marzo de 2007 (corrección de errores publicada en el BOPV nº 152, de 28 de junio de 2007).
- (c) Plan de Reforma Interior Ámbito A.4.1 "Actuación Urbanística Parque Central" aprobado por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda del 6 de marzo de 2007 publicada en el BOPV nº 72, de 26 de marzo de 2007 (corrección de errores publicada en el BOPV nº 152, de 28 de junio de 2007) y cuyo texto refundido fue aprobado por resolución del Ayuntamiento de Valencia el 24 de abril de 2009 y publicado en el BOPV nº 116 del 18 de mayo de 2009.
- (d) Acuerdo Marco regulador de las relaciones de la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA con el Ayuntamiento de Valencia para la realización de los estudios, proyectos y obras correspondientes al desarrollo y ejecución de la Actuación Urbanística Parque Central, derivada del convenio firmado en 2003 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, ADIF y RENFE Operadora para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de Valencia, aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en su sesión plenaria del 27 de julio de 2009.

Por este acuerdo, suscrito el 16 de septiembre de 2009, la sociedad VPC realizará las contrataciones de servicios que se requieran para elaborar el Proyecto de Urbanización (integrante de la Alternativa Técnica del PAI de la citada Unidad de Ejecución), la Proposición Jurídico-Económica y el Proyecto de Reparcelación.

Este acuerdo establece que, con carácter previo, la sociedad VPC celebrará un Concurso Internacional para el diseño del Parque Central y su incorporación al Proyecto de Urbanización, de acuerdo a las bases que redactará y aprobará el Ayuntamiento de Valencia.

Asimismo, se establece en el acuerdo que, una vez concluido el trámite de exposición pública y contestadas las alegaciones, el Ayuntamiento aprobará el PAI y otorgará a la sociedad VPC la condición de Urbanizador.

- (e) Contrato de Servicios de Diseño y Redacción del Proyecto de Urbanización del Parque Central, adjudicado por VPC mediante Resolución de su Comisión Ejecutiva de 15 de febrero de 2011, a propuesta del Ayuntamiento de Valencia, habiendo recaído la adjudicación en la UTE GUSTAFSON PORTER LIMITED – BORGOS PIEPER LIMITED – NOVA INGENIERÍA Y GESTIÓN SL – GRUPOTEC SERVICIOS DE INGENIERÍA SL y habiéndose celebrado el contrato el 29 de abril de 2011.
- (f) Contrato de Servicios de Redacción del Proyecto de Reparcelación del Parque Central, adjudicado por VPC mediante Resolución de su Comisión Ejecutiva de 10 de mayo de 2010, a propuesta del Ayuntamiento de Valencia, habiendo recaído la adjudicación en la empresa OFICINA TÉCNICA TES SL y habiéndose celebrado el contrato el 21 de junio de 2010.

3. Planeamiento vigente

Junto con los preceptos de la legislación urbanística aplicable, este PAI asume las disposiciones del planeamiento vigente, referidas a la Actuación Integrada Parque Central, constituido por los siguientes instrumentos de planeamiento:

- (a) Homologación Sectorial Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el Sector Centro y Sur de la ciudad, aprobada por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda del 6 de marzo de 2007 y publicada en el BOPV nº 72, de 26 de marzo de 2007 (corrección de errores publicada en el BOPV nº 152, de 28 de junio de 2007).
- (b) Plan de Reforma Interior Ámbito A.4.1 “Actuación Urbanística Parque Central” aprobado por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda del 6 de marzo de 2007 publicada en el BOPV nº 72, de 26 de marzo de 2007 (corrección de errores publicada en el BOPV nº 152, de 28 de junio de 2007) y cuyo texto refundido fue aprobado por resolución del Ayuntamiento de Valencia el 24 de abril de 2009 y publicado en el BOPV nº 116 del 18 de mayo de 2009.

El ámbito de la Actuación Integrada se describe en el apartado II.2 de este documento.

4. Objetivos y contenido del PAI

El PAI es el instrumento técnico-jurídico que prevé la LUV para organizar la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes.

Así, la LUV, en su artículo 39, atribuye a los PAI la naturaleza especial de “*instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión*” que regulan la ordenación del proceso de gestión, urbanización y edificación del suelo así como el proceso de ejecución de las actuaciones integradas, las condiciones y cargas de urbanización, fijando los plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el urbanizador y concretando sus compromisos y garantías.

En el caso de la Actuación Integrada Parque Central, nos encontramos ante un PAI gestionado directamente por la Administración, donde no desaparece el protagonismo del propietario –a diferencia de lo que sucede en la expropiación- y en el que se articula un cauce de colaboración propietario-Administración en el que aquél aporta el suelo de cesión obligatoria y abona las cargas de urbanización que genera todo el proceso de transformación física y jurídica de los terrenos.

Previamente a la elaboración del PAI, se dispone de una ordenación urbanística, conforme con el plan general, y pormenorizada, que garantiza su conexión con las infraestructuras y ordenación estructural de la ciudad.

El PAI tiene como objetivos los establecidos en el artículo 124.1 de la LUV, es decir:

- (a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.
- (b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.
- (c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- (d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
- (e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.
- (f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, a favor de la administración gratuitamente.
- (g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- (h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

La ejecución de la urbanización prevista en el PAI, además de cumplir su función esencial de todo desarrollo urbanístico que es aumentar la capacidad residencial, terciaria y dotacional de la ciudad, tiene además unos efectos urbanísticos extraordinarios en la ciudad de Valencia como son:

- Cierra el Ensanche histórico
- Refuerza la centralidad del Centro Histórico
- Integra entre sí los barrios del sur de la ciudad
- Proporciona dos importantes activos urbanos, el Parque Central y el Bulevar García Lorca
- Une en superficie, mediante grandes plazas, dos importantes tramos de la red viaria estructurante de la ciudad, las Grandes Vías y las Avenidas Giorgeta y Peris y Valero, ahora unidas mediante paso inferior y viaducto, respectivamente.

Además, el PAI proporciona suelo para la edificación de hasta 66.874 metros cuadrados de techo de Vivienda de Protección Pública, ubicados en las 9 manzanas siguientes: P-16, P-22, P-23, P-29, P-31, P-33, P-35, P-42 y P-43.

Para la determinación del contenido de este PAI se han tenido en cuenta las siguientes disposiciones:

- LUV: artículos 125.4, 126, 127 y 128

- ROGTU: artículos 307 y siguientes.

Atendiendo a tales objetivos y de acuerdo con las disposiciones que fijan el contenido de los PAI, el contenido del presente se ha estructurado del siguiente modo:

- I. Introducción general
- II. Alternativa Técnica
- III. Proposición Jurídico-Económica
- IV. Anexos

5. Forma de gestión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1, 117.4, 118.1 y demás concordantes de la LUV, así como en el artículo 269 del ROGTU, se establece como forma de ejecución de la presente actuación integrada la gestión directa, en coherencia con lo establecido en la Ficha de Características de la Homologación Sectorial Modificativa del Plan general de Valencia –sector Centro y Sur- que establece el sistema de gestión por Iniciativa Pública.

Este sistema de gestión se adopta por reunir los requisitos señalados por la legislación urbanística y en desarrollo de la cláusula 2ª del Acuerdo Marco Regulador de las relaciones entre el Ayuntamiento de Valencia y VPC de 2009 que se adjunta en el Anexo 8. En virtud de este Acuerdo marco, VPC ha contratado la elaboración tanto del Proyecto de Urbanización como del Proyecto de Reparcelación.

La iniciativa pública y la gestión directa de este programa se adoptan en atención a las circunstancias concretas que lo condicionan, específicamente, a la dependencia de la misma del avance de las obras de soterramiento del ferrocarril en su ámbito que, a su vez, determina la desafectación de los correspondientes suelos. La complejidad e importe de las obras dificultan establecer un plazo concreto para todo su ámbito.

Esta forma de gestión y su adaptación a los condicionamientos ferroviarios se materializará mediante los proyectos de reparcelación forzosa, cuyos trabajos de elaboración han sido iniciados y cuya tramitación se encuentra a la espera de la aprobación de este PAI.

En cualquier caso, los suelos de titularidad privada, no sujetos por tanto a desafectación, se incluirán en las primeras áreas reparcelables que se tramiten en primer lugar, que no estén condicionadas a la ejecución de obras ferroviarias.

6. Urbanizador

Tendrá la condición jurídica de urbanizador, a todos los efectos establecidos en la legislación vigente, la sociedad VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003 SA, empresa de capital cien por cien público, con CIF A97320907 y constituida el 10 de abril de 2003 como consecuencia del Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, Renfe y GIF, para la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, con el objetivo fundamental de “facilitar la coordinación de las actuaciones correspondientes al desarrollo de la Actuación Parque Central y a la transformación urbanística derivada de estas obras” y “gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura urbana correspondientes a los terrenos liberados en ese entorno”.

Como domicilio a efectos de notificaciones para todo lo relacionado con el presente PAI se señalan sus oficinas en Valencia, en la Calle de San Vicente Mártir, 171 – Piso 1º (Estación Valencia Joaquín Sorolla), código postal 46007.

Actúa como representante de VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003 SA D. J.Salvador Martínez Ciscar, en calidad de Director General, nombrado por acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la referida Sociedad y elevado a público mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, Don Emilio Villalobos Bernal de fecha 10 de enero de 2005 y con poderes otorgados por acuerdo del Consejo de Administración para la tramitación de este PAI en su sesión de fecha 12 de septiembre de 2012.

7. Tramitación

El PAI se tramitará conforme lo dispuesto en la LUV y en el ROGTU.

8. Disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar la actuación (LUV, 128.3 y 140.2)

Para tramitar un PAI por gestión directa, como el correspondiente al “Plan de Reforma Interior del ámbito A-4.1. Actuación Parque Central”, la LUV en su artículo 128.3 establece que:

“El acuerdo municipal que decida la gestión directa de la actuación deberá incluir necesariamente una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que contrae la administración actuante y la disponibilidad de recursos

presupuestarios para financiar la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago de ellas, siquiera sea parcialmente, por un valor mínimo equivalente al 5% de las cargas de urbanización. Cuando el urbanizador sea un ente de la administración o empresa de capital íntegramente público, podrá sustituir el compromiso de inversión y la disponibilidad de recursos presupuestarios descritos en el párrafo anterior, por la garantía regulada en el artículo 140 de esta ley.”

Por su parte el artículo 140.2 de la LUV señala que:

Todo programa de actuación integrada ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones, ya sea mediante crédito comprometido a cargo del presupuesto de una administración o bien, en los supuestos de gestión indirecta, con garantía financiera o real prestada y mantenida por el urbanizador, por un valor mínimo del 5% del valor de las cargas de urbanización. La garantía real deberá prestarse mediante primera hipoteca sobre bienes bastantes y libres de carga. Los ayuntamientos podrán elevar esta garantía hasta un máximo del 10% en aquellos supuestos en los que razones de interés público debidamente justificadas en el expediente lo aconsejen.

En el Anexo 7 se aporta Certificado sobre la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera sea parcialmente, la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago de ellas.

9. Acuerdo del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de VPC, en desarrollo del Acuerdo marco, acordó la presentación del presente documento de PAI ante el Ayuntamiento de Valencia, para su oportuna tramitación y aprobación en su sesión ordinaria de 12 de septiembre de 2012 y facultar al Director General de la Sociedad para ello.





II. ALTERNATIVA TÉCNICA



II. ALTERNATIVA TÉCNICA

El contenido exigible a la Alternativa Técnica (AT) se relaciona en el artículo 126 de la LUV (con las exclusiones que para el régimen de gestión directa establece el artículo 125.4 del citado texto legal) y en el artículo 307 y siguientes del ROGTU.

El contenido señalado en estas disposiciones se desarrolla a continuación.

1. Identificación del documento de planeamiento (LUV, 126.a)

La ordenación detallada a desarrollar consta integrada en el Plan de Reforma Interior Ámbito A.4.1 “Actuación Urbanística Parque Central” aprobado por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda del 6 de marzo de 2007 publicada en el BOPV nº 72, de 26 de marzo de 2007 (corrección de errores publicada en el BOPV nº 152, de 28 de junio de 2007) y cuyo texto refundido fue aprobado por resolución del Ayuntamiento de Valencia el 24 de abril de 2009 y publicado en el BOPV nº 116 del 18 de mayo de 2009.

Tal como se señala en el apartado 11 de la Alternativa Técnica, el PAI no modifica la ordenación estructural del planeamiento urbanístico aprobado.

Sin embargo, el PAI propone un conjunto de ajustes de carácter no estructural que afectan la ordenación pormenorizada recogida en el PRI pero que no implican una modificación del PRI por tratarse de meros ajustes de alineaciones. Todos estos ajustes del PRI se recogen de forma exhaustiva en el Anexo 2 de este documento.

Así, pues, el presente programa respeta íntegramente la ordenación urbanística vigente, siendo, por tanto, innecesario acompañar el PAI de instrumento de planeamiento alguno.

Los parámetros principales de la actuación integrada vienen recogidos en la ficha de características del PRI y se reproducen a continuación con los ajustes efectuados.

Tabla AT 1 Parámetros urbanísticos principales de la actuación integrada

Actuación Integrada/Unidad de Ejecución A.4/1 "Parque Central"	TOTAL
Superficie Área de reparto (AR)	681.036 m2s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	77.107 m2s
Superficie computable (SAR-SD)	603.929 m2s
Superficie zona ampliación Estación (P/ID-F) y Plaza articulación viaria	47.624 m2s
Superficie Unidad de Ejecución	633.412 m2s
Superficie parcelas edificables privadamente	73.456 m2s
Edificabilidad total	630.676 m2t
- Residencial renta libre	436.802 m2t
- Residencial VPP/ER Subzona B3	66.874 m2t (25% s/ER)
- Terciario exclusivo	127.000 m2t (20,14% s/ET)
Aprovechamiento tipo / medio	1,0443 m2t/m2s
Cesiones dotacionales Red Primaria	
- Parques (P/QL+JL)	257.330 m2s
- Red viaria (P/RV)	88.052 m2s
Suman dotaciones públicas red primaria	345.382 m2s
Cesiones dotacionales Red secundaria	
- Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	72.510 m2s
- Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED)	33.419 m2s
- Equipamiento Deportivo-recreativo (S/EQ-RD)	7.319 m2s
- Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-AD)	3.159 m2s
- Otros Equipamientos sin determinar (S(EQ)	10.450 m2s
- Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	43.107 m2s
Suman dotaciones públicas red secundaria	169.964 m2s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	515.346 m2s

2. Ámbito de la actuación integrada (LUV, 126.b)

El ámbito de la actuación integrada es el correspondiente a la Actuación Integrada / Unidad de Ejecución A.4.1/1 "Parque Central" del PRI.

El suelo afectado por el PAI tiene la clasificación de suelo Urbano y está constituido por zonas cuya ordenación urbana corresponde a las categorías de Ensanche (ENS-1), Edificación Abierta (EDA), y Terciario (TER), así como un conjunto de dotaciones y equipamientos públicos.

El ámbito de la actuación integrada queda descrito gráficamente en el plano O-3 *Gestión Urbanística. Desarrollo y Gestión* con la denominación AR A.4.1/UE A.4.1 del PRI. En el Anexo 1 de este PAI se adjunta el plano del ámbito de la actuación integrada, una vez efectuados los ajustes de las alineaciones señalados en el apartado anterior.

3. Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno (LUV, 126.c)

El planeamiento vigente cuenta con una ordenación pormenorizada que garantiza la integración de la actuación en su entorno. Dicha justificación obra en la Memoria del PRI.

Asimismo, el proyecto de urbanización, que forma parte de este programa, incorpora las medidas necesarias para la integración de la actuación en su entorno y las conexiones a las principales infraestructuras y servicios.

4. Existencia de agrupación de interés urbanístico (LUV, 126.d)

No consta la existencia de agrupación de interés urbanístico que integre a propietarios incluidos en el ámbito del programa.

5. Plazos de desarrollo de la actuación integrada (LUV, 125.6, 126.e)

En este apartado deben determinarse tanto los plazos correspondientes a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.

Tal y como preceptúa el artículo 117.1.b) de la LUV, dentro del objeto de los PAI se encuentra el propio de programar los plazos para su ejecución. Asimismo, entre los objetivos mínimos imprescindibles del PAI la ley señala el de establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora (artículo 124.1.h) de la LUV).

Ahora bien, la ejecución completa de la urbanización contenida en el presente PAI presenta la singularidad de estar condicionada por la gradual desafectación de los suelos ferroviarios, que constituyen aproximadamente la mitad de la superficie del ámbito, inmediatamente subsiguiente al desarrollo de una compleja operación de soterramiento del ferrocarril en la totalidad del ámbito del PAI. Debe tenerse presente que el PAI no puede condicionar el calendario de las obras de soterramiento, por tener la condición de obras de interés público sino más bien al contrario, la ejecución de las obras de urbanización, en los terrenos afectados por el dominio público ferroviario, vendrán condicionadas por aquellas.

En atención a esta disponibilidad gradual se prevé que la ejecución material de la urbanización se ejecute por etapas conforme se alcanzan los hitos principales de la operación ferroviaria.

5.1 Plazos de urbanización

El cronograma estimado para la ejecución material de las obras comprendidas en el Proyecto de Urbanización es el señalado en las tablas de este mismo apartado.

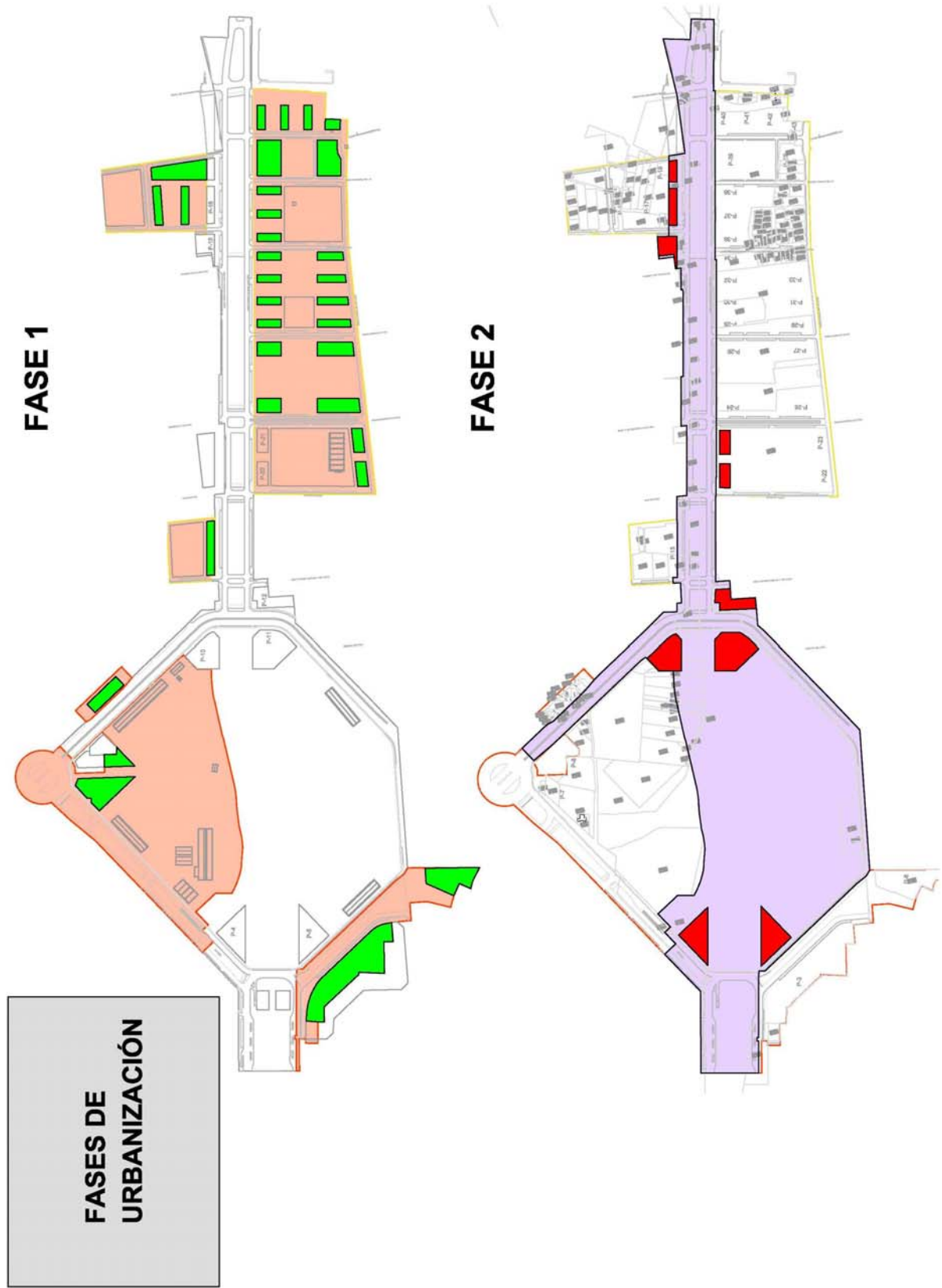
El programa de trabajos del proyecto de urbanización establece un plazo de 36 meses a partir de la fecha de inicio de las mismas, si bien este es el plazo que correspondería a la ejecución de las obras de forma continua en una única fase. Comoquiera que las obras se ejecutarán de forma discontinua en el tiempo, por fases, los plazos serán de 24 meses para cada una de las fases en que se desarrolle el programa de la actuación integrada.

La delimitación de las fases de ejecución de las obras de urbanización viene determinada por la liberación del suelo ferroviario.

Así, la primera fase incluye la zona constituida por los terrenos liberados del uso ferroviario o en condiciones de ser liberados de forma inmediata, aun cuando sea necesario proceder al trámite de su desafectación. Tras la ejecución de esta fase adquirirán la condición de solar las siguientes parcelas del PRI: 3, 6, 7, 8, 9,13, 16, 17, 19 (parcial), 22 a 43 y ES. A falta de su mayor concreción en el proyecto de ejecución que se redacte en desarrollo del proyecto de urbanización, se estima que el presupuesto de licitación de las obras de la primera fase representa el 52'3% del coste total de las obras.

Quedan excluidos de la primera fase y serán objeto de las obras de urbanización en una segunda fase todos aquellos terrenos que no se puedan desafectar de forma inmediata por ser necesarios, bien para la explotación de los servicios ferroviarios actuales o en situaciones provisionales o transitorias, o bien para la ejecución de las obras ferroviarias. Tras la ejecución de esta fase adquirirán la condición de solar las siguientes parcelas del PRI: 4, 5,10, 11, 12, 15, 18, 19 (parcial), 20 y 21. A falta de su mayor concreción en el proyecto de ejecución que se redacte en desarrollo del proyecto de urbanización, se estima que el presupuesto de licitación de las obras de la segunda fase representa el 47'7% del coste total de las obras.

La delimitación de las fases de ejecución de las obras de urbanización viene recogida gráficamente en el plano siguiente.



FASES DE URBANIZACIÓN

Fases de urbanización del PAI Parque Central

La ejecución de las fases de las obras de urbanización precisaría los siguientes plazos de ejecución:

Tabla AT 2. Plazos primera fase

	PLAZOS	
Presentación del proyecto de reparcelación	2 meses	A partir de la desafectación del suelo ferroviario
Adjudicación de las obras	4 meses	A partir de la aprobación del proyecto de reparcelación
Ejecución de las obras	24 meses	A partir del inicio de las obras

Tabla AT 3. Plazos segunda fase

	PLAZOS	
Presentación del proyecto de reparcelación	2 meses	A partir de la desafectación del suelo ferroviario
Adjudicación de las obras	4 meses	A partir de la aprobación del proyecto de reparcelación
Ejecución de las obras	24 meses	A partir del inicio de las obras

5.2 Plazos de edificación

Los plazos de edificación son los señalados en el apartado 6 del artículo 125 de la LUV.

6. Proyecto de Urbanización (LUV, 126.f)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125.4 de la LUV, en relación con el artículo 126.f) del citado texto legal, no es preceptivo el Proyecto de Urbanización en los PAI a ejecutar mediante el sistema de gestión directa. A pesar de ello, en este PAI se aporta dicho documento, que define el conjunto de obras a ejecutar para conseguir la urbanización completa del PAI así como las infraestructuras necesarias para la conexión del PAI con su entorno.

Este PAI no incluye proyecto de Obras de edificación de los solares resultantes porque no ha lugar.

Dentro de este conjunto de obras están comprendidas las de demolición de las antiguas naves industriales de Macosa.

A petición del Ayuntamiento de Valencia, en el marco de los trabajos previos de gestión urbanística del sector, el Consejo de Administración de Valencia Parque Central acordó en su sesión de 26 de abril de 2007 promover el derribo de las edificaciones industriales en desuso de la calle de San Vicente Mártir, de común acuerdo con sus propietarios, con el fin de erradicar usos irregulares, sanear el área y prevenir accidentes que pudieran producirse por imprudencias. Las obras se han proyectado bajo los dos proyectos de ejecución siguientes:

- Demolición de edificaciones industriales en el ámbito de Valencia Parque Central (finca catastral 5203801). Calle San Vicente Mártir c/Vuelta c/Almudaina. Valencia
- Demolición de edificaciones industriales en el ámbito de Valencia Parque Central (finca catastral 5203803). Calle San Vicente Mártir c/Vuelta c/Fernández de Mesa. Valencia

Estas dos obras se han ejecutado de forma anticipada, se encuentran finalizadas y sus costes son repercutibles dentro de los costes incluidos en la reparcelación.

El Proyecto de Urbanización se adjunta en el Anexo 3 y se somete conjuntamente a información pública con el PAI.

El desarrollo del PAI por etapas irá requiriendo la formulación sucesiva de los proyectos de ejecución que proceda redactar con el fin de licitar las obras comprendidas en cada uno de ellos.

7. Objetivos complementarios (LUV, 126.g)

Los ingresos resultantes de la venta de los solares que correspondan en la reparcelación a la sociedad VPC, ya sea a través del aprovechamiento que les corresponda como a través del aprovechamiento que le transfiera el Ayuntamiento de Valencia en virtud del convenio de 2003, contribuirán a sufragar parte del coste del soterramiento del ferrocarril en el ámbito. De esta forma el desarrollo urbanístico contribuye a la realización de unas obras que, a su vez, no solo mejoran las posibilidades de dicho desarrollo urbanístico sino que lo hacen posible.

Con esa finalidad, el convenio de 2003 estipula la intervención de la sociedad VPC en la realización de un conjunto de obras ferroviarias, del cual ya se han ejecutado las de Canal de acceso Fase I y Fase II, cuya financiación ha corrido en gran parte a cargo de la sociedad VPC y quedan por ejecutar el resto de las obras del Canal de Acceso, así como la nueva Estación Central, en cuya financiación contribuirá también la sociedad VPC.

El convenio de 2003 cifra en 310,52 millones de euros el importe de las inversiones a cargo de las plusvalías urbanísticas en que la sociedad VPC debe contribuir para la realización de las actuaciones de la red arterial ferroviaria de Valencia, con independencia de sus propias obligaciones en tanto propietaria de suelo derivadas de las cargas urbanísticas a que haya lugar.

8. Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental (LUV, 126.h)

Las medidas de control de calidad y el cumplimiento de las normas de calidad ambiental quedan recogidas en el propio Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución A.4/1 Parque Central de Valencia. En él se detallan los ensayos a realizar, la normativa aplicable y el presupuesto destinado a tal fin, así como una memoria para la gestión de residuos.

Concretamente en su “Anejo 26 Medidas de calidad ambiental durante la ejecución de las obras”, se desarrollan una serie de medidas de calidad ambiental a adoptar, con objeto de reducir el impacto que ocasionan en el medio ambiente las actuaciones correspondientes al citado proyecto.

A estos efectos, en este anejo se evalúa la repercusión global que puedan tener las acciones de construcción que se proyectan, y que se clasifican según los siguientes bloques:

- Emisiones contaminantes en el aire, en el agua y en el suelo.
- Generación de residuos.
- Consumo sostenible de recursos naturales, como el agua, la energía y los materiales.

Para minimizar el impacto medioambiental producido por las emisiones a la atmósfera, se presentan acciones como las de reducir las emisiones de gases de combustión, así como las emisiones de polvo, partículas, ruido y vibraciones. Limitar la velocidad de los vehículos, realizar riegos periódicos, emplear gravas en vías de circulación de vehículos y colocar lava ruedas, son algunas de las medidas a adoptar con el fin de minimizar las emisiones de polvo y partículas durante las obras. Otras medidas, como respetar los horarios de trabajo y planificar las actividades con maquinaria ruidosa, pueden ayudar a mitigar las emisiones de ruido y vibraciones durante la obra.

Respecto a las emisiones en el agua y afecciones al suelo, se prohíbe limpiar la cisterna de los camiones de hormigón en la obra sin tener adecuadas zonas para ello. Las aguas sanitarias se conectarán al alcantarillado público y se prohibirá almacenar aceites, combustibles y otros contaminantes líquidos cerca de la red de drenaje. Por otra parte, se adoptarán suficientes medidas para reducir la generación de residuos durante la obra, además de disponer de un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Por último, los consumos de agua, energía y materiales estarán regulados según lo dispuesto en la normativa vigente. Por ejemplo, se realizarán inspecciones de mantenimiento de la instalación de agua para identificar posibles fugas, haciendo un seguimiento de control de los consumos durante el transcurso de la obra. Se fijarán también objetivos de ahorro energético, adoptando a su vez un plan de obra para optimizar el uso de equipos eléctricos y aprovechando por otra parte al máximo la luz natural. El control periódico del gasto de combustible de la maquinaria de obra, servirá para corregir las posibles desviaciones respecto a los objetivos de consumo preestablecidos. En cuanto al empleo de materiales, se priorizará el consumo de aquellos que dispongan de un etiquetado medioambiental.

En la contratación de las obras de urbanización se exigirá a la empresa contratista adjudicataria de las obras que dispongan y tengan implantados los debidos sistemas de gestión de la calidad y medioambiente.

9. Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización (LUV, 126.i)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125.4 de la LUV, en relación con el artículo 126.i) del citado texto legal, no es preceptiva la inclusión de este apartado en los PAI a ejecutar mediante el sistema de gestión directa. A pesar de ello, se incluye con carácter meramente informativo como Anexo 4 (Construcciones) y en el Anexo 5 (Plantaciones).

En este anexo consta el informe (con identificación gráfica y fichas individualizadas) de las preexistencias del sector (plantaciones, construcciones y demás hitos incompatibles con la ordenación propuesta por medio de la presente actuación). Todo ello sin perjuicio de que, en el proyecto de reparcelación, se establezcan las indemnizaciones correspondientes, de conformidad con el artículo 168.2 de la LUV.

10. Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas (LUV, 126.j; ROGTU, 308)

Según el ROGTU, 308:

“1. La estimación preliminar y general de los gastos de urbanización variables cuya cuantía no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas incluirá, al menos, la de las obras de urbanización que deban ser ejecutadas por cuenta de una actuación distinta y posterior pero que, beneficiando a la actuación que es objeto de la Alternativa Técnica, deba ser en parte sufragada con cargo a ésta a través del correspondiente canon de urbanización.

2. Asimismo, tendrán la consideración de gastos variables aquéllos derivados de las actuaciones y trabajos necesarios para la elaboración de los informes arqueológicos y paisajísticos que resulten exigibles para el desarrollo urbanístico de la actuación, así como los correspondientes a la ejecución de las medidas que proceda adoptar de acuerdo con las resoluciones administrativas derivadas de dichos informes.

3. La Alternativa Técnica incluirá una estimación aproximada, no vinculante, de las indemnizaciones y compensaciones que correspondan por todos los conceptos con cargo a la Actuación, sin perjuicio de la valoración definitiva que proceda en el momento de exponer al público el Proyecto de Reparcelación”.

Según la LUV, 173.2:

“El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren.”.

Los gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas responden, pues, a los siguientes conceptos:

Tabla AT 4 Tipos de gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas

Gastos variables	Disposición legal
Gastos por obras de urbanización que deban ser ejecutadas por cuenta de una actuación distinta y posterior y sufragada por canon	ROGTU 308.1
Gastos derivados de actuaciones y trabajos necesarios para la elaboración de los informes arqueológicos y paisajísticos	ROGTU, 308.2
Gastos correspondientes a la ejecución de las medidas que proceda adoptar de acuerdo con las resoluciones administrativas derivadas de los informes arqueológicos y paisajísticos	ROGTU, 308.2
Gastos por indemnizaciones y compensaciones: Plantaciones	LUV, 173.2; ROGTU, 308.3
Gastos por indemnizaciones y compensaciones: Construcciones	LUV, 173.2; ROGTU, 308.3
Gastos por indemnizaciones y compensaciones: Instalaciones, vallados muros...	LUV, 173.2; ROGTU, 308.3
Gastos por indemnizaciones y compensaciones: Otros (indemnizaciones por cese de actividad...)	LUV, 173.2; ROGTU, 308.3
Otros gastos variables (Subestación eléctrica, el suministro y colocación de los conductos eléctricos, el Coste Suplemento de Infraestructuras a la Entidad Publica de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana EPSAR...)	

Los gastos de urbanización variables se pueden agrupar en los siguientes conceptos:

Tabla AT 5 Gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas

Gastos Variables	Presupuesto (€) (IVA excluido)	
Indemnizaciones	8.000.000,00	(*)
Subestación eléctrica Parque Central	2.904.671,00	(*)
Suministro y colocación de los conductos eléctricos de alta tensión	3.825.597,00	(*) (**)
Desescombro Refugios antiguas naves de Macosa para su documentación y estudio	9.572,00	(***)
Coste Suplemento de Infraestructuras a la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana EPSAR	404.604,00	(*)
TOTAL	15.144.444,00	(*)

(*) *Importe no vinculante, a fijar en el Proyecto de Reparcelación*

(**) Costes que se deriven de la aplicación de la Orden ITC/368/2011, de 21 de febrero (BOE 25/02/2011)

(***) Trabajos ya realizados

Los gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas, se estiman en 15.144.444,00 €.

En lo que respecta a los gastos variables, cuyo importe se estima aquí de forma aproximada y no vinculante, dado que éstos no pueden determinarse por la concurrencia de ofertas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, con motivo de la adopción del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa, fije su cuantía de forma provisional, asumiendo o corrigiendo la estimación preliminar y general de los mismos contenida en la Alternativa Técnica, se cuantificarán con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

Resumen Gastos Variables

	Presupuesto (IVA excluido)
GV	15.144.444,00 (*)

(*) *Importe no vinculante, a fijar en el Proyecto de Reparcelación*

Adicionalmente, en el Anexo 6 se adjunta el informe “*Reconocimiento preliminar de la calidad del suelo del Parque Central de Valencia*”. Sobre las posibles afecciones en materia de suelos contaminados se ha desarrollado una propuesta de gestión en el apartado 4.7 de la Proposición Jurídico-Económica.

11. Modificaciones de la ordenación estructural (LUV, 126.k)

La propuesta de PAI no modifica la ordenación estructural.





III. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA



III. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

La presente Proposición Jurídico-económica (PJE) y su contenido se plantean de conformidad con lo dispuesto en los artículos 125.4, 127 y 128 de la LUV, 302 y siguientes del ROGTU, con las exclusiones que para el régimen de gestión directa establece el artículo 125.4 de la LUV.

1. Retribución y modalidad de retribución al urbanizador (LUV, 127.1.a, 128.4, 162.2, 166, 167 y 189; ROGTU, 302)

El artículo 127.1.a señala que la PJE debe contener la regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta de programa y la elección de una u otra modalidad de retribución.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125.4 de la LUV, no es preceptiva la inclusión, en los PAI a ejecutar mediante el sistema de gestión directa, de la documentación señalada en el artículo 127.1.a) de la LUV y desarrollada en detalle en el artículo 302 del ROGTU. No obstante lo anterior, a pesar de no ser preceptiva, se expone a continuación y en apartados sucesivos información relativa a la retribución y a la modalidad de retribución al urbanizador.

Habida cuenta de la naturaleza del presente procedimiento –gestión directa por medio de empresa pública- la sociedad VPC, en su calidad de urbanizador y en aplicación de la LUV 128.4, procederá al cobro anticipado de las cuotas de urbanización correspondientes al coste de las obras cuya ejecución se encuentre prevista en los tres meses siguientes a su emisión.

La retribución de las cargas de urbanización establecidas en este PAI la efectuarán los propietarios de los terrenos a VPC, en consonancia con el artículo 162.2 de la LUV y con las peculiaridades de la gestión directa.

El pago se efectuará siguiendo los siguientes criterios:

a) Las cargas de urbanización y los gastos variables que se hayan tenido en cuenta al calcular el coeficiente de canje, se compensarán al Urbanizador con la proporción de terrenos que resulte de la aplicación del coeficiente de canje establecido en el proyecto de reparcelación, salvo que el propietario opte por otra modalidad de pago (en metálico o mixta). En ausencia de manifestación del propietario, se entenderá que el pago se efectuará en terrenos.

b) Los gastos variables que no se hayan tenido en cuenta al calcular el coeficiente de canje y, en todo caso, las indemnizaciones, se compensarán en metálico. No obstante y excepcionalmente, podrán ser retribuidos en terreno al precio de canje resultante de dicho coeficiente por libre acuerdo entre los interesados y el urbanizador.

c) En la Cuenta de Liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa se establecerá el saldo neto de adjudicación respecto a cada propietario compensando la totalidad de los conceptos integrados en las cargas urbanísticas, es decir, compensando las cantidades que deben percibir los propietarios en concepto de indemnizaciones con las cantidades que deben pagar en concepto de obra de urbanización.

Con la finalidad de escoger la modalidad de pago y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166 de la LUV, el Urbanizador procederá a la notificación individualizada a los propietarios afectados, en tiempo y forma oportunos, otorgándoles un plazo de dos meses para ello. Transcurrido dicho plazo, la forma de pago a considerar se hará efectiva a través del proyecto de reparcelación.

VPC repercutirá las cargas de urbanización mediante cuotas de urbanización.

Las cuotas de urbanización y su imposición serán aprobadas por el Ayuntamiento de Valencia sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a audiencia previa de los afectados o se tramitará junto con el proyecto de reparcelación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 181.1 de la LUV.

2. Canon de urbanización (LUV, 189)

El artículo 189 de la LUV referido al Canon de urbanización señala:

“1. Cuando razones técnicas especiales hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras complementarias respecto a la total urbanización de los solares, las Ordenanzas municipales podrán establecer un canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.

2. El canon se establecerá para ámbitos determinados, devengándose en proporción al aprovechamiento de las parcelas o solares o a su valor urbanístico. Su cuantía se fijará, mediante fórmula polinómica actualizable, en función de módulos de coste y unidades de obra a instalar o construir, según su repercusión unitaria sobre el aprovechamiento objetivo o su valor urbanístico.

3. Los ingresos se afectarán a la ejecución de cualesquiera obras de urbanización o la obtención del suelo preciso para ellas.”

Dado que el PAI se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución y varias Áreas reparcelables, el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la primera de las áreas reparcelables que se redacte deberá contener en sus determinaciones todo un apartado dedicado a justificar la delimitación del área reparcelable y el modo en que se da cumplimiento a la exigencia legal de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento a la vista de la aparente asimetría que existirá entre las distintas áreas reparcelables ya que en la primera de ellas se concentra la inmensa mayoría del aprovechamiento susceptible de titularidad privada, en tanto que en las

demás, que deben permanecer transitoriamente ocupadas por las actuales instalaciones ferroviarias, predominan los suelos de dominio público y, en mucha menor medida, los suelos de titularidad privada.

Según viene prescrito en el artículo 124.1.g) de la LUV, el PAI debe establecer los criterios que permitan ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados. Por su parte, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá justificar el modo en que pese a la división se produce la equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, teniendo en cuenta que las distintas áreas reparcelables se encuentran en una misma Unidad de Ejecución y en la misma Área de Reparto y que en consecuencia el aprovechamiento tipo es el mismo para todas ellas, con la dificultad añadida de que la distribución de aprovechamientos pudiera ser sensiblemente distinta para cada una de ellas. Así, el Área reparcelable en que queden los suelos ya desafectados tendrá un aprovechamiento objetivo superior al que le correspondería por obtención del producto entre el aprovechamiento tipo y la superficie de la Unidad de Ejecución. Por el contrario, el Área Reparcelable en que queden los suelos hoy afectados a la prestación del servicio público de transporte por ferrocarril, será deficitaria en aprovechamiento.

Así, pues, debe arbitrarse entre las distintas áreas reparcelables el oportuno mecanismo compensatorio como es el Canon de Urbanización tal como viene establecido en la LUV, 189 que permite, en función de lo indicado en la Ordenanza reguladora que se establezca, la repercusión de las cargas de urbanización imputables a los propietarios de la primera fase, pero que tienen su origen en la ejecución de obras de las que quedarán pospuestas a la ejecución de las fases siguientes. Dicha repercusión podría hacerse en el momento en que indiquen las Ordenanzas reguladoras del canon, incluso una vez finalizadas las obras de urbanización de la primera fase y con carácter previo a la ejecución de las obras de las fases siguientes. El canon es una exacción que aporta liquidez (ya que el pago se produce siempre en metálico) y dispone de un mecanismo de garantía real basado en la afección real de la finca resultante al pago del canon de urbanización.

El canon se aplicará a los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios del PAI, devengándose en proporción al aprovechamiento de las parcelas o solares o a su valor urbanístico. Su cuantía se fijará, mediante fórmula polinómica actualizable, en función de módulos de coste y unidades de obra a instalar o construir, según su repercusión unitaria sobre el aprovechamiento objetivo o su valor urbanístico.

3. Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos (LUV, 127.1.b)

La sociedad VPC ha suscrito, con anterioridad a la formulación de este PAI, los siguientes convenios o acuerdos con los titulares de derechos afectados por este PAI.

Tabla PJE 1. Relación de convenios o acuerdos suscritos entre la sociedad VPC y los titulares afectados por el PAI

Finca	Referencia catastral	Titular/es		
		Apellidos o razón social	Nombre	NIF
025	5100513YJ2750A0001UW	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		B-62963509
030	5198802YJ2659G0001EB	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
035	5199406YJ2659G0001TB 5199406YJ2659G0002YZ 5203805YJ2750A0001RW 5199411YJ2750A0001MW	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		B-62963509
036	5199407YJ2659G0001FB	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		B-62963509
038A	5199409YJ2659G0001OB	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		B-62963509
043	5203801YJ2750C0001FB	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
044	5203802YJ2750C0001MB	BELENGUER, S.A.		A-46034781
045	5203803YJ2750C0001OB	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
046A	5203804YJ2750A0001KW	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		B-62963509
046B	5203804YJ2750A0001KW	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		B-62963510
046C	5203804YJ2750A0001KW	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		B-62963511
058	5203816YJ2750A0001UW	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		B-62963509
063	5399002YJ2659G0001YB	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
076	5401001YJ2750A0001WW	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
080	5401020YJ2750A0001RW	FELIX VICENTE	FRANCISCO	73498247-E
		ORTS MONTAÑANA	MARÍA-ANGELES	19827026-Z
081A	5401021YJ2750A0001DW	FELIX VICENTE	FRANCISCO	19827026-Z
-		ORTS MONTAÑANA	MARÍA-ANGELES	73498247-E
-		FERRER MARTÍNEZ	MANUEL	73362588-V
-		CUBELLS CORELL	MARÍA-FRANCISCA	73535238-Y
082	5402001YJ2750C0001UB	URBANAS PATRAIX, S.A.		A-46657979
085	5402025YJ2750A0001IW	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		B-62963509
086	5402026YJ2750C0001JB 5504001YJ2750C0001OB	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
087	5402027YJ2750C0001EB	R.S. E HIJOS, S.L.		B-46580858
088	5404301YJ2750C0001YB	FELIX VICENTE	FRANCISCO	19827026-Z
		ORTS MONTAÑANA	MARÍA-ANGELES	19827026-Z
		FERRER MARTÍNEZ	MANUEL	73362588-V
		CUBELLS CORELL	MARÍA-FRANCISCA	73535238-Y
090	5406701YJ2750F0001OQ	ALBORS COLTELL	MARÍA-FRANCISCA	19278345-M
-		TRONCHONI SAN-RAMÓN	ALBERTO	
091	5406702YJ2750F0001KO	ALBORS COLTELL	MARÍA-FRANCISCA	19278345-M
095	5406706YJ2750F0001IQ	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
096	5406707YJ2750F0001JO	PORTEÑA DE INMUEBLES, S.L.		B-96409065
097A	5406708YJ2750F0001EQ	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
097B	5406708YJ2750F0001EQ	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
098	5406709YJ2750F0001SQ	MARQUÉS MILLET	VICENTE	
-		MARQUÉS VIDAL	TERESA	16909720-M
-		MARQUÉS VIDAL	MANUEL	17245275-J

Finca	Referencia	Titular/es		
	catastral	Apellidos o razón social	Nombre	NIF
-		MARQUÉS VIDAL	VICENTE	20270456-G
100	<u>5407501YJ2750G0001YP</u>	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
	<u>5509303YJ2750H0001KL</u>	R.S. E HIJOS, S.L.		B-46580858
109A	<u>5498001YJ2659G0001UB</u>	APARISI ORIENT	MIGUEL	19559247-R
-		SOLER GALINDO	PURIFICACION	
110	<u>5498002YJ2659G0001HB</u>	APARISI ORIENT	MIGUEL	19559247-R
		SOLER GALINDO	PURIFICACION	
119	<u>5504002YJ2750C0001KB</u>	COMPAÑÍA VALENCIA DE FINCAS RUSTICAS, S.L.		B-97236376
127	<u>5509305YJ2750H0001DL</u>	NAVARRO NAVARRO	FRANCISCO	22516358-W
		NAVARRO NAVARRO	VICENTE-MANUEL	22521268-J
		NAVARRO PÉREZ	JOSÉFA	
		PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
128A	<u>5509306YJ2750H0001XL</u>	URBEM, S.A.		A-46099776
128B	<u>5509306YJ2750H0001XL</u>	URBEM, S.A.		A-46099776
129	<u>5509308YJ2750H0001JL</u>	NAVARRO NAVARRO	FRANCISCO	22516358-W
-		NAVARRO NAVARRO	VICENTE-MANUEL	22521268-J
-		NAVARRO PÉREZ	JOSÉFA	
-		PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		B-96998828
130	<u>5509309YJ2750H0001EL</u>	MARTÍNEZ SOSPEDRA	JUAN	19777751-M
		MARTÍNEZ SOSPEDRA	JOSÉ	19529470-D
		LACREU MARTÍNEZ	RICARDO JOSÉ-LUIS	22515662-L
		INVERSIONES EPSILON, S.L.		B-46464004
		PASTOR MARTÍNEZ	JUAN-FRANCISCO	73739188-S
		PASTOR PENELLA	OSCAR	45632627-Y
		PASTOR PENELLA	CARLOS	45632626-M
-		PASTOR PENELLA	MARCOS	24382303-A

4. Magnitudes Económicas del PAI (LUV, 127.2 y 168; ROGTU, 303)

De conformidad con las disposiciones vigentes, se identifican las siguientes magnitudes económicas, cuyos importes se expresan con IVA excluido:

4.1 Presupuesto de Licitación de la obra de urbanización (LUV, 127.2.a 168.1.a y 168.1.b; ROGTU, 303)

Tal como está descrito en el apartado 6 de la Alternativa Técnica, el proyecto de urbanización será objeto de desarrollo en proyectos de ejecución diferenciados con el fin de proceder a una contratación diferenciada en el tiempo adaptada a las etapas en que se ejecute este PAI:

Para el cálculo del presupuesto de licitación se han adoptado los siguientes porcentajes:

Gastos generales (GG): 13%

Beneficio Industrial (BI): 6%

Tal y como señala el TRLCSP, el importe del Presupuesto de Licitación se considera con IVA excluido.

El presupuesto detallado de las obras de urbanización con indicación de las mediciones, precios unitarios y precios descompuestos se recoge en el Documento Presupuesto del Proyecto de Urbanización, que se adjunta en el Anexo 3 de este PAI.

El Presupuesto de Ejecución Material de las obras (PEM), así como el Presupuesto de Licitación (PL), se expresan en la tabla siguiente, desglosados por partidas.

Tabla PJE 2. Presupuesto de licitación desglosado por partidas (PL)

PARTIDAS	PEM (EUROS)	13%GG+6%BI	PL
PARQUE CENTRAL	33.785.726,57	6.419.288,05	40.205.014,62
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	134.578,45	25.569,91	160.148,36
MOVIMIENTOS DE TIERRAS	919.541,54	174.712,89	1.094.254,43
CIMENTACIONES, ESTRUCTURAS Y MUROS	2.832.734,88	538.219,63	3.370.954,51
ALBANILERÍA E IMPERMEABILIZACIONES	2.085.982,72	396.336,72	2.482.319,44
REVESTIMIENTOS DE PAREDES	1.062.373,66	201.851,00	1.264.224,66
PAVIMENTOS	8.373.384,90	1.590.943,13	9.964.328,03
CERRAJERÍA	829.639,65	157.631,53	987.271,18
JARDINERÍA	3.821.678,90	726.118,99	4.547.797,89
MOBILIARIO Y JUEGOS	738.637,58	140.341,14	878.978,72
INSTALACIONES EN FUENTES	2.101.069,32	399.203,17	2.500.272,49
EJECUCIÓN SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	733.522,37	139.369,25	872.891,62
MEDIA TENSIÓN	57.692,10	10.961,50	68.653,60
BAJA TENSIÓN	221.286,93	42.044,52	263.331,45
AGUA POTABLE	165.011,67	31.352,22	196.363,89
SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES EN VIALES	773.693,75	147.001,81	920.695,56
GAS	52.684,69	10.010,09	62.694,78
TELECOMUNICACIONES	31.724,29	6.027,62	37.751,91
RED DE RIEGO	911.962,09	173.272,80	1.085.234,89
RED DE RIEGO. BAJA PRESIÓN	159.899,48	30.380,90	190.280,38
ESTRATEGIA DEL AGUA	289.305,43	54.968,03	344.273,46
ALUMBRADO	1.594.055,35	302.870,52	1.896.925,87
OBRAS PARA DELIMITACIÓN DE FASES	232.097,12	44.098,45	276.195,57
EDIFICACIONES PROTEGIDAS	5.505.296,43	1.046.006,32	6.551.302,75
DESMONTAJE Y MONTAJE DE NAVE LENERA	157.873,27	29.995,92	187.869,19
RESTO DE LA URBANIZACIÓN	30.511.995,12	5.797.279,07	36.309.274,19
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS URBANIZACIÓN	2.067.285,79	392.784,30	2.460.070,09
MOVIMIENTOS DE TIERRA URBANIZACIÓN	1.289.228,47	244.953,41	1.534.181,88
CIMENTACIONES, ESTRUCTURAS Y MUROS URBANIZACIÓN	475.824,71	90.406,69	566.231,40
ALBANILERÍA E IMPERMEABILIZACIONES URBANIZACIÓN	334.928,50	63.636,42	398.564,92
REVESTIMIENTOS DE PAREDES URBANIZACIÓN	148.817,19	28.275,27	177.092,46
PAVIMENTOS URBANIZACIÓN	6.618.437,06	1.257.503,04	7.875.940,10
CERRAJERÍA URBANIZACIÓN	191.097,87	36.308,60	227.406,47
JARDINERÍA URBANIZACIÓN	2.268.253,38	430.968,14	2.699.221,52
MOBILIARIO Y JUEGOS URBANIZACIÓN	510.665,65	97.026,47	607.692,12
INSTALACIONES EN FUENTES URBANIZACIÓN	1.560.346,94	296.465,92	1.856.812,86
MEDIA TENSIÓN URBANIZACIÓN	1.854.058,46	352.271,11	2.206.329,57
BAJA TENSIÓN - URBANIZACIÓN	890.618,43	169.217,50	1.059.835,93
AGUA POTABLE - URBANIZACIÓN	1.004.615,54	190.876,95	1.195.492,49
SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES EN VIALES - URBANIZACIÓN	1.848.707,71	351.254,46	2.199.962,17
GAS - URBANIZACIÓN	427.367,71	81.199,86	508.567,57
TELECOMUNICACIONES - URBANIZACIÓN	513.710,15	97.604,93	611.315,08
RED DE RIEGO - URBANIZACIÓN	629.482,73	119.601,72	749.084,45
RED DE RIEGO. BAJA PRESIÓN - URBANIZACIÓN	515.142,61	97.877,10	613.019,71
ESTRATEGIA DEL AGUA - URBANIZACIÓN	81.388,00	15.463,72	96.851,72
SEÑALIZACIÓN Y SEMÁFOROS	848.290,68	161.175,23	1.009.465,91
ALUMBRADO-URBANIZACIÓN	3.080.953,27	585.381,12	3.666.334,39
CONEXIÓN SERVICIOS EXISTENTES, DESVIOS Y REPOSICIONES	1.597.611,65	303.546,21	1.901.157,86
ACTUACIONES EN NAVE MACOSA	155.662,62	29.575,90	185.238,52
SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO	49.500,00	9.405,00	58.905,00
HABILITACIÓN PLAZA ESTACIÓN CENTRAL	1.350.000,00	256.500,00	1.606.500,00
OBRAS TRANSITORIAS	200.000,00	38.000,00	238.000,00
GESTIÓN DE RESIDUOS	1.437.038,26	273.037,27	1.710.075,53
GESTIÓN DE RESIDUOS PARQUE	361.861,88	68.753,76	430.615,64
GESTIÓN DE RESIDUOS EXTERIOR PARQUE	1.050.697,72	199.632,57	1.250.330,29
ACTUACIONES GESTIÓN DE RESIDUOS	24.478,66	4.650,95	29.129,61
SEGURIDAD Y SALUD	118.891,54	22.589,39	141.480,93
PROTECCIÓN COLECTIVA	118.891,54	22.589,39	141.480,93
PRESUPUESTO TOTAL	65.853.651,49	12.512.193,78	78.365.845,27

En consecuencia, el Presupuesto de Licitación (PL) de las obras de urbanización, a los efectos de los procedimientos de selección de contratistas que tenga lugar en los términos recogidos en el TRLCSP, es de Setenta y ocho millones trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y cinco Euros con veintisiete céntimos (78.365.845,27 €), IVA excluido.

En el presupuesto de licitación están incluidas todas aquellas obras anticipadas a la propia aprobación del PAI y de la reparcelación y que van a ser repercutidas como cargas de urbanización, tales como la demolición de las antiguas naves industriales de Macosa. Todas las obras anticipadas se han contratado por la sociedad VPC siguiendo los procedimientos señalados por la legislación de contratos del sector público para las empresas públicas y el procedimiento ha venido precedido de la suscripción de un convenio entre la sociedad VPC, el Ayuntamiento de Valencia y, en su caso, por los propietarios del suelo afectado en el que se declaran las obras objeto del convenio como obras previstas y necesarias para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito definido como Parque Central del Plan General de Ordenación Urbana, debiéndose asumir como parte integrante de las cargas de urbanización del mencionado ámbito.

En la tabla siguiente se relacionan los contratos de obras ya celebrados y anticipados a la aprobación del PAI con señalamiento de sus fechas de adjudicación y su estado de ejecución.

Tabla PJE 3. Relación de contratos de obras anticipadas

Denominación del contrato	Fecha del contrato
Demolición de edificaciones industriales en el ámbito de Valencia Parque Central (finca catastral 5203801). Calle San Vicente Mártir c/Vuelta c/Almudaina. Valencia	17/07/2009
Demolición de edificaciones industriales en el ámbito de Valencia Parque Central (finca catastral 5203803). Calle San Vicente Mártir c/Vuelta c/Fernández de Mesa. Valencia	17/70/2009

En todo caso, tendrá la condición de tipo de licitación la cuantía que resulte de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Dicho importe deberá entenderse sin perjuicio, en su caso, del derecho de reintegro de los propietarios respecto a los costes que sufragen para extensiones de las redes de suministros, a cargo de las compañías que prestan el servicio, en los términos del artículo 168.1.a de la LUV.

Asimismo, el presupuesto de las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el programa se entenderá sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación, tal como señala el artículo 168.1.b de la LUV.

A los efectos de las cargas de urbanización, el presupuesto de licitación (PL) comprende las obras siguientes, cuyo desarrollo técnico y presupuesto está incluido en el Proyecto de Urbanización:

- Las obras de urbanización

- Las obras de conexión e integración territorial externas o internas para cubrir los objetivos imprescindibles del programa
- El coste de la conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración municipal
- Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestos por el programa

Resumen Presupuesto de licitación de la obra de urbanización (PL)

	Importe (€) (IVA excluido)
PL	78.365.845,27

4.2 Coste de proyectos (LUV, 127.2.b y 168.1.c)

Como principales elementos de coste han de señalarse los trabajos técnicos necesarios para la adopción del acuerdo municipal por el que se acuerde el sometimiento a información pública de la iniciativa de gestión directa con base en el Acuerdo Marco regulador de las relaciones de la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA con el Ayuntamiento de Valencia para la realización de los estudios, proyectos y obras correspondientes al desarrollo y ejecución de la Actuación Urbanística Parque Central, derivada del convenio firmado en 2003 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF (hoy en día Adif y Renfe Operadora) para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de Valencia, aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en su sesión plenaria del 27 de julio de 2009.

En desarrollo del Acuerdo Marco la sociedad VPC licitó, adjudicó y contrató, a propuesta del Ayuntamiento de Valencia, los servicios correspondientes de la redacción de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

Por otro lado se han incluido en este apartado la estimación de los honorarios correspondientes a la redacción de los proyectos de ejecución; la Dirección, control de calidad, control medioambiental y coordinación de seguridad y salud de las Obras de Urbanización; así como otros gastos relacionados con la gestión de la reparcelación y de los proyectos y las obras de urbanización.

En todo caso, si con motivo de la tramitación del PAI se estimara oportuna la licitación de asistencias técnicas adicionales, dichas adjudicaciones quedarían plenamente justificadas en el correspondiente expediente administrativo.

Asimismo, se incluyen los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos y de las correspondientes obras, redactados o ejecutados con anterioridad al proyecto de urbanización, tales como los correspondientes a las obras de demolición de las antiguas naves industriales de Macosa o los trabajos preparatorios a la redacción del proyecto de urbanización.

Los conceptos que comprende el Coste de proyectos se relacionan en la Tabla siguiente.

Tabla PJE 4. Coste de proyectos (CP)

Concepto	Presupuesto (€) (IVA excluido)
Trabajos de redacción y supervisión de los proyectos de urbanización y de ejecución	3.721.825,00
Trabajos de dirección facultativa y de coordinación de seguridad y salud de las obras	2.607.400,00
Realización de estudios e informes y redacción de proyectos de reparcelación, así como gastos de tramitación o inscripción de los proyectos de reparcelación en los registros correspondientes	723.701,07
Total Coste de Proyectos (CP)	7.052.926,07 €

En el Coste de Proyectos están incluidos los gastos relativos a todos aquellos estudios, informes y proyectos ya realizados y anticipados a la propia aprobación del PAI y de la reparcelación y que van a ser repercutidos como cargas de urbanización, tales como la redacción de los proyectos de demolición de las antiguas naves industriales de Macosa, la redacción del proyecto de urbanización y de reparcelación... Todos los informes, estudios, proyectos y gastos de gestión relacionados con el proceso urbanizador (PAI, urbanización y reparcelación) ya realizados y anticipados se han contratado por la sociedad VPC siguiendo los procedimientos señalados por la legislación de contratos del sector público para las empresas públicas y el procedimiento ha venido precedido de la suscripción de un convenio entre la sociedad VPC, el Ayuntamiento de Valencia y, en su caso, por los propietarios del suelo afectado en el que se declaran las obras objeto del convenio como obras previstas y necesarias para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito definido como Parque Central del Plan General de Ordenación Urbana, debiéndose asumir como parte integrante de las cargas de urbanización del mencionado ámbito.

En la tabla siguiente se relacionan los contratos de servicios ya celebrados y anticipados a la aprobación del PAI con señalamiento de sus fechas de adjudicación y su estado de ejecución.

Tabla PJE 5. Relación de contratos de servicios anticipados

Denominación del contrato	Fecha del contrato
Análisis Funcional del Parque Central de Valencia	07/09/2007
Estudio indemnizaciones Universidad Politécnica de Valencia Naves Demetrio Ribes	18/07/2008
Estudio indemnizaciones Universidad Politécnica de Valencia Macosa	21/11/2008
Primas de participación de finalistas en el Concurso Internacional de Ideas del Parque Central de Valencia	29/04/2011
Diseño y Redacción del Proyecto de Urbanización (Alternativa Técnica del PAI y proyecto ejecución Parque Russafa)	29/04/2011
Redacción del Proyecto de Reparcelación	21/06/2010
Redacción del Proyecto de Demoliciones de instalaciones industriales del Parque Central de Valencia	15/10/2007
Supervisión del Proyecto de Urbanización	11/11/2011
Reconocimiento preliminar de la calidad del suelo	16/06/2011
Apoyo a la Dirección de Obra relativa a la ejecución de las obras de los Proyectos de demolición de edificios industriales en el ámbito Valencia Parque Central (Fincas Catastrales 5203801 y 5203803) situadas en la Calle San Vicente Mártir nº 269(A) y 273»	30/06/2009

Resumen Costes de Proyectos (CP)

	Presupuesto (€) (IVA excluido)
CP	7.052.926,07

4.3 Gastos de Gestión del urbanizador (LUV, 127.2.c y 168.1.c y e)

Los gastos de gestión del urbanizador, tal y como lo entiende el artículo 127.2.c de la LUV tiene dos componentes que se corresponden con las letras d y e del artículo 168.1 de la LUV a los que denominaremos, respectivamente, “Gastos de gestión por la promoción de la Actuación” y “Honorarios profesionales generados en el Ayuntamiento de Valencia”.

Según el artículo 127.2.c de la LUV, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes al presupuesto de licitación de la obra de urbanización y del coste de proyectos.

Se entenderán por honorarios profesionales generados en el Ayuntamiento de Valencia aquellos que sean devengados por los informes externos, técnicos y jurídicos, que el Ayuntamiento pueda solicitar por considerarlos necesarios para la adopción de los acuerdos de programación, planeamiento y gestión y ejecución de este último.

Los Gastos de gestión del urbanizador se cuantifican en un importe de 10.187.559,89 € (IVA excluido), equivalente a un 11,93% de la suma de presupuestos sin IVA de las obras y proyectos técnicos expresados en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores.

Asimismo, representan el 13% del presupuesto de licitación de las obras de urbanización.

Tabla PJE 6. Gastos de gestión del urbanizador (GG)

Concepto	Importe (€) (IVA excluido)	% sobre PL	% sobre PL+CP
Gastos de gestión del urbanizador (GG)	10.187.559,89	13,00%	11,93%

Resumen Gastos de gestión del urbanizador (GG)

	Presupuesto (€) (IVA excluido)
GG	10.187.559,89

4.4 Beneficio empresarial del Urbanizador (LUV, 127.2.d, 128.4 y 168.1.d; ROGTU, 268.5)

En los sistemas de gestión directa, de conformidad con lo establecido en el artículo 128.4 de la LUV y 268.5 del ROGTU, el urbanizador que reúna la condición de sociedad mercantil de capital íntegramente público, cual es el caso de la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA, puede percibir beneficio empresarial sin que éste pueda superar el 10% de la suma de los importes correspondientes al Presupuesto de Licitación de la obra, del Coste de Proyectos y de los Gastos de Gestión, tal y como señala la LUV 127.2.d.

Para este PAI, el urbanizador renuncia a obtener beneficio empresarial.

Resumen Beneficio empresarial del Urbanizador (BE)

	Presupuesto (€) (IVA excluido)
BE	0,00

4.5 Cargas de Urbanización (LUV, 127.e, 168.1)

Las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador están formadas, según lo establecido en el artículo 168.1 de la LUV por los componentes siguientes:

- Las obras de urbanización cuyo desarrollo técnico ha de contemplar el Proyecto de Urbanización, más aquellas obras de conexión e integración territorial externas o internas para cubrir los objetivos imprescindibles del programa, el coste de la conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración municipal y el coste de las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestos por el programa. (LUV 168.1 a y b)

Su importe es el expresado en el apartado 4.1 (PL), es decir 78.365.845,27 €, IVA excluido.

- El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, incluidos los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes. (LUV 168.1 c)

Su importe es el expresado en el apartado 4.2 (CP), es decir, 7.052.926,07€, IVA excluido.

- El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

Su importe, expresado en el apartados 4.4 (BE) es de cero euros y 4.3.1 GGP de 11.754.876,79 €, IVA excluido.

- Los Gastos de Gestión, incluidos los gastos de gestión por la promoción de la actuación así como los honorarios profesionales que se generen en el

Ayuntamiento por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión.

Su importe es el expresado en el apartado 4.3 (GG), es decir 10.187.559,89€, IVA excluido.

La suma total de estos componentes asciende a 95.606.331,23 €, IVA excluido, que constituye la cifra expresiva de las cargas de urbanización (CU), que se repercutirán como máximo por dichos conceptos a cada uno de los propietarios.

El importe de las cargas de urbanización representa un incremento del 22% respecto del presupuesto de licitación de las obras.

En este importe, tal y como señala el artículo 168.2 de la LUV no están incluidos las indemnizaciones ni otros gastos variables, dado que estos constituyen gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador.

Tabla PJE 7. Cargas de urbanización a retribuir en común al urbanizador

		Presupuesto (€) (IVA excluido)
PL	Obras de Urbanización (incluidas obras de conexión y conservación y la rehabilitación de edificios o elementos constructivos)	78.365.845,27
CP	Redacción y dirección de los proyectos técnicos (incluidos gastos de tramitación e inscripción)	9.696.836,43
GG	Gastos de gestión	10.187.559,89
BE	Beneficio empresarial del urbanizador	0,00
CU	TOTAL CARGAS URBANIZACIÓN A RETRIBUIR EN COMÚN AL URBANIZADOR	95.606.331,23

En cumplimiento de las prescripciones del art. 302.2 del ROGTU, teniendo en cuenta que la superficie computable del PAI asciende a 603.929 m²s y que la edificabilidad es de 630.676 m²t, el importe de las cargas de urbanización comunes (a retribuir en común al urbanizador) supone una repercusión de 158,31 € por metro cuadrado de superficie y de 151,59 € por metro cuadrado de edificabilidad.

Resumen Cargas de Urbanización (CU)

	Presupuesto (€) (IVA excluido)	Repercusión Cs €/m ² s	Repercusión Ct €/m ² t
CU	95.606.331,23	158,31	151,59

4.6 Indemnizaciones y otros gastos variables (LUV, 168.2)

En el apartado anterior se han descrito y cuantificado las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador. Sin embargo, el artículo 168.2 de la LUV aborda otro tipo de cargas de urbanización que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador. Entre otros gastos de esta naturaleza se incluyen las indemnizaciones que procedan para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas, las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de actividades.

Las indemnizaciones derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de actividades, quedarán fijadas en el proyecto de reparcelación.

VPC recaudará las cuotas correspondientes y entregará las cantidades correspondientes a cada propietario.

El pago y el cobro de las indemnizaciones se efectuarán, con carácter general, en metálico. Se efectuará el pago o el cobro en terrenos, excepcionalmente, en los casos siguientes:

- Por acuerdo entre el propietario y el urbanizador en los términos en que estos lo acuerden.
- En el caso de que en el proceso reparcelatorio se produzca un excedente de aprovechamiento que se adjudique provisionalmente al Ayuntamiento a modo de depósito.

Resumen Indemnizaciones (IN)

	Presupuesto (€) (IVA excluido)	Repercusión €/m ² s	Repercusión €/m ² t
IN	8.000.000 (*)	13,25 (*)	12,68 (*)

(*) A fijar en el Proyecto de Reparcelación

Las indemnizaciones forman parte del importe de los gastos variables descritos en el apartado 10 de la alternativa Técnica. Tal como se señala en ese apartado, los gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas, se estiman en 15.144.444,00 €.

En lo que respecta a los gastos variables, entre los que se incluyen las indemnizaciones y cuyo importe se estima aquí de forma aproximada y no vinculante, dado que éstos no pueden determinarse por la concurrencia de ofertas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, con motivo de la adopción del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa, fije su cuantía de forma provisional, asumiendo o corrigiendo la estimación preliminar y general de los mismos contenida en la Alternativa Técnica, se cuantificarán con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación.

Resumen Gastos Variables (GV)

	Presupuesto (IVA excluido)	Repercusión €/m2s	Repercusión €/m2t
GV	15.144.444,00 (*)	25,08 (*)	24,01 (*)

(*) Importe no vinculante, a fijar en el Proyecto de Reparcelación

4.7 Costes de Descontaminación de suelos

Según el artículo 173 de la LUV *“El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren”*.

Según el artículo 403.4 del ROGTU *“Los costes de limpieza y recuperación de suelos aportados que hayan sido declarados como contaminados serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho de éstos a repetir contra las personas legalmente obligadas a descontaminar los suelos.*

La metodología para abordar la descontaminación de los suelos consta de cinco fases:

- FASE 1: Reconocimiento preliminar de la calidad del suelo
- FASE 2: Caracterización exploratoria básica de la calidad ambiental del subsuelo
- FASE 3: Valoración de riesgos ambientales
- FASE 4: Propuesta de alternativas de descontaminación y redacción del proyecto de descontaminación
- FASE 5: Ejecución de las obras de descontaminación

El resultado de cada fase condiciona el alcance de las siguientes.

Si bien los costes de limpieza y recuperación de suelos aportados que hayan sido declarados como contaminados corresponden a sus propietarios, es conveniente que el PAI aporte un reconocimiento preliminar de la calidad del suelo del ámbito de actuación, referido a todas y cada una de las parcelas y se establezcan las relaciones entre los derechos y obligaciones de los propietarios con el urbanizador y, en su caso, con el ayuntamiento.

Para ese fin, VPC ha encargado un proyecto de *reconocimiento preliminar de la calidad del suelo*, realizado por EMGRISA, para el inventario y reconocimiento de las parcelas cuyo CNAE se encuentra dentro del Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de los suelos contaminados, así como aquellas que presenten o hayan presentado focos potencialmente contaminantes del suelo.

El objetivo del reconocimiento preliminar de la calidad del suelo es conocer los usos históricos o actuales del suelo de cada una de las parcelas que conformarán la

futura actuación urbanística del Parque Central de Valencia, consecuencia del cambio de uso destinado a éstas.

En el ámbito del PAI se ubican actividades cuyos suelos pudieran tener la calificación de contaminantes, según el Reconocimiento preliminar realizado por la empresa consultora EMGRISA.

Según este reconocimiento, se localizan suelos potencialmente contaminantes en las parcelas de la tabla de este apartado.

La propuesta de PAI se plantea garantizar la descontaminación de los suelos dotacionales y lucrativos, como forma más eficiente de resolver el problema sin transferir riesgos ambientales a los futuros propietarios de las parcelas de resultado. Para ello el procedimiento será el siguiente:

- a. Los propietarios de las parcelas identificadas como continentes de suelos potencialmente contaminados deberán acreditar fehacientemente que los suelos en ellas comprendidos se encuentran descontaminados en el plazo de treinta días desde la publicación de la aprobación del PAI.
- b. Las parcelas cuyos propietarios no acrediten estar descontaminados serán objeto, sucesivamente, de los estudios y proyectos que, en su caso resulten necesarios (Caracterización exploratoria básica de la calidad ambiental del subsuelo; Valoración de riesgos ambientales; Propuesta de alternativas de descontaminación y redacción del proyecto de descontaminación).
- c. Se ejecutarán, en su caso, las obras definidas en los Proyectos de Descontaminación.

El importe de los estudios y proyectos técnicos así como el coste de la ejecución de las obras de descontaminación, en su caso, tendrán la consideración de gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios y se incluirán como un anexo específico de la cuenta detallada de cada propietario que acompañará el proyecto de reparcelación para su recuperación por el urbanizador mediante pago en metálico, excepto acuerdo entre el propietario y el urbanizador. Los gastos de caracterización exploratoria básica quedan reflejados en la tabla. Los gastos en que se incurrirá posteriormente, especialmente los de redacción y ejecución de los proyectos de descontaminación, no se pueden estimar en tanto no se realice el Estudio de caracterización exploratoria básica y los proyectos de descontaminación, por lo que la no presentación de la acreditación suficiente, en tiempo y forma, con relación a la descontaminación de dichos suelos por parte de los propietarios afectados, supondrá el encargo de los mencionados estudios o proyectos repercutiéndose en la cuenta de liquidación a su cargo, el saldo de los importes correspondientes.

Tabla PJE 8. Relación de parcelas continentes de suelos potencialmente contaminantes

Número de orden	RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS		DATOS CATASTRALES			Código CNAE		Coste estimado caracterización exploratoria	ACTIVIDAD
	Titulares e interesados		Referencia catastral	Localización	Superficie e suelo	93 Rev 1	2009		
	Apellidos	Nombre							
012b	BELENGUER GARCÍA	DESAMPARADOS	5100312YJ2750A0002F E	CL SAN VICENTE MARTIR 287 Es:1 Pl:B0 Pt:11	288 m²	2744	2444	3.639,92 €	B. Braga. Fabricación bronce
	SEGURA BELENGUER	MARÍA DESAMPARADOS							
	SEGURA BELENGUER	MARIA JOSE							
	SEGURA BELENGUER	INMACULADA							
	SIMO BENITO	CLEMENTE							
031	FERRER BONFONT	VICENTE	5199401YJ2750A0001Y W	CL SAN VICENTE MARTIR 295 Es:1 Pl:B0 Pt:00	499 m²	5050	4730	20.239,35 €	ES La Cruz. Gasolinera BP
032	FERRER BONFONT	VICENTE	5199403YJ2750A0001Q W	CL ALTAMIRA 8 Suelo	224 m²				
	BOU FERNÁNDEZ	EDUARDO							
041	FERRER BONFONT	VICENTE	5199412YJ2750A0001O W	CL SAN VICENTE MARTIR 297	1.405 m²				
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA								
042	FERRER BONFONT	VICENTE		Dos fincas registrales en una parcela catastral					
043	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		5203801YJ2750C0001F B	CL SAN VICENTE MARTIR 269(A)	37.588 m²	3520	3020	37.172,47 €	MACOSA Metalurgia, construcción ferroviarias
	ALSTOM Transporte, S.A.		Una finca registral discontinua	CL SAN VICENTE MARTIR 273					
	045	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		5203803YJ2750C0001O B	CL SAN VICENTE MARTIR 273 Es:1 Pl:B0 Pt:01				
			5203803YJ2750C0002P Z	CL SAN VICENTE MARTIR 273 Es:1 Pl:B0 Pt:02	18.135 m²				
046A	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5203804YJ2750A0001K W	CL SAN VICENTE MARTIR 277	14.960 m²	2710	2410	11.522,47 €	Hierros Hijos de Miguel Mateu
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
	PRIVAT BANK DEGROOF, S.A.								
046B	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.			Tres fincas registrales en una parcela catastral					
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
046C	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.								
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
	PRIVAT BANK DEGROOF, S.A.								
058	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5203816YJ2750A0001U W	AV POETA FDCO GARCIA LORCA 67(D) Suelo	4.155 m²				
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
	PRIVAT BANK DEGROOF, S.A.								
050b	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5203808YJ2750A0002O E	CL MANUEL ARNAU 11 Es:1 Pl:B0 Pt:11	409 m²	2851	2561	3.845,96 €	Baños Cromados
064	GARCÍA-CAMARA ROIG	ANGELES	5399002YJ2750A0001Y W	CR ALMENAR 4	344 m²	3710	3831	3.845,96 €	Reciclajes de metales. Unión MET

	RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS		DATOS CATASTRALES			Código CNAE		Coste estimado caracterización exploratoria	ACTIVIDAD
	Titulares e interesados								
	GARCÍA-CAMARA ROIG	DOLORES							
	GARCÍA-CAMARA ROIG	LAURA							
065	LLAMAS IZQUIERDO	MARÍA CARMEN	5399003YJ2750A0001G W	CR ALMENAR 6	400 m²	251	2211	3.852,08 €	Nave mantenimiento SAV/ Vulcanizados. Ahora nave diáfana.
	PASCUAL LLAMAS	MARÍA DEL CARMEN							
	CONSELLERIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA. DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS								
066	RAMOS IBAÑEZ	EMILIO	5399004YJ2750A0001Q W	CR ALMENAR 8	359 m²	292	3312	9.300,59 €	Mecano Útil. Fabricación piezas metálicas y reparación maquinaria industrial y obras públicas.
	SAEZ MARTÍNEZ	AURELIA							
	RAMOS SAEZ	EMILIO-FERNANDO							
	ALBIÑANA PAVÍA	AMPARO							
	MECANO UTIL, S.L.								
062B	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5399001YJ2659G0001B B	CR ALMENAR 2 Suelo	3.060 m²	9001 / 9002	8129	11.148,67 €	S. A. Agricultores de la Vega de Valencia (SAV).
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
067	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5399005YJ2750A0001P W	CR ALMENAR 10	2.584 m²				
	S.A. AGRICULTORES DE LA VEGA DE VALENCIA								
068	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5399006YJ2659G0001L B	EN TORRETA DE MALILLA 33	2.611 m²				
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
069	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5399007YJ2659G0001T B	PL NUM 156 RES URB 109 Suelo	630 m²				
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
070	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5399008YJ2659G0001F B	PL NUM 156 RES URB 108 Suelo	1.256 m²				
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
071	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5399009YJ2659G0001M B	PL NUM 156 RES URB 107 Suelo	1.294 m²				
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
075	LAYETANA PARC CENTRAL S.L.		5399015YJ2659G0001R B	PL NUM 156 RES URB 109(B) Suelo	669 m²				
	BANCO DE VALENCIA, S.A.								
104	VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.		5411704YJ2751A0001M L	CL FILIPINAS 2	17.976 m²	3520	3317	30.680,09 €	Recinto recayente en C/ Filipinas (Centro de rodajes)
	104-C	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		Dos fincas registrales en una parcela catastral					
106	VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.		5411706YJ2751A0001K L	CL FILIPINAS 2 Suelo	3.247 m²	5050	4730	3.954,08 €	Recinto Sindicatos ADIF- RENFE. Zona nueva de repostaje de combustible
140	REYCOMOTOR, S.L.		5599003YJ2659G0001X B	CR ALMENAR 16	1.525 m²	5020	4520	11.710,76 €	Reycomotor. Rectificados y componentes de motor
	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.								

	RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS		DATOS CATASTRALES		Código CNAE	Coste estimado caracterización exploratoria	ACTIVIDAD		
	Titulares e interesados								
	FEDERAL MOGUL AFTERMARKET ESPAÑA, S.A.								
	DANA AUTOMOCIÓN, S.A.								
162	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR, S.L.		5709302YJ2751B0001H I	CL FILIPINAS 4 Suelo	1.010 m ²	5020 / 4520	7.779,11 €	Centro de mecánica rápida Auto-Rex	
	HERGANDEL, S.L.								
164	MÁS MARTÍ	FRANCISCO	5709306YJ2750H0001Y L	AV PERIS Y VALERO 25	479 m ²	5050 / 4520	4730 / 4520	7.386,89 €	Nave almacén con depósito gasóleo enterrado. Antigua empresa logística
	MAYOR BORDES	MARÍA							
	MÁS MAYOR	MARÍA-LUISA							
	MÁS MAYOR	ALICIA-FRANCISCA							
	MÁS MAYOR	ANA-MARÍA							
	MÁS MAYOR	MARÍA-PAULA							
166	SERRANO TORTAJADA	MARÍA-JESUS	5709308YJ2751B0001Q I	CL DR DOMAGK 5	3.372 m ²	5020 / 4520	11.678,33 €	Talleres Juan Giner	
	GINER BALLESTER	JUAN							

* En caso de superarse los niveles genéricos de referencia fijados en el R.D. 9/2005, se deberá proceder a realizar una valoración de riesgos ambientales (1.595 €)

* Si procede, la toma de muestras según la Decisión de Consejo (2003/33/CE) para la que establecen los criterios de admisión en vertedero (752,03 €/ ud)

4.8 Retasación de cargas y revisión de precios (LUV, 128.4, 168.3 y 4; ROGTU, 321 y 389)

1. Por tratarse de un programa de Gestión Directa, según establece el artículo 128.4 de la LUV, la administración no está limitada, en la liquidación definitiva del programa, por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e) de la LUV, es decir, no está limitada por el importe máximo de las cargas de urbanización con que el urbanizador se compromete a repercutir a los propietarios afectados.

En la gestión directa no resulta, pues, de aplicación lo dispuesto en el artículo 168.4 de la LUV cuando señala que *“Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios”*

Asimismo, el importe a repercutir a los propietarios podrá verse reducido como consecuencia del proceso de adjudicación de las obras de urbanización y demás contratos que se liciten.

2. La revisión de precios que se efectúe, en su caso, se regirá por los siguientes criterios:

Presupuesto de licitación (PL): se trata de un precio definido en el proyecto de urbanización que incluye unas fórmulas de Revisión de Precios. La actualización del precio se efectuará mediante la aplicación directa de esas fórmulas en la totalidad o en la parte del proyecto de urbanización que corresponda en el caso de ejecutarse por fases.

Coste de Proyecto (CP): la actualización del precio se efectuará mediante el criterio del incremento del Índice de Precios al Consumo (IPC).

Gastos de Gestión (GG): este concepto no es objeto de actualización ni por revisión de precios ni por retasación. El porcentaje propuesto se mantendrá invariable si bien su importe se actualizará como consecuencia de los incrementos en el presupuesto de las obras que resulten de las revisiones de precios o retasaciones efectuadas.

Beneficio Empresarial (BE): este concepto no es objeto de actualización ni por revisión de precios ni por retasación.

Nótese que estos apartados solo se está refiriendo a la retasación y revisión de precios de las cargas de urbanización y no a los gastos variables ya que la variación en el importe de las indemnizaciones y los demás gastos variables tienen su propio procedimiento, independiente del seguido para las cargas de urbanización.

4.9 Precio del suelo a efectos de canje (LUV, 127.2.g)

A tenor de la LUV 128.2, la inclusión del coeficiente de canje en la PJE no es preceptiva. El valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar (V_t), el valor del metro cuadrado de suelo en origen (V_s) y el valor del metro cuadrado de techo urbanizado (V_r), que se utilizan para el cálculo del coeficiente de canje y para la valoración de las compensaciones por los excesos y defectos de adjudicación, se fijarán en el Proyecto de Reparcelación.

4.10 Coeficiente de canje (LUV, 127.2.f y 128.2; ROGTU, 306)

A tenor de la LUV 128.2, la inclusión del coeficiente de canje en la PJE no es preceptiva. En consecuencia, el coeficiente de canje se fijará en el Proyecto de Reparcelación.

5. Financiación (LUV, 127.2.h)

En este apartado se fijan las condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización a aquellos propietarios que se acojan a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.

La sociedad VPC no ofrece condiciones específicas de financiación.

VPC podrá, no obstante, convenir con los propietarios el aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, excepto garantía, real o personal, de tal pago.

Los gastos financieros soportados por VPC como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios.

6. Magnitudes urbanísticas incidentes en la determinación de derechos de adjudicación, parcela mínima de resultado (ROGTU, 302)

El ROGTU complementa estas disposiciones requiriendo la *“expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación, tales como dimensiones de parcela mínima de resultado, Aprovechamiento Subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesarios para resultar adjudicatario de parcela resultante o cuota indivisa”*.

a) Parcela mínima

Las condiciones de parcela según usos presentes en el ámbito, extraídas de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia son los siguientes:

Zona de Ordenación Urbanística de Ensanche (ENS-1)

(NN.UU.) CAPITULO TERCERO: Zona de Ensanche

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.18.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones (salvo lo dispuesto en el artículo 6.21 apartado 1b):

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

Zona de Ordenación Urbanística de Edificación abierta (EDA)

(NN.UU.) CAPITULO CUARTO: Zona de edificación abierta.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

Artículo 6.24.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 200 m². No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificados) grafiados en el Plano C con superficie inferior a 200 metros cuadrados se considerarán edificables.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición del párrafo c) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

b) Aprovechamiento subjetivo

Los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5% del aprovechamiento tipo.

c) Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de parcela resultante o cuota indivisa

Se fijará en el Proyecto de Reparcelación.

Tabla PJE 9. Magnitudes urbanísticas incidentes en la determinación de derechos de adjudicación

Parámetro	Magnitud	Observaciones
Dimensiones de parcela mínima de resultado	100 m2 (ENS-1) 200 m2 (EDA)	Ver condiciones complementarias en este mismo apartado
Aprovechamiento Subjetivo	95% de 1,0443 = 0,9921 m2t/m2s	
Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de parcela resultante o cuota indivisa	(*)	

(*) A fijar en el Proyecto de Reparcelación

7. Garantías (LUV, 128.3)

A tenor de la LUV 128.3 la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 SA, en su condición de urbanizador, al tratarse de una empresa de capital íntegramente público, siendo el sistema de gestión directa, no vendrá obligada a prestar la garantía financiera o real prestada regulada en el *artículo 140 de la LUV, siempre y cuando certifique la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago de ellas, siquiera sea parcialmente, por un valor mínimo equivalente al 5% de las cargas de urbanización.*

En el Anexo 7 se aporta Certificado sobre la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera sea parcialmente, la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago de ellas.

8. Hoja resumen de los datos económicos relevantes (LUV, 127.1.c)

Según la LUV, la Hoja resumen de los datos económicos relevantes se formulará según modelo que se apruebe reglamentariamente.

Si bien reglamentariamente no se ha dispuesto de modelo, en la tabla adjunta se reseñan los Datos urbanísticos y Económicos relevantes del programa.

Tabla PJE 10. Hoja Resumen de Datos Urbanísticos y Económicos

DATOS URBANÍSTICOS RELEVANTES

Superficie computable	S	603.929 m2s
Superficie Unidad de Ejecución		633.412 m2s
Edificabilidad total	E	630.676 m2t
- Residencial renta libre		436.802 m2t
- Residencial VPP		66.874 m2t
- Terciario exclusivo		127.000 m2t
Aprovechamiento tipo/medio		1,0443 m2t/m2s

DATOS ECONÓMICOS RELEVANTES

Presupuesto de licitación de la obra de Urbanización (PL)	Incluye las obras de conexión y conservación y la rehabilitación de edificios o elementos constructivos	78.365.845,27 €
Coste de proyectos (CP)	Incluye la redacción y dirección de los proyectos técnicos, los servicios de dirección facultativa y control y vigilancia de las obras, coordinación de seguridad y salud, control medioambiental, así como los gastos de tramitación e inscripción de la reparcelación	7.052.926,07 €
Gastos de gestión (GG)	Incluye los Gastos de gestión por la promoción de la Actuación y los Honorarios profesionales generados en el Ayuntamiento de Valencia	10.187.559,89 €
Beneficio empresarial del Urbanizador (BE)	0 %	0,00 €
Cargas de urbanización a retribuir en común al urbanizador (CU)	CU = PL+CP+GG+BE Excluidos los gastos variables	95.606.331,23 €
Gastos Variables (GV)	Incluye indemnizaciones y otros gastos variables	15.144.444,00 € (*)
Financiación		No se establecen condiciones específicas de financiación

Nota: Importes con IVA excluido

(*) A fijar en el Proyecto de Reparcelación

Valencia, 10 de diciembre de 2012

El director general de
Valencia Parque Central
Alta Velocidad 2003 SA

D. J. Salvador Martínez Ciscar