



**INDICE. TOMO III DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-**

**1.- INFORME DE VALORACION. (ANEXO I)**

**2.- INFORME JURÍDICO SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS AL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE.-1 DEL PRI 3-4 SOMETIDO  
A INFORMACIÓN PÚBLICA. (ANEXO II)**

**3.- INFORME SOBRE VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES DE  
LAS CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES Y OTROS ELEMENTOS  
SUSCEPTIBLES DE SER INDEMNIZADOS. (ANEXO III)**

- Plano I.1.
- Detalle servicios Calle Uldecona.
- Detalle vallas.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE.1 DEL PRI 3-4 PGOU DE BENICARLÓ  
(MODIFICADO N° 2)**

---

**ANEXO I. INFORME DE VALORACION**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE.1 DEL PRI 3-4 PGOU DE BENICARLÓ  
(MODIFICADO N° 2)**

---

**ANEXO II.- INFORME JURÍDICO SOBRE ALEGACIONES  
PRESENTADAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE.-1  
DEL PRI 3-4 SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA**

INFORME JURÍDICO PARA LA  
RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES AL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PRI 3-4  
DEL PGOU DE BENICARLÓ

INFORMACIÓN PÚBLICA:  
*Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*  
(DOCV)  
nº 5.029 de fecha 16.06.05

**PROMOTOR: EDIFICACIONES VILANOVA, S.L.**

**INFORME QUE PRESENTA EL LETRADO QUE SUSCRIBE PARA LA RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PRI 3-4 DEL PGOU DE BENICARLÓ.**

Con motivo del trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.-1 del PRI 3-4 del PGOU de Benicarló, mediante la inserción de anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de fecha 16.06.05, núm. 5.029, se presentaron ante el Ayuntamiento de Benicarló un total de catorce alegaciones, las cuales se remitieron a Edificaciones Vilanova, S.L. mediante escrito firmado por el Alcalde delegado del Área de Urbanismo en fecha 9 de Septiembre de 2005, RS. núm. 13.238, de fecha 12 de Septiembre.

Que por medio de dicho escrito se requería a esta parte, a su vez, para que previo su estudio emitiese el correspondiente informe.

<b>INTERESADO</b>	<b>FECHA</b>	<b>REGISTRO ENTRADA</b>
D. <sup>a</sup> JOSEFA MESTRE	07.07.2005	11.614
D. <sup>a</sup> CARMEN MESTRE	07.07.2005	11.615
D. <sup>a</sup> ROSA BELTRÁN	07.07.2005	11.616
D. PEDRO GRAU	08.07.2005	11.670
D. FERNANDO VÁZQUEZ en representación de IBERDROLA	08.07.2005	11.682
D. <sup>a</sup> ANTONIA CLIMENT	08.07.2005	11.690
D. RAIMUNDO RODA	08.07.2005	11.691
D. <sup>a</sup> ELISA GUIMERÁ	08.07.2005	11.692
D. JOAQUIN ORTI	08.07.2005	11.693
D. <sup>a</sup> JOSEFA AVILA	08.07.2005	11.694
D. JOAQUIN SORLI	08.07.2005	11.696
D. JUAN JOSE MOROS	08.07.2005	11.697
D. JULIO RALLO	08.07.2005	11.702
D. JULIO RALLO	14.07.2005	12.015

A la vista del contenido de las alegaciones presentadas, pasamos por orden a informar sobre la base de las siguientes

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.-** D.<sup>a</sup> Josefa Mestre (RE. nº 11.614), D.<sup>a</sup> Carmen Mestre (RE. nº 11.615), presentan escrito de alegaciones que por ser de contenido análogo e idénticas las pretensiones, van a tratarse de un modo conjunto.

En esencia, las alegantes solicitan en primer lugar, se subsane el “grave error” detectado en el Proyecto de Reparcelación referido a la titularidad e identificación registral de la parcela inicial nº 15.

Con independencia de que la información catastral esté equivocada, según afirman los alegantes, lo cierto es que el Proyecto de Reparcelación aprobado no contaba con el preceptivo y necesario Certificado Registral de Dominio y Cargas, de conformidad con el artículo 69.1.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994, de 15 de Noviembre.

La expedición del mismo por el Registro de la Propiedad de Vinaròs, a instancias de la mercantil Edificaciones Vilanova, S.L., en su condición de actual urbanizador, ha solventado ya esta y otras cuestiones.

En este sentido, se ha de señalar que según el PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO Nº 2, la **parcela inicial nº 15** está conformada por **dos fincas registrales independientes**, (nº 12.732, nº 33.809), estando inscrito el pleno dominio de ambas a favor de D.<sup>a</sup> Rosa Beltrán Ferrando.

Por último, debemos también indicar que la registral nº 12.733 **no está afecta** por el área reparcelable que en este linde se hace coincidir con la delimitación de la Unidad de Ejecución UE.-1 del PRI 3-4, por lo que no cabe oponer nada a este respecto.

En segundo lugar, las alegantes exigen expresamente al Urbanizador que dé cumplimiento al artículo 70 LRAU, por considerar que la propuesta de adjudicación que se sometió a información pública infringía el principio de justo reparto entre beneficios y cargas.

Consideramos que por cuanto las alegantes ya no son las actuales propietarias de la parcela inicial nº 15, conformada por las registrales nº 12.732 y nº 33.809, lo ahora informado interesa a D.<sup>a</sup> Rosa Beltrán Ferrando, como titular registral del pleno dominio.

En cualquier caso, el PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO Nº 2, resuelve la problemática expuesta a este respecto, al **concentrar** la adjudicación del derecho correspondiente a la parcela inicial nº 15 en una única parcela de resultado, y sobre **terrenos integrantes** de la antigua propiedad, dando así cumplimiento al artículo 70.A) LRAU.

La existencia de un Proyecto de Urbanización y su futura ejecución, posibilitará además que la adjudicación contenida en el Proyecto de Reparcelación Modificado nº 2, cumpla a su vez con el artículo 6 LRAU en cuanto a dotación de servicios, entre otros, acceso rodado por vía pavimentada, abierta al uso público, en condiciones adecuadas, del que según consta en las alegaciones no contaba la finca resultante nº 15 del Proyecto expuesto al público.

En tercer lugar, las alegantes solicitaron que el valor del metro cuadrado de techo edificable se calculase con carácter estimativo al **precio de mercado inmobiliario actual**.

Por idéntico motivo al anteriormente deducido, entendemos que lo interesado en dicho momento perdió su vigencia al transmitirse la propiedad a favor de D.<sup>a</sup> Rosa Beltrán Ferrando, por lo que lo ahora informado, interesa a esta como titular del pleno dominio de la parcela inicial nº 15.

En atención a estas y otras peticiones contenidas entre el total de las alegaciones presentadas, la mercantil Edificaciones Vilanova, S.L., solicitó a la Arquitecta D.<sup>a</sup> Susana García San Gabino, la elaboración de un **Informe Valoración**, al objeto de que por un técnico independiente se fijase un valor actual de mercado que zanjase así la problemática expuesta, básicamente fundamentada por los interesados en el desfase del que según decían, adolecía el precio para fijar las indemnizaciones por excesos/defectos de aprovechamiento.

Tras el pertinente estudio del mercado inmobiliario, el Informe visado a los efectos estatutarios con fecha 30.01.2007, nº 2007/0363-1, y que se aporta como Anexo I del Proyecto de Reparcelación, concluye por aplicación del *método residual dinámico*, como valor de mercado del suelo la cantidad de **500,93 €/metro cuadrado de edificabilidad teórica de la UE.-1 del PRI 3-4.**

El PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO Nº 2, contempla en su Cuenta de Liquidación Provisional el referido valor, por lo que entendemos se ha dado cumplimiento a la petición conjunta que recogían las alegaciones presentadas a este respecto.

En cuarto y último lugar, las alegantes solicitan que, estando en fase de exposición al público el Proyecto de Urbanización, se revisen por los técnicos municipales los costes de urbanización, por considerar que estos son excesivos.

Siendo esta una petición directa a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Benicarló, procede que sean estos quienes atiendan la misma. No obstante, debemos señalar como circunstancia a observar por los mismos, a fin de adecuar el criterio valorativo que puedan hacer servir para resolver esta cuestión, el tiempo transcurrido desde la exposición al público del referido proyecto hasta el momento de informar, por si procede revisar y modificar la previsión de cargas, tanto si es a la baja como si lo es a la alza.

**SEGUNDA.-** D.<sup>a</sup> Rosa Ferrando (RE. nº 11.616), presenta escrito de alegaciones de contenido similar al contestado en el expositivo anterior, por lo que va a tratarse con referencia a este en todo lo que le sea de aplicación.

En primer lugar, manifiesta la singular situación que justifica con la aportación del Certificado de Defunción, así como la compraventa previa segregación, de parte de la registral nº 12.732.

A lo que cabe oponer que ambas circunstancias han sido ya debidamente subsanadas por medio de la incorporación al expediente del correspondiente y preceptivo Certificado de Dominio y Cargas, exigible según lo previsto en el artículo 69.1.B) LRAU, y por medio del cual se constata, por un

lado, la veracidad del primero de los extremos referido a la titularidad del pleno dominio de la parcela inicial nº 12 a favor de D.<sup>a</sup> Rosa Beltrán Ferrando, por defunción de D.<sup>a</sup> Irene Safont, y por otro, el cambio de dominio sobre la registral nº 12.732, que se articuló por medio del contrato privado previa segregación, al que se refiere la alegante en su escrito, y que tuvo entrada al Registro de la Propiedad con posterioridad.

En segundo lugar, la alegante reclama se le adjudiquen todos los derechos que le corresponden a la finca inicial nº 12, sin que se le reste ningún m<sup>2</sup>t como defecto de adjudicación.

A lo anterior cabe oponer que el artículo 70.E) recoge la siguiente previsión: *“Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas.”*

Por lo tanto, **no existe** por imperativo legal la **obligación de adjudicar lotes independientes y completos**, y sí la previsión de que cuando dicha situación no sea posible, se articulen compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas.

A la vista de la Cuenta de Liquidación Provisional presentada junto con el PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO Nº 2, en lo referente a parcelas aportadas nº 12 y 15, por D.<sup>a</sup> Rosa Ferrando, nótese que se le adjudica **la casi totalidad del aprovechamiento** que por derecho le corresponde, con un defecto de adjudicación que se le compensa económicamente, de acuerdo con el valor de mercado actualizado según informe que se acompaña como Anexo I.

La pretensión que acoge en tercer lugar, referida a la valoración del metro cuadrado de techo, ya ha sido resuelta en el expositivo anterior por lo que a ella nos remitimos.

En cuarto y último lugar, se insta a la repercusión de parte de los costes soportados al momento de urbanizarse el vial-1 junto con la UA.- 20-bis.

Por ser ésta una circunstancia ajena al conocimiento del Urbanizador, ya que nada dice al respecto la ficha de gestión de la UE.-1 del PRI 3-4, ni tampoco el acuerdo de aprobación y adjudicación de la Alternativa Técnica para el desarrollo del Sector, instamos a que por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Benicarló, se informe a este respecto, por si procediera incluir como indemnización el montante económico referido en el escrito presentado por la alegante.

**TERCERA.-** D. Pedro Grau (RE. nº 11.670), D.<sup>a</sup> Antonia Climent (RE. nº 11.690), D. Raimundo Roda (RE. nº 11.691), D.<sup>a</sup> Elisa Guimerá (RE. nº 11.692), D. Joaquin Ortí Ávila (RE. nº 11.693), D.<sup>a</sup> Josefa Ávila (RE. nº 11.694), D. Joaquin Sorlí (RE. nº 11.696), y D. Julio Rallo (RE. nº 11.702), presentan

escritos de alegaciones que por ser de contenido análogo e idénticas las pretensiones, van a tratarse de un modo conjunto.

1) En primer lugar (Punto Primero Alegac.), justifican la dotación de los servicios urbanísticos de conformidad con el artículo 6 LRAU, y artículo 8 de la Ley Estatal del Régimen del Suelo y Valoraciones, y a la luz del Informe del Arquitecto D. Miguel Ángel Martínez Campuzano.

Sin embargo, pese a tratarse de un modo conjunto, cabe aquí diferenciar entre aquéllos **propietarios con frente a la Calle Uldecona**, de los que dan **frente a la Avenida Magallanes**, por la realidad y grado de urbanización que afecta a unos y otros, de modo claramente desigual.

A este respecto, cabe oponer frente a las alegaciones de los propietarios con **frente a la Calle Uldecona**, que si bien cuentan con la práctica totalidad de los servicios, éstos resultan insuficientes, o no están ejecutados con el grado de urbanización deseable. En cualquier caso, nótese que por medio del Proyecto de Reparcelación Modificado nº 2, se ha articulado la previsión de indemnizaciones a favor de los propietarios con frente a dicho vial, con la valoración de los elementos que siendo incompatibles o insuficientes, fueron en su día sufragados. Con lo que se da cumplimiento así al artículo 70.F LRAU.

A mayor abundamiento, cabe señalar que el artículo 6 LRAU al que se refieren los alegantes en su escrito, exige que los servicios existentes doten a las parcelas de los **caudales y potencia suficientes**. Por lo que si el aprovechamiento o edificación prevista por el Planeamiento es superior a la actualmente materializada, no será suficiente con probar que las parcelas afectadas se encuentran dotadas con los servicios que exige la Ley, sino **garantizar** además la capacidad de los mismos para absorber la **edificabilidad prevista**.

Por último, debe señalarse que la ordenación de la Unidad de Ejecución UE.-1 del PRI 3-4, y por lo tanto, el Planeamiento vigente y aplicable, prevé la ejecución de **suelo público** en la zona central de dicha actuación, al que igualmente **dan frente** los inmuebles propiedad de los alegantes. Por lo que, en atención a esta circunstancia y al hecho de que el artículo 6.a) LRAU exija que todas las vías a las que den frente las parcelas deban estar pavimentadas y abiertas al uso público, hace que las parcelas afectadas no cuenten con parte de los servicios urbanísticos exigibles por imperativo legal, o al menos no en las condiciones mínimas y adecuadas.

Por lo que se refiere a los propietarios con **frente a la Avenida Magallanes**, la inexistencia de servicios urbanísticos se hace todavía más palpable, sin que la aportación del informe técnico sirva para probar lo contrario.

En este sentido, en primer lugar, cabe oponer que aunque en el mismo se certifique que la calle que da servicio a la vivienda, es una calle consolidada por la edificación, dicha circunstancia no conlleva necesariamente la existencia de una urbanización paralela que dote de servicios a las edificaciones, como sucede claramente en el presente caso. Asimismo, el hecho que la calle sea

asumida como urbana por sus vecinos, no supone *per se*, que cuente con las condiciones que el artículo 6 LRAU establece cuando define el **acceso rodado** a las parcelas, ni mucho menos que haya sido recepcionada por el Ayuntamiento, momento únicamente a partir del cual adquiriría el **carácter público** que incomprensiblemente dicen tiene.

Es cuanto menos revelador, por otro lado, el hecho de que junto con los informes no se haya aportado ninguna fotografía en la que se observen servicios que, como el acceso rodado, poseen las viviendas, según se certifica, ello porque **resulta imposible** mostrar gráficamente unas dotaciones que no existen, o no en las condiciones exigidas por el meritado artículo 6 LRAU.

*“A) Acceso rodado hasta ellas por **vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican** la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramo de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.”*

O incluso que reconozcan la carencia de servicios por los que dicen sí deben pagar, cuando previamente se ha afirmado que cuentan con todos y cada uno de los que por Ley se exigen.

Por último, son extrapolables también aquí, las justificaciones que para el caso de los propietarios con frente a la Calle Ulldecona, venían referidas a la necesidad de acreditar la suficiencia y capacidad de los servicios existentes, como condición exigible a una parcela para dotarla de la condición de solar, por lo que a ellas nos remitimos.

**2)** En segundo lugar, el conjunto de alegantes (Puntos Segundo y Tercero Alegac.), denuncian la ilegalidad de incluir dentro de la Unidad de Ejecución edificaciones patrimonializadas.

Entendemos que se trata de una petición extemporánea por cuanto el Proyecto de Reparcelación es un **instrumento de gestión**, y sólo los instrumentos de ordenación enumerados en el artículo 12 LRAU, tienen capacidad para acometer los fines que los alegantes persiguen, por lo que no habiendo alegado al momento de aprobarse la adjudicación de la alternativa técnica dicha circunstancia, debe ser desestimada.

A mayor abundamiento, los propios alegantes fundamentan su pretensión sobre la base de fundamentos jurídicos (artículo 33 LRAU y artículo 119 Reglamento de Planeamiento), que sirven a esta parte para justificar la extemporaneidad de la petición, por lo que **implícitamente** están reconociendo que el Proyecto de Reparcelación no delimita ni define unidades de ejecución.

Por otro lado, tal y como antes se refería, no se ha acreditado que los terrenos afectados cuenten con una urbanización consolidada en calidad y condiciones suficientes que sirva para atender la demanda del

aprovechamiento previsto por el Plan, por lo que no es de aplicación el artículo 14.1 de la Ley del Suelo, y aún siendo aplicable en último caso, el artículo 13 del mismo cuerpo legal, nada impedía con arreglo a la Ley 6/1994, y su Reglamento de desarrollo, la tramitación de **actuaciones integradas en suelo urbano** cuando, pese a contar con todos o algunos de los servicios urbanísticos, fuera más conveniente para su ejecución, o cuando, como es el caso, se tratase de un suelo urbano consolidado por la edificación, que no por la urbanización.

A este respecto nos remitimos al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento, en consonancia con el artículo 6 LRAU, apartados 4º y 6º, en tanto en cuanto los terrenos afectos no cuentan con las infraestructuras mínimas de integración, ni los servicios existentes se estiman suficientes o adecuados para servir los nuevos aprovechamientos.

Cabe añadir a este respecto, que la hoy denominada Unidad de Ejecución UE.-1 del PRI 3-4, coincide con la delimitación que en su día estableció el Plan General de Ordenación Urbana vigente, (Plano E), aprobado definitivamente en fecha 29.07.1986, para el *Área Especial de Concreción de Alineaciones y Creación de Dotaciones (PECAD-3)*, según definía el artículo 170 del mismo, y en el que se preveían un conjunto de cesiones adscritos a espacios libres cuya ejecución, como infraestructura mínima de integración, entendemos requiere necesariamente de la figura de la actuación integrada para garantizar precisamente, el principio de equidistribución que los alegantes dicen se está incumpliendo.

Por último, en cuanto al contenido de la Disposición Transitoria Quinta, apartado 1º, del Real Decreto Legislativo 1/1992, esta parte no duda de su aplicación y vigencia, como tendrán los alegantes ocasión de comprobar al ver instrumentado el PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO Nº 2.

En este sentido, a excepción de los inmuebles que deben demolerse, por resultar contrarios e incompatibles con las obras de urbanización, el Proyecto de Reparcelación modificado respeta los derechos adquiridos y patrimonializados manteniendo las edificaciones existentes, calculando tanto la edificabilidad patrimonializada por estas, como la superficie de parcela vinculada a dicho aprovechamiento, por lo que sólo aquella parte no vinculada participa en la reparcelación. Motivo por el que entendemos se cumple con la citada Disposición Transitoria, al no desposeer al titular de los derechos adquiridos por aplicación de la misma.

Asimismo, nótese que la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, prevé de forma expresa en su artículo 27 la posibilidad de someter al régimen de actuaciones integradas **áreas semiconsolidadas**, entendiendo por tales las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta. Es por lo tanto inasumible que la patrimonialización alegada, trae consigo una imposibilidad de incluir las parcelas afectadas por esta casuística dentro de una Unidad de Ejecución, y mucho menos que no puedan someterse al régimen de actuaciones integradas, entendido este como el **reparto equitativo de beneficios**, (*por la plusvalía que genera la urbanización*), y

**cargas**, (por las cesiones y costes derivados de dicha urbanización) que dotará, a la postre, de los servicios en las condiciones suficientes y adecuadas con arreglo al aprovechamiento previsto.

**3)** En tercer lugar (Punto Cuarto Alegac.), se solicita por los alegantes la resolución de la adjudicación.

A lo cual cabe oponer que la mercantil Edificaciones Vilanova, S.L., ostenta la condición de Agente Urbanizador por cesión en escritura pública autorizada ante el Notario de Peñíscola D. Manolo Sierra Murcia, bajo el número 1976 de su orden de protocolo, y la posterior aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Benicarló de fecha 29 de Diciembre de 2005.

Entendemos que la resolución administrativa así adoptada acordó dicha cesión, y no la resolución contractual, por entender más conveniente para los intereses generales dar continuidad a la presencia de un agente urbanizador que por gestión indirecta ejerciese la responsabilidad que como agente público compete a la Administración. En este sentido, y a la vista del Proyecto de Reparcelación Modificado nº 2, entendemos que no se dan las causas que exige la Ley para proceder a la resolución de la adjudicación.

**4)** En cuarto lugar (Punto Quinto Alegac.), solicitan el reintegro de los costes con cargo a las compañías suministradoras.

En tanto en cuanto ese reintegro se produzca, esta parte no se opone a que se proceda conforme a lo solicitado.

**5)** En quinto lugar (Punto Sexto Alegac.), alegan disconformidad con el valor propuesto para los terrenos, y con los costes de urbanización.

En este sentido cabe oponer, por ser petición de contenido análogo a las alegaciones informadas en primer lugar, nos remitimos a los argumentos así expuestos.

**6)** En sexto lugar (Punto Séptimo Alegac.), alegan disconformidad con el valor de las indemnizaciones.

De conformidad con el Anexo III del Tomo 3, sobre Valoraciones e Indemnizaciones presentado junto con el PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO Nº 2, las mismas se han previsto conforme los precios actualizados al momento de dar entrada al mismo.

**CUARTA.-** D. Julio Rallo (RE. 12.015), presenta escrito de alegaciones complementario al de fecha 8 de Julio (RE. nº 11.702), por el que se concreta su total disconformidad con la propuesta de adjudicación de parcelas de resultado.

En la medida que el PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO Nº 2 propone una ordenación de parcelas mucho más acorde con los condicionantes que supone mantener aquellas edificaciones y construcciones

consolidadas, entendemos que las peticiones referidas a este extremo, han quedado solventadas. No obstante, a la vista del nuevo Proyecto esta parte propone la apertura del trámite de audiencia al interesado, para que sea en este momento cuando pueda manifestar la conformidad o disconformidad con la nueva propuesta, y en su caso, presentar las alegaciones que se estimen pertinentes.

En todo lo que afecta al precio correspondiente a indemnizaciones, esta parte ha procedido a la actualización de los mismos, como tendrá ocasión de comprobarse en el Anexo III de Valoraciones e Indemnizaciones.

**QUINTA.-** D. Juan José Moros Roca (RE. nº 11.697), presenta escrito de alegaciones.

En primer lugar, aporta datos sobre la finca sita en Calle Ulldecona, nº 88, afecta al presente Proyecto de Reparcelación.

En segundo lugar, denuncia que el Plan de Reforma Interior que desarrolla el Programa de Actuación Integrada ha delimitado *ex novo* la Unidad de Ejecución dentro de la cual se incluye su finca, sin que haya tenido conocimiento de estos hechos hasta la publicación mediante edicto en el DOCV nº 5.029, de fecha 16 de Junio de 2005.

A este respecto cabe oponer que la hoy denominada Unidad de Ejecución UE.-1 del PRI 3-4, coincide con la delimitación que en su día estableció el Plan General de Ordenación Urbana vigente, (Plano E), aprobado definitivamente en fecha 29.07.1986, para el *Área Especial de Concreción de Alineaciones y Creación de Dotaciones (PECAD-3)*, por lo que carece de fundamento la afirmación vertida a este respecto.

En tercer lugar y cuarto lugar, vierte un conjunto de hechos y fundamentos que por ser de contenido idéntico a los ya informados en el expositivo segundo, a ellas nos remitimos para su resolución.

En quinto lugar, el alegante expone:

1) Que la inclusión de la franja de terrenos que recae hasta mitad eje del vial Calle Ulldecona, sólo lo es a los efectos de beneficiar al urbanizador.

Dicha afirmación, totalmente gratuita, carece de fundamento por cuanto la misma se plantea al objeto de computar como derecho inicial de los distintos propietarios afectados, la parte proporcional de vial ya cedido. Por lo que con la sola operación que resulta de multiplicar por el aprovechamiento tipo (1,717484384) un total de 110,48 m<sup>2</sup>s, correspondientes a la diferencia entre la superficie registral y la computada de la parcela del interesado, obtenemos una edificabilidad añadida de 189,74 m<sup>2</sup>t que repercute a favor de este.

En este sentido, de conformidad con el PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO Nº 2 Y SU CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, el alegante cuenta con un defecto de sólo 16,46 m<sup>2</sup>t frente al

total de 189,74 m2t adicionales, que percibe por el cómputo que denuncia, oponiendo que es el urbanizador el único que resulta beneficiado, sin que a la luz de lo expuesto quede nada más que decir por este particular.

2) El alegante entiende que el defecto de aprovechamiento trae causa de la demolición de lo construido. Sin embargo, traemos a colación el artículo 70.2.c) del PGOU de Benicarló, cuya aplicación al presente caso determina irremediablemente la previsión de demolición, por la necesidad de normalizar las fincas resultantes.

3) En cuanto a las indemnizaciones, nos remitimos a lo dicho en los expositivos anteriores, en este sentido, esta parte ha procedido a la actualización de los mismos, como tendrá ocasión de comprobarse en el Anexo de Valoraciones e Indemnizaciones.

4) En cuanto a la ausencia de tributación sujeta a ITPAJD, esta parte opone directamente el proceder seguido en la Cuenta de Liquidación que se acompaña junto con el Proyecto de Reparcelación Modificado Nº 2, que en definitiva es el determinado según Resoluciones de la AEAT.

**SEXTA.-** D. Fernando Vázquez, actuando en representación de la mercantil IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTICA, S.A.U, (RE. nº 11.682), presenta escrito de alegaciones que por afectar al Proyecto de Urbanización se resolverán en cuanto esté se informe.

**CONCLUSIÓN:** Que sean estimadas y desestimadas el global de las alegaciones presentadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 del PRI 3-4 del PGOU de Benicarló, de conformidad con los hechos y fundamentos expuestos, entendiéndose por cumplido el requerimiento en su día efectuado por el Ayuntamiento de Benicarló.

Todo lo cual paso a informar a los efectos oportunos, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en Derecho.

Benicarló, Octubre de 2008.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE.1 DEL PRI 3-4 PGOU DE BENICARLÓ  
(MODIFICADO N° 2)**

---

**ANEXO III.- INFORME SOBRE VALORACIÓN DE LAS  
INDEMNIZACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES  
Y OTROS ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE SER INDEMNIZADOS**

## **INDICE.-**

**1.- VALOR DEL SUELO**

**2.- VALORACION DE LOS DERECHOS INDEMNIZATORIOS**

**3.- VALORACION SERVICIOS EXISTENTES EN C/ ULLDECONA**

**4.- ANEXOS:**

- **Informe Valoración**
- **Presupuesto servicios urbanísticos C/. Ulldecona**

## **1.- Valor del suelo**

Según el Informe de Valoración que se acompaña , a petición del propio agente urbanizador , se obtiene el siguiente valor:

**VALOR MERCADO DEL SUELO: 500,93 €/m<sup>2</sup>t de edificabilidad teórica de la UE-1 del PRI 3-4**

Se adjunta el citado informe.

## **2.- Valoración de los derechos indemnizatorios**

### **a.- Criterios generales**

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen de suelo y valoraciones, el valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función del coste de reposición corregido en función de la antigüedad y el estado de conservación. Se seguirán los criterios contenidos en el RD 1020/93 de 25 de junio de 1993 sobre Normas Técnicas de Valoraciones y cuadro marco de valores del suelo, en particular la depreciación por antigüedad según la tabla contenida en la Norma 13 así como el estado de conservación de dicha norma:

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

Contemplaremos también los coeficientes correctores contemplados en la Norma 14:

Coefficiente j: Depreciación funcional o inadecuación	0.80
Coefficiente k: Vivienda y locales interiores	0.75

El valor de construcción , en el sistema de valoración catastral, se calcula sumando el coste de ejecución material, gastos generales y beneficio industrial de la empresa constructora, honorarios profesionales y gastos legales e impuestos.

El coste de ejecución material lo obtendremos según los módulos y criterios del Colegio Territorial de Arquitectos de Castellón, en función del módulo vigente, tipo de edificio, superficie, siendo los mismos bastante ajustados a la realidad.

El coste de ejecución material vendrá incrementado por los siguientes porcentajes:

<b>EMPRESA CONSTRUCTORA</b>	
GASTOS GENERALES	13 %
BENEFICIO INDUSTRIAL	6 %
TOTAL CONTRATA	19 %
<b>HONORARIOS TECNICOS</b>	
PROYECTO + DIRECCION DE OBRA	7.5 %
<b>GASTOS LEGALES E IMPUESTOS</b>	
Licencias, notaría etc.	7.5 %

Estos porcentajes se aplicarán sobre el coste de ejecución material ( PEM ).

### **b.- Valoración de los inmuebles a demoler**

#### **Cálculo del valor de construcción**

El valor de la construcción vendrá determinado en función del uso de la edificación, número de plantas y tipología de la misma. En el ámbito de actuación tenemos diversas edificaciones afectadas con los siguientes usos:

- 1.- Almacén de una planta
- 2.- Vivienda unifamiliar entre medianeras de una y dos plantas
- 3.- Vivienda unifamiliar aislada de dos plantas
- 4.- Pequeños almacenes y porches

Estableceremos los valores de construcción por m2 de cada uno de estos casos:

#### **A.- ALMACEN 1 PLANTA**

Módulo	347,00 €/m2
Coeficiente E = $1+0.05xn$ ( n= 6 )	1.30
Coeficiente U = ( nave H<6 m.)	0.40
Coeficiente O = ( loc. Diaf.)	0.60
<b>Valor módulo m2</b>	<b>108,26 €/m2</b>
Contrata ( 19 % )	20,56 €/m2
Honorarios + Impuestos ( 15 % )	16,24 €/m2
<b>Total Vc por m2 construc.</b>	<b>145,06 €/m2</b>

### **B.- VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UNA PLANTA ENTRE MEDIANERAS**

Módulo	347,00 €/m2
Coeficiente E = $1+0.05xn$ ( n= 6 )	1.30
Coeficiente U = 1Viv. entre medianeras	1.30
Coeficiente O = no locales diafanos	1.00
<b>Valor módulo m2</b>	<b>586,43 €/m2</b>
Contrata ( 19 % )	111,42 €/m2
Honorarios + Impuestos ( 15 % )	87,96 €/m2
<b>Total Vc por m2 construc.</b>	<b>785,81 €/m2</b>

### **C.- VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS ENTRE MEDIANERAS**

Módulo	347,00 €/m2
Coeficiente E = $1+0.05xn$ ( n= 5 )	1.25
Coeficiente U = 1Viv. entre medianeras	1.30
Coeficiente O = no locales diafanos	1.00
<b>Valor módulo m2</b>	<b>563,88 €/m2</b>
Contrata ( 19 % )	107,14 €/m2
Honorarios + Impuestos ( 15 % )	84,58 €/m2
<b>Total Vc por m2 construc.</b>	<b>755,60 €/m2</b>

### **D.- VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS AISLADA**

Módulo	347,00 €/m2
Coeficiente E = $1+0.05xn$ ( n= 7 )	1.35
Coeficiente U = 1Viv. entre medianeras	1.30
Coeficiente O = no locales diafanos	1.00
<b>Valor módulo m2</b>	<b>609,00 €/m2</b>
Contrata ( 19 % )	115,71 €/m2
Honorarios + Impuestos ( 15 % )	91,35 €/m2
<b>Total Vc por m2 construc.</b>	<b>816,06 €/m2</b>

Las valoraciones de las edificaciones a demoler se obtiene de multiplicar el modulo anteriormente calculado por la superficie y afectándoles los valores de depreciación definidos.

Pasamos a definir el valor de las indemnizaciones de cada edificación afectada, reseñándoles por la numeración de la parcela inicial en la que se encuentran ubicadas:

### Valores de indemnización de edificaciones

EDIFICACION PARCELA 1-VIVIENDA	MODULO D
Superficie	87.78 m2
Módulo	816,06 €/m2
<b>Valor Construcción</b>	<b>71.633,75 €</b>
Antigüedad ( 45-49 años )	0.43
Estado conservación deficiente	0.50
<b>Valor de reposición</b>	<b>15.401,26 €</b>

EDIFICACION PARCELA 2-ALMACEN	MODULO A
Sup. Planta baja	446.22 m2
Sup. planta primera	282.38 m2
Módulo	145,06 €/m2
<b>Valor Construcción</b>	<b>105.690,72 €</b>
Antigüedad ( 25-29 años )	0.61
Estado conservación deficiente	0.50
<b>Valor de reposición</b>	<b>32.235,67 €</b>

EDIFICACION PARCELA 3-VIVIENDA	MODULO B
Superficie planta baja	26.00 m2
Módulo	785,81 €/m2
<b>Valor Construcción</b>	<b>20.431,06 €</b>
Antigüedad ( 40-44 años )	0.47
Estado conservación deficiente	0.50
<b>Valor de reposición</b>	<b>4.801,30 €</b>

EDIFICACION PARCELA 3-ALMACEN	MODULO A
Sup. Planta baja	157.67 m2
Módulo	145,06 €/m2
<b>Valor Construcción</b>	<b>22.871,61 €</b>
Antigüedad ( 10-14 años )	0.82
Estado conservación regular	0.85
<b>Valor de reposición</b>	<b>15.941,51 €</b>

EDIFICACION PARCELA 14-VIVIENDA	MODULO C
Superficie	294.30 m2
Módulo	755,60 €/m2
<b>Valor Construcción</b>	<b>222.373,08 €</b>
Antigüedad ( 60-64 años )	0.15
Estado conservación regular/ruinoso	0.15
<b>Valor de reposición</b>	<b>5.003,39 €</b>

EDIFICACION PARCELA 9-VIVIENDA	MODULO B
Superficie planta baja	58.85 m2
Módulo	785,81 €/m2
<b>Valor Construcción</b>	<b>46.244,92 €</b>
Antigüedad ( 30-34 años )	0.56
Estado conservación deficiente	0.50
<b>Valor de reposición</b>	<b>12.948,58 €</b>

EDIFICACION PARCELA 10-ALMACEN	MODULO A
Superficie	73.38 m2
Módulo	145,06 €/m2
<b>Valor Construcción</b>	<b>10.644,50 €</b>
Antigüedad ( 30-34 años )	0.56
Estado conservación deficiente	0.50
<b>Valor de reposición</b>	<b>2.980,46 €</b>

EDIFICACION PARCELA 12-ALMACEN	MODULO A
Superficie	44.91 m2
Módulo	145,06 €/m2
<b>Valor Construcción</b>	<b>6.514,64 €</b>
Antigüedad ( 15-19 años )	0.74
Estado conservación regular	0.85
<b>Valor de reposición</b>	<b>4.097,71 €</b>

EDIFICACION PARCELA 13-ALMACEN	MODULO A
Superficie	49.57 m2
Módulo	145,06 €/m2
<b>Valor Construcción</b>	<b>7.190,62 €</b>
Antigüedad ( 30-34 años )	0.56
Estado conservación deficiente	0.50
<b>Valor de reposición</b>	<b>2.013,37 €</b>

### RESUMEN DE INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES

PARCELA-1	15.401,26 €
PARCELA-2	32.235,67 €
PARCELA-3	4.801,30 €
PARCELA-14	15.941,51 €
PARCELA -9	5.003,39 €
PARCELA-10	12.948,58 €
PARCELA-11	2.980,46 €
PARCELA-12	4.097,71 €
PARCELA-13	2.013,37 €
<b>TOTAL</b>	<b>95.423,25 €</b>

### Valores de indemnización de vallados

Las indemnizaciones por demolición de vallados se establecen según el tipo de vallado a demoler, así tendremos vallados con tela metálica, de pared de bloque y tela metálica, solo de pared de bloque de hormigón y de pared de ladrillo cerámico. Se describen en el cuadro siguiente por parcelas iniciales, tipo de vallado, coste y valor de indemnización.

Parcela	MI de vallado	Tipo de valla	Coste unitario	Valor indemn.
4	19.00	A	62,00 €/m2	1.178,00 €
5	9.00	A	62,00 €/m2	558,00 €
9	9.00	B	42,50 €/m2	382.50 €
11	7.50	B	42,50 €/m2	318,75 €
12	16.00	D	20,00 €/m2	320,00 €
	18.50	C	25,00 €/m2	462.50 €
13	28.00	C	25,00 €/m2	700,00 €
17	26.00	B	42,50 €/m2	1.105,00 €
<b>TOTAL</b>				<b>5.024,75€</b>

Los valores de coste unitario por ml los obtenemos calculando el valor actual de reposición del vallado minorado por un coeficiente de depreciación por la edad y el estado actual en el que se encuentran.

Se establecen cuatro valores de vallado según la siguiente tabla:

Descripción tipo de vallado	Valor de reposición actual
A- Pared de bloque. Realizada con bloques de hormigón sin enlucir	124,00 €/ml
B- Tela metálica + pared bloque Tela metálica sobre pared de bloque de hormigón sin enlucir	85,00 €/ml
C.- Pared ladrillo cerámico Realizada con ladrillo cerámico hueco	66,00 €/ml
D.- Tela metálica Valla y postes metálicos directos al suelo	25,00 €/ml

Tipo vallado	Valor reposición	Coef. afectación	Valor indemnización
A	124,00 €/ml	0.50	62,00 €/ml
B	85,00 €/ml	0.50	42.50 €/ml
C	50,00 €/ml	0.50	25,00 €/ml
D	25,00 €/ml	0.80	20,00 €/ml

### **c.- Valores de vallados tipo**

Se adjunta a continuación la descripción de los valores de los vallados tipo descritos en el apartado anterior.

### **3.- Valoración servicios existentes en la C/ Ulldecona**

Esta calle se encuentra urbanizada en la actualidad, con todos sus servicios en uso. Posee red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, suministro eléctrico y telefonía por red aérea, alumbrado público y pavimento de calzada y aceras.

Se han valorado estos servicios, tal y como se detalla en el presupuesto adjunto, ascendiendo a la cantidad total de 41.718,25 € ( sin impuestos ).

Se procede a repartir esta cuantía a cada una de las parcelas construidas de la C/ Ulldecona afectadas por el ámbito de la reparcelación.

Se obtiene el siguiente cuadro:

<b>Parcela</b>	<b>Longitud fach.</b>	<b>%</b>	<b>Valor indemnización</b>
1	15.17 m	14.62	6.100,50 €
2	19.47 m	18.77	7.829,71 €
3	7.03 m	6.78	2.827,06 €
4	7.54 m	7.27	3.032,15 €
5	7.35 m	7.09	2.955,75 €
6	11.48 m	11.07	4.616,59 €
7	9.94 m	9.58	3.997,30 €
8	8.45 m	8.15	3.398,10 €
14	17.32 m	16.69	6.961,08 €
<b>TOTAL</b>		<b>100.00</b>	<b>41.718,25 €</b>

El porcentaje se ha calculado teniendo en cuenta las superficies iniciales establecidas en el plano de parcelas iniciales nº 4 que forma parte del proyecto de reparcelación.

#### **RESUMEN DE INDEMNIZACIONES TOTALES**

POR CONSTRUCCION	95.423,25 €
POR VALLADO	5.024,75 €
URBANIZACION C/ ULLDECONA	41.718,25 €
<b>TOTAL</b>	<b>142.166,25 €</b>

## RESUMEN DE INDEMNIZACIONES TOTALES POR PARCELA

Parcela	Por construcción	Por vallados	Por c/ Uldecona
1	15.401,26 €		6.100,50 €
2	32.235,67 €		7.829,71 €
3	4.801,30 €		2.827,06 €
4		1.178,00 €	3.032,15 €
5		558,00 €	2.955,75 €
6			4.616,59 €
7			3.997,30 €
8			3.398,10 €
9	5.003,39 €	382,50 €	
10	12.948,58 €		
11	2.980,46 €	318,75 €	
12	4.097,71 €	782,00 €	
13	2.013,37 €	700,00 €	
14	15.941,51 €		6.961,08 €
17		1.105,00 €	
<b>TOTAL</b>	<b>95.423,25 €</b>	<b>5.024,25 €</b>	<b>41.718,25 €</b>

Parcela	TOTAL INDEMNIZACIONES
1	21.501,76 €
2	40.065,38 €
3	7.628,36 €
4	4.210,15 €
5	3.513,75 €
6	4.616,59 €
7	3.997,30 €
8	3.398,10 €
9	5.385,89 €
10	12.948,58 €
11	3.299,21 €
12	4.879,71 €
13	2.713,37 €
14	22.902,59 €
17	1.105,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>142.165,75 €</b>

#### **4.- Anexo fotográfico**

Se adjunta reportaje fotográfico de las construcciones y vallados expuestos en el presente documento.

Benicarló, mayo de 2008

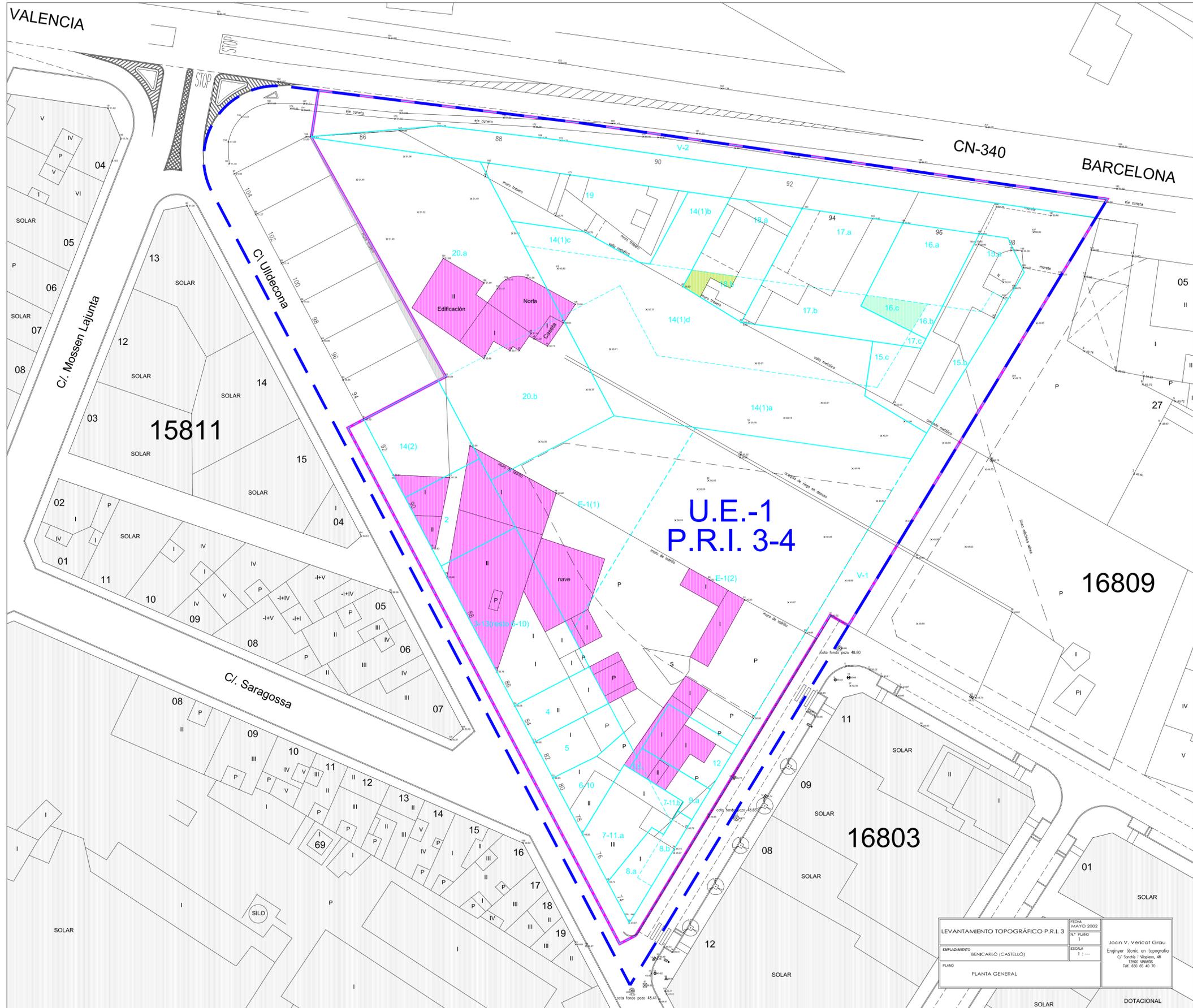
Fdo. Antonio Jaime Ibañez Masip  
Arquitecto.

Fdo. Nacho Rubio Serra  
Abogado.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE.1 DEL PRI 3-4 PGOU DE BENICARLÓ  
(MODIFICADO N° 2)**

---

**PLANO DE INFORMACIÓN I.1**



Edificaciones fuera de ordenación:

PARCELA 16			
16	41,70m2s	1 Planta	41,70m2t
PARCELA 18			
18	22,26m2s	1 Planta	22,26m2t
EDIFICACIONES A DEMOLER			

MODIFICADO-2 PROYECTO DE REPARCELACION  
U.E.-1 DEL P.R.I. 3-4 DEL P.G.O.U.  
DE BENICARLO (CASTELLÓN)

VISADO

PLANO: **A-1**

EMPLAZAMIENTO:  
U.E.-1 DEL P.R.I. 3-4  
BENICARLO (CASTELLÓN).

PROMOTOR:  
EDIFICACIONES VILANOVA S.L.

ESCALA 1/400

FECHA: ABRIL 2008

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION  
Y EDIFICACIONES A DEMOLER

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO P.R.I. 3	FECHA MAYO 2002
EMPLAZAMIENTO BENICARLO (CASTELLÓN)	Nº PLANO 1
PLANO PLANTA GENERAL	ESCALA 1 : ...
	Juan V. Vericat Grau Enginyer tècnic en topografia C/ Carles I d'Aragó, 48 12500 VILANOVA Tel. 655 45 40 70

**I B A M**  
arquitectura, s.l.

C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló Tel/Fax 964461276

Fdo Arquitecto:  
ANTONIO JAIME IBÁÑEZ MASIP

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE.1 DEL PRI 3-4 PGOU DE BENICARLÓ  
(MODIFICADO N° 2)**

---

**DETALLE SERVICIOS CALLE ULLDECONA**

**MEDICION Y PRESUPUESTO****MOVIMIENTO DE TIERRAS**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>			<b>Precio</b>	<b>Total</b>
1.1 PR103	m3	Excavación mecánica a cielo abierto en desmonte en cualquier clase de terreno, incluso tierra vegetal y/o roca, arboles y tocones y carga y transporte a vertedero o lugar de empleo y pago del cañón de vertido.					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
- C/. Uildecona	1	543,74		0,50	271,87		
			Total m3 .....		271,87	3,46	940,67

**MEDICION Y PRESUPUESTO**
**DRENAJE Y SANEAMIENTO**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>			<b>Precio</b>	<b>Total</b>
<b>2.1 PR106</b>	<b>m3</b>	<b>Excavación en zanja en cualquier clase de terreno, incluida roca, incluso transporte a vertedero de los productos sobrantes, o a lugar de empleo y canon de vertido.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
-SANEAMIENTO					0,00		
Colector	1	105,00	0,80	1,20	100,80		
-IMBORNALES					0,00		
Colector	3	4,00	0,70	1,00	8,40		
-ACOMETIDAS					0,00		
Colector	9	4,00	0,70	1,00	25,20		
			Total m3 .....		134,40	6,09	818,50
<b>2.2 PR107</b>	<b>m3</b>	<b>Arena para protección y lecho de tuberías,totalmente colocada.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
-SANEAMIENTO					0,00		
Colector	1	105,00	0,80	0,41	34,44		
-IMBORNALES					0,00		
Colector	3	4,00	0,70	0,36	3,02		
-ACOMETIDAS					0,00		
Colector	9	4,00	0,70	0,36	9,07		
			Total m3 .....		46,53	8,22	382,48
<b>2.3 PR108</b>	<b>m3</b>	<b>Relleno de zanja con productos seleccionados no plásticos y de tamaño maximo 50mm procedentes de la excavación o de préstamos, compactados al 100% del P.N.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
-SANEAMIENTO					0,00		
Colector	1	134,40			134,40		
-ARENA					0,00		
Lecho	-1	46,53			-46,53		
-ACOMETIDAS					0,00		
Colector 300	-1	105,00	3,14	0,04	-13,19		
Colector 250	-1	48,00	3,14	0,03	-4,52		
			Total m3 .....		70,16	5,14	360,62
<b>2.4 PR109</b>	<b>m</b>	<b>Tubo rígido corrugado de PVC para saneamiento, de diámetro 300 mm., unión por copa con junta elástica, suministrado en piezas de 6 m. de longitud., totalmente colocada y probada.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
-SANEAMIENTO					0,00		
Colector	1	105,00			105,00		
					0,00		
			Total m .....		105,00	44,13	4.633,65
<b>2.5 PR112</b>	<b>ud</b>	<b>Acometida domiciliaria a la red general de alcantarillado con tubería corrugada de PVC de doble pared de 250cm de diámetro, incluso excavación, arena y relleno y unión al colector general existente, realizada según planos, totalmente terminada.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
-ACOMETIDAS					0,00		
Colector	9				9,00		
			Total ud .....		9,00	189,36	1.704,24
<b>2.6 PR114</b>	<b>ud</b>	<b>Arqueta para acometida domiciliaria de saneamiento o drenaje de hormigón HM-30/B/40/Qb, de dimensiones interiores 0,40x0,40m y 0,15m de espesor de paredes, incluso marco y trapa de fundición y encofrado, totalmente terminada.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
-ACOMETIDAS					0,00		
Arquetas	9				9,00		
			Total ud .....		9,00	139,79	1.258,11

**MEDICION Y PRESUPUESTO**

**DRENAJE Y SANEAMIENTO**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>			<b>Precio</b>	<b>Total</b>	
<b>2.7 PR115</b>	<b>ud</b>	<b>Imbornal sifónico para recogida de aguas pluviales de hormigón HM-30/B/40/Qb con rejilla de fundición de 800x400mm, incluso excavación, accesorios y encofrado, totalmente terminado.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
Imbornales	3				3,00			
		Total ud .....			3,00	354,21	1.062,63	
<b>2.8 PR117</b>	<b>ud</b>	<b>Pozo de registro modelo A de la Instrucción, de hormigón HM-30/B/40/Qb y 110 cm de diámetro interior, incluso marco y trapa de fundición de 660mm de diámetro exterior para 400kN de carga, pates y encofrado, totalmente terminado.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
-SANEAMIENTO					0,00			
Pozos	3				3,00			
		Total ud .....			3,00	386,75	1.160,25	
<b>2.9 PR118</b>	<b>m</b>	<b>Tubería PVC de diámetro 250mm corrugada de doble pared, color teja y junta elástica, totalmente colocada y probada.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
-IMBORNAL					0,00			
Colector	3	4,00			12,00			
		Total m .....			12,00	31,29	375,48	

**MEDICION Y PRESUPUESTO**

**ABASTECIMIENTO DE AGUA**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio</b>	<b>Total</b>
<b>3.1 PR106</b>	<b>m3</b>	<b>Excavación en zanja en cualquier clase de terreno, incluida roca, incluso transporte a vertedero de los productos sobrantes, o a lugar de empleo y canon de vertido.</b>			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
-RED DE AGUA					0,00
Tubería	1	105,00	0,60	0,80	50,40
			Total m3 .....		50,40
				6,09	306,94
<b>3.2 PR107</b>	<b>m3</b>	<b>Arena para protección y lecho de tuberías,totalmente colocada.</b>			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
-RED DE AGUA					0,00
Lecho	1	105,00	0,60	0,10	6,30
					0,00
			Total m3 .....		6,30
				8,22	51,79
<b>3.3 PR108</b>	<b>m3</b>	<b>Relleno de zanja con productos seleccionados no plásticos y de tamaño maximo 50mm procedentes de la excavación o de préstamos, compactados al 100% del P.N.</b>			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
-RED AGUA					0,00
Excavación	1	50,40			50,40
-ARENA					0,00
Lecho	-1	6,30			-6,30
-RED AGUA					0,00
Tubería	-1	105,00	3,14	0,01	-3,30
			Total m3 .....		40,80
				5,14	209,71
<b>3.4 PR120</b>	<b>ml</b>	<b>Tubería de polietileno para abastecimiento de agua potable con tubo de A.D. de 90mm de diámetro y 10 atm de presión de trabajo, incluso parte proporcional de uniones y demás piezas especiales, colocada y probada.</b>			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
-RED DE AGUA					0,00
Tubería	1	105,00			105,00
			Total ml .....		105,00
				10,67	1.120,35
<b>3.5 PR123</b>	<b>ud</b>	<b>Válvula compuerta de 90mm de diámetro, de fundición dúctil GGG-50, revestida interior y exteriormente de polvo epoxi con un espesor mínimo de 150 micras, eje de acero inoxidable y triple sistema de estanqueidad y compuerta de fundición dúctil vulcanizada con caucho EPAM y tornillos de acero inoxidable, de cierre elástico, incluso parte proporcional de uniones, colocada, anclada y probada.</b>			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
	1				1,00
			Total ud .....		1,00
				268,36	268,36
<b>3.6 PR124</b>	<b>ud</b>	<b>Arqueta para manejo y protección de llaves, de hormigón HM-30/B/40/Qb, incluso marco y trapa de fundición de 60cm de diámetro, totalmente terminada.</b>			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
	1				1,00
			Total ud .....		1,00
				247,72	247,72
<b>3.7 PR126</b>	<b>ud</b>	<b>Unión Gibault en "T" de fundición en gris con protección epoxi,100-80, incluso uniones Gibault a tubería y hormigón en protección, totalmente colocada y probada.</b>			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
	1				1,00
			Total ud .....		1,00
				107,18	107,18

**MEDICION Y PRESUPUESTO**

**ABASTECIMIENTO DE AGUA**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio</b>	<b>Total</b>
<b>3.8 PR131</b>	<b>ud</b>	<b>Acometida domiciliaria de agua potable, constituida por collarín de toma roscado de fundición gris, con tornillos de acero cincado, piezas de conexión (fittings) de latón de alta resistencia, tubería de polietileno de pulgada y media de diámetro y 10 atm. de P.T., y armario para alojamiento y protección de mecanismos de hormigón (cuando no haya muro) o fundición de hierro (en muros) de 45x30cm, incluso excavación de zanja, rozas en muros, cimentación y arena de protección, totalmente terminada y probada.</b>			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
-ACOMETIDAS					0,00
Solar o Vivienda	9				9,00
			Total ud .....		9,00
				208,96	1.880,64
<b>3.9 PR162</b>	<b>ud</b>	<b>Arqueta para acometida domiciliaria de agua potable de hormigón HM-30/B/40/Qb, de dimensiones interiores 0,40x0,40m y 0,15m de espesor de paredes, incluso marco y trapa de fundición y encofrado, totalmente terminada</b>			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
-ACOMETIDAS					0,00
Arquetas	9				9,00
			Total ud .....		9,00
				139,79	1.258,11

**MEDICION Y PRESUPUESTO**
**PAVIMENTACIÓN CALZADAS Y ACER...**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>				<b>Medición</b>	<b>Precio</b>	<b>Total</b>
<b>4.1 PR132</b>	<b>m3</b>	<b>Base de zahorra artificial compactada al 98% de la densidad obtenida en ensayo del Proctor Modificado, totalmente terminada.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
-ZAHORRAS					0,00			
Base	1	543,74		0,20	108,75			
Subbase	1	543,74		0,20	108,75			
			Total m3 .....		217,50	13,13	2.855,78	
<b>4.2 PR133</b>	<b>Tn.</b>	<b>Mezcla bituminosa en caliente tipo G-12, tamaño máximo del árido 12mm, totalmente colocada y compactada.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
2.47 tn/m2					0,00			
ASFALTO					0,00			
Capa intermedia	2,36	359,81		0,05	42,46			
			Total Tn. ....		42,46	29,81	1.265,73	
<b>4.3 PR134</b>	<b>Tn.</b>	<b>Mezcla bituminosa en caliente tipo S-12, con árido porfídico de 12mm de tamaño máximo, totalmente colocada y compactada.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
ASFALTO					0,00			
Capa rodadura	2,4	359,81		0,05	43,18			
			Total Tn. ....		43,18	28,36	1.224,58	
<b>4.4 PR137</b>	<b>m</b>	<b>Bordillo de hormigón de 15x28x50cm, sobre cimiento de hormigón HM-20/B/40/IIIa rejuntado con mortero de cemento, totalmente colocado.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
Bordillo	1	104,80			104,80			
			Total m .....		104,80	12,12	1.270,18	
<b>4.5 PR138</b>	<b>m2</b>	<b>Acera de baldosa decorativa, tipo vibrazolit usualmente utilizada por el Ayuntamiento de Benicarló, de 40x40x4cm sobre capa de base de hormigón HM-20/B/40/IIIa de 10cm de espesor, incluida en el precio, incluso mortero de agarre, totalmente colocada.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
-PAVIMENTO					0,00			
Acera	168,21				168,21			
			Total m2 .....		168,21	20,91	3.517,27	
<b>4.6 PR139</b>	<b>m</b>	<b>Rigola de hormigón de 20x20x4cm sobre lecho de hormigón HM-20/B/40/IIIa con mortero de cemento 1:6 y lechada de cemento, en borde de calzada, totalmente colocado.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
Rigola	1	104,80			104,80			
			Total m .....		104,80	5,81	608,89	

**MEDICION Y PRESUPUESTO**

**ALUMBRADO PÚBLICO**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>			<b>Precio</b>	<b>Total</b>
<b>5.1 UIIE.6agbc</b>	<b>u</b>	<b>Punto de luz en vías públicas, formado por luminaria cerrada con carcasa de aleación ligera acabada en pintura de poliéster, reflector de aluminio anodizado, alojamiento de equipo eléctrico , cierre de metacrilato y lámpara de descarga de VSAP 150 W. (vapor de sodio alta presión), montada sobre brazo mural de acero pintado de 100 cm. de longitud.</b>					
<u>Comentario</u>	<u>P.lg.</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Subtotal</u>		
Farola pared	5				5,00		
			Total u .....		5,00	452,84	2.264,20
<b>5.2 EIEB.2aaa</b>	<b>m</b>	<b>Línea eléctrica para alumbrado público, instalada con tres conductores de fase de 6mm2, un conductor de neutro de 6mm2 y uno de protección de 6mm2, más línea de mando de 2,5mm2 de sección. todos los conductores para aislamiento 1 Kv.</b>					
<u>Comentario</u>	<u>P.lg.</u>	<u>Largo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Alto</u>	<u>Subtotal</u>		
	1	100,00			100,00		
			Total m .....		100,00	7,26	726,00

**MEDICION Y PRESUPUESTO****SEGURIDAD Y SALUD**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>			<b>Precio</b>	<b>Total</b>	
6.1 A3	u	<b>PARTIDA ALZADA, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.E.-1 DEL P.R.I.3-4 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO. PRESUPUESTO DESGLOSADO EN EL APARTADO DE SEGURIDAD Y SALUD DEL MISMO PROYECTO.</b>						
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal			
	1				1,00			
			Total u .....		1,00	3.177,29	3.177,29	

## **Presupuesto de Ejecución Material**

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	940,67
2. DRENAJE Y SANEAMIENTO .....	11.755,96
3. ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	5.450,80
4. PAVIMENTACIÓN CALZADAS Y ACERAS .....	10.742,43
5. ALUMBRADO PÚBLICO .....	2.990,20
6. SEGURIDAD Y SALUD .....	3.177,29
<b>Total:</b>	<b>35.057,35</b>

**Asciede el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de TREINTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS.**

Benicarló, Octubre de 2.008  
El Arquitecto:

Antonio Jaime Ibañez Masip

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE.1 DEL PRI 3-4 PGOU DE BENICARLÓ  
(MODIFICADO N° 2)**

---

**DETALLE VALLAS**

**MEDICION Y PRESUPUESTO**

**Valla (Tipo-A)**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>			<b>Precio</b>	<b>Total</b>
<b>1.1 ECMZ.1cc</b>	<b>m3</b>	<b>Excavación para la formación de zanja, en terrenos medios, con retroexcavadora, incluso ayuda manual en las zonas de difícil acceso, limpieza y extracción de restos a los bordes y carga sobre transporte, según NTE/ADZ-4.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Excavación	1	1,00	0,40	0,40	0,16		
		Total m3 .....			0,16	6,76	1,08
<b>1.2 ECSC30abab</b>	<b>m3</b>	<b>Hormigón HA 25/B/40/IIa, preparado, de consistencia blanda y tamaño máximo del árido 40, en zapatas corridas, incluso vibrado y curado del hormigón.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Cimentación	1	1,00	0,40	0,40	0,16		
		Total m3 .....			0,16	115,08	18,41
<b>1.3 EFFH19affa</b>	<b>m2</b>	<b>Fábrica vista realizada con bloque de hormigón, hueco, de 40x20x20 cm., aparejados y recibidos con mortero de cemento confeccionado en obra, con juntas de 1 cm. de espesor, incluso replanteo, nivelación y aplomado, parte proporcional de enjarjes, mermas, roturas y piezas especiales (medio, esquina, etc.), humedecido de las partes en contacto con el mortero, rejuntado y limpieza, considerando un 3% de pérdidas y un 30% de mermas de mortero, según NTE/FFB.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Valla ciega	1	1,00		1,70	1,70		
		Total m2 .....			1,70	46,13	78,42
<b>1.4 EFRV.5bab</b>	<b>m</b>	<b>Remate superior de hormigón hidrofugado blanco, de 40x20x5 cm., sin resalte, superficie lisa y borde exterior romo, con goterón, tomado con mortero de cemento M-40a (1:6), incluso rejuntado con lechada de cemento blanco, eliminación de restos y limpieza.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Remate superior	1	1,00			1,00		
		Total m .....			1,00	26,11	26,11

**MEDICION Y PRESUPUESTO**

**Valla (Tipo-B)**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>			<b>Precio</b>	<b>Total</b>
<b>2.1 ECMZ.1cc</b>	<b>m3</b>	<b>Excavación para la formación de zanja, en terrenos medios, con retroexcavadora, incluso ayuda manual en las zonas de difícil acceso, limpieza y extracción de restos a los bordes y carga sobre transporte, según NTE/ADZ-4.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Excavación	1	1,00	0,40	0,40	0,16		
		Total m3 .....			0,16	6,76	1,08
<b>2.2 ECSC30abab</b>	<b>m3</b>	<b>Hormigón HA 25/B/40/IIa, preparado, de consistencia blanda y tamaño máximo del árido 40, en zapatas corridas, incluso vibrado y curado del hormigón.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Cimentación	1	1,00	0,40	0,40	0,16		
		Total m3 .....			0,16	115,08	18,41
<b>2.3 EFFH19afea</b>	<b>m2</b>	<b>Fábrica vista realizada con bloque de hormigón, hueco, de 40x20x20 cm., aparejados y recibidos con mortero de cemento confeccionado en obra, con juntas de 1 cm. de espesor, incluso replanteo, nivelación y aplomado, parte proporcional de enjarjes, mermas, roturas y piezas especiales (medio, esquina, etc.), humedecido de las partes en contacto con el mortero, rejuntado y limpieza, considerando un 3% de pérdidas y un 30% de mermas de mortero, según NTE/FFB.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Valla ciega	1	1,00		0,65	0,65		
		Total m2 .....			0,65	44,14	28,69
<b>2.4 EFRV.5bab</b>	<b>m</b>	<b>Remate superior de hormigón hidrofugado blanco, de 40x20x5 cm., sin resalte, superficie lisa y borde exterior romo, con goterón, tomado con mortero de cemento M-40a (1:6), incluso rejuntado con lechada de cemento blanco, eliminación de restos y limpieza.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Remate superior	1	1,00			1,00		
		Total m .....			1,00	26,11	26,11
<b>2.5 USLC.1aa</b>	<b>m</b>	<b>Cercado de 100 cm. de altura realizado con malla metálica de simple torsión galvanizada y postes de tubo de diámetro 40 mm. de acero galvanizado dispuestos cada 3.0 m., incluso replanteo, recibido de los postes y parte proporcional de los soportes rigidizadores con mortero de cemento, nivelación y aplomado de los mismos, colocación y tensado de la malla , mermas y despuntes.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Valla calada	1	1,00			1,00		
		Total m .....			1,00	10,71	10,71

**MEDICION Y PRESUPUESTO**

**Valla (Tipo-C)**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>			<b>Precio</b>	<b>Total</b>
<b>3.1 ECMZ1cc</b>		<b>Excavación para la formación de zanja, en terrenos medios, con retroexcavadora, incluso ayuda manual en las zonas de difícil acceso, limpieza y extracción de restos a los bordes y carga sobre transporte, según NTE/ADZ-4.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Excavación	1	1,00	0,40	0,40	0,16		
			Total .....		0,16	6,76	1,08
<b>3.2 ECSC30abab</b>	<b>m3</b>	<b>Hormigón HA 25/B/40/IIa, preparado, de consistencia blanda y tamaño máximo del árido 40, en zapatas corridas, incluso vibrado y curado del hormigón.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Cimentación	1	1,00	0,40	0,40	0,16		
			Total m3 .....		0,16	115,08	18,41
<b>3.3 EFFC19akae</b>		<b>Fábrica para revestir, de 11 cm. de espesor, construida según NBE-FL90 y NTE-FFL, con ladrillos huecos de 40x20x11 cm., sentados con mortero de cemento confeccionado en obra M-40a (1:6), con juntas de 1 cm. de espesor, aparejados, incluso replanteo, nivelación y aplomado, parte proporcional de enjarjes, mermas y roturas, humedecido de las piezas y limpieza, considerando un 3% de pérdidas por roturas y un 30% de mermas de mortero.</b>					
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal		
Valla ciega	1	1,00		1,71	1,71		
			Total .....		1,71	17,85	30,52

**MEDICION Y PRESUPUESTO**

**Valla (Tipo-D)**

<b>Código</b>	<b>Ud</b>	<b>Denominación</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio</b>	<b>Total</b>
4.1 USLC.2cbc	m	Cerca de 175 cm. de altura, realizado con malla metálica de simple torsión galvanizada y postes de tubo de 40 mm. de diámetro, de acero galvanizado rematados con bayoneta superior inclinada para tres hileras de alambre espinoso y dispuestos cada 3 m. anclados directamente a zapata corrida de 40x30 cm. de hormigón HM 20/B/40/IIa, incluso replanteos, excavación de la zanja por medios mecánicos, carga y transporte de tierras hasta vertedero, vertido y compactado del hormigón, colocación de los postes y parte proporcional de los soportes rigidizadores, nivelación y aplomado de los mismos, fijación y tensado de la malla y del alambre espinoso, mermas y despuntes.			
Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
Valla METALICA	1	1,00			1,00
			Total m .....		1,00
				25,00	25,00

## Presupuesto de Ejecución Material

1. Valla (Tipo-A) .....	124,02
2. Valla (Tipo-B) .....	85,00
3. Valla (Tipo-C) .....	50,01
4. Valla (Tipo-D) .....	25,00
<b>Total:</b>	<b>284,03</b>

**Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON TRES CÉNTIMOS.**

Benicarló, Octubre de 2008  
El Arquitecto:

Antonio Jaime Ibañez Masip



