ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

PLAN PARCIAL PRELIMINAR
SECTOR UHI-8 DE VILA-REAL



URBAN INCENTIVES, S.L.
(GRUPO PORCELANOSA)
junio 2022
José H. Garrido Pérez, Arquitecto col. COACV, 02978

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 40.3 de la LOTUP determina la obligatoriedad de incluir entre los documentos del plan parcial un estudio de viabilidad económica y una memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

En este sentido, el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, como el presente plan parcial, incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en la Hacienda Municipal afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por lo tanto, vamos a proceder a demostrar, en primer lugar la viabilidad y a continuación la sostenibilidad económica de la presente actuación.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Los parámetros fundamentales de la ordenación, ya vistos con anterioridad, son los siguientes.

1. Superficie del sector……..…….232.721,12m2s
2. Superficie del suelo urbano consolidado ……..……44.558,03 m2s
3. Superficie del nuevo suelo urbanizable……...188.163,09 m2s
4. Índice de edificabilidad neto del suelo urbano……..…0,8500 m2tm2s
5. Edificabilidad del suelo urbano consolidada……..37.874,33 m2t
6. Índice edificabilidad bruta del sector…….……0,5009 m2t/m2s
7. Edificabilidad resultante máxima…….……..114.940,97 m2t
8. Edificabilidad del suelo urbanizable (7- 5)……77.066,64 m2t
9. Zona de servidumbre de la CN340…….……..3.251,18 m2s
10. Superficie computable del sector (SCS, 1-9)…….…….....229.469,94 m2s
11. Aprovechamiento tipo (7 / 10)……...……...…….....0,5009 m2t/m2s
12. Parcela edificable resultante de la ordenación……..……..163.135,00m2s
13 Parcela edificable descontada la zona de servidumbre de la CN 340…….,,,,,,164.201,38 m2s
13. Edificabilidad neta de la parcela edificable……..……..…..……0,7000 m2t/m2s

Al tratarse de un suelo de nueva planta, se presupone la construcción de 114.940,97 m2t, respecto de la situación preexistente, ya que las edificaciones existentes en el suelo urbano deberán ser demolidas, con toda seguridad, para la nueva implantación, y así satisfacer las necesidades de crecimiento de la empresa, lo que justifica por sí mismo el equilibrio económico y la rentabilidad de la actuación para la empresa promotora, que promueve esta actuación como una inversión de futuro para la optimización de su proceso productivo y su adecuación a los nuevos sistemas más avanzados, para mantenerse en

primera línea en un sector tan competitivo como el azulejero, lo cual es un intangible económico, al no producir suelo urbanizado para su posterior venta, sino para su consumo propio.

DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS.

En primer lugar, debemos conocer el valor del suelo.

Para ello adoptamos el cálculo del valor del excedente de aprovechamiento calculado con anterioridad.

Valor del suelo.

Al Ayuntamiento de Vila-real le corresponden 7.706,66 m2t en suelo urbanizado, libre de cargas, proponiéndose su monetarización por las razones ya expuestas. de la siguiente manera.

El artículo 37 del TRLS15 establece los siguientes criterios para la valoración del suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

En nuestro caso debemos valorar los terrenos por el método del artículo 37.1, por no estar edificados, correspondiéndoles una edificabilidad bruta o aprovechamiento objetivo de 0,5009 m2t/m2s, o lo que es lo mismo de 0,7000 m2t/m2s de edificabilidad neta.

El artículo 22 del RV establece la siguiente metodología para valorar el suelo urbanizado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VS=Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VRS=Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal

de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

En nuestro caso no debemos descontar costes de urbanización por corresponderle al Ayuntamiento de Vila-real el 10% del aprovechamiento objetivo libre de cargas.

Según datos actuales del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) en enero de 2022, el coste medio unitario de ejecución material para uso industrial para una nave de almacenamiento es de 342,50 €/m2t.

Para calcular el precio unitario de contrata, el valor anterior lo debemos incrementarlo en un 19% en concepto de Gastos Generales del Constructor (13%) y Beneficio Industrial (6%), con lo que el valor unitario de contrata queda en 407,60 €/m2t.

Este precio unitario de contrata lo incrementaremos con los gastos necesarios para la construcción, cuyo concepto e importe que se deben calcular sobre el coste de ejecución material y son los siguientes:

Impuestos no recuperables o aranceles…….....2%
Honorarios técnicos proyectos y dirección de obra……..……10%
Licencias y tasas de construcción……4%
Inspecciones y control técnico……...2%
Primas y seguros……..……1%
Gastos de administración de la construcción……...……..……..2%
Otros estudios……..……..1%

Total……...……...……...……22%

Por tanto, incrementando el precio de contrata en 75,35 €/m2, correspondientes al 22 % del precio unitario del PEM resulta que el precio de construcción unitario Vc resultante, incluyendo los gastos necesarios, es de482,95 €/m2t.

Una vez determinado el valor de la construcción tenemos que calcular el valor en venta (Vv).

Para determinar el Vv, se ha realizado un estudio de mercado actual, buscando testigos de productos inmobiliarios relativamente recientes y en ubicaciones

similares, huyendo de precios excesivamente altos por sus situaciones privilegiadas o calidades excepcionales, o excesivamente bajos por la bajada del mercado inmobiliario en los últimos años, con gran cantidad de testigos en Manos de la banca, aunque actualmente en fase de recuperación, con el siguiente resultado:

Zona Av.
Italia……619 €/m2
Zona Avenida de Francia……1.834 €/m2
Acceso Viver-Burriana……585 €/m2
Calle Castillo de Villamalefa……618 €/m2
Cariñena……1.198 €/m2
Calle Castillo de Villamalefa……634 €/m2
Alquerias del Niño Perdido……1.225 €/m2
MEDIA……959 €/m2

TESTIGOS

---

619 €/m2t



ZONA AV. ITALIA

Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

Castellon

Nave disponible en venta en Vila-real, 404 m2, fachada de 20 metros, dispone de luz industrial, zona de oficinas y baños con duchas y taquillas.

250.000€ Profesional VER FOTOS VER MAPA

404m² 619 €/m²

1834 €/m2t



OPORTUNIDAD BANCARIA - FRANCIA

Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

Castellon

Rf. n00144. -nave industrial adosada de una planta sobre rasante. se encuentra en la localidad de vila-real, provincia de castellón de la plana. consta de una superficie de 409 m² sobre un terreno de 778 m². dispone de pavimentos de hormigón en taller y almacén, y cerámicos en ba¦os, oficinas y vestuarios, paredes con pintura plástica y solados de plaqueta. edificio industrial adosado de manzana cerrada de una planta, con una antigüedad del a¦o 1928. se encuentra ubicado en una zona urbana **... Leer más**

750.000€ Profesional VER FOTOS VER MAPA

409m² 1.834 €/m²

585 €/m2t

26.900€ Particular VER FOTOS VER MAPA

46m² 585 €/m² 5,00maltura

MENSAJE LLAMAR COMPARTIR FAVORITO ESTADÍSTICAS DENUNCIAR

OFERTA r341553123 **4 días**

VILA-REAL - ACCES VIVER BORRIANA



Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

Castellon

Ref: 6762920. ave industrial adosada nº 3 de una altura sobre rasante. se encuentra en la localidad de vila real, provinciade castellón. cuenta con una superficie total construida de 531 m² distribuidos en una zona abierta de trabajo, tres despachos y dos aseos. dispone de una altura libre de 7 metros y un ancho total de 20 metros. dispone de pavimentos de hormigón en zona de trabajo, y cerámicos en ba¦os, oficinas y vestuarios, paredes con yeso pintado, falsos techos, ventanas de aluminio **... Leer más**

618 €/m2t

VILA-REAL - ACERA CASTILLO DE VILLAMALEFA



Venta de naves industriales en Vila Real/villarreal

Castellon

Nave Aislada en venta en Calle Castillo De Villamalefa, Villarreal, Castellón Nave Aislada en venta en Calle Castillo De Villamalefa, Villarreal, Castellón, 1383. 68 m2 Dispone de una superficie construida de 1383, 68 metros cuadrados sobre una superficie de terreno de 2029, 87 metros cuadrados. La nave se encuentra totalmente diáfana, disponiendo de una planta altillo con varias dependencias para oficinas/despachos y aseos. La nave se encuentra desarrollada en planta baja y altillo. La **... Leer más**

855.039€ Profesional VER FOTOS VER MAPA

1383m² 618 €/m²

1198 €/m2t



Nave industrial en Cariñena. Nave adosada en ve...

Villarreal / Vila - real - Cariñena

409m² - 1.198€/m²

Nave industrial adosada de una planta sobre rasante. Se encuentra en la localidad de Vila-Real, provincia de Castellón d...

actualizado hace 10 días

490.000 €

634 €/m2t



Nave industrial en Castillo de Villamalefa, El Pilar

HACE 2 DÍAS

855.039 €

1384 m²

Nave industrial situada en la calle Castillo de Villamalega, número 17, nave 2, en el municipio de Villarreal, provincia de Castellón. Dispone de una superficie construida de 1383,68 metros cuadrados sobre una superficie de terreno de 2029,87 metros cuadrados. La nave se encuentra totalmente diáf...

912 186 813 Contactar

1225 €/m2t



Está en la misma comarca

VOLGA

980.000 €

Solicita tu hipoteca

Nave industrial en Les Alqueries - Alquerías del Niño Perdido

Les Alqueries - Alquerías del Niño Perdido

Ref.00291 Nave + vivienda autorizada en venta en carretera Nacional CN340, Alquerías Niño Perdido (Castellón ...

800 m² Bajo 1.225 €/m²

Avísame si baja Guardar CONTACTAR

Aplicando la fórmula para el cálculo del valor de repercusión resulta.

VRS = Vv / K –Vc = 959,00 €/m2t / 1,40 – 482,95 €/m2t = 202,05 €/m2t.

Por lo tanto, el valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real es de 1.557.352,91 € (7.707,76 m2tx202,05 €/m2t).

Este precio unitario utilizado para la monetarización del excedente de aprovechamiento que se retribuye al Ayuntamiento, que lo recibe libre de cargas de urbanización, debe ser reducido con los costes de urbanización pendientes para determinar el valor del suelo a efectos de indemnizaciones entre propietarios o para indemnizar a propietarios que no alcancen la parcela necesaria para resultar adjudicatarios utilizaremos la expresión, anteriormente enunciada:

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

Siendo:

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

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

A continuación, se reproduce la última publicación de BANCO DE ESPAÑA en el BOE de donde se deduce que el interés es de la TLR es del -0,343 %.

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

261 *Resolución de 4 de enero de 2022, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Diciembre de 2021

Tipo de referencia[1]	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,343%

Madrid, 4 de enero de 2022.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

[1] La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

La prima libre de riesgo para el uso industrial es, según el anexo IV del Reglamento de Planeamiento del 14% ya que el uso dominante, aunque haya otros compatibles, es el industrial.

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Teniendo en cuenta la expresión VSo = VS - G . (1 + TLR + PR), resulta que las cargas de urbanización pendientes G, las actualizaremos por el siguiente coeficiente, para el cálculo del valor del suelo a efectos indemnizatorios:

1 + TLR + PR = 1 – 0,00343 + 0,14 = 1,13657.

Para determinar el coste unitario de indemnización por diferencias de adjudicación o a propietarios que no alcancen los derechos minimos, aplicaremos la fórmula de actualización del precio, *VSo = VS - G . (1 + TLR + PR),* tomando, el valor de VS = 202,05 €/m2t, anteriormente calculado, como valor unitario de repercusión de las cargas de urbanización pendientes que se calcula en el apartado siguiente, de G = 118,95 €/m2t, y el coeficiente de actualización calculado en el párrafo anterior, de TLR + PR = 1,13657, resulta el siguiente valor de repercusión del suelo actualizado.

Vso = 202,05 €/m2t – 118,95 €/m2t x 1,13657 = 66,85 €/m2t

Esto equivale a un precio de suelo neto sin urbanizar de 30,14 €/m2s (66,85 €/m2t x 0,5009 m2t/m2s x 0,90).

Por lo tanto, el precio para la valoración de las diferencias de adjudicación o para indemnizar a aquellos pequeños propietarios, si los hubiere, cuyo derecho no alcance la parcela mínima edificable será de 66,85 €/m2t, o lo que es lo mismo de 30,14 €/m2s neto, es decir 23,70 €/m2s bruto, como resultado de multiplicar el anterior de 21,26 €/m2s por el coeficiente resultante del cociente entre la superficie neta resultante de la ordenación de 164.201,38 m2 y la superficie del sector de 232.721,12 m2.

Cargas de urbanización.

De acuerdo con lo anterior la totalidad de las cargas de urbanización del PAI son las siguientes.

Cargas fijas.

Se incorporan a continuación los conceptos económicos mas importes.

Presupuesto parcial nº 2 Demoliciones

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
2.1	M³	**Demolición de muro de hormigón armado, con medios manuales, martillo neumático y equipo de oxicorte, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.**			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Muro existente con Cauce		46,510 0,400 2,800 52,091			
		52,091 52,091			
		Total m³:	**52,091**	**120,21**	**6.261,86**
2.2	M³	**Demolición de zapata corrida de hormigón en masa, de hasta 1,5 m de profundidad máxima, con retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.**			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
valla aparcamiento interior		350,000 0,300 0,300 31,500			
Muro de cauce		46,510 0,500 0,300 6,977			
		38,477 38,477			
		Total m³:	**38,477**	**54,37**	**2.091,99**
2.3	M²	**Demolición de pavimento de aglomerado asfáltico en calzada, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.**			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Calle Camí cabecer	1	760,000 6,000 4.560,000			
Aparcamiento interior afectada	11.550	11.550,000			
		16.110,000 16.110,000			
		Total m²:	**16.110,000**	**3,32**	**53.485,20**
2.4	M²	**Demolición de solera o pavimento de hormigón en masa de 15 a 25 cm de espesor, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.**			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
encauzamiento interior parcela	1	520,000 3,000 1.560,000			
		1.560,000 1.560,000			
		Total m²:	**1.560,000**	**5,68**	**8.860,80**
2.5	Ud	**Desmontaje de farola con columna de acero, de entre 6 y 10 m de altura, y carga manual sobre camión o contenedor.** **Incluye: Desmontaje del elemento. Fragmentación de los escombros en piezas manejables. Retirada y acopio del material desmontado. Limpieza de los restos de obra. Carga manual del material desmontado y restos de obra sobre camión o contenedor.** **Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto.** **Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente desmontadas según especificaciones de Proyecto.** **Criterio de valoración económica: El precio incluye el desmontaje de los accesorios y de los elementos de fijación, pero no incluye la demolición de la cimentación.**			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Iluminación exterior zona aparcamiento	2	2,000			
		2,000 2,000			
		Total Ud:	**2,000**	**50,49**	**100,98**

Presupuesto parcial nº 2 Demoliciones

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
2.6	M	Levantado de verja tradicional de perfiles metálicos huecos en vallado de parcela, con una altura menor de 2 m, con medios manuales y equipo de oxicorte, y carga manual sobre camión o contenedor. Incluye: Levantado del elemento. Fragmentación de los escombros en piezas manejables. Retirada y acopio de escombros. Limpieza de los restos de obra. Carga manual del material levantado y restos de obra sobre camión o contenedor. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la longitud realmente desmontada según especificaciones de Proyecto. Criterio de valoración económica: El precio incluye el desmontaje de los accesorios y de los elementos de fijación, pero no incluye la demolición de la cimentación.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Calle Camí cabecol		760,000					760,000	
Cerramiento interior parcela. Aparcamiento		350,000					350,000	
							1.110,000	1.110,000
					Total m:	1.110,000	10,54	11.699,40

2.7	M	Demolición de acequia a cielo abierto, con las paredes de fábrica revestida y la solera de mortero de cemento u hormigón en masa, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor. Incluye: Demolición del elemento. Retirada y acopio de escombros. Limpieza de los restos de obra. Carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Acequias junto a carretera existente. Interior parcela	2	25,000					50,000	
	1	40,000					40,000	
							90,000	90,000
					Total m:	90,000	2,20	198,00
							Total presupuesto parcial nº 2 Demoliciones :	82.698,23

Presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
3.1.- Desbroce y Limpieza					
3.1.1	M²	**Desbroce y limpieza del terreno con arbustos, hasta una profundidad mínima de 30 cm, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión, sin incluir transporte a vertedero autorizado.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
SVJ 1	9.965						9.965,000	
SVA 1	3.645						3.645,000	
SVA 2	3.240						3.240,000	
Rotondas Sur	21.665						21.665,000	
							38.515,000	38.515,000
					Total m²:	**38.515,000**	**2,18**	**83.962,70**

3.1.2	M²	**Retirada y carga sobre camión o contenedor de los materiales de desbroce, con medios manuales.**						

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
SVJ 1	9.965						9.965,000	
SVA 1	3.645						3.645,000	
SVA 2	3.240						3.240,000	
Rotondas Sur	21.665						21.665,000	
							38.515,000	38.515,000
					Total m²:	**38.515,000**	**0,14**	**5.392,10**

3.1.3	Ud	**Talado de árbol, de 30 a 60 cm de diámetro de tronco, con motosierra y camión con cesta.**						

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Naranjos en SVJ 1	75						75,000	
							75,000	75,000
					Total Ud:	**75,000**	**51,14**	**3.835,50**
							Total subcapítulo 3.1.- Desbroce y Limpieza:	***93.190,30***

3.2.- Excavaciones

3.2.1	M³	**Excavación a cielo abierto bajo rasante, en terreno de tránsito duro, de hasta 4 m de profundidad máxima, con medios mecánicos, y carga a camión.** **Incluye: Replanteo general y fijación de los puntos y niveles de referencia. Situación de los puntos topográficos. Excavación en sucesivas franjas horizontales y extracción de tierras. Carga a camión de los materiales excavados.** **Criterio de medición de proyecto: Volumen medido sobre las secciones teóricas de la excavación, según documentación gráfica de Proyecto.** **Criterio de medición de obra: Se medirá el volumen teórico ejecutado según especificaciones de Proyecto, sin incluir los incrementos por excesos de excavación no autorizados, ni el relleno necesario para reconstruir la sección teórica por defectos imputables al Contratista. Se medirá la excavación una vez realizada y antes de que sobre ella se efectúe ningún tipo de relleno. Si el Contratista cerrase la excavación antes de conformada la medición, se entenderá que se aviene a lo que unilateralmente determine el director de la ejecución de la obra.** **Criterio de valoración económica: El precio incluye la formación de la rampa provisional para acceso de la maquinaria al fondo de la excavación y su posterior retirada, pero no incluye el transporte de los materiales excavados.**						

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Hasta -0,90 m + 0,1 m Limpieza								
sección perfil x anchura								
Calle Camí Cabacol	1	633,000	24,000	1,000			15.192,000	
Calle SUR	1	121,000	24,000	1,000			2.904,000	

Presupuesto parcial nº3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud	Descripción				Medición		Precio	Importe
Rotonda SUR-ESTE. Superficie		1	2.556,000		1,000			2.556,000	
Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie		1	5.988,000		1,000			5.988,000	
Excavación ya realizada cruce cauce pluviales		-1	403,000		1,000			-403,000	
Calle aparcamientos		1	9.166,000		1,000			9.166,000	
								35.403,000	35.403,000
					Total m²:	35.403,000		13,49	477.586,47
3.2.2	M³	**Excavación a cielo abierto de más de 2 m de profundidad en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.**							
		Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
EXCAVACIÓN CANAL PLUVIALES (ALT. MEDIA 4,14m)									
- Volumen cauce central con 12m sección			740,000	12,000	4,440			39.427,200	
- Taludes laterales. Longi x Sup (Proporción 2/3)		2	760,000		3,000			4.560,000	
- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)		711						711,000	
								44.698,200	44.698,200
					Total m²:	44.698,200		6,27	280.257,71
3.2.3	M³	**Relleno a cielo abierto con tierra de la propia excavación, en capas de 25 cm de espesor máximo, y compactación al 100% del Proctor Modificado con compactador monocilíndrico vibrante autopropulsado.**							
		Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Longitud x anchura x 0,5									
Calle Camí Cabacol		1	633,000	24,000	0,500			7.596,000	
Calle SUR		1	121,000	24,000	0,500			1.452,000	
Rotonda SUR-ESTE. Superficie		1	2.556,000		0,500			1.278,000	
Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie		1	5.988,000		0,500			2.994,000	
Calle aparcamientos		1	9.166,000		1,000			9.166,000	
								22.486,000	22.486,000
					Total m²:	22.486,000		8,10	182.136,60
3.2.4	M³	**Relleno a cielo abierto con zahorra artificial caliza, en capas de 25 cm de espesor máximo, y compactación al 100% del Proctor Modificado con compactador monocilíndrico vibrante autopropulsado.**							
		Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Longitud x anchura x 0,25									
Calle Camí Cabacol		1	633,000	24,000	0,250			3.798,000	
Calle SUR		1	121,000	24,000	0,250			726,000	
Rotonda SUR-ESTE. Superficie		1	2.556,000		0,250			639,000	
Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie		1	5.988,000		0,250			1.497,000	
Calle aparcamientos		1	9.166,000		1,000			9.166,000	
								15.826,000	15.826,000

Presupuesto parcial nº3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
		Total m³:	**15.826,000**	**26,21**	**414.799,46**
3.2.5	**M³**	**Transporte de tierras dentro de la obra, con carga mecánica sobre camión de 12 t.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
EXCAVACIÓN CANAL PLUVIALES (ALT. MEDIA 4,14m)								
- Volumen cauce central con 12m sección		760,000	12,000	4,140			37.756,800	
- Taludes laterales. Longit x Sup (Proporción 2/3)		760,000		3,150			2.394,000	
Hasta -0,90 m								
sección perfil x anchura								
Calle Camí Cabecol	1	633,000	24,000	1,000			15.192,000	
Calle SUR	1	121,000	24,000	1,000			2.904,000	
Rotonda SUR-ESTE. Superficie	1	2.556,000		1,000			2.556,000	
Rotonda SUR-OESTE y enlaces. Superficie	1	5.988,000		1,000			5.988,000	
Calle aparcamientos	1	9.166,000		1,000			9.166,000	
							75.956,800	75.956,800
				Total m³:	**75.956,800**		**0,84**	**63.803,71**

3.2.6	**M³**	**Excavación en zanjas para instalaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.**

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Acometida Agua potable (desde toma ITV)		145,000	0,600	1,000			87,000	
CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES								
- Conexión con rotonda PG	1	170,000	0,500	1,000			85,000	
- Canalización desde Rotonda nº4 Ronda Sur	1	1.588,000	0,500	1,000			794,000	
PLUVIALES:								
- Pluviales Calle Sur	1	160,000	0,600	2,300			220,800	
- Rotonda y conexión	1	137,000	0,600	1,000			82,200	
- Ramales vial aparcamiento	1	255,000	0,500	1,000			127,500	
- Canaleta prefabricada Calle Sur. (cruce calle)	1	13,000	0,500	0,500			3,250	
ILUMINACIÓN:								
- Calle sur		120,000	0,400	0,700			33,600	
- Calle camí cabecol		1.459,000	0,400	0,700			408,520	
- Zona aparcamientos		690,000	0,400	0,700			193,200	
- Rotondas		225,000	0,400	0,700			63,000	
- SVJ 1		705,000	0,400	0,700			197,400	
- SVA 1		206,000	0,400	0,700			57,680	
- SVA 2		175,000	0,400	0,700			49,000	
							2.402,150	2.402,150
				Total m³:	**2.402,150**		**20,65**	**49.604,40**

Presupuesto parcial nº3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
3.2.7	M³	**Excavación en pozos para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, entibación semicuajada, retirada de los materiales excavados y carga a camión.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Calle Sur. Pluviales.	5	1,000	1,000	3,500			17,500	
Vial aparcamiento	14	1,000	1,000	3,500			49,000	
Sacada de Línea eléctrica SUR Sector	1	1,000	1,000	3,000			3,000	
							69,500	69,500
					Total m³:	**69,500**	**45,06**	**3.131,67**

3.2.8	M³	**Relleno principal de zanjas para instalaciones, con tierra de la propia excavación, y compactación al 100% del Proctor Modificado con rodillo vibrante de guiado manual.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,600			52,200	
Canalización telecomunicaciones		1.620,000	0,500	0,300			243,000	
Iluminación (FALTA)		2.700,000	0,400	0,300			324,000	
							619,200	619,200
					Total m³:	**619,200**	**6,20**	**3.839,04**

3.2.9	M³	**Relleno principal de zanjas para instalaciones, con hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricado en central y vertido desde camión.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,300			26,100	
Pluviales Calle Sur		121,000	0,600	0,300			21,780	
Canalización telecomunicaciones		312,000	0,500	0,300			46,800	
Canalización iluminación		2.700,000	0,400	0,300			324,000	
							418,680	418,680
					Total m³:	**418,680**	**65,38**	**27.373,30**

3.2.10	M³	**Transporte de tierras con camión a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a una distancia máxima de 10 km.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
x 1.15 por esponjamiento								
Excavación carretera (Partida ~~Exc.Carret~~)	1,15	35.403,000					40.713,450	
Excavación nuevo cauce pluviales (Partida ~~Excavación~~ cauce)	1,15	45.052,800					51.810,720	
							92.524,170	92.524,170
					Total m³:	**92.524,170**	**3,98**	**368.246,20**

3.2.11	M³	**Excavación en zanjas para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Muro de hormigón cauce		616,000	0,900	0,700			388,080	
Muros Soporte paso Cauce/Carretera	2	26,000	1,100	3,000			171,600	
							559,680	559,680
					Total m³:	**559,680**	**20,60**	**11.529,41**

Presupuesto parcial nº3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
3.2.7	M³	**Excavación en pozos para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, entibación semicuajada, retirada de los materiales excavados y carga a camión.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Calle Sur. Pluviales.	5	1,000	1,000	3,500			17,500	
Vial aparcamiento	14	1,000	1,000	3,500			49,000	
Sacada de Línea eléctrica SUR Sector	1	1,000	1,000	3,000			3,000	
							69,500	69,500
				Total m³:	**69,500**		**45,06**	**3.131,67**

3.2.8	M³	**Relleno principal de zanjas para instalaciones, con tierra de la propia excavación, y compactación al 100% del Proctor Modificado con rodillo vibrante de guiado manual.**						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,600			52,200	
Canalización telecomunicaciones		1.620,000	0,500	0,300			243,000	
Iluminación (FALTA)		2.700,000	0,400	0,300			324,000	
							619,200	619,200
				Total m³:	**619,200**		**6,20**	**3.839,04**

3.2.9	M³	**Relleno principal de zanjas para instalaciones, con hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricado en central y vertido desde camión.**						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Acometida Agua potable		145,000	0,600	0,300			26,100	
Pluviales Calle Sur		121,000	0,600	0,300			21,780	
Canalización telecomunicaciones		312,000	0,500	0,300			46,800	
Canalización iluminación		2.700,000	0,400	0,300			324,000	
							418,680	418,680
				Total m³:	**418,680**		**65,38**	**27.373,30**

3.2.10	M³	**Transporte de tierras con camión a vertedero especifico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a una distancia máxima de 10 km.**						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
x 1.15 por esponjamiento								
Excavación carretera (Partida Exc.Carret)	1,15	35.403,000					40.713,450	
Excavación nuevo cauce pluviales (Partida Excavacion cauce)	1,15	45.052,800					51.810,720	
							92.524,170	92.524,170
				Total m³:	**92.524,170**		**3,98**	**368.246,20**

3.2.11	M³	**Excavación en zanjas para cimentaciones en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, retirada de los materiales excavados y carga a camión.**						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Muro de hormigón cauce		616,000	0,900	0,700			388,080	
Muros Soporte paso Cauce/Carretera	2	26,000	1,100	3,000			171,600	
							559,680	559,680
				Total m³:	**559,680**		**20,60**	**11.529,41**

Presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
3.2.12	M³	**Terraplenado para coronación de terraplén, mediante el extendido en tongadas de espesor no superior a 30 cm de material de la propia excavación, que cumple los requisitos expuestos en el art. 330.3.1 del PG-3 y posterior compactación con medios mecánicos hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, realizado según UNE 103501, y ello cuantas veces sea necesario, hasta conseguir la cota de subrasante.** **Incluye: Replanteo general y fijación de los puntos y niveles de referencia. Trazado de los bordes de la base del terraplén. Preparación de la superficie de apoyo. Escarificado, refino, reperfilado y formación de pendientes. Carga, transporte y extendido por tongadas de espesor uniforme. Humectación o desecación de cada tongada. Compactación por tongadas.** **Criterio de medición de proyecto: Volumen medido sobre los perfiles de los planos topográficos de Proyecto, que definen el movimiento de tierras a realizar en obra.** **Criterio de medición de obra: Se medirá el volumen de relleno sobre los perfiles transversales del terreno realmente ejecutados, compactados y terminados según especificaciones de Proyecto, siempre que los asientos medios del cimiento debido a su compresibilidad sean inferiores al dos por ciento de la altura media del relleno tipo terraplén. En caso contrario, podrá abonarse el exceso de volumen de relleno, siempre que este asiento del cimiento haya sido comprobado mediante la instrumentación adecuada, cuya instalación y coste correrá a cargo del Contratista. No serán de abono los rellenos que fuesen necesarios para restituir la explanación a las cotas proyectadas debido a un exceso de excavación o cualquier otro caso de ejecución incorrecta imputable al Contratista, ni las creces no previstas en este Proyecto, estando el Contratista obligado a corregir a su costa dichos defectos sin derecho a percepción adicional alguna.** **Criterio de valoración económica: El precio no incluye la realización del ensayo Proctor Modificado.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
TERRAPLEN CANAL PLUVIALES (ALT. MEDIA 4,14m)								
- Taludes laterales. Longit. x Sup. (Proporción 2/3)	2	760,000		3,000			4.560,000	
							4.560,000	4.560,000
				Total m³:		**4.560,000**	**10,15**	**46.284,00**
							Total subcapítulo 3.2.- Excavaciones:	***1.928.591,97***
							Total presupuesto parcial nº 3 Acondicionamiento del terreno:	**2.021.782,27**

Presupuesto parcial nº 4 Cimentaciones

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
4.1	M³	**Zapata corrida de cimentación, de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/B/20/IIa fabricado en central, y vertido desde camión, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, cuantía 100 kg/m³.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Zapata para Muro de hormigón cauce		620,000	0,600	0,600			223,200	
- Apoyo Placas Alveolares paso Cauce/Carretera	2	26,000	1,100	0,900			51,480	
							274,680	274,680
						Total m³:	**274,680**	**180,80**	**49.662,14**

4.2	M²	**Capa de hormigón de limpieza HL-150/B/20, fabricado en central y vertido desde camión, de 10 cm de espesor.**						

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
CANAL PLUVIALES								
- Base cauce		740,000	12,000				8.880,000	
- Apoyo Placas Alveolares paso Cauce/Carretera	2	26,000	0,600				31,200	
- Muro de hormigón cauce		616,000	0,600				369,600	
- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711						711,000	
							9.991,800	9.991,800
						Total m²:	**9.991,800**	**8,81**	**88.027,76**
							Total presupuesto parcial nº 4 Cimentaciones :	**137.689,90**

Presupuesto parcial nº5 Estructura Cauce

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
5.1	M³	**Muro de hormigón armado 2C, H<=3 m, espesor 30 cm, realizado con hormigón HAF-30/P-1,8-3,0/F/12/IIb+Qb fabricado en central, con un contenido de fibras con función estructural de 3 kg/m³, con cemento MR, y vertido con bomba, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, 50 kg/m³; montaje y desmontaje del sistema de encofrado metálico, con acabado tipo industrial para revestir.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Muro de hormigón cauce (Altura variable. Media 1,65m)		616,000	0,350	1,650			355,740	
							355,740	355,740
					Total m³:	**355,740**	**316,51**	**112.595,27**

5.2	M²	**Solera de hormigón armado de 20 cm de espesor, realizada con hormigón HA-25/B/20/IIa fabricado en central, y vertido desde camión, extendido y vibrado manual, y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 8-8 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 sobre separadores homologados, para base de un solado.**							

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
CANAL PLUVIALES								
- Volumen cauce central con 12m sección		740,000	12,000				8.880,000	
- Taludes laterales. Longit. x Sup. (Proporción 2/3)	2	760,000	3,600				5.472,000	
- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711						711,000	
							15.063,000	15.063,000
					Total m³:	**15.063,000**	**26,36**	**397.060,68**

5.3	M³	**Relleno a cielo abierto con zahorra natural caliza, y compactación al 100% del Proctor Modificado con compactador tándem autopropulsado, en tongadas de 30 cm de espesor, hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, para mejora de las propiedades resistentes del terreno de apoyo de la cimentación.**							

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
CANAL PLUVIALES								
- Compactación sección cauce		740,000	12,000	0,300			2.664,000	
- Desembarco en cauce (ensanche último tramo)	711			0,300			213,300	
							2.877,300	2.877,300
					Total m³:	**2.877,300**	**22,88**	**65.832,62**

5.4	M²	**Hormigón proyectado gunitado de 5 cm de espesor, para la estabilización de taludes.**							

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
CANAL PLUVIALES (Estabilización taludes)								
- Taludes laterales. Longit. x Sup. (Proporción 2/3)	2	760,000	3,600				5.472,000	
							5.472,000	5.472,000
					Total m³:	**5.472,000**	**26,80**	**146.649,60**

5.5	M³	**Muro de hormigón armado 2C, H<=3 m, espesor 30 cm, realizado con hormigón HA-25/B/20/IIa fabricado en central, y vertido con bomba, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, 50 kg/m³; montaje y desmontaje del sistema de encofrado metálico, con acabado tipo industrial para revestir.**							

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Muros soporte paso	2	25,000	0,800	2,000			80,000	
							80,000	80,000
					Total m³:	**80,000**	**272,45**	**21.796,00**

Presupuesto parcial nº 5 Estructura Cauce

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
5.6	M²	Losa de placas alveolares de hormigón pretensado, de canto 55 + 5 cm y 451 kN·m/m de momento flector último, apoyada directamente; relleno de juntas entre placas, zonas de enlace con apoyos y capa de compresión de hormigón armado, realizados con hormigón HA-25/B/12/IIa fabricado en central, y vertido con cubilote, acero B 500 S, cuantía 4 kg/m², y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080; altura libre de planta de entre 3 y 4 m. Sin incluir repercusión de apoyos ni pilares.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Paso sobre Cauce cruce calle	400						400,000	
							400,000	400,000
					Total m²:	400,000	105,24	42.096,00

Total presupuesto parcial nº 5 Estructura Cauce : 786.030,17

Presupuesto parcial nº 6 Red de Alcantarillado

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
6.1	M	Colector enterrado en terreno no agresivo, de tubo de PVC de doble pared, la exterior corrugada y la interior lisa, color teja RAL 8023, diámetro nominal 250 mm, rigidez anular nominal 8 kN/m².			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Pluviales Calle Sur	1	160,000					160,000	
Rotonda y conexión	1	137,000					137,000	
Ramales vial aparcamiento	1	255,000					255,000	
							552,000	552,000
					Total m:	552,000	37,57	20.738,64

6.2	Ud	Pozo de registro, de 1,00 m de diámetro interior y de 3,1 m de altura útil interior, de elementos prefabricados de hormigón en masa, sobre solera de 25 cm de espesor de hormigón armado HA-30/B/20/IIb+Qb ligeramente armada con malla electrosoldada, con cierre de tapa circular con bloqueo y marco de fundición clase D-400 según UNE-EN 124, instalado en calzadas de calles, incluyendo las peatonales, o zonas de aparcamiento para todo tipo de vehículos.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Calle Sur. Pluviales.	5						5,000	
Vial aparcamiento	14						14,000	
							19,000	19,000
					Total Ud:	19,000	608,22	11.556,18

6.3	Ud	Imbornal prefabricado de hormigón, de 60x30x75 cm.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Calle Sur	7						7,000	
Vial aparcamiento	12						12,000	
							19,000	19,000
					Total Ud:	19,000	87,14	1.655,66

6.4	M	Canaleta prefabricada de drenaje para uso público de polipropileno reforzado, de 1000 mm de longitud, 200 mm de ancho y 240 mm de alto, con rejilla de fundición dúctil, clase D-400 según UNE-EN 124 y UNE-EN 1433.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Calle Sur. Ancho calle	18						18,000	
							18,000	18,000
					Total m:	18,000	186,22	3.351,96

Total presupuesto parcial nº 6 Red de Alcantarillado : 37.302,44

Presupuesto parcial nº 7 Red de Electricidad

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
7.1	U	**Traida de suministro eléctrico mediante canalización de linea MT subterránea prevista desde subestación existente Vila-real Sur. Incluida ejecución de dos centros de transformación para el sector UHI-8.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Traida de electricidad	1						1,000	
							1,000	1,000
Total u:						**1,000**	**300.000,00**	**300.000,00**

7.2	Ud	**Poste de hormigón armado vibrado, de 11 m de altura y 250 daN de esfuerzo nominal, empotrado en dado de hormigón HM-25/B/20/I, fabricado en central, vertido desde camión, en suelo cohesivo. Incluso excavación para cimentación con medios mecánicos, transporte y descarga. Totalmente montado.** **Incluye: Replanteo. Transporte y descarga. Excavación de la cimentación. Eliminación de las tierras sueltas del fondo de la excavación. Izado del poste. Colocación y aplomado. Vertido y compactación del hormigón. Eliminación de restos, limpieza final y retirada de escombros. Carga de escombros sobre camión o contenedor.** **Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gràfica de Proyecto.** **Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.**						

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Calle sur	1						1,000	
							1,000	1,000
Total Ud:						**1,000**	**544,43**	**544,43**

7.3	M	**Cable unipolar H07V-K con conductor multifilar de cobre clase 5 (-K) de 6 mm² de sección, con aislamiento de PVC (V), siendo su tensión asignada de 450/750 V.**						

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
PASO AÉREO ANTIGUA LÍNEA ENTERRADA SUR								
Nuevo cableado	150						150,000	
							150,000	150,000
Total m:						**150,000**	**1,19**	**178,50**

Total presupuesto parcial nº 7 Red de Electricidad :	**300.722,93**

Presupuesto parcial nº 8 Red de Alumbrado

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
8.1	Ud	Cuadro de protección y control de alumbrado público, magnetotérmico general marca comercial EATON, modelo PL S6-C63/4 o similar, con grado de protección IP66, color gris RAL 7035; 1 interruptor general automático (IGA), de 40 A de intensidad nominal, tetrapolar (4P); 1 contactor; 2 interruptores automáticos magnetotérmicos, uno por cada circuito; 2 interruptores diferenciales, uno por cada circuito; y 1 interruptor automático magnetotérmico, 1 interruptor diferencial, 1 célula fotoeléctrica y 1 interruptor horario programable para el circuito de control. Incluso elementos de fijación, regletas de conexión y cuantos accesorios sean necesarios para su correcta instalación. Totalmente montado, conexionado y probado. Incluye: Replanteo. Colocación de la caja para el cuadro. Conexionado. Montaje de los componentes. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Cuadro de Mando protección y maniobra	1						1,000	
							1,000	1,000
					Total Ud ...:	1,000	1.737,92	1.737,92

8.2	Ud	Columna de 9 m de altura y 60 mm de diámetro, con luminaria decorativa con carcasa de aluminio y lámpara de la familia UniStreet Core Mediana, marca Philips o similar, versión BGP243, consumo 72W. Con configuración de control DALI, según se anexa a documentación de proyecto.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Columnas cada 20 m separación, pareadas:								
- Calle sur	13						13,000	
- Calle carril cabecal	66						66,000	
- Zona aparcamientos	31						31,000	
- Rotondas	14						14,000	
							124,000	124,000
					Total Ud ...:	124,000	460,31	57.078,44

8.3	Ud	Hornacina prefabricada de poliéster, armario modelo CAHORS o similar, de 75x75x300 mm.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Armarios cada 50 m:								
- Calle sur	3						3,000	
- Calle carril cabecal	30						30,000	
- Zona aparcamientos	14						14,000	
- Rotondas	4						4,000	
							51,000	51,000
					Total Ud ...:	51,000	304,57	15.533,07

8.4	M	Canalización fija en superficie de de PVC, serie B, de 110 mm de diámetro.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Doble tubo PVC (ambos lados):								
- Calle sur	120						120,000	
- Calle carril cabecal	1.459						1.459,000	
- Zona aparcamientos	690						690,000	
- Rotondas	225						225,000	

Presupuesto parcial nº8 Red de Alumbrado

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
- SVJ 1	705			705,000	
- SVA 1	206			206,000	
- SVA 2	175			175,000	
				3.580,000	3.580,000
		Total m:	3.580,000	6,37	22.804,60
8.5	M	Cable unipolar H07V-K con conductor multifilar de cobre clase 5 (-K) de 1,5 mm² de sección, con aislamiento de PVC (V), siendo su tensión asignada de 450/750 V.			
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
- Calle sur	120				120,000	
- Calle caruj cabecol	1.459				1.459,000	
- Zona aparcamientos	690				690,000	
- Rotondas	225				225,000	
- SVJ 1	705				705,000	
- SVA 1	206				206,000	
- SVA 2	175				175,000	
					3.580,000	3.580,000
		Total m:	3.580,000	0,54	1.933,20
8.6	Ud	Arqueta de cruce eléctrica, prefabricada de hormigón, sin fondo, registrable, de 60x60x90 cm de medidas interiores, con marco de chapa galvanizada y tapa de fundición dúctil, superficie metálica antideslizante, marco hidráulico, de 625x625x30 mm.			
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Arquetas en cruces	8				8,000	
					8,000	8,000
		Total Ud:	8,000	70,28	562,24
8.7	M³	Zapata de cimentación de hormigón en masa, realizada con hormigón HM-20/B/20/I fabricado en central y vertido desde camión.			
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
ALUMBRADO:						
- Calle sur	13	0,800	0,800	1,200	9,984	
- Calle caruj cabecol	66	0,800	0,800	1,200	50,688	
- Zona aparcamientos	31	0,800	0,800	1,200	23,808	
- Rotondas	14	0,800	0,800	1,200	10,752	
					95,232	95,232
		Total m³:	95,232	86,85	8.270,90
8.8	Ud	Arqueta de conexión eléctrica, prefabricada de hormigón, sin fondo, registrable, de 40x40x50 cm de medidas interiores, con marco de chapa galvanizada y tapa de hormigón armado aligerado, de 49,5x48,5 cm.			
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
- Calle sur	13				13,000	
- Calle caruj cabecol	66				66,000	
- Zona aparcamientos	31				31,000	
- Rotondas	14				14,000	

Presupuesto parcial nº 8 Red de Alumbrado

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
			124,000		124,000
		Total Ud ...:	**124,000**	**40,22**	**4.987,28**
8.9	**Ud**	**Baliza con distribución de luz radialmente simétrica, de 165 mm de diámetro y 1000 mm de altura, para led de 24 W.**			
	Uds.	Largo Ancho Alto			Parcial Subtotal
SVJ 1	29				29,000
SVA 1	9				9,000
SVA 2	9				9,000
					47,000 47,000
		Total Ud ...:	**47,000**	**853,17**	**40.098,99**
		Total presupuesto parcial nº 8 Red de Alumbrado ...:			**153.006,64**

Presupuesto parcial nº 9 Red de Agua Potable

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
9.1	**U**	**Conexión a la red de agua potable, de 200 mm, de diámetro a base de dos llaves de compuerta, una válvula de retención y un contador, según planos y memoria, realizada en carga sin interrupción de servicio. Unidad completamente terminada, conexionada, en funcionamiento y recibida por el Organismo responsable del suministro de agua potable**			
	Uds.	Largo Ancho Alto			Parcial Subtotal
Conexión con red existente	1				1,000
					1,000 1,000
		Total u ...:	**1,000**	**1.612,98**	**1.612,98**
9.2	**M**	**Colector enterrado en terreno no agresivo, con refuerzo bajo calzada, de tubo de PVC de doble pared, la exterior corrugada y la interior lisa, color teja RAL 8023, diámetro nominal 160 mm, rigidez anular nominal 8 kN/m².**			
	Uds.	Largo Ancho Alto			Parcial Subtotal
Conexión Agua potable. Camí Cabacol		180,000			180,000
					180,000 180,000
		Total m ...:	**180,000**	**35,68**	**6.422,40**
9.3	**Ud**	**Válvula de compuerta de fundición GG-22, tipo BELGICAST, de 160 mm de diámetro,distancia entre bridas según normas DIN, PN-10 corta, incluso accesorios, juntas, pequeño material, verificaciones y ensayos.**			
	Uds.	Largo Ancho Alto			Parcial Subtotal
	2				2,000
					2,000 2,000
		Total Ud ...:	**2,000**	**550,00**	**1.100,00**
9.4	**Ud**	**Acometida enterrada de abastecimiento de agua potable de 2 m de longitud, formada por tubo de polietileno PE 100, de 160 mm de diámetro exterior, PN=10 atm y 8,3 mm de espesor y llave de corte alojada en arqueta prefabricada de polipropileno.**			
	Uds.	Largo Ancho Alto			Parcial Subtotal
Acometida por calle Camí Cabacol	1				1,000
					1,000 1,000
		Total Ud ...:	**1,000**	**989,41**	**989,41**
		Total presupuesto parcial nº 9 Red de Agua Potable ...:			**10.124,79**

Presupuesto parcial nº 10 Red de Telefonía

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
10.1	Ud	Arqueta de conexión eléctrica, prefabricada de hormigón, sin fondo, registrable, de 80x80x110 cm de medidas interiores, con marco de chapa galvanizada y tapa de hormigón armado aligerado, de 89,5x88,5 cm.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Camí Cabacol	1						1,000	
							1,000	1,000
					Total Ud	1,000	157,40	157,40

10.2	M	Suministro e instalación de canalización subterránea de telecomunicaciones formada por 4 tubos rígidos de PVC-U, de 63 mm de diámetro y 1,2 mm de espesor y soporte separador cada 70 cm de longitud, ejecutada en zanja, con los tubos embebidos en un prisma de hormigón en masa HM-20/B/20/I con 6 cm de recubrimiento superior e inferior y 5,5 cm de recubrimiento lateral, sin incluir la excavación ni el posterior relleno de la zanja. Incluso vertido y compactación del hormigón para la formación del prisma de hormigón en masa e hilo guía. Totalmente montada. Incluye: Replanteo y trazado de la zanja. Refinado de fondos y laterales a mano, con extracción de las tierras. Presentación en seco de los tubos. Colocación del hilo guía. Colocación de los tubos. Vertido y compactación del hormigón para formación del prisma. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida en proyección horizontal, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá, en proyección horizontal, la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Canalización enterrada a parcela:								
Conexión con rotonda PG	1	170,000					170,000	
Canalización desde Rotonda nº4 Ronda Sur	1	1.588,000					1.588,000	
							1.758,000	1.758,000
					Total m	1.758,000	35,59	62.567,22

10.3	Ud	Equipamiento completo, más de 20 PAU, en armario RITTAL o similar de 800x1200x500 cm.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
	1						1,000	
							1,000	1,000
					Total Ud	1,000	483,13	483,13

10.4	Ud	Roseta para fibra óptica formada por conector tipo SC doble y caja de superficie.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Roseta en Armario	1						1,000	
							1,000	1,000
					Total Ud	1,000	23,82	23,82

10.5	Ud	Arqueta de registro secundario en canalización principal enterrada de 400x400x400 mm.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Arqueta de paso en trajda de línea	5						5,000	
							5,000	5,000
					Total Ud	5,000	86,63	433,15

10.6	Ud	Registro de paso tipo B, de poliéster reforzado, de 100x100x40 mm.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Registros en arquetas	5						5,000	
							5,000	5,000

Presupuesto parcial nº 10 Red de Telefonía

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
		Total Ud	5,000	3,36	16,80
10.7	Ud	Arqueta de registro de enlace en canalización de enlace inferior enterrada de 400x400x400 mm.			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Enlace con conexión existente en 4º Rotonda Ronda Sur		1			1,000
					1,000 1,000
		Total Ud	1,000	74,69	74,69
10.8	Ud	Punto de distribución de fibra óptica formado por caja de segregación, de acero galvanizado, de 80x80x30 mm, con capacidad para fusionar 8 cables. Incluso elementos para el guiado de las fibras, cierre con llave, accesorios y fijaciones. Incluye: Replanteo. Colocación y fijación de la caja. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Punto de segregación		2			2,000
					2,000 2,000
		Total Ud	2,000	62,38	124,76
10.9	M	Cable dieléctrico para exteriores, de 8 fibras ópticas monomodo en tubos activos holgados de polibutileno tereftalato (PBT) y tubos pasivos cableados recubiertos con material bloqueante del agua, elemento central de refuerzo, cubierta interior de polietileno, cabos de fibra de vidrio como elemento de protección antiroedores y de refuerzo a la tracción y cubierta exterior de polietileno de 13,6 mm de diámetro. Incluso accesorios y elementos de sujeción. Incluye: Tendido de cables. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Canalización enterrada a parcela:					
Conexión con rotonda PG		1 170,000			170,000
Canalización desde Rotonda nº4 Ronda Sur		1 1.588,000			1.588,000
					1.758,000 1.758,000
		Total m	1.758,000	2,52	4.430,16
		Total presupuesto parcial nº 10 Red de Telefonía			68.311,13

Presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
11.1	M	**Rigola formada por piezas de canaleta prefabricada de hormigón bicapa, 7/10x25x50 cm, sobre base de hormigón no estructural HNE-20/P/20 de 20 cm de espesor, vertido desde camión, extendido y vibrado mecánico con extendedora, con acabado maestreado, según pendientes del proyecto y colocado sobre explanada con índice CBR > 5 (California Bearing Ratio), no incluida en este precio.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Calle Sur	1	143,000					143,000	
Rotonda Este	1	272,000					272,000	
Zona Aparcamiento	1	604,000					604,000	
Camí Cabecol	1	1.750,000					1.750,000	
Rigola exterior (junto a campos. límite)	1	800,000					800,000	
							3.569,000	3.569,000
				Total m:	3.569,000		29,76	106.213,44

11.2	M	**Bordillo - Recto - MC - C9H (05/25x20x50) - B- H - S(R-3,5) - UNE-EN 1340.**						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Rotonda Sur	1	130,000					130,000	
Rotonda Sur-Este	1	130,000					130,000	
Acceso parcela	1	10,000					10,000	
Pasos de cebra	5	8,000					40,000	
							310,000	310,000
				Total m:	310,000		23,63	7.325,30

11.3	M	**Bordillo - Recto - MC - C5 (12/15X25x50) - B- H - S(R-3,5) - UNE-EN 1340.**						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Calle camí Cabecol y Rotonda sur (acerca externa)	1	1.620,000					1.620,000	
Calle Sur, acera sur	1	140,000					140,000	
Zona aparcamiento y acera norte C/ Sur	1	598,000					598,000	
Rotonda Sur- Este. (acera externa)	1	147,000					147,000	
							2.505,000	2.505,000
				Total m:	2.505,000		21,36	53.506,80

11.4	M	**Bordillo prefabricado de hormigón, 50x20x10 cm, para jardín, sobre base de hormigón no estructural. A4H Monocapa.**						
	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
BORDILLO CON Z.V.:								
Rotonda Sur e Islas conexión.	1	315,000					315,000	
ZONA VERDE. SVA-1	1	226,000					226,000	
ZONA VERDE. SVJ-1	1	473,000					473,000	
ZONA VERDE. SVA-2	1	260,000					260,000	
Rotonda Sur-Este	1	118,000					118,000	
							1.392,000	1.392,000
				Total m:	1.392,000		18,01	25.069,92

Presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
11.5	M²	Solera de hormigón en masa de 15 cm de espesor, realizada con hormigón HM-15/B/20/IIa fabricado en central y vertido desde camión, extendido y vibrado manual. En aceras y aparcamientos.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
ACERAS:								
Calle Camí Cabacol. Ancho acera 3 m	2	600,000	3,000				3.600,000	
Calle Camí Cabacol. Pasos, zona rotonda	1.600						1.600,000	
Zona aparcamiento	980						980,000	
Calle Sur	1	78,000	3,000				234,000	
Calle Sur. ensanche pasos	410						410,000	
							6.824,000	6.824,000
				Total m²:	6.824,000	14,70		100.312,80

11.6	M²	Solera de hormigón en masa de 22 cm de espesor, realizada con hormigón HM-15/B/20/I fabricado en central y vertido desde camión, extendido y vibrado manual, para base de un solado.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Acceso parcela. Paso a nivel vehiculos	1	10,000	3,000				30,000	
							30,000	30,000
				Total m²:	30,000	21,36		640,80

11.7	M²	Firme flexible para tráfico pesado T1 sobre explanada E2, compuesto de capa de 25 cm de espesor de cualcemento SC40 y mezcla bituminosa en caliente: capa base de 12 cm de S25; capa intermedia de 5 cm de S25; capa de rodadura de 3 cm de M10.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
FIRME:								
Calle Sur + Rotonda Sur/Este	2.700						2.700,000	
Camí Cabacol	8.000						8.000,000	
Zona aparcamientos	3.700						3.700,000	
							14.400,000	14.400,000
				Total m²:	14.400,000	24,69		355.536,00

11.8	M²	Sección para viales con tráfico de categoría C4 (áreas peatonales, calles residenciales) y categoría de explanada E1 (5 <= CBR < 10), pavimentada con adoquín bicapa de hormigón, formato rectangular, 200x100x80 mm, acabado superficial liso, color rojo, aparejado a matajunta para tipo de colocación flexible, realizado sobre firme compuesto por base flexible de zahorra natural, de 20 cm de espesor.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Adoquinado Rojo Rotondas	2	205,000					410,000	
							410,000	410,000
				Total m²:	410,000	25,32		10.381,20

11.9	M²	Solado de baldosas señalizadora de barras (5 barras) cerámicas de gres porcelánico pulido 2/0/-/E, de 20x20 cm, 8 €/m², para exteriores, recibidas con adhesivo cementoso mejorado, C2 sin ninguna característica adicional, color gris y rejuntado con mortero de juntas cementoso con resistencia elevada a la abrasión y absorción de agua reducida, CG2, para junta abierta (entre 3 y 15 mm), con la misma tonalidad de las piezas.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Paso Peatones	6	8,000	0,800				38,400	
	1	12,000	0,800				9,600	

Presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
		1 8,000 0,800 6,400			
		2 3,000 0,800 4,800			
		59,200			59,200
		Total m²:	**59,200**	**26,72**	**1.581,82**
11.10	**M²**	**Solado de baldosas señalizadora de botón (25 botones) cerámicas de gres porcelánico pulido 3/0/-/E, de 20x20 cm, 8 €/m², para exteriores, recibidas con adhesivo cementoso mejorado, C2 sin ninguna caracteristica adicional, color gris y rejuntado con mortero de juntas cementoso con resistencia elevada a la abrasión y absorción de agua reducida, CG2, para junta abierta (entre 3 y 15 mm), con la misma tonalidad de las piezas.**			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial			Subtotal
Acceso parcela. Paso a nivel vehiculos		2 3,000 0,800 4,800			
Paso Peatones		10 2,000 0,600 12,000			
		16,800			16,800
		Total m²:	**16,800**	**26,72**	**448,90**
11.11	**M**	**Bordillo prefabricado de hormigón, 40x20x10 cm, para jardín, sobre base de hormigón no estructural.**			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial			Subtotal
Bordillo cada 2m separación:					
Delimitación acera este Camí Cabecol		198,000 198,000			
		198,000			198,000
		Total m:	**198,000**	**18,01**	**3.565,98**
11.12	**M²**	**Firme rigido en arcenes para tráfico pesado T2 sobre explanada E3, compuesto de capa granular de 33 cm de espesor de zahorra artificial ZAD20 y mezcla bituminosa en caliente: capa de rodadura de 5 cm de D12.**			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial			Subtotal
Aparcamiento Callé camí cabecol		1 600,000 5,000 3.000,000			
		1 600,000 5,000 3.000,000			
Aparcamientos Calle Sur		1 40,000 10,000 400,000			
Aparcamientos Calle interior aparcamiento		1 180,000 10,000 1.800,000			
		1 180,000 10,000 1.800,000			
		1 190,000 5,000 950,000			
		1 35,000 5,000 175,000			
		11.125,000			11.125,000
		Total m²:	**11.125,000**	**13,62**	**151.522,50**
		Total presupuesto parcial nº 11 Firmes y Pavimentos :			**816.105,46**

Presupuesto parcial nº 12 Señalización y equipamiento

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
12.1	M	**Barrera de acero laminado en caliente, con pie de montante fijo, Barandilla de líneas cuadradas en acero inoxidable AISI 304 satinado. Formada por cinco líneas de cable de acero anclados a montantes de acero. De 1000 mm de altura, con acabado en color gris acero-blanco.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Barrera de protección peatonal con cauce. Camí Cabaçol	970						970,000	
							970,000	970,000
						Total m:	970,000	102,62	99.541,40

12.2	Ud	**Suministro y colocación sobre el soporte de señal vertical de tráfico de acero galvanizado, circular, de 60 cm de diámetro, triangular o cuadrangular con retrorreflectancia nivel 1 (E.G.). Incluso accesorios, tornillería y elementos de anclaje. Incluye: Montaje. Criterio de medición de proyecto: Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá el número de unidades realmente suministradas según especificaciones de Proyecto.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
SEÑALES TRÁFICO								
Ceda el paso	10						10,000	
Velocidad	20						20,000	
Paso peatones	10						10,000	
							40,000	40,000
						Total Ud:	40,000	57,36	2.294,40

12.3	M	**Aplicación mecánica con máquina autopropulsada de pintura plástica para exterior, a base de resinas acrílicas, color blanco, acabado satinado, textura lisa, para marca vial longitudinal continua, de 10 cm de anchura, para separación de carriles, separación de sentidos de circulación, bordes de calzada, regulación del adelantamiento y delimitación de zonas o plazas de estacionamiento. Incluso microesferas de vidrio, para conseguir efecto retrorreflectante en seco. Incluye: Barrido mediante barredora mecánica. Premarcaje. Aplicación mecánica de la mezcla mediante pulverización. Criterio de medición de proyecto: Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá, a cinta corrida, la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.**			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
CAMÍ CABEÇOL:								
Líneas calzada	3	640,000					1.920,000	
Isletas y Rotonda	1	560,000					560,000	
CALLE SUR:								
Calle sur y rotonda Sur-Este	1	550,000					550,000	
ZONA APARCAMIENTO:								
Zona aparcamiento	1	2.634,000					2.634,000	
Discontinua zona aparcamientos	1	215,000					215,000	
							5.879,000	5.879,000
						Total m:	5.879,000	0,64	3.762,56

Presupuesto parcial nº 12 Señalización y equipamiento

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
12.4	M²	Aplicación mecánica con máquina autopropulsada de pintura plástica para exterior, a base de resinas acrílicas, color blanco, acabado satinado, textura lisa, para marcado de flechas e inscripciones en viales. Incluso microesferas de vidrio, para conseguir efecto retrorreflectante en seco. Incluye: Barrido mediante barredora mecánica. Premarcaje. Aplicación mecánica de la mezcla mediante pulverización. Criterio de medición de proyecto: Superficie medida según documentación gráfica de Proyecto. Criterio de medición de obra: Se medirá la superficie realmente fresada según especificaciones de Proyecto.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
SIMBOLOGÍA VIARIA:								
Flechas direcciones	50	1,500					75,000	
Ceda el paso	12	1,300					15,600	
Letras	16	2,500					40,000	
Pasos de cebra	6	16,000					96,000	
	1	24,000					24,000	
							250,600	250,600
					Total m²:	250,600	5,50	1.378,30
							Total presupuesto parcial nº 12 Señalización y equipamiento :	106.976,66

Presupuesto parcial nº 14 Gestión de residuos

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
14.1	U	Partida alzada costes en la Gestión de Residuos			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
	1						1,000	
							1,000	1,000
					Total u:	1,000	130.655,50	130.655,50
							Total presupuesto parcial nº 14 Gestión de residuos :	130.655,50

Presupuesto parcial nº 15 Control de calidad y ensayos

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
15.1	U	Estimación costes de control y calidad.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
	1						1,000	
							1,000	1,000
					Total u:	1,000	48.276,10	48.276,10
							Total presupuesto parcial nº 15 Control de calidad y ensayos :	48.276,10

Presupuesto parcial nº 16 Seguridad y salud

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
16.1	U	Partida alzada costes de Seguridad y Salud			
		Uds. Largo Ancho Alto		Parcial	Subtotal
		1		1,000	
				1,000	1,000
		Total u	1,000	97.548,21	97.548,21
		Total presupuesto parcial nº 16 Seguridad y salud			97.548,21

Presupuesto de ejecución material

2 Demoliciones	82.698,23
3 Acondicionamiento del terreno	2.021.782,27
3.1.- Desbroce y Limpieza	93.190,30
3.2.- Excavaciones	1.928.591,97
4 Cimentaciones	137.689,90
5 Estructura Cauce	786.030,17
6 Red de Alcantarillado	37.302,44
7 Red de Electricidad	300.722,93
8 Red de Alumbrado	153.006,64
9 Red de Agua Potable	10.124,79
10 Red de Telefonía	68.311,13
11 Firmes y Pavimentos	816.105,46
12 Señalización y equipamiento	106.976,66
13 Jardinería y mobiliario	106.494,40
14 Gestión de residuos	130.655,50
15 Control de calidad y ensayos	48.276,10
16 Seguridad y salud	97.548,21
Total	4.903.724,83

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS.

a. Presupuesto de ejecución material (PEM) .....4.903.724,83 €
Gastos generales 13% .....637.484,23 €
Beneficio industrial 6% .....294.223,49 €
Presupuesto ejecución por contrata (PEC) .....5.835.432,55 €

b. Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra……...300.000,00 €

c. Gastos de gestión 1,5 % (a + b) 6.135.432,55.....92.031,49 €

d. Suma (a+b+c) .....6.227.464,04 €

e. Monetarización del excedente de aprovechamiento:

El valor del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Vila-real, anteriormente calculado, es de 1.557.130,65 € (7.706,66 m2t x 202,05 €/m2t).

7.706,66 m2t x 202,05 €/m2t……..……1.557.130,65 €

f. Total cargas (d + e) …….....…….....7.784.594,69 €

g. Beneficio del urbanizador 6%.....467.075,68 €

TOTAL…….8.251.670,37 €

Se adopta un porcentaje intermedio del 6% como beneficio empresarial del agente urbanizador, inferior al máximo del 10% permitido por la LOTUP.

Esto implica un valor de repercusión de los costes de urbanización de 118,95 €/m2t, cociente entre las cargas totales de 8.251.670,37 € y el aprovechamiento subjetivo de la actuación de 69.369,88 m2t.

Cargas variables.

Se incluyen entre las cargas de urbanización otros costes hoy imprevisibles que se podrían derivar de la tramitación del expediente, como pueden ser las resultantes de los informes de la administración de carreteras, tanto estatal como autonómica, por motivo de la ejecución de la ronda suroeste, en su entronque con la carretera nacional CN-340 y el suministro eléctrico desde la subestación existente, Azagador, cuya solución, planteada por URBAN INCENTIVES, se encuentra pendiente de aprobación por parte de la Compañía Suministradora.

Dichas cargas variables deberán ser asumidas por URBAN INCENTIVES, si resulta urbanizador del PAI y su coste deberá añadirse a las cargas de urbanización, anteriormente calculadas, teniendo su repercusión en la indemnización a los propietarios que resulten indemnizados, si los hubiere.

Estos costes, aunque elevados, son totalmente viables para elurbanizador como se justifica en el apartado siguiente.

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

La promoción particular de la actuación por parte de la mercantil propietaria mayoritaria de los terrenos, que tienen sus actividades colindantes a la parcela, por las necesidades de su proceso productivo y de actualización y modernización, para fomentar su competitividad dentro del sector de la cerámica, garantiza su viabilidad, que queda plenamente asegurada con la propia asunción por la propiedad de la iniciativa de desarrollo del ámbito.

Este Programa nada tiene que ver con ningún tipo de operación urbanística en términos de negocio inmobiliario.

No estamos ante un caso de negocio de producción de suelo para venta ni para construcción, sino para autoconsumo, motivado por necesidades estrictas de las empresas y actividades ya existentes y por tanto con una justificación exclusivamente finalista de la inversión.

De hecho, los propietarios no tienen ninguna vinculación profesional ni empresarial con la obra pública ni con la promoción inmobiliaria, sino que la actuación responde por un lado a la premisa de dotar al ámbito de las debidas condiciones de ordenación y urbanización, adaptadas a la actual normativa urbanística y por otro a la necesidad empresarial de modernizar y ampliar sus actuales instalaciones para desarrollar los nuevos sistemas de producción que les permita mantener y potenciar su competitividad dentro de su sector productivo.

La tecnología y la maquinaria que necesitan estas actividades requiere naves de gran desarrollo longitudinal, para poder instalar procesos productivos lineales, y por tanto requieren de ocupación de nuevo suelo para alojar las nuevas maquinarias que pretenden a instalar.

Independientemente de que, como hemos dicho anteriormente, la actuación no conlleva ningún componente especulativo, sino que se trata de producir suelo para autoconsumo, por los motivos empresariales expuestos, para demostrar la viabilidad de actuación vamos a realizar la sencilla operación de comprobar que la inversión realizada no supera económicamente el beneficio obtenido con la misma.

Para ello debemos tener en cuenta el valor inicial de los terrenos, sumarle la inversión a realizar para su transformación y comprobar que el resultado es inferior al valor final del producto inmobiliario terminado.

Valor inicial:

Suelo no urbanizable reclasificado……188.162,82 m2s
Valor unitario de mercado comprobado en las mas prestigiosas páginas de internet……3,00 €/m2s
Valor 188.162,82 € x 3,00 €/m2……..……564.488,46 €

Suelo urbano existente.

Para el cálculo del valor del suelo urbano existente de 44.558,03 m2s, equivalentes a 37.874,33 €/m2t aplicaremos el valor residual unitario calculado en apartados anteriores de 202,05 €/m2t., descontándole una parte del valor de repercusión de los costes de urbanización de 118,95 €/m2t, por tratarse de suelo urbano pendiente de urbanización.

En efecto por tratarse de un suelo urbano el aprovechamiento ya esta patrimonializado.

No obstante, debe sufragar una parte de los costes que conlleva la urbanización del sector, por la indudable mejora que constituye la dotación de comunicaciones y la traída de todos los servicios urbanísticos.

Estimativamente consideramos que dicha aportación debe ser del 50%, es decir de 59,47 €/m2t, con lo que el valor residual, descontando esta cantidad de los 202,05 €/m2t, resulta ser de 142,58 €/m2t.

Valor 37.874,33 m2t x 142,58 €/m2t……..…….……5.400.121,97 €

TOTAL VALOR INICIAL DEL SUELO……5.964.610,43 €

Inversión a realizar:

Total, cargas de urbanización incluido pago excedente de aprovechamiento y beneficio del urbanizador…….....8.251.670,37 €

TOTAL INVERSION A REALIZAR…..……8.251.670,37 €

Valor de los solares resultantes:

Para el cálculo del valor final vamos a tener en cuenta exclusivamente el valor del suelo reclasificado de 188.162,82 m2s, equivalentes a 77.077,64 €/m2t.

Tomaremos para ello el valor residual unitario calculado en apartados anteriores de 202,05 €/m2t., resultando el siguiente valor.

77.077,64 m2t x 202,02 €/m2t……..……15.573.537,16 €

VALOR DE LOS SOLARES RESULTANTES SIN URBANIZAR...7.321.866,79 €

Por lo tanto, tenemos que el valor inicial del suelo, mas la inversión a realizar para su transformación en solares es de 14.216.280,80 €, frente a los 15.573.537,16 € calculados como precio final del producto inmobiliario terminado, lo que significa una plusvalía de 1.357.256,36 €, equivalente a un 9,55 % del valor inicial más las cargas de urbanización, con lo que queda demostrada la viabilidad de la actuación.

Por último, veamos las alternativas planteadas y el porqué de la elección de la presente.

Alternativa 0.- Mantener la situación actual.

Esta alternativa supone permanecer en la situación actual, castrando las necesidades empresariales para el mantenimiento del crecimiento, la competitividad y la creación de puestos de trabajo y riqueza para el municipio, lo cual se ha descartado desde el primer momento.

Alternativa 1.- Traslado del crecimiento de la actividad a otro emplazamiento.

Debido a la complejidad procedimental de la LOTUP, en especial de la EATE y del procedimiento de programación, a los largos plazos de tramitación, a los elevados costes de la actuación y a la incertidumbre de los condicionantes a imponer por las distintas administraciones, se pensó enla opción del traslado de las actividades a una nueva localización.

No obstante, se descartó esta alternativa, en primer lugar, por los costes socio-laborales que ello supondría, difíciles de cuantificar económicamente, y además fundamentalmente por el arraigo de la empresa en Vila-real, donde quiere permanecer, y por evidentes motivos de oportunidad, al contar la empresa con la propiedad de losterrenos colindantes con sus actuales instalaciones, lo cual es un valor añadido de difícil cuantificación.

Los costes sociales y laborales y el valor del arraigo no pueden cuantificarse en términos económicos a efectos de justificar el descarte de esta alternativa, por lo que se deja apuntado aquí, sin necesidad de valorar un eventual traslado a otro emplazamiento, dentro o fuera del municipio de Vila-real.

Alternativa 2.- Desarrollo del sector UHI-8y ampliación de la actividad.

Esta alternativa se presenta como la más viable, ya que incluso aunque si no pudiera llegar a recuperarse por completo la inversión que comporta la ordenación, programación y desarrollo de la actuación, significaría, en cualquier caso, en términos socio-económicos y laborales el mantenimiento de los actuales puestos de trabajo y la creación de unos 30 nuevos puestos de trabajo a medio plazo.

Esta alternativa supone para la empresa promotora, propietaria de casi el 100 %de la superficie del ámbito, hacer frente al mismo porcentaje en costes de las

cargas de urbanización definidas y cuantificadas en el Programa de Actuación Integrada del ámbito.

Conclusión.

La comparación entre las alternativas 0, 1 y 2 arroja un resultado positivo a favor de la alternativa 2, que, por las reiteradas razones expuestas en los apartados anteriores, no puede valorarse términos económicos estrictamente, sino por sus repercusiones sociales, laborales y medioambientales, lo que justifica la idoneidad de la actuación y su viabilidad económica.

Vila-real junio de 2022.
Arquitecto Col COACV 02978
Diplomado Técnico Urbanista por el Ministerio de Administración Pública.
D. José H. Garrido Pérez .

Firmado digitalmente por: JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ - NIF:19829748E
Fecha y hora: 11.06.2022 16:12:23