



FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 897881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

# AJUNTAMENT DE BÈLGIDA (VALENCIA)

Título del documento:

**Modificación del proyecto de  
reparcelación del Sector  
industrial 2 "El Tossalet" del  
PGOU de Bèlgida (Valencia)**

**Expediente: S43/2023 –  
1493580R**

Equipo técnico redactor

**GRUPO DAYHE DEVELOPMENT &  
INVESTMENT, S.L.**

GRUPO DAYHE  
DEVELOPMENT & INVESTMENT



Nombre del documento:  
2023-11 Actualización cargas Tossalet\_r1.docx

Fecha:  
Noviembre de 2023

Comentarios:  
-

Revisión:  
01





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 897881742  
26/05/2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



BÈLGIDA

**2023-11 Actualización cargas Tossalet\_r1**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://belgida.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: Y7AA AAUW 9RFL FTVQ 4LWF



FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 897881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



# Índice

<b>1. INICIATIVA DEL PROYECTO. EQUIPO REDACTOR</b>	<b>5</b>
1.1. PROMOTOR DE LAS OBRAS	5
1.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR	5
<b>2. ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DEL PROYECTO</b>	<b>5</b>
2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ABRIL 2002	5
2.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. MAYO 2011	6
2.3. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL PROGRAMA. JULIO 2014	6
2.4. REINICIO DEL PROGRAMA. ABRIL 2023	7
<b>3. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE A LA ACTUALIZACIÓN DE CARGAS</b>	<b>9</b>
<b>4. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO</b>	<b>10</b>
4.1. COMPARATIVO GENERAL POR CAPÍTULOS	12
4.2. ACTUACIONES PREVIAS. MOVIMIENTOS DE TIERRAS	13
4.3. FIRMES Y PAVIMENTOS	17
4.4. SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	17
4.5. INFRAESTRUCTURA VERDE Y RED DE RIEGO	18
4.6. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES. IMPULSIÓN	20
4.7. RED DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES. SUDS	21
4.8. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	23
4.9. RED DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	23
4.10. RED DE TELECOMUNICACIONES	24
4.11. RED DE ALUMBRADO EXTERIOR	26
4.12. GLORIETA DE CONEXIÓN A LA CARRETERA CV-667	26
4.13. OTRAS CUESTIONES. GESTIÓN DE RESIDUOS Y SEGURIDAD Y SALUD	27
4.14. CONSIDERACIONES FINALES	28
<b>5. RESULTADO DE LA ACTUALIZACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>28</b>





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 897881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

## Lista de figuras

Figura 1.	Resumen detallado de las cargas urbanísticas. PAI aprobado 2003.....	5
Figura 2.	Resumen detallado de las cargas urbanísticas. PU aprobado 2013. ....	6
Figura 3.	Resumen detallado de las cargas urbanísticas. PU actualizado 2023.....	8
Figura 4.	Comparativo general por capítulos del presupuesto de ejecución material del PU de mayo de 2011 y la actualización del proyecto de abril de 2023. ....	12
Figura 5.	Ordenación vigente en la zona norte del sector. Estado actual del Camí de Fasicampo. ....	14
Figura 6.	Tramo en gravedad previo a la estación de bombeo, lugar poco accesible, con acumulación prolongada de aguas residuales y mala protección del pozo, que se encuentra abierto. ....	14
Figura 7.	Tabla comparativa de las principales unidades de obra de actuaciones previas y movimientos de tierras, entre el proyecto de 2011 y su actualización de 2023.....	16
Figura 8.	Resumen detallado de las cargas urbanísticas. PU actualizado 2023.....	28



BÈLGIDA

**2023-11 Actualización cargas Tossalet\_r1**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://belgida.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: Y7AA AAUW 9RFL FTVQ 4LWF



FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 897881742  
26/05/2025

**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

## 1. INICIATIVA DEL PROYECTO. EQUIPO REDACTOR

### 1.1. PROMOTOR DE LAS OBRAS

El promotor del **Proyecto de Reparcelación del sector industrial 2 "El Tossalet" del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida (Valencia)** es el Ayuntamiento de Bèlgida, con domicilio en *Plaça Constitució 1*, agente urbanizador de dicha actuación en modalidad de gestión directa.

### 1.2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Por Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Bèlgida de fecha 25 de julio de 2023, se resuelve la adjudicación del contrato de servicios para la redacción de la modificación del Proyecto de Reparcelación del sector industrial "El Tossalet" del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida (Valencia), adjudicándose dicho servicio a la empresa **Grupo Dayhe Development & Investment, S.L.**

## 2. ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DEL PROYECTO

### 2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. ABRIL 2002

El programa de actuación integrada del sector industrial "El Tossalet" del PGOU de Bèlgida (en adelante PAI) incluía Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica, siendo aprobado por acuerdo del Pleno de fecha 20 de mayo de 2003 (BOP de 3 de abril de 2004) en la modalidad de gestión directa. Dicha alternativa incluía, entre otros, Anteproyecto de urbanización y Proyecto de reparcelación (con Cuenta de Liquidación Provisional), previéndose las siguientes cargas urbanísticas totales:

PAI "TOSSALET" ABRIL 2002	PEM	PEC (19%)	PBL (16%)
<b>1) COSTE OBRA DE URBANIZACIÓN</b>	<b>1.419.597,25 €</b>	<b>1.689.320,73 €</b>	<b>1.959.612,04 €</b>
1.1) Obra civil	980.000,00 €	1.166.200,00 €	1.352.792,00 €
1.2) Electrificación y alumbrado	219.597,25 €	261.320,73 €	303.132,04 €
1.3) Rotonda acceso CV-667	220.000,00 €	261.800,00 €	303.688,00 €
<b>2) COSTE INDEMNIZACIONES</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>13.325,65 €</b>
Indemnizaciones y cultivos	- €	- €	13.325,65 €
<b>3) ACOMETIDAS Y OBRAS EXTERIORES</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Acometidas y obras exteriores	- €	- €	- €
<b>4) BENEFICIO EMPRESARIAL</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Beneficio empresarial	- €	- €	- €
<b>5) GASTOS DE GESTIÓN</b>	<b>- €</b>	<b>206.310,08 €</b>	<b>239.319,69 €</b>
Honorarios documentos técnicos	- €	206.310,08 €	239.319,69 €
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>1.419.597,25 €</b>	<b>1.895.630,81 €</b>	<b>2.212.257,39 €</b>

Figura 1. Resumen detallado de las cargas urbanísticas. PAI aprobado 2003.



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



BÈLGIDA

Código Seguro de Verificación: Y7AA AAUW 9RFL FTVQ 4LWF

**2023-11 Actualización cargas Tossalet\_r1**La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://belgida.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 897881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025

**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

## 2.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. MAYO 2011

Previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 31 de marzo de 2010 y con base en la Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 de julio de 2010, en fecha 3 de noviembre de 2010 el Ayuntamiento de Bèlgida acordó prorrogar por cuatro años la vigencia del citado PAI. En línea con ello, tras un largo periodo de tiempo justificado fundamentalmente en la coyuntura negativa del mercado inmobiliario el Ayuntamiento de Bèlgida estimó oportuna la reanudación del proceso de programación, para lo que redactó en mayo de 2011 el correspondiente Proyecto de urbanización (en adelante PU 2011), así como los proyectos eléctricos para la energización del sector y la nueva glorieta para su conexión con la carretera CV-667, todo ello en desarrollo del anteproyecto redactado en abril de 2002. Dicho expediente, junto con el incremento producido en la Cuenta de Liquidación Provisional (en adelante CLP 2013), fue sometido a información pública y audiencia a los interesados por Decreto de Alcaldía de 12 de junio de 2013, publicándose los correspondientes anuncios en el diario Levante EMV (17/06/2023) y en el DOCV de 03/07/2013. Finalizado dicho periodo y tras los informes y trámites oportunos, por Resolución de Alcaldía nº 140/2013, de fecha 31/10/2013, se aprobó el PU 2011 del PAI El Tossalet (BOP de Valencia de 15/11/2013), que actualizaba las cargas urbanísticas y la CLP 2011 según el siguiente cuadro resumen:

PAI "TOSSALET" MAYO 2011	PEM	PEC (19%)	PBL (21%)
<b>1) COSTE OBRA DE URBANIZACIÓN</b>	<b>2.139.765,03 €</b>	<b>2.546.320,39 €</b>	<b>3.081.047,67 €</b>
1.1) Obra civil	1.435.571,68 €	1.708.330,30 €	2.067.079,66 €
1.2) Electrificación y alumbrado	484.193,35 €	576.190,09 €	697.190,00 €
1.3) Rotonda acceso CV-667	220.000,00 €	261.800,00 €	316.778,00 €
<b>2) COSTE INDEMNIZACIONES</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>13.325,65 €</b>
Indemnizaciones y cultivos	- €	- €	13.325,65 €
<b>3) ACOMETIDAS Y OBRAS EXTERIORES</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Acometidas y obras exteriores	- €	- €	- €
<b>4) BENEFICIO EMPRESARIAL</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Beneficio empresarial	- €	- €	- €
<b>5) GASTOS DE GESTIÓN</b>	<b>- €</b>	<b>199.759,79 €</b>	<b>241.709,35 €</b>
Honorarios documentos técnicos	- €	199.759,79 €	241.709,35 €
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>2.139.765,03 €</b>	<b>2.746.080,18 €</b>	<b>3.336.082,66 €</b>

Figura 2. Resumen detallado de las cargas urbanísticas. PU aprobado 2013.

Como se observa las cargas urbanísticas se incrementaron en 1.123.825,28 € (I.V.A. incluido), es decir, sobre un 51% adicional a las cargas inicialmente estimadas en el PAI de abril de 2002, que ascendían a la cantidad de 2.212.257,39 €, todo ello justificado en los correspondientes informes municipales y del equipo redactor del PU.

## 2.3. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL PROGRAMA. JULIO 2014

Previo solicitud por diversos interesados afectados y sobre la base de los informes del Arquitecto Técnico Municipal (28 de mayo de 2014) y de la Secretaría Municipal (5 de junio de





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

2014), el Pleno del Ayuntamiento de Bèlgida, en sesión celebrada el día 10 de junio de 2014, acordó iniciar el procedimiento para la suspensión temporal de la ejecución del PAI Sector Industrial "El Tossalet", sometiéndose a exposición pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia núm. 144, de fecha 19 de junio de 2014.

En la sesión celebrada el día 30/07/2014 el Pleno del Ayuntamiento de Bèlgida, previa desestimación de las alegaciones formuladas, acordó aprobar definitivamente la suspensión temporal por plazo de dos años, prorrogables por otros dos, de la ejecución del PAI del Sector Industrial "El Tossalet", todo ello según la base de los informes municipales antes citados. Importa señalar que en el informe del Arquitecto Técnico Municipal de 28 de mayo de 2014 se incluye la siguiente previsión:

*"En el momento en que se inicien las obras, se presentará, en el caso de ser necesario, un proyecto refundido de las obras pendientes de realizar, adaptado a las normativas vigentes en su momento en lo que respecta a las instalaciones urbanas, para proceder a la correspondiente subasta o adjudicación conforme a lo dispuesto en la legislación de contratación de las administraciones públicas. Ello comportará asumir por todos los propietarios, el incremento que corresponda de las cargas urbanísticas resultado de la reparcelación".*

Por Acuerdo Plenario de fecha 31 de mayo de 2016, se acuerda prorrogar por dos años adicionales "contados desde el momento en que termine la suspensión de dos años aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 30 de julio de 2014, de la ejecución del Programa de Actuación Integrada del Sector de Suelo Industrial EL TOSSALET, del Plan General de Ordenación Urbana de Bèlgida" (BOP de Valencia núm. 153, de fecha 9 de agosto de 2016).

#### **2.4. REINICIO DEL PROGRAMA. ABRIL 2023**

Por Acuerdo Plenario de fecha de 24 de noviembre de 2021, se acuerda aprobar inicialmente el reinicio del Programa, siendo notificado a los propietarios y titulares de derechos y deberes afectados por la actuación (BOP de Valencia de fecha 9 de diciembre de 2021). Posteriormente el Pleno del Ayuntamiento de Bèlgida aprobó, con fecha de 27 de enero de 2022, entre otros, el reinicio del PAI Sector Industrial "El Tossalet", iniciando las actuaciones necesarias para la incoación de los procedimientos de licitación tendentes a la contratación (como mínimo) de los siguientes servicios:

1. revisión de los proyectos del Programa y, en su caso, elaboración y presentación de un proyecto refundido del proyecto de urbanización adaptado a las normativas vigentes en su momento en lo que respecta a las instalaciones urbanas, para su posterior licitación;
2. en caso de ser necesaria la actualización, el asesoramiento durante la tramitación del procedimiento legalmente establecido para la aprobación del texto refundido del proyecto de urbanización y de la correlativa retasación de cargas.



BÈLGIDA

**2023-11 Actualización cargas Tossalet\_r1**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://belgida.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: Y7AA AAUW 9RFL FTVQ 4LWF



FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025

**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

Atendiendo a lo anterior, la mercantil UTECH Solutions, S.L., en atención a la Resolución de Alcaldía de fecha 29 de septiembre de 2022, redactó en abril de 2023 la actualización del PU de mayo de 2011, tal como fue señalado en el informe del Arquitecto Técnico Municipal de 28 de mayo de 2014. La realización de dicho proyecto ha supuesto la continuación del proceso que se inició hace ya dos décadas, actualizándose los costes de las cargas urbanísticas según el siguiente cuadro resumen (únicamente se varía el apartado 1 de obras de urbanización respecto a la CLP de mayo de 2011, no así el resto de conceptos que se suponen iguales respecto a dicha cuenta):

ACTUALIZACIÓN PROJ. URB. ABRIL 2023	PEM	PEC (19%)	PBL (21%)
<b>1) COSTE OBRA DE URBANIZACIÓN</b>	<b>3.510.000,00 €</b>	<b>4.176.900,00 €</b>	<b>5.054.049,00 €</b>
1.1) Obra civil	2.539.465,35 €	3.021.963,77 €	3.656.576,16 €
1.2) Electrificación y alumbrado	634.359,30 €	754.887,57 €	913.413,96 €
1.3) Rotonda acceso CV-667	336.175,35 €	400.048,67 €	484.058,89 €
<b>2) COSTE INDEMNIZACIONES</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>13.325,65 €</b>
Indemnizaciones y cultivos	- €	- €	13.325,65 €
<b>3) ACOMETIDAS Y OBRAS EXTERIORES</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Acometidas y obras exteriores	- €	- €	- €
<b>4) BENEFICIO EMPRESARIAL</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Beneficio empresarial	- €	- €	- €
<b>5) GASTOS DE GESTIÓN</b>	<b>- €</b>	<b>199.759,79 €</b>	<b>241.709,35 €</b>
Honorarios documentos técnicos	- €	199.759,79 €	241.709,35 €
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>3.510.000,00 €</b>	<b>4.376.659,79 €</b>	<b>5.309.084,00 €</b>

Figura 3. Resumen detallado de las cargas urbanísticas. PU actualizado 2023.

Como se observa las cargas urbanísticas se han incrementado en 1.973.001,33 € (I.V.A. incluido), es decir, sobre un 59% adicional a las cargas consideradas en el PU de mayo de 2011, que ascendían a la cantidad de 3.336.082,66 €, todo ello según se detalla en el siguiente apartado. Si se consideran las cargas inicialmente estimadas en el PAI de abril de 2022, que ascendían a la cantidad de 2.212.257,39 €, dicho incremento ha sido de 3.096.826,61 €, es decir, sobre un 140%.

Con todo lo anterior, se redacta la presente Modificación del Proyecto de reparcelación del Sector industrial 2 "El Tossalet" del PGOU de Bèlgida sobre la base de la actualización del PU realizada en abril de 2023, detallando y justificando los cambios introducidos en las obras de urbanización respecto al PU redactado en mayo de 2011, e incluyendo la actualización de las cargas de urbanización según dicha actualización.

El presente documento contiene, asimismo, la justificación de las causas legales que legitiman la tramitación del correspondiente expediente de actualización y retasación de cargas, así como la nueva previsión de cargas. A estos efectos, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153.3 del TRLOTUP, deberá tramitarse un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todas las personas propietarias afectadas.



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



BÈLGIDA

Código Seguro de Verificación: Y7AA AAUW 9RFL FTVQ 4LWF

**2023-11 Actualización cargas Tossalet\_r1**La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://belgida.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



Bèlgida

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

### 3. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE A LA ACTUALIZACIÓN DE CARGAS

En relación con el régimen jurídico aplicable a la actualización de cargas del Programa de Actuación Integrada del sector industrial "El Tossalet" del PGOU de Bèlgida, el citado artículo 153. Retasación de cargas y revisión de precios del TRLOTUP dispone lo siguiente:

*"1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.*

*2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.*

*3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, exige audiencia de las personas afectadas, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.*

*4. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a las personas propietarias, el agente urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.*

*5. Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el agente urbanizador para su pago en suelo.*

*6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a una tercera persona, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el agente urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.*

*7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público".*





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



Bèlgida

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

En el siguiente apartado se detallan las causas imprevisibles, de fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable que se han dado en el presente PAI.

#### 4. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO

En el PAI del Sector industrial 2 "El Tossalet" del PGOU de Bèlgida, se han dado determinadas circunstancias que han motivado que su coste actual de ejecución resulte sustancialmente superior a la previsión inicial de cargas aprobada en 2003, y sensiblemente mayor a la posterior previsión que se actualizó con el PU de 2011 y su correspondiente CLP de 2013, lo que justifica la necesidad de redactar el presente documento modificado del Proyecto de reparcelación y la actualización de las cargas del PAI.

Aunque se detallarán seguidamente por capítulos, las circunstancias que han modificado al alza las cargas urbanísticas del PAI previstas por el PU aprobado en 2013 han sido fundamentalmente las siguientes:

- Paso del tiempo y consecuente aumento generalizado de precios, en particular, en el sector de la construcción. En ese sentido, el Instituto Nacional de Estadística refleja un Índice de Precios de Consumo (IPC) en el periodo mayo 2011 – abril 2023 del 23%, según la siguiente tabla:

Tabla	
<b>Calculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)</b>	
Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde <b>Mayo de 2011</b> hasta <b>Abril de 2023</b>	
Índice	Porcentaje(%)
Nacional	23,0

- No obstante, el aumento de los precios en el sector de la construcción ha sido mayor en dicho periodo. Ejemplo de ello es la evolución de los precios de los materiales de construcción publicados por el Instituto Valenciano de Edificación (<https://www.five.es/evolucion-de-los-precios-de-los-materiales/>) que refleja un incremento de más del 32% en el mismo periodo analizado, 36% si se consideran únicamente los precios más usuales (destacados en **negro**) en obras de urbanización, según se resume en la siguiente tabla:





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

Evolución de los precios de los materiales 01/2012 - 04/2023	
<b>Aluminio</b>	<b>51,61%</b>
<b>Áridos y rocas</b>	<b>24,36%</b>
Plásticos	29,15%
<b>Siderúrgicos</b>	<b>44,17%</b>
Explosivos	28,97%
Plantas	26,94%
<b>Energía</b>	<b>16,91%</b>
<b>Cerámicos</b>	<b>58,63%</b>
<b>Cemento</b>	<b>41,39%</b>
Químicos	27,59%
Electrónicos	19,31%
Vidrio	40,91%
Madera	33,92%
<b>Cobre</b>	<b>25,57%</b>
<b>Bituminosos</b>	<b>27,67%</b>
Focos y luminarias	19,37%
Media materiales	32,28%
<b>Media construcción</b>	<b>36,29%</b>

- Adaptación del proyecto a los nuevos requerimientos normativos, en particular, de tipo ambiental, actualizándolo a la legislación y normativa aprobada con posterioridad a mayo de 2011, fecha en la que se redactó el último proyecto aprobado.

A modo de ejemplo se pueden citar: Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje; Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados; Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados; etc.

En definitiva, la legislación y normativa básica de aplicación al proyecto de urbanización ha cambiado sustancialmente en la última década, lo que obliga a la actualización generalizada de todos los elementos inicialmente diseñados.

- Actualización del proyecto a los nuevos requerimientos y necesidades en los servicios urbanos. En efecto, al igual que ha sucedido con la normativa general de aplicación al proyecto, también las normas concernientes al diseño de los diferentes servicios urbanos (saneamiento de aguas residuales, drenaje de aguas pluviales, distribución de agua potable, suministro eléctrico, red de alumbrado público, redes de telecomunicaciones y distribución de gas) ha variado sustancialmente en los últimos años, no sólo en lo concerniente a las mayores limitaciones ambientales que se precisan actualmente, sino también y de manera particular en la aparición de mejores





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025**Bèlgida**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL  
TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

tecnologías que las entonces disponibles, como es el caso del suministro eléctrico, la tecnología Led en las luminarias de alumbrado o los nuevos requerimientos en las infraestructuras de telecomunicaciones.

De conformidad con lo previsto en los informes municipales emitidos hasta la fecha y lo establecido en el artículo 153 TRLOTUP, procede la presente actualización de las cargas de urbanización del PAI del Sector industrial 2 "El Tossalet" del PGOU de Bèlgida.

#### 4.1. COMPARATIVO GENERAL POR CAPÍTULOS

A continuación, se incluye una tabla resumen con un comparativo general entre el presupuesto de ejecución material de las obras según el proyecto actualizado en abril de 2023 y el PU redactado en mayo de 2011. Dicho comparativo se ha realizado atendiendo a los capítulos en los que se ha dividido el presupuesto del proyecto de 2023; los correspondientes capítulos del proyecto de 2011 se han agrupado/dividido según los mismos capítulos del proyecto de 2023 y, aunque no necesariamente se corresponden con las mismas unidades o partidas de obra, de manera general sí permite obtener una primera visión general comparativa entre ambos documentos técnicos<sup>1</sup>:

ACTUALIZACIÓN PROYECTO		abr-23	may-11	VARIACIÓN	
CAP01	ACTUACIONES PREVIAS. MVTO. DE TIERRAS	473.326,60 €	252.830,19 €	220.496,41 €	87,21%
CAP02	FIRMES Y PAVIMENTOS	687.172,83 €	607.594,43 €	79.578,40 €	13,10%
CAP03	SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	33.871,38 €	3.733,35 €	30.138,03 €	807,27%
CAP04	INFRAESTRUCTURA VERDE	128.591,20 €	2.772,34 €	125.818,86 €	4538,36%
CAP05	RED DE RIEGO	13.498,44 €	21.997,68 €	- 8.499,24 €	-38,64%
CAP06	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES	147.347,96 €	84.266,76 €	63.081,20 €	74,86%
CAP07	IMPULSIÓN AGUAS FECALES	97.695,99 €		97.695,99 €	
CAP08	RED DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES	386.910,99 €	233.654,15 €	153.256,84 €	65,59%
CAP09	SUDS. Balsa de laminación	90.696,01 €		90.696,01 €	
CAP10	RED DE AGUA POTABLE	146.042,70 €	107.423,31 €	38.619,39 €	35,95%
CAP11	SUMINISTRO ELÉCTRICO	465.952,95 €	429.370,71 €	36.582,24 €	8,52%
CAP12	RED DE TELECOMUNICACIONES	209.429,10 €	76.742,18 €	132.686,92 €	172,90%
CAP13	RED DE ALUMBRADO EXTERIOR	168.406,35 €	54.822,64 €	113.583,71 €	207,18%
CAP14	ENLACE CV-667	336.175,35 €	220.000,00 €	116.175,35 €	52,81%
CAP15	VARIOS	72.153,04 €	11.597,29 €	60.555,75 €	522,15%
CAP16	SEGURIDAD Y SALUD	52.729,11 €	32.960,00 €	19.769,11 €	59,98%
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		3.510.000,00 €	2.139.765,03 €	1.370.234,97 €	64,04%
			Increment. precios	770.315,41 €	36,00%
			Otros conceptos	599.919,56 €	28,04%

Figura 4. Comparativo general por capítulos del presupuesto de ejecución material del PU de mayo de 2011 y la actualización del proyecto de abril de 2023.

Como se observa en la tabla anterior, el presupuesto de ejecución material de las obras ha pasado de 2.139.765,03 € a 3.510.000,00 €, es decir, 1.370.234,97 € adicionales al presupuesto estimado en mayo de 2011, lo que equivale a un 64%. Según lo comentado anteriormente dicho incremento se debería, por un lado, al incremento de precios en dicho periodo (en torno a un 36%), mientras que el restante 28% se debería a la adaptación a la

<sup>1</sup> Nótese que, para poder comparar ambos proyectos, los 687.172,83 € considerados en el capítulo 2 del proyecto 2023 incluyen una parte del presupuesto de su capítulo 1, en concreto, 80.594,42 € correspondientes a la unidad de obra Suelo Seleccionado ya que esta partida se incluía en el proyecto 2011 en el citado capítulo 2 como una capa más del resto que componen el firme.





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

normativa vigente, a los mayores requerimientos ambientales actuales y a los cambios precisos en los diferentes servicios urbanos para garantizar su viabilidad técnica.

#### **4.2. ACTUACIONES PREVIAS. MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

La variación del coste del movimiento de tierras se ha debido, además de al incremento de precios ya comentado, fundamentalmente a la necesidad de adecuar la urbanización proyectada a la realidad topográfica de la zona y su entorno, en particular, los caminos existentes, de manera que se consiga integrar el nuevo sector industrial no sólo desde el punto de vista paisajístico y ambiental, sino también y fundamentalmente para garantizar, en primer lugar, el correcto vertido y tratamiento final de las aguas residuales generadas y, en su segundo lugar, la adecuada conexión del sector con la red de caminos presentes en su entorno.

##### **4.2.1. Conexión de la red de aguas residuales**

La revisión y actualización de la topografía del ámbito de actuación ha permitido comprobar que la conexión de la red de aguas residuales prevista en 2011 no es actualmente factible no sólo desde el punto de vista técnico, sino también y fundamentalmente desde el punto de vista ambiental. En efecto, no es posible realizarla en gravedad con la red existente al este de la carretera CV-667 y que, en última instancia, vierte el caudal recogido a la EDAR municipal, como así se preveía en el proyecto de 2011, y ello porque la parte más septentrional del Sector "El Tossalet" se encuentra a bastante menor cota (entre 230 y 235 msnm) que el punto de conexión existente junto a la citada CV-667 (238.15 msnm) o cualquier otro punto de dicha canalización (menor cota situada en 236.50 msnm).

Aunque el proyecto de 2011 ya identificó dicha problemática y planteó como solución la elevación generalizada del viario de la parte más septentrional del sector, este planteamiento no es posible actualmente debido fundamentalmente a las siguientes razones:

- En primer lugar, porque ello obligaría a realizar terraplenes en los viales más septentrionales de, al menos, 8 m de altura para conseguir que la red de saneamiento funcionara en gravedad, con el consiguiente aumento también en los rellenos de las parcelas a las que darían servicio.
- En segundo lugar, porque esta elevación de la urbanización causaría un elevadísimo impacto paisajístico, ambiental y visual con su entorno, generándose auténticos muros de tierras respecto al ambiente rústico en el que se sitúa el Sector industrial "El Tossalet", con los consiguientes informes ambientales negativos.
- Por último y fundamentalmente, porque con dicha solución se afectarían caminos (y propiedades agrícolas) presentes en el entorno que deben mantenerse en su situación actual, como es el caso del Camí de Fasicampo, que se quedaría unos 8 m por debajo de la nueva urbanización, solución que no es posible sin un alto coste económico y ambiental y, sobre todo, sin necesidad de expropiar terrenos próximos y/o afectar la ordenación vigente, ya que ésta contempla la integración de este camino en el vial





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

más nororiental del sector, porque camino y nuevo vial del sector se superponen en planta.



Figura 5. Ordenación vigente en la zona norte del sector. Estado actual del Camí de Fasicampo.

Para resolver esta problemática el proyecto de 2023 ha previsto la correcta integración de esta zona del sector no sólo en planta para atender a la ordenación vigente y no tener que modificarla, sino también y fundamentalmente en alzado para minimizar el impacto ambiental de la nueva actuación industrial, en particular, con el citado Camí de Fasicampo.

Además, se ha comprobado que la red de saneamiento ejecutada al este de la carretera CV-667 presenta actualmente un estado de degradación bastante elevado y con mal funcionamiento general, con un primer tramo en gravedad de escasa pendiente en el que se acumulan las aguas fecales en numerosos puntos o tramos. Asimismo, esta canalización existente incluye aguas abajo una estación de bombeo de difícil acceso y consiguiente mantenimiento municipal, además de un suministro eléctrico aislado que presenta puntualmente problemas, y un tramo previo prácticamente inaccesible donde, como en tramos anteriores, también hay falta de pendiente y gran acumulación de aguas residuales.



Figura 6. Tramo en gravedad previo a la estación de bombeo, lugar poco accesible, con acumulación prolongada de aguas residuales y mala protección del pozo, que se encuentra abierto.





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

Con todos estos factores en la actualización del proyecto de 2023 se ha descartado dicha solución y se ha contemplado, en su lugar, plantear una nueva estación de bombeo en el punto bajo del propio polígono industrial que eleve las aguas residuales hasta un pozo con suficiente cota para evacuarlas después en gravedad hacia la depuradora, utilizando la citada red existente al este de la CV-667. No obstante, esta alternativa también ha sido descartada debido, en primer lugar, al estado de la red comentada, según se ha citado anteriormente, y en segundo, por las dificultades constructivas que esta solución supondría.

Como última alternativa (y finalmente adoptada en el proyecto de 2023) se ha decidido disponer un nuevo equipo de bombeo en el punto bajo de la red del nuevo polígono industrial (situado en su zona norte), y a través de una tubería de impulsión que discurra, primero por los viales del polígono y después por el Camí Ermita, hasta el casco urbano de Bèlgida, consiga evacuar finalmente las aguas residuales de todo el sector a la red de saneamiento municipal existente en el citado Camí Ermita, que presenta (al contrario que la existente al este de la carretera CV-667) un buen estado general y desde donde discurrirá por gravedad hasta la EDAR.

Esta solución permitirá anular tanto la red existente al este de la CV-667 como la estación de bombeo situada aislada, con lo que se conseguirán solucionar 2 problemas presentes actualmente:

- En primer lugar, se mantendrá el diseño de la red con una única estación de bombeo, pero en este caso situada ya en una zona urbana accesible, con mejor mantenimiento y operativa al situarse en el nuevo polígono industrial y no en mitad de un camino rústico, y con el suministro eléctrico ya no en precario y realizado mediante cableado subterráneo, permitiendo desmontar la instalación existente de impulsión.
- En segundo lugar, se mejorará la evacuación de aguas residuales de la zona industrial mediante nuevos colectores con pendientes adecuadas, anulando la canalización en gravedad existente al este de la CV-667 que, según se ha detallado anteriormente, presenta un mal estado generalizado, problemas derivados de su escasa pendiente, falta de mantenimiento y, en última instancia, peligro importante para la población, en particular, por disponer de pozos de registro abiertos con los consiguientes problemas de seguridades.

#### 4.2.2. Integración paisajística y ambiental de la nueva urbanización. conexión con los caminos existentes

La situación antes citada de integración con el Camí de Fasicampo no sólo se da en esta zona del sector, sino también con otros caminos presentes en el entorno (Camí Ermita – Camí de la Font de la Maça y ramales a dichos caminos) y dentro de la propia urbanización con los elementos preexistentes.

En efecto, la nueva actuación urbanística industrial se sitúa en un entorno topográfico y paisajístico singular, de hecho, el nombre del sector "Tossalet" ya indica que se trata de una





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 “EL TOSSALET” DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

sobreelevación del terreno respecto a su entorno, lo que genera importantes desniveles topográficos en esta zona en diversas direcciones, desniveles que son más acusados si cabe si se tienen en cuenta las naves ya presentes dentro del propio ámbito de actuación (cooperativa municipal y otras industrias localizadas en el sector dentro de parcelas previstas por la ordenación vigente).

Todo ello ha obligado a replantearse el trazado en alzado de los nuevos viales del Sector “El Tossalet”, respetando en planta la ordenación vigente pero buscando el mayor equilibrio de tierras posible y la mejor integración paisajística de la nueva urbanización con su entorno, siempre garantizando, a su vez, la conexión con todos los caminos existentes (en particular, con los anteriormente citados de Fasicampo y Font de la Maça) y la carretera CV-667, así como la correcta integración y mantenimiento de las construcciones industriales presentes en su interior.

Por ello, el planteamiento considerado en el proyecto de 2011 para el trazado en alzado de los viales no es actualmente posible, según se ha dicho porque no garantiza la correcta evacuación de las aguas residuales, no integra de manera adecuada la urbanización con su entorno desde el punto de vista ambiental y paisajístico, y sobre todo, tampoco se conecta correctamente con los caminos existentes en su entorno y las industrias ya presentes dentro del propio ámbito.

En consecuencia, el replanteamiento preciso del trazado en alzado de la actualización del proyecto de 2023 ha precisado de un mayor volumen de movimiento de tierras en el sector, en primer lugar, debido al mayor volumen de excavaciones necesarias para lograr las rasantes adecuadas y, en segundo lugar y como consecuencia de lo anterior, de un mayor volumen de rellenos procedentes de dichas excavaciones. Esto último se ha realizado, una vez compensadas las tierras precisas en los nuevos viales, en las parcelas lucrativas localizadas en el propio sector y/o zonas verdes del mismo, todo ello para minimizar el transporte de tierras y, en consecuencia, el coste económico de las obras.

**4.2.3. Principales diferencias en actuaciones previas y movimiento de tierras**

Con todo lo anterior, seguidamente se incluye una tabla resumen para comparar las principales unidades de obra definidas en el capítulo 1 del presupuesto, correspondiente a las actuaciones previas y/o movimiento de tierras, entre el proyecto de 2011 y su actualización de 2023:

	abr-23	may-11
Demolición de firmes (m <sup>2</sup> )	4.260,00	520,00
Desbroce terreno (m <sup>2</sup> )	32.892,40	30.152,00
Excavaciones (m <sup>3</sup> )	62.398,50	39.290,00
Terraplén matles. propios (m <sup>3</sup> )	45.134,32	39.290,00
Terraplén préstamos (m <sup>3</sup> )	0,00	305,00
Terraplén S.Selecc. (m <sup>3</sup> )	10.618,50	8.909,00

Figura 7. Tabla comparativa de las principales unidades de obra de actuaciones previas y movimientos de tierras, entre el proyecto de 2011 y su actualización de 2023.



BÈLGIDA

**2023-11 Actualización cargas Tossalet\_r1**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://belgida.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: Y7AA AAUW 9RFL FTVQ 4LWF



FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF B97881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

Como se observa las unidades de obra de desbroce y suelo seleccionado son similares como consecuencia de no variarse, a grandes rasgos, el trazado en planta de la urbanización y el espesor final de los terraplenes. En cambio, los condicionantes antes citados aumentan de manera generalizada los movimientos de tierras, en primer lugar, de las excavaciones precisas para alcanzar las nuevas rasantes y, en segundo, de los posteriores rellenos en viales, parcelas o zonas, que se realizan siempre dentro del propio sector para minimizar costes. Añadir, finalmente, el aumento de las demoliciones de firmes necesarias, en línea con la correcta conexión e integración del sector con los caminos existentes en su entorno (y/o interior) y la carretera CV-667.

Con todo lo anterior, el incremento de las actuaciones previas y movimiento de tierras ha sido de 220.496,41 €, un 87,21% adicional al presupuesto de 252.830,19 € estimado en 2011. Descontando el 36% debido al incremento de precios, dicha variación supone aproximadamente un 51% respecto al presupuesto inicial de 2011 en el caso de las actuaciones previas y los movimientos de tierras.

#### **4.3. FIRMES Y PAVIMENTOS**

La variación del capítulo de firmes y pavimentos se ha debido fundamentalmente al incremento de precios en el periodo 2011 – 2023 ya que, en líneas generales, no se ha alterado la definición de ninguna de las unidades de obra inicialmente previstas, más allá de adecuarlas a su normativa actual.

En efecto, en líneas generales los materiales utilizados y los espesores de los diferentes paquetes o capas de los firmes no se han visto alterados, según puede comprobarse comparando ambos proyectos. Tampoco han sufrido variaciones notables los encintados, siendo el cambio más importante el aumento de los pavimentos en aceras para adecuarse a la normativa de accesibilidad, que ha precisado más superficie de este elemento para logra los anchos libres actualmente exigidos y que no cumplía el proyecto redactado en mayo de 2011, en detrimento de espacios para calzadas.

En cualquier caso, el incremento experimentado por el capítulo de firmes y pavimentos ha sido de 79.578,40 €, un 13,10% adicional al presupuesto de 607.594,43 € estimado en 2011. Descontando el 36% debido al incremento de precios, dicha variación representa aproximadamente un descenso del 23% respecto al presupuesto inicial de 2011 en el caso de los firmes y pavimentos, con lo que se puede afirmar que este capítulo tan importante en un proyecto de urbanización se ha visto en realidad optimizado, lo que permitido disminuir su coste real.

#### **4.4. SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO**

Si bien es cierto que el incremento relativo de este capítulo es muy grande (en torno a un 800%) en cifras absolutas supone una cantidad total de 30.138,03 €, ya que este capítulo ha pasado de los 3.733,35 € presupuestados en mayo de 2011 a los 33.871,38 € ahora considerados.



BÈLGIDA

**2023-11 Actualización cargas Tossalet\_r1**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://belgida.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: Y7AA AAUW 9RFL FTVQ 4LWF



FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

Este incremento se debe fundamentalmente a la mala estimación inicial que se realizó en el proyecto de de urbanización realizado en 2011, ya que en él únicamente se consideraban unos 139 m de marcas viarias longitudinales, 345 m<sup>2</sup> de marcas transversales y sólo 22 señales verticales, cantidades completamente insuficientes si se consideran las dimensiones del polígono y el alcance de sus viales.

Considerando los requerimientos normativos existentes cuando se redactó el proyecto de 2011 y, asimismo, la situación económica de profunda crisis que había entonces. es perfectamente comprensible que dicho proyecto tratara de minimizar el coste de las obras de urbanización, sobre todo el de aquellas unidades de obra que pueden resultar inicialmente más prescindibles para poder en funcionamiento una nueva urbanización con las mínimas condiciones, como es la señalización y el balizamiento. No obstante, las actuales circunstancias económicas y, sobre todo, los mayores requerimientos ambientales y de seguridad desaconsejan planteamientos como el entonces realizado, máxime cuando inversiones mínimas respecto al coste global de una obra de este tipo, como es el caso de la señalización y balizamiento, redundan sustancialmente en mejorar el estado final y seguridad de la urbanización "El Tossalet".

Por ello, la actualización del proyecto de 2023 ha revisado por completo este capítulo no sólo en cuanto a señalización horizontal y vertical, sino también en lo referente a cartelería, balizamiento e introducción de la señalización precisa para los carriles bici. Todo ello para garantizar la correcta circulación de vehículos en el Sector "El Tossalet" con la seguridad viaria necesaria, en particular, en su unión y correcta integración con los caminos y carreteras presentes en su entorno.

#### **4.5. INFRAESTRUCTURA VERDE Y RED DE RIEGO**

La modificación de estos 2 capítulos del presupuesto es conveniente realizarla de manera conjunta y no separada, ya que la inclusión de las unidades de obra previstas en uno y otro capítulo ha sido distinta en el proyecto de 2011 y su actualización de 2023, por lo que su diferenciación en dos apartados en el presente documento no dejaría clara la variación dada.

Atendiendo a ello, si se analizan conjuntamente los datos se observa que el presupuesto de estos capítulos ha sufrido proporcionalmente también un aumento muy grande (en torno a un 470%). En cifras absolutas supone una cantidad total de 117.319,62 €, ya que estos capítulos han pasado de los 24.770,02 € presupuestados en mayo de 2011 para riego y zonas verdes a los 142.089,64 € actualizados en 2023.

No obstante, este aumento se debe en buena medida a lo comentado anteriormente respecto al movimiento de tierras ya que, según se ha adelantado, el mayor volumen precisado de excavaciones respecto a terraplenes en viales se ha compensado en el proyecto actualizado de 2023, según se ha dicho, dentro de la propia urbanización en 2 zonas:

- Por un parte, aportando el material excedentario dentro de las parcelas privativas del propio sector en las que hay mayores terraplenes viales, con lo que los futuros





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

propietarios se verán afectados al tener que realizar posteriormente un menor aporte exterior de tierras para que sus parcelas alcancen las rasantes definidas en esos viales.

- Por otra parte, aportando el resto de material excedentario dentro de las zonas verdes del propio sector, aunque en la medida que dicho aporte no genere unos excedentes de tierra en estas zonas pública que supongan, bien un impedimento para cumplir con su función de esparcimiento para la población, bien una inadecuada integración paisajística o visual de estas zonas verdes con su entorno urbano o rústico más cercano.

Así, si se observa el capítulo IV, subcapítulo I, de la infraestructura verde proyectada en 2023 se puede comprobar que sólo los movimientos de tierra precisos en las zonas verdes suponen un presupuesto de 94.271,91 €, cantidad que no se consideraba inicialmente en el proyecto de 2011, según se ha detallado anteriormente. En consecuencia, para comparar adecuadamente ambos proyectos sería necesario no tener en cuenta los movimientos de tierras precisos en las zonas verdes; en este caso el incremento real de estos capítulos sería de 23.047,71 € en lugar de los 117.319,62 € antes citados, lo que supone un 93% adicional al presupuesto conjunto de 24.770,02 € estimado en 2011. Descontando el 36% debido al incremento de precios, dicha variación representa aproximadamente un aumento del 57% respecto al presupuesto inicial de 2011 en el caso de la infraestructura verde y la red de riego.

Aclarar, finalmente, que este incremento en el presupuesto para infraestructura verde se ha producido fundamentalmente por 2 razones:

- Por un lado, para poder prever algo de mobiliario urbano dentro del nuevo sector industrial, que no se incluía en el proyecto de 2011. En cualquier caso, el mobiliario introducido en el proyecto de 2023 se ha limitado al mínimo número de papeleras precisas para lograr una correcta gestión de los residuos dentro de la nueva urbanización.
- Por otro lado, para mejorar la integración paisajística de la nueva zona urbana con su entorno inmediato, de carácter eminentemente rústico. En ese sentido, se ha considerado necesario introducir un mayor número de árboles en los distintos espacios abiertos del nuevo polígono industrial que los inicialmente considerados en el proyecto de 2011, tratando de evitar así la aparición en este polígono de las típicas zonas verdes semidesérticas que se construyeron sobre todo en la primera década del presente s. XX, con los consiguientes efectos paisajísticos.

Los mayores requerimientos ambientales actuales precisan de una mejor integración paisajística del nuevo sector industrial "El Tossalet" que la inicialmente prevista, lo que precisa no sólo de los movimientos de tierra necesarios para ello, sino también la plantación del número, tipología de especies vegetales adecuadas y correcta ubicación. Comparando números se comprueba que esto último supone un aumento global de poco más de 23.000 € para especies vegetales, cantidad mínima si se consideran los más de 10.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes con los que cuenta la actuación, es decir, no llega a 2,5 €/m<sup>2</sup> adicionales para mejorar





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

la calidad paisajística y ambiental del sector y su entorno, lo que también redundará en mejorar su competitividad respecto a otras actuaciones similares existentes en la comarca.

La conclusión final dada en el capítulo de señalización y balizamiento es igualmente extensible al presente de infraestructura verde y red de riego. Considerando los requerimientos normativos existentes cuando se redactó el proyecto de 2011 y, asimismo, la situación económica de profunda crisis que había entonces, es perfectamente comprensible que dicho proyecto tratara de minimizar el coste de las obras de urbanización, sobre todo el de aquellas unidades de obra que pueden resultar inicialmente más prescindibles para poder en funcionamiento una nueva urbanización con las mínimas condiciones, como es la infraestructura verde. No obstante, las actuales circunstancias económicas y, sobre todo, los mayores requerimientos ambientales desaconsejan planteamientos como el entonces realizado, máxime cuando inversiones mínimas respecto al coste global de una obra de este tipo, como es el caso de la infraestructura verde, redundan sustancialmente en mejorar el estado final de la urbanización "El Tossalet".

#### **4.6. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES. IMPULSIÓN**

Tal y como se ha adelantado en apartados anteriores, se ha comprobado que la conexión de la red de aguas residuales prevista en 2011 no es actualmente factible. Por ello, la actualización del proyecto de 2023 ha previsto un nuevo equipo de bombeo en el punto bajo de la red del nuevo polígono industrial (situado en su zona norte), y a través de una tubería de impulsión que discurra, primero por los viales del polígono y después por el Camí Ermita, hasta el casco urbano de Bèlgida, evacuar finalmente las aguas residuales de todo el sector a la red de saneamiento municipal existente en el citado Camí Ermita.

La adecuación del planteamiento de la red de residuales a la realidad de la zona supone, si se analizan conjuntamente los capítulos 6 y 7 del presupuesto (correspondientes, respectivamente a la red de saneamiento de aguas fecales y a la estación de impulsión), que estos han sufrido un aumento en torno al 190%. En cifras absolutas dicho aumento se traduce en 160.777,19 € adicionales a los 84.266,76 € inicialmente estimados en 2011, hasta alcanzar la cifra actual global de 245.043,95 €. No obstante, es necesario diferenciar esta última cantidad:

- Porque el proyecto inicial no consideraba la nueva estación de bombeo que se precisa y que supone, según puede comprobarse en la actualización del proyecto de 2023, 97.695,99 €. Aclarar que dicha cantidad no sólo incluye la estación de bombeo y sus distintos elementos, sino también la canalización de impulsión hasta la red de alcantarillado municipal.
- Si no se tiene en cuenta dicha cantidad de 97.695,99 € ya se puede hacer una comparación de los mismos elementos entre ambos presupuestos de 2011 y 2023, resultando que la red de aguas residuales ha incrementado su presupuesto hasta los 147.347,96 €, 63.081,20 € adicionales a los 84.266,76 € inicialmente presupuestados, equivalentes a un 75%. Si no se considera el incremento de precios el aumento real





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

del coste de las canalizaciones de aguas residuales supone un aumento en torno al 38%.

En consecuencia, la variación en el presupuesto de las obras de la red de aguas residuales se debe fundamentalmente a los siguientes motivos:

- El incremento generalizado de precios en el sector de la construcción entre 2011 y 2023.
- La necesidad de cambiar el punto de vertido de esta red y, en consecuencia, ejecutar una nueva estación de bombeo de aguas residuales, una nueva canalización hasta la red de alcantarillado municipal y, asimismo, la anulación de la red y estación existentes al este de la carretera CV-667, todo ello no considerado en el proyecto de 2011.
- Las mejoras técnicas existentes actualmente y los mayores requerimientos ambientales y de seguridad que se han considerado en la actualización de la red de residuales del proyecto de 2023, adecuándose a la normativa vigente, en general, más restrictiva desde el punto de vista ambiental que cuando se redactó el proyecto inicial de 2011 ahora actualizado.

En cualquier caso, las mejoras introducidas en la red de aguas residuales redundan sustancialmente en mejorar el estado final de la urbanización "El Tossalet", así como en el posterior mantenimiento de dicha red. En ese sentido, se han mejorado fundamentalmente los elementos de control y registro (pozos y arquetas) de la red diseñada, se ha considerado la necesidad de entibar las zanjas durante su ejecución, mejorando así la seguridad constructiva de las obras, y se ha optimizado el diseño de la red, considerando elementos no detectados en el proyecto de 2011 o no presentes entonces.

#### **4.7. RED DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES. SUDS**

Las causas de la modificación de la red de drenaje de aguas pluviales son muy similares a las descritas para la red de saneamiento de aguas residuales, aunque en el caso de la red de drenaje se particularizan fundamentalmente en las siguientes cuestiones:

- El incremento generalizado de precios en el sector de la construcción entre 2011 y 2023, más acusado si cabe en los materiales empleados para las canalizaciones de estas redes (tuberías plásticas y de hormigón armado).
- Las mejoras técnicas existentes actualmente para el drenaje urbano, en particular, la necesidad de introducir los denominados SUDS (sistemas de drenaje urbano sostenible) y cambiar el punto de vertido de esta red acorde con los actuales requerimientos ambientales, según se describirá posteriormente. En ese sentido, en la actualización del proyecto de 2023 se ha previsto una balsa de laminación en el punto más bajo del nuevo polígono industrial, en sustitución del colector de pluviales hasta el cauce más cercano previsto en el proyecto redactado en 2011.





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

En efecto, los requerimientos ambientales actuales y la realidad topográfica del ámbito y su entorno (comentado en apartados anteriores) no permiten diseñar la red de drenaje del Sector "El Tossalet" según se planteó en el proyecto de 2011, que preveía un gran emisario de pluviales saliendo del sector por su zona norte para verter finalmente las aguas en el barranc de Bèlgida o del Molí, máxime si tenemos en cuenta que este vertido se preveía en dicho cauce sin realizar depuración previa alguna.

Este planteamiento no se validaría actualmente por el organismo de cuenca (CHJ), que no podría autorizar el vertido diseñado para las aguas pluviales, entre otras cuestiones, porque no cumple con el apartado 7 del artículo 126 ter (Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso) del Real Decreto 638/2016<sup>2</sup>, que establece lo siguiente:

*"7. Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique."*

En consecuencia, la necesidad de adaptar la red de drenaje del sector a los actuales requerimientos ambientales, junto con la realidad topográfica de la zona, ha precisado del rediseño general de la red de aguas pluviales del propio sector y su tratamiento final, con una red de aguas pluviales que evacua, por un lado, las aguas de lluvia de los nuevos viales proyectados dentro del sector industrial, por otro, las aguas de escorrentía no gestionadas interiormente por las parcelas industriales previstas, y por último, la de las cuencas externas que, por razones topográficas, viertan sus aguas hacia el nuevo sector. Todo ello conectado al final de la red en una balsa con capacidad suficiente para laminar las aguas del periodo de retorno de 25 años, situada en la zona verde más septentrional del sector (punto bajo), adecuando las aguas internamente y evitando el vertido directo a un cauce público sin laminación ni tratamiento previo. Asimismo, se ha considerado un aporte de aguas pluviales provenientes de las parcelas industriales del 50% de su superficie, donde el restante deberá ser autogestionado, aplicando criterios de sostenibilidad y buenas prácticas en la ocupación del territorio, primando la utilización de SUDS.

Esta mejora medioambiental de la red de drenaje supone, si se analizan conjuntamente los capítulos 8 y 8 del presupuesto (correspondientes, respectivamente a la red de drenaje de aguas pluviales y a los sistemas urbanos de drenaje sostenible), que estos han sufrido un aumento en torno al 104%. En cifras absolutas dicho aumento se traduce en 243.952,85 € adicionales a los 233.654,15 € inicialmente estimados en 2011, hasta alcanzar la cifra actual global de 477.607,00 €. No obstante, es necesario diferenciar esta última cantidad:

<sup>2</sup> Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 897881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

- Porque el proyecto inicial no consideraba ningún tipo de SUDS y que supone, sólo considerando la balsa de laminación planteada en la actualización de 2023, la cantidad total 90.696,01 €.
- Si no se tiene en cuenta dicha cantidad de 90.696,01 € ya se puede hacer una comparación de los mismos elementos entre ambos presupuestos de 2011 y 2023, resultando que la red de aguas pluviales ha incrementado su presupuesto hasta los 386.910,99 €, 153.256,84 € adicionales a los 233.654,15 € inicialmente presupuestados, equivalentes a un 65%. Si no se considera el incremento de precios (36%) el aumento real del coste de las canalizaciones de aguas pluviales supone un incremento en torno al 30%, debido fundamentalmente en la mejora de la red para evitar problemas de inundación en el sector, sobre todo, por el aumento de los episodios de precipitaciones torrenciales que se está dando durante las últimas décadas.

Consecuentemente, los cambios introducidos en la red de drenaje persiguen fundamentalmente viabilizar la autorización final del organismo de cuenca, pero también redundan en mejorar el estado final de la urbanización "El Tossalet" y disminuir la probabilidad de inundación. En ese sentido, se han mejorado fundamentalmente los elementos de control y registro (pozos y arquetas) de la red diseñada, se ha considerado la necesidad de entibar las zanjas durante su ejecución, mejorando así la seguridad constructiva de las obras, y se ha optimizado el diseño de la red, considerando elementos no detectados en el proyecto de 2011 o no presentes entonces.

#### **4.8. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE**

La variación del capítulo de agua potable se ha debido fundamentalmente al incremento de precios en el periodo 2011 – 2023 ya que, en líneas generales, no se ha alterado la definición de ninguna de las unidades de obra inicialmente previstas, más allá de adecuarlas a su normativa actual. En efecto, en líneas generales el diseño de la red y los materiales utilizados no se han visto alterados, según puede comprobarse comparando ambos proyectos. Tampoco han sufrido variaciones notables las zanjas.

En cualquier caso, el incremento experimentado por el capítulo de agua potable ha sido de 38.619,39 €, un 36% adicional al presupuesto de 107.423,31 € estimado en 2011, es decir, coincidente con el incremento de precios generalizado del sector de la construcción en el periodo 2011-2023. En consecuencia, la variación de este capítulo se debe fundamentalmente al paso del tiempo (y consiguiente aumento de precios) desde la redacción del proyecto de urbanización.

#### **4.9. RED DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA**

Los cambios introducidos en este capítulo del proyecto se han debido básicamente a los nuevos requerimientos establecidos por la empresa distribuidora de energía eléctrica (Iberdrola IDE), tanto en la actualización de la conexión con la red eléctrica existente como en





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

la propia red interna del Sector "El Tossalet", que también ha variado. En efecto, la actualización de dichos requerimientos ha incidido, sobre todo, en estos 3 aspectos:

- Eliminación de la alimentación exterior prevista para conectar con la red eléctrica existente, con lo que en el proyecto de 2023 ya no se ha precisado la nueva línea aérea de casi 2 km prevista en el proyecto de 2011, sino que la alimentación del sector se ha limitado a la conexión con las líneas existentes del propio sector, que se adecúan e integran en el mismo.
- Variación de la potencia eléctrica demandada por parcela y, en consecuencia, del suministro en baja tensión a las diferentes parcelas industriales a partir únicamente de un nuevo centro de transformación situado en la zona central del sector, en lugar de los 2 centros previstos en el proyecto de 2011.
- Adecuación de la nueva infraestructura eléctrica precisa para el sector a la normativa actual de la compañía eléctrica IDE.

Con todo lo anterior, la variación experimentada por el capítulo de suministro eléctrico ha sido de 36.582,24 €, menos de un 9% adicional al presupuesto de 429.370,71 € estimado en 2011. Descontando el 36% debido al incremento de precios antes citado, dicha variación representa aproximadamente un descenso del 27% respecto al presupuesto inicial de 2011 en el caso del suministro eléctrico, con lo que se puede afirmar que este capítulo se ha visto en realidad optimizado en la actualización del proyecto de 2023, lo que ha permitido disminuir su coste real.

#### **4.10. RED DE TELECOMUNICACIONES**

La red de telecomunicaciones diseñada en la actualización del proyecto de 2023 ha modificado la del proyecto de 2011 básicamente en 2 aspectos:

- Por un lado, la adecuación e integración de la red aérea actualmente existente en el interior del ámbito, que no se consideraba en el proyecto de 2011.
- Por otro, la actualización de la infraestructura de telecomunicaciones a los nuevos requerimientos en estas redes, todo ello para dar cabida no sólo a una compañía y cediendo las instalaciones a la misma, como así se preveía en el proyecto de 2011, sino proyectando una nueva red apta para varios operadores y más adecuada a los actuales requerimientos de una sociedad con mayor necesidad de datos e información.

En cuanto al primero de los aspectos comentar que el proyecto de 2011 únicamente consideraba la conexión de la nueva red proyectada a las líneas aéreas existentes en el ámbito y su entorno, no así su adecuación e integración por el sector. Y ello pese a que, además de dar servicio al propio Sector "El Tossalet", dichas líneas existentes también han de continuar prestando servicio a otras zonas externas al propio sector, con lo que es necesario mantenerlas en servicio para no afectarlos. Desconociéndose si en su momento se previó que





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

la compañía de telecomunicaciones asumiría el coste de dicha adecuación e integración por el nuevo polígono industrial, lo cierto es que actualmente este coste es siempre, necesaria e íntegramente asumido por la actuación urbanística, tanto la obra civil que se precisa (y que puede ser ejecutada por el propio agente urbanizador, según los requerimientos de la compañía titular de las líneas afectadas) como la integración del cableado por las nuevas canalizaciones (realizada por la compañía titular de las líneas afectadas y repercutida completamente al agente urbanizador). Ante la inexistencia de convenio con la compañía propietaria de las redes existentes (y compromiso de la misma de realizar su integración a su costa), la actualización del proyecto de 2023 contempla el coste de estas actuaciones, que se ha estimado en la cantidad total de 61.093,07 €, incluyendo obra civil y trabajos de reposición de líneas y acometidas existentes afectadas.

Por su parte, el transcurso de más de 10 años desde el diseño inicial de la red también ha necesitado su actualización a los nuevos requerimientos precisos para este tipo de redes. En ese sentido, es bien sabida la mejora exponencial que han experimentado y siguen experimentando los servicios de telecomunicaciones durante los últimos años, lo que necesariamente precisa la mejora asociada de las infraestructuras que las sustentan, tanto canalizaciones como arquetas de registro.

Teniendo en cuenta lo anterior, el diseño de la red de telecomunicaciones en el proyecto de 2023 se ha realizado considerando, en primer lugar, la posibilidad de que dicha red sea utilizada por más de un operador de telecomunicaciones y, en segundo, para que la nueva infraestructura sea de titularidad y gestión municipal, con la posibilidad de su cesión a diferentes operadores de servicios de telecomunicaciones a cambio, en su caso, del pago correspondiente por su uso. Por ello, aunque con características muy similares el diseño de esta red ha mejorado y aumentado las posibilidades de su uso con la actualización del proyecto de 2023. Esta actualización supone, en consecuencia, que el capítulo de telecomunicaciones ha sufrido un aumento en torno al 173%. En cifras absolutas dicho aumento se traduce en 132.686,92 € adicionales a los 76.742,18 € inicialmente estimados en 2011, hasta alcanzar la cifra actual global de 209.429,10 €. No obstante, es necesario diferenciar esta última cantidad:

- Porque el proyecto inicial no consideraba, según se ha avanzado anteriormente, la adecuación e integración de las líneas aéreas existentes, lo que supone la citada cantidad de 61.093,07 €.
- Si no se tiene en cuenta dicha cantidad ya se puede hacer una comparación de los mismos elementos entre ambos presupuestos de 2011 y 2023, resultando que la red interna de telecomunicaciones ha incrementado su presupuesto hasta los 148.336,03 €, 71.593,85 € adicionales a los 76.742,18 € inicialmente presupuestados, equivalentes a un 93%. Si no se considera el incremento de precios (36%) el aumento real del coste de la nueva infraestructura de telecomunicaciones supone un incremento en torno al 57% debido fundamentalmente, según se ha adelantado





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

anteriormente, a la mejora y actualización de la red para adecuarse a los actuales requerimientos de suministro de datos e información.

Consecuentemente, los cambios introducidos en esta infraestructura persiguen fundamentalmente viabilizar su autorización por el actual titular de las líneas existentes que se ven afectadas por las obras, pero también redundan en mejorar el servicio final para los usuarios del propio polígono industrial.

#### **4.11. RED DE ALUMBRADO EXTERIOR**

La red de alumbrado exterior ha visto modificado su presupuesto debido a los motivos fundamentales comentados en el primer apartado del presente documento, es decir: aumento generalizado de precios en el periodo 2011 – 2023 y, sobre todo, adaptación de la nueva red a las mejoras técnicas disponibles.

En efecto, aparte del aumento de precios en la construcción en dicho periodo, otro factor determinante en la variación del presupuesto de la red de alumbrado exterior ha sido la necesaria introducción de luminarias tipo Led en el nuevo polígono industrial, mejorando así la eficiencia energética de este servicio urbano en consonancia con los requerimientos ambientales actuales, en particular, con el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior. En cambio, el proyecto de 2011 contemplaba la implantación y uso de las antiguas luminarias de VSAP, actualmente en desuso, con escasos o nulos recambios en caso de fallos y roturas, y con un coste de explotación sustancialmente mayor, en tanto que precisan de mayores potencias eléctricas que las luminarias tipo Led que las han ido sustituyendo durante las últimas 2 décadas. Por ello, mantener dichas luminarias en el proyecto actualizado carece de sentido, máxime si se tiene en cuenta la imposibilidad de realizar correctamente el posterior mantenimiento de esta infraestructura al no disponer de recambios.

Además, la tecnología actual permite un mejor control de la instalación, tanto a nivel general del polígono como luminaria a luminaria, lo que permite todavía más controlar y adecuar el nivel de alumbrado en cada zona de la instalación, optimizando si cabe más el consumo eléctrico y su eficiencia energética y lumínica. Pero ello precisa, a su vez, la mejora de los elementos de control de la instalación, no sólo de las luminarias, sino también del cableado de suministro eléctrico y del propio cuadro de mando, que también requiere de mayores elementos que los antiguos cuadros de alumbrado.

Con todo lo anterior, el incremento experimentado por el capítulo de alumbrado exterior ha sido de 113.583,71 €, un 207% adicional al presupuesto de 54.822,64 € estimado en 2011 y actualmente inviable por considerar tecnología obsoleta.

#### **4.12. GLORIETA DE CONEXIÓN A LA CARRETERA CV-667**

La variación del presupuesto correspondiente a la nueva glorieta de conexión del polígono con la carretera CV-667 se ha debido fundamentalmente al incremento de precios en el periodo 2011 – 2023 ya que, en líneas generales, no se ha alterado la definición general de los



BÈLGIDA

**2023-11 Actualización cargas Tossalet\_r1**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://belgida.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: Y7AA AAUW 9RFL FTVQ 4LWF



FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

diferentes capítulos y unidades inicialmente previstos, más allá de adecuarlas a su normativa actual, en particular, con unos requerimientos ambientales y de seguridad más restrictivos, según se ha venido detallando en el presente documento.

En efecto, en líneas generales el diseño de la glorieta y los ramales de acceso a la misma no se han visto alterados, según puede comprobarse comparando ambos proyectos. Tampoco han sufrido variaciones notables los materiales y elementos utilizados, destacando únicamente las mejoras introducidas en materia de protección y seguridad vial, por una parte, e integración paisajística y jardinería, por otra.

En ese sentido, la seguridad se ha mejorado en la actualización del proyecto de 2023 a partir fundamentalmente de la extensión del alumbrado a la carretera CV-667, no sólo a la propia glorieta como así consideraba el proyecto de 2011, en cuyo caso los ramales de acceso podrían presentar problemas de iluminación y consiguiente seguridad en dicha carretera, sobre todo en los primeros momentos de su puesta en servicio. De ahí que se haya previsto la extensión del alumbrado en la propia carretera a ambos lados de la nueva glorieta y en la longitud mínima para garantizar su seguridad vial.

Por su parte, aunque somero y con el alcance mínimo posible, la actualización del proyecto también ha previsto la mejora de la integración ambiental y paisajística de la glorieta, sobre todo su anillo interior, previendo la infraestructura verde precisa para ello. De esta manera se mejora sustancialmente el aspecto final de esta carretera a su paso por el municipio, en concreto, en su acceso al nuevo polígono industrial.

Con todo lo anterior, el incremento experimentado por el proyecto correspondiente a la nueva glorieta en la carretera CV-667 ha sido de 116.175,35 €, un 53% adicional al presupuesto de 220.000,00 € estimado en 2011, algo superior al incremento de precios generalizado del sector de la construcción en el periodo 2011-2023. En consecuencia, la variación de este capítulo se debe fundamentalmente al paso del tiempo desde la redacción del proyecto de urbanización (sobre un 36%) y las mejoras introducidas en seguridad vial e integración paisajística y jardinería (el restante 17%).

#### **4.13. OTRAS CUESTIONES. GESTIÓN DE RESIDUOS Y SEGURIDAD Y SALUD**

Finalmente, el resto de modificaciones del proyecto referentes a gestión de residuos y seguridad social son, en general, consecuencia directa de todas las cuestiones ya analizadas en apartados anteriores, aunque en el caso de la gestión de residuos se debe, asimismo, a los mayores requerimientos ambientales actuales, tratando de minimizar la afección del proyecto en el medio ambiente.

En ese sentido, tanto el capítulo de gestión de residuos como el seguridad y salud se han actualizado según el alcance actual de las obras de urbanización:

- Así, la gestión de residuos y la reposición y afección de otros elementos (capítulo 15 del presupuesto del proyecto actualizado de 2023) supone en torno al 2% del total del presupuesto de las obras, cantidad usual en obras de urbanización de este tipo.





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025

SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025**Bèlgida**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL  
TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

- Por su parte, la seguridad y salud de las obras supone en torno al 1,5% del total del presupuesto, cifra igualmente en consonancia con los parámetros actuales de este tipo de construcciones.

#### 4.14. CONSIDERACIONES FINALES

Procede, en consecuencia, actualizar las cargas de urbanización del programa a fin de repercutir el incremento en el coste de ejecución de las obras entre todas las personas propietarias afectadas con arreglo a su derecho, sin que en modo alguno tenga la obligación el Agente Urbanizador de soportar el coste de dicha actualización de las cargas.

Como consecuencia de esta actualización, para cuantificar la repercusión en el precio de las parcelas indicadas se dividirán las cantidades totales actualizadas entre la superficie lucrativa total, para determinar el incremento por metro cuadrado de suelo neto lucrativo.

### 5. RESULTADO DE LA ACTUALIZACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

A la vista las circunstancias anteriormente indicadas, las cargas de urbanización aprobadas se verían actualizadas según el proyecto redactado en abril de 2023, sin alterar inicialmente las indemnizaciones ni los gastos de gestión, y tampoco previendo beneficio del Agente Urbanizador, que se mantiene nulo conforme al Programa aprobado. Según ello las cargas urbanísticas del programa resultarían:

ACTUALIZACIÓN PROJ. URB. ABRIL 2023	PEM	PEC (19%)	PBL (21%)
1) COSTE OBRA DE URBANIZACIÓN	3.510.000,00 €	4.176.900,00 €	5.054.049,00 €
1.1) Obra civil	2.539.465,35 €	3.021.963,77 €	3.656.576,16 €
1.2) Electrificación y alumbrado	634.359,30 €	754.887,57 €	913.413,96 €
1.3) Rotonda acceso CV-667	336.175,35 €	400.048,67 €	484.058,89 €
2) COSTE INDEMNIZACIONES	- €	- €	13.325,65 €
Indemnizaciones y cultivos	- €	- €	13.325,65 €
3) ACOMETIDAS Y OBRAS EXTERIORES	- €	- €	- €
Acometidas y obras exteriores	- €	- €	- €
4) BENEFICIO EMPRESARIAL	- €	- €	- €
Beneficio empresarial	- €	- €	- €
5) GASTOS DE GESTIÓN	- €	199.759,79 €	241.709,35 €
Honorarios documentos técnicos	- €	199.759,79 €	241.709,35 €
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>3.510.000,00 €</b>	<b>4.376.659,79 €</b>	<b>5.309.084,00 €</b>

Figura 8. Resumen detallado de las cargas urbanísticas. PU actualizado 2023.

La repercusión del importe total de las cargas de urbanización (5.309.084,00 €, I.V.A. incluido) respecto al total de solares lucrativos (57.422,24 m<sup>2</sup>s) del sector es de **NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado de suelo lucrativo** (92,46 €/m<sup>2</sup>s).





FIRMADO POR

La persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
NIF 697881742  
26/05/2025



SELLO

Registrado el 26/05/2025 a las 14:10  
Nº de entrada 302 / 2025



**Bèlgida**

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 2 "EL TOSSALET" DEL P.G.O.U. DE BÈLGIDA (VALENCIA)

Es decir, TREINTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado de suelo lucrativo (34,36 €/m<sup>2</sup>s) más que con la previsión de cargas realizada en el proyecto de 2011 (3.336.082,66 €, I.V.A. incluido), que era de CINCUENTA Y OCHO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado de suelo lucrativo (58,10 €/m<sup>2</sup>s).

Y CINCUENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado de suelo lucrativo (53,93 €/m<sup>2</sup>s) más que las cargas aprobadas en 2003 y recogidas en el proyecto de reparcelación inscrito en el registro de la propiedad (2.212.257,39 €, I.V.A. incluido), que era de TREINTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado de suelo lucrativo (38,53 €/m<sup>2</sup>s).

Bèlgida, noviembre de 2023

**GRUPO DAYHE**  
DEVELOPMENT & INVESTMENT

