



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

D. EMILIO OLMOS GIMENO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO (VALENCIA).

CERTIFICO QUE:

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil cuatro, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

15 PAI SECTOR III. APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN PROVISIONALES.- EXPTE. 50/03-PL.

RESULTANDO Nº 1.- APERTURA DEL EXPEDIENTE Y SOLICITUD DE PROGRAMACIÓN.

Que por D. JULIÁN CASTELBLANQUE PÉREZ, en nombre y representación de la empresa ALSER, S.L, con fecha 27.11.2003, número de entrada 18427, se presenta Propuesta de Programa de Desarrollo de Actuación Integrada del MACROSECTOR III, según PGOU de Sagunto, con arreglo a las prescripciones de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la LRAU, el cual comprende la documentación que a continuación se detalla:

- Memoria del Programa
- Proyecto de Homologación.
- Plan Parcial.
- Anteproyecto de Urbanización.
- Anexos Técnicos (4).

RESULTANDO Nº 2.- APERTURA DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Que el referido Programa de Actuación Integrada, ha sido sometido a Información Pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y publicada dicha información en el diario EL LEVANTE, de fecha 14.2.2004, así como en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de fecha 25.2.2004, nº 4.363.

Durante el período de información pública, en fecha 17.3.2004, R.E. 9883, tuvo entrada alternativa técnica distinta, presentada por la entidad ALSER SL. el cual comprende la documentación que a continuación se detalla:

- Memoria del Programa
- Proyecto de Homologación.
- Plan Parcial.
- Anteproyecto de Urbanización.
- Anexos Técnicos (5).

En consecuencia, del período de información pública de 20 días resulta la presentación de dos alternativas técnicas distintas.

RESULTANDO Nº 3.- FORMULACIÓN DE ALEGACIONES.

Que durante el periodo de información pública, se han presentado las alegaciones que a continuación se detallan:

1.- D. VICENTE MASÍA, indicando cambio de domicilio. Se toma nota del mismo, a los efectos procedimentales oportunos.

2.- D^a CARMEN MICÓ DANIEL, indicando que le afecta una de las conexiones exteriores del ámbito, en concreto la del colector de las aguas pluviales al cauce del río, así como el de aguas residuales y solicitando la redelimitación del ámbito a efectos de que su propiedad sea considerada como aportación, con derecho de adjudicación.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

3.- Informe emitido por RENFE, al que se le harán las oportunas observaciones en el apartado siguiente, referente a los informes sectoriales.

4.- D. JUAN ANTONIO MORENO RAMÓN. Señala ser dueño de la discoteca NASSAU, que ha quedado excluida del ámbito. Señala que la ordenación del ámbito le es desfavorable, al hacer una distribución de usos que acerca excesivamente el uso de discoteca preexistente al uso residencial. Solicita, o bien la interposición de espacios dotacionales que no supongan una interferencia entre los usos proyectados por la ordenación del Macrosector III y dicha discoteca, o bien un desplazamiento del uso terciario a la parte norte del ámbito, integrando la discoteca.

RESULTANDO Nº 4- INFORMES SECTORIALES SOLICITADOS.

Se han solicitado por parte de este Ayuntamiento, a efectos de expedición de la cédula de urbanización de la Actuación Integrada propuesta, los informes a las siguientes Administraciones Públicas afectadas:

- Conselleria de Cultura.
- Conselleria de Sanidad y Consumo.

Transcurrido el plazo máximo de un mes establecido para la emisión de informes, no se han emitido los mismos por las Administraciones indicadas.

Por otra parte, la actuación en su lado Oeste linda, en una estrecha franja de terreno, con infraestructuras de RENFE, la cual, en fecha 23.3.2004, ha emitido informe. En ese sentido, por parte del arquitecto municipal se realizan las siguientes consideraciones en fecha 13.7.2004

“La alegación se refiere básicamente a dos cuestiones:

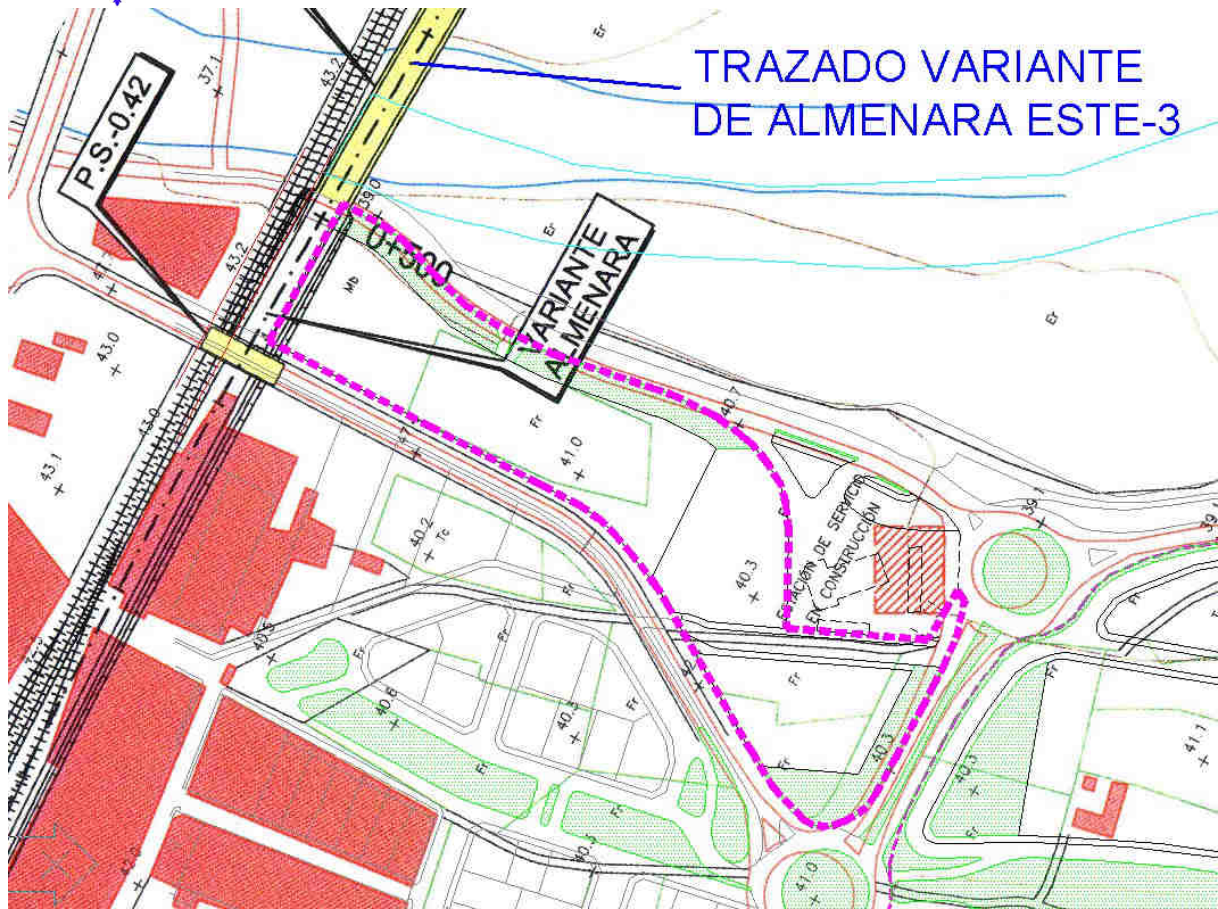
- La posible influencia y afectación de la línea del AVE en el desarrollo del PAI.
- La invasión de terrenos considerados como dominio ferroviario en el ámbito del programa.

En el 1er epígrafe, y como comprobación se ha superpuesto el plano de ordenación del PAI con el estudio informativo de las propuestas del trazado, y más concretamente con la Almenara ESTE-3, con el resultado de que la línea perimetral de la traza recayente al PAI es prácticamente coincidente con lo que suponemos es la línea base de la explanación.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT



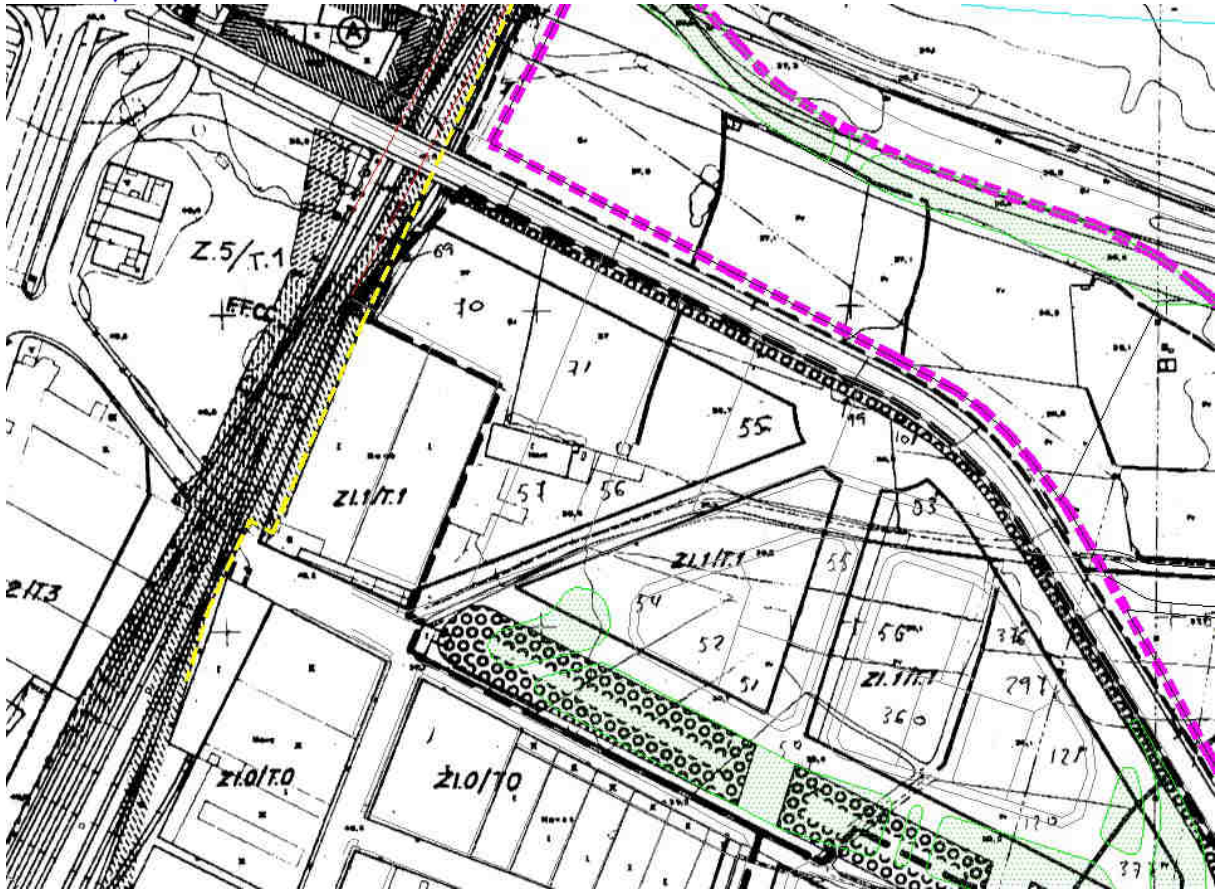
Hay que tener en cuenta que el documento gráfico del estudio está redactado a escala 1/5000, de escasa precisión, pero si el estudio informativo., como parece, señala el ámbito de influencia de la línea de alta velocidad, la parcela coincidente (un equipamiento público) tan solo se vería afectado por las limitaciones a la propiedad impuestas por la reciente LEY 39/03 Del SECTOR FERROVIARIO, cuya incidencia veremos más adelante.

En lo que respecta a la invasión de terrenos pertenecientes a RENFE se ha comprobado que el PAI no invade los terrenos calificados expresamente como ferroviarios gráficamente señalados (trama rayada, línea amarilla) en el PGOU, basándose en las indicaciones obligatorias de la propia RENFE en su proceso de redacción. Si existieran terrenos de su propiedad dentro del PAI se tomarían como aportación al mismo.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT



En lo referente a la ley del sector ferroviario vigente desde el 17 de mayo, en su CAP. II se contienen las afecciones a las propiedades colindantes, estableciéndose para el caso:

1. si se considera suelo urbanizable:

LÍNEA DE DOMINIO.- 8 m. desde la línea exterior de la plataforma

LÍNEA DE PROTECCIÓN.- 70 m. desde la línea exterior de la plataforma

LÍNEA DE EDIFICACIÓN.- 50 m. desde la línea exterior de la plataforma

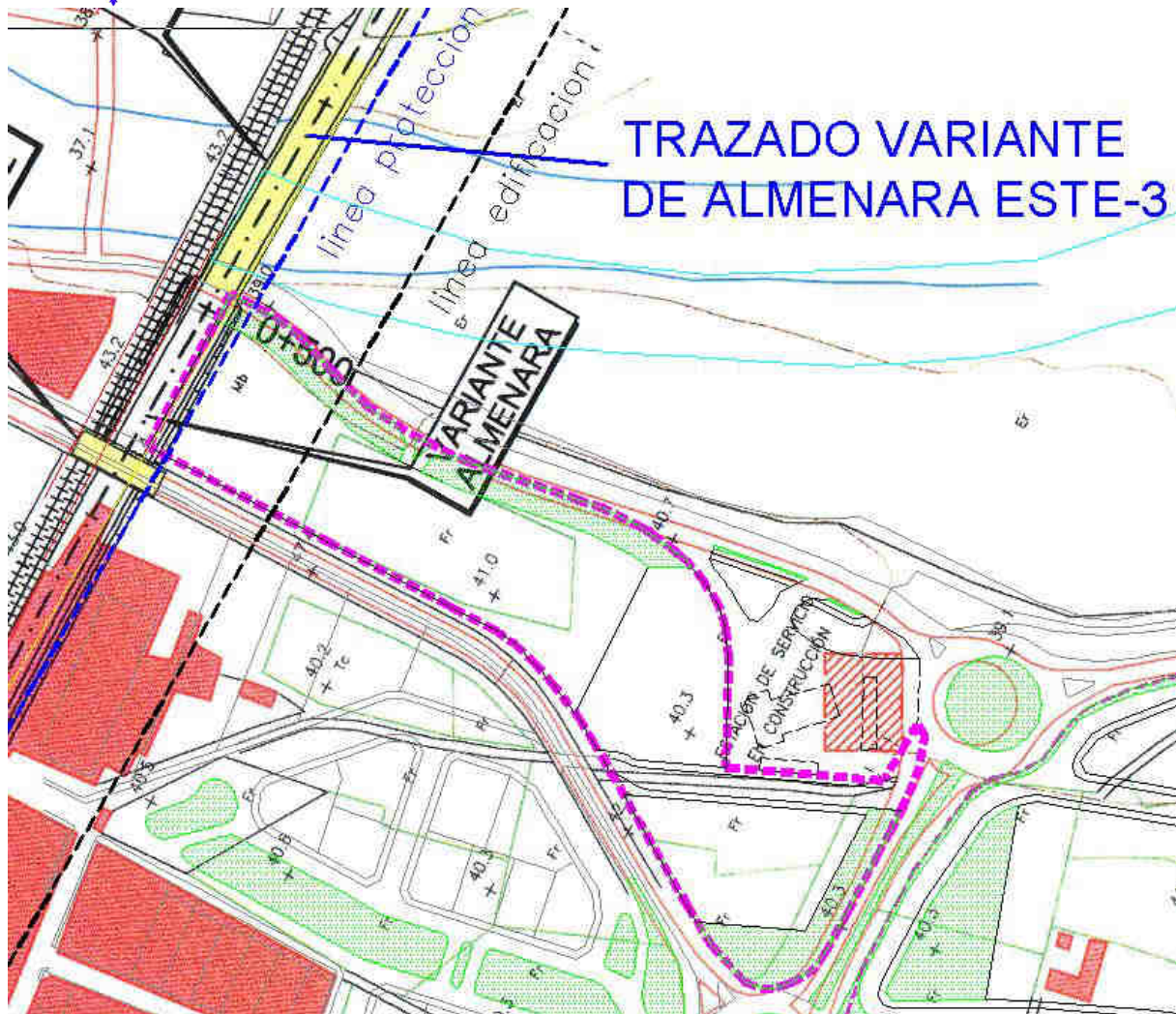
En el caso de que el Ministerio de Fomento considere que se trata de suelo urbano consolidado las afecciones serían:

LÍNEA DE DOMINIO.- 5 m. desde la línea exterior de la plataforma

LÍNEA DE PROTECCIÓN.- 8 m. desde la línea exterior de la plataforma

LÍNEA DE EDIFICACIÓN.- dependiente del Ministerio previa solicitud

En el caso más desfavorable:



como puede observarse, el equipamiento previsto no verá alterada su funcionalidad, por lo que esta ley no va a interferir en el desarrollo del PAI.

Procede por tanto la desestimación de la alegación presentada, en lo referente a la invasión de propiedades de RENFE.

En cuanto a la influencia de la Ley del Sector, habrá que recogerlo en el documento de planeamiento en la forma gráfica y escrita adecuada.”

Por otra parte, conviene tener en cuenta que en el presupuesto del PAI ya figura el importe de 1.171.800, euros, en concepto de canon de enganche a las infraestructuras de saneamiento, dependientes de la Entidad de Saneamiento. Importe que atiende al criterio con que dicho ente ha informado en actuaciones similares.

RESULTANDO N° 5. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES.

Respecto de las alegaciones 2ª y 4ª habría que realizar las siguientes consideraciones:

Respecto de la de D^a CARMEN MICÓ DANIEL, consistente como se ha dicho en que le afecta una de las conexiones exteriores del ámbito, en concreto la del colector de las aguas pluviales al cauce del río, así como el de aguas residuales y solicitando la redelimitación del ámbito a efectos de que su propiedad sea considerada como aportación, con derecho de adjudicación.

Como fundamento de su pretensión señala el art. 33 de la LRAU, que en su apartado 6 señala que : 6. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

En el mismo sentido el art. 119 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Es preciso partir de la consideración de que los terrenos de la alegante tienen la clasificación como suelo no urbanizable ordinario.

Junto con los artículos citados por el interesado, conviene tener en cuenta otros dos:

El art. 115.2 del RPCV establece que :

2. Cuando para conectar una Actuación Integrada con las redes de servicio se precise ejecutar con la misma tramos de infraestructura que discurren por suelo no urbanizable, ello no comportará, salvo que el Plan establezca otra cosa, reclasificación de dicho suelo no urbanizable, ni otorgamiento a sus propietarios de aprovechamiento urbanístico, legitimando la aprobación del Programa la expropiación de dichos terrenos.

Por otra parte, el art. 119.3 del mismo señala que

3. La redelimitación de Unidades de Ejecución por las causas expresadas en los dos números anteriores ni modifica las Áreas de Reparto originarias establecidas por el Plan, ni altera el aprovechamiento subjetivo que anteriormente correspondiera a los propietarios afectados. Como consecuencia de ello, en la gestión de una misma Actuación Integrada pueden involucrarse terrenos a cuyos respectivos propietarios correspondan distintos aprovechamientos tipo y subjetivo.

De lo expuesto se deduce que no se pueden confundir conceptos. Una cosa es la redelimitación de unidades de ejecución, y otra muy distinta es reclasificación de suelo y redelimitación de áreas de reparto. La redelimitación de la unidad de ejecución planteada no es cauce suficiente ni adecuado para los fines pretendidos por la alegante, por que no se produciría un cambio del aprovechamiento subjetivo que generan los terrenos de su propiedad.

Tanto la reclasificación de suelo (de no urbanizable a urbanizable), como al redelimitación de área de reparto (asignando un derecho subjetivo definido por el aprovechamiento tipo correspondiente), exige unos criterios de delimitación objetivos, definidos legalmente.

Una trama de 6 metros de ancho, por centenas de metros de largo, en medio de suelo no urbanizable, no cumple con las exigencias legales mínimas de delimitación de clases de suelo y de áreas de reparto.

Desde luego, la propuesta planteada por la interesada facilitaría la gestión de la obtención del suelo, evitando el procedimiento expropiatorio e integrándolo en el expediente de reparcelación. Pero hacerlo no se ajustaría a la legalidad, por los motivos indicados.

Procede en consecuencia la desestimación de la alegación realizada.

Respecto de la de D. JUAN ANTONIO MORENO RAMÓN, consistente en ser dueño de la discoteca NASSAU, que ha quedado excluida del ámbito. Señala que la ordenación del ámbito le es desfavorable, al hacer una distribución de usos que acerca excesivamente el uso de discoteca preexistente al uso residencial. Solicita, o bien la interposición de espacios dotacionales que no supongan una interferencia entre los usos proyectados por la ordenación del Macrosector III y dicha discoteca, o bien un desplazamiento del uso terciario a la parte norte del ámbito, integrando la discoteca.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

En ese sentido conviene tener en cuenta que por parte del arquitecto municipal se ha informado lo siguiente:

“La alegación se refiere a la necesidad de modificación de la ordenación por la preexistencia de la actividad de Discoteca, solicitando que las manzanas colindantes tengan la calificación de Comerciales, con el fin de no crear “distensiones” con vecinos.

A nuestro juicio la ordenación urbanística sectorial explicitada en los documentos de planeamiento adecuados (planes parciales) se rige por criterios generales en base al beneficio, no solo de la población del propio sector, si no del territorio en general, obedeciendo a pautas contenidas en los planes superiores y a criterios de crecimiento.

En este caso del proyecto “Fusión” la estructura de la ordenación es muy clara y precisa. La disposición de las manzanas colectivas junto al vial internúcleos y las zonas terciarias junto a la Av. Fausto Caruana sigue un criterio de utilización diferenciado de ambas infraestructuras viarias.

No puede pues supeditarse el interés particular al general.

La no inclusión de la discoteca, así como de las otras instalaciones ya existentes se debe a criterios de gestión, pero no de ordenación, siendo precisa la integración en el planeamiento mediante la calificación adecuada.

Procede, por tanto la desestimación de la alegación y el señalamiento de la zonificación ajustada para la discoteca NASSAU, así como al resto de instalaciones preexistentes en el área del MSECTOR III’

De forma adicional convendría señalar que cuando la propuesta de alternativa técnica ha trazado la línea de exclusión, lo ha hecho a los efectos de no involucrar los usos preexistentes en el proceso de reparcelación ni pago de cuotas de urbanización, por aplicación de los criterios judiciales operantes sobre usos consolidados, pero en todo caso siempre ajustados y compatibles a la ordenación que se aprueba.

Si se constatase una incompatibilidad e incoherencia manifiesta entre la ordenación del sector y el uso preexistente, la única solución admisible sería la de eliminación de dicho uso de discoteca. Extremo que en el presente caso no se produce tal y como se deduce del informe del arquitecto municipal.

Sobre la ordenación sobre la instalación del uso preexistente luego se harán una serie de consideraciones adicionales.

RESULTANDO Nº 6.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO ECONÓMICAS.

Considerando que durante el período de presentación de proposiciones jurídico económicas, se han presentado las siguientes:

A.- Respecto de la alternativa técnica presentada en fecha 27.11.03, se han formulado 2 proposiciones jurídico económicas:

1.- La presentada por D. JULIÁN CASTELBLANQUE PÉREZ, en representación de ALSER S.L., en fecha 26.3.2004, R.E. 11.167.

2.- La presentada por D. ANTONIO TATAY NOGUERA, en representación de URBE CONSTRUCCIONES Y OBRAS PÚBLICAS SL, en fecha 29.3.2004, RE 11403, previo aviso por fax.

B.- Respecto de la alternativa técnica presentada en fecha 17.3.2004, se ha formulado una proposición jurídico económica:

La presentada por D. JULIÁN CASTELBLANQUE PÉREZ, en representación de ALSER S.L., en fecha 26.3.2004, R.E. 11183.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

RESULTANDO Nº 7. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA MÁS IDÓNEA.

Considerando que los criterios legales de selección del adjudicatario de un PAI son los reflejados en el art. 47 de la LRAU, que establece:

2. El mismo acuerdo podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuadas para ejecutar la Actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la Actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la Actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquéllos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

Se distinguen por lo tanto criterios de selección referentes a la alternativa técnica y criterios de selección referentes a la proposición jurídico económica, y la pretensión de mayores méritos por parte de los licitadores, respecto de uno u otro extremo, han de hacerse en el momento oportuno, es decir, en el plazo de presentación de alternativas técnicas (los primeros 20 días) si se refiere a cuestiones técnicas, o bien en el plazo de presentación de proposiciones jurídico económicas, si se refiere a cuestiones económicas y jurídicas (los 5 días siguientes).

Ello determina la necesidad de realizar la labor de selección referente a la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución.

A tal efecto, por el arquitecto se han realizado las siguientes consideraciones acerca de las dos alternativas técnicas presentadas:

“Generalidades

Se trata de ordenar el ámbito del Macrosector III de suelo urbanizable no programado determinado por el PGOU (sección.3ª b del TIT.III), y que se sitúa entre la dotación del polideportivo municipal y Baix Vies, limitado por la Av. Fausto Caruana y el vial internúcleos.

Se presentan para su desarrollo 2 alternativas técnicas, ambas por el mismo agente urbanizador(ALSER).

1. DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN (COMÚN) COMÚN

Se definen como red primaria los sistemas generales del propio PGOU, a excepción del SGES-23

Modifica:

La cesión del 20 % de la superficie del ámbito de ordenación a ubicar en el Macrosector VII, que pasa a incorporar parte de los terrenos del SGES-2 polideportivo que todavía no son de dominio publico.

El trazado y configuración del ACCESO NORTE pasando a bulevar y desplazándolo hacia el Este para hacer mas viable el cruce del río Palancia.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

La propia delimitación del MACROSECTOR III, extrayendo de su perímetro las instalaciones ya existentes.

Se delimita una sola unidad de ejecución.

DIFERENCIADO

En el primer documento, se prevé un IER (índice de edificabilidad residencial) de 0,55 m²T/m² y un IET (índice de edificabilidad terciario) de 0,15 m²T/m², resultando un IEB (índice de edificabilidad bruto) de 0,7 m²T/m².

En la Alternativa Técnica segunda, el IER aumenta a 0,60 m²T/m² sin variaciones en el IET de 0,15 m²T/m², lo que se traduce en un IEB de 0,75 m²T/m², manteniendo en ambos casos el nº máximo de viviendas en las 3682 fijadas a los efectos estadísticos por el PGOU.

Si tenemos en cuenta el total del área de reparto, resulta un aprovechamiento tipo de 0,5833333 m²T/m² en la AT.1 y en la AT.2 de 0,625 m²T/m².

2. DOCUMENTO PLAN PARCIAL.

2.1 SEÑALAMIENTO DE LAS DIFERENCIAS ENTRE ALTERNATIVAS TÉCNICAS

Corresponde al plan parcial señalar las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. Para informar objetivamente acerca de la bondad de ésta, partimos de los siguientes criterios:

LA INTEGRACIÓN CON LA CIUDAD, teniendo en cuenta:

La articulación con la malla existente

La contribución a la mejora o mantenimiento del paisaje urbano

Es evidente la mejor integración de la **Alternativa Técnica segunda** al priorizar los bulevares articuladores en sentido Este-Oeste, en continuidad con el proyectado en el Plan Especial Bajo Vías. Así obtendríamos un continuum viario de una gran calidad que llegaría hasta los grandes equipamientos de la zona Polideportiva- Comercial.

En cambio, la **Alternativa Técnica primera** contiene en su zona oeste una disposición de calles poco susceptible de conexión con el exterior del Sector.

El segundo criterio sería LA CALIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS, atendiendo a:

La situación de los mismos y su morfología.

Su superficie en proporción adecuada a las necesidades del uso dominante

En este sentido cabe calificar ambas propuestas como similares, aunque la **Alternativa Técnica segunda** haga un mejor tratamiento del ámbito norte con un equipamiento y un corredor verde paralelo al vial junto al río, que facilitará el acceso a la ciudad.

EL RÉGIMEN DE USOS PREVISTO, con la utilización de:

Las tipologías edificatorias adecuadas

Sus incompatibilidades en función de las características específicas del sector.

La **Alternativa Técnica primera** dedica como uso terciario exclusivo toda la zona al oeste del bulevar transversal. Esto comporta una ruptura del tejido edilicio residencial, lo que no es deseable si estamos hablando de un sector vertebrador Este-Oeste. En cambio **Alternativa Técnica segunda** mantiene la continuidad de manzanas destinadas a viviendas en todo ese eje, incluso introduce edificios singulares que refuerzan ese eje (parcela hotelera).

2.2 CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA SEGUNDA

Se hace constar que como premisa del PAI se reserva un porcentaje importante del aprovechamiento objetivo para la construcción de viviendas VPO, para cuya viabilidad se introduce un coeficiente corrector de 0,7 al amparo del Art. 65 de la Ley Reguladora de la



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

Actividad Urbanística L.6/94. Teniendo en cuenta el actual valor en venta (1012 € m² útil) y las repercusiones del proyecto en materia de suelo y urbanización, por encima de los 160 €, este valor resulta más que justificable.

CONCLUSIÓN

En cuanto a la Homologación, el sector cumple las condiciones del Art. 20 de la LRAU al tener como límites elementos pertenecientes a la red estructural. Las condiciones de conexión se consideran correctas y más que suficientes.

Las diferencias en los índices de edificabilidad son irrelevantes, puesto que con un mismo nº máximo de viviendas, llevan aparejada una mayor cesión de equipamientos.

En lo referente al plan parcial, y atendiendo a las dos propuestas presentadas nos inclinamos por la Alternativa Técnica segunda, y no solo por las razones expuestas, si no por que cobra especial relevancia ante la construcción por el Ministerio del próximo paso inferior que enlazará con la Av. Del País, es decir, que la rotonda de unión será un gran pivote de todas las comunicaciones.

CARENCIAS DOCUMENTALES (**Alternativa Técnica segunda**)

En el documento HOMOLOGACIÓN, y en el plano correspondiente a la ordenación pormenorizada se incluye erróneamente la figura del plan parcial de la ALTERNATIVA PRIMERA. Debe sustituirse por la SEGUNDA.

En la memoria del plan parcial, en lo referente a las plazas de aparcamiento en viario público, debe justificarse el nº en función de cada uno de los usos pormenorizados, descontando un porcentaje para vados y esquinas.”

Lo que hace pronunciarse a favor de la segunda alternativa técnica, la presentada en fecha 17 de marzo del 2004, por suponer una mejor solución de ordenación urbanística, en cuanto a distribución de espacios públicos y privados, en los términos indicados en el informe transcrito.

A nivel de planeamiento, no obstante, se deberá especificar lo siguiente:

Se deberá aportar estudio acústico en el plazo de 1 mes desde la firma del convenio.

Sin perjuicio de que se considere aceptable la delimitación del ámbito de Actuación Integrada, a efectos de equidistribución de derechos y cargas, excluyendo los usos preexistentes, cuestión distinta es la delimitación del ámbito a efectos de una ordenación pormenorizada y global del mismo.

En ese sentido, en fecha 19.7.04 se ha requerido al promotor del planeamiento para que aporte una solución complementaria de ordenación de dichos derechos, planteando un respeto a los usos preexistentes, que se consideran compatibles con la ordenación integral del ámbito, así como fijando el derecho de edificabilidad de dichas parcelas, que será el existente y patrimonializado. Dicho extremo ha sido aportado en fecha 20.7.2004.

Respecto de las previsiones sobre los Estudios de Detalle, es preciso tener en cuenta lo siguiente:

No se admitirá una redefinición forzosa de la distribución de aprovechamiento correspondiente a cada uno de los propietarios. Partiendo de la premisa de que en una manzana puede haber pluralidad de parcelas y de propietarios, y que el proyecto de reparcelación ha asignado un aprovechamiento a cada una de dichas parcelas, un Estudio de Detalle no puede imponer obligatoriamente un desplazamiento del volumen entre unas parcelas y otras.

El Estudio de Detalle debe de garantizar que la distribución del volumen en la manzana que plantea garantiza el aprovechamiento asignado a cada propietario en su parcela. Este extremo le fue requerido de subsanación en fecha 19.7.2004, siendo subsanado en fecha 20.7.2004.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

Por otra parte, se ha requerido en la misma fecha al promotor del planeamiento que justifique documentalmente el factor de corrección de 0'7 usado a los efectos del art. 65.3 de la LRAU para la implantación de las VPO, reduciendo los porcentajes de cesiones obligatorias, extremo que el interesado ha aportado en fecha 20.7.2004.

Asimismo se le ha requerido que justifique documentalmente los factores de corrección de usos y tipologías que el promotor del planeamiento ha planteado a los efectos del art. 65.1 de la LRAU, extremo que el interesado también ha aportado.

RESULTANDO Nº 8.- SELECCIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA. SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

La selección de la alternativa técnica de 17.3.2004 determina a su vez que se tomen en consideración únicamente aquellas proposiciones jurídico-económicas que se refieran a dicha alternativa, y que sólo es una, la presentada por la entidad ALSER SL en fecha 26.3.2004, RE nº 11183.

Las otras dos plicas jurídicas económicas, al versar sobre la alternativa técnica no seleccionado en base a los razonamientos expuestos, no son tomadas en consideración a los efectos de seleccionar la proposición jurídico- económica más idónea, pues suponen la propuesta de una serie de compromisos de corte jurídico y económico para materializar una alternativa no escogida.

Dicha proposición jurídica de la entidad ALSER SL, en todo caso deberá sujetarse a las condiciones que más adelante se indicarán.

RESULTANDO Nº 9.- PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN. FIJACIÓN DE CONDICIONANTES.

Considerando que por parte de los servicios técnicos de Urbanismo, en fecha 23.7.2004 se señalan, respecto de las soluciones técnicas de obra urbanizadora de la alternativa técnica presentada en fecha 26.3.2004, los siguientes extremos, que figurarán como condicionantes en la redacción del oportuno proyecto de urbanización:

Examinada la documentación del **anteproyecto** de urbanización presentado en este Ayuntamiento por Registro de Entrada el 17 de Marzo de 2.004, con Nº 9.883 consistente en:

- Documento 4: Anteproyecto de urbanización.
- Anexo 1: Red subterránea en media tensión.
- Anexo 2: Centros de transformación.
- Anexo 3: Red subterránea de baja tensión.
- Anexo 4: Alumbrado Publico.
- Anexo 5: Soterramiento de Línea Aérea Alta Tensión.

Se informa sobre los siguientes aspectos y consideraciones a tener en cuenta:

CONDICIONES GENERALES.

- Se indica que las obras a ejecutar deberán contemplar todas las necesarias de conexión pese a encontrarse fuera del ámbito, y en concreto se deberán ejecutar los frentes de las parcelas con edificación existentes recayentes tanto al vial internúcleos (Gasolinera y Discoteca) como a la avenida Fausto Caruana (Residencia 3ª edad, Vivero y Gasolinera) en vistas a dotar de la necesaria continuidad viaria y de servicios. Las intervenciones incluirán la demolición y reposición de vallados ajustándose a las nuevas alineaciones y rasantes según el PGOU de Sagunt.
- Igualmente deberá ejecutarse las obras precisas en los frentes de la parte del ámbito del sistema general Polideportivo que se pretende gestionar con el P.A.I.
- Se considera razonable, por el volumen de obra edificatoria a desarrollarse, que se planteen distintas fases de ejecución en vistas a establecer recepciones parciales. No



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

obstante, se deberán fijar cuales van a ser estas fases así como garantizar que cada una de ellas dotará de los servicios y conexiones necesarias a los solares que resulten. Por otro lado, no se acepta el pretender solapes entre obras de urbanización no recibidas con obras de edificación, debido a los problemas que de cara a las recepciones, de las obras de urbanización, originan bien por rotura de obras ejecutadas o por ocupaciones de calle indebidas.

SERVICIOS EXISTENTES - REPOSICIONES

- Todas las reposiciones de acequia se realizarán enterradas con sección y pendientes suficientes al servicio a reponer. Se deberá presentar aceptación por parte de las empresas propietarias/usufructuarias de las previsiones técnicas de las redes a reponer, incluso, en el caso de crearse, de los sifones, registros, partidores, etc. Se deberá justificar que los trazados disponen de los suficientes registros y que son compatibles con el resto de instalaciones previstas en el sector.
- Deberán demolerse los tramos que dejen de estar en uso, así como disponer de los terrenos por los que se pretenden reponer los servicios.
- Deberán contemplarse la demolición de todos los vallados, casetas de aperos y cualesquiera tipo de obras que se encuentren en el ámbito y sean discordantes con planeamiento (incluso motor si es el caso), sin entrar a cuestionar las indemnizaciones que de ésta se puedan derivar y contemplar en el proyecto de reparcelación.

TRAZADO VIARIO

- Dado el planteamiento de conexión que se pretende con el núcleo urbano, al tratarse el sector de la prolongación de éste, se insta a dar solución a los siguientes extremos de continuidad peatonal y/o viaria con el exterior del sector:
 - Dado que el sector tiene como límite sur la Avda/ Fausto Caruana, eje principal de la conexión que se pretende entre ambos núcleos, se estima necesaria la intervención en la misma, debiéndose contemplar el realizar las obras referentes a la ejecución del tramo de bulevar contemplado por el PGOU (o solución alternativa creándose un vial central con viales de servicio) entre la rotonda de Fausto Caruana con ronda y rotonda de acceso a polígono Sepes (como ya se está instando a considerar al, actualmente en fase de aprobación, PNN-7) e igualmente el tramo de ronda planeado en todo el frente sur del ámbito desde ésta hasta la rotonda prevista enfrente de la Gasolinera Agip, con la correspondiente conexión con la continuación de Fausto Caruana. Deberán tenerse en cuenta las posibles afecciones que ello determina en los sectores colindantes (Macrosector IV y Macrosector VII).
 - De igual modo debe contemplarse la peatonalización del puente de Avda/Fausto Caruana mediante las obras necesarias para la ampliación del mismo para un tránsito peatonal (p.ej. pasarelas adosadas o estructura de pasarela peatonal independiente).
 - Ampliación del túnel del Camino Almudafer y peatonalización del mismo mediante continuidad de aceras, enlazando efectivamente y con corrección del trazado de calzada, el polígono Bajo Vías con las manzanas de industria urbana previstas.
 - Continuidad desde el paso inferior realizado bajo la carretera N-340 más al norte, siguiendo por el paseo al frente del equipamiento y conexión con el paseo y carril bici existentes al norte del Vial Internúcleos. En el caso de que por parte del Ministerio de Fomento u otros impedimentos significativos no prosperase la peatonalización del puente Fausto Caruana, se acometería esta obra de modo global



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

(incluso solución del paso de vehículos evitándose las inundaciones) y ajustando en su caso las obras y los costes resultantes.

- Cruces hacia el norte del vial internúcleos en las proximidades a los accesos del camino Almudafer y camino junto al río Palancia, con solución hasta el carril bici.
- Igualmente se debe dar solución a los siguientes extremos de continuidad peatonal y/o viaria interiores al sector:
 - Paso posterior del vivero “Oasis” mediante baldosa hidráulica.
 - Tratamiento duro de las franjas peatonales en los bulevares dado su carácter de paseo y su ubicación (no se trata de bulevares limítrofes (como p.ej. en UE-3 y UE-4 Norte Palancia) sino de espacios de disfrute interiores al núcleo poblacional (p.ej. UA-12 y 13). Se proponen embaldosados, tratamientos de hormigón impreso, adoquinados, etc siempre respetándose las correspondientes zonas de ajardinamiento de los bulevares.
 - Peatonalización exclusiva en los viales tipo 7, impidiendo el paso de vehículos efectivamente mediante la instalación de mobiliario urbano en sus accesos. Entendiéndole este carácter debería dotársele de arbolado en el eje del mismo con los correspondientes alcorques e instalación de riego.
- Deberá cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 39/2004 del Consell de la Generalitat y las ordenes de desarrollo del mismo en materia de accesibilidad, en cuanto a lo que se especifica correspondiente tanto a trazado viario (itinerarios peatonales, etc.) como en lo referente a firmes y pavimentos (materiales, vados,..) y otras cuestiones (ubicación de mobiliario, señalización, etc.)

RASANTES, FIRMES Y PAVIMENTOS:

- Deberá contemplarse la realización de “orejetas” de protección de aparcamiento, fijándose el radio de giro mínimo en 6 metros. Ello conlleva a ubicar las rigolas después de las franjas de aparcamiento.
- Los pasos de peatones atravesarán zonas de calzada exclusivamente, nunca franjas de aparcamiento, debiendo realizarse las ampliaciones oportunas de las “orejetas” hasta el encuentro con los mismos.
- Deberá preverse la instalación de contenedores en las “orejetas”, según la actualmente en fase de redacción: Ordenanza reguladora ubicación puntos de recogida de R.S.U., en lo que contempla respecto a los contenedores soterrados. El tipo de implantación, número y distribución de los contenedores será indicado y definido en el proyecto de urbanización e informado previamente a su realización.
- Deberán realizarse el estudio de rasantes obteniendo pendientes en todo caso superiores al 2 por mil.
- Las soleras de hormigón impreso serán al menos de 15 cms de espesor y de hormigón HA-20. Se deben estudiar rasantes así como las correspondientes rigolas de modo que se evacuen correctamente las aguas superficiales hasta los imbornales.

TRAFICO

Las cuestiones referidas a tráfico serán coordinadas con el departamento de tráfico de este municipio en cuanto a disposición de la señalización horizontal y vertical así como en cuanto a sentidos de circulación, ubicación y ejecución de los pasos peatonales de las calles, en fase de comprobación del proyecto de urbanización. En este informe se contemplan las cuestiones



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

básicas de definición en fase de anteproyecto, así como las condiciones generales a considerar para abordar el proyecto de urbanización.

- En los tramos de viales de servicio en esquinas y proximidades a las rotondas se suprimirá la franja de aparcamiento por el peligro que supone. Dicho espacio será tratado bien incrementando las aceras o bien incrementándose las medianas de separación, pero siempre manteniendo el ancho de calzada previsto.
- El carril bici al sur, se encuentra grafiado en algunos tramos sobre parcela privada (manzana Com1).
- Las calles tipo 7, a base de hormigón impreso deben tener carácter peatonal al estar tratadas con hormigón impreso y elevarse su cota con respecto a las de las calzadas. Deberá impedirse el acceso rodado a las mismas mediante la instalación de mobiliario urbano en sus accesos (bancos, jardineras, arbolado, o en último extremo bolardos).
- Deberán realizarse los radios de accesos y salidas a las rotondas con la suficiente dimensión como para admitir el paso de vehículos de gran dimensión (autobuses, camiones de reparto, camión de bomberos, etc.) debiendo incrementarse el grafiado en algunos casos (rotonda más al nordeste, accesos este de la otra rotonda en el vial internúcleos, etc).
- Se impedirán, en la medida de lo posible los giros a izquierda al salir a vías de doble sentido de circulación. Este hecho, que sólo se da en las salidas al vial más al este, donde deberá solucionarse permitiendo el retorno al llegar al final del bulevar oeste-este (p.ej. carril de retorno previo o pequeña glorieta entre otras posibles soluciones).
- La señalización será tipo MOPT de dimensiones: diámetro 90 cm en bulevares, vial internúcleos y tramo de ronda estructural (Fausto Caruana), y de diámetro 60 o lado 70 en el interior de la urbanización.
- La pintura será bicomponente blanca o amarilla antideslizante.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

- La red de agua potable existente con la que se pretende dotar al polígono se encuentra en la actualidad con capacidad para soportar el incremento de demanda originado por los nuevos ámbitos en desarrollo. Es por esto que se pretende plantear el crear infraestructuras nuevas de la red general de agua potable que solucionen conjuntamente la demanda de este sector así como alivie de modo suficiente la red general como para permitir la conexión a la misma de los otros ámbitos en desarrollo. A la vista de esta circunstancia, y al tratarse de obras de índole municipal que mejoran las infraestructuras generales, es conveniente involucrar en el mismo al conjunto de los suelos en desarrollo y sin capacidad de ser dotados por las redes actuales, de modo que se resuelvan de un modo conjunto y agrupado los problemas que se generan por el incremento de las demandas previsible a las mismas.
- En concreto, se fijan como ámbitos a participar de dichas obras los siguientes: SUNP-IV, Macrosector III, SUNP-5, Macrosector V y SUNP-IV, debiendo aportarse proyecto específico de dichas instalaciones. Se trata de plantear las infraestructuras necesarias de agua desde la ETAP que, a la vez que abastecen a los sectores SUNP-IV y Macrosector III directamente, reduzcan la demanda de las redes existentes de modo suficiente para permitir dar solución mediante conexión a las redes generales, ya existentes, a las demandas que resultan por los nuevos desarrollos indicados.
- Las conexiones previstas a las redes generales se estarán a lo que se determine del proyecto de obras de abastecimiento de agua potable anteriormente comentado.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

- La red del margen oeste (zona industrial) se enmallará con el resto de la red de agua del sector.
- En cuanto a las redes interiores se indica que existen frentes de fachada sin red, terminaciones en punta y que el enmallado interior en vertical en la zona este del bulevar norte-sur es insuficiente.
- Se instalarán hidrantes en número suficiente para cubrir todos los frentes de fachada. El cálculo se realizará considerando que un hidrante abarca 100 metros por dominio público. El diámetro de los mismos será el apropiado para la tubería en la que estén instalados.
- Deberán instalarse válvulas en número suficiente de manera que para realizar un corte de suministro por avería no se deban cortar para efectuar la reparación, más de 3 válvulas en general(4 máximo en casos justificados de proximidad).
- Existen tramos de las redes existentes (red de diámetro 500 mm) que afectan (al menos así se aprecia en plano) a parcelas privadas, debiendo reponerse dichos servicios por dominio público en el supuesto de que sea así.
- Los derramadores se conectarán a un pozo sin conexión a ninguna de las redes pero próximo a otro pozo de la red de pluviales, de manera que un funcionamiento incorrecto de los mismos sea fácilmente detectado por rebose de dicho pozo.

SANEAMIENTO/PLUVIALES

- Existen frentes de fachada que carecen de red de saneamiento, si bien este podría no ser necesario en caso de que se justifique que mediante aplicación del planeamiento no pueden originarse parcelas con frente exclusivo a dichas fachadas y por tanto con solución de desagüe por otro frente con servicio. No obstante deben justificarse estos extremos o bien considerarse la instalación globalizada para todas las calles.
- Los colectores de saneamiento y pluviales a emplear deberán tener una rigidez circunferencial de 8 KN/m² tal y no de 4 KN/m² como se especifica en el proyecto.
- La distancia entre pozos no será mayor a 35 m tal y como se recoge en la memoria, pese a grafiarse a distancias mayores en los planos.
- Los pozos de ladrillo panal irán trasdosados de hormigón en masa.
- Todo el material a emplear en los registros será de fundición dúctil: tapas de arquetas, imbornales, pozos de registros cumplirán con la UNE-EN-124 y estará homologado.
- Existen tramos de las redes existentes (red de diámetro 500 mm de saneamiento proveniente de la Avenida el Puerto) que afectan (al menos así se aprecia en plano) a parcelas privadas (manzana Com1 junto a MonteArse), debiendo reponerse dichos servicios por dominio público en el supuesto de que sea así.
- Dado que existen redes de saneamiento y pluviales previstas por el polígono Bajo Vías que discurren por el ámbito del sector más al oeste, se insta a hacer uso de los mismos (tal y como se ha realizado parcialmente en pluviales), en la medida de lo posible y con justificación de los recálculos necesarios, para no realizar obras innecesarias. Igualmente deben contemplarse estas obras como existentes (al menos previstas) en vistas a no interferir con ellas a la hora de desarrollar las necesarias para el desarrollo del macrosector, o bien darles solución alternativa.
- Se realizará protección del lecho del cauce del río para evitar la degradación del mismo por vertido de las aguas pluviales.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

- Se solicitará a la confederación hidrográfica del Júcar las correspondientes autorizaciones de vertidos que se pretenden.
- Se solicitará informe a la Entitat de Sanejament para establecer la corrección del canon de vertido fijado así como las soluciones de conexión que se determinan y que cuya aportación será indispensable para el proyecto de urbanización.

JARDINERÍA, RED DE RIEGO Y MOBILIARIO URBANO

Las cuestiones referidas a jardinería y riego han sido coordinadas con el departamento de mantenimiento y con los técnicos de la empresa adjudicataria del mantenimiento de las zonas verdes (S.A.G.). El presente informe tiene por objeto el definir las condiciones básicas en fase de anteproyecto para abordar la redacción del proyecto de urbanización.

Aspectos Generales.

- Pese a haberse indicado la necesaria modificación del tratamiento superficial de los bulevares, estando en principio proyectados con tierra morterenga, se indica que, en aquellas superficies en las que se optara definitivamente por darle dicho tratamiento (arenas compactadas) se deberá disponer algún sistema de drenaje o en su caso extender la red de pluviales con instalación de imbornales que garanticen la no entrada de tierras a la red de pluviales (p.ej. filtros, decantados).
- Las superficies de tierra vegetal aparecen sin vegetación arbustiva. Se deberá alcanzar al menos 1 arbusto/m² con el correspondiente sistema de riego instalado. Esta premisa se extenderá a todas las superficies con dicho tratamiento superficial (rotondas, medianas, superficies de jardines,...)
- Bajo los diferentes mulch (corteza de pino, gravas coloreadas, ... etc) colocar una malla antihierbas.
- Entutorado con poste de madera tratada en rollizo de todo el arbolado.
- Deberá ejecutarse el ajardinamiento y riego de la franja norte del tramo de vial internúcleos enfrente del ámbito, en el espacio comprendido entre calzada y carril bici, en correspondencia con el tratamiento de la mediana al sur de dicho vial, que también deberá ser ajardinada.
- En el caso de que no prosperase la opción de C.T. enterrados, se deberán ocultar los mismos con lagunaria patersonii de porte arbustivo u otra especie que garantice un crecimiento que enmascare de manera rápida esta construcción en toda su altura.
- Debe contemplarse la instalación de arbolado en todas las aceras de las calles, salvo en aquellas con fachada prácticamente unifamiliar por la consiguiente aparición de accesos de vehículos. Siempre se procurará que se implante a ambos lados, si bien, de no ser factible por lo anteriormente expresado, se debe optar a alineación en un único lado.
- Ni la Avenida Fausto Caruana ni el vial internúcleos tienen plantaciones en las aceras de los carriles de servicio, debiendo implantarse el mismo. Igualmente se indica que en ninguna de las medianas previstas se indica plantación alguna, debiendo contemplarse su ajardinamiento.
- En los apartados donde se proponen cambios de árboles o arbustos, se recomiendan las siguientes especies de árboles : Celtis australis, Casuarina equisetifolia, Grevillea robusta, Lagunaria patersonii, Ficus nitida o similares. En cualquier caso las especies definitivas se resolverán en el proyecto de urbanización.
- El tratamiento de las zonas verdes limítrofes, pese a encontrarse próximas a las zonas residenciales, se realiza prácticamente sin crear áreas de disfrute (juegos, pistas



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

deportivas, de petanca, ...). Se considera que, al contrario de lo que se aprecia, debieran potenciarse las siguientes zonas: junto a Nassau, tras Oasis, lado este de la ronda, ambos lados del vial transversal (son más espacios de estancia que de paseo pues no llevan a ningún lugar) siempre con los condicionantes de seguridad para los usuarios y calidad que deben tener.

1. Análisis de las diferentes áreas ajardinadas propuestas:

1.1. Bulevares:

- Con una intencionalidad marcada de ser paseos, se indica que carecen de protección frente a soleamiento en las posibles zonas de descanso. Se indica que debería contemplarse el instalar pérgolas con plantación de trepadoras de hoja caducas al menos en cinco puntos (antes de la rotonda FUSIÓN, entre rotonda y plaza del encuentro, entre la plaza y el equipamiento deportivo, una en cada lado (norte y sur) del bulevar transversal).
- Del mismo modo se propone la instalación de fuentes a lo largo de los recorridos peatonales.

1.1.1. Bulevar Longitudinal.

- Las Washingtonias, dado el carácter de accesos que se les pretende, deben ser verdaderos hitos visuales, debiendo ser de una altura mayor. Además deberían de ser más altas que el resto las 4 ubicadas en la rotonda de la torre Mirador por la importancia que se le quiere conferir a este espacio.
- Las especies propuestas de arbolado en las alineaciones son correctas, pero dada las longitudes que se alcanzan se hacen muy repetitivas. A criterio del proyectista dejamos el introducir algo más de variedad.
- Los setos de Pittosporum se repiten a lo largo de toda la actuación y se usa con demasiada reiteración en los jardines municipales. Se deben plantear la plantación de setos con otras especies alternativas que no sean de rápido crecimiento.

1.1.2. Bulevar Transversal.

- La falta de plantación de arbustivas, ya comentada en los aspectos generales, es patente en el mismo y preocupante. Debe dotarse de las mismas en la proporción indicada.
- No se aceptan palmáceas de menos de 3 m de altura de estípites. Las Phoenix canariensis propuestas de 0,40-0,60 supondría además de una merma de valor paisajístico, una molestia constante, al quedar las hojas a la altura de los viandantes.

1.2. Plaza del Encuentro.

- El diseño planteado es muy disgregado, basándose en la formación de 4 espacios diferenciados en torno a otro (fuente) con un carácter más representativo que funcional (la idea de eslabón central de la cadena (constituida por los distintos retazos del bulevar) tiene una materialización demasiado literal (forma ovalada, mismo tratamiento, bordeada de arbolado,...), cuando realmente toda la plaza podría entenderse “eslabón” y elemento de conexión. Es por estas dos cuestiones que se entiende que debería incrementarse la relación de las distintas áreas dedicadas a usos diferenciados mediante un tratamiento más unitario, priorizando las zonas de disfrute a las meramente representativas.
- La representación en 3D del folleto publicitario del proyecto ya deja entrever la carencia en cuanto a arbolado, que igualmente se hace patente en el análisis del anteproyecto al ponerse de manifiesto que algunas especies que se grafían con porte arbóreo, son en realidad arbustos.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

- Para toda la plaza sólo se instalan 14 árboles de porte relevante, siendo las Soforas propuestas de muy bajo porte. Se indica que se ha de reforzar, de manera notable, la plantación de frondosas de porte elevado, incluso realizar plantación de coníferas en aquellas zonas alejadas de pavimentos.
 - Es una costumbre reiterativa proponer especies de gran porte en alineaciones donde molestan y plantar arbolillos en los grandes bulevares.
 - Es una plaza sin sombras, debiendo realizarse plantaciones teniendo en consideración criterios de soleamiento. Así por ejemplo, se pueden realizar plantaciones agrupadas de árboles caducos que dejan pasar el sol el invierno y dan sombra en verano, instalación de pérgolas con trepadoras caducas que realicen la misma función.
 - En zona que parece ser para Bar, no se detalla la superficie exterior (¿césped?).
- 1.3. Alineación en zona de equipamiento comunitario (zona gasolinera Octaplus).
- De nuevo nos encontramos con Jacarandas. Proponemos variar las especies, por ejemplo Celtis australis 14/16.
- 1.4. Actuación cercana a Industria urbana (zona gasolinera Octaplus).
- Dar pendiente a las Arenas compactadas hacia la tierra vegetal.
 - Deberá realizarse encintado entre ambas superficies.
- 1.5. Actuación frente a 1.6 (zona gasolinera Octaplus).
- Escasa densidad de arbustos y arbolado.
- 1.6. Actuación en el entorno de Nassau.
- Escasa densidad de arbustos y donde existen no se detallan especies, portes ni densidades.
 - En previsión de vandalismo, esta zona no debería de ser accesible desde el entorno cercano de la Discoteca, y sí desde el núcleo de la zona urbanizada.
- 1.7. Actuación en el entorno de Oasis.
- Escasa densidad de arbolado en la zona norte de la actuación.
2. Red de riego.
- Los detalles de la red de riego son escasos, pero al ser objeto de concreción en fase de proyecto de urbanización, se indica lo siguiente en vistas a tenerlas en consideración para la redacción del mismo.
- 2.1. Normas generales.
- Utilización de tuberías de PEBD timbrada y homologada hasta diámetro 63 exterior (2"). Para diámetros superiores se podrán utilizar tuberías de PVC.
 - Profundidad mínima de zanjas de 40 cm. al vértice superior de la tubería, que en el tapado se habrá de envolver con relleno de árido o tierra cuya granulometría no sobrepase los 5 mm.
 - Las tuberías se instalarán siempre que sea posible por fuera de los macizos y pegadas a los bordillos o encintados.
 - En todos los elementos de obra civil atravesados por la red se colocará un pasante de PVC de diámetro mínimo equivalente a 2,5 veces el diámetro exterior de las tuberías de riego previstas. Para tramos superiores a 30 m. o cambios de dirección se instalarán arquetas de registro.
 - Las arquetas que se coloquen serán metálicas, **con cierre de seguridad antivandálico** y con identificación de pertenecer a la red de riego.
 - Los sectores que abastezcan a las alineaciones de arbolado **no serán los mismos** que los de zonas ajardinadas, parterres y setos, por lo que en su caso se deberán aumentar los sectores de riego.



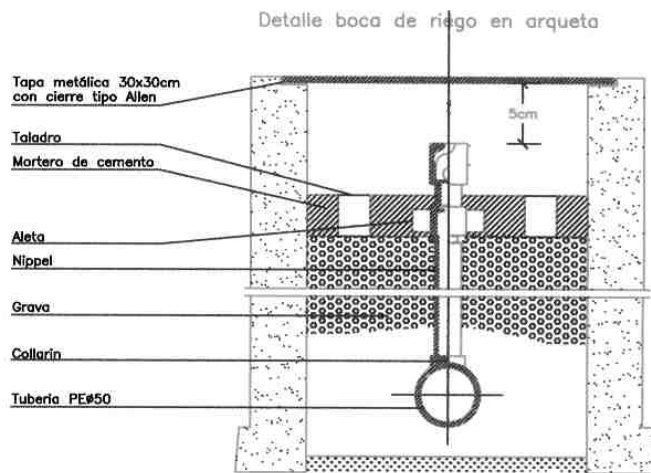
Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

- Los programadores de riego que se están utilizando en la actualidad son del tipo T-Boss de Rain-Bird, por permitir la programación mediante consola remota con la finalidad de evitar vandalismo.

2.2. Red de bocas de riego.

- En este proyecto tampoco se recoge una red de bocas de riego que “doble” la instalación y garantice el riego sin cuba.
- Para considerar la instalación “doblada”, las bocas de riego se han de disponer con una separación máxima de **30 m dentro de zonas ajardinadas como plazas y asimiladas, siendo interesante también instalar las posibles que sean próximas (recomendación a no más de 60 m) a alineaciones de arbolado**, tanto en zonas ajardinadas como en alcorques.
- Se ha de contemplar la instalación de arquetas con tapa metálica en cada boca de



riego, así como en los casos señalados en el punto 2.1

- Las bocas de riego a utilizar deben ser de 2” de enlace rápido, metálica y hormigonada, instalada según el esquema adjunto:

2.3. Red de riego por goteo.

- En el caso de setos y zonas de arbustivas se permitirá el uso de conducción de PE de 16 mm. Bajo malla o grava y gotero autocompensante.
- En el caso de los alcorques en aceras, se dimensionará la instalación para que la red de riego por goteo sea de \varnothing 32 o 40 mm. y 6 atm., envuelta por una tubería de PVC de \varnothing 160 mm. que contenga, cuando se instale, la red de bocas de riego.
- Sobre esta tubería de \varnothing 32 se insertará un gotero autocompensante unido a un microtubo de 3 x 4,5 mm que llevará el agua hasta el alcorque atravesando el bordillo y quedando enterrado, según el esquema adjunto.
- A la altura de la inserción se colocará una arqueta de registro de aluminio de 20 x 20 cm.
- Para compensar algunos incrementos que pudieran aducirse por el contratista, las 10 arquetas para riego de árboles en la zona triangular, se pueden eliminar.
- Tampoco es necesario recubrir con otra tubería a la conducción de goteo cuando no va bajo firme. Por el contrario, en el cabezal de riego se solicitan algunas precisiones:



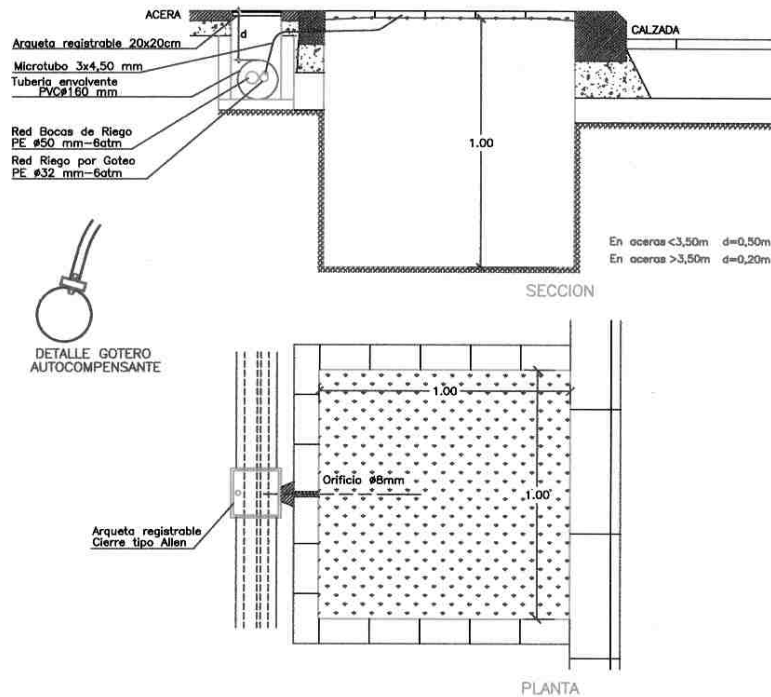
Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

- El programador a pilas será del tipo Rain Bird con consola, para evitar que pueda ser robado el cuerpo del programador.

CANALIZACION DE SISTEMAS DE RIEGO EN ACERAS

Detalle riego por goteo en alcorques E:1/20



- La arqueta donde se sitúe el cabezal de riego ha de tener algún mecanismo de cierre, al menos de llave tipo allen y a ser posible, otro más seguro.

INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

- En vistas a cumplir con la disposición adicional 5ª del Plan General no se admitirán instalaciones en aérea, debiendo ser repuestos los servicios existentes por red enterrada y desmontando el tendido aéreo previamente a la solicitud de recepción de las obras.
- Deberán aportarse los correspondientes informes de las compañías concesionarias de los servicios y presentarse los convenios en fase de proyecto.
- En vistas a coordinarse la totalidad de las obras con los principios de integración en el medio urbano, los armarios de interconexión y de distribución de acometidas se instalarán en zonas que no afecten los itinerarios peatonales (junto a zonas verdes, en medianas, etc.) o bien se procederá a plantear el soterramiento de los mismos (tal y conforme se está planteando con los contenedores y los centros de transformación). Todo ello deberá ser consensuado con las compañías concesionarias de los servicios reiterándose la idoneidad de dicha solución desde el punto de vista de integración con el medio.
- Se deberá plantear el realizar canalizaciones de telecomunicaciones compartidas por las dos compañías que pretenden implantar sus servicios en el sector, debiendo consensuarse con las mismas y existiendo precedentes de dichos condicionantes en ámbitos en desarrollo de éste municipio.

INSTALACIÓN DE GAS



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

- Existen redes dobles en algunas de las calles. Sería interesante, en vistas a no cargar de demasiadas infraestructuras las mismas, el colocar máximo una tubería de distribución por calle.

ALUMBRADO PÚBLICO:

- Los cuadros de mando deberán ubicarse en las zonas verdes.
- Deberá preverse la colocación de puntos de luz adicionales en las siguientes zonas:
 - Ensanche de acera Bulevard transversal con rotonda “Mirador”.
 - Vial tipo 4 con vial tipo 2.
 - Frentes de fachadas Residencia 3ª edad, discoteca existente en vial internúcleos, acceso a gasolinera “rotonda SEPES” y “Oasis”

C.T.:

- Se deberá justificar la disponibilidad de los terrenos que se ocupan en las parcelas de edificación colectiva.
- Se deberá prever la solución de centros de transformación del tipo enterrados en zonas verdes, siendo, en caso de aprobación por parte del organismo competente, objeto de retasación.
- Se deberá prever la solución de centros de transformación de obra civil en la parcela de edificación colectiva en lugar de los prefabricados, al objeto de integrarlos en la futura edificación.

L.S.M.T.:

- Deberá justificarse la disponibilidad de los terrenos por los que se pretende que discurran las líneas de media tensión proyectadas y que no están incluidas dentro del ámbito de la actuación.

B.T.:

- Deberá presentarse documentación específica para el ascensor previsto en la Rotonda Fusión.

SOTERRAMIENTO DE L.A.A.T:

- Deberá justificarse la disponibilidad de los terrenos o establecimiento de las servidumbres previstas, por los que se pretende que discurran las líneas de media tensión proyectadas y que no están incluidas dentro del ámbito de la actuación.

DOCUMENTACIÓN:

Deberán de obtenerse por parte de la compañías suministradoras los correspondientes informes (eléctricos, telefonía, onó y gas) en el cual se le indicarán puntos de conexión a la red existente, así como las condiciones externas del suministro y las condiciones técnicas de obras a realizar en las posibles afecciones que hubiere (desmontaje de líneas aéreas que sobrevolaban la zona, realimentación a suministros existentes,...), todo lo cual debe especificarse en la documentación de proyecto, aportando junto con ella copia del convenio.

Junto con la documentación de proyecto ya revisada, en el momento que sea presentada, deberá aportarse una copia en soporte magnético adecuado a los medios informáticos municipales de todos los proyectos, incluso específicos de las diferentes instalaciones.”

RESULTANDO nº 10.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

Que en relación con el precio de ejecución material de la obra, el arquitecto municipal, ha informado el presupuesto de ejecución de contrata propuesto, en los siguientes términos:

Examinada la documentación que se relaciona, y que forma parte de la Propuesta Jurídico-Económica presentada para el P.AI. Macrosector III FUSIÓN de fecha 26 de Marzo de 2.004 :

- Anexo I: Aplicación de precios unitarios y presupuesto de ejecución por contrata. Descomposición de gastos complementarios. Canon de conexión a la red de aguas residuales. Importe de servidumbres.
- Anexo II “La Ronda Estructural”: Memoria y planos. Análisis de valores de VPO. Oportunidad de la permuta.

Se informa sobre los siguientes aspectos y consideraciones a tener en cuenta:

COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

• Tal y como se indica en el Anexo I, los costes de urbanización a analizar responden a las obras contempladas en el Anteproyecto de Urbanización que acompañaba al Programa de 17 de marzo de 2.004, valorado con las limitaciones que supone dado el documento objeto de valoración (si se tratará de un proyecto de urbanización el estudio de las unidades de obra es mayor, dado que, tal y como se extrae del artículo 29 apartado 4 de la LRAU, la definición de las obras en fase de Anteproyecto no es lo suficientemente precisa como para desarrollar un presupuesto ajustado en todas las partidas de obra). **Se informan** los siguientes:

- Los costes que se desglosan se basan en precios IVE 2003/2004, a excepción de aproximadamente un 30% de los conceptos, que son o bien partidas a mano alzada o bien precios unidades de obra aportados por el agente urbanizador. No se puede obtener un precio objetivo real del coste mediante la aplicación de estos parámetros al tratarse de una simple aplicación de precios, que si bien son objetivos y tienen cierta oficialidad (fijados por el Instituto Valenciano de la Edificación), no tienen en consideración los precios actuales de mercado en la zona y con los que se está trabajando en el resto de ámbitos urbanizados.
- Es por lo comentado anteriormente y siguiendo el criterio empleado para la valoración de los costes de urbanización que se realiza desde esta oficina técnica, que se opta por la comparación directa con los costes de urbanización de ámbitos similares, con las correcciones pertinentes por el tiempo transcurrido desde su oferta ante la administración. Esta comparación hace necesario, en vistas a mantener un criterio de homogeneidad, el suprimir los costes originados por obras excepcionales sin posibilidad de comparación en otras urbanizaciones.
- En concreto, asimilaremos con las siguientes: SUP-2-Este, UA-12 y 13, UE-4 Norte Palancia, U.A.-27, y aplicaremos el incremento sufrido por el IPC como coeficiente de actualización (datos obtenidos por el Instituto Nacional de Estadística), obteniendo la tabla siguiente:

	PEM TOTAL	PEM INTERIOR	PEM CONEXIONES EXTERIORES*	SUP urbanizada (RV+ZV)	REPERCUSIÓN m2 SIN CONEXIONES	ACTUALIZACION 2004
MACROSECT3	21.994.097,87 €	19.567.241,11 €	2.426.856,76 €	196.812,22	99,42 €	99,42 €
UE4	14.481.933,35 €	10.354.043,91 €	4.127.889,44 €	164.770,34	62,84 €	69,50 €
SUP2 ESTE	6.010.121,04 €	6.010.121,04 €	0,00 €	98.529,00	61,00 €	68,62 €
UA 12 y 13	1.967.301,41 €	1.967.301,41 €	0,00 €	36.875,00	53,35 €	59,86 €
UA 27	736.882,03 €	736.882,03 €	0,00 €	10.003,00	73,67 €	82,87 €
G-2 PP PLAYAS	1.878.475,35 €	1.878.475,35 €	0,00 €	25.834,00	72,71 €	84,06 €



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

- Coste relativo a los siguientes conceptos: UE-4: Puente, pasarela y defensas, MS3: Soterramiento de línea de AT, rotonda FUSION, cánones de vertido y conexiones de desagüe exteriores. El resto de unidades no tienen obras de urbanización de conexión o singulares que impliquen un incremento desmesurado.
 - A la vista de aplicar un baremo promedio de referencia, se establece la media entre los valores obtenidos extrayendo los extremos (máximo y mínimo). Así se obtiene un coste de repercusión por m² urbanizado de 73,66 €/m².
 - Se aprecia que el coste por m² urbanizado es superior a dicho baremo en un 34,96 %. Estas cifras quedarían fuera de los márgenes de tolerancia estimados en un 10% por estos servicios técnicos en anteriores comparativas dentro de los cuales se admitiría la diferencia.
 - Por tanto, mediante aplicación del baremo promedio de coste de urbanización, el P.E.M. del ámbito interior resultante máximo por el que se considera que deben adjudicarse las obras es de 14.497.844,17 €.
 - A dicho importe hay que añadir los costes por los conceptos de obras singulares o conexiones exteriores de gran envergadura documentadas por el agente urbanizador en el proyecto (Soterramiento de LAAT, rotonda FUSIÓN, cánones de vertido y conexiones de desagüe exteriores), que como se indica en el cuadro anterior ascienden a un montante de 2.426.856,76 €.
 - Igualmente se proponen como condiciones de conexión en el informe técnico por parte de estos SSTMM, las siguientes obras técnicas no documentadas, y que se desglosan como siguen:
 - **COSTES CONTENEDORES SOTERRADOS:**
 - El coste de los contenedores soterrados para la actuación que nos ocupa y estimativamente por aplicación de la ordenanza de ubicación de los mismos, actualmente en trámite de redacción, se obtiene un total aproximado de 90 unidades a instalar, para los que se fija un coste estimativo unitario sin IVA (según oferta obtenida a empresa distribuidora de los mismos en noviembre de 2.003, actualizándose el precio (IPC-2.6 en la CV)) de 5.056,44 €, ascendiendo a un total aproximado de **455.079,60 €**.
 - **COSTES DE LOS INCREMENTOS POR CENTROS DE TRANSFORMACIÓN SOTERRADOS:**
 - Con respecto a la instalación de Centros de transformación soterrados indicar que el incremento total de precios aproximado es de **60.000 €**.
 - **COSTES DE LA PEATONALIZACIÓN DEL PUENTE FAUSTO CARUANA:**
 - Con respecto a esta obra, se indica que la idea de la que se parte es la de considerar la ejecución mediante adosado de estructura al actual puente en un ancho de 3 metros por lado (margen norte y sur) para paso peatonal exclusivamente, y en el caso de ser técnicamente inviable, la ejecución de estructura independiente (por pilas) adosada al mismo en el margen norte de un ancho de 4 metros. Estimamos que el coste de una u otra opción es similar, valorándola por comparación



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

por m² con la pasarela peatonal en el río de la actuación UE-4 (similar a la opción en caso de pasarela de 4 metros con estructura por pilas). Los acabados de las obras serán por tanto similares: base de hormigón para acera, instalaciones de alumbrado público, barandillas de protección, revestimiento de pavimento mediante madera.

- La obra contemplada tiene una longitud que va desde la zona verde junto a la rotonda en Fausto Caruana hasta la actual N-340, siendo de aproximadamente 320 metros de longitud. Para estimar su coste, asimilaremos el precio de m² de la pasarela independiente, de 4 metros de ancho, al total de m² ($320 \times 4 = 1.280$ m²).
- Del estudio del proyecto indicado se extrae que la pasarela UE-4 tiene un coste de PEM total de 827.716,30 € y una superficie de $105 \times 6 = 630$ m², resultando el coste por m² en $827.716,30 / 630 = 1.313,84$ €/m².
- Por lo tanto se puede estimar un coste aproximado del presupuesto de ejecución material para la referida obra de peatonalización del puente de Fausto Caruana en $1.280 \text{ m}^2 \times 1.313,84 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.681.715,20}$ €.
- **COSTES DE LA EJECUCIÓN DE LOS VIALES AL SUR DE LA UNIDAD:**
 - Tal y como se indica en el informe técnico se deben realizar las obras de ejecución en Avenida Fausto Caruana para adaptarla a lo establecido por planeamiento, siendo precio realizar el tramo comprendido entre la rotonda al final del puente hasta la planeada enfrente de la estación de servicio Agip.
 - La valoración de dichas obras se realiza mediante aplicación del coste obtenido por m² de urbanización, establecido en 73,66 €/m².
 - El ámbito a realizar se superficie del siguiente modo: 1) Bulevar entre rotonda final del puente con rotonda Sepes: está incluida parte dentro del ámbito del PAI, siendo también una parte (vial sur) contemplada para su ejecución por el PNN-7 (dentro de su ámbito), dando una superficie aproximada a suplementar de unos 7.000 m² para completar las obras sin afectar al Macrosector IV ; 2) Tramo de ronda estructural desde rotonda Sepes hasta rotonda Agip con conexión a continuación de Fausto Caruana: la superficie aproximada es de 24.000 m². La superficie total a urbanizar es por tanto $7.000 + 24.000 = 31.000$ m².
 - El coste estimativo de dicha obras asciende por tanto a la cantidad de **2.283.460,00 €** ($31.000 \text{ m}^2 \times 73,66 \text{ €/m}^2$) de ejecución material.
- **COSTES DE LA EJECUCIÓN DE AMPLIACIÓN DEL PASO EXISTENTE EN CAMINO ALMUDAFER:**
 - Consisten dichas obras en incrementar el actual paso en el camino Almudafer de conexión con el polígono Bajo Vías del ancho actual de 5 m hasta 9 m y en toda la longitud del mismo , permitiendo la



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

conexión viaria y peatonal entre ambas unidades (4 m de calzada y 2,5 m de acera por lado (convirtiendo las zonas de aparcamiento en aceras en el primer caso)).

- Dada la facilidad de ejecución por demolición del paso actual y realización del paso mediante muros laterales y forjado superior resistente al paso de vehículos, se considera que su coste no puede asemejarse a otras obras de envergadura que se están realizando o estudiando (paso inferior de vías mediante sistema de cajón empujado(mucho más caro), ampliación del paso bajo la N-340 al final de Sant de la Pedra (luz mucho mayor y ejecución sin interrumpir el tráfico), y otros). Se estima un coste de **300.000 €**

- Por lo tanto el total de costes por obras no documentadas como se han desglosado anteriormente resulta de:

CONCEPTO	COSTE (P.E.M.)
Contenedores soterrados	455.079,60 €
Sobrecoste centros de transformación	60.000,00 €
Peatonalización puente Fausto Caruana	1.681.715,20 €
Ejecución de viales al sur del sector	2.283.460,00 €
Ampliación del paso existente en Camino Almudafer	300.000,00 €
TOTAL COSTES	4.780.254,80 €

- De este modo, se establece el P.E.M. total en:

	IMPORTE
PEM INTERIOR	14.497.844,17 €
OBRAS DE CONEXIÓN PREVISTAS Y DOCUMENTADAS	2.426.856,76 €
OBRAS DE CONEXIÓN PROPUESTAS	4.780.254,80 €
P.E.M.TOTAL	21.704.955,73 €

COSTES DE LOS GASTOS COMPLEMENTARIOS

- Se desarrolla el siguiente cuadro de gastos complementarios para la adjudicación que se pretende, teniendo como premisa la valoración que de los mismos se realiza por esta oficina técnica (fuentes: Colegios Oficiales) y las características de las obras a adjudicar (PEM, superficie,...):

HONORARIOS TECNICOS	
Plan Parcial	79.942,10 €
Documento de Homologación	15.988,42 €
Anteproyecto de Urbanización	127.802,40 €
Proyecto de Urbanización	127.802,40 €
Dirección de obra de urbanización	127.802,40 €
Proyecto de Reparcelación	304.417,94 €
Estudio Seguridad.- Coordinación de Seguridad	80.308,34 €
Control de calidad (incluido en presupuesto contrata)	0,00 €
Honorarios levantamiento topografico 2% sobre honorarios Proyecto Urbanización	2.556,05 €
INGENIERIAS:	



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

Proyectos Específicos 25% Honorarios Proyecto Urbanización (incluido legalización)	95.851,80 €
OBRAS SINGULARES	
Enterramiento LAAT	258.141,58 €
TOTAL	1.220.613,44 €
HONORARIOS JURIDICOS:	
Asistencia Proyecto Reparcelación	304.417,94 €
25% Honorarios Técnicos Plan Parcial	19.985,53 €
25% Honorarios Documento Homologación sobre honorarios por igual concepto arquitecto	3.997,11 €
25% sobre Proyecto de Reparcelación (resto honorarios jurídicos)	76.104,49 €
Inscripción registral y otros	105.000,00 €
Publicaciones	18.622,24 €
GASTOS NOTARIALES	
Honorarios protolización del PAI	5.400,00 €
SUMA	1.754.140,74 €
IMPREVISTOS 3%	52.624,22 €
SUMA	1.806.764,97 €
GASTOS GENERALES 13%	234.879,45 €
TOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS	2.041.644,41 €

COSTES POR OBTENCIÓN/DISPOSICIÓN DEL SUELO

- Se debe extraer dicho concepto del PAI, y estarse a la cantidad que se determine en el correspondiente expediente expropiatorio.
- Este coste de urbanización lo sufragarán íntegramente los propietarios.

COSTES POR INFRAESTRUCTURAS DE AGUA POTABLE

- Tal y como se indica en el informe técnico del anteproyecto de obras de urbanización del presente P.A.I., es necesario realizar infraestructuras de agua potable generales que involucran a éste y a otros para garantizar el suministro de los ámbitos en desarrollo. La definición de las mismas, así como su coste, se extraerán del correspondiente canon de agua potable a definir por el ente municipal, no pudiendo estimarse actualmente el coste que origina.

ANÁLISIS DE LA PERMUTA PROPUESTA

- Dentro del Anexo II- “La Ronda Estructural” se recogen parte de las obras que se pretenden realizar en la ronda estructural que enlaza la rotonda del polígono Sepes con la Ronda Oeste, siendo esta una obra prevista en el P.G.O.U. de Sagunto como red estructural, que incluyen como ámbito de ejecución el tramo de la citada red desde la rotonda en vial Sepes hasta el ámbito del sector D del PERI-7, con sus correspondientes rotondas. Igualmente se plantea la ejecución del eje desde la separación entre el sector B/PERI-7 y el instituto hasta al polígono Sepes (Calle Einstein), y la realización de dos rotondas aisladas (una al final de la calle Einstein al oeste, y otra en la intersección de Fausto Caruana con accesos a Baladre y Peri-7 (sectores C-D y E).
- Dichas obras se plantean en terrenos con disponibilidad municipal, en suelos dotacionales o bien pendientes de desarrollo municipal (Macrosector VII), y su planteamiento tiene por objeto la permuta de la ejecución de dichas obras, por el patrimonio neto del Ayuntamiento en las actuaciones U.E. 1, 2 y 5 así como Macrosector III-Fusión (59.818 m²t en suelo



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

destinado a VPO). Al respecto indicar que, según se extrae del correspondiente informe jurídico, únicamente pueden ser objeto de permuta los terrenos adscritos a la unidad Macrosector III, resultando un total de 31.132 m² destinado a VPO.

- En este apartado se va a estudiar la oportunidad de permuta que suponen dichas obras, sin entrar a cuestionar la viabilidad de las mismas o la validez técnica, debiendo previamente estudiarse si el trazado previsto afecta a previsiones de planeamiento presente o futuro en los terrenos afectados.
- El coste de dichas obras se determina a tanto alzado por m² de ronda, y a costes unitarios por incremento de coste de rotondas en la ronda y por unidad de rotonda independiente. Dichos costes son difíciles de cuantificar si bien de un modo estimativo se pueden indicar los siguientes:
 - **Coste de rotondas independientes (Baladre y Sepes):** La recientemente ejecutada Glorieta en el acceso del centro comercial Carrefour y acceso al sector A del PERI 7 tuvo un presupuesto de ejecución material de 99.591,33 €, incluyendo el total de obras precisas para su realización (modificaciones en entorno, señalización, jardinería, etc). En base al mismo se entiende que el coste de las rotondas se estima en 110.000 € la unidad (P.E.M.) por el incremento de IPC sufrido desde la previsión de la obra de referencia. Por lo que resulta un total de **220.000 € de presupuesto de ejecución material para las dos rotondas previstas.**
 - **Coste de las rondas longitudinal y transversal:** La superficie indicada como de “superficie de la ronda a ejecutar” y grafiada en los planos, afecta a parte del tramo norte de viario de ejecución obligada a los sectores del PERI 7, estando ya ejecutada la del PERI-7 sector A e igualmente indicar que una parte (tramo del frente sur del sector entre rotonda Sepes y rotonda enfrente de gasolinera Agip) son impuestas por criterios de conexión conforme se indica en el informe técnico, reduciéndose en un total de aproximadamente 31.100 m². La superficie por tanto indicada de 92.000 m²s (que no ha podido comprobarse, siendo la medición sobre plano inferior) es menor por las reducciones comentadas (Peri 7 y tramo inicial a ejecutar por el PAI), estimándose por medición aproximadamente en 60.900 m²s. El coste por m² urbanizado planteado de 88,00 €/m² es superior al estimado de 73,66 €/m² (en un 19%), resultando un coste total estimado por aplicación del baremo de referencia en **4.485.894,00 € de presupuesto de ejecución para las rondas.**
 - **Sobrecoste de las rotondas:** Se establece un sobrecoste para la ejecución de las rotondas afectadas por la ronda, el cuál no se considera dado que el coste por m² referenciado anteriormente contempla la ejecución de las mismas, al tratarse de un precio para obras de urbanización en general. El incremento por lo tanto se estima nulo.
- Por lo tanto resulta un coste estimativo de ejecución material, a la vista del estudio de la misma, de **4.705.894,00 €**, al que aplicándole el correspondiente 19% para obtener el presupuesto de contrata (incluye beneficio industrial y gastos generales del contratista) resulta de **5.600.013,86 €** para la conclusión del total de las obras contempladas y contenidas en el anexo como “Ronda estructural”.
- La estimación de coste del m² de VPO realizada en el estudio se considera razonable en precios de mercado, resultando la estimación de coste del patrimonio neto municipal en el ámbito del Macrosector III en 31.132 m² x 142,78 €/m² = **4.445.026,96 €** mediante el cálculo indicado en el anexo.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

- A la vista de los anteriores se indica que la permuta es favorable en **1.154.986,90 €** de cara al patrimonio municipal, pudiendo analizarse como un incremento de la valoración del patrimonio del **25,98 %**.
- No obstante se indica que, siempre y cuando no se incumpla con lo establecido y/o previsto desde el punto de vista del planeamiento de dichas vías, así como afecciones a terrenos sin disponibilidad municipal, se deberá desarrollar informe técnico del proyecto.

Todo lo cuál se informa a los efectos oportunos.

Respecto de dicho presupuesto de ejecución material, es preciso indicar lo siguiente:

El mismo, corregido por los gastos complementarios, tiene la condición de precio total y cerrado.

Quedan incluidos dentro del mismo todas aquellas obras que de forma adicional se han establecido por los servicios técnicos municipales y que en dicho informe se especifican.

Quedan excluidas del mismo y pendientes de precisar por el oportuno expediente independiente, las obras correspondientes a la conexión externa del suministro de agua, a tratar procedimentalmente por medio de la fijación de un canon de urbanización.

El agente urbanizador de este PAI se debe comprometer a presentar la documentación oportuna de dicha obra en el plazo de 3 meses desde la firma del convenio, que en todo caso deberá ser aprobada por el Ayuntamiento y que servirá de base para la fijación del canon.

Queda asimismo fuera del presupuesto del PAI la fijación de las cuantías de indemnización por imposición de servidumbres externas, ya que serán los precisos que se fijen en el oportuno expediente expropiatorio, que suponen una carga de urbanización, a asumir íntegramente por los propietarios, y que no son susceptibles de licitación a la baja.

Se llega a la conclusión por lo tanto de que el precio de ejecución material de la obra de urbanización se establece en la cantidad de **21.704.955,73 €** euros.

RESULTANDO Nº 11.- FIJACIÓN DE LOS GASTOS COMPLEMENTARIOS.

Que se ha procedido a un análisis de los precios de los gastos complementarios, ajenos al presupuesto de contrata, de la plica en cuestión, con sujeción a los criterios establecidos por este Ayuntamiento en anteriores programas aprobados; y determinados en base a lo siguiente:

- Precios de referencia del colegio de Arquitectos año 2004.
- Sustancialmente, honorarios profesionales del Colegio de Abogados.
- Coste de la protocolización del programa.
- Coste estimado de inscripción de las fincas registrales.
- Coste estimado de los anuncios de periódicos y boletines oficiales.
- Este montante se completa en un 3% sobre dichos importes, atendiendo a posibles diferencias que se produzcan fundamentalmente con los dos últimos conceptos, y otros de carácter general.
- Y el 13% de gastos generales, referenciados a gastos administrativos de personal y otros encuadrados dentro de esta naturaleza.
- Así como 6% máximo sobre el presupuesto de urbanización, mas gastos complementarios, en concepto de retribución al urbanizador.

En base a todo lo anterior, se procede a hacer una cuantificación de dicho capítulo de gastos, que se ha transcrito en el anterior apartado.

Por parte del agente urbanizador se proponía un total de por este concepto de 2.015.319'19 euros, que es inferior al criterio municipal, por lo que se acepta el del agente urbanizador.

RESULTANDO Nº 12.- FIJACIÓN DEL PRESUPUESTO, CIERTO, TOTAL Y CERRADO DEL PROGRAMA.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

Que en base a lo anterior y teniendo en cuenta los montantes del presupuesto antes indicados, ello supondría que el coste total del programa es el siguiente:

PRESUPUESTO DE CONTRATA	25.828.897,32 €
TOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS	2.015.319,19 €
Subtotal	27.844.216,51 €
BENEFICIO URBANIZADOR 6%	1.670.652,99 €
IVA 16%	4.722.379,12 €
CANON DE CONEXIÓN A RED DE AGUA RESIDUALES	1.171.800,00 €
COSTE TOTAL PAI	35.409.048,62 €

RESULTANDO Nº 13- PLICA JURÍDICO ECONÓMICA. FIJACIÓN DE CONDICIONANTES.

Se parte de la premisa de que la proposición jurídico económica seleccionada es la presentada en fecha 26.3.2004 (RE 11183), al ser la única correspondiente con la alternativa técnica seleccionada, que es la presentada el 17.3.2004.

Considerando que es preciso corregir la proposición jurídico económica seleccionada en algunos de sus extremos, que se pasan a indicar a continuación.

1.- La modalidad de retribución será en metálico, en especie, o en fórmula mixta del 50%, dejándose a la libre opción del propietario de los terrenos dándose por bueno como criterio subsidiario el de retribución en terrenos, en caso de falta de pronunciamiento expreso por parte del propietario en el plazo de opción que se señalará más adelante.

No es admisible la penalización establecida para aquellos propietarios que opten por la retribución en metálico al manifestar su preferencia en el momento de redacción del proyecto de reparcelación. No se puede argumentar el art. 71.3 de la ley 6/94, dado que este PAI va a establecer como fórmula de retribución no sólo en especie, sino también en metálico. Falta por lo tanto la premisa que permite la imposición de la penalización de dicho artículo, y que es la voluntad unilateral del propietario de retribuir en metálico cuando se ha conveniado entre agente urbanizador y Ayuntamiento y estipulado en el programa la retribución en terrenos.

Al no fijarse esa modalidad de retribución, dando margen de opción a la retribución en metálico, no existe motivo para la aplicación de dicho artículo. Le falta su premisa o punto de partida legal.

Se harán por lo tanto desaparecer todas las previsiones que hacen referencia a dicha penalización del 7%, o bien a cualquier otra previsión del art. 71.3, no aplicable en el presente caso por los argumentos citados.

2.- Respecto de la previsión del apartado 3 de la proposición jurídico económica (página 25), referente a la financiación de obras de interés común para el sector, conviene señalar que dicho extremo se considera excesivamente ambiguo y genera una indefinición legal no admisible.

Respecto de las infraestructuras propuestas por el aspirante a agente urbanizador. No se ha considerado por el mismo ni por los servicios técnicos municipales que ninguna tenga



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

dicha naturaleza y en consecuencia es improcedente que quede sombra de duda sobre dicho extremo.

Respecto de las que se imponen como condiciones de los servicios técnicos municipales, no contempladas por el agente urbanizador. Aquellas que han sido merecedoras de dicho tratamiento jurídico, se han contemplado expresamente, buscando la financiación conjunta, simultánea o diferida (por ejemplo, suministro del agua), articulando la única solución posible legalmente, que no es una mera declaración en los términos que figuran en la propuesta sino que se debería articular por medio de un canon, en los términos del art. 80 de la LRAU. Sobre el resto de infraestructuras exigidas por los servicios técnicos municipales, se consideran no merecedoras de dicho tratamiento.

3.- Como condición previa a la presentación en su caso del proyecto de reparcelación forzosa por parte del agente urbanizador, se establecerá la acreditación de consulta expresa por período de 20 días a todos los propietarios afectados para que escojan libremente la modalidad de retribución que consideren más adecuada. Práctica que determinará la redacción del proyecto de reparcelación.

4.- La solicitud de prórroga por parte del adjudicatario se formulará con una antelación mínima de 3 meses.

5.- El período de pago voluntario de las cuotas de urbanización por parte de la propiedad será de 1 mes, tal y como establece el art. 72 de la LRAU.

6.- En cuanto al procedimiento de cobro, es preciso estar a las siguientes reglas, que tendrán prioridad en todo caso:

- Se liquidará las cuotas de urbanización en consonancia con el calendario y porcentaje establecido y aprobado en la documentación del proyecto de reparcelación.
- Se presentará ante este ayuntamiento certificado parcial suscrito por el director técnico de las obras.
- Previo informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales, se procederá a su aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local.
- Dicho acuerdo servirá de legitimación para proceder al cobro por parte del agente urbanizador.

Se admitirá la posibilidad de cobro adelantado, en los términos que establece el art. 72.1 B de la LRAU. No obstante, no se admitirá dicha posibilidad referente al último semestre de cada una de las fases, ni tampoco respecto de la última cuota de urbanización si supone un porcentaje inferior al 20% de cada fase.

7.- Se establece como modalidad de retribución la libre opción del propietario de pagar en metálico, en especie, o en modalidad mixta, del 50%.

En ese sentido, y de conformidad con lo establecido en el informe del arquitecto municipal, se entienda correcta la valoración efectuada de los terrenos de aportación, y que alcanza un importe de 56 euros/m² suelo

El Ayuntamiento percibirá su aprovechamiento en patrimonio neto, acordándose por tanto la retribución en especie, admitiéndose la proporción del 55% del aprovechamiento al Ayuntamiento, y admitiendo el 45% a favor del agente urbanizador en concepto de retribución en especie.

Respecto del 10% de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento: tanto las parcelas resultantes a favor del agente urbanizador en concepto de retribución por las obligaciones municipales como las parcelas municipales donde se materialice el aprovechamiento neto, necesariamente se deberán destinarse objetivamente a la construcción de viviendas de protección oficial.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

8.- El punto 1.10 del convenio regulador establece una propuesta de permuta del patrimonio municipal neto, consistente en el 5'5% del aprovechamiento del ámbito, a favor del agente urbanizador, a cambio de la ejecución de la infraestructura de la ronda estructural, grafiada en el anexo II de la documentación. En todo caso ese 5'5 % de aprovechamiento global se destinaría a VPO.

Al respecto, es preciso indicar lo siguiente:

A.- Respecto de la oportunidad de la operación.

- Por un lado es preciso señalar que la infraestructura propuesta, denominada como ronda estructural, guarda relación con el ámbito cuya programación se propone, ya que es colindante al mismo, entendiéndose que mejora las infraestructuras de comunicación de la zona, hacia el sur y hacia el este, permitiendo una mejor canalización del tráfico, preexistente y el futuro, generado por el ámbito.

- El art. 70.1 C de la LRAU establece lo siguiente:

...En particular, si así lo prevé el Programa, esos terrenos podrán adjudicarse al Urbanizador, afectos a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen especial de promoción de vivienda social, correspondiendo al Urbanizador compensar en metálico a la Administración.

Es admisible legalmente en consecuencia la adjudicación directa a favor del agente urbanizador, vía programa de actuación integrada, de los excedentes de aprovechamiento que son de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento, sin necesidad de concurrencia competitiva, siempre y cuando los términos de la contraprestación sean los adecuados y no se defraude el interés general, extremo que obliga a analizar la propuesta de la contraprestación y determinar su alcance ventajoso para los intereses municipales.

En ese sentido, por parte del técnico municipal se informa lo siguiente:

ANÁLISIS DE LA PERMUTA PROPUESTA

- Dentro del Anexo II- “La Ronda Estructural” se recogen parte de las obras que se pretenden realizar en la ronda estructural que enlaza la rotonda del polígono Sepes con la Ronda Oeste, siendo esta una obra prevista en el P.G.O.U. de Sagunto como red estructural, que incluyen como ámbito de ejecución el tramo de la citada red desde la rotonda en vial Sepes hasta el ámbito del sector D del PERI-7, con sus correspondientes rotondas. Igualmente se plantea la ejecución del eje desde la separación entre el sector B/PERI-7 y el instituto hasta al polígono Sepes (Calle Einstein), y la realización de dos rotondas aisladas (una al final de la calle Einstein al oeste, y otra en la intersección de Fausto Caruana con accesos a Baladre y Peri-7 (sectores C-D y E).
- Dichas obras se plantean en terrenos con disponibilidad municipal, en suelos dotacionales o bien pendientes de desarrollo municipal (Macrosector VII), y su planteamiento tiene por objeto la permuta de la ejecución de dichas obras, por el patrimonio neto del Ayuntamiento en las actuaciones U.E. 1, 2 y 5 así como Macrosector III-Fusión (59.818 m² en suelo destinado a VPO). Al respecto indicar que, según se extrae del correspondiente informe jurídico, únicamente pueden ser objeto de permuta los terrenos adscritos a la unidad Macrosector III, resultando un total de 31.132 m² destinado a VPO.
- En este apartado se va a estudiar la oportunidad de permuta que suponen dichas obras, sin entrar a cuestionar la viabilidad de las mismas o la validez técnica, debiendo previamente estudiarse si el trazado previsto afecta a previsiones de planeamiento presente o futuro en los terrenos afectados.
- El coste de dichas obras se determina a tanto alzado por m² de ronda, y a costes unitarios por incremento de coste de rotondas en la ronda y por unidad de rotonda independiente.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

Dichos costes son difíciles de cuantificar si bien de un modo estimativo se pueden indicar los siguientes:

- **Coste de rotondas independientes (Baladre y Sepes):** La recientemente ejecutada Glorieta en el acceso del centro comercial Carrefour y acceso al sector A del PERI 7 tuvo un presupuesto de ejecución material de 99.591,33 €, incluyendo el total de obras precisas para su realización (modificaciones en entorno, señalización, jardinería, etc). En base al mismo se entiende que el coste de las rotondas se estima en 110.000 € la unidad (P.E.M.) por el incremento de IPC sufrido desde la previsión de la obra de referencia. Por lo que resulta un total de **220.000 € de presupuesto de ejecución material para las dos rotondas previstas.**
- **Coste de las rondas longitudinal y transversal:** La superficie indicada como de “superficie de la ronda a ejecutar” y grafiada en los planos, afecta a parte del tramo norte de viario de ejecución obligada a los sectores del PERI 7, estando ya ejecutada la del PERI-7 sector A e igualmente indicar que una parte (tramo del frente sur del sector entre rotonda Sepes y rotonda enfrente de gasolinera Agip) son impuestas por criterios de conexión conforme se indica en el informe técnico, reduciéndose en un total de aproximadamente 31.100 m². La superficie por tanto indicada de 92.000 m²s (que no ha podido comprobarse, siendo la medición sobre plano inferior) es menor por las reducciones comentadas (Peri 7 y tramo inicial a ejecutar por el PAI), estimándose por medición aproximadamente en 60.900 m²s. El coste por m² urbanizado planteado de 88,00 €/m² es superior al estimado de 73,66 €/m² (en un 19%), resultando un coste total estimado por aplicación del baremo de referencia en **4.485.894,00 € de presupuesto de ejecución para las rondas.**
- **Sobrecoste de las rotondas:** Se establece un sobrecoste para la ejecución de las rotondas afectadas por la ronda, el cuál no se considera dado que el coste por m² referenciado anteriormente contempla la ejecución de las mismas, al tratarse de un precio para obras de urbanización en general. El incremento por lo tanto se estima nulo.
- Por lo tanto resulta un coste estimativo de ejecución material, a la vista del estudio de la misma, de **4.705.894,00 €**, al que aplicándole el correspondiente 19% para obtener el presupuesto de contrata (incluye beneficio industrial y gastos generales del contratista) resulta de **5.600.013,86 €** para la conclusión del total de las obras contempladas y contenidas en el anexo como “Ronda estructural”.
- La estimación de coste del m²t de VPO realizada en el estudio se considera razonable en precios de mercado, resultando la estimación de coste del patrimonio neto municipal en el ámbito del Macrosector III en 31.132 m²t x 142,78 €/m²t = **4.445.026,96 €** mediante el cálculo indicado en el anexo.
- A la vista de los anteriores se indica que la permuta es favorable en **1.154.986,90 €** de cara al patrimonio municipal, pudiendo analizarse como un incremento de la valoración del patrimonio del **25,98 %**.
- No obstante se indica que, siempre y cuando no se incumpla con lo establecido y/o previsto desde el punto de vista del planeamiento de dichas vías, así como afecciones a terrenos sin disponibilidad municipal, se deberá desarrollar informe técnico del proyecto.
 - Conviene destacar que, en todo caso, las parcelas que representan el 10% del aprovechamiento del ámbito, de cesión gratuita al Ayuntamiento, serán destinadas al fin de VPO que legalmente corresponde.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

- Este Ayuntamiento se reserva la opción de ejecutar con cargo a dicha propuesta el tramo de ronda que discurre al sur de los polígonos D y E del Peri 7, como alternativa al trazado previsto norte-sur, entre la rotonda ovalada del polígono Sepes y la siguiente al norte, entre el Sector B del Peri 7 y el Instituto, en su parte sur; siempre y cuando este Ayuntamiento haya conseguido obtener la disponibilidad de los terrenos en el momento de redacción del correspondiente proyecto constructivo, y exista correspondencia en costes a favor del Ayuntamiento.

B.- Respecto de la legalidad de la operación.

Por parte de este técnico, en su momento se ha suscrito el informe que a continuación se transcribe, referente a las posibilidades que la nueva legislación (ley 16/03, que crea los arts. 100 y 101 de la LRAU) sobre patrimonio municipal del suelo establece, en cuanto a vinculación de destino. Se señalaba en dicho informe:

La Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas, ha introducido distintas modificaciones que afectan a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana, y que por las cuestiones que se pretenden exponer en este informe, le afecta, el concreto, el artículo 100 y ss, que se añade al texto de dicha ley.

Este nuevo precepto regula una serie de medidas encaminadas al fomento de la construcción de viviendas sujetas a promoción pública.

Del texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, sólo quedan, tras la STC 61/97, los arts. 276 y 280.1 del mismo

El Art. 280.1, de la Ley del Suelo de 1992, regula el destino, de dichos bienes de acuerdo con el siguiente tenor:

“Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico”.

Esta disposición, según la ley, es de carácter básico, es decir competencia exclusiva del Estado.

El Ayuntamiento a través de distintos informes emitidos en su momento por los técnicos, ha interpretado que, además de destinar fondos para financiar fines de interés social, estos también podrían destinarse a financiar fines de utilidad pública, y ello porque se consideraba que si se podían financiar los de interés social era lógico interpretar el destino a los de utilidad pública, habida cuenta del mayor grado de beneficio que para la comunidad en su conjunto representan estos.

Este enfoque ha quedado descartado a la vista de numerosos y recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que ha resuelto reiteradamente, que no pueda financiarse fines de utilidad pública con bienes de del Patrimonio Municipal del Suelo, lo que determinó la necesidad de no adopción de nuevos acuerdos municipales basados en dicho criterio de interpretación.

No obstante, de acuerdo con la Ley 16/2003, de Medidas, el fin al que se pueden destinar el Patrimonio Municipal del Suelo se ha ampliado, en los siguientes términos del art. 100.4 de la LRAU:

“Cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente, o la necesidad del municipio de destinarlos a otros usos de interés público así lo exijan, podrá eximirse hasta el 50% a que se refiere el punto tercero mediante resolución del conseller



Excm. Ajuntament de Sagunt *URBANISME-PLANEJAMENT*

competente en vivienda. En supuestos excepcionales y muy justificados en base a los mismos criterios, la excepción podrá ser de hasta el 100%.

Como se observa la Ley habla de interés público. Entendemos que esta acepción, habría que encuadrarla dentro de un concepto más amplio todavía del que significa el interés social y la utilidad pública.

En ese sentido, se pueden señalar Sentencias del Tribunal Supremo que señalan qué se entiende por interés público:

STS 2003/3681 de 8.4.2003

De lo razonado se desprende que la estabilidad de la situación de ocupación en precario del demanio local por la Campsa, demostrada por el transcurso de largo tiempo con tolerancia administrativa, **junto con el carácter sobrevenido de las exigencias de interés público que justifican la revocación de la ocupación, ligadas al ensanchamiento de la vía e intensificación del tráfico**, son circunstancias que atribuyen claramente a la ocupación examinada un carácter de precario de segundo grado susceptible de dar derecho a una indemnización como consecuencia del desalojo.

STS 2003/2934, de 27.3.2003

debería haber justificado **las razones de excepcional interés público** que le llevaban a realizar e imponer un Proyecto distinto del legal; tales razones habrían de ir referidas no al **puro hecho de la construcción de un Centro policial, pues eso ya lo admitía el planeamiento, sino a la necesidad de construir un edificio concreto y específico** que incorporaba transgresiones de la normativa en materia de altura y número de plantas. Y esa justificación no ha sido realizada, ni puede tenerse por tal, como quiere la Administración demandada, el proyecto mismo, que expresaría, en su opinión, aun sin ninguna precisión sobre ello, el excepcional interés público. Desde luego, este argumento no puede ser aceptado; como precisa la Sala de instancia, el Gobierno Vasco no ha justificado en absoluto que la edificación que podría realizarse de conformidad con el planeamiento no da satisfacción a las necesidades policiales, pues no se puede llegar a saber qué urgencia o qué excepcional interés público hay en hacer un edificio de 4 plantas y 12 metros de altura (que son las del proyecto) en lugar de un edificio de 3 plantas y 8 metros de altura (que son las establecidas en las Normas Subsidiarias y en el Plan Especial). En esos extremos, que constituyen el supuesto de hecho de la norma, ninguna justificación se ha realizado.

STS 2003/431 de 18.12.2002

En este Acuerdo se hacía constar que el Ministerio de Educación y Cultura, mediante Orden de 22 de septiembre de 1998, **declaró la urgencia y el excepcional interés público de la ejecución de los referidos proyectos, a los fines del artículo 244.2 de la Ley del Suelo de 1992, precisándose que la urgencia derivaba de la necesidad de dotar al Museo Nacional del Prado** de todas las instalaciones imprescindibles para ofrecer a los visitantes unos servicios acordes con la calidad de la colección de éste que en él se expone, así como atender a las graves carencias de espacios que soporta hoy el Museo, considerado uno de los mejores del mundo, desprendiéndose el excepcional interés público, de la propia configuración del Museo, como elemento esencial del patrimonio histórico-artístico español, con una afluencia de público superior a los dos millones de visitantes al año y un total de obras de arte superior a las quince mil.

STS 2002/9147 de 15 .1.02

de acuerdo con los propios argumentos de la sentencia recurrida, que reconocen la potestad y competencia del Ayuntamiento para la ordenación del tráfico en el municipio, **incluida la peatonalización de determinadas calles o plazas, siempre obviamente que lo sea por razones de interés público** y sin infracción del ordenamiento, como así en el caso de autos



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

acontece y el Ayuntamiento de Ciguñuela reitera en su escrito, debiendo, además recordar, que esta Sala y en supuestos similares, en que se trataba de remodelación de plazas con uso peatonal exclusivo, sentencias de 25 de mayo de 1998 (RJ 1998\4260), 13 de diciembre de 1999 (RJ 1999\9540) y 16 de enero de 2001 (RJ 2001\728), han confirmado acuerdos similares al de autos,

Se han puesto ejemplos que evidencian que el concepto del interés público se extiende a museos, centrales de policía, peatonalización de calles, ensanchamiento de las mismas, etc.

Así pues, de acuerdo con este nuevo texto, entendemos que los bienes de referencia, podrán destinarse a financiación de actuaciones de interés público, cuya definición es abiertamente generalista, ya que entendemos que todas las decisiones municipales toman este componente; debiendo, en cualquier caso, sujetarse a lo siguiente:

- a) En todo caso las necesidades y objetivos de promoción de vivienda protegida se deben haber cumplido, en los términos del art. 100.2 de la LRAU.
- b) Deberá quedar clara la exigencia de necesidad para el fin de que se trate.
- c) Deberá obtenerse Resolución adoptada por el Conseller competente en Vivienda, que fiscalizará el cumplimiento de los requisitos de los apartados anteriores.
- d) Podrá destinarse hasta un 50% del Patrimonio Municipal del Suelo obtenido e incluso el de 100%, en supuestos excepcionales y muy justificados.

A nadie escapa que esta nueva redacción del artículo enumerado amplía el alcance de los fines establecidos en la legislación estatal, cuestión discutible en cuanto a la posibilidad competencial para ello, habida cuenta del carácter básico de dicho artículo

No obstante, ello no es una cuestión que tenga que debatirse en estos momentos. A la Administración no le corresponde determinar la validez o invalidez de las leyes sino su fiel aplicación, motivada y razonada, al igual que a los órganos judiciales, que no se pueden eximir de su cumplimiento.

Al existir una nueva premisa legal, una nueva regulación con rango de ley, la numerosa jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia que en los últimos meses había aparecido sobre la vinculación de destino del PMS no es aplicable a los nuevos supuestos de hecho que se produzcan hacia el futuro.”

Es preciso hacer en consecuencia una remisión a lo indicado en dicho informe jurídico. En consecuencia, en caso de que por parte del Ayuntamiento se aceptasen los términos de la propuesta de permuta planteados por el agente urbanizador, es preciso señalar que la validez y eficacia de la misma se supeditará a la resolución que el Sr. Conseller competente en materia de Vivienda realice, en los términos del citado art. 100.3 de la LRAU.

Dado que el presente PAI debe contar con aprobación definitiva del Sr. Conseller de Territorio y Vivienda, y que el mismo, a la hora de adoptar el acuerdo apreciará el alcance del mismo, con una propuesta de implantación de más de 1500 viviendas de protección oficial, más del 50% de las previstas para el ámbito, el mismo determinará el grado de cumplimiento de dicho objetivo y en consecuencia la posibilidad de autorizar el destino de los ingresos a ese fin de interés público.

La aceptación del propuesta de permuta por parte del Pleno en consecuencia será una aceptación condicionada. La firma del convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador determinaría asumir el carácter condicionado de dicho extremo a lo que resulte del acto autorizatorio del Sr. Conseller. Si el mismo no se otorgase, no sería posible los términos de la permuta. Extremo que determina que en el convenio se deba dejar abierto a lo que resulte de las decisiones públicas futuras.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

9.- Será preciso cambiar las penalizaciones por retrasos en la ejecución de las obras, recogidos en el apartado 7.1 del convenio, que quedaría en los términos que figuran en el anexo de este documento.

10.- Respecto del plazo del programa, es preciso indicar que está dentro del margen que permite la ley 6/94, en su art. 29.5.

Por tanto, se fijan los siguientes plazos del programa:

-Plazo de presentación del proyecto de urbanización: 6 MESES, desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva por el Sr. Conseller del Plan Parcial y el documento de Homologación del Sector.

-Plazo de presentación del proyecto de reparcelación: 6 MESES a contar desde la aprobación del proyecto de urbanización.

-Plazo de inicio de las obras: en los 30 DÍAS siguientes a aquel en el que adquiriera firmeza en vía administrativa el proyecto de reparcelación, con la necesidad de formulación del acta de replanteo previo en todo caso.

Plazo de ejecución de las obras : 5 AÑOS desde su inicio.

11.- Se deberán suprimir las previsiones del punto 2.3 del convenio, referente a causas de suspensión.

Asimismo se deberá suprimir las previsiones del punto 2.5. y 2.6 de la proposición económica-financiera, referente a las causas legales de retasación.

Tanto en uno como en otro caso, será el análisis del supuesto concreto que se plantee, y su contraste con la legalidad vigente, el que determinará si procede o no de forma reglada la causa de suspensión o de retasación oportuna.

Las cantidades adicionales que resulten de una retasación aprobada por el Ayuntamiento con posterioridad a la reparcelación, siempre darán lugar a retribución en metálico, nunca en especie.

12.-Respecto del punto 3.1 del convenio, no se admitirán cancelaciones parciales del aval de garantía de cumplimiento de la obligación de urbanizar por parte del Agente Urbanizador. Se cancelará de forma única, una vez que se proceda a recibir de forma definitiva el total de la obra urbanizadora del ámbito.

13.- Debido a las situaciones que de forma reiterada se están produciendo en distintos ámbitos de gestión por medio de PAI, y los problemas que se están generando para la recepción por parte de este Ayuntamiento de obras de urbanización, por la interferencia que provocan las obras de edificación privadas, se establece la siguiente condición: No se otorgarán licencia de obras de edificación hasta que no se produzca la recepción provisional de todo el ámbito o de aquel que siendo parcial, sea funcionalmente autónomo. En ese sentido, se admitirá el otorgamiento de licencias de obras respecto de aquellas fases cuya obra urbanizadora se reciba provisionalmente por parte de este Ayuntamiento.

RESULTANDO Nº 12.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LAS ACTUACIONES SIGUIENTES.

El PGOU de Sagunto carece de homologación global a la LRAU.

El Instrumento de Plan Parcial, por sus características descritas en el informe técnico, requiere de la oportuna homologación, al estar entre los supuestos indicados en la D.T. 2ª.2 , al tratarse de suelo urbanizable no programado conforme a la legislación estatal anterior a la LRAU, lo que supone que la aprobación definitiva corresponda a la Conselleria de Territorio, en los términos de la Circular 1/96, del Sr.Conseller.

Ello supone a su vez, que la aprobación del PAI habrá que entenderla de carácter provisional, y supeditada a la aprobación definitiva de la Conselleria de Territorio, en los términos del art. 47.7 de la LRAU.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

La presente aprobación habrá que entenderla por lo tanto provisional, y será precisa la remisión del expediente para su aprobación definitiva a la Conselleria de Territorio.

A la vista de todo lo expuesto, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, el Ayuntamiento Pleno por 20 votos a favor del PSOE, EU, BLOC, PP y SCP y 3 abstenciones de SP, ACUERDA:

PRIMERO.- Dar por contestadas las alegaciones en los términos indicados en la parte expositiva.

SEGUNDO.- Acordar que el Presente Programa de Actuación Integrada se desarrolle de manera indirecta.

TERCERO.- En sustitución de la Cédula de Urbanización, se han emitido los informes preliminares de los Técnicos Municipales antes expuestos, y previstos en el apartado B) del artículo 31 de la LRAU, ya que el presente PAI se ve afectado, en relación con la delimitación del sector, según el apartado E) artículo 17 del propio texto legal; mediante dichos informes se justifica el cumplimiento de los objetivos de conexión e integración de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes; así como las demás conexiones exigibles por el artículo 30 de la expresada ley.

CUARTO.- Aprobar y adjudicar provisionalmente, en los términos del art. 47.7 de la LRAU el Programa de Actuación Integrada del MACROSECTOR III a la entidad ALSER S.L., por un montante de 35.409.048'62 , precio total y cerrado, salvo las excepciones indicadas; y con sujeción a la alternativa técnica presentada en fecha 17.3.2004, RE nº 9883 y a las concreciones y particularidades recogidas en los distintos informes de los Técnicos Municipales antes transcritos. En el caso de discrepancia en la concreción de sus determinaciones prevalecerán los criterios emanados de los Servicios Técnicos Municipales.

Dicho programa es comprensivo de la siguiente documentación:

- Memoria del Programa
- Proyecto de Homologación.
- Plan Parcial.
- Anteproyecto de Urbanización.
- Anexos Técnicos (5).

QUINTO.- Facultar a la Alcaldesa Presidenta, tan ampliamente como en derecho corresponda para suscribir el convenio en cuestión.

SEXTO.- Designar a los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo para llevar a cabo la supervisión de las obras.

SÉPTIMO.- Aprobar el convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Sagunto y ALSER S.L., el cual forma parte del presente acuerdo, como anexo uno y único. Los términos del convenio tendrán el carácter de provisionales supeditados a lo que resulte de la aprobación del Sr. Conseller.

OCTAVO.- Que en el plazo de 10 días, contados a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo, deberá prestar la conformidad o no a la aceptación de la adjudicación del programa en los términos en que se define.

NOVENO.- El convenio será suscrito dentro de los 10 días siguientes contados a partir de su aceptación.

En cualquier caso a la firma del Convenio tendrá que haberse constituido el aval a que se hace mención en el punto siguiente.

DECIMO.- Fijar en 2.478.633'4 EUROS (cantidad resultante de aplicar el 7% de dicha cantidad, y que tiene el concepto de aval que garantice el cumplimiento de las previsiones del programa (art. 29.B.8) de la LRAU).



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

ANEXO UNO Y UNICO.

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO Y LA ENTIDAD PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL MACROSECTOR III.

En la Ciudad de Sagunto a ----- de --- de dos mil cuatro.

De una parte D. Gloria Calero Albal, Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, asistida del Secretario de la Corporación Municipal D. Emilio Olmos Gimeno.

Y de otra parte, D. JULIÁN CASTELBLANQUE PÉREZ, con DNI. , en nombre y representación en su calidad como administrador de la entidad ALSER S.L. cuya representación ostenta en virtud de la escritura de representación----- La primera de las partes, actúa en virtud de las facultades que de forma expresa, le ha otorgado, el Pleno de la Corporación en su sesión de fecha ---- de --- de dos mil cuatro.

Ambas partes se reconocen con la personalidad en que respectivamente intervienen, plena capacidad legal para el otorgamiento del presente documento de convenio urbanístico y a tal efecto

EXPONEN

1º.- Que según la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, establece en su artículo 32.C, que si la Administración Local opta por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un CONVENIO URBANÍSTICO a suscribir de una parte, por el adjudicatario, y de otra, por la Administración actuante, con el fin de que ésta regule los compromisos y plazos para la ejecución de la urbanización, así como las garantías a prestar por EL URBANIZADOR, y las penalizaciones a las que se somete para el caso de incumplimiento.

2ª.- En la sesión del Pleno de la Corporación celebrado el día ---- de --- de dos mil cuatro, se adjudicó el Programa de Actuación Integrada del sector MACROSECTOR III de este término municipal, decidiéndose la gestión indirecta del mismo, y su adjudicatario como URBANIZADOR a la entidad ALSER S.L la cual acepta ser la adjudicataria.

En base a lo anterior, ambas partes de común acuerdo, llevan a cabo el presente Convenio con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES.

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO URBANISTICO.-

El Excmo. Ayuntamiento de Sagunto y la Entidad ALSER S.L. convienen en regular mediante el presente CONVENIO, la Actuación Integrada a desarrollar en el MACROSECTOR III de este término municipal, mediante el Programa aprobado y adjudicado.

SEGUNDA.- COMPROMISOS.

Se ajustarán a lo dispuesto en el presente convenio y al acuerdo de adjudicación del programa que formará parte de este, y a las condiciones recogidas en la plica jurídico económica presentada, en todo aquello que no vaya en contra de las disposiciones del presente convenio. Para lo no previsto en el acuerdo de aprobación y adjudicación del programa y del presente convenio, se estará a lo previsto en el Título III de la Ley 6/94 y demás determinaciones de dicha ley.

La entidad ALSER S.L, se encargará de la gestión del programa, de realizar las obras de urbanización completas y obras de conexiones necesarias, del citado Sector.

La entidad ALSER S.L, se encargará de los gestión del sector, mediante la redacción de todos lo documentos necesarios y la ejecución de todas las obras definidas.

TERCERA.- PROPUESTA ECONOMICA.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

La definida en el presente acuerdo.

CUARTA.- PLAZOS.

Las obras de Urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 30 DÍAS a partir de la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación, previa acta de replanteo.

La ejecución de las obras de Urbanización será de 5 AÑOS, a contar desde la fecha de su inicio.

El Urbanizador redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización con sus Anexos Específicos en el plazo de 6 MESES desde la aprobación definitiva por la Conselleria de Territorio de la solución de planeamiento.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa se presentará ante este Ayuntamiento dentro de los 6 MESES, desde la aprobación del proyecto de urbanización.

En cuanto al proyecto de Reparcelación se hace constar que deberá formularse notificación individualizada a todos los propietarios de terrenos del sector, concediéndose un plazo de 20 días para que manifiesten su voluntad sobre si el pago de las obras de urbanización se realizará en metálico, mediante cuotas de urbanización o mediante el pago en terrenos o fórmula mixta. Trámite este indispensable para que, posteriormente, pueda ser redactado el Proyecto de Reparcelación.

QUINTA.- RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.

El presente Programa se concede la opción a los propietarios de retribución al Urbanizador bien en metálico, bien en terrenos, o fórmula mixta al 50%.

Para el pago mediante terrenos de aportación el Agente Urbanizador ofrecerá permutar terrenos por cuotas de urbanización a razón de 56 EUROS/ m² de terreno.

SEXTA.- GARANTIAS Y PENALIZACIONES.

ALSER S.L., entregará un Aval Bancario del 7% del coste Urbanización, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, y en garantía de su total y correcta ejecución, quedando el mismo unido al presente convenio como anexo.

Si transcurrido un mes desde que finalice el plazo para comienzo de las obras estas no se iniciasen, podrá resolverse por el Ayuntamiento el presente convenio, ejecutándose el Aval y quedando dichas cantidades a favor del Municipio, como indemnización por daños y perjuicios.

Igualmente, se ejecutará el referido Aval, si transcurrido el plazo previsto, no estuviesen terminadas las referidas obras, se penalizará cada mes de retraso con un 1% del aval, hasta un máximo de cinco meses, transcurridos los cuales, salvo prórroga justificada, por causa de interés público, se determinará la caducidad de la adjudicación, y la pérdida del aval constituido.

El Aval será indefinido hasta la recepción definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto de las obras de urbanización.

Todas las exigencias recogidas en el acuerdo plenario antes referido son asumidas por el Urbanizador, y cuya certificación se adjunta al presente convenio como parte integrante del mismo.

Leído el presente convenio los comparecientes con la personalidad que respectivamente intervienen, dan su pleno consentimiento el mismo y a todo lo contenido en él, firman por duplicado y aun sólo efecto en el lugar y fechas indicadas.



Excm. Ajuntament de Sagunt

URBANISME-PLANEJAMENT

Y para que conste y surta los efectos oportunos en donde hubiere lugar, expido la presente, con la salvedad recogida en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la correspondiente Acta, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en la Ciudad de Sagunto, a cuatro de febrero de dos mil cinco.

VºBº

LA ALCALDESA PRESIDENTA

Fdo.: Gloria Calero Albal