



# *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 veintisiete de diciembre de dos mil siete, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**10 APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PAI VALLESA SUR.- E. 5/06PL:**

**1.- Antecedentes.**

En fecha 27.7.2006 se acordó por el Pleno de la Corporación la aprobación de las bases particulares del ámbito denominado Vallesa Sur.

Las mismas fueron publicadas íntegramente en el DOCV de fecha 28.12.2006.

El anuncio de licitación se publicó en el DOUE de fecha 25.5.2007, así como en el DOCV de fecha 9.7.2007, contándose el plazo de tres meses de concurrencia competitiva a partir de esta fecha.

En fecha 1.10.2007 RE 58666, se deposita la documentación de la alternativa técnica por parte de la empresa ELECNOR SA., a los efectos de realizar la información pública por conducto notarial del documento de planeamiento y del proyecto de urbanización.

En fecha 10.10.2007 se publica en el DOCV anuncio de la apertura del período de información pública de sendos documentos de la empresa ELECNOR.

En fecha 5.10.2007, RE 59993, se presenta ante el Ayuntamiento la documentación acreditativa de la personalidad y solvencia, de la alternativa técnica y de la proposición jurídico económica.

En fecha 19.11.2007, RE 70.434, se presenta ante el Ayuntamiento copia del acta notarial acreditativa de realización del período de información pública y de las alegaciones realizadas durante dicho período.

Se constata que existe un único aspirante a agente urbanizador, la empresa ELECNOR SA

En fecha 9.11.2007 se procede a abrir ante el Secretario General de la Corporación la plica jurídico económica, actuación de la que se levanta la correspondiente acta.

**2.- Alegaciones.**

Se han presentado cuatro alegaciones durante la instrucción del expediente:

1.- Respecto de las alegaciones formuladas por la Comercial de Remolques y Semirremolques SL en fecha 30/1/07, RE 5270, es preciso indicar que tal y como se exponen los argumentos no se acaba de apreciar en qué medida y por qué motivos el desarrollo de la actuación va a provocar perjuicios a la actividad existente, siendo las afirmaciones excesivamente genéricas para las consecuencias que el alegante desprende de ellas.

Sí que conviene aclarar que la exposición del alegante parte de una premisa incorrecta y es que su parcela es edificable. Para ello tendría que tener la condición de solar o bien tener la capacidad de convertirse en solar sin necesidad del concurso coordinado de las parcelas colindantes, extremo que no se produce en el presente caso. Por otra parte, cabe destacar que la trama viaria propuesta ha pretendido conciliar lo mejor posible la obtención del mejor diseño viario posible con el respecto al mayor número de construcciones preexistentes, presidido por el criterio de proporcionalidad, configurando un esquema de manzana edificable que tenga la profundidad adecuada sin hacerla excesiva (lo que chocaría y sería contradictorio



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## *URBANISME-PLANEJAMENT*

en caso contrario con el tamaño de la parcela mínima, 320 m<sup>2</sup>, según la correspondiente zonificación del PGOU).

El esfuerzo realizado en ese sentido por el documento de ordenación y reflejado en el mismo no se desvirtúa con una simple afirmación genérica, sin propuesta alternativa de ningún tipo por parte del alegante, limitándose a proponer que el viario vaya más al norte.

Por último cabe señalar que resulta cuanto menos chocante exponer como argumento que la parcela actual vaya a verse reducida como consecuencia de la actuación, siendo que todo propietario de suelo está obligado a hacer las cesiones del suelo dotacional correspondiente que le otorga la condición de solar a las parcelas correspondientes, lo que necesariamente conllevará una reducción entre la superficie originaria de aportación y la parcela edificable de resultado. El alegante no puede pretender eximirse de sus obligaciones legales.

Por último es preciso destacar que la redacción del futuro proyecto de reparcelación encargado de configurar las parcelas edificables resultantes estará presidido por el criterio de intentar conciliar lo mejor posible el diseño de la forma de las parcelas con el mantenimiento y continuidad del desarrollo de las actividades preexistentes, siempre que ello sea legalmente posible.

2.- Respecto de la alegación de la mercantil Cales de la Plana SA (CAPLANSA), realizada en fecha 9/11/07 (R.E. 68588), es preciso hacer las siguientes consideraciones:

Los accesos a los viales de titularidad del Ministerio de Fomento se subordinan a la obtención de la autorización de éste y en ese sentido el Ayuntamiento no tiene capacidad legal para imponer sus criterios unilateralmente a dicha Administración.

Conviene precisar que dicha solución no agrava la situación, preexistente dado que hoy no es posible el acceso directo a la CV-309, a través de la rotonda V-23 con CV-309. La línea continua del viario excluye la posibilidad de giro a la izquierda, debiendo ir hasta la rotonda ubicada enfrente de la empresa Glapilk para realizar dicho giro, y si los vehículos de la actividad alegante acceden directamente a la rotonda V-23 con CV-309, lo hacen infringiendo el Código de la circulación viaria.

La accesibilidad al sector y la salida del mismo propuesta por el documento de ordenación no se ve agravada con la solución propuesta dado que la misma no inhabilita ningún giro que actualmente se pueda realizar en estos momentos.

Es preciso presuponer que cuando el Ministerio no autoriza más accesos y salidas a sus infraestructuras no lo hace por mero capricho sino motivado por razones de seguridad vial, lo que determinan que en casos como el presente no se habiliten maniobras de acceso a las infraestructuras más directas pero más inseguras desde la perspectiva del Ministerio de Fomento, que debe conciliar todos los intereses en juego.

Respecto al mantenimiento del Camino Vallesa, el informe técnico al respecto señala como condicionante su mantenimiento hasta el límite del sector, como trama viaria si bien no se procede a su apertura por falta de autorización del Ministerio en ese momento. Es decir se prevé su ejecución efectiva si bien la apertura al vial de servicio del Ministerio se subordinará a la obtención de la futura autorización administrativa.

Es improcedente pronunciarse en este momento sobre la existencia o no de un derecho de indemnización hasta que no se defina cuál va a ser la configuración de la parcela de los alegantes y se determine cómo incide ello en el desarrollo futuro de la actividad. Como antes se ha dicho, el criterio que debe presidir el proyecto de reparcelación que se redacte es de intentar conciliar lo mejor posible el diseño de la forma de las parcelas con el mantenimiento



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

y continuidad del desarrollo de las actividades preexistentes, siempre que ello sea legalmente posible.

Respecto a la configuración del vial perimetral conviene tener en cuenta que la ordenación debe garantizar la condición de solar de todas las parcelas edificables resultantes y las que se puedan obtener en un futuro en virtud de segregaciones propuesta por los propietarios y autorizadas de forma reglada por el Ayuntamiento. Un análisis de la superficie de la parcela mínima (320 m<sup>2</sup>) y de la profundidad edificable de la manzana, conlleva la necesidad de habilitar un viario que rodee toda la manzana.

Además, las líneas de edificación mínimas exigidas por la Ley de Carreteras de 1.991 excluye otra solución.

Y por último, desde una perspectiva técnica, conviene precisar que el vial perimetral es necesario en el extremo con la CV-309 ya que topográficamente las evacuaciones de aguas pluviales de las parcelas existentes más próximas al vial de Diputación lo hacen hacia éste, siendo la intercepción mediante un vial perimetral el óptimo para la correcta recogida de las aguas, canalizándolas a la nueva red de pluviales a implantar. Igualmente, con la implantación del vial perimetral, se consigue dotar del resto de servicios a las parcelas y resolver los problemas de integración y reposición de infraestructuras que en otro caso gravarían a las parcelas privadas con servidumbres (reposición de acequias, tendidos eléctricos aéreos,...).

Respecto del suministro eléctrico es preciso indicar que al tratarse de una instalación preexistente, se va a estar a los siguientes parámetros de actuación:

-Deber de reposición de los suministros preexistentes legalmente contratados.

-Principio de proporcionalidad en la imposición de cargas de forma que se acuda a la solución más económica siempre que se ajuste a la legalidad.

-A la aplicación del art. 28.3 de la LUV que se señala

*En las actuaciones urbanizadoras que no supongan primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios, no cabrá imponer a la propiedad de los referidos edificios el pago de cuotas por los costes de urbanización de los mismos, salvo que su devengo se difiera hasta el momento de su reedificación,...*

-Sin perjuicio del matiz del art. 28.4 los que se señala

*No obstante, se exceptúa la regla del número 3 anterior y, en consecuencia, se impondrán los costes de urbanización, sin aplazamiento o exoneración, en los siguientes casos:*

*a) Cuando el edificio o instalación preexistente sirva para el desarrollo de actividades económicas que precisen de los servicios de la nueva urbanización para legitimar su permanencia en normal funcionamiento.*

*b) Cuando el inmueble se beneficie de un cambio de uso o aumento de aprovechamiento previsto por el nuevo plan..*

Extremos que se concretarán en la reparcelación y en la definición de cuotas de urbanización individualizados de cada propietario y que no obstante el proyecto de urbanización de documentar.

3.- Respecto a las alegaciones realizadas por Talleres Dale F. Sayas SL el 8/11/07, RE 68085, es preciso indicar que a todos los efectos se considerará a dicha alegante como interesada, titular de un derecho de arrendamiento, debiéndose citar a la misma en todos los trámites y actuaciones que haga el Ayuntamiento y el agente urbanizador en un futuro.

4.- Respecto de las alegaciones realizadas por la Asociación Radio-Taxis Sagunto y Puerto, es preciso señalar lo siguiente.



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## **URBANISME-PLANEJAMENT**

En todo caso, y corrigiendo la omisión procedimental señalada por los alegantes, se les deberá considerar en todo caso parte interesada con las actuaciones futuras y en ese sentido, como se ha dicho con la alegación anterior se les debe citar al mismo en todos los trámites y actuaciones que haga el Ayuntamiento y el agente urbanizador en un futuro.

Respecto de la otra cuestión planteada es preciso indicar que el tratamiento de los terrenos de aportación en la reparcelación va a estar presidido por el criterio definido por la jurisprudencia reflejada en sentencias como la de fecha 22.10.03, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, así como la del Tribunal Supremo que la misma recoge y hace suya, de forma que constatada la cesión gratuita individualizada de terrenos en la condición de accesos por parte de un interesado a favor del Ayuntamiento para tramitar y obtener alguna licencia, se van a considerar como terrenos de aportación del propietario originario, generadores de una edificabilidad a su favor.

Todo ello sin perjuicio de que los extremos que se susciten durante la instrucción del expediente de reparcelación como por ejemplo mediciones reales frente a las registrales, comprobación de que realmente todos los terrenos que señala el alegante están dentro del área de reparto, etc.

### **3.- Calificación de la documentación de solvencia y capacidad.**

Examinada la documentación comprensiva del denominado por las bases particulares y generales como sobre A, se juzga que cumplen con las condiciones establecidas en las bases particulares.

### **4.- Criterio interpretativo de la documentación aportada y que se aprueba por medio de la presente.**

El contenido y objeto del presente contrato administrativo viene definido por la normativa urbanística aplicable, las bases generales y las bases particulares. Cualquier contradicción de la documentación aportada por el aspirante a agente urbanizador seleccionado con aquellas, determina la no aceptación municipal de las mismas y que no se consideren incluidas como objeto del presente contrato, aunque no hayan sido señaladas expresamente como contrarias en el presente acuerdo de aprobación y de adjudicación.

En todo caso, habrá que entender excluidas del objeto del contrato las que se señalan a continuación propuestas por el aspirante, debiéndose corregir y adaptar a lo que se diga a continuación en la documentación refundida a aportar ante este Ayuntamiento en los plazos que figuran en las bases particulares.

### **5.- Documentación del planeamiento y del proyecto de urbanización. Condicionantes.**

Por parte de los servicios técnicos municipales se ha informado lo siguiente:

“Examinada la documentación del Proyecto de Urbanización presentado en este Ayuntamiento por Registro de Entrada el 5 de Octubre de 2.007, con N° 59.993 consistente en:

- Doc. 2 de 6: Proyecto de Urbanización. Memoria y Anexo 1 al 8.
- Doc. 3 de 6: Proyecto de Urbanización. Memoria y Anexos 9 al 15.
- Doc. 4 de 6: Proyecto de Urbanización. Planos Tomo I.
- Doc. 5 de 6: Proyecto de Urbanización. Planos Tomo II.
- Doc. 6 de 6: Proyecto de Urbanización. Pliego de Condiciones y Presupuesto.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

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

### EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.

Se indica que, en lo referente a forma, la documentación es desfavorable/incompleta, conforme a las bases generales para la adjudicación de PAI aprobadas por el Pleno de la corporación en fechas 29 de junio y 28 de septiembre de 2.006, en su Anexo II “Documentación mínima de los proyectos de urbanización y calidades de las obras de urbanización”, dado que falta por aportar los puntos indicados en el siguiente formulario de presentación (formulario que tampoco ha sido aportado). La forma de documento no se rige por las bases generales, si bien en unos casos la indicación de falta es de dicho apartado (pudiendo existir información al respecto y marcadas en cian en el formulario) mientras que en otros es que no existe ninguna información al respecto (marcadas en amarillo).

	<b>Excm. Ajuntament de Sagunt</b> <b>OFICINA TÈCNICA DE</b> <b>SUPERVISIÓ</b> <b>DE PROJECTES I OBRES DE URBANITZACIÓ</b> <b>INSTANCIA DE DOCUMENTACIÓ MÍNIMA QUE DEBE CONTENER</b> <b>TODU PROYECTO/ANEXO DE OBRAS DE URBANIZACIÓ</b>
La relación de documentos indicada deberá obrar <b>obligatoriamente</b> . Aquellos apartados que no sean precisos o no correspondan al proyecto que se presente (según criterio del técnico proyectista) llevarán el título del mismo y la frase: NO PROCEDE seguida de la justificación de su no procedencia. Deberá indicarse con una cruz (X) en las casillas iniciales la documentación que se aporta.	

DATOS DEL PROYECTO	
TITULO:	EXPTE. Nº:

1- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	
1	Índice
2	Iniciativa del proyecto
3	Objeto del proyecto
4	Localización de las obras. Ámbito y superficies.
5	Descripción del estado actual.
6	Descripción de las obras de urbanización
	6.1 Demoliciones
	6.2 Desmontes, Movimientos de Tierra, Explanaciones
	6.2.1 Estudio Geotécnico
	6.3 Reposiciones
	6.4 Red de saneamiento y pluviales
	6.5 Red de agua potable
	6.6 Viario, firmes y pavimentos



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

	<b>6.7</b>	Señalización
	<b>6.8</b>	Instalación de energía eléctrica
	<b>6.9</b>	Instalación de telecomunicación
	<b>6.10</b>	Instalación de gas
	<b>6.11</b>	Zonas verdes, Red de riego y Mobiliario urbano
	<b>6.12</b>	Recogida de Residuos Sólidos Urbanos (RSU)
<b>7</b>	Criterios para la dotación de servicios	
<b>8</b>	Coordinación con Otras Entidades o Compañías de servicio	
<b>9</b>	Presupuesto	
<b>10</b>	Consideraciones finales	
<b>11</b>	Carácter de obra completa	

Otros apartados que considere el redactor- Si forman parte de los anteriores serán subconjuntos de los puntos indicados, sino se aportarán siguiendo la numeración. Se deberán especificar en el punto 1 de la memoria "Índice"

<b>2 -ANEXOS A LA MEMORIA</b>		
<b>2.1- ANEXOS DESCRIPTIVOS DE LAS OBRAS</b>		
<b>A-1</b>	Anexo de Demoliciones	
<b>A-2</b>	Anexo de Desmontes, Movimientos de Tierra, Explanaciones	
<b>A-3</b>	Anexo de Reposiciones	
<b>A-4</b>	Anexo de Red de saneamiento y pluviales	
<b>A-5</b>	Anexo de Red de agua potable	
<b>A-6</b>	Anexo de Viario, firmes y pavimentos	
<b>A-7</b>	Anexo de Señalización	
<b>A-8</b>	Anexo de Instalación de energía eléctrica (s/ Ordenes de Conselleria de Industria)	
	<b>A-8.1</b>	Red de Media Tensión
	<b>A-8.2</b>	Centros de Transformación
	<b>A-8.3</b>	Red de Baja Tensión
	<b>A-8.4</b>	Alumbrado Público
<b>A-9</b>	Anexo de Instalación de telecomunicación	
<b>A-10</b>	Anexo de Instalación gasística	
<b>A-11</b>	Anexo de Zonas verdes, Red de riego y Mobiliario urbano	
<b>2.2- OTROS ANEXOS A LA MEMORIA</b>		
<b>A-12</b>	Anexo de justificación de precios	
<b>A-13</b>	Anexo de programa de trabajos	
<b>A-14</b>	Anexo de control de calidad	
<b>A-15</b>	Estudio de Seguridad y Salud o Anexo de seguridad y salud laboral	



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

Otros a especificar (p.ej. **Proyectos de Derribo**, de Obras singulares que precisen de proyecto, etc.)- Si forman parte de los anteriores serán subconjuntos de los puntos indicados, sino se aportarán siguiendo la numeración. Se deberán especificar en el punto 1 de la memoria "Índice"

3- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA-PLANOS		
1	Situación y emplazamiento	
2	Estado actual	
	2.1	Planeamiento vigente
	2.2	Topográfico del ámbito y alrededores
	2.3	Infraestructuras existentes y a las que se conecta (agua, saneamiento, ...)
	2.4	Catastral
3	Demoliciones y Reposiciones	
4	Replanteo	
5	Viario	
	5.1	Acotación
	5.2	Texturas
	5.3	Secciones viarias, detalles y paquetes de firmes
	5.4	Plano de Rasantes
	5.5	Perfiles longitudinales de las calles
6	Red de saneamiento	
	6.1	Planta General
	6.2	Perfiles longitudinales de la red
7	Red de pluviales	
	7.1	Planta General
	7.2	Perfiles longitudinales de la red
8	Detalles de las redes de Saneamiento y Pluviales	
9	Red de Agua Potable	
10	Red/es de Telecomunicaciones	
11	<b>Red de Gas</b>	
12	Señalización Horizontal y Vertical	
13	Red de alumbrado público	
14	Red de suministro de energía eléctrica en baja tensión	
15	Red de suministro de energía eléctrica en media tensión y alta tensión	
16	Zonas verdes	
	16.1	Planta y Alzados Generales de Jardinería <b>y Mobiliario Urbano</b>
	16.2	Plano de pavimentos, encuentros y límites.
	16.3	Red de Riego y Jardinería. Detalles de la red de riego.
17	Recogida de residuos sólidos urbanos (RSU)	
18	Obras civiles	

Otros especificándolos. Si forman parte de los anteriores serán subconjuntos de los puntos indicados, sino se aportarán continuando la numeración. Se deberán especificar en el punto 1 de la memoria "Índice".

**TODA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA SE APORTARÁ EN SOPORTE DIGITALIZADO.**



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

4- PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES	
1	Definición y alcance del Pliego
2	Descripción de las obras
3	Características y condiciones de materiales
4	Unidades de obra: Ejecución, Medición y Abono
5	Disposiciones Generales

Otros especificándolos. Si forman parte de los anteriores serán subconjuntos de los puntos indicados, sino se aportarán continuando la numeración. Se deberán especificar en el punto 1 de la memoria "Índice"

5- PRESUPUESTO	
1	Mediciones
2	Cuadro de precios 1
3	Cuadro de precios 2
4	Presupuesto

Otros especificándolos. Si forman parte de los anteriores serán subconjuntos de los puntos indicados, sino se aportarán continuando la numeración. Se deberán especificar en el punto 1 de la memoria "Índice"

DATOS DEL TITULAR	
NOMBRE:	CIF.: Telf:
DIRECCIÓN:	
REPRESENTANTE:	
DATOS DEL TECNICO	
NOMBRE:	NIF.: Telf:
DIRECCIÓN:	
El titular presenta en esta administración la documentación arriba relacionada Sagunto, a ____ de _____ de 200__	<b>REGISTRO DE ENTRADA:</b>
Fdo.:	(FIRMA Y SELLO DEL TITULAR)

Con independencia del defecto de forma, y de la falta de información que ello conlleva, se considera, por parte de esta oficina técnica, y amparándose en lo contemplado en las bases generales en dicho anexo II, “informar sobre la idoneidad y/o bondad de las soluciones que se aporten en la documentación parcial [...] en vistas a agilizar una tramitación mal encaminada”, con independencia de que se resuelva la aprobación/denegación del PAI en virtud del art. 10.4 de las bases generales u otros por la Superioridad. Así pues se hacen las siguientes indicaciones con respecto a:





# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## **URBANISME-PLANEJAMENT**

### **CUESTIONES TÉCNICAS GENERALES**

Dado que la presente alternativa técnica recoge un Plan de Reforma Interior, las soluciones de Proyecto de Urbanización que se indican están condicionadas a la aprobación del planeamiento que desarrolla. En otro caso, deberá adaptarse el presente PRU y volver a informarse.

Algunos de los apartados no contemplan la totalidad de la información necesaria fijados en BBGG, si bien ésta, en algunos casos, consta en otras partes de la documentación. Así por ejemplo: no se identifican los agentes implicados y contacto, no se hace mención a los antecedentes y obligaciones fijadas por BBPP, no se describen la ordenación (clasificación, superficies,...), no se aporta resumen del presupuesto, las consideraciones finales se remiten a plica,...

En general, la documentación reitera en exceso las voluntades e ideas de la alternativa técnica, pero no desarrolla en profundidad ni las soluciones que plantea ni los problemas que la implantación de las mismas van a suponer en el ámbito que nos ocupa por su estado de consolidación. Se indica en cada apartado del presente informe aquellos extremos a contemplar y desarrollar por su falta de concreción.

Se desconoce el tratamiento técnico-económico que va a darse a las parcelas consideradas “existentes”. Es por ello que se deberá estudiar en el proyecto de reparcelación como se incluyen a la misma, la adaptación de infraestructuras que le sirven y de que modo entran a costear las mismas (en función de la posibilidad de aumento del aprovechamiento con respecto al actual y el índice de edificabilidad establecido por el P.A.I. y las potencias previstas en el reglamento electrotécnico para baja tensión, para uso industrial) atendiendo a lo contemplado en LUV para consolidados.

Deberá de recoger en el proyecto de reparcelación correspondiente las cargas que suponga la implantación de los centros de transformación previstos.

No se han fijado criterios para la dotación de servicios públicos a las parcelas. Al menos será de 1 por parcela, adaptando las previstas en número, posición y dimensión a las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado.

No aporta proyectos de derribo de las edificaciones que se demuehlen.

En cuanto a la reposición de vallados y muros indicar que, al tratarse de elementos que generan derechos sobre las propiedades, se atenderá y resolverá en el documento de reparcelación. De igual modo se contemplará en dicho documento las indemnizaciones de elementos(de aquellos que no se repongan).

Deberá realizar un vallado perimetral en el margen Norte y Oeste, con las vías de ferrocarril y con la balsa de filtración de Glapilk, al igual que se realiza protección en el límite del talud generado por la CV-390 y acequia perimetral.

### **VIARIO**

Deberá prever la prolongación del vial 1 al Oeste hasta conectar con el Camí de Vallesa existente y que queda en el margen Oeste conforme a BBPP.

Las secciones viarias con indicación de algún ancho como “variable” deben definir entre que valores oscila (máximo y mínimo).

En el vial 4, en sus conexiones con el vial perimetral 1, deberán materializarse isletas parte de obra, parte pintadas, de modo que se encauce correctamente el tráfico.

La conexiones del vial 1 con el vial 5 se realizarán con 1 único carril, haciendo la transición de 2 carriles a 1 en el vial 1 previamente al enlace.

El estacionamiento previsto SAV-1 en el planeamiento no nos parece acertado, ni por ubicación, ni tamaño ni forma. De hecho no se detalla la distribución de plazas en el mismo,



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

no se indica la obra de delimitación del vial de servicio de la V-23, no está señalizado,... Es por ello que, salvo que sea preciso por planeamiento el generar estas plazas (si bien no especifica número), se trate como un espacio viario ajardinado, dando continuidad a las aceras del perímetro del sector.

Deberá ampliar los anchos de acera del vial-1 en las zonas que limita con las zonas verdes, hasta un ancho de al menos 3 m sin contar franja de alcorques.

El vial peatonal límite entre zona verde y balsa Glapilk debería integrarse más con ésta, con independencia de la materialidad del mismo, dado que como peatonal independiente no tiene razón de ser (no conecta nada con nada).

La rotonda no cumple con las premisas contempladas en BBGG en cuanto a pavimentación de la corona interior y cruce de instalaciones a la misma.

Deberá dar tratamiento a todo el espacio público generado en el sector, debiendo pavimentar el espacio previo al paso superior de la CV-390, y dicho paso como conexión a las instalaciones de bombeo existentes en el otro lado.

No se han estudiado los bulbos de instalaciones, no atendiendo lo grafiado en las secciones viarias a las previsiones indicadas en el resto del proyecto. Además no queda claro como interfieren los alcorques y acometidas domiciliarias a las instalaciones, dado que se refleja únicamente la sección tipo.

No se define como se solapa la unidad con la vía de servicio de la V-23.

### PAVIMENTACIONES

En los pasos peatonales, se utilizará bordillo de vial 12/15x25x50 cms rehundido sin resaltos entre calzada y acera, no el rebajado de 22/25x25x50 cms como especifica en memoria.

El carril bici “se realizará con hormigón en masa coloreado de rojo con las correspondientes juntas de dilatación” conforme a BBGG, y no con slurry rojo como especifica el proyecto.

Se ha previsto el tráfico pesado menos desfavorable T32 (IMDp 99-50), cuando en la zona ya se implantan industrias que acopian materiales y con gran afluencia de vehículos pesados, agravado por el hecho de que en los primeros años de terminada la urbanización (debido a la actividad edificatoria) se incrementará aún más dicho tráfico . Es por ello que deberá prever un tráfico T31, adaptando el paquete de firmes al mismo.

La previsión de proyecto de realizar un terraplenado sobre explanada de 0,55 m es insuficiente para garantizar la explanada E-2, ya que del estudio geotécnico aportado se concluye que el espesor debería ser de 75 cms de suelo seleccionado tipo 1, dado que el estrato es principalmente tolerable.

El estudio geotécnico detecta en 2 de sus catas rellenos antrópicos, de los que no se hace ninguna mención en el proyecto de como actuar con los mismos: extracción y saneo, estabilización,...

Personados en la zona de intervención, se observan hundimientos del subsuelo en el actual camino que pasará a ser vial peatonal E, que previsiblemente vienen produciéndose reiterativamente (existen aportes de material que dejan patentes rellenos). Deberá estudiarse de que modo va a estabilizarse dicho suelo.

La rigola será “in situ” por lo que no puede ser prefabricada. Existe contradicción a este respecto en el documento de proyecto, como indicar “*insitu prefabricada*” o dar un dimensionado 20x20x8 cm, cuando siendo “in situ” es corrida.

Se aprecian incumplimientos de la orden 9 de junio de 2.004 que desarrolla el decreto 39/2004 en materia de accesibilidad (cubrealcorques, textura de baldosa de botón,...).



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

### ALINEACIONES Y RASANTES

Deberá atender a las indicaciones del informe de fecha 13 de diciembre de 2.007 en los referente a topografía:

*“En el plano 4.1 RED VIARIA. REPLANTEO, se observa:*

- *No están grafiadas las bases de replanteo con sus tres coordenadas.*
- *En las manzanas no existen suficientes datos para poder replantearlas.*
- *Faltan coordenadas para poder replantear el ámbito de la actuación.*

*En el plano 5.4. VIARIO. PLANO DE RASANTES, se observa:*

• *Que no existen cotas del terreno en la intersección de todo el VIAL 1 con la V-23, por lo que no se puede ver el aterrizaje real entre ambas.[...]*

• *Al poner la rasante en el eje de la calzada no se puede ver las pendientes que realmente existen en las manzanas.[...]*

• ***SE DEBEN ESTUDIAR PERFECTAMENTE TODAS LAS RASANTES DE LA URBANIZACIÓN YA QUE NO SON CONCORDANTES ENTRE SI, NI CON LOS ESPACIOS PÚBLICOS.***

*En cualquier caso la determinación y replanteo de las parcelas se llevara a cabo por el urbanizador. Cuando este replanteo esté finalizado, se aportará soporte informático a los Servicios Técnicos Municipales, que ratificarán lo concerniente a las alineaciones a espacios públicos, que obligatoriamente prevalecerán sobre los contenidos del Proyecto.”*

Igualmente, se aprecia por esta oficina técnica que:

Las cotas indicadas como CT son CR y viceversa en el plano 5.4, dado que sino no se entiende el proyecto ni es acorde con los perfiles aportados.

Existe un punto sin evacuación superficial en el VIAL 1 entre el VIAL 5 y el VIAL 4.

Deberá indicar las cotas en zona verde, así como las pendientes de los caminos creados en la misma, para comprobar la correcta evacuación de los mismos. Indicar también los puntos para su replanteo en plano 4.1.

Deberá indicar como se resuelven los encuentros de rasantes con el Puente sobre la CV-390 (la referencia actual es que la calzada se encuentra 1,40 m sobre rasante actual) y la Conexión con Camino Vallesa.

La rotonda deberá llevar cierta inclinación aunque ésta sea mínima (5 por mil) para mejorar la evacuación de pluviales por escorrentía.

Lo perfiles longitudinales no se referencian a la planimetría aportada, en la que no figuran los PK. En los perfiles no se identifican los puntos marcados en planimetría.

No quedan claras las pendientes longitudinales del VIAL 5, dado que en planta se marca 1,30% y en perfil se indican hasta 3 pendientes (0,68%, 1,84% y 2,26%). Dada la escasa longitud de dicho vial se deberá resolver con pendiente única.

La pendiente mínima será del 5 por mil, existiendo calles al 1 por mil (VIAL 6).

De los perfiles transversales se deduce que el VIAL 1 precisa realizar muro de contención en el margen con el paso inferior CV-390, a la vista del talud necesario para el terraplenado obtenido con el programa informático.

### REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Con los colectores planteados no se cumple el que “las acometidas domiciliarias de saneamiento y pluviales tengan una profundidad mínima de 1 m” como especifica en memoria.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

Para el sistema de evacuación previsto, los imbornales conectarán a la red de residuales, no a la de pluviales (error en memoria, bien en planos). Esta última sólo recoge el agua de las acometidas de pluviales a las parcelas.

Los cálculos aportados para residuales y pluviales son incompletos, no aportando croquis de distribución de caudales a las distintas acometidas, coeficientes de escurrimiento aplicados, ni apreciándose las correspondientes comprobaciones (p.ej. en residuales, el cálculo debe realizarse para  $5Q_r$  ó  $Q_r+Q_p$  (el mayor de los dos), no apreciándose dicha selección de datos).

Deberá contemplarse los cruces con el gaseoducto existente en CM-2 y que atraviesa para realizar las conexiones de residuales y pluviales.

Las BBPP indican: *“Deberá prever un caudal adicional en la red de pluviales, en vistas a contemplar el canalizado de las aguas que, en estos momentos, vierte la empresa Glapilk a la balsa realizada en la zona verde al Oeste. El trazado, por consiguiente, se realizará desde dicha Zona Verde hasta la conexión con Camí La Mar 2. El importe de esta red general de pluviales se costeará entre ambas entidades (Glapilk y el sector Vallesa Sur), teniendo como coeficiente de reparto la parte proporcional de caudal aportado. Existe informe de dicha entidad respecto de las necesidades de evacuación, y que obra en el expediente.”* Conforme se deduce del proyecto aportado el caudal reflejado por Glapilk en su informe es excesivo para la infraestructura prevista en CM-2, pero ello no justifica el que no se de ningún tipo de solución o alternativa. Con independencia de que la solución sea parcial, deberá prever la evacuación del máximo caudal posible procedente de la balsa de Glapilk.

Deberá conectar la red de pluviales que desagua el paso inferior de la CV-390 a la de pluviales del sector, realizando la obra civil precisa sobre el paso de la CV-390.

La hincas de diámetro 2000 mm que atraviesa la V-23 es insuficiente para albergar con comodidad las canalizaciones previstas consistentes en: colectores de residuales y pluviales (diám. 800 y 1200 mm respectivamente) y red de agua bruta y agua potable (diám. 250 y 250 mm respectivamente).

En la red de residuales, deberá prolongar la red que empieza en el pozo R.1.9 a un pozo más en el VIAL 1 frente a la zona verde.

El ángulo generado por los colectores R1.13-R1.14 y R1.14-R6.1 es excesivamente agudo. Deberá desplazar el pozo R1.14 hacia la fachada, y prolongar la red cuya cabecera es R1.15 en un pozo más.

En los perfiles de las redes de residuales y pluviales se aprecia:

- En general se ha tomado como profundidad de recubrimiento 0,80m, dato que se admite cuando es en tramos puntuales, no como criterio general. Se considera que generalmente la red debe profundizarse más para los tramos con paralelismo a rasantes (1-1,2m de recubrimiento generatriz tubo), como también contempla el proyecto en otros puntos (detalle zanja).

- En pozos de cabecera hay recubrimientos menores a 0,80m.

- Pudiendo llegar a pendientes del 2% no se entiende porque escalonar el tramo R1.40 a R1.44. (idem P1.40 a P1.44)

- Siendo la profundidad del pozo R1.29 de 3,49 m, no se entiende porque las pendientes del colector de R1.44 a R1.29 son tan pequeñas (idem P1.44 a P1.29)

En los cruces de instalaciones de residuales y pluviales, se deben indicar las cotas en el punto de encuentro de ambas canalizaciones, de modo que quede claro el recubrimiento de la superior y distancia entre ambas. Es por ello que se solicita de modo independiente, dado que la indicación de cruce debe venir grafiada en los perfiles longitudinales de ambas redes.



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## **URBANISME-PLANEJAMENT**

Deberá realizar la recogida de las aguas pluviales del aparcamiento (caso de materializarse) a la red de residuales, y de los espacios pavimentados en las zonas verdes (hormigón impreso) a la red de pluviales.

### **AGUA**

No se aporta suficiente información en el cálculo de las redes de agua, no aportando los croquis del cálculo con EPANET (identificación de los nudos, demandas, presiones,...).

Estimar una presión mínima de 40 m.c.d.a. en conexión es excesivamente favorable, dado que actualmente la red presenta en zonas con misma cota altimétrica una presión en torno a 3 kg.

Deberá colocar cinta señalizadora a 25 cms de la generatriz superior de la canalización.

Los cruces bajo calzada se ejecutarán empleando un pasatubos exteriormente hormigonado de diámetro 2-2,5 veces el de la canalización, no con pasatubos sobre lecho de arena.

Las pérdidas de presión en la red de agua potable es excesiva en algunos casos (superior al 3-5 por mil fijado en BBGG).

La hipótesis analizada para el cálculo de la red de agua bruta, con hidrantes en funcionamiento ha previsto que todos los hidrantes están demandando, en lugar de la indicada “régimen de funcionamiento de 2 hidrantes simultáneamente impulsando 500 l/min garantizando presión de 10 mca en cada hidrante”.

Deberá especificar como se pretenden diferenciar las redes de agua bruta y potable con los elementos de obra (tapas, cintas de señalización, materialidad/color de canalización,...).

No se detallan los nudos de las redes no quedando clara la ubicación de las válvulas en muchos casos. El criterio de implantación de las mismas ha de permitir el fácil aislamiento de un tramo para su reparación, extremo que no se cumple con la actual previsión.

El tramo de redes de agua en el vial 1 lado Oeste que se implanta en la acera junto a Glapilk, es conveniente que se realice en el margen Este, junto a las manzanas. Parece ser que la solución adoptada pretende evitar la canalización de gas, pero p.ej. podría instalarse bajo aparcamiento y protegerse convenientemente. De este modo no se duplican los tramos junto a zona verde.

Las bocas de riego no se instalarán directamente en la red de distribución de agua, sino conforme estipulan las BBGG.

Deberá grafiar las acometidas domiciliarias, aunque las mismas sean provisionales. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación deberá aportar, previo a la ejecución, plano que refleje las acometidas domiciliarias de los distintos servicios.

### **JARDINERIA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO**

En las zonas verdes, en lugar de emplear pavimento continuo de mortero de cemento de 2,5 cms de espesor enlucido y llagueado, se utilizará hormigón impreso. Entendemos que tanto uno como otro tratamiento siempre son sobre solera de al menos 10 cms de HM-20 con sus correspondientes juntas de dilatación, por lo que únicamente se está modificando el acabado superficial.

Las gravas coloreadas (marmolina) para los parterres, deberán variarse en colores para dar un mayor juego al diseño de la zona verde. Bajo la misma se dispondrá la correspondiente malla antihierbas.

En los parterres con gran pendiente (junto vial de servicio V-23) en lugar de colocar gravas coloreadas se considera más conveniente realizar plantación de rastreras (p.ej. gazanias) para evitar la caída de material a dicho vial.



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## **URBANISME-PLANEJAMENT**

En la tierra morterenga (arenas compactas) del circuito de footing se debe conseguir y acreditar una compactación mínima del 90% próctor modificado para cumplir la normativa de accesibilidad.

Deberán mantenerse las especies arbóreas existentes que recaigan en las zonas verdes previstas (pinos, palmeras, higueras,...), debiendo adaptar el diseño de las mismas en caso necesario.

En la mediana de los viales vial-5 y vial-6 no se especifica plantación de arbustivas. Tampoco en los parterres de las zonas verdes, donde la dotación general (no obliga a homogeneidad) no será menor a 0,5 arbusto/m<sup>2</sup>.

Para dar un mayor juego a las alineaciones, se propone que la perimetral se realice con *Prunus pisardii* alternando con el *Celtis australis*, y que la alineación en mediana de las calles vial-5 y 6 se realice con árboles con forma fastigiada (ciprés, laurel,...), con palmáceas (*phoenix*, *washingtonia*,...) o con combinación de ambos.

Las vallas perimetrales de las zonas verdes se anclarán con zapatas de hormigón.

No especifica los modelos de banco, papelera, fuente ni aparcabicicletas. Las especificaciones de la papelera no son admisibles conforme a BBGG.

No se corresponden los alzados con las previsiones de las zonas verdes (en plantas de plano 15.1.3 no se grafían los árboles, los bancos se marcan corridos aparentemente de obra civil,...) ni en los mismos se indican los desniveles existentes y su solución (talud con V-23, balsa de Glapilk,...).

Dado que nos encontramos en una zona no residencial, no se considera necesario implantar los expendedores de bolsas para excrementos de perro. Igualmente sólo se instalará 1 fuente en todo el sector en la zona verde junto V-23 y próxima al carril bici.

Deberá aportar los esquemas de los circuitos de riego personalizados a cada caso y cálculo de los mismos. Las bocas de riego se distribuirán dentro de los parterres, sirviendo de refuerzo al sistema de goteros autocompensantes. De las 4 conexiones previstas se considera que podría reducirse a 2-3, extremo que deberá comprobar mediante esquemas y cálculo de éstos.

La canalización de riego irá entubada y hormigonada bajo elementos de obra civil (aceras, calzada,...) conforme BBGG y no como especifica en

La zona verde debe estudiarse topográficamente.

### **TRÁFICO/SEÑALIZACIÓN**

Falta señalización horizontal:

- Deberá pintar el bordillo de rotonda e isletas con color rojo-blanco.
- Deberá pintar línea continua amarilla las zonas en las que no se permite estacionamiento y que por ancho es posible (calzadas de 1 sentido de circulación con ancho mayor a 4 m).
- Deberá cebrear los enlaces del vial-2 con vial-5 y vial-1, así como las reducciones solicitadas para pasar de 2 carriles a 1 en el vial-1 previamente a la conexión con el vial-5.
- En función de lo que resulte de la necesidad o no del aparcamiento en el límite Sureste, deberá pintar las plazas, carriles y sentidos de circulación dentro del mismo.

Pese a que la instrucción de carreteras indica que los pasos de peatones en vías de un único sentido de circulación llevarán señal S-13 a ambos lados, se implantará únicamente a un lado (preferentemente izquierdo) en vistas a no sobrecargar la señalización por el gran número de pasos generados.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

Se suprimirán el paso peatonal intermedio del vial-5, y en vial-1, referenciados al sentido de las agujas del reloj y partiendo de la conexión con vial-5 se eliminan 2º, 4º, 7º, 12º y 14º, desplazando el 8º hacia el vial-3 para enfrentarlo con la zona verde.

En lugar de las señales R-303, es preferible implantarán R-400a. Del mismo modo deberá reforzar dichos “giros prohibidos” con señales R-101 en las bocacalles (también en salidas de rotonda).

Se han colocado en exceso señales R-301 y más al duplicarlas.

Deberá señalizar vertical y horizontalmente el carril bici conforme a las previsiones del Plan de Viales No Motorizados de este municipio.

En límites Oeste y Norte, en el que en el vial 1 no se puede estacionar “a izquierdas” se deberá señalizar con R-308.

### INSTALACIONES ELÉCTRICAS

No se ha aportado la documentación reflejada en BBGG respecto a estas instalaciones, “*Los anexos de las instalaciones eléctricas serán proyectos específicos, y su contenido será el recogido por las órdenes de Conselleria de Industria para su legalización*”.

La subestación de la que abastece no está en funcionamiento, desconociéndose el plazo en que la misma podrá dar servicio al PAI.

Respecto de cada una de las instalaciones se informa lo siguiente:

#### **ANEJO 8.1. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA DE MEDIA TENSIÓN:**

La transformación aéreo-subterránea previstas en el límite de la CV-309, incumpliría el reglamento de líneas aéreas de alta tensión, por lo que deberá conectar con la columna situada mas al sur de la prevista y en el lado opuesto de la CV-309, y eliminar el tendido que quedaría en desuso.

La reposición prevista mediante la instalación de una columna, para el CT RESA, S.I. incumpliría el reglamento de líneas aéreas de alta tensión, siendo además (aparentemente y tras visita a pie de obra) innecesario puesto que actualmente esta desconectado y sin servicio.

El trazado previsto por el interior del polígono industrial Cami la Mar, deberá modificarse y trazarse por los viales y no por zonas verdes, además de contar con la autorización del Agente urbanizador del mismo.

Deberá aportar las autorizaciones de cruce e implantación de instalaciones de los diferentes organismos afectados; Ministerios, Diputación, Ferrocarril,...

Con la solución propuesta de suministro desde la subestación prevista por ID en el Polígono Park SAGUNT y dado que esta aún no está en funcionamiento, no quedaría garantizado el solape de tiempos de entrega de la obra y condición de solar de las parcelas. De igual forma y por el motivo indicado, no se entra a determinar la idoneidad o acierto en la elección de la cia. Suministradora, competencia ésta de la Conselleria.

No se prevé la reposición en media tensión o sustitución del suministro de energía a baja (siempre con el beneplácito del propietario y cia. Suministradora), con que actualmente cuenta la empresa CAPLANSA.

#### **ANEJO 8.2. RED DE SUMINISTRO ENERGÍA ELECTRICA. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN:**

Los centros de transformación grafiados como existentes, aparecen como centros prefabricados (por sus dimensiones y forma en planta), no describiéndose ninguna actuación



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

específica sobre la aparamenta de media tensión y obra necesaria en los mismos, para su adaptación, dado que actualmente son de obra civil y con entrada en aérea. Esto incumpliría el artículo 156 de la L.U.V. De igual forma cabe indicar que los centros son de titularidad privada y debe contarse con la autorización expresa del propietario para realizar cualquier actuación.

### **ANEXO 8.3. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA EN BAJA TENSIÓN:**

Deberá prever la instalación de una hornacina en el límite norte con la CV-309 y alimentación al servicio de los grupos de bombeo del paso inferior de dicha vía, junto al paso elevado de la vía férrea.

Deberá justificarse a que criterio responde el acometer a las hornacinas de la L2.1. a L2.3 y de la L3.9 a la 3.12, desde la acera opuesta del vial, o bien hacerlo desde la más próxima a la parcela privada.

### **ANEXO 8.4. ALUMBRADO PÚBLICO:**

Que no se dan cumplimiento a parte de las obligaciones fijadas en cuanto a calidades de las obras de urbanización descritas en las bases generales, entre las que se encuentran:

1. La descripción de columnas de fundición, en partes de la documentación, o de fibra de vidrio telescópicas en otras..... frente a lo indicado en las bases generales *“Las columnas serán de poliéster reforzado con fibra de vidrio, incluso su placa de anclaje, de una sola pieza, rectas y troncocónica”*.

2. La descripción de tapas de arquetas de fundición, en partes de la documentación, frente a lo indicado en las bases generales *“... el marco y tapa de poliéster reforzado para una carga mínima de 6000Kg. Llevarán la inscripción “Excm. Ajuntament de Sagunt” y el escudo oficial del Ayuntamiento, así como la identificación del servicio que albergan”*.

3. Las descripciones recogidas en la documentación del proyecto no son acordes con las recogidas en las bases generales *“El cuadro de mando se situará en la zona verde junto al centro de transformación, será de obra civil y contará con reductor de flujo en cabecera y sistema de control automático con conexión telefónica, acorde con el sistema de control municipal. Las características generales del mismo serán; Los armarios estarán, provistos de cerradura con llave para hacerlos inaccesibles a su interior a personas ajenas y anclados al suelo. Los fusibles allí instalados están calibrados como mínimo a 1,4 veces la intensidad de la corriente que deba circular por el circuito que protegen; los aparatos a instalar serán capaces de soportar en régimen normal de carga el doble de la intensidad nominal de trabajo del circuito a que pertenecen. En el Cuadro de Maniobra se dispondrá un regulador/estabilizador de tensión, reloj eléctrico de un encendido y dos apagados, célula fotoeléctrica y programador digital, dos contactores, interruptor general de corte, fusibles calibrados, un interruptor magnetotérmico y un interruptor diferencial regulable para cada circuito de salida, así como pilotos de señalización e interruptor manual para puesta en marcha en el circuito auxiliar como elementos generales y sin perjuicio de que en cualquier caso puedan añadirse elementos adicionales. Todos los elementos citados se dispondrán en el interior de envolventes aislantes Clase II. Este cuadro está previsto para funcionamiento automático y manual y con posibilidad de accionamiento en caso de avería del citado automatismo”*.

4. La descripción de las canalizaciones y en concreto de los tubos a utilizar en éstas, descritos en partes de la documentación, no es acorde con lo indicado en las





# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## **URBANISME-PLANEJAMENT**

bases generales *“Los tubos serán de polietileno de alta densidad, flexibles de doble pared, corrugados exteriormente y con un interior liso, serán de 90 mm. de diámetro mínimo, color rojo, grado de protección al choque "7" (tipo ASAFLEX ó similar) serán completamente estancos al agua y la humedad, quedando en todo caso un tubo libre con guía pasada en su interior y sobresaliendo 1 m y taponados posteriormente una vez inspeccionadas por los SS.TT.MM”.*

Se describe y presupuesta la instalación de puesta a tierra, siendo esta innecesaria dado que todas las partes de la instalación deben ser y se describen como clase II.

El sistema de control automático deberá ser compatible y reunir las características del utilizado por el Servicio de Mantenimiento Municipal.

No se aporta esquema unifilar ni de control del cuadro de mando por lo que no se justifica la idoneidad del mismo.

El reductor de flujo previsto no parece suficiente para la potencia justificada.

Deberá recoger en un mismo plano el arbolado y los puntos de luz previstos, al objeto de comprobar la no interferencia de unos y otros en sus respectivas ubicaciones.

El alumbrado previsto en el vial 4 en sus entronques con la rotonda y el vial 1 deberá reforzarse en dichos extremos con la implantación de dos puntos de luz mas. De igual forma se considera conveniente seguir el criterio empleado para el vial 1 en su vertiente Este, es decir, alumbrado unilateral en el lado opuesto al de las parcelas, en todo su recorrido y no solo en al Este, todo ello al objeto de condicionar lo mínimo los accesos a las parcelas.

### **INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN /GAS Y OTRAS**

Deberá realizar canalización de telecomunicaciones para al menos 2 compañías, de modo que se fomente competencia leal y efectiva entre operadores conforme persigue la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones. Existen otros operadores de zona que podrían estar interesados en implantarse y no han sido consultados: Jazztel, Uni2,...

Deberá especificar la ubicación de los armarios de telecomunicaciones atendiendo a lo indicado en las BBGG.

Deberá aportar los convenios, al menos respecto a condicionantes técnicos, con las compañías suministradoras del servicio de telecomunicaciones. En los mismos deberá hacerse mención expresa al desmontaje de las instalaciones aéreas, previamente a la solicitud de recepción de obra.

No se justifica la no instalación de gas, y más existiendo infraestructura en la zona ya de partida. Deberá realizar las consultas oportunas con las compañías suministradoras de gas e implantar dicho servicio en la urbanización. La compañía que se instaure deberá ser distribuidora de zona y acreditarlo (Conselleria).

Deberá documentarse la solución de reposición de acequia de riego, de la que no aporta perfil longitudinal, sección de zanja, materialidad,...

La recogida de residuos sólidos urbanos se acordará con la empresa concesionaria del servicio SAG, si bien en principio parece excesiva la reserva y no se define el alcance de la misma (¿Ues de acero?, ¿señalización horizontal?, ¿dotación de contenedores?...). La información al respecto en planos es insuficiente, no cumpliendo con lo dispuesto en BBGG.

Las única información aportada de las infraestructuras existentes a mantener (colector Sepes y canalización de gas) es el trazado en planta en el plano 2.3 “infraestructuras existentes”. En el mismo se aprecia dichas infraestructuras afectan a la ordenación prevista, pasando por la zona verde e incluso por dentro de parcela privada. Deberá adaptar las obras de ejecución para que dichas interferencias no existan (las canalizaciones deben quedar localizadas y discurrir por espacios que puedan ser registrables, nunca parcela privada) o bien



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## **URBANISME-PLANEJAMENT**

reponer puntualmente para que éstas se adapten a la urbanización. Igualmente deberá estudiar y resolver las interferencias que las mismas producen con las obras que se pretenden y que no se ha analizado (interferencias con colectores enterrados de residuales y pluviales). Dado que las previsiones es que se encuentren en funcionamiento durante toda la fase de obras (están prestando servicio a sectores fuera del ámbito), lo primero que deberá hacerse en la ejecución es localizarlas y protegerlas (en función del estado en que se encuentren se decidirá un tipo u otro de protección: simple señalizado, reforzarlas con hormigón,...), para evitar que las obras puedan dañarlas en cualesquiera fase de las mismas.

### **ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD /CONTROL DE CALIDAD /PROGRAMA DE TRABAJOS**

No se recogen las indicaciones/recomendaciones del estudio geotécnico al plan de control de calidad de las obras.

El programa de trabajos de la obra es muy escueto y no especifica como se resuelven los problemas temporales como p.ej. interferencias entre accesos a las industrias actuales y ejecución de obras, dotación de servicios a las mismas durante toda la ejecución, cuando se realizan las hincas y cruces,... Tampoco indica fases de ejecución o tajos.

El control de calidad hace referencia a ensayos sobre materiales que no se emplean en la presente obra (adoquín , baldosa de terrazo, tubería de hormigón,...), y obvia otros que sí se utilizan (tubería de polietileno, baldosa hidráulica, tierra morterenga,...).

Deberá aportar copia de las actas de resultados e informes mensuales y final para la recepción de las obras de urbanización. El control de calidad deberá incluir los siguientes ensayos:

- Para agua potable y bruta: prueba de presión de la instalación y desinfección de las redes previamente a su conexión, acreditadas pro laboratorio.
- Para redes de saneamiento y pluviales: inspección con cámara de video de los colectores.

### **PLIEGO DE CONDICIONES /PRESUPUESTO**

Se indica normativa derogada (LCAP-2000, NTEs, NIA,...) y otra vigente no se especifica (LCAP-2007, Reglamento Electrotécnico, CTE,...).

Dado que las descripciones son las mismas que las de memoria y anexos, deberá corregir los extremos indicados en los puntos anteriores a la misma.

En presupuesto (mediciones) deberá contemplar las partidas relativas a reposiciones de las obras afectadas en Camí La Mar, por la ejecución de las conexiones de agua y saneamiento a las instalaciones en dicho polígono, así como adaptarla a las indicaciones recogidas en el resto del informe.

El presupuesto contempla partidas que no son las que se definen en el resto del proyecto, así por ejemplo diferencia el bordillo 10x20x50 con otro para la zona verde, cuando sólo se ha definido el empleo de 3 tipos de bordillo (de vial, rebajado y de jardín). Tampoco contempla el capítulo correspondiente a control de calidad y se aprecia que algunas descripciones de partidas no corresponden con las especificaciones de proyecto (bancos, árboles,...) y otras partidas necesarias no se indican (malla antihierbas, cintas de señalización,...).”

### **7.- Plica jurídico económica. Condicionantes.**

Al respecto del documento de plica jurídica que se procedió a abrir el 9.11.2007, es preciso tener en cuenta las siguientes consideraciones:



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

Respecto al presupuesto del PAI, por parte de los servicios técnicos municipales se ha informado lo siguiente en fecha 14.12.2007.

“Examinada la documentación de Propuesta Jurídico-Económica presentada para el P.A.I. de la VALLESA SUR, se informa sobre los siguientes aspectos y consideraciones a tener en cuenta:

### PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

Conforme reflejan las bases particulares del ámbito en cuestión, se obtiene un PEM máximo, por aplicación directa de la superficie total del ámbito, según propuesta jurídico económica de;  $50.228 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 3.767.100 \text{ €}$ , así pues la oferta hecha por el aspirante a A.U. estaría dentro de los límites máximos indicados.

En otro orden de cosas indicar que las conexiones exteriores para suministro eléctrico fuera del ámbito se han presupuestado en su totalidad debiendo, conforme a las bases particulares presupuestarse aquella obra que quede fuera del ámbito establecido en dichas bases, es decir los primeros 500m, con lo que quedaría el PEC para esta obra en 738.180,74 € y no en los 951.050 € de plica.

Con respecto a las demoliciones, se deberá justificar el volumen estimado en presupuesto previamente al pago de cualquier importe por este concepto, reajustándose en su momento a la obra realmente necesaria de ejecutar. De hecho como se ha indicado en el informe técnico, no se han aportado los proyectos de demolición preceptivos.

El canon de abastecimiento de agua cifrado en 158.173€ deberá ser justificado dado que no se corresponde con lo indicado en las BBPP. Este importe puede sufrir variación indicándose a efectos de previsión. En la misma situación está y se trataría la conexión de pluviales y residuales al polígono colindante Cami La Mar.

### COSTES DE PROYECTOS

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,...):

<b>HONORARIOS TECNICOS ARQUITECTURA:</b>	
Proyecto de Reforma Interior	58.718,00 €
Proyecto de Urbanización	123.375,15 €
Dirección de obra de urbanización	61.687,58 €
Proyecto de Reparcelación	80.527,36 €
Estudio Seguridad.- Coordinación de Seguridad	25.615,60 €
<b>HONORARIOS INGENIERIAS:</b>	
Proyectos Específicos 1/3 Honorarios Proyecto Urbanización (incluido legalización)- mínimo 5.000 €	61.070,70€
<b>OTROS HONORARIOS</b>	
Honorarios levantamiento topografico 5% sobre honorarios Proyecto/ y/o Anteproyecto Urbanización (mínimo 1000 €)	6.168,76 €
Estudio Geotécnico (10% honorarios de proyecto)	12.337,52 €
<b>HONORARIOS JURIDICOS:</b>	
50% sobre Proy Reparcelación	40.263,68 €



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

SUMA HONORARIOS

469.764,34 €

### GASTOS DE GESTIÓN

Atendiendo a las BBGG y BBPP, por dicho concepto se aplica un 5% de la suma del presupuesto de licitación (PEC) más honorarios profesionales. En el caso que nos ocupa, por aplicación del porcentaje obtenemos un importe de 226.149,68 €.

### BENEFICIO DEL URBANIZADOR

Conforme establece la LUV en su art. 168.1.d) “El beneficio del Urbanizador por la promoción de la Actuación, en ningún caso podrá superar el 10%, y sus gastos de gestión por ella”. En nuestro caso se fijaría un coste máximo por dicho concepto de 605.874,38 €, en aplicación de los importes máximos fijados anteriormente.”

En consecuencia el presupuesto del PAI será en síntesis la siguiente:

<b>HONORARIOS TECNICOS ARQUITECTURA:</b>	
Proyecto de Reforma Interior	58.718,00 €
Proyecto de Urbanización	123.375,15 €
Dirección de obra de urbanización	61.687,58 €
Proyecto de Reparcelación	80.527,36 €
Estudio Seguridad.- Coordinación de Seguridad	25.615,60 €
<b>HONORARIOS INGENIERIAS:</b>	
Proyectos Específicos 1/3 Honorarios Proyecto Urbanización (incluido legalización)- mínimo 5.000 €	61.070,70 €
<b>OTROS HONORARIOS</b>	
Honorarios levantamiento topografico 5% sobre honorarios Proyecto/ y/o Anteproyecto Urbanización (mínimo 1000 €)	6.168,76 €
Estudio Geotécnico (10% honorarios de proyecto)	12.337,52 €
<b>HONORARIOS JURIDICOS:</b>	
50% sobre Proy Reparcelación	40.263,68 €
<b>SUMA HONORARIOS</b>	<b>469.764,34 €</b>
<b>GASTOS GESTION 5% (P.E.C.+HONO. TEC.)</b>	<b>226.149,68 €</b>
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>4.482.730,00 €</b>
<b>OBRA EXTERNA DE CONEXIÓN ELECTRICA &gt;500m (PEC)</b>	<b>738.180,74 €</b>
<b>DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES (PEC)</b>	<b>141.919,00 €</b>
<b>Subtotal</b>	<b>6.058.743,76 €</b>
<b>BENEFICIO URBANIZADOR 10%</b>	<b>605.874,38 €</b>
<b>CANON ABASTECIMIENTO DE AGUAS</b>	<b>158.173,00 €</b>
<b>COSTE TOTAL PAI (sin IVA)</b>	<b>6.822.791,14 €</b>
<b>IVA 16%</b>	<b>1.091.646,58 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.914.437,72 €</b>



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## **URBANISME-PLANEJAMENT**

El coeficiente de canje para aquellos propietarios que opten por la retribución en terrenos será el del 39'98%.

A la vista de todo lo expuesto, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Política Territorial y Sostenibilidad, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, **ACUERDA:**

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

**SEGUNDO.-** Aprobar y adjudicar definitivamente el Programa de Actuación Integrada VALLESA SUR a la entidad ELECNOR SA, por un montante de 7.914.437,72 euros, IVA incluido, precio total y cerrado, salvo en los matices indicados en la parte expositiva y con sujeción a la alternativa técnica presentada en fecha 5.10.2007, número de entrada 59.993 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:

- Documento de planeamiento definidor de la ordenación pormenorizada del ámbito.
- Proyecto de Urbanización.

**TERCERO:** Otorgar el plazo de UN MES, a contar desde el momento de notificación del presente, para aportar ante el Ayuntamiento la documentación de la alternativa técnica referente a planeamiento urbanístico corregida con todos los condicionantes impuestos por el presente acuerdo.

**CUARTO.-**Facultar al Sr. Alcalde-Presidente tan ampliamente como en derecho corresponda para suscribir el convenio en cuestión.

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

**SEXTO.-** Aprobar el convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Sagunto y ELECNOR SA el cual forma parte del presente acuerdo, como anexo uno y único.

**SEPTIMO.-** 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.

**OCTAVO.-** El convenio será suscrito dentro de un mes desde la notificación de la presente.

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

**NOVENO.-** Fijar en 791.443'75 EUROS (cantidad resultante de aplicar el 10% de dicha cantidad, y que tiene el concepto de aval que garantice el cumplimiento de las previsiones del programa.

### **ANEXO UNO Y UNICO.**

#### **CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO Y LA ENTIDAD ELECNOR SA PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA LA VALLESA SUR.**

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



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

De una parte D. Alfredo Castelló Sáez, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, asistida del Secretario de la Corporación Municipal D. Emilio Olmos Gimeno.

Y de otra parte, D. \_\_\_\_\_, con DNI. \_\_\_\_\_, en nombre y representación en su calidad como administrador de la entidad ..... 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 siete.

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

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 descrito en las bases particulares y en el presente acuerdo.

El Excmo. Ayuntamiento de Sagunto y la Entidad adjudicataria convienen en regular mediante el presente CONVENIO, la Actuación Integrada a desarrollar el PAI LA VALLESA SUR de este término municipal, mediante el Programa aprobado y adjudicado.

El Excmo. Ayuntamiento de Sagunto y la Entidad convienen en regular mediante el presente CONVENIO, la Actuación Integrada a desarrollar el PAI LA VALLESA SUR 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 las bases particulares aprobadas.

La entidad urbanizadora, se encargará de la gestión del programa, de realizar las obras de urbanización completas y obras de conexiones necesarias, de las citadas unidades.

La entidad urbanizadora, se encargará de los gestión del ámbito, mediante la redacción de todos lo documentos necesarios y la ejecución de todas las obras definidas.

#### **TERCERA.- PROPUESTA ECONOMICA.**

La definida en el presente acuerdo.

#### **CUARTA.- PLAZOS.**

a) La presentación de los textos refundidos correspondientes al planeamiento o al Proyecto de Urbanización deberá producirse en el plazo máximo de un mes desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de la aprobación definitiva que imponga modificaciones a la Alternativa Técnica.

b) La notificación a los interesados para el ejercicio de la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana deberá practicarse en el plazo máximo de un mes desde la formalización del PAI.

c) El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse ante el Ayuntamiento por el Urbanizador en el plazo máximo de un mes desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana. A tal efecto, el Urbanizador deberá presentar ante la Administración actuante acreditación justificativa de la práctica de las comunicaciones reguladas exigibles.



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## **URBANISME-PLANEJAMENT**

d) La presentación de los textos refundidos correspondientes al Proyecto de Reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de quince días hábiles desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el Proyecto inicialmente formulado.

e) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, acreditándose mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y, al menos por un técnico municipal. A estos efectos, el urbanizador deberá acreditar, en el acta de replanteo, el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación o bien la consignación de dicha cantidad en la Tesorería municipal

f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de dieciocho meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.

Efectos de su incumplimiento.

El retraso en el cumplimiento de cualquiera de los plazos indicados y no sólo el de la ejecución material de las obras, tendrá una penalización de un 1 por mil del presupuesto íntegro del PAI por día natural de demora.

### **QUINTA.- RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.**

Se establece como fórmula subsidiaria de pago la de en terrenos.

Para el caso de optar por el pago mediante terrenos el Agente Urbanizador ofrecerá permutar terrenos en una proporción del 10% más IVA.

### **SEXTA.- GARANTIAS Y PENALIZACIONES.**

ELECNOR SA entregará un Aval Bancario del 10% 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.

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.

Y para que conste y surta los efectos oportunos en donde hubiere lugar, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Alcalde, en la Ciudad de Sagunto, veinticinco de febrero de dos mil ocho

**VºBº**

**EL ALCALDE**

**EL SECRETARIO GENERAL**

**Fdo.: Alfredo Castelló Sáez**

**Fdo. Emilio Olmos Gimeno**