



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

**URBANISME-PLANEJAMENT**

**D. ALBERTO J. ARNAU ESTELLER, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO (VALENCIA).**

**CERTIFICO QUE:**

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día veintiséis de noviembre dos mil ocho, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

## **7 PROPOSICIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PAI Y ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DEL POLÍGONO NO NUMERADO 8 (PNN-8) DEL PGOU-92. EXPTE. 2/06-PL**

Sometido a votación la ratificación de la inclusión del asunto en el orden del día, sin previo dictamen de la Comisión Informativa, resulta:

Total Concejales: 25.- Concejales asistentes: 24; Concejales ausentes: 1, Sr. Goig.- Votos a favor: 18, Señores/as. Alcalde, Muniesa, Vayá, Serrano, Martí, Murciano, Bono, Peláez, Peris, Fernández Chirivella, González, Paz, Navarro, Sánchez, Fernández Carrasco, García Muñoz, López-Egea y Aguilar; Abstenciones: 6, de los Señores/as. Calero, José Luis Chover, Hernández, García Benítez Campayo y Miguel Chover; por lo que, el Ayuntamiento Pleno, por 18 votos a favor de PP, SP, BLOC y EU y 6 abstenciones de PSOE, ACUERDA:

Ratificar la inclusión del asunto en el orden del día.

### **1.- Antecedentes.**

En fecha 27.7.2006 se acordó por el Pleno de la Corporación la aprobación de las bases particulares del ámbito denominado PNN-8 del PGOU.

Las mismas fueron publicadas íntegramente en el DOCV de fecha 19.12.2006, nº 5410.

El anuncio de licitación se publicó en el DOUE de fecha 27.2.2008, así como en el DOCV de fecha 18.3.2008, nº 5726, contándose el plazo de tres meses de concurrencia competitiva a partir de esta fecha, tal y como establecen tanto las bases generales como las particulares del presente ámbito.

En fecha 18.6.2008, RE 58.041, 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 18.7.2008, nº 5.809, se publica en el DOCV el anuncio de la apertura del período de información pública de sendos documentos de planeamiento y de proyecto de urbanización de la empresa ALSER SL.

Se constata que existe un único aspirante a agente urbanizador, la empresa ALSER SL., con lo que la actuaciones futuras de adjudicación se realizarán con el mismo.

En fecha 2.7.2008 se procede a abrir ante la Sra. Secretaria General de la Corporación la plica jurídico económica, actuación de la que se levanta la correspondiente acta.

### 2.- Alegaciones.

Se ha presentado cinco alegaciones durante la instrucción del expediente:

**1.- Respecto de las alegaciones formuladas por D<sup>a</sup> TERESA GRAULLERA CARBONELL, en representación de D<sup>a</sup> TERESA CARBONELL ROMERO, en fecha 3.7.2008, RE nº 63147, es preciso indicar lo siguiente:**



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

Por parte de la misma se hace la manifestación indicativa de que su derecho de propiedad tiene una superficie superior que la que refleja el documento catastral, que es el que se ha tomado como base documental para las actuaciones procedimentales con los titulares de derechos sobre el suelo objeto de actuación. En concreto manifiesta la propiedad sobre 1.412 m<sup>2</sup> que catastralmente figuran a nombre del colindante, el Sr. Flors Vaquero.

Manifestaciones que deberán ser tenidas en cuenta tanto por el Ayuntamiento como por el agente urbanizador en el momento de redacción del proyecto de reparcelación del ámbito, a los efectos oportunos. Se destaca de todas formas ya en este momento que el Ayuntamiento no tiene competencia para decidir sobre las discusiones que surjan entre particulares por la titularidad civil de los terrenos objeto de reparcelación, cuestión que es monopolio del orden jurisdiccional civil ( art. 22 de la LOPJ).

Y en ese sentido es preciso tener en cuenta que el art. 172.4 de la ley 16/2005, LUV, establece que:

“4. Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. A los efectos de determinar la modalidad de retribución al Urbanizador, se entenderá que las fincas de titularidad dudosa o litigiosa retribuyen al Urbanizador en terrenos. Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio.”

Lo que se adelanta ya a los efectos de que el alegante sea conocedor de cuáles son las únicas instancias competentes ante las que debe defender derechos de contenido civil, en el caso en que el colindante aludido, el Sr. Flors Vaquero, discrepase de estas afirmaciones realizadas por la alegante. No procede en consecuencia una estimación de la alegación en el sentido de reconocer como titular exclusivo de los derechos sobre el inmueble aludido a la alegante sino que lo que procede es tomar nota de la existencia de una posibles discrepancia entre colindantes y darle al inmueble, en su caso, el tratamiento del art. 172.4 citado, sin que proceda una adjudicación directa sin más a favor del Sr. Flors Vaquero.

### **2.- Respetto de las alegaciones formuladas por D. FRANCISCO GÓMEZ ROBLES, en fecha 6.8.2008, RE nº 72.150, es preciso indicar lo siguiente:**

El alegante señala que la parcela de su titularidad sufre un trato discriminatorio respecto del tratamiento urbanístico dado a otras parcelas que según sus manifestaciones se encuentran en una situación idéntica, y que sin embargo han sido excluidas del ámbito de la actuación. El alegante parte de la premisa de que su parcela cuenta con unas edificaciones, que ocuparían aproximadamente el 20% de la superficie total de la misma, estando el resto de la parcela destinado también al desarrollo de una actividad ( exposición y venta al descubierto de vehículos sobre una explanada). La discriminación la señala respecto de las parcelas donde se sitúan Auto Rex y Toldos Huguet, excluidos de la Actuación Integrada, dotados según el alegante de idénticos servicios urbanísticos que la suya. Considera en definitiva que su parcela tiene la condición de solar y que debe ser excluida de la actuación integrada. Alega en ese sentido una patrimonialización y consolidación de derechos por prescripción de las acciones administrativas para la restauración de la legalidad urbanística.

Al respecto es preciso hacer las siguientes consideraciones:

1.- La situación del alegante y las de las parcelas a que se alude no son situaciones similares. En ese sentido los inmuebles de Auto-Rex y Toldos Huguet se ajustan en su



## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

### *URBANISME-PLANEJAMENT*

construcción actual a las alineaciones, tanto las definidas en el PGOU de 1992 como a las previstas por medio del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada que se aprueba por medio del presente acuerdo. La parcela del alegante entendida como una unidad predial donde se desarrolla la actividad de Saguntcar no se ajusta a las alineaciones, sino que una parte importante de la parcela del mismo ( en un porcentaje del 34'82 %, es decir, 834 m<sup>2</sup> de un total de 2.397 m<sup>2</sup> que tiene la parcela) se encuentra afectado de alineaciones, es decir, tiene una calificación como viario público.

Conviene en ese sentido observar los planos siguientes:

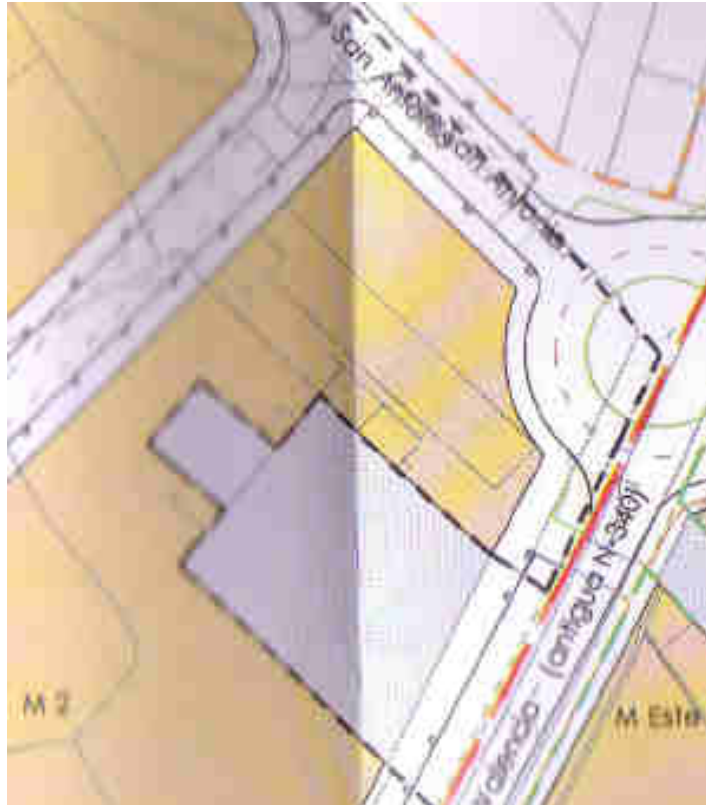


El plano de arriba describe la delimitación de la parcela del alegante, con referencia catastral 3853137. Gráficamente se reflejan incluso los elementos construidos existentes. En el siguiente se procede a la superposición de la ordenación prevista y en concreto el contraste con las alineaciones.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT



De ello se extraen las siguientes conclusiones:

Una parte importante de lo que se describe como explanada de exposición y venta de vehículos se ve afectada de alineaciones, es incompatible, y debe ser eliminada para ejecutar el planeamiento que se aprueba. La afirmación de que su parcela tiene la condición de solar y que es suelo urbano consolidado por la urbanización es incorrecta. Dicha parcela no tiene todos sus frentes de fachada cedidos a la administración ni urbanizados, por lo que no reúne la condición de solar, en los términos del art. 6 de la antigua LRAU, y 11 de la actual LUV, tal y como se desprendería del contraste de los planos expuestos. Pero lo más importante a los efectos de adoptarse la correspondiente decisión por parte de esta Administración sobre la inclusión o exclusión de la parcela dentro del ámbito del PAI es que se concluye además que por sí sola la parcela del alegante nunca podría adquirir la condición de solar. Aun realizando todas las cesiones de suelo dotacional colindante de la que es propietario y urbanizándolas, no obtendría dicha condición de solar ya que necesita la cesión ( y urbanización) de parte de la aportación con referencia catastral 3853136, que no es propiedad del alegante, en todo el frente de fachada oeste, en el nuevo vial que se procede a crear, para poder adquirir la condición de solar. El art. 11 de la LUV ( al igual que el antiguo art. 6 de la LRAU) señala que deben estar abiertos al público y urbanizados todos los frentes de fachada de la parcela edificable.

Las Actuaciones Integradas y la delimitación de Unidades de Ejecución tiene para la normativa urbanística un carácter instrumental, finalista. Son un medio de asociación forzosa de varios propietarios del suelo para conseguir una finalidad, que es la ejecución de las determinaciones del planeamiento, en aquellos casos en los que por sí solos, a través de una simple licencia de obras y actividad ( con las cesiones y urbanización oportunas simultáneas) no pueden llegar a dotar a la parcela de la condición de solar. El alegante, para abrir todos sus frentes de fachada que dan a la vía pública y ser solar susceptible de obtener las



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

correspondientes licencias de obras, necesita de cesiones de terrenos que son propiedad de terceros, además de la necesidad de ejecutar unas obras de urbanización conjuntas. En ese sentido el alegante se cuida mucho de señalar de qué servicios goza. La parcela por ejemplo carece de conexión a la red de alcantarillado y de conexión a la red municipal de agua y además, dado el punto de conexión es imposible que lo materialice por sí solo. A partir de este dato, no surgen dudas sobre la necesidad de incluir dicha parcela dentro de la Actuación Integrada y dentro de una Unidad de Ejecución, todo ello sin perjuicio de que se le deba dar el tratamiento que la LUV y el ROGTU prevean para las construcciones semiconsolidadas incluidas dentro una actuación integrada, tanto a efectos reparcelatorios como de abono reducido de cuotas de urbanización en la medida en que legalmente proceda.

Sobre las carencias de servicios de urbanización y la imposibilidad de que por sí solos se ejecuten por parte del alegante, es preciso tener en cuenta las observaciones que realizan los servicios técnicos en el siguiente sentido

“Estando en fase de información pública la propuesta de programación presentada por el aspirante a urbanizador ALSER, S.L. se recibe, entre otras, la alegación presentada por D. Francisco Gómez Robles en fecha 6/08/2008 con N-RE 72.150, conteniendo la misma en su cuerpo afirmaciones técnicas a las que cabe informar:

Respecto de los servicios con que cuenta la parcela actualmente:

En base a la legislación urbanística los servicios que precisa la parcela para contar con la condición de solar (establecidos en el art. 11 de la LUV 16/2005) no se cumplen dado que:

1.- La parcela no cuenta actualmente con acceso rodado en las condiciones establecidas por LUV, dado que *“No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano hacia el interior del mismo”*. La Avda/País Valencia, que pasa a ser vía urbana a partir de la firma del convenio Ayuntamiento con Ministerio de Fomento de fecha 11 de Noviembre de 2.005, antiguamente era una travesía de la N-340, siendo la primera calle del núcleo poblacional la C/San Antonio lindando la propiedad del alegante con dicha calle hacia el exterior del mismo.

De hecho las bases particulares y la propuesta de programación implican la actuación sobre dicho tramo de travesía para dotarle del carácter urbano que adquirirá con el desarrollo de la urbanización.

2.- La alegación no garantiza que la parcela cuente con suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para el aprovechamiento permitido sobre la misma en base al planeamiento vigente.

Se es conocedor de la existencia de alimentación de agua potable a la propiedad así como de suministro por compañía eléctrica, pero tanto las instalaciones de una como la otra no cumplen con los estándares mínimos de calidad exigidos por la normativa técnica ni el Reglamento vigente (tendido eléctrico aéreo, diámetro de agua insuficiente,...) ni garantizan la suficiencia de caudal y potencia.

La alimentación de la edificación actual está en precario siendo el tendido eléctrico aéreo, contra las disposición adicional 5ª del PGOU, y



## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

### *URBANISME-PLANEJAMENT*

3.- No existe evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, no pudiendo considerar como tal el vertido a la acequia del Cabañal ni a fosa séptica conforme establece la LUV.

El punto de vertido a la red de alcantarillado municipal más próximo se encuentra en la rotonda de conexión con la C/Valencia donde se plantea el vertido de toda la actuación tras la implantación de un sistema de impulsión de aguas residuales.

4.- No existe encintado de aceras que garanticen un acceso peatonal adecuado, ni tampoco se considera suficiente el alumbrado público existente en base a la normativa y los criterios municipales establecidos.

A la vista de los anteriores se puede concluir que la parcela no cuenta con la condición de solar ni con algunos de los servicios de que el alegante indica que posee.

El pretender la obtención de aquellos que carece de modo independiente mediante un Programa de Actuación Aislada conlleva unos costes superiores a los que se deducen de la intervención dentro del Programa de Actuación Integrada dado que existen instalaciones comunes (bombeo de residuales, enterramiento de redes aéreas, movimiento de tierras y urbanización de sus frentes de fachada incluyendo rotonda,...) cuya repercusión económica a la parcela es menor actuando integradamente y cuyo coste debería costear obligadamente en caso de un PAA.

La afirmación anterior es válida de un modo global, es decir, entendiendo que la obra necesaria para dotar de los servicios es más cara que la cuota de urbanización individualizada que resulte del PAI, sin entrar a valorar la parcela resultante a la que se dota de dichos servicios y que es distinta en cada caso.”

Ello unido a la carencia de disponibilidad civil de todos los terrenos que están calificados como dotacionales y que confieren a la propiedad del alegante la condición de solar, determinan que esté deba verse necesariamente involucrado dentro de la actuación integrada y que no pueda ser excluido de la misma, en cuanto que por medio de su esfuerzo único no puede llegar a ser solar y necesita del concurso coordinado de los colindantes.

En consecuencia su régimen jurídico en cuanto a obligaciones es el propio del suelo urbano no consolidado por la urbanización, cuyos deberes estaban recogidos en el art. 14.2 de la ley 6/98, RSV, y actualmente lo estaría en los arts. 14 y 16 del texto refundido 2/2008, de la ley del suelo.

No se puede alegar trato discriminatorio con las otras parcelas porque en estas se ha constatado que se ajustan íntegramente a alineaciones, tanto las anteriores como las nuevas. Son situaciones distintas merecedoras en consecuencia de un tratamiento distinto.

2.- Respecto a la patrimonialización de derechos y la prescripción de las acciones de la Administración, es preciso tener en cuenta lo siguiente:

Por parte del arquitecto municipal se ha informado que:

“De acuerdo con los datos obrantes en este Departamento, la parcela en cuestión fue calificada en los planes anteriores de la siguiente manera:

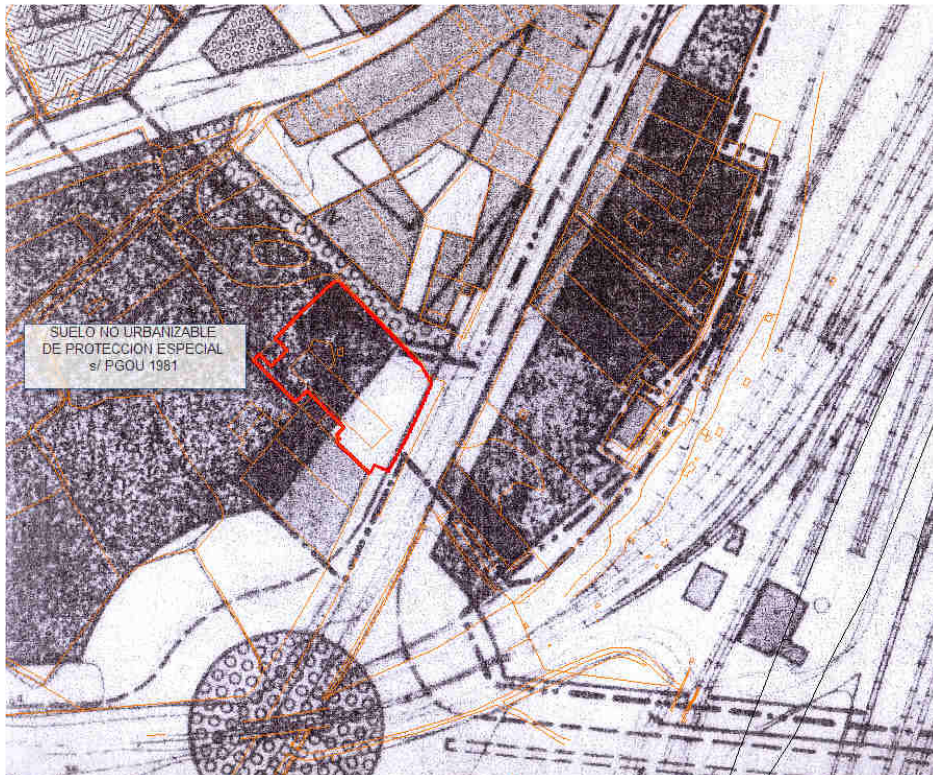


# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT



y...



“

Se concluye de los extremos indicados por parte del arquitecto municipal que no se ha producido la patrimonialización invocada por el alegante y ello debido a que el alegante en ningún caso invoca una licencia de obras, inexistente. Las obras ejecutadas sin licencia en



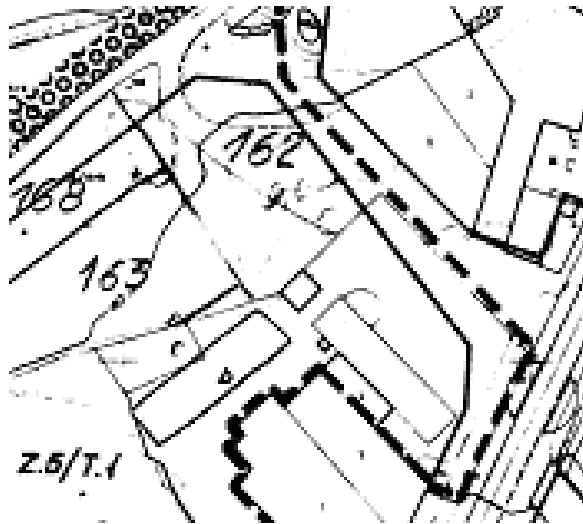
## Excm. Ajuntament de Sagunt

### URBANISME-PLANEJAMENT

suelo calificado como dotacional según el planeamiento vigente en 1985 no se consolidan, no prescribe la acción de la Administración para restaurar la legalidad urbanística. Así lo señala expresamente el art. 188 del texto Refundido de 1976, de 9 de abril, vigente en el momento de su construcción, que señala expresamente que:

“ Los actos de edificación o uso del suelo... que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el art. 184 mientras estuviesen en curso de ejecución; y al régimen previsto en el art. 185 cuando se hubieren consumado, sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.”

En el año 1992, entran en vigor las nuevas alineaciones, con las que estas instalaciones también son incompatibles en parte, tal y como se aprecia en el esquema siguiente:



A partir de ahí es preciso tener en cuenta que pese a estos datos, en todo caso a las construcciones del alegante se le va a considerar como consolidado en todos aquellos elementos que no interfieren con las obras de urbanización a ejecutar con la actuación a efectos de abono de cuotas de urbanización. Es decir, se le está reconociendo un cierto grado de derechos en virtud de las construcciones existentes pero la patrimonialización alegada no se puede invocar para pretender ser excluido de la actuación integrada.

Esa falta de patrimonialización necesariamente ha de influir también en el contenido del futuro derecho de indemnización por reducción de la actividad, ya que la misma no puede hacerse extensiva a elementos que se implantaron sin licencia ocupando terrenos calificados como dotacionales públicos por el planeamiento desde el primer momento. Extremo que se concretará en el correspondiente proyecto de reparcelación.

A la vista de lo expuesto, procede la desestimación de la alegación formulada.

**3.- Respecto de las alegaciones formuladas por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> ALCAMI FENOLLOSA y otros, en fecha 13.8.2008, RE n<sup>o</sup> 73.429, es preciso indicar lo siguiente:**

Las alegantes son dueñas de la nave exterior a la actuación, ubicada en la Avenida Pais Valencia, afectada de alineaciones por el PGOU de 1992, y que las bases de programación obligan a ajustar a los efectos de habilitar un acceso peatonal al ámbito, evitando el estrangulamiento de las aceras de la Avenida que actualmente la nave provoca.

Se señala por las alegantes que la nave tiene una antigüedad superior a 50 años y justifican que la actividad empresarial que allí se desarrolla lo hace desde 1985. Se trata de



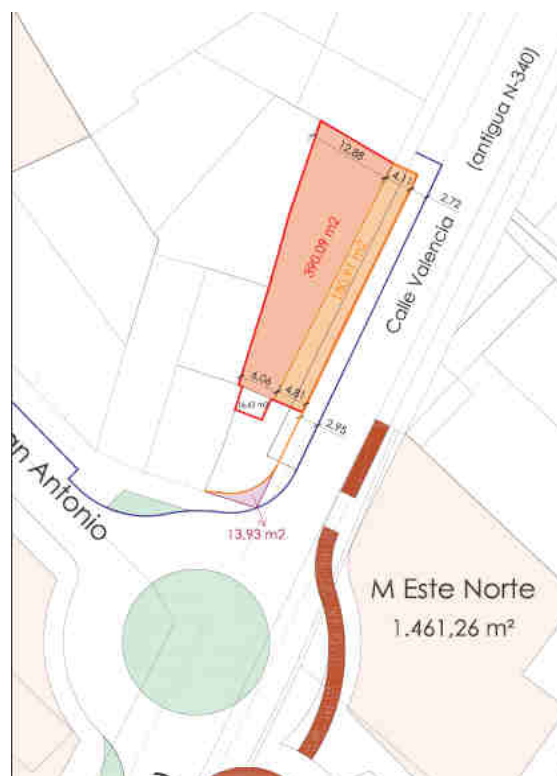


## Excm. Ajuntament de Sagunt

### URBANISME-PLANEJAMENT

una construcción fuera de ordenación, situada físicamente fuera de la Actuación Integrada. Si los propietarios del inmueble optasen por la demolición y nueva construcción de la misma, en ese caso los promotores estarían obligados a ceder gratuitamente y urbanizar a su costa el suelo dotacional colindante que le otorga la condición de solar. Como los propietarios no han ejercido dicha opción sino que se está imponiendo forzosamente por parte del Programa el ajuste de alineaciones, ello haría funcionar el mecanismo de la expropiación forzosa, corriendo el importe del justiprecio a costa de la actuación. La imputación de importes al ámbito del PNN-8 viene generado por la relación de causalidad entre la apertura de dicho ámbito y el incremento de afluencia que el mismo va a generar, aunque la construcción sea externa a la misma, debiendo quedar resueltas las conexiones del ámbito con cargo al mismo.

El suelo afectado no se incluiría dentro del área de reparto. Al importe del precio del suelo en concepto de justiprecio sería preciso añadir el importe de costes de reposición de la nave, el importe de cese de la actividad que allí se viene desarrollando ya que la reducción de la nave es significativa respecto de sus actuales dimensiones, así como el importe de la capitalización del alquiler que dejarían de percibir los actuales propietarios de la nave, o al menos la diferencia del alquiler antiguo y el nuevo, de un local menor. Si frente a estos importes, a asumir por la Actuación, se observa la incidencia de la construcción en el tratamiento de urbanización de la Avenida, se observa lo siguiente:



Lo que en definitiva supone que queda un espacio de tránsito peatonal suficiente, con una acera de más de 2'5 metros de ancho, lo que atiende las condiciones de seguridad viaria de los peatones de forma suficiente.

Todo ello supone que se considera, desde la perspectiva del principio de la proporcionalidad que debe presidir las decisiones administrativas, que lo adecuado es mantener la nave en su actual ubicación y no proceder a su demolición ya que:



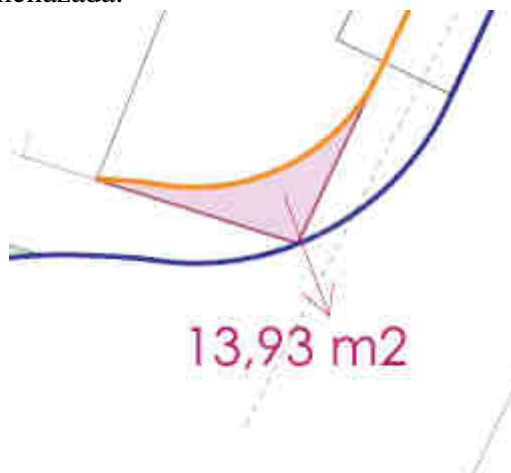
## Excm. Ajuntament de Sagunt

### URBANISME-PLANEJAMENT

- La seguridad de los peatones se encuentra garantizada con una acera de ancho suficiente ( más de 2'5 metros).
- El problema de tratamiento coherente de la Avenida, que la nave al estar fuera de ordenación distorsiona, es un problema que es susceptible de ser resuelto por sí mismo por unos mecanismos articulados expresamente en la legislación urbanística. Dado el estado de la nave, su antigüedad, no es una solución que se vaya a demorar muy a largo plazo e incluso se podría señalar que el tratamiento del presente ámbito será una medida de incentivo a su actualización voluntaria y obligado ajuste a alineaciones.
- Ponderado esto con los costes económicos que en caso de intervención debe asumir la actuación ( justiprecio del suelo, indemnización por cese de actividad, pérdidas de alquiler, costes de reposición) que se consideran muy elevadas para el fin pretendido.

Lo que aconseja que se acuerde la exclusión de la nave de los alegantes del tratamiento urbanístico de la actuación a todos los efectos.

La implicación de la propiedad de los alegantes se circunscribirá a la afección de los 13'93 m<sup>2</sup> de la esquina de la parcela, conforme al siguiente esquema, y que son de inexcusable ocupación para permitir la continuidad de la acera y que la seguridad de los peatones no se vea amenazada.

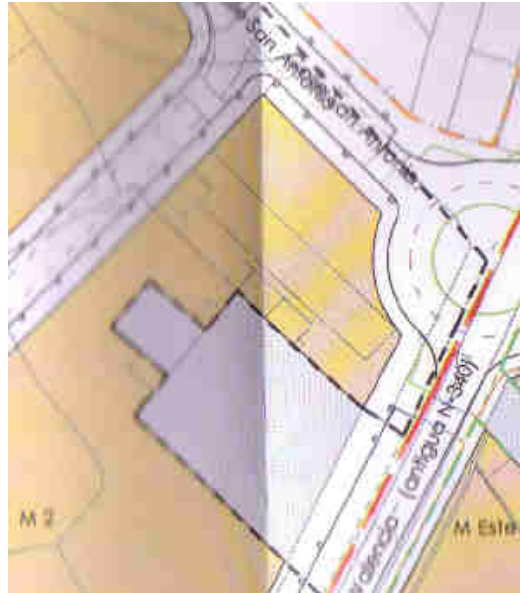


Por otra parte, respecto a la alegación referente a que se mantenga la calle San Antonio en la parte que da acceso a las dos parcelas que se citan en dichas alegaciones se observa que el citado acceso queda fuera de la ordenación y programación que se aprueba por medio de la presente.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT



Con lo que no se aprecia en qué medida la programación restringe el acceso a las mismas. No obstante las alegantes debe tener en cuenta que dicha franja de acceso no está calificada por el PGOU como calle, sino como espacio edificable, dentro de alineaciones. Cualquier posible incidencia e incompatibilidad que pudiese generar la materialización de la edificabilidad de dicha franja y los accesos a otras parcelas edificables es susceptible de ser resuelta por medio de un Programa de Actuación Aislada, lo que excluye al necesidad de incluirlo en este ámbito.

#### **4.- Respecto de las alegaciones formuladas por D. JOSÉ LEÓN ALBIOL EDO, en fecha 18.8.2008, RE nº 73.825, es preciso indicar lo siguiente:**

El mismo discrepa de la valoración establecida de forma preliminar en la documentación aportada por el agente urbanizador a efectos de cumplir con las exigencias del art. 127 de la LUV, sobre un vallado que es de su titularidad, aportando una valoración técnica del mismo.

En todo caso la fijación del alcance preciso de la indemnización de los derechos afectados corresponde al procedimiento de reparcelación, que es una fase distinta y posterior a la de adopción del presente acuerdo. A tales efectos se toma nota de la alegación a los efectos de que se valore debidamente en la fase de reparcelación.

#### **5.- Respecto de las alegaciones formuladas por D. ENRIQUE HUGUET ALBIOL, en fecha 18.8.2008, RE nº 73.880, es preciso indicar lo siguiente:**

Solicita una medición de los m2 de su parcela, por discrepar de los datos que obran en la documentación técnica.

En ese sentido señalar que los datos que obran en el expediente en esta fase son datos catastrales, pendientes de ser reajustados en función de lo que resulte de la instrucción del resto de actuaciones posteriores.

Que en todo caso el alegante en cualquier momento puede aportar los datos que obren en su poder que ayuden a aclarar el alcance del estado de propiedades y que es conveniente que los aporte antes del inicio del expediente de reparcelación del ámbito a los efectos de que el Ayuntamiento los tenga en cuenta y los contraste con los datos y afirmaciones de los colindantes. La administración no superficializa propiedades en términos dilucidadores de



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

controversias porque no tiene un poder de decisión sobre el alcance de los derechos civiles de propiedad de los particulares sobre los bienes inmuebles, sino que se limita a recabar datos, coordinarlos y extraer las conclusiones oportunas sobre los lindes documentando las conformidades y disconformidades que los interesados manifiesten. Luego se recomienda la aportación inmediata de sus datos de medición de sus parcelas y en qué medida discrepa de las recogidas basadas en el soporte catastral, a los efectos de que esta Administración y su agente urbanizador cuenten con el mayor número posible de antecedentes y el alcance de su postura quede constatado cuanto antes.

Respecto al carácter desproporcionado de los anchos de viales, se le destaca los que la normativa vigente establece como mínimos obligatorios para sectores de suelo urbanizable de zonificación terciaria, a los efectos de su comparación con el presente caso:

<i>Anchura mínima de los viales</i>	<i>Vial de sentido único</i>	<i>Vial de sentido doble</i>
Terciario	16 metros	20 metros

Con lo que se entiende contestada la alegación formulada.

### **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.**

Respecto al documento del proyecto de planeamiento:

Por parte del arquitecto municipal se ha informado lo siguiente:

“Se presenta propuesta de Programa de Actuación Integrada con Plan de Reforma Interior en el ámbito del PNN-8 del PGOU. Este PAI se basa en las bases particulares redactadas por este Ayuntamiento para su desarrollo y que ya incluye una ampliación del ámbito de otros suelos adyacentes, con los que se aseguran las condiciones de conexión adecuadas, así como una modificación de la ordenación pormenorizada.

La ampliación del perímetro se produce en los lugares indicados con un círculo:



## Excm. Ajuntament de Sagunt

### URBANISME-PLANEJAMENT



De esta forma se pretende asegurar una correcta comunicación con el Camí de Llíria y poner en valor a los edificios afectados por las nuevas alineaciones del PGOU.



SE APRECIA:

Como es evidente el PAI que se presenta sigue escrupulosamente los dictados de las bases particulares por lo que poco más hay que decir al respecto. No obstante pensamos que pueden hacerse algunos comentarios sobre el particular:

a) En lo referente a la rotonda del Camí de Llíria sus dimensiones son algo exageradas si la comparamos sin ir más lejos con la de la antigua travesía, máxime teniendo en cuenta que la calle de Llíria (y la de La Pau también lo será con toda seguridad) de dirección única:



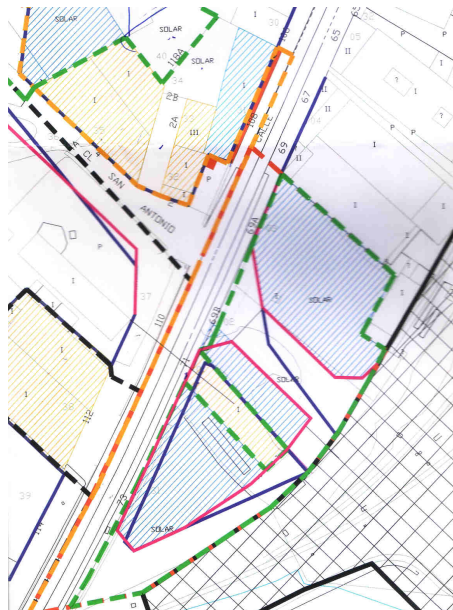
## Excm. Ajuntament de Sagunt

### URBANISME-PLANEJAMENT



Si además tenemos en cuenta el desnivel quizás se podría plantear una rotonda elíptica .

b) la nueva calle que se abre al este era originalmente el paso previsto bajo las vías del FF.CC. pero para esta función ha sido sustituido por el puente de doble calzada realizado por el Ministerio, por lo que pierde totalmente su importancia. Además las alineaciones originales (en azul) fueron modificadas ya por las bases particulares:



La anchura prevista por el PRI deja con una profundidad muy exigua la parcela de su fachada norte por lo que se sugiere una evaluación de solución alternativa (magenta o similar).”



## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

### *URBANISME-PLANEJAMENT*

Respecto de estas indicaciones es preciso hacer las siguientes observaciones:

En relación con las soluciones planteadas por el aspirante a agente urbanizador en la alternativa técnica objeto del presente acuerdo es preciso hacer una consideración previa a la transcripción del informe de los servicios técnicos municipales. Las bases particulares partían de una serie de premisas técnicas tanto a nivel de ordenación como a nivel de solución de obras de urbanización que se reflejaron expresamente en el acuerdo de aprobación de las bases particulares. Con ello se hacía una descripción de los objetivos pretendidos los cuales se formularon atendiendo a los datos con los que se cuenta en el momento de redacción de las bases. Además y en cuanto que los cometidos del contratista seleccionado no se limitan a la ejecución de una obra de urbanización sino también a proponer una ordenación urbanística y un proyecto de urbanización, es evidente que para poder elaborar y presentar dicha documentación técnica se precisa de un conocimiento mucho más preciso de la situación fáctica de los terrenos sobre los que se proyecta y ordena, de sus condicionantes, de sus limitaciones, de sus posibilidades y de las soluciones técnicas más correctas para tratarlos y ofrecer una solución, que el conocimiento y las conclusiones a las que se puede llegar cuando se están elaborando las bases, que operan como pliegos de condiciones técnicas. Es evidente que el conocimiento de todos los extremos indicados por parte del que redacta el documento de ordenación y de urbanización es mucho mayor y preciso que el que en su momento tiene el que redacta las bases. Y es evidente que el conocimiento de este último se ve altamente actualizado e incrementado como consecuencia de los datos y propuestas que le ofrece en este momento aquel, lo que determina que sea admisible un replanteamiento de las consideraciones iniciales tomadas en cuenta. Por lo tanto las soluciones ofrecidas por el agente urbanizador siempre y cuando no alteren las directrices y elementos esenciales de los objetivos pretendidos en materia de ordenación y urbanización, están habilitadas para ofrecer opciones mejores que las que inicialmente se definían en las bases. Cuando el Ayuntamiento estima que las soluciones que se ofrecen por los aspirantes no mejoran lo fijado como objetivo, en ese caso se rechazan o se corrigen fijando condicionantes. Cuando la solución técnica que se ofrece es mejor, y ello va a suponer una plasmación de obra que supera en funcionalidad y servicio a la definida inicialmente en las bases, se aceptan. Y en ese sentido se entra a analizar la documentación presentada, fijando los oportunos condicionantes a subsanar pero partiendo de que se asume la solución de rotonda en la Avenida porque ponderando su escasa distancia respecto a la actualmente existente y los problemas de tráfico que ello pueda generar, no obstante se mejora sensiblemente las opciones de giro a la izquierda de un importante volumen de tráfico que quiera entrar en el ámbito; y también las posibilidades de giro a la izquierda en la salida del ámbito en sentido Castellón, descargando con ello otros tramos viarios. A su vez, la circunstancias de contemplar la rotonda excluye la necesidad de que se implante un vial de servicio inicialmente previsto en la Avenida, dado que la rotonda condiciona su operatividad. También se aceptan ciertas condiciones de tratamiento de la zona verde que habilitan su uso más adecuado al interés general atendiendo a los dotacionales públicos existentes en el entorno; se reduce el radio de la rotonda del cruce de la C/ San Antonio con Camí de LLiria, dado que al margen de que la operatividad de la misma no exija las dimensiones inicialmente planteadas, la conciliación de los intereses en juego y la necesidad de dar la solución global más adecuada a todas las cuestiones que se plantean conlleva que contrastado con el intento de minimizar los desniveles que se producen en la C/ San Antonio, se apueste por una rotonda de radio más pequeño. La solución de conjunto en ese sentido es netamente mejor y no incurre en el defecto de priorizar uno solo de

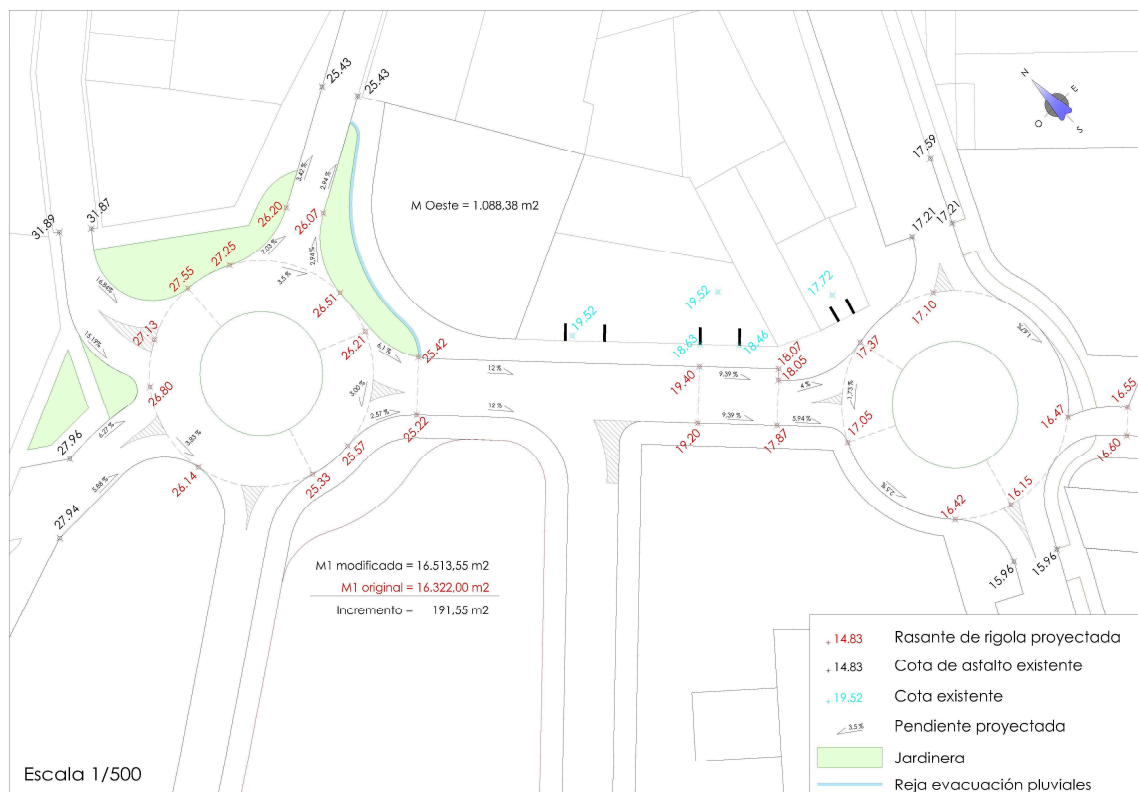


# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

los problemas a tratar y por el contrario no atender adecuadamente otros. De esta forma se compagina las soluciones de cruce de tráfico y de rasantes adecuadas.

En relación con este último extremo, es preciso tener en cuenta que se han mantenido reuniones técnicas entre el aspirante y los servicios técnicos municipales que han determinado la presentación por el aspirante de la solución globalmente más aceptable para el tratamiento del espacio público entre las dos rotondas proyectadas y que atiende al siguiente esquema



El cual deberá recogerse como solución directriz en la documentación refundida de ordenación y de urbanización a presentar por el agente urbanizador, y sin perjuicio de los condicionantes que se le señalen en el informe técnico que se transcribe a continuación sobre dicho espacio público.

A la vista de lo expuesto se debe juzgar el contenido del informe de 19.11.2008 sobre el proyecto de urbanización que se transcribe a continuación.

“Examinado, por estos servicios técnicos, el Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada Polígono No Numerado nº 8 (PNN-8), con fecha de entrada en este Ayuntamiento el 18-06-08, y número de registro de entrada 58.041, consistente en:

Doc 3 de 15.- Documento nº 1.- Memoria y anexos.

Doc 4 de 15.- Documento nº 2.- Planos.

Doc 5 de 15.- Documento nº 3.- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Doc 6 de 15.- Documento nº 4.- Presupuesto.



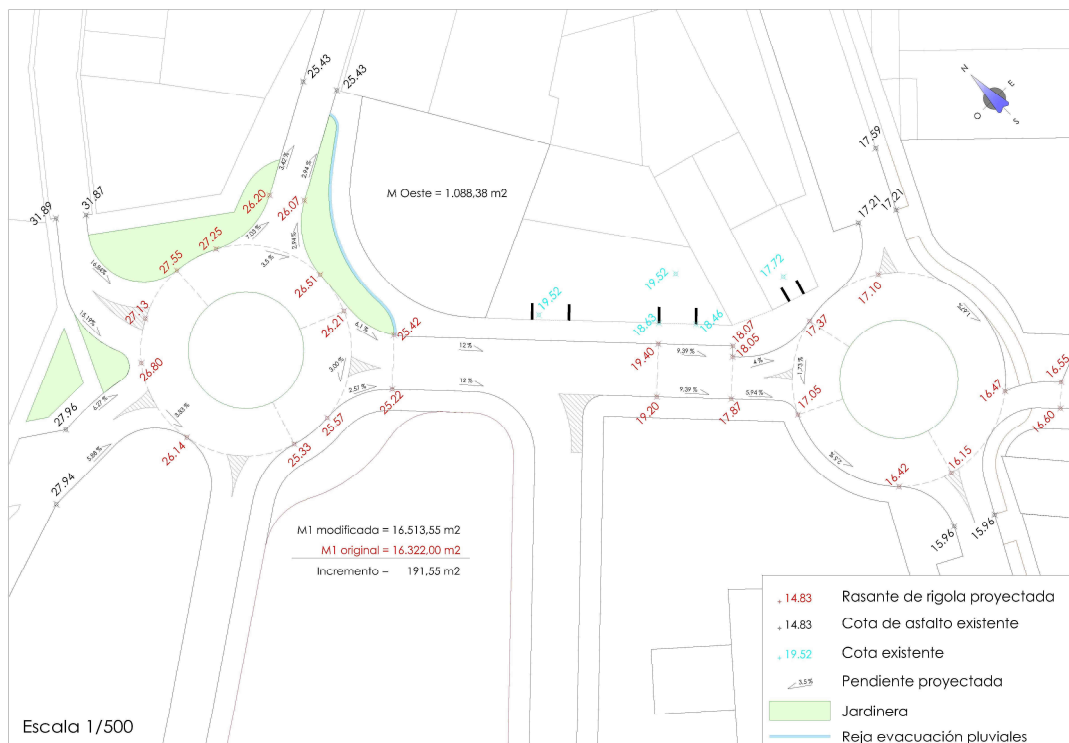


# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

- Doc 7 de 15.- Documento nº 5.- Estudio de Seguridad y Salud.
- Doc 8 de 15.- Proyecto anexo nº 1.- Red de Media Tensión.
- Doc 9 de 15.- Proyecto anexo nº 2.- CT- “La Pau”.
- Doc 10 de 15.- Proyecto anexo nº 3.- CT- (CT-1).
- Doc 11 de 15.- Proyecto anexo nº 4.- CT- (CT-2).
- Doc 12 de 15.- Proyecto anexo nº 5.- CT- (CT-3).
- Doc 13 de 15.- Proyecto anexo nº 6.- Red de Baja Tensión.
- Doc 14 de 15.- Proyecto anexo nº 7.- Alumbrado Público.

Así como la facilitada en fecha 11/11/2008 por el aspirante a Agente Urbanizador de detalle respecto a rotonda C/La Pau y rasantes de C/San Antonio y rotondas, y consistente en un único plano del que se inserta la siguiente imagen:



se informa, al objeto de determinar la idoneidad técnica de las soluciones de obras de urbanización, lo siguiente:

### CONDICIONES GENERALES.

- Sin entrar a valorar la capacidad y/o habilitación de los técnicos que suscriben, las BBGG de éste municipio y las BBPP del presente ámbito de actuación, en desarrollo de la legislación urbanística vigente, exigen, como criterios de solvencia técnica y profesional al Agente Urbanizador, el que éste tenga contratado a un Arquitecto y/o Ingeniero Superior. Según el criterio de estos SSTM, la finalidad de dicha exigencia es que dichos técnicos superiores actúen como redactores y directores de los proyectos de desarrollo del PAI, tanto a nivel de planeamiento como de gestión (PRU, Reparcelación,...), si bien, dado que



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

es un criterio legal, no técnico, va a analizarse la documentación presentada únicamente respecto de los aspectos técnicos competencia de esta oficina técnica.

- Existen discrepancias entre la documentación proyecto y plano modificativo en cuanto posición, dimensión y obras de la rotonda en C/La Pau así como de rasantes en las determinaciones de ambas rotondas y la C/San Antonio, prevaleciendo ésta última sobre la anterior. Ello conlleva que se generen interferencias sobre el resto de obras documentadas que dicha adaptación conlleva y que, con la documentación de que se dispone no pueden apreciarse, a lo sumo intuirse. Es por ello que no podrá entenderse la aceptación de las obras descritas en dicho entorno modificado hasta apreciar las mismas con suficiente detalle y en la globalidad de la obra.
- Dado que en la documentación de desarrollo del PAI (ambas) existe documentación relativa a cambios de planeamiento (algunos de los cuales no preveían las BBPP como p.ej. rotonda en C/San Antonio con Avda/País Valencia, alineaciones,...), cualquier modificación en los mismos que se determine supone el tener que adaptar el presente PRU. Es por ello que debe entenderse el presente informe condicionado a la aprobación del planeamiento propuesto y con la necesidad de ratificar el mismo en el documento refundido que resulte.
- Las acometidas de todos los servicios se adaptarán en número, dimensión y posición a las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado. Igualmente se repondrán los servicios existentes dentro de las obras desde las infraestructuras nuevas (agua, telecomunicaciones,...).

### TRAZADO VIARIO

- Tratándose de un polígono industrial/comercial, no exclusivamente industrial y previéndose además industria ligera, los anchos viarios se consideran adecuados, pese a ser inferior a 15 m (BBGG) en las calles A y C. Igual consideración cabe hacer respecto a los radios de las rotondas en los que el radio a eje del carril interior es inferior a los 15 m, dado que la rotonda en Avda/País Valencia está condicionada por la edificación existente y la de C/La Pau lo está por el fuerte desnivel existente.
- La rotonda entre calles C y A cuya finalidad es el retorno de la zona de estacionamiento acondicionada junto al Cementerio debiera incrementar su radio interior para al menos garantizar los 15 m en el carril exterior y permitir el giro de camiones que, por desconocimiento accedieran a la misma. Igualmente es conveniente que la corona interior de la misma se dimensione de al menos 2 m fácilmente remontables por el mismo motivo.
- El radio de acceso a la rotonda en Avda/País Valencia desde C/San Antonio es insuficiente.
- En la calle B, las bandas de estacionamiento serán al menos de 2,5 m (BBGG). Se propone que la reducción no afecte a la calzada para mantener el ancho de 5 m uniforme propuesto en la globalidad de las calles de único sentido.
- Los ajardinamientos junto a bordillo (parterres junto rotondas y jardineras junto a talúd de RRFF) se rellenarán hasta 5 cms de coronación de bordillo y con pendiente transversal mínima, de modo que garanticen la estabilidad de bordillo y la no invasión de tierras por arrastres a calzadas. En caso de excesiva pendiente de los mismos por imposibilidad que no



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

garantice dicha invasión de tierras (p.ej. parterres junto rotonda C/Pau) se colocará imbornal de recogida de pluviales tras arenero, garantizándose además el no descalce del bordillo (p.ej. incrementando su cimentación que agarre el trasdós).

- Deberá realizar tratamiento duro configurándolo como acera (hormigón impreso, baldosa hidráulica,...) en el perímetro de la zona verde en su delimitación con sistema viario. Concretamente es preciso realizar éste, con fines de peatonalización, en el límite con el aparcamiento en cordón y calzada de la calle A, y en el límite entre la zona para recreo de animales domésticos y el acceso al estacionamiento.
- Deberá resolverse el enlace de la calle E con la D manteniendo un ancho de calzada uniforme y continuo.
- Deberá contemplarse en proyecto y realizar las adaptaciones oportunas por la no inclusión de la demolición de la nave en Avda/País Valencia.
- Debe justificarse la necesidad y modificarse, o bien suprimirse, el espacio generado entre algunas isletas y bordillos de jardinera junto a talud ferroviario, para evitar la confusión y el paso de vehículos pequeños por los mismos.
- En BBPP se indicaba la inclusión de estudio de adecuación de C/Líria desde C/Pau hasta Cementerio. Es por ello que se desconoce si la intervención pretendida (paso peatonal previsto y el confinamiento de la jardinera de cipreses a ambos lados) es aceptable dentro de un estudio global (que no necesariamente implica la ejecución íntegra (imposible de hecho por la ocupación de vía pública de una parcela)).
- La pendiente longitudinal del tramo de acera en calle Líria (junto Mutua), caso de resultar superior al 12% (hecho más probable) se sustituirá por tramada escalonada confinada entre los 2 parterres.

### RASANTES, FIRMES Y PAVIMENTOS:

- Deberá atenderse al informe emitido por la oficina de topografía respecto de la solución de rasantes.
- En plano de rasantes y en perfiles longitudinales no se indican las pendientes longitudinales de las calles (BBGG). Tampoco se aprecia en la planta el longitudinal PK que se desarrolla ni se marca el mismo sobre plano topográfico del estado actual.
- Deberá realizar la transición para acuerdo con el Camí de Gausa en una longitud mayor a la prevista para que la calle A sea lo más uniforme posible.
- Con la modificación introducida en las rasantes de la C/San Antonio deberá replantear las pendientes de las calles A y B absorbiendo el incremento de nivel en la totalidad de las calles.
- Deberá plantear tramos con pendiente intermedia (arriba y abajo) de transición en el acceso al estacionamiento en zona verde, así como meseta de desembarco a la rotonda al final de Calle A. Las escorrentías del aparcamiento se llevarán hacia la zona verde, no hacia el carril de acceso.
- Todos los bordillos serán bicapa. El espesor mínimo será de 10 cms.
- Deberán redimensionarse las rigolas atendiendo a los criterios de BBGG.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

- Los vados de pasos peatonales se realizarán atendiendo a la normativa de accesibilidad autonómica y en aquellos casos que mejore a lo dispuesto en BBGG.
- La compactación de zahorras será al 98% del PM (BBGG).
- Conforme estipulan las BBGG *“Los aparcamientos se realizarán con solera de hormigón raspado con sus correspondientes juntas de dilatación, de, al menos, HM-20 y 15 cm de espesor, y se protegerán en los cruces mediante la realización del encuentro con acera («orejetas»).* Únicamente se admitirán de aglomerado asfáltico en aquellos casos en los que éste sea existente ...”.

### TRAFICO

- La solución debe resolver el enlace de la C/La Pau con la actuación debiendo proponer (ejecutando la parte correspondiente al ámbito) tanto el sentido de circulación (en BBPP se proponía Sur-Norte) como la sección viaria proponiendo y manteniendo un ancho de calzada uniforme.
- Sería conveniente reforzar los sentidos obligatorios mediante el empleo de señales del tipo R-400x y R-401x así como la R-101 (sentido prohibido) trasdosada a la de ceda el paso para reforzar las R-302 y R-303 (giro prohibido) .
- Es conveniente suprimir las de limitación de velocidad a 30 km/h al encontrarse en núcleo urbano. En su defecto, sería conveniente indicar en la Avda/País Valencia, previamente a la intervención, a distancia suficiente, y sobre panel informativo el acceso a “núcleo urbano” estableciendo la velocidad máxima en 40 km/h e indicando la existencia de bandas reductoras de velocidad. Igualmente es conveniente implantar dicha información en Camino de Liria (ya en suelo urbano municipal).
- Tratándose de núcleo urbano no es necesaria la implantación de señales de peligro por proximidad a rotonda.
- En el acceso al Camí de Gausa además de su identificación como “Camino rural” se limitará su velocidad a 30 km/h advirtiendo con señal de peligro que es de doble sentido. En el paso bajo ferrocarril se implantarán señales de prioridad teniendo preferencia el tráfico procedente del camino frente al que sale de la urbanización, además de prohibir anchos y gálidos mayores al existente.
- La señal de limitación de gálido de Avda/País Valencia se emplazará en el paso con dicho gálido, no en la salida de la rotonda.
- No es precisa la implantación de señales de tráfico de “peligro bicis” al tratarse de una vía urbana. Es conveniente realizar el paso peatón-bici de la calle E de 5 m total separándolo del acceso a dicha calle desde la rotonda. El tramo junto a rotonda y nave de “Toldos Huguet” será compartido recuperando el carril bici tras cruzarse la calle E.
- Debería señalizarse el acceso al estacionamiento junto a Cementerio así como la circulación a realizar en el mismo informando que es un aparcamiento (Señal “P”) para prevenir a los usuarios de la existencia de peatones circulando por los carriles.
- Por parte del departamento de tráfico se emite informe en fecha 23/09/2008 en el que indica:



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

*“En relación a la señalización del PAI arriba referenciado, se sugiere que las medidas de las señales sean acordes con la vía y en reflexivo.*

*Se solicita que los pasos de peatones sitos en las dos rotondas de la C/San Antonio, que aparece en plano sean elevados, y pintados en rojo y blanco.*

*Las isletas deberán ser de obra, (de bordillo), no de pintura.*

Por otra parte se solicita la posibilidad de poder realizar alguna modificación de escasa importancia, tales como puntura, señales, etc...”

### ABASTECIMIENTO DE AGUA

- No se han grafiado las redes de agua que dan servicio a las naves existentes en el ámbito (naves de C/San Antonio, Saguntcar, Auto-rex, Toldos Huguet, Cementerio...)y que quizás se prolonguen mas allá del mismo (¿Autoval?¿El Rebajón?... ) por lo que, en caso de interferir negativamente sobre las mismas deberá reponer en condiciones acordes al estado definitivo de las obras de urbanización (que no actuales) las mismas.
- Deberán detallarse los nudos indicando las piezas singulares empleadas en los mismos (válvulas, bridas, T's, codos,...).
- Todas las conexiones a redes existente se realizarán mediante T implantando 3 válvulas.
- No se dejarán redes en punta en ningún caso.

### SANEAMIENTO/PLUVIALES

- Se superan las pendientes máximas admisibles para este tipo de redes fijada en el 2% en la C/San Antonio. Deberá adoptarse un sistema en diente de sierra con dicha limitación.
- Los imbornales en la C/San Antonio deberán plantearse perpendiculares al vial y corridos en todo el ancho de calzada dado que por la pendiente generada el empleo de imbornales de modo convencional (en rigolas) no funciona adecuadamente.
- Se dispondrá de sistema de emergencia para conexión de la otra bomba en caso de fallo de la primera y sistema de aviso telefónico a la móvil de emergencias del Departamento de Mantenimiento en caso de fallo en cualquiera de ellas. La sala de bombas será de capaz de almacenar al menos el caudal generado en ½ día sin que la red de residuales entre en carga y comience a funcionar el aliviadero.
- La tubería de impulsión llevará cinta señalizadora. Igualmente es preciso dotarla de la valvulería necesaria que garantice su correcto funcionamiento y mantenimiento (ventosas, puntos de registro para limpieza,...).
- La solución de pendiente transversal única obliga a la colocación de imbornales excesivamente próximos con el consiguiente incremento de pozos de registro. Se considera preferible el dar bombeo al asfalto de las calles A, B y E de modo que con la interdistancia de 35 m entre pozos sea suficiente para, disponiendo un imbornal en cada rigola se garantice la correcta evacuación de aguas pluviales.
- Deberá colocar interceptor de pluviales en todo el ancho en: acceso a rotonda desde C/Líria y C/La Pau, previo al paso de peatones sentido descendente de C/San Antonio con



## Excm. Ajuntament de Sagunt

### URBANISME-PLANEJAMENT

Avda/País Valencia y en inicio y final de la rampa de acceso al estacionamiento en zona verde.

- Deberá definir técnicamente la solución propuesta en documento de 11/11/2008 de C/La Pau que indica como “Reja evacuación pluviales” de refuerzo de la red enterrada de pluviales (anchura, materialidad, cotas,...).
- La solución de pozos filtrantes planteada es válida, pero no puede emplearse la acequia del Cabanyal como red de pluviales directa (BBPP la admiten como punto final de vertido garantizando capacidad suficiente) por lo que deberá realizar colector en el tramo de Avda/País Valencia que conecte con pozo PF-15. Igualmente deberá dimensionar la misma previendo la colmatación de los pozos filtrantes o su cegado (por encontrarse a futuro solución de vertido mejor) por lo que los diámetros no se reducirán tras paso por pozo filtrante debiendo considerar que todo el caudal llega a PF-15.
- Deberá aportar autorización del Sindicato de Riegos para conectar el aliviadero de la red de pluviales a la acequia de Cabanyal.
- El sistema de evacuación en la zona verde propuesto consistente en filtrado de las aguas y a base de “zanjas drenantes”, se estima válido, si bien debiera contemplarse de un modo extensivo a todo el perímetro Sur de la misma o bien a las limahoyas que se generen, y aportar mayor información constructiva para determinar su idoneidad. Igualmente debe resolverse el desagüe de la zona de estacionamiento.
- Los pozos de registro dispondrán de tapa de fundición dúctil de diámetro 600 mm, clase D-400 según UNE EN-124 (la empresa certificadora debe estar acreditada por el organismo nacional de acreditaciones ENAC para realizar dichas pruebas), con junta elástica para absorber vibraciones, con una leyenda que las identifique del servicio al que pertenecen, la inscripción «Excm. Ajuntament de Sagunt» y el escudo oficial.
- Los pozos de registro serán de al menos 1 m de diámetro interior, con cono de reducción de 60 cms para la tapa. Con motivo de homogeneizar la red deberá definir una solución constructiva de pozo única.
- Deberán preverse acometidas domiciliarias en acera, con independencia de las que debe realizar cada una de las edificaciones dentro del inmueble. Las mismas serán sifónicas para la red de residuales (sifón en la parte de la edificación que permita su limpieza y mantenimiento). Su implantación será en franja de alcorques para no interferir en las redes longitudinales bajo acera.

#### 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.), existiendo informe por parte de la misma de fecha 31/07/2008 cuyas determinaciones se recogen en el presente.

- Faltan algunos ejemplares en alineaciones (frente Auto-rex, Calle A,... contabilizándose unos 20 sin contar los que falta grafiar en calles D y E), debiendo instalar todos los posibles que configuren la alineación. En la zona verde sería conveniente reproducir la alineación generada en la acera Sur de la calle A de modo que el efecto sea el de arbolado simétrico.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

- Los portes de arbolado son menores a los obligatorios por BBGG que indican “*Los portes mínimos se establecen un 16/18 como norma general para arbolado, y 3-4 m de estípite en palmáceas. La altura de ningún ejemplar, medida a la cruz, será menor de 2,5 m, debiendo ser troncos únicos, rectos y verticales.*”.
- Deberá realizar los siguientes cambios de especies:
  - Chopos. Sustituir la variedad “itálica” por otra de mayor anchura en las pantallas con las vías de ferrocarril.
  - Sustituir “Populus nigra itálica” empleado como árbol de sombra en la zona de aparcamiento por otra especie más adecuada. P.ej. Robinia, Tipuana, Celtis,...
  - Introducir especies frondosas, de portes variados, dentro de la zona verde buscando una alta densidad de vegetación en la misma.
  - Introducir especies autóctonas conforme indicaban BBPP (olivos, almendros, pinos,...) en zona verde.
- En todas las rotondas deberá dejarse una franja de 1,5 m de tratamiento duro tras bordillo remontable (p.ej. hormigón impreso) conforme disposiciones en BBGG. Se realizará también protección del mismo tipo en parterres colindantes de gran dimensión (p.ej. Rotonda C/Pau con calle A en zona verde).
- Respecto a las rotondas:
  - El diseño de la rotonda en C/Pau, que plantea el mantenimiento de la cruz se ve afectado por la propuesta de 11/11/2008 por lo que debe replantear el mismo como rotonda no pisable ajardinada trasladando la cruz a la zona verde.
  - Deberá instalarse malla antihierba en las zonas con escasa vegetación. Se hace extensible a los parterres de gran dimensión colindantes.
  - El diseño de rotonda debe elevar el centro de las mismas. Se propone variar el diseño “palmera/s con arbustiva en círculo concéntricos” por otros más variados incluyendo elementos escultóricos (muro de mampuesto, hito, rocalla, fuente,...).
- Mucho del arbolado existente se respeta, y parte del mismo es trasplantado dentro del ámbito. En cualquier caso, deberá comprobarse el estado de salud de cada ejemplar, ya se respete en su ubicación actual o se trasplante, realizando las intervenciones necesarias para darle calidad al mismo (podas, tratamientos sanitarios,...). Poner especial atención al desplazamiento y recuperación de los algarrobos.
- No se especifica como va a materializarse la señalización horizontal (señales y marcaje de plazas) en el estacionamiento del cementerio. Deberá delimitar el mismo para impedir el paso de vehículos al resto de la zona verde (ej. vallado tipo rústico, alineación de arbolado y seto, murete,...).
- Respecto al diseño de la zona verde se indica:
  - La propuesta de diseño de generar taludes encarece la solución sobremanera por el gran movimiento de tierras que se produce. Es preferible mantener la estructura de terrazas existente con los banales existentes, recuperando aquellos muros gravemente deteriorados y generando rampas entre los mismos (Los accesos a la zona verde desde el camino paralelo al de Liria deberán resolverse también



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

mediante rampas y no sólo a la zona de aparcamiento e igualmente el acceso a dicho camino desde el paso de peatones). Se admitirán también escaleras siempre que al menos se garantice la existencia de recorridos accesibles interiores a la zona verde entre todos los niveles.

- Los espacios de juego y petanca deberán desplazarse más hacia la zona residencial, alejándose de la pista de fútbol, y pudiendo ocupar bancales distintos
  - Es preciso separar la zona de juegos en 0-3, 3-6 y +6 años, debiendo dotar a las mismas de mayor contenido lúdico (mínimo 2 juegos de 0-3, 2 de 3-6 y 1 de +6). Conforme estipulan las BBGG *“serán de la máxima calidad y cumplirán con toda la normativa UNE aplicable a los mismos. Se instalarán con las distancias de seguridad exigidas y serán accesibles a niños con discapacidad. Deberán diferenciarse las distintas áreas de juego implantadas por edades, con identificación mediante placa indicativa de la edad de los destinatarios de la zona infantil y el teléfono de urgencias.”*
  - La pista de fútbol deberá delimitarse de un modo claro siendo insuficiente el balizamiento propuesto (p.ej. bordillo y arenas compactas de distinto color).
  - El acceso de coches fúnebres se realizará desde el Camino de Lliria no debiendo cortar con el mismo el paso de los viandantes a las zonas de recreo.
  - No se ha dotado de especies arbustivas (BBPP). Insistir en priorizar las autóctonas: lavandas, romeros, tomillos,...
  - No se aprecian las pendientes generadas en las plataformas que deberán indicarse. En recorridos longitudinales no se excederá del 6% de modo general (se admite el 10% en rampas) y en transversales el 2%.
  - Con el desplazamiento de la cruz a la zona verde deberá generarse una plaza (preferentemente dura o al menos diferenciada del resto de tratamientos) para contemplación de la misma próxima al itinerario de acceso al Cementerio (camino junto al de Liria).
  - No se han creado zonas de estancia concentrándose todos los bancos en los espacios con uso asignado.
  - Debería disponerse al menos 2 bancos, 1 papelera y 1 expendedor de bolsas de excrementos dentro de la zona para esparcimiento de animales domésticos.
  - No se han implantado aparcabicis ni expendedora de bolsas.
  - Debería dotarse de trepadoras el perímetro de la zona vallada para crear una pantalla visual más agradable.
  - No se ha previsto ni un m2 de praderas.
  - No se han definido “parterres ajardinados no inclinados” cuya formación indicaban las BBPP para las terrazas. Dichas zonas, de tierra vegetal son idóneas para la plantación de arbustivas pudiendo delimitarse de múltiples formas (ver BBGG).
  - Debería incrementarse el número de ejemplares próximos a las zonas de disfrute y estancia. La densidad global no debe ser inferior a 1 ejemplar/20-25 m2.
- El mobiliario deberá venir identificado de acuerdo a BBGG.





# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

- Debe definirse ajardinamiento en el parterre de la sala de bombas.
- Se propone emplear distintas tonalidades de arenas compactadas para generar juego de superficies distintas.
- La red de riego no dispone de cálculo y las previsiones de diámetro (el mayor es de 32 mm) son manifiestamente insuficientes. Para el diseño de dicha red deberá recoger las directrices planteadas en BBGG y en informe técnico de la SAG al PRU que se adjunta.
- Por lo anteriormente comentado, y en vistas a dimensionar la propuesta en cantidades y presupuesto, se adjunta la presente tabla orientativa de unidades a implantar partiendo de la premisa de una superficie ajardinada de 20.000 m<sup>2</sup>.

	DENSIDAD	UNIDADES	COSTE MEDIO	IMPORTE
ÁRBOLES	a razón de 1/20 m <sup>2</sup> =	1.000	100	100.000
ARBUSTOS	medios a razón de 1/50 m <sup>2</sup>	400	50	20.000
	pequeños a razón de 1/25 m <sup>2</sup>	800	20	16.000
	alineaciones estimadas ml	5000	10	50.000
CESPITOSAS	localizadamente m <sup>2</sup>	2000	10	20.000
BANCOS	a razón de 1/250 m <sup>2</sup> =	80	200	16.000
PAPELERAS	a razón de 1/500 m <sup>2</sup> =	40	80	3.200
JUEGOS	de 0-3 años	2	2000	4.000
	de 3-6 años	2	3000	6.000
	de +6 años	1	7000	7.000
	paneles indicador edad	3	500	1.500
	petancas	2	1000	2.000
	pista deportiva	1	2000	2.000
PAV. CAUCHO	zonas juegos (m <sup>2</sup> )	300	60	18.000
<b>TOTAL</b>				<b>265.700</b>

Se aprecia que el coste arroja una repercusión por m<sup>2</sup> de unos 14 €/m<sup>2</sup>. Lógicamente las cantidades restantes hasta satisfacer los 50 €/m<sup>2</sup> se emplean en formación de pavimentos, barandillas, muros, sistema de riego,...

### INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN y GAS

- Deberá prever la reposición de la red de ONO que discurre actualmente por el Camí de Gausa, trasladándola a sistema viario. Deberá conveniar con la misma las condiciones de reposición.
- Deberá conveniar e implantar redes de telecomunicaciones al menos con 2 compañías (BBGG) o al menos acreditar que no existen más distribuidoras en la zona que estén interesadas salvo Telefónica.
- En vistas a cumplir con la disposición adicional 5<sup>a</sup> del Plan General no se admitirán instalaciones en aérea, debiendo ser repuestos los servicios existentes por red enterrada, desmontando el tendido aéreo previamente a la recepción de las obras, por lo que el cableado de reposición (gálibo Avda/País Valencia, Saguntcar, Auto-rex,...) pese a ser



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

ejecutado por la compañía forma parte del presente proyecto y deberá formar parte del convenio.

- Es preciso aportar convenios suscrito con las compañías suministradoras de telecomunicaciones y gas a implantar.
- El armario ADA de la calle E se dispondrá preferiblemente al final de la misma (giro a calle D en zona de jardinera). El de la rotonda de C/La Pau se desplazará al parterre de la zona verde fuera de acera y el del cruce de calle B y C se llevará al parterre donde se ubica el armario U.

### REPOSICIÓN DE ACEQUIAS

- Para la reposición de la acequia de Cabanyal y en vistas a no sobrecargar de redes el espacio público (por limitaciones futuras) se propone conectar los pozos 6 (cota 14,80) con el 4 (cota 13,70) discurriendo la red por el límite Sur de la calle D. El partidor se implantaría en el pozo 6.
- Todas las obras deberán quedar enterradas con independencia de que la sección sea conducción circular o de sección cuadrada de hormigón.
- No vemos conveniente superar pendientes del 3-4 % que pueden producir erosión y taponamientos hidráulicos con grandes avenidas de agua por lo que deberá realizarse en diente de sierra el tramo 8-9 junto al Cementerio.
- La solución de reposición debe ser consensuada con el Sindicato de Riegos, debiendo aportar escrito de conformidad con la solución técnica de reposición que figure en proyecto y que no se aporta en el presente.

### ALUMBRADO PÚBLICO

- Deberá adaptar las distribuciones de alumbrado a los diseños que resulten aprobados para las zonas verdes garantizando los mismos niveles luminotécnicos.
- El tubo libre previsto se quedará ejecutado con guía pasada en su interior, sobresaliendo 1 m de los extremos en arqueta y taponados éstos posteriormente, conforme BBGG.
- Las tapas de las arquetas de registro serán de poliéster reforzado para una carga mínima de 6.000 kg. y llevarán la inscripción “Excm. Ajuntament de Sagunt” y el escudo oficial del Excelentísimo Ayuntamiento, así como la identificación del servicio que albergan, conforme BBGG.
- Deberá instalar los puntos de luz previstos en los viales perimetrales (Calle A, C y D), en la acera del lado de la infraestructura ferroviaria y zona verde al objeto de liberar los posibles accesos a las parcelas, redistribuyendo los puntos de luz especialmente en las rotondas.
- La rotonda de la C/ Paz deberá contar con 5 puntos de luz para su iluminación en lugar de los 4 previstos, para lo cual o bien se debe trasladar el punto de luz existente en la calle Cmno. Liria y colocar una segunda luminaria a doble altura o bien colocar un nuevo punto de luz, en ambos casos en la corona exterior de la rotonda.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

- En la rotonda 3 se deberá trasladar el PL 1.30 de la isleta a la alineación de alumbrado de la calle con el fin de eliminar objetos aislados en calzada.
- En cada rotonda se deberá ejecutar una canalización libre de cruce y arqueta en el extremo, en previsión de poder instalar iluminación en el interior de la rotonda.
- Para el encendido y apagado se instalará, en el cuadro de mando, un reloj astronómico, tipo ORBIS ASTRO NOVA CITY en lugar de reloj programador y fotocélula previsto, con el fin de fomentar el ahorro energético.
- No se montará el sistema de medida previsto sino prever la instalación para el alquiler de contadores a la compañía suministradora.
- La numeración reflejada en planos no corresponde con la de los cálculos eléctricos.
- La potencia instalada será de 17.350 W y no de 13.500 W y la potencia máxima admisible será de 31.230 W y no de 24.300 W, tal y como aparece en la memoria.
- Deberá prolongar la red de alumbrado hasta conectar con arqueta en los circuitos Camino de Liria y Avda/País Valencia.

### ELECTRIFICACIÓN:

No se han presentado, conjuntamente con los proyectos de electrificación de la zona a urbanizar, los correspondientes informes-convenio suscritos con la compañía suministradora, en los que se indiquen los puntos de conexión a la red existente, las condiciones externas del suministro y las condiciones técnicas de las obras a realizar en las afecciones existentes, a fin de garantizar la idoneidad de la solución adoptada.

### L.S.M.T.:

- El plano de emplazamiento del CT3 es incorrecto.
- Deberá justificarse la disponibilidad de los terrenos y autorizaciones de los organismos afectados por los que se pretende que discurran las líneas de media tensión proyectadas y que no están incluidas dentro del ámbito de la actuación.
- Deberá contemplarse la reposición subterránea completa de los servicios existentes.
- La solución propuesta no resuelve al gálibo de la Calle Liria de la L.A.M.T., la cuál sobrevuela por encima del I.B. Jaume I, dejando una columna fuera del ámbito pero próxima a la intervención. Es por ello que, atendiendo a la proporcionalidad de la obra ejecutada respecto de la que quedaría por ejecutar por otros cauces así como la inversión de realizar un nuevo apoyo a desmontar en un futuro, se estime conveniente abordar la reposición de dicha línea en enterrada hasta el apoyo situado detrás de la Mutua con la presente intervención.

### L.S.B.T.:

- Las previsiones de cargas y características de las canalizaciones deberán ajustarse al R.D. 842/2002  
Todo lo cuál se informa a los efectos oportunos.”



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

Los extremos derivados del informe de 19.11.2008 que se han transcrito deberán ser incorporados en el documento refundido de urbanización a presentar por parte del agente urbanizador en plazo de un mes desde la notificación de la presente.

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

Al respecto del documento de plica jurídica que se procedió a abrir el 2.7.2008, es preciso tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1.- La página 10 de la proposición jurídico económica propone un recálculo del coeficiente de canje. Las bases particulares acuerdan un porcentaje del 25% más IVA. El agente urbanizador propone unas horquillas que oscilan entre el 46'5 y el 54'7%. Aun considerando que dicha propuesta pueda ser razonable y motivada, atendiendo a circunstancias como la evolución del precio del suelo a la baja respecto al momento en que se acordó la aprobación de las bases particulares, lo cierto es que la estimación de dicho planteamiento conllevaría el cambio de una premisa de las condiciones de contratación fijadas en los pliegos de condiciones que suponen las bases particulares que desvirtuaría el principio de concurrencia competitiva. Lo que conlleva que no se pueda estimar dicha propuesta. En consecuencia el coeficiente de canje será el 25% más IVA. Habrá que entender corregido el punto 1.a.b. y concordantes de la proposición, en las páginas 10 y ss pero sólo parcialmente por que a partir de ahí se debe precisar que dicho coeficiente de canje ha de entenderse con carácter global, referido a la totalidad del aprovechamiento del ámbito. En cuanto que los propietarios afectados tienen distintos aprovechamientos tipo, dicho porcentaje del coeficiente de canje no se puede aplicar sin más todos los propietarios, porque la retribución a abonar por unos y otros en terrenos no sería la que realmente debe corresponder. En caso contrario, si todos abonasen en terrenos el 25% de su adjudicación, resultaría que el aprovechamiento que abonarían por unidad de aportación sería muy superior en unos respecto a los otros, cuando efectivamente la equivalencia de aprovechamiento con el que se paga debe ser un equivalente a la prestación que reciben del agente urbanizador. Y en ese sentido sí que se aceptan los razonamientos que el aspirante a agente urbanizador realiza en su proposición jurídico económica a los efectos de motivar una diferenciación de tres coeficientes de canje, en función de las tres áreas de reparto. Las correcciones que por parte del agente urbanizador se deberán hacer a su propuesta es la de que el coeficiente de canje global no podrá superar el 25% del total del aprovechamiento del ámbito del PAI y además se deberá adaptar a las correcciones al presupuesto presentado que se han acordado por medio del presente. Pero ejecutando el criterio del diferenciación que se expone en la proposición jurídico económica, que se acepta.

2.- Se deberán entender eliminadas las consideraciones de las páginas 12 y 13 de la plica, referentes a las actualizaciones de precios. El precio es cierto, total y cerrado, sin perjuicio de las excepciones procedentes.

3.- Se deberán entender eliminadas todas las previsiones referentes a las cláusulas de adjudicación directa del PMS a favor del adjudicatario recogidas en la página 30, por no estar expresamente previstas en las bases particulares.

4.- A los efectos aclaratorios de lo dispuesto en dicha página 30 de la proposición jurídico económica se destaca el contenido de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto Ley 1/2008, conforme al cual:

*“DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Aprovechamiento subjetivo.*



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

*La exigencia de ceder libre de cargas de urbanización el suelo correspondiente al porcentaje que legalmente corresponda a la administración del aprovechamiento tipo se exigirá en todos los procedimientos de programación iniciados a partir de 1 de julio de 2007, considerando iniciado el procedimiento, en los supuestos de gestión indirecta del Programa, en el momento del acuerdo municipal previsto en el artículo 130.3.b de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y en los supuestos de gestión directa, en el momento de producirse el acuerdo municipal previsto en el artículo 128.3 de la citada Ley Urbanística Valenciana...*

De lo que se concluye, dada la fecha de adopción del acuerdo de aprobación de las bases particulares, en la sesión plenaria de fecha 27.7.2006, que:

- Existirá un deber de cesión gratuita del 5% del aprovechamiento lucrativo del ámbito a favor del Ayuntamiento.
- Que el Ayuntamiento deberá asumir las cargas de urbanización correspondientes a dicho porcentaje, que no serán trasladables a los propietarios dado que la dicción de la ley es terminante.

5.- Respecto al presupuesto del PAI, por parte de los servicios técnicos municipales se ha informado lo siguiente en fecha 19.11.2008:

“Examinada la documentación de Propuesta Jurídico-Económica presentada para el P.A.I. del PNN-8, 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, el presupuesto de licitación se obtienen por los siguientes conceptos:

- Urbanización interior a razón de 75 €/m<sup>2</sup> vial y 50€/m<sup>2</sup> zona verde. La estimación del coste es atendiendo a la obra no a la calificación de planeamiento.
- Conexiones exteriores:
  - o Sistema de impulsión aguas residuales.- PEM: 47.400,00 € IVA incluido.
  - o Demolición y reposición de edificaciones.- A razón de 90 €/m<sup>3</sup> derribado y 475 €/m<sup>2</sup>t repuesto según Módulo COACV. Resto de obras de reposición en base a precios IVE.
  - o Obras de urbanización a realizar fuera de ámbito en “Suelo sin obras o con demolición total” a razón de 75 €/m<sup>2</sup> y “Suelo con obra a adaptar” a 40 €/m<sup>2</sup>.
  - o Otras: obras de titularidad distinta de las que no se hubiese podido determinar precio de partida por estos SSTTMM (p.ej. Iberdrola, Sindicato de Riegos, ...) así como obras de mejora en infraestructuras que siendo necesarias o convenientes no se previeran en las BBPP y propusieran los aspirantes.

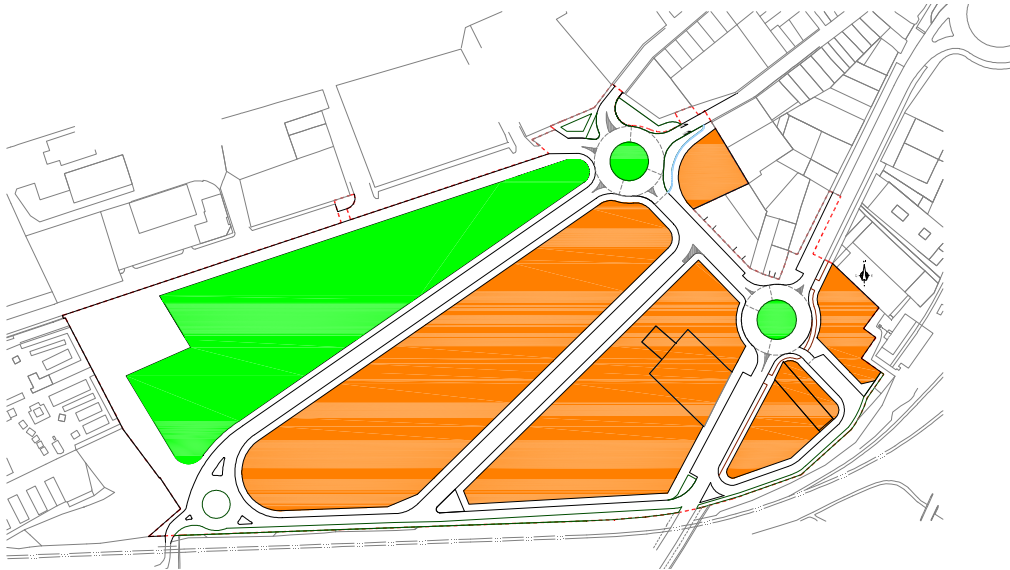
A la vista de los datos que aporta la documentación del PAI propuesto, por aplicación se obtendrían los siguientes importes:

- Urbanización interior. Atendiendo al carácter de las mismas reflejado en plano a continuación donde: delimitación roja → ámbito de intervención, verde → carácter de zona verde, naranja → parcelas y resto → viario, obtenemos las siguientes superficies e importes:



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT



- Viario → 28.386,11 m<sup>2</sup> → 28.386,11 x 75 €/m<sup>2</sup> = 2.128.958,25 €
- Zona verde → 14.488,77 m<sup>2</sup> → 14.488,77 x 50 €/m<sup>2</sup> = 724.438,50 €

Lo que conlleva un total de coste PEM por obras interiores de : 2.128.958,25 + 724.438,50 = **2.853.396,75 €**

### - Conexiones exteriores:

- Sistema de impulsión de aguas residuales.- La estimación se fijaba en las BBPP ascendiendo a 47.400,00 €.
- Demolición y reposición de edificaciones.- Analizado en PRU el anexo nº 18 "Obras específicas. Demolición de edificaciones" se aprecia un error en el volumen de escombro de edificación aplicado en la valoración (fijado en apartado 4 de 810,35 m<sup>3</sup>) que arroja, siguiendo con el procedimiento aplicado y que se considera correcto un montante total de 43.686,06 €
- Obras de urbanización fuera de ámbito: En el caso que nos ocupa existe la necesidad de demoler y reponer el asfalto existente para las canalizaciones eléctricas de Media Tensión así como para la conexión de la impulsión de residuales a pozo en Avda/Pais Valencià. Dada la poca entidad de instalaciones existente en dichos trazados el importe de 75 €/m<sup>2</sup> es excesivo pero el de 40 €/m<sup>2</sup> se estima insuficiente por la necesidad de reparar cruces de instalaciones de agua y alumbrado, las acometidas domiciliarias que pudieran encontrarse y la existencia de una red principal de telecomunicaciones de la compañía "Telefónica". Es por ello que se adopte un precio de 60€/m<sup>2</sup> para contemplar dichas obras lo que, atendiendo a una superficie de 350 m<sup>2</sup> (zanja estimada de 1 m de ancho y longitudes 184 para MT y 166 para impulsión) nos arrojan un coste de 21.000,00€ por dicho concepto.
- Otras. Dentro de las mismas cabe contemplar las siguientes:
  - COSTE POR REPOSICIÓN DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE CT-LA PAU.- El importe de proyecto específico de 88.528,90 € se considera correcto. Dicha obra es en gran parte una reposición de una instalación propiedad de Iberdrola, repercutiendo en los costes globales de las obras de urbanización la parte correspondiente a la potencia empleada en el presente



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

ámbito, siendo extraordinario el resto del importe. Se estima que la repercusión en ámbito es de un 15% por lo que el 85% restante es una carga extraordinaria ascendiendo a 75.249,57 €.

- COSTE POR ENTERRAMIENTO LAMT EN C/LLÍRIA.- En la supervisión del proyecto específico de LSMT se ha apreciado la falta de previsión de soterramiento de un tramo de red aérea de Media Tensión en el mismo, extremo que se obliga en el informe técnico de la OTSPOU. Dicho enterramiento, que obliga a la ejecución de obra fuera del ámbito hasta realizar un entronque aéreo subterráneo en la ladera del Castillo (junto a línea existente) obliga a un incremento de coste en Media Tensión estimado de 28.000,00 €.
- COSTE POR REPOSICIÓN DE LA RED DE ONO EN CAMINO DE GAUSA.- La existencia de dicha instalación conlleva a la necesaria reposición de la misma. El coste estimado, a razón de 42,00 €/ml en aproximadamente 350 ml nos arroja un PEM de 14.700,00 €, incluyendo todas las obras necesarias (arquetas, conducciones, protecciones,...).
- SOBRECOSTES POR MODIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES DE PROYECTO.- Tal y como se indica en informe técnico de la OTSPOU, existe documentación modificativa de rotonda en C/Pau y rasantes de C/San Antonio que afectan a las previsiones iniciales del PRU de fecha 11/11/2008. Ello conlleva unos sobrecostes extraordinarios a la obra de urbanización dado que: 1) Se incrementan considerablemente los terraplenados de C/San Antonio no pudiendo considerarlos incluidos en coste ordinario, 2) Se debe solucionar la evacuación de C/Pau mediante refuerzo del sistema de pluviales y complemento de canalización abierta con rejilla hacia C/San Antonio por imposibilidad de salida por superficie, 3) Se desplaza la cruz del emplazamiento previsto trasladándola a la zona verde y 4) Obliga a realizar adaptaciones en la nave C/San Antonio nº4 suprimiendo un acceso y modificando el otro. Estas 4 intervenciones tienen un sobrecoste estimado de 83.445,20 €, según el siguiente desglose:
  - Incremento de terraplenados. Se estima un exceso de volumen de terraplenado del orden de 4.860 m<sup>3</sup> (18 m de ancho, 90 de largo, una media de 2 m más de elevación y un rebose de ½ vez el terraplén para considerar el de la C/San Antonio y adaptaciones de rasante de las calles que acometen) lo que a razón de 11,82 €/m<sup>3</sup> (precio PRU) arroja un incremento del PEM de 57.445,20 €.
  - Sistema de evacuación C/La Pau. Consistiendo en colocación de interceptor de aguas pluviales en C/La Pau, así como refuerzo de canaleta con rejilla abierta en acera intersección C/La Pau con C/San Antonio para caso de desbordes u obstrucciones, se estima, a falta de un estudio más exhaustivo en 3.000 €.
  - Desplazamiento de la cruz. Incluyendo los trabajos de posterior montado de basamento y cruz, se estima en 8.000 €.
  - Intervención en nave en C/San Antonio nº 4. A falta de un análisis más exhaustivo, se estima que considerando los trabajos de: sustitución de puerta Oeste por zócalo de obra resistente a empuje del terreno, refuerzos de fachada que pasa a tener empujes en caso necesario, aislamiento impermeabilizante exterior de la parte que quedará enterrada, colocación



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

de ventanales en la parte restante de la puerta Oeste, colocación de puerta nueva Este con artileva y portón, recrecido de rampa y escalera y pavimentación interior de nave el PEM es de 15.000 €.

Consecuentemente, el precio de ejecución material de la obra máximo admisible de acuerdo a las BBPP asciende a **3.166.877,58 €** según se aprecia en la tabla siguiente:

CONCEPTO	COSTE (P.E.M.)
Obra interior ordinaria	2.853.396,75 €
Impulsión de residuales	47.400,00 €
Demolición de edificaciones	43.686,06 €
Obras de conexión exteriores al ámbito de urbanización	21.000,00 €
Reposición CT "La Pau"	75.249,57 €
Enterramiento LAMT sobrevolando C/Llíria e I.B. Jaume I	28.000,00 €
Reposición canalización "ONO"	14.700,00 €
Variación proyecto 11/11/2008 (parte obra extraordin.)	83.445,20€
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>3.166.877,58 €</b>

La oferta hecha por el aspirante a A.U., asciende a un PEM de 3.155.796,23 € siendo ligeramente inferior al máximo admisible por BBPP. No obstante, parte de premisas erróneas al incluir obras no amparadas por BBPP y excluir algunas que, bien por desconocimiento en el momento de formular la oferta (modificación de 11/11/2008, enterramiento gálibo LAMT en C/Llíria,...) bien por una mala aplicación (separar coste de la red de gas cuando se trata de una obra ordinaria, idem. red exterior de MT,..) hacen preciso entender la misma en su desglose pormenorizado, incluyendo los conceptos no previstos y extrayendo los mal planteados. Así se obtiene el siguiente desglose:

CONCEPTO	COSTE (P.E.M.)
Obra interior ordinaria- de Plica	2.782.134,50 €
Impulsión de residuales- de Plica	47.400,00 €
Demolición de edificaciones - errónea en Plica	43.686,06 €
Obras de conexión exteriores al ámbito de urbanización (no previstas en Plica)	21.000,00 €
Reposición CT "La Pau"- de Plica	75.249,57 €
Enterramiento LAMT sobrevolando C/Llíria e I.B. Jaume I - No previsible en Plica.	28.000,00 €
Reposición canalización "ONO"- Excluida en PRU y Plica por desconocer que la misma posee licencia.	14.700,00 €
Variación proyecto 11/11/2008 (parte obra extraordin.) – No previsible en Plica	83.445,00€





# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

<b>TOTAL COSTES</b>	<b>3.095.615,13 €</b>
---------------------	-----------------------

En consecuencia la oferta del aspirante a AU ascendería a **3.095.615,13 €**, cantidad que sí es inferior a la máxima admisible y sobre la que cabe entender realizada la oferta. El aspirante a AU corroborará dicho importe así como el conocimiento de las obras que conlleva (descritas en el presente informe y en el informe técnico de la OTSPOU) con la aceptación y firma del convenio urbanístico.

En base a dicho importe, se obtiene un PEC de licitación sin IVA de **3.683.782,00 €**

### 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>	
Plan de Reforma Interior	41.317,19 €
Proyecto de Urbanización	133.400,57 €
Dirección de obra de urbanización	66.700,29 €
Proyecto de Reparcelación	54.293,57 €
Estudio Seguridad.- Coordinación de Seguridad	32.467,43 €
<b>HONORARIOS INGENIERIAS:</b>	
Proyectos Específicos 1/3 Honorarios Proyecto Urbanización + DO (incluido legalización)- mínimo 5.000 €	66.033,28 €
<b>OTROS HONORARIOS</b>	
Honorarios levantamiento topografico 5% sobre honorarios Proyecto/ y/o Anteproyecto Urbanización (mínimo 1000 €)	6.670,03 €
Estudio Geotécnico (10% honorarios de proyecto)	13.340,06 €
<b>HONORARIOS JURIDICOS:</b>	
50% sobre Proy Reparcelación	27.146,79 €
<b>SUMA HONORARIOS</b>	<b>441.369,20 €</b>

### 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, con un mínimo de 60.000 € (BBPP). En el caso que nos ocupa  $PEC+HON = 3.683.782,00 + 441.369,20 = 4.125.151,20 €$ , por aplicación del porcentaje obtenemos un importe de **206.257,56 €**

### 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



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

gestión por ella". En nuestro caso se fijaría un coste máximo por dicho concepto de **433.140,88 €** en aplicación de los importes máximos fijados anteriormente."

Junto a estas cuestiones sobre el precio es preciso tener en cuenta las derivadas del canon de conexión a la red de saneamiento exigido por la EPSAR, por medio de escrito que tiene entrada en este Ayuntamiento en fecha 24.10.2008, RE N° 92298. A tales efectos por parte del Ayuntamiento se le he remitido la documentación correspondiente para que dicha entidad emita pronunciamiento sobre el importe del canon de conexión, el cual una vez que sea comunicado por la EPSAR incrementará el precio del PAI que por medio de la presente se aprueba.

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

<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>3.683.782,00 €</b>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>	<b>441.369,20 €</b>
<b>GASTOS GESTION</b>	<b>206.257,56 €</b>
<b>Subtotal</b>	<b>4.331.408,76 €</b>
<b>Importe del canon de conexión de aguas residuales</b>	<b>A determinar</b>
<b>BENEFICIO URBANIZADOR</b>	<b>433.140,88 €</b>
<b>Subtotal</b>	<b>4.764.549,64 €</b>
<b>IVA 16%</b>	<b>762.327,94 €</b>
<b>COSTE PAI</b>	<b>5.526.877,58 €</b>

El coeficiente de canje para aquellos propietarios que opten voluntariamente por la retribución en terrenos será el global del 25% más IVA, si bien ponderado tal y como se ha especificado más arriba en función del área de reparto sobre la que recaiga.

Durante el debate, el Sr. García Benítez se ausenta momentáneamente de la sesión.

Sometido el asunto a votación, resulta:

Total Concejales: 25.- Concejales asistentes: 24; Concejales ausentes: 2, Sres. Goig y García Benítez.- Votos a favor: 14, Señores/as. Alcalde, Muniesa, Vayá, Serrano, Martí, Murciano, Bono, Peláez, Peris, Fernández Chirivella, González, Paz, Navarro y Sánchez; Abstenciones: 10, de los Señores/as. Calero, José Luis Chover, Hernández, García Benítez Campayo, Miguel Chover, Fernández Carrasco, García Muñoz, López-Egea y Aguilar; por lo que, el Ayuntamiento Pleno, por 14 votos a favor de PP y SP y 10 abstenciones de PSOE, BLOC y EU (la del Sr. García Benítez en aplicación del art. 100.1 del ROF), ACUERDA:

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

SEGUNDO.- Aprobar y adjudicar definitivamente el Programa de Actuación Integrada PNN-8 del PGOU de Sagunto a la entidad ALSER SL, por un montante de 5.526.877'58 euros, IVA incluido, precio total y cerrado, salvo en los matices indicados en la parte expositiva ( entre ellos el importe del canon de conexión a las redes de saneamiento,



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## *URBANISME-PLANEJAMENT*

pendiente de definir) y con sujeción a la alternativa técnica presentada en fecha 18.6.2008, número de entrada 58.041, así como la adicional mencionada y a las concreciones y particularidades recogidas en los distintos informes de los Servicios 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 y proyecto de urbanización corregida con todos los condicionantes impuestos por el presente acuerdo, todo ello con el carácter de documentación refundida.

CUARTO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente tan ampliamente como en derecho corresponda para suscribir el convenio en cuestión y para la adopción de acuerdos administrativos en ejecución y desarrollo del presente acuerdo.

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 ALSER SL el cual forma parte del presente acuerdo, como anexo uno del mismo.

SÉPTIMO.- 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 la garantía a que se hace mención en el punto siguiente.

NOVENO.- Fijar en 552.687'75 EUROS el importe de la garantía definitiva que responde del cumplimiento de las previsiones del programa.

DÉCIMO: En relación con las dos actividades consolidadas excluidas expresamente de la Actuación Integrada por ajustarse a alineaciones y a la ordenación, Autorex y Toldos Huguet, se debe prever un régimen específico. Las mismas no van a ser dotadas de servicios urbanísticos por la actuación (que lo más que procedería es a reponer aquellos servicios preexistentes que se viesen afectados por la misma). En ese sentido la exclusión es total y se traduce no sólo en una falta de implicación en el proceso reparcelatorio sino también en el de pago de cuotas de urbanización. Sin embargo, se hace preciso reglamentar la situación jurídica en la que se encontrarán dichas actividades respecto a la demanda futura por su parte de conexión a aquellas infraestructuras de cuya financiación hoy no participan. En ese sentido por el pleno se establece como criterio dirigido a los departamentos municipales responsables de la gestión de dichos servicios que ante la solicitud de conexión a redes por parte de las dos actividades citadas, Autorex y Toldos Huguet, o aquellas que las sustituyan en dicha ubicación, con carácter previo se deberá proceder a liquidar y a abonar un importe equivalente al de las cuotas de urbanización abonadas por el resto de propietarios colindantes incluidos dentro de la Actuación Integrada. Esta previsión es extensiva a los dos frentes de fachada de la antigua N-340, hasta la rotonda actual de conexión con el paso de las vías a distinto nivel.

UNDÉCIMO: En relación con la previsión referente al tratamiento del arbolado que es de necesaria preservación pero que sea preciso desplazar de su actual ubicación, el mismo deberá efectuarse por empresa especializada, comunicándose expresamente al Ayuntamiento



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

las fechas de traslado y motivando en dicha comunicación que se hace en la estación del año más adecuada para ello.

ANEXO I. CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO Y LA ENTIDAD ALSER SL PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PNN-8 DEL PGOU.

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

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

.....

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

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 acuerdo plenario de adjudicación del presente programa.

El Excmo. Ayuntamiento de Sagunto y la Entidad adjudicataria convienen en regular mediante el presente CONVENIO, la Actuación Integrada a desarrollar el PAI PNN-8 del PGOU 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, así como a los anexos referentes al contrato de concesión de obra pública.

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.



## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

### *URBANISME-PLANEJAMENT*

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.

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 global del 25% más IVA, si bien ponderado tal y como se ha especificado más arriba en función del área de reparto sobre la que recaiga.

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

ALSER SL entrega un Aval Bancario del 10% del coste de 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.”



## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

### *URBANISME-PLANEJAMENT*

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente certificado, de orden y con el visto bueno del Sr. Teniente de Alcalde (cuya delegación fue conferida mediante Resolución núm. 244 de fecha 10 de febrero de 2009), en Sagunto, a siete de abril de dos mil nueve.

VºBº

EL Teniente de Alcalde

Fdo.: Vicente Vayá Pla