



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

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

### **CERTIFICO QUE:**

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de diciembre de dos mil siete, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

#### **11 APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PAI “PLAZA BILBAO”.- EXPTE. 54/05 PL.:**

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

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

Las mismas fueron publicadas íntegramente en el DOCV de fecha 11.1.2007.

El anuncio de licitación se publicó en el DOUE de fecha 25.5.2007, así como en el DOCV de fecha 13.7.2007, contándose el plazo de tres meses de concurrencia competitiva a partir de esta fecha.

En fecha 1.8.2007 RE 47.915, se deposita la documentación de la alternativa técnica por parte de la empresa PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PORTEÑA S.L., a los efectos de realizar la información pública por conducto notarial del documento de planeamiento y del proyecto de urbanización.

En fecha 5.9.2007 se publica en el DOCV anuncio de la apertura del período de información pública de ambos documentos, el de planeamiento y el proyecto de urbanización, por parte de la empresa PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PORTEÑA S.L..

En fecha 3.10.2007, RE 59.408, 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 30.10.2007, RE 65.552, se presenta ante el Ayuntamiento copia del acta notarial acreditativa de realización del período de información pública y de las alegaciones realizadas durante dicho período.

Se constata que finalizado el plazo de presentación de propuestas existe un único aspirante a agente urbanizador, la empresa PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PORTEÑA S.L.

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

##### **2.- Alegaciones.**

Se han presentado tres alegaciones durante la instrucción del expediente:

1.- D. JUAN VALERO RUIZ. El mismo señala el domicilio a efectos de notificaciones relacionadas con el PAI, extremo del que se toma nota a los efectos oportunos y que es el que el agente urbanizador deberá tener en cuenta en sus futuras actuaciones.

2.- SRES. VIVANCO CRIADO, presentada en fecha 5.10.2007, RE. 60111. Los mismos señalan

En el acuerdo de aprobación de las bases particulares se recogía una respuesta expresa a las alegaciones realizadas por estos Sres, en el siguiente sentido:

“Respecto de las alegaciones realizadas en sendos escritos de contenido muy similar por parte de los Sres. RODRÍGUEZ BUTRAGUEÑO, así como los Sres. VIVANCO CRIADO.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

Visto el contenido de la información urbanística expedida con ocasión del expediente 70/05 IU se constata que la misma no es completa ya que si bien la misma es parcela edificable, y así se hace constar con base a cartografía de la ordenación vigente, en dicha información urbanística no se coteja con la realidad catastral y registral existente, de modo que no se informa al interesado que para llegar a obtener la condición de solar, falta el requisito antes indicado, referente a que *para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios: a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente, situación que no se produce respecto de la alineación posterior, siendo la fachada anterior insuficiente ya que se exigen todos los frentes de fachada.* Se tendría que ceder gratuitamente y urbanizar, a su costa, dicho espacio. En ese sentido rige el citado art. 55 de la LUV conforme al cual *en suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, que en el presente caso se ve dificultado por la circunstancia de que es una situación que afecta a pluralidad de propietarios* y de parcelas edificables, lo que obliga a acudir a una actuación integrada, tal y como se ha justificado antes.

La presente contestación debe servir como corrección de la información urbanística incompleta remitida con ocasión del citado expte. 70/05 IU, quedando enterados los alegantes de la misma.

En el resto de extremos, es preciso remitirse a las consideraciones hechas.”

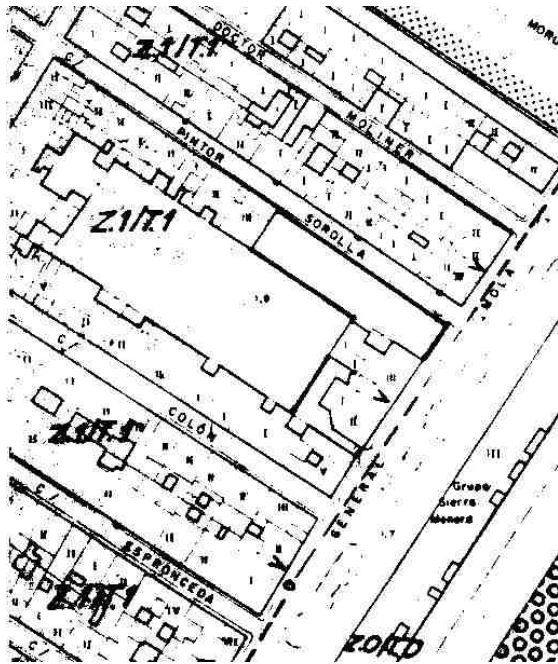
Es decir, el proceso de implicación dentro del presente PAI viene provocado porque las parcelas de los alegantes no cuentan con la condición de solar ( no tienen abiertos al tráfico y/o al público todos sus frentes de fachadas), ni pueden hacerlo por medio de actos jurídicos y de obra civil que dependa de ellos exclusivamente ya que necesitan del concurso y participación de terceros. No se está ante un solar como afirman los alegantes ya que las parcelas indicadas no cumplen con el punto a del art. 11 de la LUV que los mismos transcriben.

Junto con estas consideraciones que ya se realizaron con ocasión de la aprobación de las bases particulares del ámbito, es preciso añadir además que no se lesiona el principio de retroactividad de normas limitativas de derechos. La ordenación vigente desde 1992, que define las alineaciones de las parcelas de los alegantes es la ya indicada:

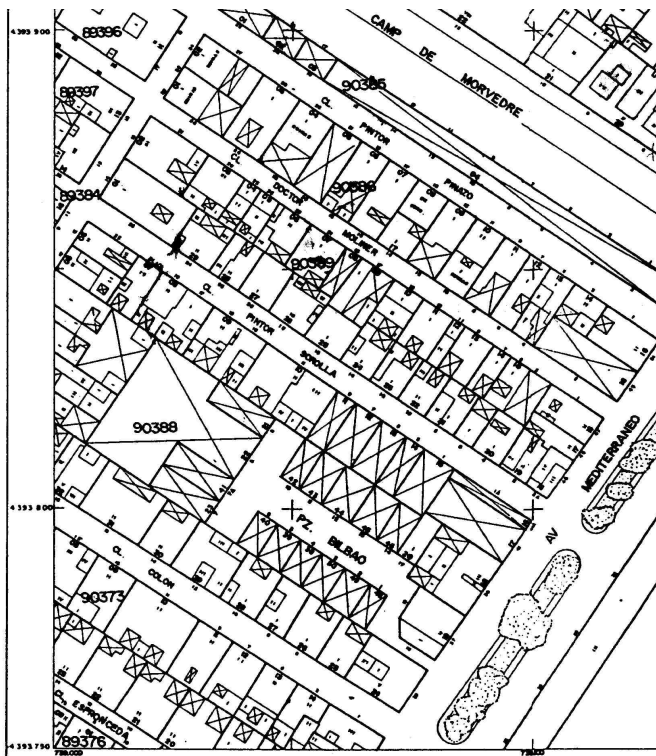


# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT



Y si se compara con el plano catastral de titularidades, se pone en evidencia la situación destacada:



Por lo tanto el hecho de que ahora se acepte ahora un cambio de ordenación pormenorizada no agrava la situación originaria de los interesados ya que con la ordenación anterior su parcela no tenía la condición jurídica de solar, y lo que es más importante, no podían llegar a tenerla por sus propios actos, lo que justificaría la necesaria e inevitable inclusión dentro de un ámbito de gestión conjunta, que es lo que se ha formulado.



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

## *URBANISME-PLANEJAMENT*

Lo que se procede a realizar por medio de las bases particulares es a corregir una información urbanística incompleta emitida con ocasión del expediente 75/05 IU, ya que se evidencia que en las parcelas de los alegantes no sería posible el otorgamiento de licencia de obras sin realizar operaciones previas de cesión y urbanización de espacios públicos colindantes que le otorguen la condición de solar y que dichas operaciones previas no dependen exclusivamente de la voluntad de los alegantes sino que se debe involucrar a terceros. La información urbanística no es un acto administrativo otorgante de derechos, no es una licencia de obras, y la constancia de que se ha emitido de forma incorrecta determina la obligación municipal de corregirla.

La nueva ordenación urbanística que se está instruyendo para esos espacios no excluye la circunstancia de que las parcelas de los alegantes no son solares según la ordenación vigente desde 1992 ni tampoco la agrava.

Con carácter adicional a estas consideraciones se debe tener en cuenta además que si se observa la parcela colindante a las de los alegantes, la que hace esquina con las esquinas de las C/ Pintor Sorolla con Avda. Mediterráneo, se observa que la misma es inedificable, lo que también afectaría a la tramitación de las colindantes, que se verían incursas en un procedimiento de regularización de fincas previo a la tramitación de cualquier licencia de obras.

Procede en consecuencia desestimar las alegaciones realizadas.

3.- SRES. RODRÍGUEZ BUTRAGUEÑO, formulada el 5.10.2007, RE 60159. Es de similar contenido a la anterior, por lo que procede remitirse a la consideraciones antes realizadas.

### **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, 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 de planeamiento. Condicionantes**

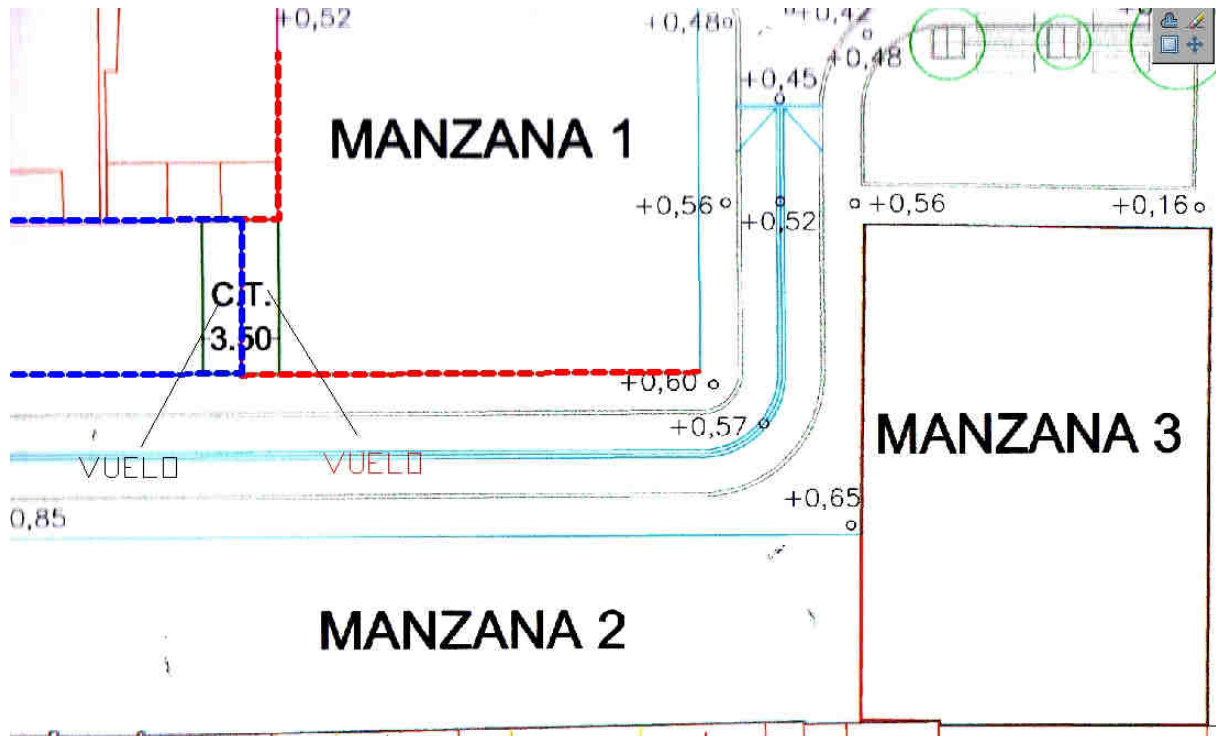
Se presenta la ordenación de la manzana siguiendo las indicaciones aprobadas por el Ayuntamiento. Sin embargo en este último documento se observa que el C.T. se ubica en una parcela independiente que rompe con la imagen del conjunto.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

Como determinación de ordenación pormenorizada se establece la obligación de volar miradores sobre el centro de transformación hasta alcanzar su eje (a 1,75 m aprox. ). Constructivamente es posible sin costes excesivos, y permitirá igualar las fachadas del paño interior de la manzana 1.



En consecuencia en la documentación refundida a aportar por el agente urbanizador se deberá corregir la ordenación de la parcela donde se ubica el CT en los términos indicados.

Por otra parte, en la documentación que se presenta, el solape de la ordenación propuesta con el catastral evidencia, en la conexión a la C/Colón, de apertura de calle, que podría verse afectado parcialmente un inmueble de dicha calle. Se deberá aclarar la coordinación entre la alineación propuesta y dicho inmueble, que se vería afectado parcialmente, lo que se debería corregir.

### **6.- Documentación de proyecto de urbanización. Condicionantes.**

Por parte de los servicios técnicos municipales se ha informado en fecha 26.11.2007 lo siguiente:

“Examinada la documentación del Proyecto de Urbanización presentado en este Ayuntamiento por Registro de Entrada el 1 de Agosto de 2.007, con N° 47.915 consistente en:

- Doc. 2 de 7: Proyecto de Urbanización.
- Doc. 3 de 7: Anexo. Red subterránea de media tensión.
- Doc. 4 de 7: Anexo. Centro de Transformación.
- Doc. 5 de 7: Anexo. Red subterránea de baja tensión.
- Doc. 6 de 7: Anexo. Alumbrado público.
- Doc. 7 de 7: Anexo. Canalización de infraestructuras de telefonía y ono.

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

**EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.**



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

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

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

<b>DATOS DEL PROYECTO</b>	
TITULO:	EXPTE. Nº:

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



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

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

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

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

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



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

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

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

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

4- PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES	
1	Definición y alcance del Pliego





# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

2	Descripción de las obras
3	Características y condiciones de materiales
4	Unidades de obra: Ejecución, Medición y Abono
5	Disposiciones Generales

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

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

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

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

- Con independencia del defecto de forma, así como la patente falta de información, se considera interesante, por parte de esta oficina técnica, y amparándose en lo contemplado en las bases generales en dicho anexo II, "informar sobre la idoneidad y/o bondad de las soluciones que se aporten en la documentación parcial [...] en vistas a agilizar una tramitación mal encaminada", con independencia de que se resuelva la aprobación/denegación del PAI en virtud del art. 10.4 de las bases generales u otros por la Superioridad.
- Que no se dan cumplimiento a muchas de las obligaciones fijadas en cuanto a calidades de las obras de urbanización descritas en las bases generales.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

- Mucha de la legislación que especifica está derogada (LRAU, NBE-CPI-91, ...) y otra que sí es de aplicación no se indica (las de accesibilidad, LUV, CTE,...), apreciándose la falta de cumplimiento en alguna de ellas (LUV, ROGTU,...).
- No se dan cumplimiento a las siguientes indicaciones técnicas recogidas en las bases particulares:
  - *“En caso de que se opte por una solución de tráfico restringido, toda la sección tendrá la misma cota, disponiendo mobiliario urbano separador de calzada y ámbito peatonal.”*
  - *“En la configuración de plaza, se adopte la configuración que se adopte, será preciso contemplar la plantación de arbolado de gran porte.”*
  - *“Entendemos que, dado el pequeño espacio de que se dispone, el tratamiento predominante ha de ser transitible (hormigón impreso, adoquinado,...), realizando parterres de escasa dimensión, preferentemente elevados, o planteando la colocación de maceteros.”*

### EN CUANTO A LA SOLUCIÓN PRESENTADA

- Se indica que las obras a ejecutar deberán contemplar todas las necesarias de conexión, en concreto se deberá plantear la reposición/ampliación de las aceras en las calles Colón, Pintor Sorolla y Avda/ Mediterráneo motivadas por la instalación de las nuevas conducciones o canalizaciones (agua potable, LSMT, LSBT, ...), para lo que deberá estudiar la sección de dichas calles y actuar en lo que le corresponda (p.ej. en Avda/Mediterráneo hay aparcamiento y no se ha protegido mediante orejetas).
- La solución de centro de transformación en bajos de edificio que se plantea y de la documentación de planeamiento, se desprende que sólo se pretende una planta en altura , quedando el edificio planteado entre dos edificaciones de una altura muy superior a la del edificio que lo contendría. Esta solución no es aceptable desde el punto de vista de diseño, debiendo las fachadas de las edificaciones y la del centro ser continuas o solaparse por encima de dicha edificación. En cualquier caso la solución proyectada deberá consensuarse con la cia. Suministradora elegida para el suministro de energía eléctrica, debiendo presentar la aceptación, firmada por dicha compañía al objeto de garantizar su posterior recepción y garantizar el suministro al polígono.
- Todos los cruces en vuelo afectados por la actuación, incluso fuera del ámbito caso de que se actúe sobre pavimentaciones de cualquier tipo, deberán enterrarse.
- No se ha presentado la documentación mínima de presupuesto para determinar el alcance exacto de las obras, conforme al artículo 156 de la LUV, en su parte relativa a electrificación y alumbrado.
- No se ha aportado información de las infraestructuras existentes. Al respecto indicar que deberán desmontarse vallados, acequias que queden en desuso, casetas, líneas de telefonía y eléctricas en aérea, y cualesquiera elemento discordante con el planeamiento previsto o con implantación en aéreo, reponiendo los servicios existentes que se mantengan y garantizando la conexión e integración tanto viaria como de servicios.
- No se considera adecuado disponer anchos diferentes para una misma calle.
- No se ha previsto ninguna dotación de aparcamiento público, encontrándonos en una zona con gran carencia del mismo.
- No se ha previsto señalización viaria.
- No se cumple la normativa de accesibilidad (Decreto 39/2004 y orden de 9 de junio de 2004 que lo desarrolla).



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

- No se aportan cálculos de ninguna de las instalaciones.
- La dimensión de la rigola será de 40 cms conforme estipulan bases generales (ancho recogido > 8 m → rigola 40 cms).
- Faltan imbornales.
- No se ha aportado red de riego.
- No se han aportado detalles de ninguna de las instalaciones.
- Deberán de obtenerse por parte de la compañías suministradoras los correspondientes informes (suministro eléctrico, telefonía, onó y gas) en el cual se le indicarán puntos de conexión a la red existente, así como las condiciones externas del suministro y las condiciones técnicas de obras a realizar en las posibles afecciones que hubiere (desmontaje de líneas aéreas que sobrevolase la zona, realimentación a suministros existentes,...), todo lo cual debe especificarse en la documentación de proyectos específicos, aportando junto con ella informe favorable de compañía o copia del pre-convenio.
- Las columnas de fundición previstas se sustituirán por columnas de poliéster reforzado con fibra de vidrio, acabado fundición, sobre fondo negro.
- Los marcos y tapas de las arquetas serán de poliéster reforzado para una carga mínima de 6000Kg y llevarán la inscripción “Excm. Ajuntament de Sagunt” y el escudo oficial del Ayuntamiento, así como la identificación del servicio que albergan, y nunca serán de fundición tal y como se recoge en la memoria y pliegos, del proyecto correspondiente.
- Existen discrepancias entre la memoria y los planos con respecto a la potencia de parte de las luminarias a instalar.
- El cuadro de mando previsto para alimentación de las unidades objeto del proyecto será adaptado conforme a las indicaciones de los Servicios de Mantenimiento de este Ayuntamiento, y en todo caso contemplará la instalación de un circuito independiente para la ampliación propuesta y la sustitución/implantación del sistema de reducción de flujo en cabecera para la totalidad de la potencia del cuadro y no solo para la de la ampliación.
- Los cálculos luminotécnicos aportados en la documentación no son concordantes con la distribución en planta, altura, etc recogida en planos.”

Todas estas cuestiones deberán ser solventadas en una documentación refundida de proyecto de urbanización que deberá ser aportada en el plazo de un mes desde la notificación del presente acuerdo. No se podrán iniciar las actuaciones del art. 166 de la LUV previas a la redacción del proyecto de reparcelación sin que se cuente con el informe técnico favorable de los servicios municipales indicativo de que se cumplen los requisitos señalados en el cuerpo de disposiciones enumerados en el presente acuerdo. Tal y como señala las bases particulares, “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.”

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

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

Respecto al presupuesto del PAI será preciso tener en cuenta el siguiente informe de los servicios técnicos municipales:



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

“Examinada la documentación de Propuesta Jurídico-Económica presentada para el P.A.I. de la PLAZA BILBAO, 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:

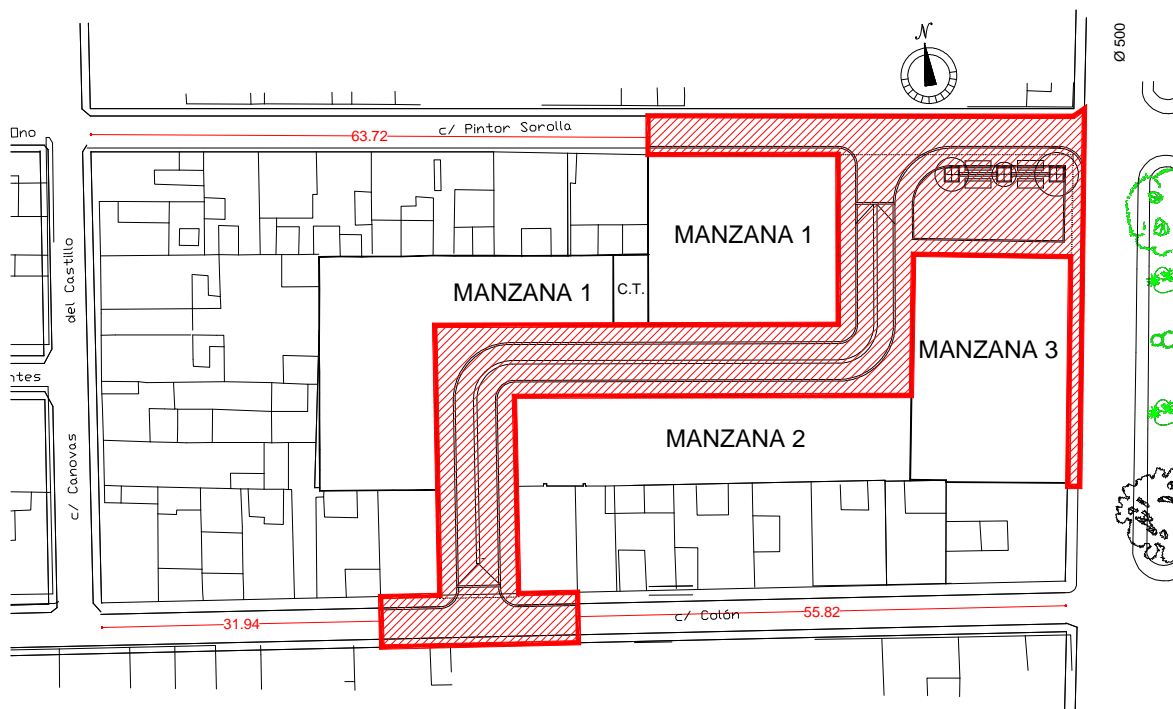
*“Considerando que en las bases generales por las que se rige el presente PAI se fijó el siguiente criterio para definir el importe del PEM:*

Para la urbanización interior: Un coste promedio máximo por m<sup>2</sup> de vial y por m<sup>2</sup> de zona verde. En el caso que nos ocupa, por comparativa con actuaciones similares, se fija un coste máximo de P.E.M. para vial de 75 €/m<sup>2</sup> urbanizado.

En este caso no se considera ninguna obra extraordinaria que merezca tal consideración y que por tanto pase a valorarse de forma independiente a la valoración general.

*Igualmente quedarán fuera de este límite económico aquellas mejoras en infraestructuras que siendo necesarias o convenientes no hayan sido previstas en las bases particulares y propongan los aspirantes. “*

Atendiendo a que la superficie urbanizada tiene una superficie de 1.430 m<sup>2</sup>, conforme al plano siguiente (grafada en rojo):



Se obtiene un PEM por aplicación directa de  $1.430 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 107.250 \text{ €}$ .

En su plica, el aspirante a A.U. pone de manifiesto la existencia de obras conexas con repercusión económica, como la sustitución de las redes de agua y de acometidas existentes, que de acuerdo a las BBPP quedarían fuera de dicho importe.

En concreto, las obras referidas “conexas”, conllevan más que la sustitución del agua, dado que también afecta la traída de LSMT, la adecuación de secciones viarias y el trazado hasta las conexiones de los colectores de pluviales y residuales. Es por ello que dada la entidad y heterogeneidad de las obras de conexión e integración, se determine que el coste de las mismas se pueda estimar asimilar al de urbanizar una franja de 3 m de ancho en las calles



## Excm. Ajuntament de Sagunt

### URBANISME-PLANEJAMENT

C/Pintor Sorolla y C/Colón (equivalente a media calle) al mismo coste de repercusión de 75 €/m<sup>2</sup>, que no olvidemos engloba la parte correspondiente de instalaciones.

En consecuencia los gastos indicados por el aspirante a A.U. se pueden estimar en  $(63,72+31,94+55,82)\text{ml} \times 3 \text{ ml} \times 75 \text{ €/m}^2 = 34.083 \text{ €}$ .

En total, el P.E.M. de las obras máximo no puede ascender de los  $107.250 \text{ €} + 34.083 \text{ €} = 141.333 \text{ €}$ .

Dicho coste engloba la totalidad de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del PAI, incluso las relativas a instalación de contenedores de RSU establecidos en BBGG y resto de condiciones fijadas en las BBGG y las BBPP.

Aplicando el 19% estipulado en BBGG y BBPP del PAI que nos ocupa, se obtiene un PEC de 168.186,27 €.

#### COSTES DE PROYECTOS

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

<b>HONORARIOS TECNICOS ARQUITECTURA:</b>	
Proyecto de Reforma Interior	7.500,00 €
Proyecto de Urbanización	7.560,00 €
Dirección de obra de urbanización	3.780,00 €
Proyecto de Reparcelación	15.762,39 €
Estudio Seguridad.- Coordinación de Seguridad	1.848,00 €
<b>HONORARIOS INGENIERIAS:</b>	
Proyectos Específicos 1/3 Honorarios Proyecto Urbanización (incluido legalización)- (mínimo 5.000 €)	5.000,00€
<b>OTROS HONORARIOS</b>	
Honorarios levantamiento topografico 5% sobre honorarios Proyecto/ y/o Anteproyecto Urbanización (mínimo 1000 €)	1.000,00€
Estudio Geotécnico (10% honorarios de proyecto)	756,00 €
<b>HONORARIOS JURIDICOS:</b>	
50% sobre Proy Reparcelación	7.881,19 €
<b>SUMA HONORARIOS</b>	<b>51.087,58 €</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. Dicha cantidad debe al menos ser de 60.000 €.
- En el caso que nos ocupa, por aplicación del porcentaje obtendríamos un importe de 10.963,69, por lo que se fija por este concepto un coste de 60.000 €.

#### BENEFICIO DEL URBANIZADOR

- Conforme estable la LUV en su art. 168.1.d) “El beneficio del Urbanizador por la promoción de la Actuación, en ningún caso podrá superar el 10%, y sus gastos de gestión por ella”. En nuestro caso se fijaría un coste máximo por dicho concepto de 27.927,38 €, en aplicación de los importes máximos fijados anteriormente  $(0,1 \times (168.186,27 + 51.087,58 + 60.000))$ .”



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

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

<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>168.186,27 €</b>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>	<b>51.087,58 €</b>
<b>GASTOS GESTION</b>	<b>60.000,00 €</b>
<b>Subtotal</b>	<b>279.273,85 €</b>
<b>BENEFICIO URBANIZADOR</b>	<b>27.927,38 €</b>
<b>Subtotal</b>	<b>307.201,23 €</b>
<b>IVA 16%</b>	<b>49.152,20 €</b>
<b>COSTE TOTAL PAI</b>	<b>356.353,43 €</b>

El coeficiente de canje en el caso de retribución en terrenos se establece en 0'10 más IVA.

A la vista de todo lo expuesto, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Política Territorial y Sostenibilidad, el Ayuntamiento Pleno, por 23 votos a favor de PP, PSOE, SP y BLOC y 2 abstenciones de EU (en aplicación del art. 100.1 del ROF), ACUERDA:

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

SEGUNDO.- Aprobar y adjudicar definitivamente el Programa de Actuación Integrada PLAZA BILBAO a la entidad PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PORTEÑA S.L., por un montante de 356.353,43 € euros IVA incluido, precio total y cerrado; y con sujeción a la alternativa técnica presentada en fecha 30.10.2007, RE 65.552, y a las concreciones y particularidades recogidas en los distintos informes de los Técnicos Municipales antes transcritos. En el caso de discrepancia en la concreción de sus determinaciones prevalecerán los criterios emanados de los Servicios Técnicos Municipales.

Dicho programa es comprensivo de la siguiente documentación:

- Documento de planeamiento definidor de la ordenación pormenorizada de la manzana.
- 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 corregidos con todos los condicionantes impuestos por el presente acuerdo.

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

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

SEXTO.- Aprobar el convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Sagunto y PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PORTEÑA S.L., el cual forma parte del presente acuerdo, como anexo uno y único.



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

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

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

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

NOVENO.- Fijar en 35.635'34 EUROS (cantidad resultante de aplicar el 10% de dicha cantidad, y que tiene el concepto de aval que garantice el cumplimiento de las previsiones del programa).

### ANEXO UNO Y UNICO.

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO Y LA ENTIDAD PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PORTEÑA S.L. PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PLAZA BILBAO.

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

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

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

La primera de las partes, actúa en virtud de las facultades que de forma expresa, le ha otorgado, el Pleno de la Corporación en su sesión de fecha ---- de --- de dos mil siete.

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

### EXPONEN

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

### ESTIPULACIONES.

#### PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO URBANISTICO.-

El descrito en las bases particulares y en el presente acuerdo.

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



# Excm. Ajuntament de Sagunt

## URBANISME-PLANEJAMENT

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

### SEGUNDA.- COMPROMISOS.

Se ajustarán a lo dispuesto en el presente convenio y al acuerdo de adjudicación del programa que formará parte de este, y a las condiciones recogidas en las bases particulares aprobadas.

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

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

### TERCERA.- CONTENIDO ECONOMICO.

PRESUPUESTO DE CONTRATA	168.186,27 €
HONORARIOS PROFESIONALES	51.087,58 €
GASTOS GESTION	60.000,00 €
Subtotal	279.273,85 €
BENEFICIO URBANIZADOR	27.927,38 €
Subtotal	307.201,23 €
IVA 16%	49.152,20 €
<b>COSTE TOTAL PAI</b>	<b>356.353,43 €</b>

### CUARTA.- PLAZOS.

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

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

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

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





## **Excm. Ajuntament de Sagunt**

### **URBANISME-PLANEJAMENT**

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 seis meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.

Efectos de su incumplimiento.

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

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

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

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

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

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LA PORTEÑA S.L. entregará un Aval Bancario 35.635'34 euros, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, y en garantía de su total y correcta ejecución, quedando el mismo unido al presente convenio como anexo.

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

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

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

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

**VºBº**

**EL ALCALDE**

**Fdo.: Alfredo Castelló Sáez**