



**D<sup>a</sup> JOSEFA M<sup>a</sup> ESPARDUCER MATEU, OFICIAL MAYOR Y ACTUANDO POR SUSTITUCIÓN COMO SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO.**

**CERTIFICO QUE:**

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día treinta de marzo de dos mil seis, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**16 APROBACION Y ADJUDICACIÓN DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL SECTOR SGES/2.2 DEL PGOU DE SAGUNTO. EXPTE. 13/2004-PL**

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

Que por D. ANGEL HERRERO HERRERO, en nombre y representación de la correspondiente AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO, con fecha 11.3.2004, número de entrada 9.056, se presenta Propuesta de Programa de Desarrollo de Actuación Integrada del ámbito denominado SGES/2.2, según PGOU de Sagunto, con arreglo a las prescripciones de la Ley 6/94, de 15 de noviembre de la LRAU, el cual comprende la documentación que a continuación se detalla:

- Plan Parcial y documento de Homologación.
- Proyecto de Urbanización.

Dicha agrupación solicita que el régimen de adjudicación sea el de carácter preferente.

**RESULTANDO Nº 2.- APERTURA DE INFORMACIÓN PÚBLICA.**

Que el referido Programa de Actuación Integrada, ha sido sometido a Información Pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y publicada dicha información en el diario LAS PROVINCIAS, de fecha 26.3.2004, así como en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de fecha 22.4.2004, nº 4.737.

No se ha formulado ninguna alegación durante el período de información pública. Con posterioridad, en fecha 2.12.2004, R.E. 60603, se formuló una alegación por parte de la Vicepresidenta de dicha Agrupación pero la circunstancia de que después la propia Agrupación haya presentado la documentación ajustada al extremo requerido por esta Corporación, excluye la necesidad de realizar mayores consideraciones sobre el mismo.

**RESULTANDO Nº 3.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO ECONÓMICAS.**

Considerando que durante el período de presentación de proposiciones jurídico económicas, se ha presentado la siguiente:

La presentada por D. ANGEL HERRERO HERRERO, en representación de la correspondiente AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO, en fecha 17.5.2004, R.E. 19.615.

En consecuencia sólo dicha entidad puede ser adjudicataria de la condición de agente urbanizador.

**RESULTANDO Nº 4.- CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO PRESENTADA.**

En fecha 15.12.2004 se emite informe por parte del arquitecto municipal que señala lo siguiente:

***“Generalidades***

*Se trata de ordenar el ámbito del sistema general del polideportivo que corresponde al uso privado (SGES-2.2) en concreto la pequeña porción de suelo que resta tras el hipermercado. Esta clasificado como suelo urbanizable no programado en el cuadro del Art. 10.bis de las Normas Urbanísticas del PGOU.*

***DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN***

*Forma parte del documento plan parcial. Lo examinaremos conjuntamente.*

***DOCUMENTO PLAN PARCIAL.***

*Apreciamos:*



→ El ámbito del PAI se reduce a las parcelas privadas en el SGES-2.2, dos de las cuales forman parte también del sistema general público. A nuestro juicio deberían incorporarse al PAI, al menos una superficie de 1505,3 m<sup>2</sup> ( un 20 % de su ámbito), en coherencia con el tratamiento que da el PGOU a los suelos urbanizables del entorno.

→ el linde sur de las parcelas de uso privativo debe coincidir con el ámbito ordenado por el Estudio de Detalle promovido por Continente, sin que exista solape alguno.

→ No se señalan condiciones de conexión . Se considera inadecuada la forma de acceder a las parcelas desde el vial internúcleos. Deberá presentarse propuesta al respecto.

→ en la memoria figura una reserva de aparcamientos públicos en edificio sobre o bajo rasante dentro de las parcelas con acceso independiente desde la vía pública. Esto lo consideramos erróneo puesto que cada parcela dependiendo de su uso deberá tener su propia reserva. Consideramos que debe grafarse donde se sitúan estas plazas públicas independientes a que nos hemos referido arriba.

→ finalmente no encontramos muy apropiada la situación de la zona verde. Su ubicación deberá establecerse en función de la ampliación al oeste del perímetro y de las condiciones de conexión que se señalen. “

Consecuencia del mismo ha sido la presentación de la documentación por parte del interesado ajustada a las indicaciones realizadas y que han obtenido informe favorable al respecto, en el siguiente sentido:

*“Por parte del arquitecto se ha remitido información complementaria acerca de la ordenación del SGES-2.2.*

*Consiste en un desplazamiento de la zona verde al oeste de la manzana, añadiendo una superficie de 1505 m<sup>2</sup> en el propio SGES-2 público, como contribución del 20 %..*

*Como puede observarse se han subsanado de forma satisfactoria los epígrafes 1, 2 y 4. Sin embargo la forma de conectar la nueva manzana con la estructura viaria ofrece serias dudas, ya que, además de ser incompleta y muy limitada en lo referente a claridad o accesibilidad, existe el imperativo por parte de la Consellería de urbanismo de duplicar el vial internúcleos, lo que se aplicará tanto al Sector FUSIÓN situado al oeste como al Macrosector V al este.”*

En fecha 15.11.2005 se aporta la documentación, ya corregida en los extremos indicados. Sometida a consideración de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 12.12.2005 se emitió dictamen desfavorable a la propuesta de programación en los términos de la documentación aportada por la AIU en diciembre del 2005.

Las causas de dicho dictamen desfavorable eran las siguientes:

- Se estudien y propongan mejores condiciones de accesibilidad al ámbito desde el vial internúcleos.
- Se estudien y propongan mejores condiciones de conexión con el ámbito CONTINENTE, de forma que sirva de acceso y salida al vial internúcleos del actual centro comercial.
- Se estudie y proponga una mejor salida del ámbito al vial internúcleos.
- Se estudie y proponga una disposición de los viales internos más anchos.
- Se estudie y proponga unas plazas de aparcamientos más amplias y funcionales.

Consecuencia de dicho dictamen, por parte de la AIU se ha presentado documentación gráfica de planeamiento parcial, ajustada a dichos criterios, en fecha 27.2.2006.

Como cuestiones adicionales será preciso tener en cuenta las siguientes:

En relación con las normas urbanísticas, contenidas en el documento presentado inicialmente, en marzo del 2004, será preciso realizar las siguientes correcciones:

- A los efectos del 3.2.2, la edificabilidad del semisótano no empezará a computar hasta una altura de 1'5 m y no de 0'45 m como se propone.
- La altura máxima de cornisa será de 12 metros, medidos desde la rasante.
- Deberá ajustar los índices de edificabilidad neta y la superficie de la manzana edificable, a la documentación definitivamente aprobada por esta Corporación.
- En el 3.2.7., los dos primeros párrafos tendrán la siguiente redacción:



“ Los edificios se alinearán a línea de fachada en la alineaciones.”

- En el art. 3.2.9, se sustituirá la redacción del los dos primeros párrafos por la remisión al estándar de aparcamientos fijado en el RPCV-98.

Para aportar todas estas correcciones, así como la documentación normativa y gráfica del plan parcial refundida se otorgará un plazo máximo de un mes a contar desde la notificación del presente acuerdo.

Asimismo dicho plazo opera para aportar la documentación del proyecto de urbanización refundida, adaptada a todos los condicionantes derivados del presente acuerdo.

No se podrá presentar ante este Ayuntamiento la documentación del proyecto de reparcelación hasta que no se emita informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales sobre la documentación aportada en relación con su ajuste al presente acuerdo.

#### **RESULTANDO Nº 5.- PROPUESTA DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN. FIJACIÓN DE CONDICIONANTES.**

Considerando que por parte de los servicios técnicos de Urbanismo, en fecha 15.3.2006 se señalan, respecto de las soluciones técnicas de obra urbanizadora de la alternativa técnica presentada, los siguientes extremos, que figurarán como condicionantes:

*“Examinados los siguientes documentos:*

*Proyecto de Urbanización del Sector SGES/2.2 del P.G.O.U. de Sagunto con Registro de Entrada nº 9.056 y fecha 11/03/2.004 que comprende los siguientes documentos:*

- Documento 4 de 10: Proyecto de Urbanización – Memoria, Pliego de Condiciones y Mediciones.*
- Documento 5 de 10: Proyecto de Urbanización – Planos*
- Documento 6 de 10: Estudio de Seguridad y Salud*
- Documento 7 de 10: Red Subterránea en Media Tensión*
- Documento 8 de 10: Centro de Transformación*
- Documento 9 de 10: Red Subterránea en Baja Tensión*
- Documento 10 de 10: Alumbrado público*

*El documento de modificación “Texto Refundido” con N-RE 12.338 de fecha 27/02/06 en lo correspondiente a la nueva ordenación propuesta.*

*se informa:*

#### **CUESTIONES PREVIAS**

*La documentación se ajusta al contenido establecido en el art. 140 del RPCV para considerarse proyecto de urbanización, no obstante, la ordenación desarrollada en el mismo no es la última aportada, de fecha 27/02/06, por lo que el documento debe ajustarse a ésta última en caso de sea definitivamente aprobada.*

*No obstante, en virtud del art. 34 de la LRAU, quedan algunos aspectos en los que la documentación aportada no define suficientemente la obra, solicitándose la aportación de la misma en cada uno de los apartados que abarca el presente informe.*

*Pese a lo indicado en el primer párrafo, se emite informe técnico de la documentación aportada, a la vista de que, en caso de **la ordenación de planeamiento** sea aceptada, queden perfectamente definidos los criterios de urbanización (tráfico, secciones viarias, calidades, etc.) que deberán plasmarse en la modificación del proyecto de urbanización.*

#### **CUESTIONES TÉCNICAS GENERALES**

*El proyecto, dado que algunas obras de conexión precisan de recorridos fuera del mismo en una extensión considerable, deberá definir el trazado de las mismas en planta hasta la instalación en concreto en que hace efectiva la conexión, debiendo aportar aquella información necesaria que garantice que la solución es efectiva y viable (rasantes, cotas de entronque con las instalaciones existentes, establecimiento de servidumbres, etc.).*

*Deberán aportarse los bulbos de instalaciones en las secciones viarias indicando las distancias de las diferentes infraestructuras a línea de fachada, indicando los anchos y*



profundidades de las zanjas. Deberá tener en cuenta que ninguna instalación se superponga con otra, que se cumplen las distancias mínimas de separación de los distintos servicios y que, en caso de no tener espacio para la totalidad de las instalaciones bajo acera, se llevarán a calzada aquellos servicios no exigibles por ley (telefonía, gas, ...).

Todos los registros (arquetas, pozos,...) de todas las instalaciones contarán, además de la identificación del servicio, la inscripción "Excm. Ajuntament de Sagunt" y el escudo oficial del Ayuntamiento. De ellos, todos los que sean de fundición dúctil, cumplirán con la norma UNE-EN-124 estando homologados (por empresa autorizada), siendo de los tipos B-125, C-250 o D-400 según su emplazamiento en función de las necesidades mecánicas (tráfico rodado o peatonal).

Toda la madera empleada en las obras, bien sea como materia prima (cortezas, traviesas, etc.) o como producto manufacturado (bancos, juegos infantiles, etc.), deberá contar con la certificación de las unidades de gestión forestal (FSC) y de la cadena de custodia, debiendo acreditarse dicho extremo como un condicionante dentro del control de calidad de la obra.

Las acometidas de los distintos servicios se adaptarán en número, posición y dimensión a las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado, debiendo aportar plano de acometidas previamente a la ejecución de la obra para su aceptación.

Siempre, en todos los aspectos que le son de aplicación, se deberá cumplir con lo especificado en la orden de 9 de junio de 2.004 que desarrolla el decreto 39/2004 en materia de accesibilidad, y en su defecto la ordenanza municipal de accesibilidad.

#### **VIARIO**

A la vista de la última ordenación aportada, se aprecia que, si bien las secciones viarias son muy ajustadas (en vistas a cumplir con todos los condicionantes establecidos en el RPCV respecto a número de plazas, dotaciones mínimas, etc.), son aceptables.

Deberá aportar las secciones transversales corregidas de las secciones viarias, con indicación de los bulbos de instalaciones para todas las secciones distintas de calles.

Deberá realizarse un tratamiento de acera perimetral en la zona verde, e igualmente definir el tratamiento y ajardinamiento de la misma.

Han de evitarse aristas agudas en los encuentros de bordillos, redondeándose las isletas, marcando con pintura el vértice y colocando balizamiento con pivotes de PVC que perimetren la marca.

Dado que el Camí d'Almudafer se ve afectado por el ámbito, urbanizándose en el tramo que le afecta, deberá, en vistas a mantener el correcto funcionamiento en el resto de dicho camino, dar acceso desde el sector, tanto al Este como al Oeste, adaptando los sentidos del tráfico necesarios, la señalización viaria pertinente y urbanizando la totalidad del tramo Este, de salida provisional del sector y conexión con el Vial Internúcleos.

Deberá separar la banda de aparcamiento adosada al vial internúcleos mediante bordillo de vial.

Deberán ejecutarse plazas de estacionamiento para personas con discapacidad a razón de 1 cada 40 o fracción, señalizándolas convenientemente con: 1) superficie de color azul, 2) señal indicativa y 3) marcado horizontal de plaza reservada. El número total distribuirán uniformemente en el sector.

#### **PAVIMENTACIONES:**

El paquete de firmes indicado se considera aceptable siempre que se garantice que la ejecución se realiza sobre una explanada tipo E-2, debiendo garantizar dicho extremo aportando los resultados de los ensayos de la explanada.

La capa de rodadura será tipo S-12. (en memoria se indica D-12)

Todo el hormigón a emplear será como mínimo HM-20.

El aparcamiento se realizará con solera de hormigón raspada de 15 cms de espesor y con pendiente hacia la calzada, de modo que quede la rigola continua en la alineación exterior de bordillo. Evidentemente los imbornales se situarán sobre la rigola, en lugar de junto al bordillo en la zona de aparcamiento.

Las pendientes transversales de las calles, tanto en acera, aparcamiento y calzada serán del 2% de modo general, siendo insuficiente el 1% planteado.



Los vados peatonales se ajustarán a lo especificado en la orden de 9 de junio de 2.004 que desarrolla el decreto 39/2004 en materia de accesibilidad, y en su defecto la ordenanza municipal de accesibilidad. Su ancho plano en la parte en contacto con la calzada será de 3 m, la pendiente inferior al 8% y las losetas de identificación serán de “botón” color rojo. El plinto de acceso a los mismos será nulo (tolerancia máxima 1 cm).

#### **ALINEACIONES Y RASANTES:**

Las cuestiones referidas a topografía deberán ser coordinadas con el departamento de topografía, siendo preceptivo su informe, del que se le dará traslado. No obstante se indican aquí los extremos que se consideran necesarios aportar, modificar o definir por parte de ésta oficina técnica.

Deberá aportar plano de replanteo, con las coordenadas de la manzana y ámbito, referidos tanto a las bases locales como en coordenadas UTM.

Deberá aportar, además de los perfiles longitudinales, plano de planta en el que se indiquen los puntos singulares de cambio de rasantes, intersecciones, así como los puntos de entronque con los límites del polígono.

Deberá indicar la continuidad de rasantes con los tramos restantes del Camí d'Almudafer, incluso, en caso de necesidad, adaptar los entronques con los mismos.

Dichas manzanas se han de definir en todo su entorno en coordenadas, para poder ajustar superficies y marcar las alineaciones, así mismo hacen falta las bases de replanteo en sus tres coordenadas, dichas bases estarán referenciadas en campo y grafiadas en los planos, con el fin de poder realizar la obra.

Deberá indicar las rasantes finales en los perímetros, indicando, en caso de ser necesario, las obras civiles para materializarlas sin afectar a los terrenos fuera del ámbito (muros, taludes, etc.).

Toda la red viaria deberá tener evacuación por escorrentía superficial independientemente de la red de pluviales.

#### **REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES**

Las redes deberán envolver la totalidad de la manzana dado que la parcela mínima permite la segregación en parcelas diferenciadas con sólo un frente de fachada.

Deberá indicar en planta las pendientes, sentido de circulación y diámetro de los colectores.

Las tuberías a emplear serán de P.V.C. corrugado de rigidez circunferencial 8 KN/m<sup>2</sup>, sobre solera de 10-15 cms de hormigón y estando recubiertas tanto lateral como superiormente por hormigón hasta 10-15 cms mínimo sobre la generatriz.

En los perfiles longitudinales de las redes, se deben marcar los cruces entre las redes de evacuación, comprobándose que no existen interferencias entre ambas redes. En la medida de las posibilidades, discurrirá la red de pluviales sobre la de saneamiento.

No se aporta ni trazado ni longitudinal de los tramos de colectores que discurren fuera del ámbito, ni tampoco la cota de entronque, por lo que no se puede estimar que las soluciones sean correctas.

#### **PLUVIALES**

La solución que se pretende es provisional, si bien se pretende que la totalidad de la red sea válida salvo la conexión final. Es por ello, que la totalidad de la red deberá discurrir con aguas hacia el Este, debiendo conectarse **provisionalmente** a un pozo filtrante, pero con posibilidad de conexión a la futura red a realizar por el SUNP-5 en la prolongación del vial de servicio paralelo al vial internúcleos.

Deberá recogerse la totalidad de las aguas generadas en el ámbito, así como las que le provengan del entorno inmediato (campa trasera de Carrefour, aportes del vial internúcleos, etc.), colocando imbornales en **todas** las calles.

Los imbornales se instalarán en las rigolas y nunca en plena calzada, debiendo ser sifónicos.





*La intensidad de lluvia prevista es inferior a la que se exige. Se precisa considerar una intensidad de lluvia de 147,6 mm/h en analogía con la curva IMD del municipio de Valencia para un tiempo de concentración de 10 minutos y un periodo de retorno de 25 años.*

*Deberá realizarse la recogida de pluviales de la zona de aparcamiento y de la zona verde al Oeste.*

*La conexión indicada en memoria “cuya conexión al alcantarillado que discurre por la “Ronda de Sagunt y de Canet de’En Berenguer” ya está realizada” es incorrecta, siendo diferente incluso con la grafiada en planos. Deberá dar una solución provisional de conexión a pozo filtrante, y justificar que es viable la futura conexión a la red de pluviales prevista para los sectores PERI-7-A, B, Sector 5 y Macrosector V.*

*Deberá garantizarse un recubrimiento sobre generatriz de los conductos mínima de 0,80 m, o bien reforzar el recubrimiento superior con parrilla armada. En casos extremos, si el recubrimiento resultante es inferior a 0,50 m, se deberá hormigonar superiormente toda la sección (salvo lógicamente el paquete de firmes).*

#### **SANEAMIENTO**

*Las acometidas de saneamiento serán sifónicas.*

*La conexión que se pretende, discurrendo por el Camí d’Almudafér hasta entroncar con el colector de saneamiento que va desde el río Palancia hasta la Avda/ Fausto Caruana, no puede entenderse definitiva, al afectar a terrenos incluidos en el Sector 5 de los que no se sabe su destino (¿viarío, parcela, zona verde?).*

*Dado que la vía de servicio paralela al vial internúcleos será también exigible al Sector 5 por coherencia con el planteamiento previsto para el vial internúcleos (Macrosector III-Fusión, Macrosector V, SGES-2.2), es preferible que se plantee la solución por los terrenos afectados por la prolongación de dicho vial, realizando las servidumbres correspondientes. Sólo en caso de justificada imposibilidad, se admitiría el trazado de dicho tramo de colector por el arcén sur del vial internúcleos, teniendo en cuenta que las capacidades mecánicas de las tapas de registro será E-600.*

*En la conexión con el colector general de diámetro 1000 mm, se realizará un arquetón de registro de hormigón armado de dimensiones interiores 1,20 x 1,20 m, recubierto con losa de hormigón armado y tapa de registro de diámetro 600 mm.*

#### **AGUA**

*Deberá realizar una red mallada en todo el perímetro de la manzana de polietileno de diámetro mínimo 110, no admitiéndose redes en punta.*

*Deberá instalar una ventosa en el punto más alto del sector, y un desagüe en el más bajo.*

*Dado que la solución definitiva será la conexión a la red a ejecutar por el vial internúcleos, deberá dejar pasada la red hasta dicho vial.*

*El desagüe de la red llevará instalada válvula antirretorno, conectando a pozo estanco próximo a la red de pluviales.*

*Deberá colocar banda de señalización a 25 cms sobre la generatriz de las tuberías.*

*Las válvulas a instalar serán de compuerta elástica en todos los casos, incluyendo las acometidas particulares.*

*El detalle de conexión con la red de fundición de diámetro 300 mm en la Avda/Fausto Caruana es incorrecto. La conexión se realizará mediante T 300/160 con tres válvulas.*

*Toda válvula bajo calzada llevará pozo de registro y bajo acera llevará tapa de fundición de 20x20 cm con registro circular y camisa de PVC para maniobra de la válvula (en lugar de trampillón).*

*La red discurrirá como mínimo a 60 cms de profundidad medidos a la generatriz superior de la tubería. El relleno de arena será de 30 cms sobre generatriz tal como indica la memoria y no de 10 cms como reflejan los planos.*

*Deberá aportar prueba de carga y de estanqueidad, así como certificado de desinfección por laboratorio de control acreditado en la documentación final de obra.*

*Los hidrantes serán enterrados y llevarán instalado rácor modelo “Barcelona”, diámetro 70 mm, de enlace rápido.*



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

Las cuestiones referidas a jardinería y riego serán coordinadas con el departamento de mantenimiento, y en concreto, con los técnicos de la empresa adjudicataria del mantenimiento de las zonas verdes (S.A.G.) en el momento se presente el diseño de la zona verde y de la red de riego adaptadas a la nueva ordenación. No obstante, se indican los siguientes:

Dado que se modifica la ubicación y forma de la zona verde, se valorará el diseño de la misma en el momento de su aportación. No obstante, se indica que dada la ubicación de la misma se considera que su función será la de área de descanso destinada a los futuros usuarios de la zona comercial, incorporando una zona de juegos infantiles.

Se dispondrán papeleras y bancos en la zona verde y en aceras siempre respetando las franjas de circulación peatonales adosadas a fachada.

Los modelos escogidos para banco y papelera no se ajusta a los requisitos municipales que son:

- **Papeleras.**- Estarán adaptadas para llevar bolsa, disponiendo del dispositivo de sujeción adecuado y no serán permeables al viento (chapa no perforada). Preferentemente de acero inoxidable pese a admitirse otros materiales que garanticen su durabilidad.
- **Banco.**- El material predominante para el asiento será de madera con listones grandes en espesor y tamaño y con un sistema de sujeción de éstos y anclaje del banco no visto; será recomendable que dispongan de respaldo rígido, y en el caso de poseer apoya-brazos, serán elementos continuos, sin salientes.
- **Juegos infantiles.**- 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.
- **Fuentes.**- Llevarán llave de cierre en arqueta próxima y sistema de desagüe conectado a la red de pluviales. Serán accesibles, de alta calidad y con una durabilidad garantizada. Preferentemente serán de acero inoxidable.
- **Pérgolas.**- Preferentemente de madera tratada y de acero inoxidable. Serán permeable pero estables a la acción del viento, resistentes al ataque de los factores ambientales y con capacidad portante suficiente para admitir el crecimiento de trepadoras.
- **Maceteros.**- Se admitirán de fundición o de madera, exigiéndose la implantación de sistema de riego autónomo y drenaje. De dimensiones suficientes para las especies que se pretendan cultivar. En caso de que el peso total sea inferior a 100 kp se anclarán debidamente al suelo.
- **Pilonas de protección (bolardos).**- Pese a que preferentemente se reemplazarán por otro tipo de mobiliario urbano (bancos, arbolado, maceteros, etc), en caso de utilizarse serán de fundición dúctil, sin salientes, contrastados visualmente con el entorno y con una separación comprendida entre 1,2 y 1,5 m.

Igualmente deberá tener presente en la zona verde:

- Se instalará tres placas indicadoras: 1) "GOSSOS LLIGATS" en los accesos a la zona verde; 2) "ARREPLEGEU ELS EXCREMENTS" próxima a un expendedor de bolsas para excrementos próximo a una papelera y 3) "GOSSOS NO" junto a la zona de juegos infantiles.
- El pavimento de la zona de juegos será de caucho continuo con formas infantiles coloreadas y estará vallado. Se colocará una placa indicativa de la edad de los destinatarios de la zona infantil y el teléfono de urgencias (092).
- Se instalará una fuente próxima a la zona de juegos.
- Se instalará una zona para aparcamiento de bicicletas señalizada horizontal y verticalmente próxima al acceso de la zona verde.
- Todo el mobiliario urbano llevará una placa con el escudo del ayuntamiento en color y la leyenda "AJUNTAMENT DE SAGUNT".

Todos los árboles serán de porte mínimo 16-18, siendo suministrados en contenedor para garantizar el enraizamiento. No presentarán heridas, ramas rotas ni peladuras, estando formados a



una altura de 2-2,5 m. Se les colocará tutor de madera tratado, con diámetro y anclado suficientemente para resistir el empuje del viento, al cuál se anclará mediante gomas elásticas.

Deberá aportar documentación gráfica, planta y esquema con indicación de mecanismos, de la red de riego por goteo prevista. Se indica que dicha red será automatizada y controlada por programador ubicado en arqueta con cierre de seguridad independiente de la de acometida.

La red de riego irá entubada y hormigonada bajo aceras y calzadas.

En las zonas de tierra vegetal, se instalará red de riego enterrada con anillos puntuales de riego en arbolado, de 2 m de diámetro y 6-8 goteros de 4 l/h en arbolado y 2 goteros en arbustivas

Los parterres y setos se perimetrarán con vallado de 40-60 cm de altura.

Las zonas de pradera se dotarán de riego por sistema de aspersión.

El programador será autónomo no precisando de suministro de energía eléctrica. Se aconseja el de tipo Rainbird con consola o similar.

Los cabezales de riego serán lo suficientemente espaciosos para permitir el trabajo en caso de reparaciones y deberán de instalarse con piezas roscadas y que permitan desmontar de manera independiente los puntos más importantes de la instalación (electroválvulas, filtros, reductores de presión, válvulas de corte...).

#### **TRÁFICO/SEÑALIZACION**

Las cuestiones referidas a tráfico serán coordinadas con el departamento de tráfico de este municipio y a su vez consensuadas con ésta oficina técnica en el momento aporte la solución corregida y adaptada a la nueva ordenación. No obstante se indica lo siguiente:

Todas las marcas horizontales se realizarán mediante pintura de dos componentes blanca.

La señalización vertical que afecte al Vial internúcleos deberá ser de 90 cm de diámetro o lado, normas M.O.P.T., y el resto, de 60 cm. de diámetro o 70 de lado según normas M.O.P.T.

#### **INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN**

Deberán desmontarse todo el tendido en aérea existente en el ámbito y en su entorno inmediato, reponiendo el servicio afectado en subterránea.

Deberá aportar convenio/s técnico-económico suscrito con la/s compañía/s suministradora/s de los servicios de telefonía.

En aplicación de la ley de telecomunicaciones, deberá, bien convenir e instalar un mínimo de dos compañías suministradoras, bien realizar canalizaciones compartidas de telecomunicaciones.

#### **ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PLANIFICACIÓN DE OBRAS**

Deberá completar el Estudio de Seguridad y Salud y personalizarlo para la obra que se trata, debiendo constar de: plano con indicación del vallado de las obras y accesos (peatonales y de vehículos) y sus condiciones, indicación de la zona de acopio y casetas, centros de asistencia más próximos (dirección, teléfonos y recorrido), dotaciones en servicios de higiene y bienestar, etc.

Igualmente deberá aportar planificación de las obras, con indicación de las tareas y los tiempos previstos para cada una de ellas, teniendo en cuenta los periodos de descanso previsibles (vacaciones, lluvias, etc.).

#### **SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Deberá presentar copia de **convenio técnico/económico** suscrito con la compañía suministradora en la que quede constancia de su conformidad con la solución propuesta y capacidad de dar servicio a las futuras edificaciones y servicios previstos a instalar en la unidad, así como las reposiciones y obras complementarias necesarias.

Deberá **adecuar los proyectos** a la ordenación prevista ya que existen diferencias entre el proyecto general y los específicos.

#### **Centro de transformación:**

Se deberá incluir el CT previsto en la futura obra de edificación integrándola en la fachada de la misma, no admitiéndose la previsión inicial de ubicación en espacio público.

#### **Media Tensión:**





Deberá justificar la **disponibilidad de los terrenos** por los que discurre la línea fuera del ámbito y para los cuales no existe disponibilidad municipal (Parcela Carrefour).

**Baja Tensión:**

Deberá cubrir todos los frentes de fachada conforme a las mínimas establecidas por el plan parcial.

Deberá realizar los cálculos de líneas para la potencia máxima permitida a prever según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y los m<sup>2</sup>T previstos para la actuación.

**ALUMBRADO PÚBLICO**

Deberá **adecuar los proyectos** a la ordenación prevista ya que existen diferencias entre el proyecto general y los específicos, principalmente el alumbrado de las zonas verdes y de parking situadas al lado oeste de la actuación

Las luminarias previstas deberán ser Clase II, y no será necesario la reducción de flujo punto a punto al contar con un sistema general en cabecera.

El cuadro de mando contará con sistema de control automático utilizado en este Ayuntamiento.

El color y modelo de la luminaria será acorde con las previstas para la duplicación del vial internúcleos.

La altura previstas para la columna no es la adecuada para los anchos de viales previstos conforme la guía de urbanización, y teniendo en cuenta que superaría a las actuales del vial creando confusión en el tráfico de la zona. De igual forma indicar que las uniformidades obtenidas tanto general como extrema estarán por encima de 0,35 y 0,55 respectivamente.

Deberán ubicarse los puntos de luz del vial sentido Norte-Sur, al mismo lado del vial que el resto, atendiendo a que se pretenden ubicar fuera del ámbito.

Deberá observar el cumplimiento del D39/2004 de accesibilidad respetando un itinerario mínimo en aceras.

Deberá prever los cruces de todos los viales perimetrales hasta el límite de la actuación en previsión de la conexión de la instalación propia a futuras ampliaciones del cuadro de mando.”

Como antes se ha señalado, el agente urbanizador dispone del plazo de un mes a contar desde la notificación del presente para aportar la documentación refundida del proyecto de urbanización adaptada a todos los condicionantes de planeamiento y de obras de urbanización de este acuerdo.

**RESULTANDO Nº 6.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.**

Que en relación con el precio de ejecución material de la obra los servicios técnicos municipales han informado el presupuesto de ejecución material propuesto en fecha 15.3.2006, en los siguientes términos:

“Examinada la documentación de Propuesta Jurídico-Económica presentada para el P.A.I. del Sector SGE/2.2 de Plan Parcial del P.G.O.U., en fecha 17 de Mayo de 2.004 y N-RE 19.615, así como las presentadas en fecha 17 de noviembre de 2.005 con N-RE 55.265 y en fecha 27 de febrero de 2.006, se **informa** sobre los siguientes aspectos y consideraciones a tener en cuenta:

- Las plicas presentadas en fechas 17/11/05 y 27/02/06 se desestiman por estar presentadas fuera de los plazos establecidos para presentación de plicas.
- Dado que la ordenación difiere de la presentada conjuntamente con la plica inicial, la realidad es que las obras para las que se licitaba se han visto aumentadas, dado que las superficies viarias y zonas verdes también lo han sido. No obstante, al ser válida únicamente la plica inicial, se realizará el análisis de la misma para la ordenación última (27/02/06), debiendo el Agente Urbanizador estimar si puede mantenerla o no, y en correspondencia firmar el convenio urbanístico.

**COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

- Se trata de estimar si los costes de urbanización son acordes con los de mercado en la zona, para lo que emplearemos el método de valoración de los costes de urbanización que se realiza desde esta oficina técnica, que consiste en la comparación directa del coste del metro cuadrado de urbanización con los



adjudicados en ámbitos similares, y con las correcciones pertinentes por el tiempo transcurrido desde su oferta ante la administración. Esta comparación, en vistas a mantener un criterio de homogeneidad, hace necesario el suprimir los costes originados por obras excepcionales sin posibilidad de comparación con otras urbanizaciones. En nuestro caso la plica no desglosa ninguna obra que adquiera carácter de excepcional, pese a que las conexiones de agua, residuales y pluviales tienen un recorrido considerable al tratarse de una urbanización alejada del entorno consolidado....

- A la vista de aplicar un baremo promedio de referencia, se establece la media entre los valores obtenidos extrayendo los extremos (máximo y mínimo). Así se obtiene un coste de repercusión por m<sup>2</sup> urbanizado de 78,51 €/m<sup>2</sup>.
- Se aprecia que el coste por m<sup>2</sup> urbanizado es inferior, si bien queda dentro de los márgenes de tolerancia estimados en un 10% por estos servicios técnicos en anteriores comparativas para los cuales se admite la diferencia.
- Al importe generado por las obras de urbanización interiores previstas y documentadas por el aspirante a Agente Urbanizador, hay que añadir, en caso de que existan, los costes en concepto de obras singulares o conexiones exteriores de gran envergadura, sean éstas o no previstas por el aspirante a agente urbanizador.
- En la alternativa técnica presentada se hace mención específica a las obras de conexión de agua, saneamiento y pluviales provisionales, las cuales presentan una longitud considerable de conexión al no existir redes ni colectores próximos al ámbito. No obstante, su importe no se desglosa, y se entienden asumidos dentro del baremo de referencia. Si se tiene en cuenta que éste, pese a ser inferior al promedio obtenido, es superior a la moda de los valores para ámbitos aún no desarrollados (PERI 7B, E y D), se considera innecesario asignar incrementos de costes extraordinarios por dichas conexiones, estando, de hecho, consideradas en el proyecto y ser perfectamente asumibles dentro del baremo de repercusión global.
- Otras obras, no contenidas dentro de la propuesta inicial de urbanización, han sido la necesidad de desarrollo de un vial de servicio para dotar de mayor seguridad al acceso rodado y afectando a terrenos fuera del ámbito. Igualmente la salida mediante la urbanización provisional, consistente en asfaltado del camino agrícola de Almudafer. Estas obras de conexión se estiman en un total de **13.288,95 €**, quedando por tanto el PEM total de adjudicación en **308.598,78 €**.
- Así, se obtiene por aplicación del 13% en conceptos de gastos generales y del 6% en concepto de beneficio industrial de contrata, un PEC de **367.232,53 €**.”

Este importe, que atiende a las obras de urbanización de carácter interno y ordinario, es de carácter CIERTO, TOTAL Y CERRADO. A estos conceptos habría que añadir otros, con el siguiente alcance, de carácter variable a fecha de hoy y que no se pueden definir con carácter de precio total y cerrado, por los motivos que se señalan a continuación:

#### **“COSTES ORIGINADOS POR LAS OBRAS DE DUPLICACIÓN DEL VIAL INTERNÚCLEOS**

- Estando en fase de aprobación definitiva otros PAIs con conexión al vial internúcleos por la Conselleria de Territorio y Vivienda, una de las exigencias que se pone de manifiesto es la duplicación del vial internúcleos motivada por el incremento de tráfico que generan dichos sectores en éste vial. Es por ello, que, en vistas a que las obras de duplicación sean lo más homogéneas posibles, se ha establecido que la realización del tramo desde la Ronda Este (Sagunt-Ciutat Vella) hasta la Ronda Oeste (CV-320) se realicen conjuntamente por parte del PAI que mayor involucración tiene, el MACROSECTOR III-Fusión, el cuál, a fecha de hoy ha aportado documentación respecto de la memoria valorada de dicha obra de duplicación (N-RE 53.991 y fecha 10/11/05) ascendiendo en su globalidad a **4.358.855,15 €**, con una repercusión por m<sup>2</sup>t de los ámbitos involucrados de **7,54 €/m<sup>2</sup>t**
- Pese a que dicha documentación no se encuentra aprobada, se arroja el dato estimativo en vistas a plantear que, el coste repercutible al Sector SGES-2.2 por éste concepto es de **7,54 X 6.397,57 m<sup>2</sup>t = 48.237,68 €**, pudiendo modificarse cuando se establezca el cánon correspondiente con exactitud para dicha obra.

#### **COSTES ORIGINADOS POR LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO**

- Tal y como se puso de manifiesto en el análisis del Macrosector III, la red de agua potable existente es insuficiente para dotar a los nuevos ámbitos en desarrollo. Por ello, se estableció el involucrar en la



realización de nuevas infraestructuras de agua potable al conjunto de los suelos en desarrollo y sin capacidad de ser dotados por las redes actuales, de modo que se resuelven de un modo conjunto y agrupado los problemas que se generan por el incremento de las demandas previsible a las mismas. En concreto, se involucró al ámbito que nos ocupa, y la obligación de desarrollo, gestión y ejecución de las mismas se le asignó, igual que en el caso anterior al Macrosector III.

- A fecha de hoy, existe documentación a nivel de memoria valorada para dichas infraestructuras aportadas por el sector Macrosector III-Fusión con N-RE 53.991 y fecha 10/11/05, la cuál estima el coste global de las obras en **2.659.567,50 €** con una repercusión a los polígonos de **2,81 €/m<sup>2</sup>** para los polígonos involucrados.
- Pese a que dicha documentación no se encuentra aprobada, se arroja el dato estimativo en vistas a plantear que, el coste repercutible al Sector SGES-2.2 por éste concepto es de **2,81 X 6.397,57 m<sup>2</sup> = 17.977,17 €**, pudiendo modificarse cuando se establezca el cánon correspondiente con exactitud para dicha obra.

#### **COSTES ORIGINADOS POR OTRAS OBLIGACIONES PARA CON EL P.A.I.**

##### **CONEXIÓN DE PLUVIALES**

- En fecha 28 de junio de 2.001, el pleno de la Corporación Municipal, en la aprobación de los sectores PERI-7B y Sector 5, estableció que la solución de evacuación de pluviales fuera común y con la consideración de obra conexas a dichas actuaciones. Posteriormente, se vinculó y adhirió a este acuerdo al sector PERI-7-A.
- Fue más tarde, debido al desarrollo del Macrosector V promovido por el IVVSA, cuando se resuelve que, a la vista de que dicho colector resulte técnica y económicamente más viable, se involucre a los cuatro polígonos en dicha obra común. Es definitivamente el Macrosector V, al ser el sector de mayor afectación por el colector, el que se establece como gestor y ejecutor de dicha obra.
- Respecto de dicha obra, el proyecto de urbanización contemplaba 3 alternativas de trazado en el SNU, habiéndose pronunciado ésta oficina técnica por el trazado paralelo a la Ronda CV-320, al ser que menos afectación tiene sobre posibles desarrollos urbanísticos en el polígono 33, si bien el proyecto valoraba como preferible otra alternativa. Es por ello que las previsiones de coste de dicho colector no se han admitido, si bien, el coste a repercutir se establecerá en función del aprovechamiento de los ámbitos involucrados. A modo orientativo, se indica que el coste total estimado por el IVVSA en su documentación de fecha 18 de julio de 2.005 con N-RE 37.116 asciende a **758.477,21 €**, obteniéndose una repercusión por m<sup>2</sup> suelo de **3,30 €/m<sup>2</sup>**. Así, el coste a repercutir al PAI que nos ocupa ascendería a **3,30 x 7.526,26 m<sup>2</sup> = 24.837,65 €**.”

En relación con estos tres conceptos adicionales al PEM, referentes a suministro de agua, evacuación de aguas pluviales y desdoblamiento del vial internúcleos, es preciso tener en cuenta lo siguiente:

-La fijación de su importe queda abierto, a expensas de lo que resulte de la instrucción de los correspondientes expedientes.

-Las obras que los generan están asignados a otros Programas y corresponde a sus respectivos agentes urbanizadores asumir la responsabilidad de su materialización.

-Los agentes urbanizadores del MSC III y V se dirigirán a la AIU para cobrar la cuantía que corresponda soportar al presente ámbito una vez que hayan obtenido de la Administración la aprobación de la correspondiente certificación de obras. La AIU, una vez realizado el desembolso, y previa justificación ante la Administración de ello, lo incluirán dentro de las certificaciones, que una vez aprobadas por el Ayuntamiento, podrán ser repercutidas a los propietarios obligados.

- A todos los efectos del art. 51 de la LRAU, se considerará que la presente Actuación Integrada tiene el carácter de conexas o condicionada respecto de los ámbitos MACROSECTOR III (respecto el desdoblamiento del vial internúcleos y respecto del suministro del agua) y del MACROSECTOR V, (respecto del vertido de aguas pluviales). En consecuencia se aprueba “condicionada a la efectiva realización de determinaciones propias de otras Actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas Actuaciones.



La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la Actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el Urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra Actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas. El adjudicatario de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del Urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el artículo 29.11.”

#### RESULTANDO Nº 7.- FIJACIÓN DE LOS GASTOS COMPLEMENTARIOS.

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

En concreto los servicios técnicos han informado al respecto que:

#### “COSTES DE LOS GASTOS COMPLEMENTARIOS

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

- La oferta económica en plica para dicho concepto, consiste en dos conceptos, el de Honorarios Técnicos y Jurídicos (B) y el de Gastos de Gestión (C-4) como un 7% del PEC. Ascende por tanto a la cantidad de **52.062,66 €** (como suma de 26.356,40 € (B) y 25.706,26 € (C-4=7% del PEC)), siendo por tanto inferior a la máxima admisible y por tanto aceptable.
- El incremento de honorarios por las obras extraordinarias no son asumibles dentro de los costes de gestión...

#### BENEFICIO DEL URBANIZADOR

- Se entienden como admisibles hasta el 6% de los costes originados por la contrata así como por los gastos complementarios del programa, si bien en la plica que nos ocupa se plantea un beneficio menor, consistente en aplicar este mismo porcentaje (6%) únicamente al presupuesto de contrata (como se refleja en el punto C-5: Beneficio del Urbanizador), ascendiendo por tanto a **22.033,95 €** “

#### RESULTANDO Nº 8.- FIJACIÓN DEL PRESUPUESTO, CIERTO, TOTAL Y CERRADO DEL PROGRAMA.

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

<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>367.232,53 €.</b>
<b>TOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>52.062,66 €</b>
<b>BENEFICIO DEL AGENTE URBANIZADOR</b>	<b>22.033,95 €.</b>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>441.329'14</b>
<b>IVA 16%</b>	<b>70.612'66</b>
<b>COSTE TOTAL PAI</b>	<b>511.941'8</b>

A esta cantidad será preciso sumarle los conceptos, de carácter variable y pendientes de definir de forma total y cerrada y que estimativamente se fijan en unos importes de carácter indicativo que ascienden respectivamente a **48.237,68 €**; **17.977,17 €** y **24.837,65 €**. El importe último de estas cantidades dependerá de la instrucción de los expedientes de los Programas de Actuación Integradas indicados, el del Macrosector III y el del Macrosector V.



**RESULTANDO Nº 9.- PLICA JURÍDICO ECONÓMICA Y CONVENIO. FIJACIÓN DE CONDICIONANTES.**

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

1.- La modalidad de retribución será en metálico, en especie, o en fórmula mixta del 50%, dejándose a la libre opción del propietario de los terrenos. Se da por bueno como criterio subsidiario el de retribución en metálico, en caso de falta de pronunciamiento expreso por parte del propietario en el plazo de opción de dos meses desde que sea requerido para ello por el agente urbanizador.

En consecuencia se establece como condición previa a la presentación en su caso del proyecto de reparcelación forzosa por parte del agente urbanizador, el que se acredite la consulta expresa por período de dos meses a todos los propietarios afectados para que escojan libremente la modalidad de retribución que consideren más adecuada. Práctica que determinará la redacción del proyecto de reparcelación.

Para aquellos propietarios que opten por la retribución en terrenos, el coeficiente de canje será el derivado de la aplicación de las cuantías económicas definidas en el presente acuerdo.

2.- La modalidad de retribución al agente urbanizador en relación con la adjudicación del Ayuntamiento será en metálico.

3.- Debido a las situaciones que de forma reiterada se están produciendo en distintos ámbitos de gestión por medio de PAI, y los problemas que se están generando para la recepción por parte de este Ayuntamiento de obras de urbanización, por la interferencia que provocan las obras de edificación privadas, se establece la siguiente condición: No se otorgarán licencias de obras de edificación hasta que no se produzca la recepción provisional de todo el ámbito.

Criterio que está manteniendo el Ayuntamiento desde mayo del 2003, en relación con todos los programas aprobados desde esa fecha.

4.- Como aclaración a las afirmaciones realizadas en la página 10 de la plica, así como concordantes, se les señala que el precio del programa es cierto, total y cerrado, salvo aquellos conceptos expresamente señalados, de modo que no se admite ninguna fórmula de actualización de las mismas, con independencia de la modalidad de pago que se establezca.

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

- Se liquidará las cuotas de urbanización en consonancia con el calendario y porcentaje establecido y aprobado en la documentación del proyecto de reparcelación.
- Se presentará ante este Ayuntamiento certificación parcial suscrito por el director técnico de las obras.
- Previo informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales, se procederá a su aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local.
- Dicho acuerdo servirá de legitimación para proceder al cobro por parte del agente urbanizador.
- La última certificación, comprensiva de una cantidad no inferior al 20% del presupuesto del PAI, no se aprobará antes de la recepción provisional de la integridad de las obras de urbanización.

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

6.- Penalidades por incumplimiento y resolución de la adjudicación del Programa.

La demora injustificada durante la realización y terminación de las obras, salvo las prórrogas que procedan, será objeto de análogas penalidades a las previstas en la legislación general de contratación administrativa relativa al contrato de obras, sin perjuicio de las reglas que, seguidamente, se establecen. En igual plazo al previsto en dicha legislación procederá la resolución de la adjudicación. La demora en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del Urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística será penalizada con un 1 por mil por día natural de demora respecto al importe previsto en concepto de beneficio y gastos de gestión. La inactividad injustificada del Urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución de la adjudicación.

Serán causas de resolución de la adjudicación del Programa, las derivadas de la incapacidad legal sobrevenida del Urbanizador para el desempeño de su tarea y las demás previstas en la legislación general





aplicable a sus relaciones con la Administración, incluyendo la falta de prestación de garantías o de suscripción del convenio que formalice los compromisos contraídos ante ésta, así como el incumplimiento grave de los mismos, y también, las siguientes:

La comisión por el Urbanizador de infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado.

La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o la realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa.

El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por la LRAU.

La caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, sin perjuicio de las compensaciones que, en su caso, procedan o de la posibilidad de subsanar sus previsiones, si ello fuera posible, sin desvirtuar sustancialmente las mismas.

La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello de lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paraliquen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.

La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por ciento.

7.- Respecto del plazo del programa, es preciso indicar que está dentro del margen que permite la ley 6/94, en su art. 29.5. No obstante los mismos se verá corregidos en los siguientes términos.

- Plazo de presentación del proyecto de reparcelación: TRES MESES a contar desde la suscripción del convenio entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador. Dicho plazo queda condicionado en el caso que durante el mismo no se haya obtenido el informe técnico favorable de los servicios municipales sobre la documentación de planeamiento y de urbanización. Si la emisión de dicho informe se obtuviese con posterioridad a dichos tres meses, el agente urbanizador deberá presentar el proyecto de reparcelación en los diez días siguientes a la notificación del mismo.

- Plazo de inicio de las obras: UN MES desde el momento en el que adquiera firmeza en vía administrativa el proyecto de reparcelación, con la necesidad de la formulación del acta de replanteo previo en todo caso.

Plazo de ejecución de las obras : DOCE MESES desde su inicio.

8.- Como aclaraciones a lo dispuesto en la página de 9 de la proposición jurídico económica, el apartado 6.6 se suprime, ya que su contenido referente al tratamiento del IVA generado es un extremo ajeno a este acuerdo. El tratamiento será el que derive de la legislación tributaria vigente.

#### **RESULTANDO Nº 10.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LAS ACTUACIONES SIGUIENTES.**

A este Programa y su correspondiente Plan Parcial le son de aplicación las previsiones de la LRAU, tal y como se desprende de los términos de la Disposición Transitoria 1ª.2 de la LUV, 16/05.

La aprobación definitiva de este Plan Parcial es de competencia municipal. Lo mismo cabe decir de la aprobación del Programa de Actuación Integrada correspondiente.

El PAI se notificará a todos los interesados. Una vez que adquiera firmeza en vía administrativa, se suscribirá en el plazo de DIEZ DÍAS el convenio entre Ayuntamiento y Agente Urbanizador. Con antelación, se deberá constituir aval, por la cuantía indicada en la parte expositiva del presente acuerdo.



Con independencia de lo anterior, el agente urbanizador deberá manifestar expresamente en el plazo de DIEZ DÍAS desde la notificación del presente acuerdo si acepta los términos del mismo.

Con independencia de todo lo anterior, el agente urbanizador deberá aportar en el plazo máximo de UN MES desde la notificación del presente acuerdo dos copias de la documentación refundida del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Durante el debate, el Portavoz del Grupo Popular Municipal propone que el asunto quede sobre la mesa.

Propuesta que, sometida a votación, es rechazada por 10 votos a favor de PP, SP y SCP, 13 votos en contra de PSOE, EU y BLOC-EV y 1 abstención del Sr. Zarzoso (en aplicación del art. 100.1 del ROF).

A la vista de todo lo expuesto, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Inversiones y Mantenimiento, el Ayuntamiento Pleno, por 15 votos a favor de PSOE, EU, BLOC-EV y SP y 9 abstenciones de PP y SCP (la del Sr. Zarzoso en aplicación del art. 100.1 del ROF), **ACUERDA:**

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

**SEGUNDO.-** Emitir Cédula de Urbanización favorable en cuanto que no se afecta a extremos de la ordenación estructural.

**TERCERO.-** Aprobar y adjudicar definitivamente el Programa de Actuación Integrada del denominado SGES 2.2 a la correspondiente AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO, por un montante de 511,941'8 euros, IVA incluido, precio total y cerrado, salvo en los conceptos exceptuados expresados, cuya cuantía definitiva está pendiente de ; y con sujeción a la alternativa técnica presentada en fechas 11.3.2004, RE nº 9056, así como de 27.2.2006, RE nº 12.338 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:

- Plan Parcial
- Proyecto de Urbanización.

A todos los efectos del art. 51 de la LRAU, se considerará que la presente Actuación Integrada tiene el carácter de conexas o condicionada respecto de los ámbitos MACROSECTOR III (respecto el desdoblamiento del vial internúcleos y respecto del suministro del agua) y del MACROSECTOR V, (respecto del vertido de aguas pluviales).

**CUARTO.-** Facultar a la Alcaldesa Presidenta, 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 la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO el cual forma parte del presente acuerdo, como anexo uno y único.

**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 los 10 días siguientes contados a partir de su firmeza en vía administrativa.

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 35.835'92 EUROS (cantidad resultante de aplicar el 7% de dicha cantidad, y que tiene el concepto de aval que garantice el cumplimiento de las previsiones del programa (art. 29.B.8) de la LRAU).



**ANEXO UNO Y UNICO.  
CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO Y LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SGES 2.2**

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

De una parte **D. GLORIA CALERO ALBAL, ALCALDESA PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO**, asistida del Secretario de la Corporación Municipal D. Emilio Olmos Gimeno.

Y de otra parte, **D. ANGEL HERRERO HERRERO**, con DNI. \_\_\_\_\_, en nombre y representación de la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO** 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 seis.

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

**EXPONEN**

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

2ª.- En la sesión del Pleno de la Corporación celebrado el día ---- de --- de dos mil cinco, se adjudicó el Programa de Actuación Integrada del SGES 2.2 de este término municipal, decidiéndose la gestión indirecta del mismo, y su adjudicación como **URBANIZADOR** a la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO** la cual acepta ser la adjudicataria.

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

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO URBANISTICO.-**

El Excmo. Ayuntamiento de Sagunto y la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO** convienen en regular mediante el presente **CONVENIO**, la Actuación Integrada a desarrollar en el SGES 2.2 de este término municipal, mediante el Programa aprobado y adjudicado.

**SEGUNDA.- COMPROMISOS.**

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

La entidad 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.**

Plazo de presentación del proyecto de reparcelación: **TRES MESES** a contar desde la suscripción del convenio entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador, con el condicionante señalado en la parte expositiva.

Plazo de inicio de las obras: **UN MES** desde el momento en el que adquiera firmeza en vía administrativa el proyecto de reparcelación, con la necesidad de la formulación del acta de replanteo previo en todo caso.

Plazo de ejecución de las obras : **DOCE MESES** desde su inicio.

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

**QUINTA.- RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.**

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

La fórmula subsidiaria de retribución en defecto de pronunciamiento expreso del propietario en el plazo de dos meses desde que sea requerido expresamente por el agente urbanizador será en metálico.

**SEXTA.- GARANTIAS Y PENALIZACIONES.**

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

El mismo responderá de las penalizaciones que se establecen en la parte expositiva del presente acuerdo.

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

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

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

Y para que conste y surta los efectos oportunos en donde hubiere lugar, expido la presente, de orden y con el visto bueno de la Sr. Alcalde, en la Ciudad de Sagunto, a trece de marzo de dos mil ocho.

**VºBº**

**EL ALCALDE**

**EL SECRETARIO GRAL. PS**  
**LA OFICIAL MAYOR,**

**Fdo.: Alfredo Castelló Sáez**

**Fdo.: Josefa Mª Espaducer Mateu**