

## ACTA NÚM. 13/09

### ACTA DEL PLE EXTRAORDINARI DE LA CORPORACIÓ MUNICIPAL, CELEBRAT EL DIA SETZE DE JULIOL DE DOS MIL NOU

--- o o o O O o o o ---

A la ciutat de Sagunt, el dia setze de juliol de dos mil nou, a les 17 hores i 7 minuts es reuneixen a la Sala d'Actes del Centre Cívic Municipal, sota la Presidència de l'Il·lm. Sr. Alcalde, Sr. Alfredo C. Castelló Sáez, els següents regidors i regidores:

Sr. Vicente Vayá Pla  
Sra. Concepción Peláez Ibáñez  
Sra. Davinia Bono Pozuelo  
Sr. Sergio Ramón Muniesa Franco  
Sr. Juan Serrano Moreno  
Sra. A. Leonor Murciano Rodríguez  
Sra. M<sup>a</sup> Teresa Peris Azpilicueta  
Sr. José Luis Martí González  
Sra. Nuria Hernández Pérez  
Sr. Miguel García Benítez  
Sra. Aurora Campayo Duarte  
Sr. Miguel Chover Lara  
Sr. Jaime E. Goig Torres  
Sra. M<sup>a</sup> Pilar Fernández Chirivella  
Sr. Raúl Navarro Gómez  
Sr. Manuel González Sánchez  
Sra. Ana María Martínez Macián  
Sr. Sergio Paz Compañ  
Sr. Josep Francesc Fernández Carrasco  
Sr. Fernando López-Egea López  
Sr. Francisco Aguilar Gil  
EXCUSEN LA NO ASSISTÈNCIA:  
Sra. Gloria I. Calero Albal  
Sr. José Luis Chover Lara  
NO HI ASSISTEIXEN:  
Sr. M<sup>a</sup> Teresa García Muñoz

Assistits de l'oficiala major, que actua per substitució com a secretària general, Sra. Paloma Salcedo Benavente, i de l'Interventor, Sr. Sergio Pascual Miralles, a fi de celebrar sessió extraordinària de la Junta General de la Societat Anònima de Gestió, en la convocatòria.

La presidència obri l'acte i, vist que tots han estat convocats en forma legal i que hi ha prou quòrum, s'examinen els assumptes que tot seguit es relacionen.

#### **1 INCENTIUS MUNICIPALS A LA CONSTRUCCIÓ DE VIVENDES DE PROTECCIÓ OFICIAL. APROVACIÓ DEFINITIVA. EXP. 5/09-PL**

Als efectes de justificar la mesura que a nivell de modificació de l'ordenació urbanística es va a proposar, es parteix de la identificació d'una realitat econòmica greu a nivell internacional, nacional i municipal en aquest moment, primer trimestre de 2009, que afecta de ple diversos sectors i amb especial incidència al de la construcció i al financer.

La crisi en el sector de la construcció i financer han generat una situació social concreta, molt delicada, en el que la falta d'atorgament de préstecs a les famílies dificulta enormement l'accés d'una part important de la ciutadania a una vivenda digna.

En aquesta situació han d'entrar en joc els mecanismes que tenen els ajuntaments al seu abast i aconseguir que aquests objectius i fins siguin una realitat. El que l'Ajuntament pretén amb aquesta mesura és davant de tot posar en el mercat el nombre més gran possible de vivendes protegides per a atendre la demanda social que en aqueix sentit puga haver-hi. La ciutat ha d'estar al servei de la ciutadania d'aquest municipi i atendre les seues necessitats reals, no artificioses.

Els ciutadans s'enfronten a una situació en què no poden accedir a les vivendes que la pròpia acció urbanística de l'Ajuntament està generant. La dinàmica dels últims anys ha sigut la d'un ascens meteòric en el preu de la vivenda lliure, despenjant de la possibilitat d'accedir-hi a un important sector de la població que pel seu escàs nivell adquisitiu no podien fer-ho o ho han fet en unes condicions desproporcionades en relació amb el seu nivell econòmic.

No obstant és en aquests moments de crisi, en la que aqueixa part de la ciutadania acapara de forma potencial el major percentatge de productes immobiliaris que es generen actualment i no precisament perquè siga al sector a què menys li afecta la crisi actual, més prompte tot al contrari, sinó perquè és molt major el percentatge de persones que es troba dins dels perfils que busquen actualment una vivenda i que no poden accedir a elles per motius econòmics.

La proporció de sol·licituds de llicències d'obres per a la construcció de vivendes protegides respecte al total de sol·licituds presentades davant d'aquest Ajuntament, s'ha incrementat d'una manera molt apreciable i es jutja que és una tendència que es mantindrà fins que l'actual panorama econòmic no varie.

El que es pretén amb l'adopció d'aquesta mesura en definitiva és oferir una alternativa a nivell d'ordenació que, sense desvirtuar l'esquema preexistent ni deformar-lo, incentive els promotors a decantar-se per l'opció d'oferir vivenda protegida sense estar obligats a això. El que òbviament triaran pel fet que els resulta més convenient o adequat per als seus interessos, ja que guanyen seguretat en la realització del seu producte, en ser dels demandats o requerits pels clients.

Però l'Ajuntament en articular aquesta mesura el que estarà aconseguint és que un nombre més gran de famílies que es troben en una situació econòmica que les pot fer mereixedores de les ajudes, és a dir, les classes socials amb menor poder adquisitiu, accedisquen a una vivenda.

Si aqueixa és una opció seriosa que ja s'estan plantejant molts operadors que busquen adaptar-se a la realitat del mercat actual, la mesura municipal pot ser el desencadenant que provoqe que el promotor decidisca fer ús d'aqueixa opció voluntària. I amb això l'Ajuntament aconseguirà que on en principi anava una promoció de per exemple 70 vivendes lliures, el resultat siga una promoció de 84 vivendes protegides. És a dir, atendre la problemàtica de 84 famílies amb un nivell adquisitiu menor sense usar cap tècnica coactiva o d'imposició a l'operador, sinó la lliure voluntat d'aquest. El que no suposa desatendre cap demanda social i sí donar una major cobertura a la situació abans destacada d'allunyament entre els preus desmesurats de la vivenda lliure i el poder adquisitiu del sector majoritari de la població.

Així mateix es detecta una altra situació i és la tendència natural dels operadors a decantar-se pel règim general de vivenda protegida, quedant sense atenció deguda altres tipus de règims de vivenda protegida que afecten capes socials amb major intensitat de necessitats a atendre. Per això la mesura d'incentiu ha de fer-se extensiva a aquelles illes en què sent ja obligatòria la construcció de vivendes subjectes a algun règim de vivenda protegida, es decanten voluntàriament per opcions concretes que complementen el règim general de protecció.

El quadre de mesures ha d'anar acompanyat de la fixació d'una delimitació justificada dels àmbits que es puguen veure beneficiats de la dita mesura així com de la vigència màxima de la mateixa, ja que s'està davant d'una proposta que pretén atendre una conjuntura social i econòmica d'una intensitat molt virulenta però que no serà permanent en el temps.

#### **Definició de l'abast de la mesura**

Aquesta consistiria en el següent:

“En aquelles illes que gaudisquen de la qualificació d'ús residencial, tipologia vivenda col·lectiva, que no tinguen l'obligació de construir vivendes subjectes a algun règim de protecció i que es troben ubicades en sectors i unitats d'execució desenvolupats per mitjà d'un PAI, l'opció voluntària de l'amo de la corresponent parcel·la per la promoció i construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció, gaudirà d'un increment del 20% en el límit de la densitat màxima del nombre de vivendes que li haja definit el corresponent projecte de reparcel·lació a la dita parcel·la.

La dita mesura es farà extensiva a aquelles illes en què sent ja obligatòria la construcció de vivendes subjectes a qualsevol règim de vivenda protegida, es decanten voluntàriament per la promoció de vivendes dedicades a residència permanent en règim de lloguer, amb opció de compra, per a persones majors, discapacitades o menors de 35 anys.

L'increment de densitat el nombre de vivendes màxim atindrà a la fórmula següent:

Nombre viv.:  $D \times 1'2$

On Nombre viv. serà el nombre màxim de vivendes permés.

D serà la densitat màxima de la parcel·la concretada pel corresponent projecte de reparcel·lació.

En el cas de promocions mixtes, en la qual part de les vivendes siguen de règim lliure i part de règim protegit, l'increment de densitat s'aplicarà únicament al nombre de vivendes destinades a aquest últim règim. La dita mesura mai s'aplicarà a parcel·les destinades exclusivament a terciari ni implicarà tampoc al percentatge d'ús de la parcel·la destinat necessàriament a ús terciari dins d'illes d'ús residencial preferent. Tampoc a aquelles illes en què encara que la qualificació siga la d'ús residencial, no obstant la seua tipologia siga no idònia per a la vivenda protegida.

La dita mesura no empararà en cap cas un augment de la volumetria assignada a la parcel·la.

No es permetrà la mobilitat del nombre de vivendes en les parcel·les beneficiades amb la mesura a altres parcel·les distintes.

En el cas que no s'obtinga la qualificació provisional o si és el cas la definitiva, el promotor assumirà l'obligació d'adaptar l'obra per al nom de vivendes originari, en no haver sigut autoritzat per l'Administració competent la vinculació a vivenda protegida, anirà del seu compte totes les despeses d'adaptació necessàries respecte d'això. Fins que no s'haja ultimat la dita transformació tornant al nombre màxim originari no es podrà obtindre la llicència de primera ocupació.

Anirà per compte del promotor totes les inversions econòmiques per a suplementar les infraestructures necessàries per a atorgar la condició de solar a la parcel·la i que siguen capaços d'atendre les majors demandes que genere la major intensitat de l'aprofitament de la parcel·la.

La dita mesura tindrà una vigència màxima de dos anys des de la data de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el butlletí oficial corresponent. Aquesta no s'aplicarà a aquelles sol·licituds de llicències d'obres que se sol·liciten amb posterioritat a la dita data o bé que sent presentades anteriors, presenten una omissió de documentació significativa.

Els àmbits a què els afectaria la mesura seria aquells amb zonificació residencial preferent desenvolupats per mitjà d'un PAI.

Queden exclosos els sectors residencials del pla parcial de platges.”

Competència per a adoptar aquest acord d'ordenació:

L'art. 67 de la LUV, a l'hora de definir els estàndards urbanístics aplicables de forma obligatòria al sòl urbanitzable, ja no menciona i suprimeix el clàssic límit legal de les 75 vivendes/ha, de manera que els plans parcials a partir de l'entrada en vigor d'aquesta no tenen cap límit legal màxim, disposant de plena autonomia per a fixar el llindar de densitat màxim del sector que consideren més adequat per a l'interès general municipal. És a dir, s'ha produït una deslegalització de tal extrem, deixant-ho en mans del planificador municipal.

El que en definitiva comporta (atés que a més no s'esmenta el paràmetre de la densitat entre aquells elements constitutius de l'ordenació estructural, enumerats en l'art. 36 de la LUV, i que són de competència autonòmica) que s'està davant d'una competència exclusivament municipal.

Vistos a més els termes de la disposició transitòria 3a punt 4t de la LUV, Llei 16/2005, que estableix:

“Tercera. Adaptació dels Plans a la present Llei

4. Quan els plans aprovats a l'empara de la legislació anterior continguin al mateix temps un coeficient limitador del nombre màxim de vivendes edificables i un altre del nombre màxim de metres quadrats d'edificació, s'aplicarà exclusivament aquest últim, sempre que complisquen les cessions dotacionals mínimes per unitat de superfície edificable exigides per aquesta llei.”

El que en definitiva és necessari interpretar per a donar coherència a la previsió com la possibilitat actual d'actuar i decidir sobre densitats definides conforme a l'anterior normativa (encara que aquesta fixara límits que per mitjà dels corresponents acords a partir d'aquest moment se sobrepassen o superen), sempre que l'aptitud i capacitat del sector i de les infraestructures de què està dotat el mateix ho permeten.

Elements (els de les infraestructures) que són definits pel projecte d'urbanització aprovat per a cada actuació i que per una raó òbvia en cap cas admetrien una solució il·limitada o totalment lliure, de manera que es deixara en mans del sector privat decidir quantes vivendes s'executaran, ja que això suposaria que no quedaren garantits els subministraments a les parcel·les privades quan precisament el fi primari que es pretén amb el desenvolupament de qualsevol actuació integrada és precisament que aquests queden prou garantits.

Sotmés a votació el fons de l'assumpte, S'ACORDA:

PRIMER: L'obertura a informació pública de la següent previsió normativa:

“En aquelles illes que gaudisquen de la qualificació d'ús residencial, tipologia vivenda col·lectiva, que no tinguen l'obligació de construir vivendes subjectes a algun règim de protecció i que es troben ubicades en sectors i unitats d'execució desenvolupats per mitjà d'un PAI, l'opció voluntària de l'amo de la corresponent parcel·la per la promoció i construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció, gaudirà d'un increment del 20% en el límit de la densitat màxima del nombre de vivendes que li haja definit el corresponent projecte de reparcel·lació a la dita parcel·la.

La dita mesura es farà extensiva a aquelles illes en què sent ja obligatòria la construcció de vivendes subjectes a qualsevol règim de vivenda protegida, es decanten voluntàriament per la promoció de vivendes dedicades a residència permanent en règim de lloguer, amb opció de compra, per a persones majors, discapacitades o menors de 35 anys.

L'increment de densitat el nombre de vivendes màxim atindrà a la fórmula següent:

Nombre viv.:  $D \times 1'2$

On Nombre viv. serà el nombre màxim de vivendes permés.

D serà la densitat màxima de la parcel·la concretada pel corresponent projecte de reparcel·lació.

En el cas de promocions mixtes, en la qual part de les vivendes siguen de règim lliure i part de règim protegit, l'increment de densitat s'aplicarà únicament al nombre de vivendes destinades a aquest últim règim. La dita mesura mai s'aplicarà a parcel·les destinades exclusivament a terciari ni implicarà tampoc al percentatge d'ús de la parcel·la destinat

necessàriament a ús terciari dins d'illes d'ús residencial preferent. Tampoc a aquelles illes en què encara que la qualificació siguen la d'ús residencial, no obstant la seua tipologia siga no idònia per a la vivenda protegida.

La dita mesura no empararà en cap cas un augment de la volumetria assignada a la parcel·la.

No es permetrà la mobilitat del nombre de vivendes en les parcel·les beneficiades amb la mesura a altres parcel·les distintes.

En el cas que no s'obtinga la qualificació provisional o si és el cas la definitiva, el promotor assumirà l'obligació d'adaptar l'obra per al nom de vivendes originari, en no haver sigut autoritzat per l'Administració competent la vinculació a vivenda protegida, corrent del seu compte totes les despeses que adaptació necessàries respecte d'això. Fins que no s'haja ultimat la dita transformació tornant al nombre màxim originari no es podrà obtindre la llicència de primera ocupació.

Anirà per compte del promotor totes les inversions econòmiques per a suplementar les infraestructures necessàries per a atorgar la condició de solar a la parcel·la i que siguen capaços d'atendre les majors demandes que genere la major intensitat de l'aprofitament de la parcel·la.

La dita mesura tindrà una vigència màxima de dos anys des de la data de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el butlletí oficial corresponent. Aquesta no s'aplicarà a aquelles sol·licituds de llicències d'obres que se sol·liciten amb posterioritat a la dita data o bé que sent presentades anteriors, presenten una omissió de documentació significativa.

Els àmbits a què els afectaria la mesura seria aquells amb zonificació residencial preferent desenvolupats per mitjà d'un PAI.

Els àmbits a què els afectaria la mesura seria aquells amb zonificació residencial preferent desenvolupats per mitjà d'un PAI i serien:

UE 4 Nord del Palància.

UUEE 1, 2 i 5 del Nord del Palància.

Macrosector III.

Macrosector V.

Pinaeta.

UUEE 6, 7 i 8.

Macrosector VI, en les seues tres fases (Minifé, Sant Josep i Cementeri)

UE 5.

Vora Sud.

Sup 2 – est.

UUEE 16, 17 i 18.

Queden exclosos els sectors residencials del pla parcial de platges.)”

L'anunci de tal període d'informació pública s'ha practicat en el DOCV de data 05-05-2009 (NÚM. 6.006) i en el diari *Las Provincias* de data 2.5.2009. Durant l'esmentada informació pública s'han realitzat tres al·legacions, que es procedeix analitzar.

Però abans, amb caràcter previ, és necessari analitzar una circumstància de caràcter normatiu que de forma sobrevinguda afecta el contingut i abast de l'acord a adoptar. En aqueix sentit cal assenyalar que amb la publicació de Decret 66/2009 de 15 de maig del Consell, pel qual s'aprova el Pla Autòmic de Vivenda de la Comunitat Valenciana 2009/2012, que desenvolupa el Pla Estatal de Vivenda i Rehabilitació 2009/2012 contingut en el Reial Decret 2066/2008, s'han modificat els règims de promoció de vivenda pública, resultant que la modalitat de vivenda destinada a residència permanent en règim de lloguer amb opció de compra, denominada –Jove- (aquella destinada a persones, majors, discapacitades o menors de 35 anys) ha sigut suprimida.

En data de hui i de conformitat amb dits Plans de Vivenda es continua contemplant la modalitat d'arrendament amb opció de compra, però no contempla que la dita modalitat es destine de manera específica a un grup determinat de població.

Per tant la modificació proposada per l'Ajuntament de Sagunt en la limitació d'increment de vivendes a un determinat règim protegit –residència permanent en règim de lloguer amb opció de compra, per a persones, majors, discapacitades o menors de 35 anys- ha esdevingut en inaplicable per la inexistència de tal règim en els actuals plans de vivenda.

A la vista d'aquestes noves premisses és necessari realitzar una reflexió sobre si és convenient i oportú, i si va en sintonia amb l'esperit de la mesura a aprovar per mitjà del present acord, el mantindre la bonificació d'increment de densitat en aquells casos en què estant davant de parcel·les en què sent obligatòria la construcció de vivenda protegida s'opta per la promoció de vivendes en règim de lloguer amb opció de compra, encara que això no es vincule determinats sectors de població específics. En aqueix sentit cal assenyalar que si el fi pretés amb la mesura en la seua essència és estimular que s'oferisquen la major accessibilitat possible de la ciutadania als productes immobiliaris residencials, de manera que s'amplien les possibilitats que aquells que així ho desitgen però que tenen una capacitat econòmica més limitada, l'opció de la vivenda en règim de lloguer amb opció de compra és una d'elles. La circumstància que ara no s'aplique exclusivament a concrets sectors de població sinó que s'amplien els perfils subjectius el que determina en definitiva és un increment dels ciutadans susceptibles de la cobertura del pla de vivenda, de manera que els específics sectors de població que abans tenien aqueixa modalitat de protecció, continuen comptant amb ella però a més aquesta es fa extensiva també a la ciutadania en general, si està dins dels nivells econòmics corresponents.

En definitiva mantindre la línia de bonificació de densitat per a la vivenda davall la modalitat d'arrendament amb opció de compra, sense referir-se a concrets col·lectius, suposa una adaptació tècnica a la nova normativa reguladora del Pla Autonòmic de Vivenda de la Comunitat Valenciana que a més no es considera que desvirtue els fins pretesos per la mesura municipal sotmesa a informació pública sinó més prompte una intensificació d'aquesta, ja que afectarà un espectre social més ampli, mereixedor de l'ajuda segons el parer de les administracions creadors dels plans de vivenda.

Per això es considera que s'han de substituir les previsions inicials referents a l'ús de la bonificació si es decideix destinar de la modalitat d'opció de compra siga de manera exclusiva per a persones, majors, discapacitades o menors de 35 anys en aquelles illes que en l'actualitat ja siga obligatòria la construcció de qualsevol modalitat de vivenda de protecció pública, aplicant l'increment de vivendes a la modalitat de en lloguer amb opció a compra sense major especificació.

És per això que es proposa l'aprovació d'una nova redacció en què se suprimeix la menció a aqueixos col·lectius específics. Tenint en compte que les al·legacions que ara es van a analitzar a més ja aniran corregides en l'extrem mencionat.

### **1. Respecte a l'al·legació formulat per l'entitat Grupo Valenciano de Alquiler Protegido, SL, en data 19-05-09, núm. RE 37091.**

La dita entitat planteja la qüestió del grau d'aplicació de les mesures a aprovar al supòsit de fet en el que s'estiga davant de parcel·les edificables afectes pel planejament urbanístic de forma individualitzada a la construcció de vivenda protegida i en les quals es pretén fer ús d'una modalitat mixta en el sentit de destinar part a la vivenda protegida del règim general i una altra part al règim de lloguer amb opció de compra.

L'al·legació formula una interpretació lògica per a aqueix supòsit de fet i considera que la bonificació del 20% s'aplicaria al percentatge de vivendes que es vincularen al règim de lloguer amb opció de compra, pel ser qualificat o més intens respecte del que permet/exigeix el planejament.

Efectivament és un quart supòsit de fet que no es contempla expressament en les previsions normatives que es pretenen aprovar per aquest Ajuntament però que es dedueix dels anteriors, en el sentit de bonificar aquella part de la promoció en què es pretén materialitzar una modalitat més intensa de vivenda protegida, que és el que és el fi incentivat per aquest Ajuntament.

Es comprén perfectament i és summament raonable que per part de l'al·legant es pretenga donar major grau de certesa a aqueix raonament. Per això procedeix que expressament s'arregle la següent previsió addicional.

#### **ON DIU**

“En el cas de promocions mixtes, en la qual part de les vivendes siguen de règim lliure i part de règim protegit, l'increment de densitat s'aplicarà únicament al nombre de vivendes destinades a aquest últim règim. La dita mesura mai s'aplicarà a parcel·les destinades exclusivament a terciari ni implicarà tampoc al percentatge d'ús de la parcel·la destinat necessàriament a ús terciari dins d'illes d'ús residencial preferent. Tampoc a aquelles illes en què encara que la qualificació siguen la d'ús residencial, no obstant la seua tipologia siga no idònia per a la vivenda protegida.”

#### **HA DE DIR**

“En el cas de promocions mixtes, en la qual part de les vivendes siguen de règim lliure i part de règim protegit, l'increment de densitat s'aplicarà únicament al nombre de vivendes destinades a aquest últim règim. La mateixa previsió s'aplicarà en el cas en què s'estiga davant de parcel·les edificables afectes pel planejament a la promoció de vivenda protegida i es pretenga destinar una part d'aquestes a la promoció de vivendes dedicades a residència permanent en règim de lloguer, amb opció de compra. L'increment de densitat s'aplicarà únicament al nombre de vivendes destinades a aquest últim règim. La dita mesura mai s'aplicarà a parcel·les destinades exclusivament a terciari ni implicarà tampoc al percentatge d'ús de la parcel·la destinat necessàriament a ús terciari dins d'illes d'ús residencial preferent. Tampoc a aquelles illes en què encara que la qualificació siguen la d'ús residencial, no obstant la seua tipologia siga no idònia per a la vivenda protegida”

Amb l'estimació de la present al·legació no es prejutja el nombre de vivendes màxim que es puguen materialitzar en les parcel·les dels al·legants, extrem que és objecte del corresponent expedient de llicència d'obres.

#### **2. Respecte de les dues al·legacions presentades per ASECAM en data 19-05-2009, RE núm. 37112 i 6-06-09, RE núm. 44496.**

Respecte a la primera d'elles, se sol·licita que la mesura d'increment del 20% en el límit de la densitat es faça extensiva a aquelles illes en què ja és obligatòria la construcció de vivendes protegides.

En la segona d'elles al contrari no es formula tant una sol·licitud en el sentit de la primera sinó que s'exposen una sèrie de raonaments encaminats a defendre la postura que el límit del nombre de vivendes ha quedat suprimit en la LUV com a forma de mesurar la densitat.

Respecte de la primera al·legació és necessari indicar que vista la fonamentació de l'acord municipal sobre el qual s'al·lega, en el qual s'exposen les raons que provoquen la seua adopció i els fins que es pretenen aconseguir i l'esforç inversor que es pretén estimular, no es considera que una mesura generalitzada d'increment per a totes la parcel·les i illes afectes la promoció de vivenda protegida trobe justificació de cap tipus en el context de l'acord municipal adoptat i sotmés a informació pública.

Si a més es tenen en compte els termes de la segona al·legació, que sobrepassen amb molt les pretensions de la primera, sol·licitant no ja una extensió de la mesura a les illes afectes vivenda protegida per a poder desenvolupar el règim general sinó considerant directament que el paràmetre de la densitat màxima és un element que ha deixat de ser exigible, que ha perdut la seua vigència. Respecte d'això cal dir que proposar no limitar el nombre de vivendes en tot el PGOU de Sagunt i sol·licitar que l'Ajuntament adopte un acord de planejament en aqueix sentit és un extrem que no és objecte d'aquest expedient, sobrepassa aquest, sense que siga jurídicament correcte en conseqüència procedir a una estimació de les dites al·legacions.

Al marge de les al·legacions, és necessari tindre en compte un altre punt i és que en el moment de descriure l'àmbit d'aplicació de la mesura, es contemplava la previsió següent:

“Els àmbits a què els afectaria la mesura seria aquells amb zonificació residencial preferent desenvolupats per mitjà d’un PAI i serien:

UE 4 Nord del Palància.

UUEE 1, 2 i 5 del Nord del Palància.

Macrosector III.

Macrosector V.

Pinaeta.

UUEE 6, 7 i 8.

Macrosector VI, en les seues tres fases (Minifé, Sant Josep i Cementeri)

UE 5.

Vora Sud.

Sup 2 – est.

UUEE 16, 17 i 18.

Queden exclosos els sectors residencials del pla parcial de platges.)”

En definitiva es pretenia fer extensiva aquesta a tots aquells àmbits residencials en què el planejament ha definit el límit de densitat màxim. Atés que l’enumeració d’àmbits assenyalada pot estar deixant fora algun àmbit amb característiques semblants a què sí es mencionen i als efectes de no generar una discriminació injustificada, es considera necessari modificar la redacció en el sentit següent:

**ON DIU:**

“Els àmbits a què els afectaria la mesura seria aquells amb zonificació residencial preferent desenvolupats per mitjà d’un PAI i serien:”

**HAURÀ DE DIR:**

“Els àmbits a què els afectaria la mesura seria aquells amb zonificació residencial preferent desenvolupats per mitjà d’un PAI i que sense caràcter exhaustiu serien:”

Sotmés l’assumpte a votació, resulta:

Total regidors: 25. Regidors assistents: 22; regidors absents: 3, senyors/es. Calero, José Luis Chover i García Muñoz. Vots a favor: 15, senyors/es. Alcalde, Muniesa, Vayá, Serrano, Martí, Murciano, Bono, Peláez, Peris, Goig, Fernández Chirivella, González, Paz, Navarro i Sánchez. Vots en contra: 6, dels Srs./es. Hernández, García Benítez, Campayo, Miguel Chover, López-Egea i Aguilar. Abstencions: 1, del Sr. Fernández Carrasco; per la qual cosa, de conformitat amb el dictamen de la Comissió Informativa Permanent de Política Territorial i Sostenibilitat, el Ple de l’Ajuntament, per 15 vots a favor de PP i SP, 6 vots en contra de PSOE i EU i 1 abstenció del BLOC, ACORDA:

**PRIMER:** Donar per contestades les al·legacions realitzades durant el període d’informació pública, estimant la presentada per Grupo Valenciano de Alquiler Protegido, SL, i desestimant les restants.

**SEGON:** En conseqüència modificar els termes de l’acord sotmés a informació pública, que per mitjà del present acord s’aprovaria definitivament, que quedaria amb la següent redacció i que serà de necessària publicació en el BOP.

“En aquelles illes que gaudisquen de la qualificació d’ús residencial, tipologia vivenda col·lectiva, que no tinguen l’obligació de construir vivendes subjectes a algun règim de protecció i que es troben ubicades en sectors i unitats d’execució desenvolupats per mitjà d’un PAI, l’opció voluntària de l’amo de la corresponent parcel·la per la promoció i construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció, gaudirà d’un increment del 20% en el límit de la densitat màxima del nombre de vivendes que li haja definit el corresponent projecte de reparcel·lació a la dita parcel·la.

La dita mesura es farà extensiva a aquelles illes en què sent ja obligatòria la construcció de vivendes subjectes a qualsevol règim de vivenda protegida, es decanten voluntàriament per la promoció de vivendes dedicades a residència permanent en règim de lloguer, amb opció de compra.



L'increment de densitat el nombre de vivendes màxim atindrà a la fórmula següent:

Nombre viv.:  $D \times 1'2$

On Nombre viv. serà el nombre màxim de vivendes permés.

D serà la densitat màxima de la parcel·la concretada pel corresponent projecte de reparcel·lació.

En el cas de promocions mixtes, en la qual part de les vivendes siguen de règim lliure i part de règim protegit, l'increment de densitat s'aplicarà únicament al nombre de vivendes destinades a aquest últim règim. La mateixa previsió s'aplicarà en el cas en què s'estiga davant de parcel·les edificables afectes pel planejament a la promoció de vivenda protegida i es pretenga destinar una part de les mateixes a la promoció de vivendes dedicades a residència permanent en règim de lloguer, amb opció de compra. L'increment de densitat s'aplicarà únicament al nombre de vivendes destinades a aquest últim règim. La dita mesura mai s'aplicarà a parcel·les destinades exclusivament a terciari ni implicarà tampoc al percentatge d'ús de la parcel·la destinat necessàriament a ús terciari dins d'illes d'ús residencial preferent. Tampoc a aquelles illes en què encara que la qualificació siguen la d'ús residencial, no obstant la seua tipologia siga no idònia per a la vivenda protegida.

La dita mesura no empararà en cap cas un augment de la volumetria assignada a la parcel·la.

No es permetrà la mobilitat del nombre de vivendes en les parcel·les beneficiades amb la mesura a altres parcel·les distintes.

En el cas que no s'obtinga la qualificació provisional o si és el cas la definitiva, el promotor assumirà l'obligació d'adaptar l'obra per al nom de vivendes originari, en no haver sigut autoritzat per l'Administració competent la vinculació a vivenda protegida, corrent del seu compte totes les despeses que adaptació necessàries respecte d'això. Fins que no s'haja ultimat la dita transformació tornant al nombre màxim originari no es podrà obtindre la llicència de primera ocupació.

Anirà per compte del promotor totes les inversions econòmiques per a suplementar les infraestructures necessàries per a atorgar la condició de solar a la parcel·la i que siguen capaços d'atendre les majors demandes que genere la major intensitat de l'aprofitament de la parcel·la.

La dita mesura tindrà una vigència màxima de dos anys des de la data de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el butlletí oficial corresponent. Aquesta no s'aplicarà a aquelles sol·licituds de llicències d'obres que se sol·liciten amb posterioritat a la dita data o bé que sent presentades anteriors, presenten una omissió de documentació significativa.

Els àmbits a què els afectaria la mesura seria aquells amb zonificació residencial preferent desenvolupats per mitjà d'un PAI.

Els àmbits a què els afectaria la mesura seria aquells amb zonificació residencial preferent desenvolupats per mitjà d'un PAI i que sense caràcter exhaustiu serien

UE 4 Nord del Palància.

UUEE 1, 2 i 5 del Nord del Palància.

Macrosector III.

Macrosector V.

Pinaeta.

UUEE 6, 7 i 8.

Macrosector VI, en les seues tres fases (Minifé, Sant Josep i Cementeri)

UE 5.

Vora Sud.

Sup 2 – est.

UUEE 16, 17 i 18.

Queden exclosos els sectors residencials del pla parcial de platges.)”

## **2 APROVACIÓ DEFINITIVA PAI I ADJUDICACIÓ CONDICIÓ AGENT URBANITZATS SUNP-5 DEL PGOU. EXP. 37/07-PL**

En data 31.7.2008 es va acordar pel Ple de la corporació l'aprovació de les bases particulars de l'àmbit denominat SUNP-5 del PGOU.

Aquestes van ser publicades íntegrament en el DOCV de data 15.10.2008, núm. 5870.

L'anunci de licitació es va publicar en el DOUE de data 6.11.2008, així com en el DOCV de data 18.11.2008, núm. 5895, comptant-se el termini de tres mesos de concurrència competitiva a partir d'aquesta data, tal com estableixen tant les bases generals com les particulars del present àmbit.

En data 13.2.2009, es presenta davant de l'Ajuntament per part de la mercantil BOGARIS RETAIL, SL, la documentació acreditativa de la personalitat i solvència, de l'alternativa tècnica i de la proposició jurídica econòmica.

En data 18.2.2009, núm. 5.957, es publica en el DOCV l'anunci de l'obertura del període d'informació pública de sengles documents de pla parcial i de projecte d'urbanització de l'empresa BOGARIS RETAIL, SL.

Es constata que hi ha un únic aspirant a agent urbanitzador, l'empresa BOGARIS RETAIL, SL, per això les actuacions futures d'adjudicació es realitzaran amb aquest.

En data 24.2.2009 es procedeix a obrir davant del secretari general de la corporació la plica jurídica econòmica, actuació de què s'alça la corresponent acta.

### **2. Al·legacions.**

S'hi han presentat cinc al·legacions durant la instrucció de l'expedient:

#### **2.1. Respecte de les al·legacions formulades com a núm. 1 pel Sr. CHANG LIN ZHOU ZHENG i altres, en data 19.2.2009, RE núm. 12.150, cal indicar el següent:**

Es limita a assenyalar la titularitat d'una finca dins de l'àrea de repartiment. Punt de què es pren nota. Més avant, en precisar l'abast de l'adscripció, s'assenyalarà la superfície de la dita parcel·la que es veu involucrada.

#### **2.2. Respecte de les al·legacions formulades pel Sr. JULIÁN CASTELBLANQUE PÉREZ, en nom i representació de la mercantil ALSER, SL, i altres set propietaris més, en data 18.3.2009, RE núm. 18.975, cal indicar el següent:**

Vist el contingut de les bases particulars aprovades pel Ple en la seua sessió de data 31.7.2008 i vist així mateix el contingut de les al·legacions presentades en data 18.3.2009 per vuit propietaris, es conclou en primer lloc que la proposta del pla parcial presentada per BOGARIS RETAILS, SL, és acceptable com a esquema i disseny d'ordenació detallada del sector. En aqueix sentit, no es va a entrar a valorar les propostes de planejament alternatives presentades en les dites al·legacions per part de la propietat de l'àmbit perquè l'adopció d'un determinat model de planejament proposat per un particular per a un sector enfront del plantejat per un altre particular només és admissible en el context d'aspirar a ser agent urbanitzador, i en aquest cas l'administració municipal tria la proposta que considera millor però que està abonada per un compromís garantit de programació, gestió i execució material de l'àmbit. En aqueix sentit cal tindre en compte l'art. 88.1 de la LUV, quan assenyala que *els particulars poden promoure plans en desplegament d'un Programa de què siguin adjudicatariis o competint per la seua adjudicació*. En conseqüència no s'analitzaran les propostes d'ordenació plantejades pels al·legants com a alternativa d'ordenació. D'altra banda, atorgat tràmit d'audiència a l'aspirant a agent urbanitzador, aquest ha presentat les corresponents al·legacions en data 2.6.2009, RE núm. 42.600. Ponderant ambdues posicions, la de l'aspirant a agent urbanitzador i la dels al·legants, s'extrauen una sèrie de conclusions.

**2.2.1. Respecte a l'eixamplament de l'espai de vianants públic** d'uns tres metres d'ample situat en el límit oest de Sector. Aquest passarà a tindre un ample mínim de 6 m, en les condicions que s'arrepleguen més avant en l'informe dels serveis tècnics d'obres d'urbanització. El límit oest d'aqueix vial de vianants serà el del sector definit en les bases particulars i no el delimitat en la documentació de planejament i del projecte d'urbanització

presentat per l'empresa, la qual cosa obligarà a realitzar xicotets ajustos en la definició d'alineacions.

El mateix es prolongarà durant tot el front oest de l'illa A, fins a la zona verda.

La qualificació de tal espai serà la d'espai de vianants públic i la seua urbanització correspondrà a l'àmbit.

En l'illa B, que mantindrà una alineació ajustada amb l'illa A, una vegada s'hagen realitzat sobre aquesta les precisions derivades d'allò que s'ha assenyalat en el primer paràgraf d'aquest apartat, l'ample de la vorera de vianants se subordinarà al que resulte de les seccions descrites en l'informe d'obres d'urbanització que es transcriu en el present acord, encaminat a garantir en l'extrem nord-oest del sector una secció viària de doble sentit de circulació, inexistent en la resta del front oest del sector (en ser de caràcter de vianants).

### **2.2.2. Restriccions al tancat.**

El tractament adequat de tal espai públic de vianants assenyalat en l'apartat anterior exigeix d'altra banda una sèrie de previsions addicionals, que s'assenyalen a continuació.

Atés que l'objectiu pretés a l'hora de programar aquest sector és el de potenciar una zona terciària de superfície major, interrelacionant sectors contigus com són el confrontant sector de Carrefour, el SGE 2.2 i el sector A i B del Peri 7, això comporta que s'haja de procedir a establir una restricció de tanca, en dues zones localitzades:

La primera, dins del mateix SUNP 5, prohibint el tancat de les parcel·les en la integritat de l'illa A, en tota la seua superfície, i en ambdós fronts, tant l'oest com l'est. La proposta d'ordenació haurà de ser corregida en aquest punt.

La segona, prohibint en el sector confrontant a l'oest, l'àmbit de Carrefour, que es tanque la integritat de tal límit oest. El que ve donat per la peculiaritat de tal sector (amb ordenació detallada de 1988), que no té com a límit perimetral un espai públic sinó la mateixa parcel·la edificable, la qual cosa unit a les seues grans dimensions, provoca una sèrie de distorsions en les previsions de desplaçament de vianants. No hi ha una prohibició absoluta de tanca de la parcel·la de Carrefour en aqueix límit aquest amb el SUNP 5 sinó que la restricció és de caràcter parcial, de manera que no és possible el tanca fix superior a 2/3 de la totalitat de longitud de tal front, ni un tancament continu superior a 50 m de llarg. Les obertures que s'hauran de fixar en 1/3 de longitud restant no podran ser en cap casos inferiors a 6 m d'ample. No cabrà tampoc la col·locació d'elements alternatius al tanca (per exemple, tanques) que impedisquen de forma semblant el lliure trànsit de vianants entre sectors. El tancament dels elements esmentats només podrà realitzar-se fora de l'horari comercial (des de les 10 de la nit fins a 9 del matí). La proposta d'ordenació haurà de contemplar aquest punt.

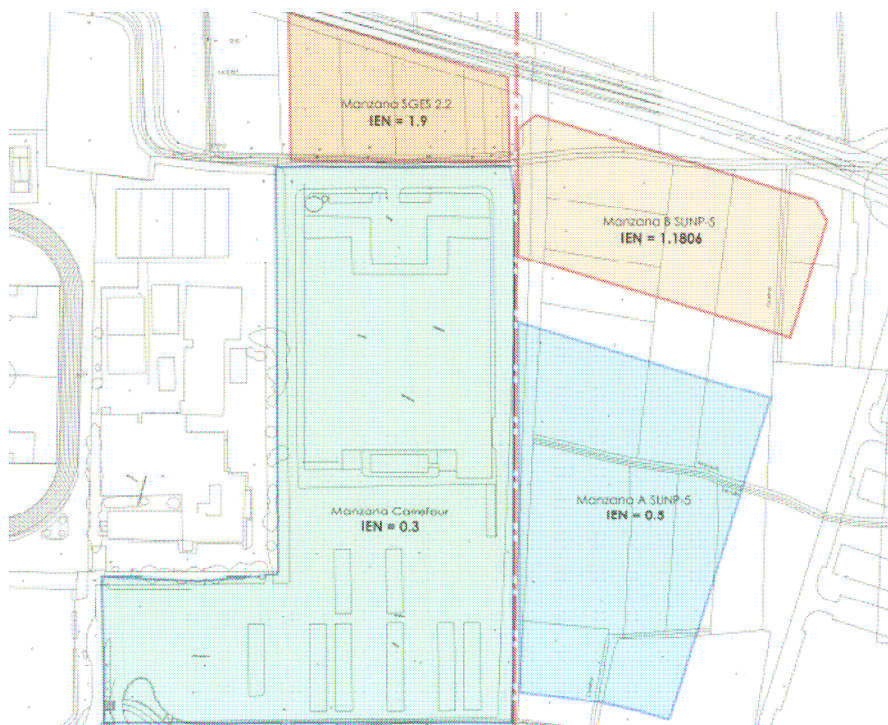
El projecte de reparcel·lació haurà de contemplar la deguda compensació econòmica per la demolició del tancat preexistent titularitat de l'empresa del sector confrontant en aquells punts en què siga necessari per a complir amb les determinacions sobre tanca que s'acaba d'assenyalar.

### **2.2.3. L'índex d'edificabilitat neta** d'ambdues illes A i B.

Vistos els raonaments d'ambdues parts i atenent a paràmetres estrictament objectius de la imatge d'ordenació que es pretén crear, són certes les dades oferides per l'aspirant a agent urbanitzador en les seues alegacions de 2.6.2009 quan assenyala que:

**“SECTOR CARREFOUR I SGE 2.2:** *Els àmbits immediatament confrontants conformats per Carrefour i el sector SGE 2.2, planteja uns índexs d'edificabilitat diferenciats en dues illes contigües, establint per a la (i) illa sud recaient a l'avinguda Advocat Fausto Caruana (Carrefour) aproximadament un IEN de 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, mentre que la (ii) illa nord recaient al vial Internuclis (SGE 2.2) estableix un IEN d'1,9089 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, tal com queda demostrat en els documents annexats, els quals, mitjançant la creació d'un virtual eix de simetria en el límit entre aquestes actuacions i el SUNP-5, donen lloc a una projecció molt aproximada corresponent-se amb el IEN de l'illa A al sud amb un IEN de 0,5 (vs IEN 0,3 Carrefour), i l'illa B al Nord amb un IEN d'1,10 (vs IEN 1,90 SGE 2.2)*

*S'adjunta com a ANNEX III, IV i V plànol de l'àmbit conformat per Carrefour, pla comparatiu IEN SUNP-5 vs Carrefour + SGES 2.2 i còpia del Projecte Reparcel·lació del SGES 2.2. respectivament.*



**MACROSECTOR III “FUSIÓ”:** *Semblant tractament es va determinar en el meritat Sector quan en les illes d'usos terciaris s'establien els següents IENs:*

*Illes terciàries 37, 38, 39 i 40 se'ls assigna un IEN de 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (recaients a l'av. Advocat Fausto Caruana).*

*Illa terciària 41 se'ls assigna un IEN 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (recaients a l'av. Advocat Fausto Caruana)*

*Illa terciària 42 se li assigna un IEN 01,68825 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*Illa terciària 43 se li assigna un IEN 3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*





En conseqüència es dóna per bona la proposta d'ordenació de l'aspirant a agent urbanitzador, per tal com aquesta és coherent amb la tipologia i índexs d'edificabilitat neta sobre parcel·la del terciari fixat pel planejament de sectors confrontants.

Les bases particulars descartaven l'ús de coeficients correctors per tal com el plantejament originari d'ordenació no contemplava que hi haguera illes amb tipologies i usos distints. Per tal com l'ordenació proposada es decanta per aqueixa opció, caldrà estar al que disposa l'art. 407 del ROGTU quan assenyalava que:

*“Article 407. Coeficients correctors del valor de les adjudicacions reparcel·latòries (en referència amb l'article 174 de la Llei Urbanística Valenciana).*

*Els coeficients correctors del valor de les adjudicacions, ja siga per localització, ús o tipologia edificatòria es fixaran en el Projecte de Reparcel·lació que podrà ratificar o recalcular els fixats en el planejament.”*

**2.2.4. Respecte a la parcel·la mínima** les bases aprovades el 31.7.2008 deien que:

*Allò que s'ha exposat comporta que calga fer especials consideracions amb la parcel·la mínima. Aquestes tindran el seu front cap al bulevard est, i el seu fons en el límit oest. A l'efecte de guardar una proporció, el front de façana mínim serà de 40 metres, excepte aquelles parcel·les que es generen que tinguen un front nord o sud als seus respectius vials, que podrien tindre una superfície i amplex de façana menors. La proposta d'ordenació haurà de plantejar una parcel·la mínima que partisca d'aquestes premisses. Això comporta justificadament una superfície de parcel·la mínima per a aquest sector superior als paràmetres comuns del PGOU, que girarà entorn dels 4000-5000 m<sup>2</sup>, amb les excepcions indicades en aquest paràgraf.*

A la vista de l'ordenació plantejada finalment per BOGARIS RETAIL, SL, es conclou que per la seua forma allargada (a l'illa A la proposta planteja una amplària màxima de 140 m, que es redueix a 110 m en la seua bisectriu nord/sud i que és d'uns 80 m en la seua part més estreta), la proposta de parcel·la mínima s'ajusta a les determinacions assenyalades per aquest Ajuntament en les seues bases en què el Ple municipal aposta per un determinat producte de terciari, molt escàs en el municipi.

No obstant convé assenyalava que donades les considerables dimensions de les parcel·les mínimes, tot el quadre d'usos plantejat es veurà presidit pel criteri del caràcter multiús o multiactivitat, de manera que el paràmetre de la parcel·la mínima no operarà com un

limitador del nombre d'activitats admissibles en cada parcel·la i no regirà l'axioma un únic ús o activitat per parcel·la. Aquesta previsió haurà d'assenyalar-se expressament en les determinacions del planejament.

### **2.2.5. Respecte a la línia de façana obligatòria en ambdues illes**

Es mantenen les assenyalades en la proposta. Els arguments assenyalats pels al·legants queden sense contingut a la vista de la solució final d'ordenació i urbanització aprovades.

### **2.2.6. El Pla Parcial haurà de fixar les condicions que permeti imposar a cada parcel·la resultant del projecte de reparcel·lació la reserva d'aparcament mixta per a atendre la possibilitat prevista en l'art. 209 ROGTU, quan assenyalava que**

*“3. La reserva mínima de places d'aparcament públiques serà d'1 plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat terciària que podran estar en parcel·la privada si són d'ús públic, **podent complir-se aquesta reserva amb les específiques previstes en l'apartat següent, sempre que resulte una xifra major i siguin d'ús públic.***

*4. La reserva de places d'aparcament en parcel·la privada estarà en funció de l'ús concret a què, en desplegament del Pla, es destinen les parcel·les, conforme als estàndards següents:*

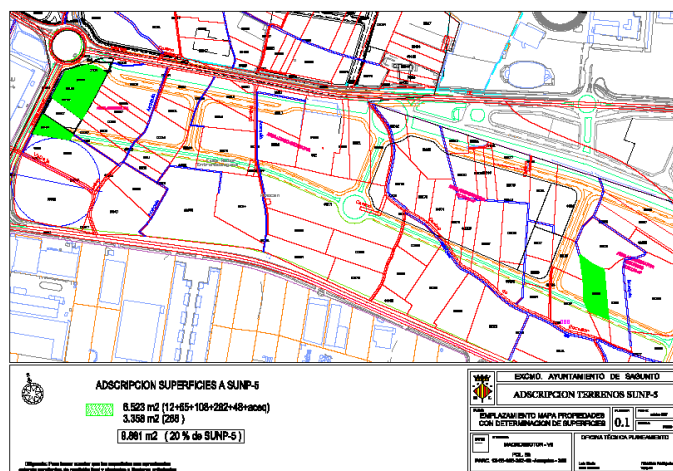
- a) Per a usos comercials o recreatius, 1 plaça per cada 25 metres quadrats construïts.*
- b) Per a usos hostalers i semblants, 1 plaça per cada 50 metres quadrats construïts.*
- d) Per a altres usos terciaris diferents dels anteriorment regulats, 1 plaça per cada 100 metres construïts.*
- e) En complexos terciaris que ocupen illes completes, en els quals no siga possible determinar de manera exacte les diferents proporcions d'usos per tractar-se de locals polivalents, la reserva exigible serà d'una plaça d'aparcament per cada 40 metres quadrats construïts.”*

En aqueix sentit la previsió de l'art. 7.2 i 7.3. de la proposta de Pla Parcial ha d'ajustar-se en virtut de les correccions d'aparcaments en espais públics que es deriven del present acord.

### **2.2.7. Respecte a les consideracions recollides sobre la proposició jurídica, és necessari remetre's a l'informe emès pels serveis tècnics d'obres d'urbanització que es transcriu més avant.**

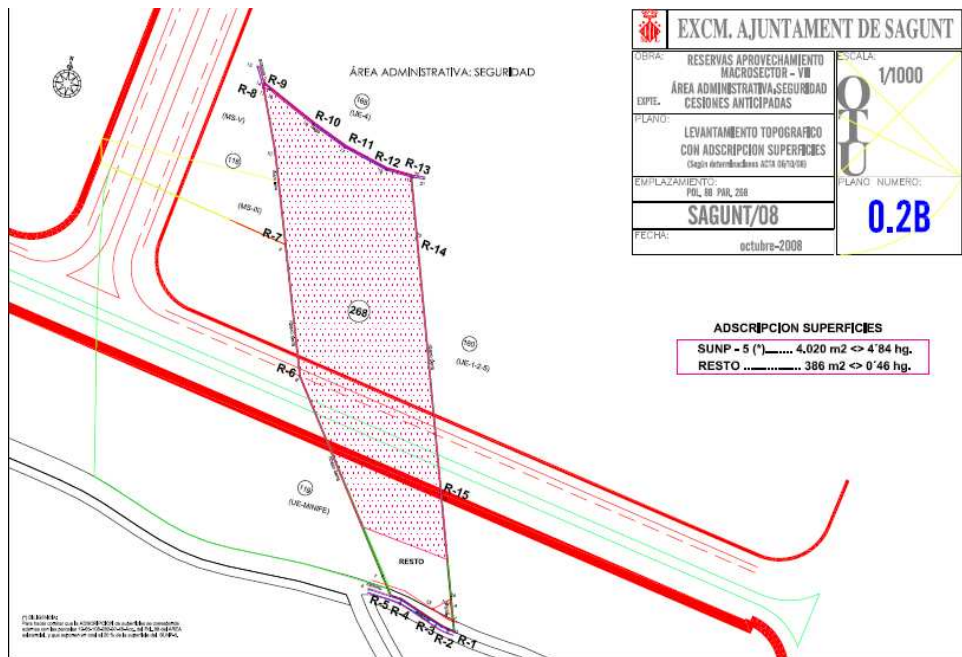
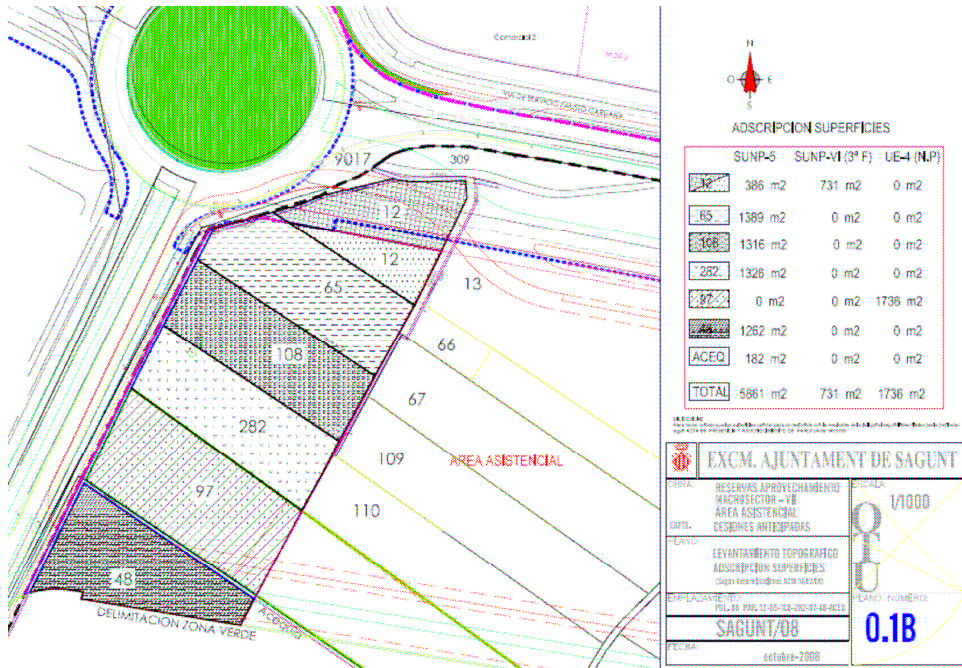
### **2.2.8. Respecte a la delimitació de l'àrea de repartiment, en les bases particulars aprovades el 31.7.2008 s'assenyalava el següent:**

*Respecte a la qüestió de la localització de l'àrea de repartiment en el Macrosector VII, cal indicar que els terrenys adscrits seran els següents:*



Als efectes que la proposta de Pla Parcial arregle la identificació correcta de l'àrea de repartiment, i del grau de vinculació de les parcel·les afectades, s'hauran de tindre en compte els esquemes següents:





Havent de tindre en compte que l'afecció d'aquesta última se subordina a les dades últimes que oferisca el mesurament cert del sector, en ser la parcel·la de tancament de l'adscripció del 20% de la superfície del sector.

**2.2.9. Respecte al compliment d'estàndards dotacionals,** és necessari que el document de pla parcial arregle les següents consideracions que ja reflectien les bases:

*“També cal tindre en compte la reserva de 5 m2/100 m2T, que estableix l'art. 229 del PGOU...*

*La superfície de 1252 m2 de sòl dotacional destinat a sistemes generals s'entendria inclosa dins dels 9.881 m2 del MSC VII, per la qual cosa no serà necessari que la dita superfície ocupe part de la del sector.”*

El que s'ha d'arreglar expressament en el document de planejament per tal com era un condicionant del PGOU a què se li ha donat el tractament permès en les bases però del qual en definitiva ha de quedar constància en tal document d'ordenació.

### **2.2.10. Previsió d'imposició de servituds a tercers**

El projecte de reparcel·lació haurà de contindre, en sintonia amb el projecte d'urbanització de redacció definitiva, la localització de la superfície precisa que es va a veure afectada per la imposició de servituds dels nous punts de suport de la LATT, en terrenys exteriors al sector, buscant la connexió en àeria del soterrament de línies que ha d'executar l'Actuació.

### **2.3. Respecte de les al·legacions formulades pel Sr. JOSÉ LUIS ESPINOSA CALABUIG en representació de l'Agrupació d'Interés Urbanístic SUNP-5, en data 13.8.2008, RE núm. 19.266 del 20 de febrer, cal indicar el següent:**

S'assenyala la interposició de recurs contenciós administratiu contra les bases particulars i sol·licita la suspensió del procediment.

Considerant que la sol·licitud de suspensió davant de l'òrgan judicial no té de per si eficàcia paralitzant sinó el pronunciament que faça l'òrgan judicial respecte d'això. En conseqüència no procedeix l'estimació de la sol·licitud. Punt a més confirmat per la interlocutòria del Jutjat de 19.12.2008, en el contenciós de referència 799/2008, que desestima expressament la sol·licitud de suspensió que s'al·ludeix en les seues al·legacions. Interlocutòria que a més ha sigut confirmat pel Tribunal Superior de Justícia en data 30.4.2009.

### **2.4. Respecte de les al·legacions formulades pel Sr. JOSÉ DELGADO ARDILA, en data 18.8.2008, RE núm. 19.025, cal indicar el següent:**

Manifesta el seu desacord amb el projecte presentat, al·ludeix que hi ha pendent de resolució un recurs contenciós administratiu (l'esmentat en l'apartat anterior), cal remetre's a les consideracions abans fetes respecte d'això.

S'al·ludeix a continuació al fet que el projecte de l'aspirant no satisfà cap propietari, però sense especificar les raons d'afirmació tan contundent. S'indica a més la falta de consulta a la propietat. Punts en conseqüència no susceptibles de consideració.

### **2.5. Respecte de les al·legacions formulades pel Sr. CHANG LIN ZHOU ZHENG, en data 13.5.2009, RE núm. 34.830, cal indicar el següent:**

Sol·licita que s'estudie la possibilitat d'implantar un pas a distint nivell (passarel·la de vianants), unint els àmbits SECTOR A PERI 7 i SUNP-5. No està plantejant que el mateix suppose una inversió d'urbanització en aquest moment ni tampoc ubicacions concretes, perquè aqueix no és l'objecte de l'al·legació. Es comparteixen els fins assenyalats en la dita al·legació. El document d'ordenació del sector haurà de contemplar un apartat que tolere tal tipus d'infraestructures privades en via pública, si bé assenyalant que l'Administració municipal, com a titular del domini públic, es reserva el fixar les condicions inexcusables d'implantació (que evitaran la pertorbació d'altres interessos públics en joc). Destacant-se així mateix que en cap cas cap tercer no promotor de la infraestructura en resultarà obligat al costejament, encara que resulte beneficiat per aquesta. Finalment s'assenyalarà que una vegada executada conforme a les condicions fixades per l'Ajuntament, es procedirà a la seua entrega a l'Administració, que previ període de garantia, passaria a ser el seu propietari legal.

### **3. Qualificació de la documentació de solvència i capacitat.**

Examinada la documentació comprensiva del denominat per les bases particulars i generals com sobre A, es jutja que compleixen amb les condicions establides en les bases particulars.

### **4. Criteri interpretatiu de la documentació aportada i que s'aprova per mitjà d'aquest escrit.**

El contingut i objecte del present contracte administratiu ve definit per la normativa urbanística aplicable, les bases generals i les bases particulars. Qualsevol contradicció de la documentació aportada per l'aspirant a agent urbanitzador seleccionat amb aquelles, determina la no acceptació municipal de les mateixes i que no es consideren incloses com a objecte del present contracte, encara que no hagen sigut assenyalades expressament com a contràries en el present acord d'aprovació i d'adjudicació.

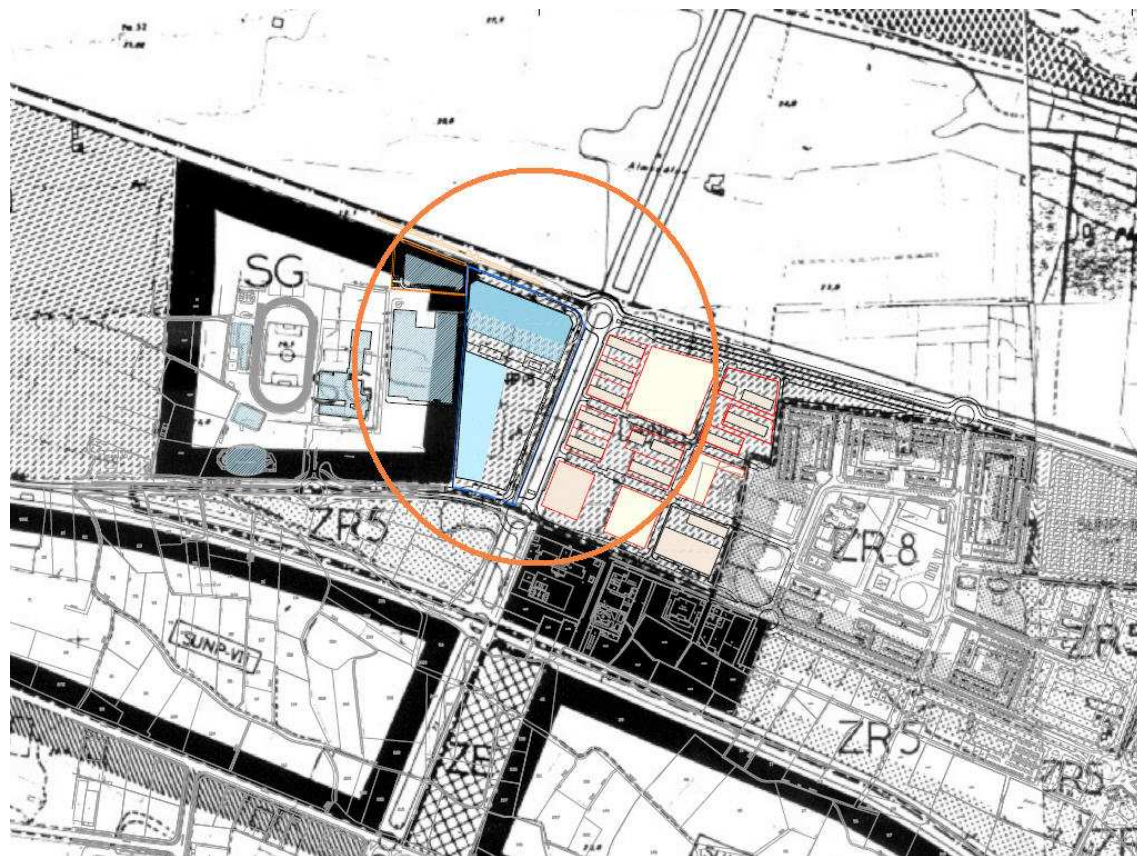


En tot cas, caldrà entendre excloses de l'objecte del contracte les que s'assenyalen a continuació proposades per l'aspirant, havent de corregir i adaptar al que es diga a continuació en la documentació refosa a aportar davant d'aquest Ajuntament en els terminis que figuren en les bases particulars.

### **5. Documentació del planejament. Condicionants.**

Respecte al document del projecte de planejament, per part de l'arquitecte municipal s'ha informat el següent:

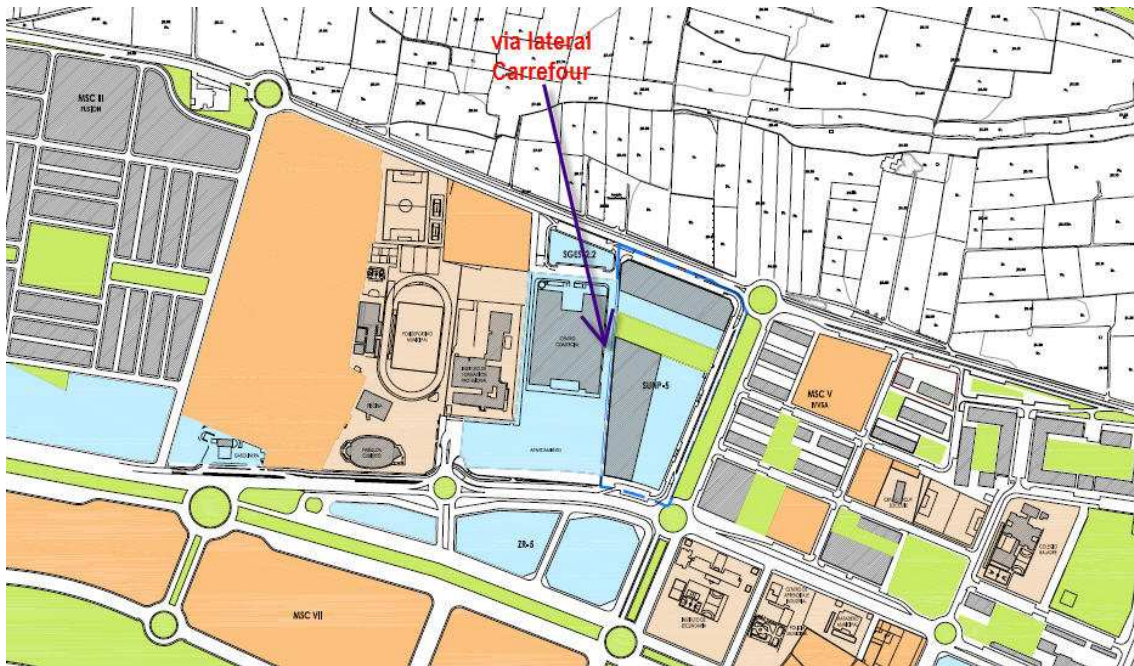
“Es presenta una nova proposta de Programa d'Actuació Integrada amb Pla de Reforma Interior en l'àmbit del SUNP-5 del PGOU. Aquest PAI es basa en les bases particulars redactades per aquest Ajuntament per al seu desenvolupament.



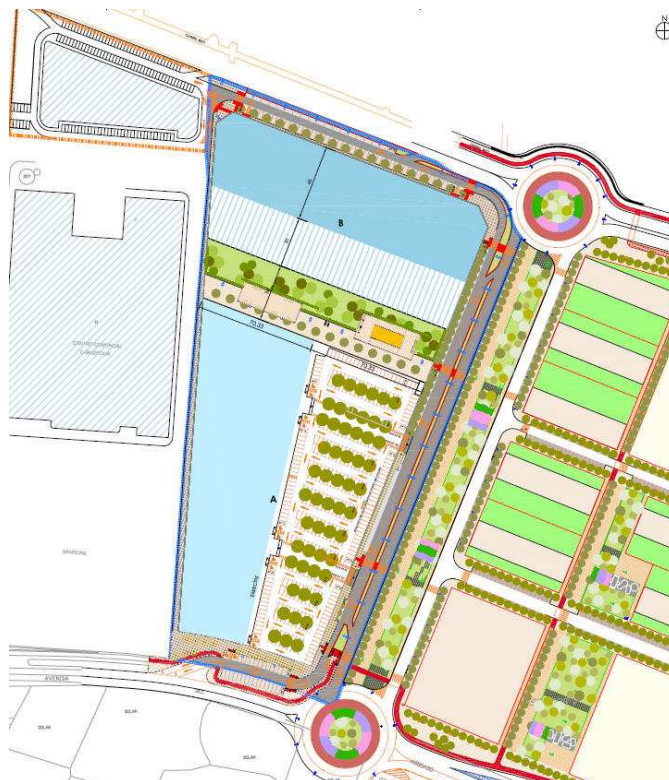
La no incorporació del bulevard transversal va ser objecte del nostre informe desfavorable de l'anterior PAI. Ara aquesta via ha sigut inclosa per l'IVVSA en el seu desenvolupament del SUNP-VI, per la qual cosa ha sigut substituïda aquesta càrrega per cessió de sòl en el Msector VII. La característiques superficials són les següents:

Superfície del sector:	49.225,63 m2.
Aportacions en el MSC VII:	9.845,13 m2.
Superfície del àrea de repartó:	59.070,76 m2.
Índice de edificabilidad bruta:	0'5 m2t/m2s.
Edificabilidad total:	24.612,82 m2t
Aprovechamiento tipo:	0'41667 m2t/m2s.

L'ordenació proposada es recolza en les grans vies existents més la perimetral EST del centre comercial que aquest PAI regularitza en el seu ample i continuació.



amb detall:



Els usos previstos són:



USOS DOMINANTES / PREFERENTES

Manzana A: Comercial y Almacenes, en cualquiera de sus categorías.

Manzana B: Comercial y Almacenes, en cualquiera de sus categorías.

USOS COMPATIBLES / ALTERNATIVOS

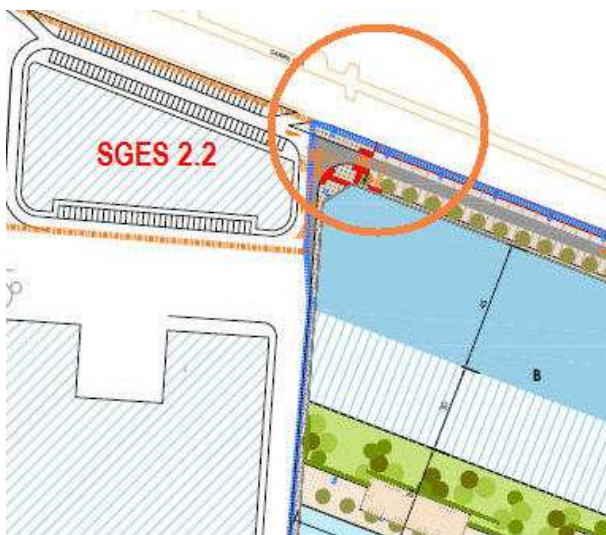
Manzana A: Grandes almacenes y establecimientos asociados especialmente, Oficinas, Espectáculos y Recreativo en cualquiera de sus categorías, Socio – cultural privado y Aparcamiento ligado a cualquiera de los anteriores usos

Manzana B: Oficinas, Hotelero, Espectáculos y Recreativo en cualquiera de sus categorías, Socio – cultural privado y Aparcamiento ligado a cualquiera de los anteriores usos.

el NOMBRE de plantes: ILLA A. PB+ I (12 m cornisa)  
ILLA B. PB+ III (16 m cornisa)

Les alineacions s'indiquen sobre plànol d'ordenació preses com a màxims ja que el tipus d'edificació és de bloc exempt. Es preveu un aparcament per a 395 places.

S'APRECIA: Descartada l'opció de desenvolupament parcial de la duplicació del vial internuclis, substituïda per la seua execució total, l'únic "però" que pot posar-se a aquesta ordenació seria la falta d'un accés provisional al vial de servei nord per tal com no pot dependre de la realització del SGES 2.2 per a aqueix fi.



“

Aquest informe ha d'entendre's complementat amb el que disposa l'apartat 2.2 d'aquest acord i amb els condicionants que s'hi arrepleguen i que el document refós de Pla Parcial ha d'incorporar.

Aquest informe crida l'atenció sobre una qüestió, la dependència de l'execució per tercers d'infraestructures comunes, que s'aborda a continuació.

Ja les bases particulars assenyalaven que:

“En la determinació segona s’ha assenyalat que aquest àmbit és una actuació que és connexa i està condicionada en la majoria de les seues connexions exteriors a l’execució d’obres que han de realitzar altres actuacions. En termes esquemàtics, serien les següents:

- Infraestructura comuna del subministrament de l’aigua: sobre el seu abast consultar el PAI MSC III, Fusió.
- Desdoblament de la infraestructura viària nord, vial internuclis: sobre el seu abast consultar el PAI MSC III, Fusió.
- Infraestructura comuna d’evacuació d’aigües pluvials. Sobre el seu abast consultar el PAI MSC V, gestionat per l’IVVSA.
- Haurà de completar el bulevard A l’est de l’actuació conforme a la secció viària prevista en el MSC-V per a la calçada (7 m), havent de considerar tal bulevard íntegrament com a obra connexa.

Això comporta que en els termes literals de l’art. 139 de la LUV, l’agent urbanitzador en el present cas assumisca expressament que en relació amb les dites infraestructures que han d’executar els agents urbanitzadors d’aquestes, se subordina a la següent previsió.

*“1. Els Programes poden aprovar-se condicionats a l’efectiva realització de determinacions pròpies d’altres actuacions prèviament o simultàniament programades, sempre que estiga prou garantit el compliment d’aquelles condicions connexes i es preveja una adequada coordinació entre les respectives actuacions. Tals circumstàncies hauran d’especificar-se amb claredat en les bases particulars reguladores del programa.*

*2. L’adjudicació així condicionada imposarà les obligacions econòmiques precises per a compensar als afectats per l’Actuació més costosa a càrrec dels d’altres que es beneficien d’aquella per concentrar-se en aquesta obres o sobre costos de comuna utilitat.*

*3. L’incompliment per l’urbanitzador principal de les condicions que afecten el desenvolupament d’una altra Actuació connexa podrà donar lloc a la suspensió d’ambdós Programes. L’adjudicatari d’un Programa condicionat haurà de comprometre’s a assumir al seu risc i ventura aqueixa eventualitat, encara que podrà fer reserva del dret a subrogar-se, arribat el cas, en el lloc de l’Urbanitzador principal, amb els requisits establits en aquesta Llei respecte de la cessió de l’adjudicació.””*

L’agent urbanitzador en acceptar les condicions del PAI assumeix també els compromisos d’execució subsidiària de les obres d’urbanització externes al sector que permeten atorgar la condició de solar a les parcel·les edificables de l’àmbit de què és agent urbanitzador. Atés que una de les premisses necessàries per a haver d’assumir aqueixa condició de subjecte alternatiu encarregat de la seua execució és que s’haja produït un incompliment de les obligacions d’execució material per part de l’agent urbanitzador de l’àmbit connex i aquesta circumstància en data de hui no s’ha produït, no cal en aquest moment procedir a fixar de forma detallada l’abast de la subrogació. Però en tot cas l’agent urbanitzador del present àmbit ha de tindre en compte que les infraestructures complementàries que es veuria obligat a executar no suposarà una minva en la capacitat de prestació de serveis urbanístics als solars del SUNP-5 ni tampoc es podran obviar unes condicions mínimes de connexió de l’àmbit. Així per exemple, és evident que en cas d’incompliment per part de l’agent urbanitzador corresponent de l’execució de la integritat del desdoblament del vial internuclis, no podria traslladar-se aquesta obligació en la seua totalitat, però sí l’execució de les rotondes d’accés, tant la nord com la sud.

De forma addicional a aquest punt, per part de l’arquitecte municipal es destaca que “l’únic “però” que pot posar-se a aquesta ordenació seria la falta d’un accés provisional al vial de servei nord per quant no pot dependre de la realització del SGE 2.2 per a aqueix fi.”

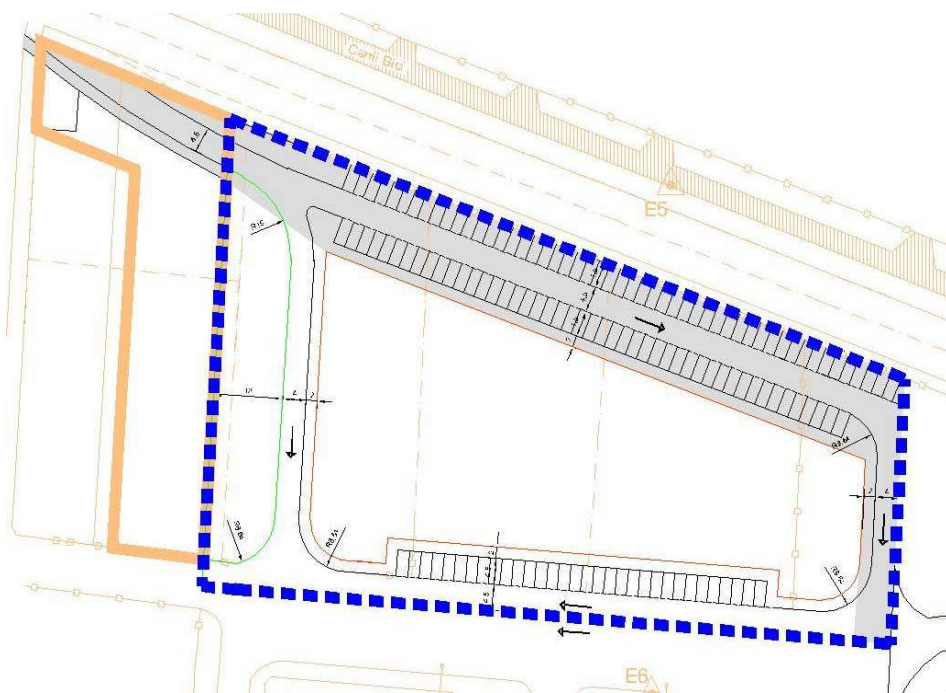
Sense perjudici que aquest Ajuntament pose en marxa els mecanismes legals existents davant del retard per part de l’agent urbanitzador del sector confrontant en el compliment de les seues obligacions, la constància de l’existència del retard obliga a fixar la següent condició connexa, en els termes que es descriuen pel tècnic municipal a continuació:

“Atenent a l’informe d’aquesta oficina tècnica de 26/06/2009 i en vistes a aclarir l’abast de les obres connexes referenciades en aquest com segueix:

“La proposta d’urbanització parteix d’un estat d’execució d’àmbit que en l’actualitat no existeix ni se sap el moment en què es troben realitzats. És per tant necessari estudiar l’alternativa que es materialitzarà en el cas que no es troben realitzats ni el Macrosector V ni el SGES 2.2. en el moment de concloure les obres. En aquest aspecte cal indicar que són necessàries:

- *Realització d’accés des del vial internuclis al vial 1.*
- *Garantir la reposició d’eixida del centre comercial Carrefour en l’ample complet al vial 1.*
- *Realització del bulevard i les rotondes com a obra connexa atenent a allò que s’ha contingut en les BBPP “Haurà de completar el bulevard A l’Est de l’actuació conforme a la secció viària prevista en el MSC-V per a la calçada (7 m), **havent de considerar tal bulevard íntegrament com a obra connexa.**”*
- *Igualment, la solució de pluvials i d’aigua potable depèn d’altres àmbits que són els encarregats de la seua execució (Macrosector V i Macrosector III respectivament) pel que, en el cas que no es troben les dites obres realitzades serà necessari realitzar-les de manera connexa.”*

És necessari realitzar matisació respecte del primer aspecte, atés que l’accés des del vial internuclis i la reposició d’eixida de Carrefour haurà de realitzar-se amb les previsions fixades en el SGES 2.2 i que, atenent a la seua ordenació consisteixen gràficament en les següents ombrejades en gris:



En color blau delimitació del sector i en taronja superfície inclosa en l’àrea de repartiment del SGES 2.2.

No obstant, haurà d’atendre també a la previsió de Duplicació del Vial Internuclis en el que puga interferir amb la dita solució.

Les obres a realitzar consistiran en:

- Realització de pavimentació de calçada i aparcament Nord amb solució definitiva.

- Realització d'aparcament Sud i voreres junt amb parcel·la edificable de manera provisional com a vorera contínua (ample 6,5 m segons SGES 2.2.) amb tractament de terres morterenques.
- Instal·lació d'enllumenat públic en posició definitiva.
- Col·lector de pluvials i instal·lació d'embornals en ambdós calçades amb solució definitiva.
- Senyalització vertical i horitzontal.

Així mateix, cal realitzar una matisació a allò que s'ha estipulat en el mateix informe respecte a la secció del vial V-2 que indicava:

*“La secció plantejada per al vial V-1 és de 16 m no coincident amb les del vial que és prolongació del SGES de 15,5 m (2+4,5+4,5+4,5) fins a Vial Internuclis. Amb independència d'això, es pot admetre el canvi de secció sempre que es mantinga sensiblement la continuïtat de calçada (distant a 6,5 m de façana) i la continuïtat de lluminàries, apreciand-se:*

- *La vorera d'1,5 m és insuficient atenent que és el mínim de franja d'itinerari de vianants a mantindre lliure de qualsevol instal·lació i les lluminàries estan previstes en el SGES-2.2 sobre aquesta. Almenys haurà de deixar 2 m.*
- *No es considera encertada la disposició de l'alineació d'arbratge en aparcament.*

*L'increment de calçada de 4,5 m a 5 m es realitzarà mitjançant transició progressiva en l'encreuament amb el carrer perpendicular i no on està prevista.”*

Respecte d'això cal indicar que, segons les previsions de duplicació del vial internuclis (documentació de juliol 2008), es preveu l'ampliació de la secció viària prevista pel SGES 2.2 de 15,5 m a 17 m, ampliant la vorera de 2 m a 3,5 m millorant les condicions d'accessibilitat d'aquest vial. La dita ampliació d'1,5 m es realitza ocupant terrenys amb disponibilitat en el vial internuclis atenent a la solució de duplicació proposada.

No obstant, es desconeix si l'alineació plantejada en la parcel·la edificable del SGES 2.2 és correcta i en conseqüència, no pot donar-se per vàlida la dita solució fins en tant no es constata per l'oficina de topografia i planejament dit extrem.

En conseqüència, es plantejarà la solució integral del vial V-1 incloent el SGES 2.2 donant-hi continuïtat i una vegada fixada l'alineació Nord tant de la parcel·la del SGES 2.2. com de la parcel·la B del SUNP-5.

Tot això li tramet als efectes oportuns”

L'execució material d'aquest traçat, amb la secció descrita en l'informe tècnic, i precedit de les operacions jurídiques necessàries per a obtindre la disponibilitat del sòl, (redacció de propostes de reparcel·lació per a la seua aprovació per l'Administració) seria premissa necessària d'entrega de les obres d'urbanització de l'àmbit. Les obres no s'executarien a càrrec de la propietat del SUNP 5 sinó a càrrec de la propietat del SGES 2.2.

## **6. Documentació del projecte d'urbanització. Condicionants.**

Respecte al document del projecte d'urbanització, per part dels serveis tècnics municipals s'ha informat en data 26.6.2009 aquells punts que necessàriament han de ser incorporats en la documentació a aportar per part de l'aspirant adjudicatari i que serien els següents

“L'àmbit d'actuació no està correctament definit en el seu límit Oest presentat els distints plans del projecte diferents delimitacions. Partint de la dita delimitació, una vegada es corregisca, es fixarà com a ample de vianants el de 6 m continu, i no el proposat (no paral·lel a l'alineació i de 3,5 a 2 m d'ample en uns plans i de 7 a 10 m en altres), en vistes a complir tant amb el ROGTU, com la normativa d'incendis (entorn dels edificis de 5 m lliures) havent d'implantar les instal·lacions necessàries en el metre addicional (enllumenat, senyalització, mobiliari urbà).

La proposta d'urbanització parteix d'un estat d'execució d'àmbit que en l'actualitat no existeix ni se sap el moment en què es troben realitzats. Per tant cal estudiar l'alternativa que es materialitzarà en el cas que no es troben realitzats ni el Macrosector V ni el SGES 2.2. en el moment de concloure les obres. A aquest respecte indicar que són necessàries:

Realització d'accés des del vial internuclis al vial 1.

Garantir la reposició d'eixida del centre comercial Carrefour en l'ample complet al vial 1.

Realització del bulevard i les rotondes com a obra connexa atenent a allò que s'ha contingut en les BBPP "*Haurà de completar el bulevard A l'Est de l'actuació conforme a la secció viària prevista en el MSC-V per a la calçada (7 m), havent de considerar tal bulevard íntegrament com a obra connexa.*"

Igualment, la solució de pluvials i d'aigua potable depèn d'altres àmbits que són els encarregats de la seua execució (Macrosector V i Macrosector III respectivament) per això, en el cas que no es troben les dites obres realitzades, caldrà realitzar-les de manera connexa.

De la mateixa manera, hi ha obres previstes que no han sigut contemplades i amb les quals haurà de coordinar-se la solució de manera que les interferències que es produïsquen siguin mínimes. En concret ens referim al projecte de Plataforma de Transport Públic d'Alta Capacitat (CIVIS) de la Conselleria d'Infraestructures i Transports que actua sobre l'av. Fausto Caruana de manera global i el Projecte de Duplicació del Vial Internuclis inclòs en el Macrosector III.

Que no s'aporta conveni subscrit amb companyia subministradora en què es determine la idoneïtat de la proposta plantejada, proposta que en principi no és d'acord amb els criteris generals de disseny de les vies. Subministradores.

Atés que la documentació de planejament proposada no es troba aprovada actualment, haurà d'adaptar el present document en el cas que les modificacions introduïdes al mateix incidisquen en les previsions del projecte d'urbanització (alineacions, volumetries...).

Les connexions de tots els serveis s'adaptaran en nombre, dimensió i posició a les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació aprovat.

Tots els registres metàl·lics tindran "certificat de producte" (per empresa homologada per l'ENAC per a tal tipus de registre) que garantisca el compliment de la normativa UNE-EN 124.

### **TRACAT VIARI**

La secció plantejada per al vial V-1 és de 16 m no coincident amb les del vial que és prolongació del SGES de 15,5 m (2+4,5+4,5+4,5) fins a Vial Internuclis. Amb independència d'això, es pot admetre el canvi de secció sempre que es mantinga sensiblement la continuïtat de calçada (distant a 6,5 m de fatxada) i la continuïtat de lluminàries, apreciant-se:

La vorera d'1,5 m és insuficient atenent que és el mínim de franja d'itinerari de vianants a mantindre lliure de qualsevol instal·lació i les lluminàries estan previstes en el SGES-2.2 sobre aquesta. Almenys haurà de deixar 2 m.

No es considera encertada la disposició de l'alineació d'arbratge en aparcament.

L'increment de calçada de 4,5 m a 5 m es realitzarà mitjançant transició progressiva en l'encreuament amb el carrer perpendicular i no on està prevista.

En la secció plantejada per al vial V-2 s'aprecia:

No es materialitzaran els accessos a l'aparcament privat atés que el disseny d'aquest no es realitza amb la intervenció i es concediran les adaptacions de vorera precisa junt amb les llicències d'obra d'edificació en cada cas. En conseqüència s'executarà amb continuïtat tot el front.

L'últim tram d'enllaç amb V-3 es realitzarà continuant la traça, sense reduir la vorera en el cantó sud-est de l'illa A.

En la secció plantejada per al vial V-3 no té sentit plantejar el doble vial atenent a la no continuïtat d'aset des del vial V-2. Es proposa realitzar únicament 1 carril, de manera semblant a com es realitza el vial V-1. A més s'aprecia:

No es defineix correctament l'enllaç de vianants i de carril bici amb el front executat a l'av. Fausto Caruana.

Es deixa una gran platja, aparentment d'asfalt, en l'enllaç amb Fausto Caruana havent de reduir-la en vistes a plantejar un enllaç que regule de manera correcte el trànsit.

A l'av. Fausto Caruana, amb independència que es rescindisca d'1 carril al vial V-3, només connectarà 1 carril.

Es proposa la realització d'un vial de manteniment de la zona verda paral·lel i adossat a l'illa B. Davall d'aquest es disposaran les instal·lacions necessàries que doten de serveis tant l'illa B com a la zona verda de manera que queden totalment enregistrables (pluvials, aigua potable...).

En el cas que sí que es trobe realitzat la part de bulevard corresponent al MCS-V, d'acord amb les BBPP *“Haurà de donar continuïtat als passos de vianants previstos pel MSC-V i executats fins al bulevard, així com realitzar les obres necessàries d'adaptació per a configurar tal vial com correspon (actualment el MSC-V preveu ambdós sentits en el carril Aquest, havent de modificar i adaptar la senyalització i obra civil precisa (trobades amb rotondes) per a deixar el carril Aquest de sentit sud-nord i habilitar el sentit nord-sud en el vial de nova creació”*. Únicament s'ha previst modificar la senyalització horitzontal i vertical el quin no és prou.

#### **RASANTS, REVESTIMENTS I PAVIMENTS:**

Haurà d'atendre's a l'informe emès per l'oficina de topografia respecte de la solució de rasants el 15/06/2009.

Que, independentment de no aportar el pla de viari-rasants amb la informació necessària, de l'anàlisi dels plans 2, 2.1, 3.1, 3.2 i 3.3 s'extrauen les conclusions següents:

No pot apreciar-se el correcte acoble de les rasants amb les existents en l'àmbit de Carrefour no existint perfil longitudinal del vial de vianants límit del sector a l'oest. Tampoc amb l'àmbit del Macrosector V al no indicar cotes d'aquest, havent d'aportar perfil longitudinal tant del carril que s'executa del bulevard com de la zona verda i la calçada que realitza l'IVVSA.

El Vial 3 queda afonat respecte a l'av. Fausto Caruana sense solució d'evacuació de pluvials per vessament superficial. Igualment succeeix aquest extrem amb el final de vial 2 (via de servei) cap a Fausto Caruana.

Atés que no aporta cotes d'execució dels àmbits limítrofs (SGES 2.2. i Macrosector V) no pot comprovar-se el correcte cavalcament de cotes amb aquests. Aparentment el vial 1 comença molt fondo junt amb el SGES 2.2, estant en tal punt més avall que el vial internuclis.

No es justifica el paquet de revestiments dimensionat basant-se en la instrucció 6.1 IC “Seccions de revestiments” de Carreteres havent-se adoptat el mínim fixat en BBGG insuficient atenent a les característiques del vial bulevard de caràcter estructural.

La rigola serà “in situ” de dimensió 20x20 (o 40x20 segons BBGG) amb formigó almenys HM-20.

Els taulells tindran un grossària mínim de 3 cm.

Tots els rastells seran bicapa.

No s'han definit els pendents transversals dels vials.

El model de reixa d'escocell proposat incompleix la normativa d'accessibilitat en el medi urbà.

#### **TRÀNSIT**

S'està pendent d'obtenir informe respecte al trànsit per part del Departament de Mobilitat Urbana. Caldrà ajustar-se a les determinacions que fixe aquest així com a les que s'arreglen en aquest informe.

La disposició de places reservades a minusvàlids permet que la rampa es realitzi en el lateral de finalització d'estacionament en bateria, no sent necessari realitzar les barbacanes intermèdies en els vials 1 i 3.



Els passos de vianants seran de 5m (1+3+1) i de 7 en cas de carril bici (1+2+3+1). Sempre es disposarà de les barbacanes laterals encara que limite amb estacionament o parterre per a protegir-lo.

Falten les franges de senyalització del pas de vianants de V-3.

La franja de senyalització serà perpendicular a fatxada en el xamfrà de l'illa B.

Tot l'accés al sector es produeix pel nord-est, des de la rotonda ubicada en el vial internuclis. Atenent a l'obligatorietat que estiga realitzada la connexió amb el SGES 2.2 els accessos des del nord estan garantits mentre que no hi ha connexió pel marge sud. En vistes a millorar dit punt, hauria de tractar d'obtenir l'autorització de connexió del vial 3 a les instal·lacions de Carrefour, realitzant un accés després de la rotonda a Fausto Caruana a tal vial de servei que serviria tant al SUNP-5 com Carrefour millorant l'accessibilitat a ambdós sectors comercials. En cas de no poder materialitzar-se d'aquesta manera, la solució plantejada (només eixida) és la més lògica atès que generar entrada-eixida des de Fausto Caruana és incompatible atenent a l'escassa longitud del vial V-3.

La senyalització del carril bici serà la indicada en el Pla de Vials No Motoritzats d'aquest municipi.

Tractant-se de nucli urbà no cal senyalitzar amb S-11a, 17, R301, P1-a, P-20, P-22 i P-4, senyals exclusius de carreteres.

### **ABASTIMENT D'AIGUA**

L'abastiment del sector es preveu des d'una infraestructura que actualment no està executada ni posada en servei. Haurà d'estudiar i preveure alternativa de subministrament des de les xarxes existents i executar-la en cas precís en vistes a garantir que el sector no quede desabastit.

Haurà d'emmallar la xarxa amb l'existent a Fausto Caruana i realitzar almenys 2 connexions amb les xarxes de distribució generals.

En vistes a homogeneïtzar el material, diàmetres i qualitats de les xarxes d'aigua, s'emprarà la sèrie PEAD 110, 160, 200, 250, 300...

Els hidrants previstos són insuficients atenent a les BBGG que determina una distància entre ells no menor a 200 m per espais públics. Faltarien en el de vianants oest i que cobrisquen les façanes a zona verda.

En el disseny de les xarxes els trams es dimensionaran per trams rectes de longitud igual al front de fatxada del mateix diàmetre.

El prisma de formigó que allotja la canonada passant embolicarà aquesta almenys 10 cm per damunt i per davall.

Les claus de tall de connexió domiciliària s'allotjaran de la mateixa manera que les vàlvules de tall, amb tapa 20x20 cm amb registre circular de 15 cm i encamisades amb una canonada de PVC per a deixar lliure la maniobra.

Les connexions del PEAD en els nucs serà embridada, sent les peces d'enllaç de fosa.

En la connexió SG-2 es preveuran 3 vàlvules de tall.

Hauran de detallar-se els nucs indicant les peces singulars emprades en aquests (vàlvules, brides, T's, colzes...) amb especificació dels seus diàmetres i peces reductores en cas de ser necessàries.

Les vàlvules de comporta seran senzilles, instal·lant les necessàries en cada nuc

### **SANEJAMENT/PLUVIALS**

Haurà de prolongar la xarxa de residuals del vial V-1.

Hi ha superposició de xarxes en el vial 2, sent la de residuals existent.

No s'aprecien els encreuaments d'ambdues xarxes.

Per a l'evacuació de residuals s'empra el col·lector de residuals existent, titularitat de l'Entitat de Sanejament. Haurà d'obtenir l'autorització de la mateixa a la solució plantejada de manteniment i connexions.

Atenent a la configuració de les parcel·les, en les que hi ha un front edificable i un altre que no (tant en A com B), haurà de garantir-se que, per a qualssevol segregació possible

hi ha xarxa de residuals que permeta la connexió a les infraestructures municipals. Atenent a les ordenances urbanístiques poguera donar-se el cas de parcel·la totalment edificables, p.ex. donant a l'av. Fausto Caruana, no havent-se previst col·lector en tal front ni connexions a l'existent.

Haurà de completar els perfils longitudinals amb el del col·lector existent que passa a formar part del sistema de residuals dins del sector.

Hi ha pendents inferiors a les admissibles en la xarxa de pluvials (entre 1,5 per mil i 2%). Es recomana no executar col·lectors amb pendents inferiors al 3 per mil en cap de les xarxes.

Haurà de completar les xarxa de pluvials amb els pous de connexió al Macrosector V previstos en el projecte d'urbanització de la dita unitat. A més, haurà d'indicar-se la solució provisional d'abocament en el cas que l'execució de tal col·lector siga posterior al present projecte.

El diàmetre especificat és per a una connexió màxima de 200 mm quan en base a BBGG la connexió serà de 250 mm.

Les connexions sifòniques seran les de residuals, i les no-sifòniques les de pluvials. Aquestes connexions es disposaran en vorera sent enregistrables. Es proposa per a la seua posició l'alineació d'escocells en vistes que no interferisquen en els serveis longitudinals adossats a façana (aigua, LSBT...).

Cal reforçar l'arreglada de pluvials en els límits de la intervenció (p.ex. junt SGES-2.2.). Igualment cal resoldre l'evacuació de pluvials del de vianants de delimitació a l'oest.

El diàmetre mínim interior serà de 400 mm.

Cal reforçar d'embornals el vial 3 que només disposa de 4. Igualment cal disposar embornals en el rastell límit amb Fausto Caruana.

Les profunditats previstes del col·lector de pluvials general davall mitjana resulten incompatibles amb la plantació d'arbratge sobre aquesta. Deurà bé aprofundir-la (comprovant que les previsions d'abocament al col·lector general MS-V continua sent vàlides) o bé traslladar-la a calçada.

Els pous de registre disposaran de tapa de fosa dúctil de diàmetre 600 mm, classe D-400 segons UNE EN-124 (l'empresa certificadora ha d'estar acreditada per l'organisme nacional d'acreditacions ENAC per a realitzar dites proves), amb junta elàstica per a absorbir vibracions, amb una llegenda que les identifique del servei a què pertanyen, la inscripció «Excm. Ajuntament de Sagunt» i l'escut oficial.

### **JARDINERIA, XARXA DE REG I MOBILIARI URBÀ**

A pesar de sol·licitar-ho el 18/05/2009 s'està pendent d'obtindre informe respecte a jardineria i reg de l'empresa adjudicatària del manteniment de les zones verdes (SAG). Caldrà ajustar-se a les determinacions que fixe aquest així com a les que s'arreglen en el present.

Atenent al requeriment de generar un vial de manteniment junt amb l'illa B, es reduirà la superfície pavimentada en el de vianants Sud. Tal vial, que permetrà l'eixida de les parcel·les a la zona verda, tindrà connexions de vianants amb el passeig generat en el marge Sud de la zona verda.

El de vianants generat al Sud disposarà de doble alineació d'arbratge, configurant-se com a passeig.

El mobiliari urbà (bancs i papereres) està excessivament concentrat en les zones de jocs.

Haurà de dotar d'elements d'ombra (pèrgoles, major dotació d'arbratge...) les places generades.

És preferible realitzar bosquetes d'arbres de la mateixa espècie i no mesclar aquestes com s'ha plantejat.

Atenent que la superfície destinada a aparcament en l'illa A està clara, hauria d'estudiar-se mitjançant ocupació d'enjardinament i mobiliari urbà, el limitar el possible accés rodat a la zona verda per tal front ja en disseny d'aquesta.

Atés que la zona verda no serveix a un sector residencial sinó comercial, es proposa buscar un tractament amb manteniment i consum d'aigua menor al previst amb les grans praderies de gespa el tractament de les quals haurà de limitar. Es proposa buscar i reforçar l'ús d'espècies autòctones tant d'arbratge com d'arbustives (quasi inexistentes excepte pel tanca). P.ex. es proposen com a arbratge: pins, garroferes, oliveres, lledoner, til·lers... i com arbustives: lavanda, timó, romer, llorer...

La zona verda és totalment plana, extensa i monòtona. Es proposa buscar jocs de nivell entre les distintes superfícies (p.ex. donar pendents a distints draps de terreny (gespa, parterres...), generar monticles, abancalaments...) així com jugar amb major tipus de tractaments (p.ex. mulch de pi, graves pintades, terres morterenques...). Amb una miqueta més de 5000 m<sup>2</sup> de superfície (Pça/Cieza són uns 7000 m<sup>2</sup>) i si bé no atén a una zona residencial de manera directe, el plantejament realitzat és excessivament simplista.

L'únic ús que s'ha dotat és el de zona de jocs. Es proposa buscar altres donada la gran extensió com p.ex. col·locació de taules de pícnic.

Conforme figura en BBPP "*Haurà de plantejar-se un sistema de programació de reg per control remot (GPS)*".

No es compleix a molts dels extrems indicats en BBGG per a zones verdes (dotacions mínimes, tanca, tutors, especificació de ports...).

La paperera proposta incompleix les condicions de BBGG existint una variant del mateix model i fabricant que sí que les compleix.

El tractament de la mitjana de separació amb el bulevard de 2 m únicament amb tanca pittosporum és insuficient. Haurà de disposar d'alineació d'arbratge columnar i tanca. Es proposen palmàcies i arbustives en tanca (p. ex. phoenix dactyliphera i lantana cambra groga).

El mobiliari haurà de vindre identificat d'acord amb BBGG.

Haurà de distingir almenys dues zones de jocs, clarament identificades, en funció de les edats dels usuaris i dotar-les amb jocs adequats al grup que corresponguen. La combinació de jocs prevista i la seua disposició comporta a mesclar jocs infantils amb els de xiquets. Almenys disposarà un conjunt de 2-3 torres per al grup de major edat.

### **INFRAESTRUCTURES DE TELECOMUNICACIÓ, GAS i ALTRES**

No especifica les companyies que van a instaurar-se en la zona ni aporta convenis de col·laboració amb aquestes.

Qualsevol tipus d'armari haurà de quedar fora dels itineraris de vianants.

Donada la gran dimensió de les arquetes previstes, en el supòsit de generar interferències amb la resta de les instal·lacions, es desplaçaran aquestes, o bé la totalitat de la infraestructura, a zona d'aparcament o calçada.

No s'ha previst la dotació de xarxa de gas. Haurà d'aportar renúncia de la companyia subministradora de zona d'implantar-se en el sector amb la present intervenció.

No s'aporta conveni/acord necessari per al desmuntatge de la instal·lació d'antena de telecomunicacions amb el titular d'aquesta.

En vistes a complir amb la disposició addicional 5a del PGOU no s'admetran instal·lacions en aèria, havent de ser reposats els serveis existents per xarxa soterrada, desmuntant la línia aèria prèviament a la recepció de les obres, per la qual cosa el cablejat de reposició, a pesar de ser executat per la companyia subministradora, forma part del present projecte i haurà de formar part del conveni.

No s'ha previst cap sistema de recollida de Residus Sòlids Urbans.

### **REPOSICIÓ DE SÉQUIES**

Indica que no hi ha necessitat reposició de cap séquia atés que les actuals estan en desús. No obstant, haurà de corroborar-se dit punt amb el Sindicat de Regs, havent d'aportar conforme amb la solució de no reposició.

### **ENLLUMENAT PÚBLIC**

Tota la instal·lació d'enllumenat públic, així com el projecte tècnic a aportar hauran d'ajustar-se al RD 1890/2008, pel qual s'aprova el Reglament d'Eficiència Energètica. De la

mateixa forma aniran a càrrec del AU els mesuraments finals recollits per aquest Reglament, havent d'aportar còpia d'aquestes.

Haurà d'adaptar l'enllumenat públic de la zona verda a les indicacions fetes en altres punts d'aquest informe i modificacions que se'n dimanen.

Haurà d'adaptar les distribucions d'enllumenat existent per al bulevard central a fi de justificar els nivells d'il·luminació mínims exigibles per a aquest vial o bé executar a costa seu la instal·lació dels punts de llum que resultaren necessaris. Aquesta mateixa consideració es tindrà per al carrer paral·lel i "compartida" amb el SGES-2.2 del PGOU, en la qual s'ha previst l'enllumenat en la vorera oposada, sent incongruent, i devent-se si és necessari augmentar l'ample de vorera per a la implantació d'aquest.

Haurà de preveure's enllumenat en el vial de vianants junt amb la propietat de Carrefour.

Haurà d'ajustar els dissenys que resulten aprovats per a les zones verdes garantint els mateixos nivells luminotècnics, els quals ja no es garanteixen en la proposta plantejada.

No es pressuposta, a pesar que s'esmenta en la memòria del projecte, el sistema de control automàtic d'enllumenat i el mateix ocorre amb les plaques d'ancoratge de PRFV sent ambdós elements d'obligada instal·lació. De la mateixa forma les tapes a instal·lar seran de PRFV tal com s'especifica en memòria i no de fosa com s'arreplega en pressupost.

Haurà de prolongar la xarxa d'enllumenat fins a les arquetes previstes/existents en els àmbits contigus, i grafiar aquestes en la documentació a aportar.

### **ELECTRIFICACIÓ:**

Haver d'obtindre l'autorització del AU del MS-III en els terrenys que afecta les obres de connexió de mitjana tensió i qualsevol altra dins del seu àmbit.

Respecte del soterrament de la línia de transport de 66 KV propietat d'Iberdrola Distribució no s'ha presentat cap proposta econòmica ni conveni amb la solució tècnica de soterrament basant-se en complir amb la disposició addicional 5a del PGOU de Sagunt. El soterrament de la dita línia pot afectar terrenys no inclosos en la delimitació del sector, havent de tramitar les oportunes servituds/afeccions amb els propietaris tant de la línia com dels terrenys afectats. De la mateixa forma no és possible determinar l'abast econòmic total del PAI.

Haurà de presentar prèvia l'aprovació d'aquest projecte d'urbanització acords de reposició amb qualsevol de les companyies distribuïdores, tant elèctriques com de telecomunicacions, de les xarxes implantades actualment en el sector, no sols la solució tècnica amb aquella que es convenie com a subministradora d'aquest.

Haurà d'aportar el justificant que l'empresa amb la qual convenia és la distribuïdora autoritzada de zona.

Haurà de cobrir tots els fronts de façanes amb LSBT amb possibilitat de segregació segons el pla parcial, entre els quals es troba la parcel·la A4 al seu davant de l'av. Fausto Caruana.

### **CONTROL DE QUALITAT/TERMINIS D'EXECUCIÓ**

S'aportarà còpia de tots els assajos realitzats i descrits en el present projecte amb la documentació de final d'obra.

A les proves d'aigua potable s'inclourà la de desinfecció. Tant aquesta com la de pressió, ambdós a realitzar per laboratori homologat, es presentaran prèviament a la sol·licitud de connexió de la nova xarxa a les xarxes municipals.

A més dels indicats en el control de qualitat s'haurà d'aportar en la documentació final d'obra:

Elements amb fusta: certificat FSC i cadena de custòdia.

Tapes de fosa: certificat AENOR o empresa homologada per ENAC de compliment de normativa UNE EN-124.

Columnes de PRFV: certificat AENOR o empresa homologada per ENAC de compliment de normativa UNE EN-40-7.

Certificat d'abocament de residus generats (cànon d'abocador) per gestor autoritzat.  
A les xarxes de sanejament i pluvials se'ls realitzarà inspecció mitjançant càmera de vídeo per empresa especialitzada, aportant vídeo i informes d'aquesta.  
Donada l'entitat de l'obra urbanitzadora no s'admetran recepcions parcials.

### **PRESSUPOST I QÜESTIONS D'ÍNDOLE ECONÒMIC**

Haurà d'aportar-se el pressupost reformat, realitzant els ajustos/canvis pertinents al present informe.

Hi ha capítols d'instal·lacions de companyies subministradores que solen aportar el material, per la qual cosa ha de contemplar-se en aquestes una partida de compensació que quedarà determinada en el conveni a subscriure amb aquestes i que ha d'aportar. Igualment n'hi ha d'altres (LAAT 66 KV) que no s'hi han previst.”

Els punts derivats de l'informe de 26.6.2009 que s'han transcrit hauran de ser incorporats necessàriament en el document refós d'urbanització a presentar per part de l'agent urbanitzador en termini d'un mes des de la notificació d'aquest escrit, formant part del contingut del present acord, de manera que el que s'aprova per mitjà d'aquest és la documentació aportada més tots els condicionants tècnics indicats.

### **7. Plica jurídica econòmica. Condicionants.**

Pel que fa al document de plica jurídica que es va procedir a obrir el 24.2.2009, cal tindre en compte les consideracions següents:

1. Respecte al tractament econòmic dels costos de soterrament de la LAT.

En l'informe tècnic municipal transcrit s'assenyala un import estimatiu, per un import de 275.000 euros, atés que és un concepte econòmic no especificat en la proposició jurídica econòmica presentada per l'aspirant a agent urbanitzador. Aquest hauria d'haver desplegat una activitat mínima de contacte amb l'empresa titular de la línia, encaminada a determinar tal import. En no fer-ho obliga aquesta Administració a fixar-ho, acudint per a això a precedents semblants de què té constància en altres Actuacions Integrades. Tal import, estimatiu, operarà com a import límit, de manera que l'agent urbanitzador no podrà repercutir en la propietat del sòl quantitats majors que les ara establides. No obstant sí que operarien els ajustos a la baixa que es poguera produir en el preu final que resultara dels termes del conveni subscrit entre agent urbanitzador i empresa titular de la línia. Tal import inclou obra civil, inclosos el desmuntatge i l'arreglada de tot el material, els costos de redacció de projectes tècnics i direcció i les despeses de gestió i obtenció de tots els permisos, inclosa l'acta de posada en marxa. El mateix al contrari sí que generarà el dret a percebre el benefici corresponent, en entrar dins de l'esfera de l'esforç de finançament de l'agent urbanitzador i per tant de la seua activitat empresarial.

El coeficient de canvi de la retribució en terrenys definit en el present acord inclou tal import econòmic de reposició de línia.

2. Respecte del cobrament/pagament dels imports generats per l'execució de les obres connexes per agents urbanitzadors d'altres àmbits.

La bases particulars assenyalaven el següent:

*“El SUNP 5 es troba rodejat de diversos sectors que comparteixen amb aquell les infraestructures de portada d'aigües, d'evacuació de pluvials, d'accés rodad exterior, etc.*

*Això determina que el SUNP 5 es considere com a actuació connexa i condicionada dels corresponents actuacions:*

– *Infraestructura comuna del subministrament de l'aigua: sobre el seu abast consultar el PAI MSC III, Fusió.*

– *Desdoblament de la infraestructura viària nord, vial internuclis: Sobre el seu abast consultar el PAI MSC III, Fusió.*

– *Infraestructura comuna d'evacuació d'aigües pluvials. Sobre el seu abast consultar el PAI MSC V, gestionat per l'IVVSA.*

Haurà de *completar el bulevard A l'Est de l'actuació conforme a la secció viària prevista en el MSC-V per a la calçada (7 m), havent de considerar tal bulevard íntegrament com a obra connexa*

*Es tracta d'infraestructures (excepte la quarta indicada) en les quals participarà econòmicament l'àmbit, en proporció al seu aprofitament, però l'execució de les quals material no correspondrà a l'agent urbanitzador que se seleccione excepte les de simple connexió, sinó només la gestió dels cobraments corresponents, per a procedir al seu abonament a favor dels agents urbanitzadors dels àmbits corresponents.*

*En aqueix sentit, davant de certificat aprovat per l'Ajuntament en relació amb les dites infraestructures comunes, procedirà l'exigència de les corresponents quantitats a l'agent urbanitzador del SUNP 5.*

*El mateix comptarà amb un període d'un mes des de la recepció de la corresponent notificació per a procedir al seu abonament. El desembossament d'aquestes quantitats i la seua acreditació documental legitimarà a establir la seua inclusió en el següent certificat d'obres per a procedir al seu cobrament a càrrec dels propietaris de l'àmbit."*

És a dir, l'agent urbanitzador assumeix l'obligació de pagar en el termini d'un mes des que li siguin degudament requerits els certificats que aquest Ajuntament vaja aprovant pels següents conceptes, que per mitjà d'aquest document es defineixen estimativament, donat el seu caràcter de variables (art. 127. 2 j de la LUV):

– Infraestructura comuna del subministrament de l'aigua: 134.308'16 euros (IVA inclòs).

– Desdoblament de la infraestructura viària nord, vial internuclis: 360.477 euros (IVA inclòs).

– Infraestructura comuna d'evacuació d'aigües pluvials. 262.345, 68 euros.

Una vegada abonades per l'agent urbanitzador, aquest podrà repercutir-les als propietaris de l'àmbit, amb la via especificada en els termes transcrits.

3. Les dades recollides en les pàgines 22-23, s'hauran de reajustar en el document refós com a conseqüència dels nous paràmetres de parcel·la mínima fixats en el present acord.

4. S'arregla en la pàgina 27 de la proposició una millora consistent a reduir els terminis d'execució material de les obres a 8 mesos des del seu inici.

L'aspirant ha de tindre en compte que tals terminis, raonables per a l'envergadura de les obres que aquest ha d'executar, poden xocar amb altres obres que no segueixen el mateix ritme. En aqueix sentit, el subministrament d'aigua al sector, el col·lector de pluvials, l'execució de les rotondes d'accés, o la reposició en subterrània de la LAT (66 kv) que creua el sector. Aquesta última a més queda fora de l'esfera de voluntat d'aquest Ajuntament i experiències recents d'altres sectors posen de manifest demores molt importants en les autoritzacions sectorials que és necessari obtindre abans i després de l'execució del soterrament.

D'ací que l'agent urbanitzador seleccionat haja de tindre en compte el que tal termini de 8 mesos comporta, perquè no depèn només de la seua pròpia organització sinó que depèn de tercers. Per això se li atribueix un poder de subrogar-se en les actuacions connexes. Executar el 100% dels seus compromisos no garanteix la recepció per aquest Ajuntament de les obres d'urbanització perquè les parcel·les de l'àmbit no tindrien la condició de solar.

El que a més pot entrar en conflicte amb les llicències d'obres a atorgar en el sector. Imaginem per exemple que se sol·licita llicència d'obres en una de les parcel·les encreuades per la línia a reposar. L'informe favorable de l'agent urbanitzador a les dites sol·licituds de llicència d'obres deu en tots els casos manifestar expressament en quina mesura es van a solapar la finalització de les obres d'edificació i la conversió material en solars de les parcel·les que permeta la posada en marxa de l'activitat terciària a desenvolupar.

Després el termini de 8 mesos ha d'interpretar-se amb tots els matisos descrits.

5. Respecte al pressupost del PAI, per part dels serveis tècnics municipals s'ha informat el següent en data 29.6.2009:

“Examinada la documentació de Proposta juridicoeconòmica presentada per al PAI del SUNP-5, s'informa sobre els següents aspectes i consideracions a tindre en compte:

#### PRESSUPOST DE LICITACIÓ DE L'OBRA D'URBANITZACIÓ

Conforme reflecteixen les bases particulars de l'àmbit en qüestió, el pressupost de licitació s'obtenen pels conceptes següents:

Urbanització interior a raó de 85 €/m<sup>2</sup>.

Soterrament de la LAAT de 66 KV: no serà preu tingut en compte per a la licitació i que s'augmentarà a fi del seu cobrament i una vegada fixat per la companyia.

Altres: obres de titularitat diferent de les que no s'haguera pogut determinar preu de partida per aquests SSTMM (p. ex. Iberdrola, Sindicat de Regs...) així com obres de millora en infraestructures que sent necessàries o convenients no es preveren en les BBPP i proposaren els aspirants.

A la vista de les dades que aporta la documentació del PAI proposat, per aplicació s'obtindrien els imports següents:

Urbanització interior: atenent als mesuraments del projecte presentat, el Sector té una superfície de 49.225,63 m<sup>2</sup> dels quals 20.532,83 m<sup>2</sup> i 12.150,86m<sup>2</sup> corresponen a les parcel·les d'aprofitament lucratiu illes A i B respectivament, sent la resta de sòl, 16.541,94 m<sup>2</sup>, urbanitzat en no existir parcel·les d'equipament (localitzades en al MS VII).

Soterrament de la LAAT de 66 KV: atenent que no hi ha cap previsió per l'aspirant a Agent Urbanitzador respecte d'aquesta, va a encomanar-se a l'AU únicament la contractació directa de la dita obra a la companyia propietària de la línia, incloent tots els costos per BI, GG i Despeses complementàries dins de l'import a considerar i rescabalanant-se l'AU únicament del % corresponent al Benefici d'Urbanitzador. En conseqüència no passa a formar part del PEM, sinó d'un cost a sufragar per altres conceptes, punt que s'inclourà en el punt corresponent del present informe.

Altres: no han sigut establides ni es dedueix cap d'elles a la vista de la documentació tècnica i de planejament aportada.

El que comporta un total de cost PEM per obres interiors de 16.541,94 m<sup>2</sup>x 85 €/m<sup>2</sup> = 1.406.064,90 €.

Atés que l'oferta de l'aspirant a Agent Urbanitzar en PEM és d'1.175.354,17 €, entra dins del preu màxim de licitació.

Basant-se en tal import, s'obté un PEC de licitació, per aplicació del 13% de GG i 6% de Benefici Industrial, sense IVA d'1.398.671,46 €

#### COSTOS DE PROJECTES

Es desenvolupa el següent quadre de despeses complementàries per a l'adjudicació que es pretén, tenint com a premissa la valoració que d'aquests es realitza per aquesta oficina tècnica (fonts: Col·legis Oficials) i les característiques de les obres a adjudicar (PEM, superfícies...):

<b>HONORARIS TÈCNICS ARQUITECTURA:</b>	
Pla Parcial	39.067,92 €
Projecte d'Urbanització	62.506,05 €
Direcció d'obra d'urbanització	31.253,02 €
Projecte de Reparcel·lació	51.966,09 €
Estudi Seguretat.- Coordinació de Seguretat	13.869,18 €
Estudi d'integració paisatgística	7.813,58 €
Estudi acústic	5.860,19 €
<b>HONORARIS ENGINYERIES:</b>	
Projectes Específics 1/3 Honoraris Projecte Urbanització	30.940,49 €

(inclòs legalització)- mínim 5.000 €	
<b>ALTRES HONORARIS</b>	
Honoraris alçament topogràfic 5% sobre honoraris Projecte/ i/o Avantprojecte Urbanització (mínim 1000 €)	3.125,30 €
Estudi Geotècnic (10% honoraris de projecte)	6.250,60 €
<b>SUMA HONORARIS</b>	<b>252.652,43 €</b>

#### DESPESES DE GESTIÓ

Atenent a les BBGG i BBPP, per tal concepte s'aplica un 5% de la suma del pressupost de licitació (PEC) més honoraris professionals, amb un mínim de 60.000 € (BBPP). En el cas que ens ocupa  $PEC + HONORARIS = 1.398.671,46 + 252.652,43 = 1.651.323,89$  €, per aplicació del percentatge obtenim un import de 82.566,19 €.

#### ALTRES COSTOS A SUFRAGAR PEL PAI

D'acord amb allò que s'ha estipulat en les BBPP, hi ha els següents costos a sufragar pel PAI, dels quals l'Agent Urbanitzador d'aquest és mer gestor del cobrament als propietaris, i que es deuen a l'execució d'infraestructures per part d'altres actuacions de què la present és connexa o condicionada:

Infraestructura comuna del subministrament d'aigua: 134.308,16 € IVA inclòs.

Desdoblament de la infraestructura viària nord, vial internuclis: 360.477,00 € (IVA inclòs).

Infraestructura comuna d'evacuació d'aigües pluvials: 262.345,68 € (IVA inclòs).

Aquests imports són merament estimatius, de caràcter variable als efectes de l'article 126.2 de la LUV, sense perjudici que haja de ser precisats amb caràcter cert abans del seu cobrament.

Igualment, està pendent de concretar-se el Cànon de Connexió i Abocament que exigeix l'Entitat de Sanejament a cada una de les noves actuacions urbanístiques, i que serà fixat per la mateixa junt amb la seua autorització de connexió a les conduccions de la seua titularitat. Atenent al procediment que aplica per a la seua fixació la dita entitat, la quantitat estimativa és de 43.441,62 € sense IVA, sense perjudici del que indique l'EPSAR amb caràcter cert.

Respecte del soterrament de la LAAT de 66 KV, en vista al que indica anteriorment i atenent a obres semblants pendents d'execució en el municipi s'estableix un import orientatiu, a falta de l'oferta de la companyia propietària de les instal·lacions, de 275.000,00 €, incloent tots els conceptes precisos per a la seua materialització excepte l'IVA i a fi de concretar-se conforme als condicionants jurídics de l'acord d'aprovació (import màxim repercutible a la propietat i sense perjudici del que disposa el paràgraf següent).

#### BENEFICI DE L'URBANITZADOR

Conforme estable la LUV en el seu art. 168.1.d) "*El benefici de l'Urbanitzador per la promoció de l'Actuació, en cap cas podrà superar el 10%, i els seus despeses de gestió per ella*". En el nostre cas es fixaria un cost màxim per tal concepte de 171.711,31 €, resultant d'aplicar tal percentatge a aquells conceptes que no han sigut descartats per l'Agent Urbanitzador en la seua Plica expressament a l'hora d'aplicar tal benefici (PEC, HONORARIS, GG, LAAT i Cànon de Sanejament).

Tot el quin s'informa els efectes oportuns."

El coeficient de canvi de la retribució en terrenys definit en el present acord inclou tal import econòmic.

En conseqüència el pressupost del PAI serà en síntesi la següent:

<b>PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL</b>	<b>1.175.354,17 €</b>
Despeses Generals del Contractista (13%)	152.796,04 €
Benefici Industrial de Contracta (6%)	70.521,25 €
<b>PRESSUPOST DE CONTRACTA</b>	<b>1.398.671,46 €</b>



<b>COSTOS DE PROJECTES</b>	<b>252.652,43 €</b>
<b>Subtotal</b>	<b>1.651.323,89 €</b>
<b>DESPESES DE GESTIÓ (5% PEC+HON)</b>	<b>82.566,19 €</b>
<b>SOTERRAMENT LAAT 66 KV</b>	<b>275.000,00 €</b>
<b>CÀNON DE SANEJAMENT</b>	<b>43.441,62 €</b>
<b>Subtotal</b>	<b>1.717.113,08 €</b>
<b>BENEFICI URBANITZADOR – 10%</b>	<b>171.711,31 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.888.824,39 €</b>
<b>IVA 16%</b>	<b>302.211,90 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.191.036,29 €</b>
<b>INFRAESTRUCTURA D'AIGUA</b>	<b>134.308,16 €</b>
<b>DESDOBLAMENT INTERNUCLIS</b>	<b>360.477,00 €</b>
<b>COL·LECTOR DE PLUVIALS</b>	<b>262.345,68 €</b>
<b>COST TOTAL PAI</b>	<b>2.948.167,13 €</b>

El coeficient de canvi per a aquells propietaris que opten voluntàriament per la retribució en terrenys serà el global del 48'9081% més IVA, incloent la integritat dels conceptes descrits en el quadro anterior, i sense perjudici dels ajustos que calga realitzar a l'alça o a la baixa respecte de les despeses qualificades com a variables en els termes de l'art. 127.2 j de la LUV.

A les 17 hores i 50 minuts se suspén momentàniament la sessió per a permetre les intervencions del públic en aquest assumpte, en virtut del que preveu l'art. 123 del ROM.

La sessió es reprén a les 17 hores i 51 minuts.

El delegat d'Urbanisme ha presentat una esmena d'addició, que consta en l'expedient. Exposa el delegat d'Urbanisme la necessitat incorporar els informes emesos pel Departament de Trànsit i per la SAG, fent així mateix constar l'absència dels informes de Secretaria i Intervenció previstos en la normativa urbanística, que no s'han sol·licitat, aquest últim per mancar l'assumpte de contingut econòmic, segons manifesta el mateix delegat d'Urbanisme.

El tenor literal de l'esmena és el següent:

“Considerant que posteriorment a la celebració de la dita comissió informativa, per part del departament de trànsit i per la SAG s'han emés sengles informes tècnics en què s'assenyalen condicionants tècnics addicionals que ha d'incorporar el projecte d'urbanització de l'àmbit.

A la vista del que exposa ES PROPOSA al Ple incorporar un punt DESÉ a la part dispositiva de la proposta, que tindria el contingut següent:

“DESÉ: Fixar els següents condicionants tècnics addicionals als ja assenyalats, que s'hauran d'incloure en el document refós del projecte d'urbanització:

#### **1. Jardineria.**

##### **1. Consideracions generals.**

- En projecte s'ha de detallar que els ports mínims s'estableixen un 16/18 com a norma general per a arbratge. L'altura de cap exemplar, mesura a la creu, serà menor de 2,5 m, havent de ser troncs únics, rectes i verticals.

La planta deurà ser servida preferentment **en contenidor** i obligatòriament en el cas que es procedisca a la plantació entre els mesos de març a octubre, ambdós inclusivament.

L'obertura del clot es realitzarà en tota la superfície de l'escocell, a una profunditat mínima d'1 m, amb aportació de, almenys, 1 m<sup>3</sup> de nova terra fèrtil i 5 kg d'abonament orgànic. Açò implica que els escocells haurien de ser de 1x1 m<sup>o</sup> en rectangle amb una superfície equivalent si hi ha problemes de pas en les voreres.

És molt positiva la inclusió proposada de realitzar l'entutorat amb pal de fusta tractada en robust de l'arbratge.

En l'apartat de densitats es produeixen algunes contradiccions:

- Les distàncies de plantació en arbratges són variables (imaginem que per la funcionalitat que es busque en cada cas).
- La densitat d'arbustives ha de ser de 4 ud/ml i no d'1 ud cada 50 cm.
- La praderia proposada s'implanta mitjançant pa d'herba o bé per esqueixat amb maquinària específica.

## **2. Enjardinament junt amb el parc infantil i passeig de vianants.**

El disseny i la concepció d'aquest espai ens pareixen correctes. Tan sols fem dues objeccions:

- Totes les espècies d'arbratge triades són de gran port. Sent interessant l'agrupació en bosquets, s'ha de tindre en compte el creixement futur separant almenys 10 m entre si aquests exemplars, permetent el seu desenvolupament i impedit dominàncies d'unes espècies sobre altres.
- L'elecció de l'espècie en praderia no és encertada. El Lolium és una gramínia d'alt requeriment hídric i que vegeta molt malament en les nostres condicions. S'empra en mescles pel seu ràpid establiment per a servir de suport a les espècies que germinen més lentament. Estem utilitzant en l'actualitat altres espècies de climes més àrids i menors requeriments hídrics i de manteniment.
- Proposem la utilització alternativa de dues espècies, preferiblement la primera:

### **– Zoysia tenuifolia “El Bou”**

Espècie de creixement lent. Molt resistent a la calor. Vegeta fins als 40° C. Presenta letargia hivernal encara que resisteix fins a -15°C.

Resistent al trepig; poca resistència a l'ombra; color verd clar a l'estiu, palla a l'hivern.

Bona resistència a terrenys pobres i salins. Poques necessitats de reg i precisa tan sols 1-2 talls al mes pel seu baix creixement.

És aquesta la varietat que ens agradaria anar implantant a poc a poc i la que recomanem en el present projecte.

### **B. Bermuda híbrida Tifway 419**

· Consum de 20% menys d'aigua que un gespa convencional. En cas de sequera prolongada (restriccions en el subministrament d'aigua per a reg de jardins, etc.), la gespa no mor. Roman en estat de latència, rebrotant de les seues arrels i estolons.

· És un gespa molt agressiu. Competeix avantatjosament contra tot tipus de males herbes, evitant completament l'ús d'herbicides.

· Extraordinàriament resistent als atacs fúngics. No cal l'ús de fungicides. Les gespes convencionals exigeixen tractaments permanents entre els mesos d'abril i octubre, baix risc d'una enorme mortaldat en la població de plantes.

· Pot plantar-se en sòls deficients, salnitrosos, poc fèrtils i de baixa qualitat agrícola.

· La qualitat cespitosa és magnífica, molt superior a les de les gespes de clima temperat: color verd molt bell en l'època vegetativa; full molt fina; textura molt agradable al tacte; gespa molt dens; colonitza la totalitat del terreny; davant de qualsevol accident, s'autoregenera amb facilitat a través dels seus estolons; suporta el trànsit intens.

## **3. Alineació d'arbratge en voreres de vials perimetrals al nord, est i sud.**

Ens pareix correcte, si bé s'ha de tindre en quanta o comentat en l'apartat 1.1.

## **4. Zona de mitjana que limita el sector per l'Est, junt amb el MSECTOR-V.**

El disposar d'una praderia sense altres elements pot tindre sentit en les parcel·les més amples (7 m), però no en les estretes és més discutible. Potser es podrien utilitzar tapissants com la *Gazania pavonica*.

De totes maneres, aquestes superfícies obliguen a la utilització de reg per goteig soterrat.

## **2. Xarxa de reg.**

### **2.1. Normes generals.**

Serà obligatori instal·lar xarxa de reg automatitzat i programat en totes les zones verdes i arbratge viari, que haja de recepcionar l'Ajuntament de Sagunt i incorporar al servei de manteniment de Parcs i Jardins.

No es podran mesclar dins d'un mateix sector de reg, els diferents sistemes de distribució d'aigua.

Totes les conduccions que es disposen baix voreres i paviments, han d'anar entubadas segons les bases generals.

### **2.2. Boques de reg.**

No apareixen reflectides en els documents de què disposem.

Hem modificat el model proposat en informes anteriors. Les boques d'enllaç ràpid resulten a vegades inestables i se solta la rosca, a més s'obturen amb facilitat.

Les boques de reg hauran d'especificar en la tapa "Boca de Reg / Parcs i Jardins" (a ser possible).

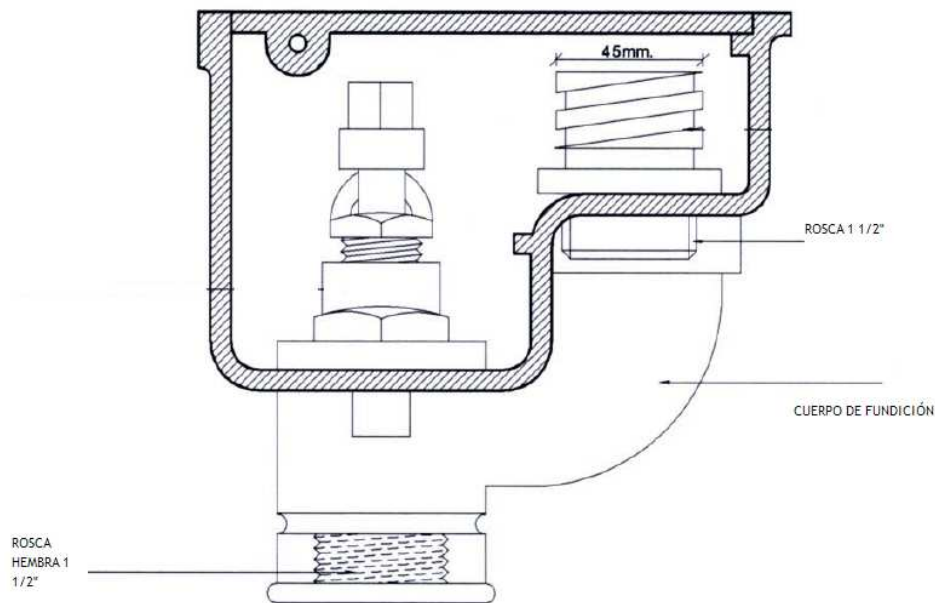
Les boques de reg estaran separades entre elles a no més de 50 m de distància. La mencionada distància no serà computable, en zones amb dificultats o obstacles, escales i en encreuaments de calçada per on circulen vehicles.

L'alimentació hidràulica s'efectuarà de la xarxa primària per a cada una d'elles amb una canonada de 50 mm de diàmetre.

Si s'efectua una ramificació de la xarxa primària per a diverses boques de reg, aquesta serà del mateix diàmetre que la xarxa primària, i se segmentarà amb una vàlvula d'esfera fixa de juntes de ràcord pla, del mateix diàmetre que la canonada ubicada dins de l'arqueta d'obra amb tapa de fosa.

Les boques de reg s'ubicaran preferentment fora dels parterres i el més prop possible d'aquests.

Quan la xarxa de boques de reg discórrega per zona pavimentada anirà protegida per tubular rígida del doble diàmetre interior que el diàmetre d'aquesta i es col·locaran arquetes de registre de 0,50 x 0,50 m en de reg en corbes tancades, accessoris i on es faça la derivació per a alimentar la boca de reg.



### 2.3. Xarxa de reg per goteig.

Aquest tipus de reg, serà sempre automatitzat i programat.

Es muntarà vàlvula reductora de pressió de 10 a 0,5 atm abans de les claus de pas i després d'aquestes s'instal·larà un filtre metàl·lic de 300 microns de fàcil accés i neteja.

La connexió a xarxa es realitzarà amb els accessoris específics per a cada producte i resultarà sempre accessible, situant-se en zones de sòl.

#### a) Reg per goteig en escocells:

En el cas de tanques i zones d'arbustives (si es crearen) es permetrà l'ús de conducció de PE de 16 mm baix malla o grava i goter autocompensant.

En el cas dels escocells en voreres, el normal és dimensionar la instal·lació perquè la xarxa de reg per goteig siga de Ø 32 o 40 mm i 6 atm, embolicada per una canonada de PVC de Ø160 mm que conté així mateix la xarxa de boques de reg.

Sobre aquesta canonada de Ø 32 s'insereix un goter autocompensant unit a un microtub de 3 x 4,5 mm que portarà l'aigua fins a l'escocell travessant el rastell i quedant soterrat, segons l'esquema adjunt. També és vàlida la solució proposada, sempre que l'anell siga el més ampli possible i la canonada utilitzada siga del tipus Tech-line, única garantida per a l'ús soterrat.

En qualsevol cas s'ha de dotar d'una vàlvula de ventosa situada en el punt més alt i d'una vàlvula de llavat automàtica en el més baix.

#### Vàlvules de llavat de línia:

Les vàlvules de llavat de línia s'usen com una acció de neteja en el Techline cada vegada que s'encén la zona. La capacitat de la Vàlvula de Llavat de Línia per a descarregar aigua permet que la velocitat de l'aigua dins de la conducció augmente momentàniament durant l'operació. Aquesta acció trau els sediments del sistema a través de la vàlvula de Llavat de Línia.

Aquesta vàlvula es col·loca una per 3,5 m<sup>3</sup>/h de flux en la zona, el més allunyada possible de la font. Aquest punt típicament estarà en algun lloc al llarg del tub col·lector.

Les Vàlvules de Llavat de Línia han de ser soterrades en una Arqueta amb un albelló de grava amb capacitat de drenatge d'aproximadament 4 litres d'aigua.

Com a principi general s'han d'instal·lar en un lloc poc notori i tan lluny com siga possible de la font.

#### Vàlvules d'antisifó d'aire/buit:

Les Vàlvules d'Antisifó d'Aire/Buit són usades per dues raons:

1. Per a permetre que entre aire lliurement en una zona després del tancament. Açò assegura que el buit no atraga fem dins del goter.

2. Per a proporcionar un mitjà d'alliberar aire quan s'encén la zona, eliminant així les bosses d'aire.

Les Vàlvules d'Antisifó d'Aire/Buit són instal·lades en el punt o punts més alts d'una zona subterrània.

– **Xarxa de reg per aspersió.**

Proposem la utilització d'aspersors de turbina amb vàlvula antidrenatge, amb una altura mínima de canya emergent de 10 cm, i un radi de mullat màxim de 10 m.

Els aspersors s'ancoraran en la terra, amb morter, i fins a dues terceres parts d'altura permetent el desmuntatge del mecanisme interior.

Són acceptables els proposats en projecte, però pensem que serà difícil ajustar el radi per a no mullar voreres.

La ubicació actual d'aspersors no evitarà mullar fora de la zona enjardinada, amb les consegüents molèsties i deixalla d'aigua. S'han de disposar els emissors amb el radi adequat en cantons i angles, per evitar els efectes abans descrits.

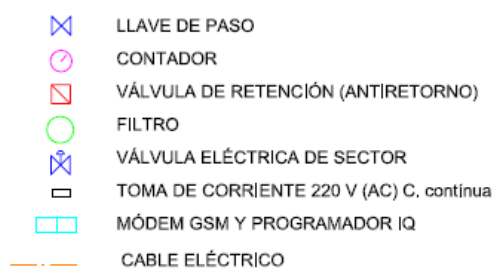
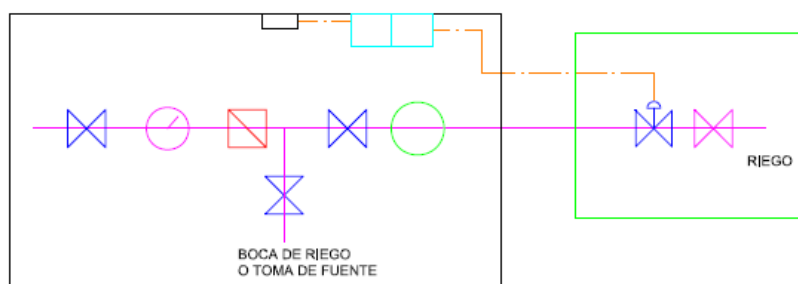
– **Capçal de reg.**

– En l'automatització del reg s'evitarà l'ocupació de consoles programables, dissenyant aquest de manera que es governe des d'un programador central per a cada connexió. Estem instal·lant el model ESP-LX de Rainbird amb mòdem incorporat per a la seua gestió via sms mitjançant el sistema de control remot de què disposa l'Ajuntament de Sagunt.

– Aquest programador requereix la instal·lació d'una presa de corrent que estiga en ús les 24 h. L'experiència actual aconsella la instal·lació en un armari metàl·lic o de resina adossat normalment a un centre de transformació (d'on és senzill prendre l'esmentat punt de llum), o si fóra possible, dins d'ell.

– Adjuntem l'esquema de la connexió principal

## ESQUEMA ARQUETA CONTADOR



### – Arquetes.

- L'arqueta on se situa el capçal de reg ha de tindre algun mecanisme de tancament antivandàlic, amb tapa de ferro colat o formigó (amb possibilitat de personalitzar amb logo Aj.) i marc d'acer (*ex. model Rain Bird*)
- Marcs d'acer galvanitzat amb fixacions laterals.
- Caragol pentagonal.
- Especificacions tècniques instal·lades Test Classe EN 124 B 125 i.e. Càrrega 12,5 T.



El mòdem, i si és el cas, el programador també, poden opcionalment ser disposats en una fornícula degudament protegida i identificada.

## TRÀNSIT

1. Sol·licitem la possibilitat de realització de 2 carrils en el sentit avinguda de l'Advocat Fausto Caruana – avinguda de la Vila, i 3 carrils en el sentit contrari; i deixar la zona verda entre carrils d'ambdós sentits.

2. Sol·licitem que en la via de 3 carrils no existisca cap tipus de mitjana que impedisca el canvi entre carrils.

3. Sol·licitem la possibilitat de passos elevats únicament en els dos que queden en la part central ja que els altres dos estan molt pròxims a les rotondes fent-se innecessari el pas elevat.

4. Sol·licitem la realització d'un carril bici a través del qual siga possible la connexió entre ambdues gloriets.

5. Sol·licitem la senyalització horitzontal en els carrils per a bicicletes.

6. Sol·licitem la possibilitat d'una connexió de carril bici entre ambdós costats de la calçada de l'avinguda de la Vila, ja que en el sentit Port Sagunt-Sagunt ja hi ha un carril bici. A ser possible la connexió es realitzara aigües baix de la glorieta de l'avinguda de la Vila.

7. Sol·licitem la possibilitat d'una zona d'aparcament de bicicletes.

8. Sol·licitem la possibilitat de col·locació d'arbres en la zona d'aparcament.

9. Sol·licitem la possibilitat de col·locació d'aparcament per a minusvàlids en els "cantons" de l'aparcament, per a així assegurar que el conductor del vehicle de minusvàlids pot baixar i accedir-hi, al mateix temps que es produeix un millor aprofitament del terreny.

10. Amb la senyalització horitzontal se suggereix la realització d'aquesta amb pintura en dos components, i els passos elevats en blanc.

11. Sol·licitem la senyalització vertical de 60, tipus "mop" en reflexiu 1.

Els punts derivats dels dos informes que s'han transcrit hauran de ser incorporats necessàriament en el document refós d'urbanització a presentar per part de l'agent urbanitzador en termini d'un mes des de la notificació d'aquest escrit, formant part del contingut d'aquest acord, de manera que el que s'aprova per mitjà d'aquest és la documentació aportada més tots els condicionants tècnics indicats."

Sotmesa l'esmena a votació, resulta.

Total regidors: 25. Regidors assistents: 22; regidors absents: 3, senyors/es. Calero, José Luis Chover i García Muñoz. Vots a favor: 16, senyors/es. Alcalde, Muniesa, Vayá, Serrano, Martí, Murciano, Bono, Peláez, Peris, Goig, Fernández Chirivella, González, Paz, Navarro, Sánchez i Sr. Fernández Carrasco. Abstencions: 6, dels Srs./es. Hernández, García Benítez, Campayo, Miguel Chover, López-Egea i Aguilar; per la qual cosa, l'Ajuntament Ple, per 16 vots a favor de PP, SP i BLOC, i 6 abstencions de PSOE i EU, ACORDA:

Aprovar l'esmena amunt transcrita, que es té ací per reproduïda a tots els efectes.

Incorporada l'esmena aprovada i sotmés a votació el fons de l'assumpte, resulta:

Total regidors: 25. Regidors assistents: 22; regidors absents: 3, senyors/es. Calero, José Luis Chover i García Muñoz. Vots a favor: 16, senyors/es. Alcalde, Muniesa, Vayá, Serrano, Martí, Murciano, Bono, Peláez, Peris, Goig, Fernández Chirivella, González, Paz, Navarro, Sánchez i Sr. Fernández Carrasco. Abstencions: 6, dels Srs./es. Hernández, García Benítez, Campayo, Miguel Chover, López-Egea i Aguilar; per la qual cosa, incorporada l'esmena aprovada al dictamen de la Comissió Informativa Permanent de Política Territorial i Sostenibilitat, l'Ajuntament Ple, per 16 vots a favor de PP, SP i BLOC, i 6 abstencions de PSOE i EU, ACORDA:

PRIMER. Donar per contestada les al·legacions en els termes indicats en la part expositiva.

SEGON. Aprovar i adjudicar definitivament el Programa d'Actuació Integrada SUNP-5 del PGOU de Sagunt a l'entitat BOGARIS RETAILS, SL, per un import de 2.948.167'13

euros, IVA inclòs, preu total i tancat, excepte en els matisos indicats en la part expositiva i amb subjecció a l'alternativa tècnica presentada en data 13.2.2009 i a les concrecions i particularitats recollides en els distints informes dels Serveis Tècnics Municipals abans transcrits. En el cas de discrepància en la concreció de les seues determinacions prevaldran els criteris emanats dels Serveis Tècnics Municipals.

Aquest programa és comprensiu de la documentació següent:

- Document de planejament, PLA PARCIAL, definidor de l'ordenació detallada de l'àmbit.
- Projecte d'Urbanització.

TERCER: Atorgar el termini d'UN MES, a comptar del moment de notificació d'aquest escrit, per a aportar davant de l'Ajuntament la documentació de l'alternativa tècnica referent a planejament urbanístic i projecte d'urbanització corregida amb tots els condicionants imposats per aquest acord, tot això amb el caràcter de documentació refosa.

QUART: Facultar el Sr. Alcalde-President tan àmpliament com en dret corresponga per a subscriure el conveni en qüestió i per a l'adopció d'acords administratius en execució i desenvolupament del present acord.

CINQUÉ: Designar als Serveis Tècnics Municipals d'Urbanisme per a dur a terme la supervisió de les obres.

SISÉ: Aprovar el conveni a subscriure entre l'Ajuntament de Sagunt i BOGARIS RETAILS, SL, el qual forma part del present acord, com a annex un d'aquest.

SETÉ: Que en el termini de 10 dies, comptats a partir de l'endemà de la notificació d'aquest acord, haurà de prestar la conformitat o no a l'acceptació de l'adjudicació del programa en els termes en què es defineix.

VUITÉ: El conveni serà subscrit d'ací a un mes des de la notificació d'aquest escrit.

En qualsevol cas a la signatura del Conveni haurà d'haver-se constituït la garantia a què es fa menció en el punt següent.

NOVÉ: Fixar en 294.816'71 EUROS l'import de la garantia definitiva que respon del compliment de les previsions del programa.

“ANNEX I. CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'EXCM. AJUNTAMENT DE SAGUNT I L'ENTITAT BOGARIS RETAILS, SL, PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA SUNP-5 DEL PGOU.

A la ciutat de Sagunt, ----- de --- de dos mil nou.

D'una part el Sr. Alfredo Castelló Sáez, alcalde president de l'Excm. Ajuntament de Sagunt, assistit del secretari de la corporació municipal Sr. ....

I d'una altra part, el Sr. \_\_\_\_\_, amb DNI. \_\_\_\_\_, en nom i representació en la seua qualitat com a administrador de l'entitat BOGARIS RETAILS, SL, la representació de la qual posseeix en virtut de l'escriptura de representació.....

La primera de les parts actua en virtut de les facultats que de forma expressa, li ha atorgat, el Ple de la corporació en la seua sessió de data ---- de --- de dos mil nou.

Ambdues parts es reconeixen amb la personalitat en què respectivament intervenen, plena capacitat legal per a l'atorgament del present document de conveni urbanístic i a l'efecte

EXPOSEN

Basant-se en l'anterior, ambdues parts de comú acord, duen a terme aquest Conveni d'acord amb les següents:

ESTIPULACIONS.

PRIMERA: OBJECTE DEL CONVENI URBANÍSTIC.

El descrit en les bases particulars i en l'acord plenari d'adjudicació del present programa.



L'Excm. Ajuntament de Sagunt i l'entitat adjudicatària convenen a regular mitjançant el present CONVENI, l'Actuació Integrada a desenvolupar el PAI SUNP-5 del PGOU d'aquest terme municipal, mitjançant el Programa aprovat i adjudicat.

#### SEGONA: COMPROMISOS.

S'ajustaran al que disposa el present conveni i a l'acord d'adjudicació del programa que formarà part d'aquest, i a les condicions recollides en les bases particulars aprovades, així com als annexos referents al contracte de concessió d'obra pública.

L'entitat urbanitzadora s'encarregarà de la gestió del programa, de realitzar les obres d'urbanització completes i obres de connexions necessàries, de les esmentades unitats.

L'entitat urbanitzadora s'encarregarà de la gestió de l'àmbit, mitjançant la redacció de tots el documents necessaris i l'execució de totes les obres definides.

#### TERCERA: PROPOSTA ECONÒMICA.

La definida en el present acord.

#### QUARTA: TERMINIS.

a) La presentació dels textos refosos corresponents al planejament o al Projecte d'Urbanització haurà de produir-se en el termini màxim d'un mes des que tinga lloc la notificació a l'Urbanitzador de l'aprovació definitiva que impose modificacions a l'Alternativa Tècnica.

b) La notificació als interessats per a l'exercici de l'opció per modalitat de retribució previst en els articles 166 de la Llei Urbanística Valenciana haurà de practicar-se en el termini màxim d'un mes des de la formalització del PAI.

c) El Projecte de Reparcel·lació haurà de presentar-se davant de l'Ajuntament per l'Urbanitzador en el termini màxim d'un mes des de la finalització del termini per a l'opció per modalitat de retribució previst en els articles 166 de la Llei Urbanística Valenciana. A l'efecte, l'Urbanitzador haurà de presentar davant de l'Administració actuant acreditació justificativa de la pràctica de les comunicacions regulades exigibles.

d) La presentació dels textos refosos corresponents al Projecte de Reparcel·lació haurà de produir-se en el termini màxim de quinze dies hàbils des que tinga lloc la notificació a l'Urbanitzador de les modificacions a introduir en el Projecte inicialment formulat.

e) L'inici de les obres d'urbanització haurà de produir-se en el termini d'un mes des de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, acreditant-se mitjançant acta de replantejament subscripta per la direcció de les obres i, almenys per un tècnic municipal. A aquests efectes, l'urbanitzador haurà d'acreditar, en l'acta de replantejament, el pagament als creditors nets del compte de liquidació o bé la consignació de la dita quantitat en la Tresoreria municipal

f) Les obres d'urbanització hauran de finalitzar en el termini màxim de vuit mesos des del seu inici. La finalització de les obres s'acreditarà mitjançant el corresponent certificat final d'obres expedit pel director facultatiu. Tal termini de vuit mesos haurà d'interpretar-se amb els matisos descrits en l'acord municipal d'adjudicació.

Efectes del seu incompliment.

El retard en el compliment de qualsevol dels terminis indicats i no sols el de l'execució material de les obres, tindrà una penalització d'un 1 per mil del pressupost íntegre del PAI per dia natural de demora.

#### CINQUENA: RETRIBUCIÓ DE L'URBANITZADOR.

S'estableix com a fórmula subsidiària de pagament la de en terrenys.

Per al cas d'optar pel pagament mitjançant terrenys l'Agent Urbanitzador oferirà permutar terrenys en una proporció del 48'9081% més IVA.

#### SISENA: GARANTIES I PENALITZACIONS.

BOGARIS RETAILS, SL, entrega un aval bancari del 10% del cost d'urbanització, a favor de l'Ajuntament de Sagunt, i en garantia del seu total i correcta execució, aquest queda unit al conveni com a annex.

L'Aval serà indefinit fins a la recepció definitiva per l'Excm. Ajuntament de Sagunt de les obres d'urbanització.

Totes les exigències recollides en l'acord plenari abans referit són assumides per l'Urbanitzador, i el certificat de les quals s'adjunta al present conveni com a part integrant d'aquest.

Llegit el present conveni els compareixents amb la personalitat que respectivament intervenen, donen el seu ple consentiment el mateix i a tot allò que s'ha contingut en ell, signen en dos exemplars i fins i tot només efecte en el lloc i dates indicades.”

DESÉ: Fixar els següents condicionants tècnics addicionals als ja assenyalats, que s'hauran d'incloure en el document refós del projecte d'urbanització:

### **1. Jardineria.**

#### **– Consideracions generals.**

- En projecte s'ha de detallar que els ports mínims s'estableixen un 16/18 com a norma general per a arbratge. L'altura de cap exemplar, mesura a la creu, serà menor de 2,5 m, havent de ser troncs únics, rectes i verticals.
- La planta haurà de ser servida preferentment **en contenidor** i obligatòriament en el cas que es procedisca a la plantació entre els mesos de març a octubre, ambdós inclusivament.
- L'obertura del clot es realitzarà en tota la superfície de l'escocell, a una profunditat mínima d'1 m, amb aportació de, almenys, 1 m<sup>3</sup> de nova terra fèrtil i 5 kg d'abonament orgànic. Açò implica que els escocells haurien de ser de 1x1 m'o en rectangle amb una superfície equivalent si hi ha problemes de pas en les voreres.
- És molt positiva la inclusió proposada de realitzar l'entutorat amb pal de fusta tractada en robust de l'arbratge.
- En l'apartat de densitats es produeixen algunes contradiccions:
- Les distàncies de plantació en arbratges són variables (imaginem que per la funcionalitat que es busque en cada cas).
- La densitat d'arbustives ha de ser de 4 ud/ml i no d'1 ud cada 50 cm.
- La praderia proposada s'implanta mitjançant pa d'herba o bé per esqueixat amb maquinària específica.

#### **– Enjardinament junt amb el parc infantil i passeig de vianants.**

El disseny i la concepció d'aquest espai ens pareixen correctes. Tan sols fem dues objeccions:

- Totes les espècies d'arbratge triades són de gran port. Sent interessant l'agrupació en bosquetes, s'ha de tindre en compte el creixement futur separant almenys 10 m entre si aquests exemplars, permetent el seu desenvolupament i impedit dominàncies d'unes espècies sobre altres.
- L'elecció de l'espècie en praderia no és encertada. El Lolium és una gramínia d'alt requeriment hídric i que vegeta molt malament en les nostres condicions. S'empra en mescles pel seu ràpid establiment per a servir de suport a les espècies que germinen més lentament. Estem utilitzant en l'actualitat altres espècies de climes més àrids i menors requeriments hídrics i de manteniment.
- Proposem la utilització alternativa de dues espècies, preferiblement la primera:

### **2. Zoysia tenuifolia “El Bou”**

Espècie de creixement lent. Molt resistent a la calor. Vegeta fins als 40°C. Presenta letargia hivernal encara que resisteix fins a -15°C.

Resistent al trepig; poca resistència a l'ombra; color verd clar a l'estiu, palla a l'hivern.

Bona resistència a terrenys pobres i salins. Poques necessitats de reg i necessita tan sols 1-2 talls al mes pel seu baix creixement.

**És aquesta la varietat que ens agradaria anar implantant a poc a poc i la que recomanem en el present projecte.**

#### **B. Bermuda híbrida Tifway 419**

· Consum de 20% menys d'aigua que un gespa convencional. En cas de sequera prolongada (restriccions en el subministrament d'aigua per a reg de jardins, etc), la gespa no mor. Roman en estat de latència, rebrotant de les seues arrels i estolons.

· És un gespa molt agressiva. Competeix avantatjosament contra tot tipus de males herbes, evitant completament l'ús d'herbicides.

· Extraordinàriament resistent als atacs fúngics. No cal l'ús de fungicides. Les gespes convencionals exigeixen tractaments permanents entre els mesos d'abril i octubre, baix risc d'una enorme mortaldat en la població de plantes.

· Pot plantar-se en sòls deficients, salnitrosos, poc fèrtils i de baixa qualitat agrícola.

· La qualitat cespitosa és magnífica, molt superior a les de les gespes de clima temperat: color verd molt bell en l'època vegetativa; fulla molt fina; textura molt agradable al tacte; gespa molt dens; colonitza la totalitat del terreny; davant de qualsevol accident, s'autoregenera amb facilitat a través dels seus estolons; suporta el trànsit intens.

- **Alineació d'arbratge en voreres de vials perimetrals al nord, est i sud.**

Ens pareix correcte, si bé s'ha de tindre en quanta o comentat en l'apartat 1.1.

- **Zona de mitjana que limita el sector per l'Est, junt amb el MSECTOR-V.**

El disposar d'una praderia sense altres elements pot tindre sentit en les parcel·les més amples (7m), però no en les estretes és més discutible. Potser es podrien utilitzar tapisants com la Gazania pavonica.

De totes maneres, aquestes superfícies obliguen a la utilització de reg per goteig soterrat.

## **2. Xarxa de reg.**

### **2.1. Normes generals.**

Serà obligatori instal·lar xarxa de reg automatitzat i programat en totes les zones verdes i arbratge viari, que haja de recepcionar l'Ajuntament de Sagunt i incorporar al servei de manteniment de Parcs i Jardins.

No es podran mesclar dins d'un mateix sector de reg, els diferents sistemes de distribució d'aigua.

Totes les conduccions que es disposen baix voreres i paviments, hauran d'anar entubades segons les Bases Generals.

### **2.2. Boques de reg.**

No apareixen reflectides en els documents de què disposem.

Hem modificat el model proposat en informes anteriors. Les boques d'enllaç ràpid resulten a vegades inestables i se solta la rosca, a més s'obturen amb facilitat.

Les boques de reg hauran d'especificar en la tapa "Boca de Reg / Parcs i Jardins" (a ser possible).

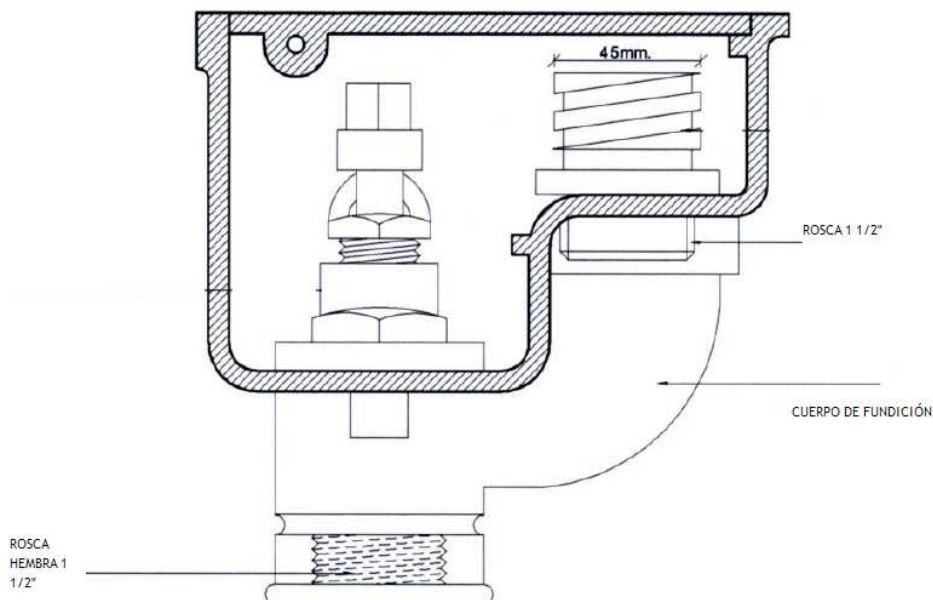
Les boques de reg estaran separades entre elles a no més de 50 m de distància. La mencionada distància no serà computable, en zones amb dificultats o obstacles, escales i en creuaments de calçada per on circulen vehicles.

L'alimentació hidràulica s'efectuarà de la xarxa primària per a cada una d'elles amb una canonada de 50 mm de diàmetre.

Si s'efectua una ramificació de la xarxa primària per a diverses boques de reg, aquesta serà del mateix diàmetre que la xarxa primària, i se segmentarà amb una vàlvula d'esfera fixa de juntes de ràcord pla, del mateix diàmetre que la canonada ubicada dins de l'arqueta d'obra amb tapa de fosa.

Les boques de reg s'ubicaran preferentment fora dels parterres i el més prop possible d'aquests.

Quan la xarxa de boques de reg discórrega per zona pavimentada anirà protegida per tubular rígida del doble diàmetre interior que el diàmetre d'aquesta i es col·locaran arquetes de registre de 0,50 x 0,50 m en de reg en corbes tancades, accessoris i on es faça la derivació per a alimentar la boca de reg.



### 2.3. Xarxa de reg per goteig.

Aquest tipus de reg serà sempre automatitzat i programat.

Es muntarà vàlvula reductora de pressió de 10 a 0,5 atm abans de les claus de pas i després d'aquestes s'instal·larà un filtre metàl·lic de 300 microns de fàcil accés i neteja.

La connexió a xarxa es realitzarà amb els accessoris específics per a cada producte i resultarà sempre accessible, situant-se en zones de sòl.

a) Reg per goteig en escocells:

En el cas de tanques i zones d'arbustives (si es crearen) es permetrà l'ús de conducció de PE de 16 mm. baix malla o grava i goter autocompensant.

En el cas dels escocells en voreres, el normal és dimensionar la instal·lació perquè la xarxa de reg per goteig siga de Ø 32 o 40 mm. i 6 atm, embolicada per una canonada de PVC de Ø160 mm que conté així mateix la xarxa de boques de reg.

Sobre aquesta canonada de Ø 32 s'inserirà un goter autocompensant unit a un microtub de 3 x 4,5 mm que portarà l'aigua fins a l'escocell travessant el rastell i quedant soterrat, segons l'esquema adjunt. També és vàlida la solució proposada, sempre que l'anell siga el més ampli possible i la canonada utilitzada siga del tipus Tech-line, única garantida per a l'ús soterrat.

En qualsevol cas s'ha de dotar d'una vàlvula de ventosa situada en el punt més alt i d'una vàlvula de llavat automàtica en el més baix.

#### Vàlvules de llavat de línia:

Les vàlvules de llavat de línia s'usen com una acció de neteja en el Techline cada vegada que s'encén la zona. La capacitat de la Vàlvula de Llavat de Línia per a descarregar aigua permet que la velocitat de l'aigua dins de la conducció augmente momentàniament durant l'operació. Aquesta acció saca els sediments del sistema a través de la vàlvula de Llavat de Línia.

Aquesta vàlvula es col·loca una per 3,5 m<sup>3</sup>/h de flux en la zona, el més allunyada possible de la font. Aquest punt típicament estarà en algun lloc al llarg del tub col·lector.

Les Vàlvules de Llavat de Línia han de ser soterrades en una Arqueta amb un albelló de grava amb capacitat de drenatge d'aproximadament 4 litres d'aigua.

Com a principi general s'han d'instal·lar en un lloc poc notori i tan lluny com siga possible de la font.

#### **Vàlvules d'antisifó d'aire/buit:**

Les Vàlvules d'Antisifó d'Aire/Buit són usades per dues raons:

1. Per a permetre que entre aire lliurement en una zona després del tancament. Açò assegura que el buit no atraga fem dins del goter.

2. Per a proporcionar un mitjà d'alliberar aire quan s'encén la zona, eliminant així les bosses d'aire.

Les Vàlvules d'Antisifó d'Aire/Buit són instal·lades en el punt o punts més alts d'una zona subterrània.

#### **– Xarxa de reg per aspersió.**

Proposem la utilització d'aspersors de turbina amb vàlvula antidrenatge, amb una altura mínima de canya emergent de 10 cm, i un radi de mullat màxim de 10 m.

Els aspersors s'ancoraran en la terra, amb morter, i fins a dues terceres parts d'altura permetent el desmuntatge del mecanisme interior.

Són acceptables els proposats en projecte, però pensem que serà difícil ajustar el radi per a no mullar voreres.

La ubicació actual d'aspersors no evitarà el mullar fora de la zona enjardinada, amb les consegüents molèsties i deixalla d'aigua. S'han de disposar els emissors amb el radi adequat en cantons i angles, per evitar els efectes abans descrits.

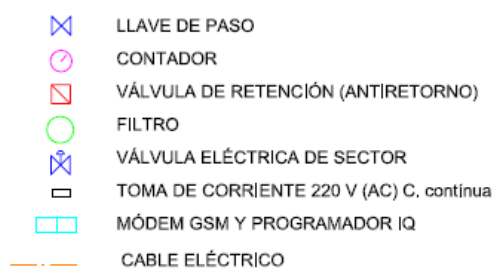
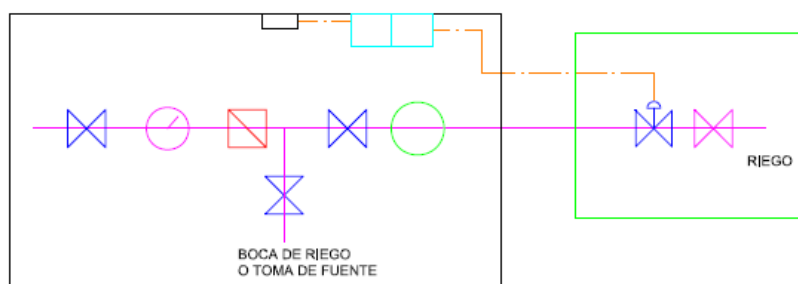
#### **– Capçal de reg.**

– En l'automatització del reg s'evitarà l'ocupació de consoles programables, dissenyant aquest de manera que es governe des d'un programador central per a cada connexió. Estem instal·lant el model ESP-LX de Rainbird amb mòdem incorporat per a la seua gestió via sms mitjançant el sistema de control remot de què disposa l'Ajuntament de Sagunt.

– Aquest programador requereix la instal·lació d'una presa de corrent que estiga en ús les 24 h. L'experiència actual aconsella la instal·lació en un armari metàl·lic o de resina adossat normalment a un centre de transformació (d'on és senzill prendre l'esmentat punt de llum), o si fóra possible, dins d'ell.

– Adjuntem l'esquema de la connexió principal

## ESQUEMA ARQUETA CONTADOR



### – Arquetes.

- L'arqueta on se situa el capçal de reg ha de tindre algun mecanisme de tancament antivandàlic, amb tapa de ferro colat o formigó (amb possibilitat de personalitzar amb logo Aj.) i marc d'acer (*ex. model Rain Bird*)
- Marcs d'acer galvanitzat amb fixacions laterals.
- Caragol pentagonal.
- Especificacions tècniques instal·lades Test Classe EN 124 B 125 i.e. Càrrega 12,5 T.



El mòdem, i si és el cas el programador també, poden opcionalment ser disposats en una fornícula degudament protegida i identificada.

## TRÀNSIT

1. Sol·licitem la possibilitat de realització de 2 carrils en el sentit avinguda de l'Advocat Fausto Caruana –avinguda de la Vila, i 3 carrils en el sentit contrari; deixant la zona verda entre carrils d'ambdós sentits.

2. Sol·licitem que en la via de 3 carrils no existisca cap tipus de mitjana que impedisca el canvi entre carrils.

3. Sol·licitem la possibilitat de passos elevats únicament en els dos que queden en la part central ja que els altres dos estan molt pròxims a les rotondes fent-se innecessari el pas elevat.

4. Sol·licitem la realització d'un carril bici a través del qual siga possible la connexió entre ambdós gloriets.

5. Sol·licitem la senyalització horitzontal en els carrils per a bicicletes.

6. Sol·licitem la possibilitat d'una connexió de carril bici entre ambdós costats de la calçada de l'avinguda de la Vila, ja que en el sentit Port Sagunt- Sagunt ja hi ha un carril bici. A ser possible la connexió es realitzara aigües baix de la glorieta de l'avinguda de la Vila.

7. Sol·licitem la possibilitat d'una zona d'aparcament de bicicletes.

8. Sol·licitem la possibilitat de col·locació d'arbres en la zona d'aparcament.

9. Sol·licitem la possibilitat de col·locació d'aparcament per a minusvàlids en les "cantons" de l'aparcament, per a així assegurar que el conductor del vehicle de minusvàlids pot baixar i accedir-hi, al mateix temps que es produeix un millor aprofitament del terreny.

10. Amb la senyalització horitzontal se suggereix la realització d'aquesta amb pintura en dos components, i els passos elevats en blanc.

11. Sol·licitem la senyalització vertical de 60, tipus "mop" en reflexiu 1.

Els extrems derivats dels dos informes que s'han transcrit hauran de ser incorporats necessàriament en el document refós d'urbanització a presentar per part de l'agent urbanitzador en termini d'un mes des de la notificació d'aquest escrit, formant part del contingut d'aquest acord, de manera que el que s'aprova per mitjà d'aquest és la documentació aportada més tots els condicionants tècnics indicats.

A les 18 hores i 10 minuts se suspén momentàniament la sessió per a permetre les intervencions del públic assistent a la sessió, en virtut del que preveu l'art. 124 del ROM i vigent Carta de Participació Ciutadana de Sagunt.

La sessió es reprén a les 18 hores i 13 minuts.

I vist que ho hi ha més assumptes a tractar, la presidència clou la sessió a les 18 hores i 14 minuts, de tot això, com a oficiala major que actua per substitució com a secretària general, done fe.

**ACOMPLIU-HO: L' ALCALDE**