

ACTA Nº 13 /09

ACTA DEL PLENO EXTRAORDINARIO DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL, CELEBRADO EL DIA DIECISÉIS DE JULIO DE DOS MIL NUEVE.

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

En la Ciudad de Sagunto, a día dieciséis de julio de dos mil nueve, siendo las 17 horas y 7 minutos, se reúnen, en el Salón de Actos del Centro Cívico Municipal, bajo la Presidencia del Ilmo. Sr. Alcalde, D. Alfredo C. Castelló Sáez, los siguientes Concejales:

Sr. Vicente Vayà i 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^a Teresa Peris Azpilicueta
Sr. José Luis Martí González
Sra. Nuria Hernández Pérez
Sr. Miguel García Benitez
Sra. Aurora Campayo Duarte
Sr. Miguel Chover Lara
Sr. Jaime E. Goig Torres
Sra. M^a Pilar Fernández Chirivella
Sr. Raúl Navarro Gómez
Sr. Manuel González Sánchez
Sr. Ana María Martínez Macián
Sr. Sergio Paz Compañ
Sr. Josep Francesc Fernández Carrasco
Sr. Fernando López-Egea López
Sr. Francisco Aguilar Gil.
EXCUSAN INASISTENCIA:
Sra. Gloria I. Calero Albal.
Sr. José Luis Chover Lara
NO ASISTEN:
Sra. M^a Teresa García Muñoz

Asistidos de la Oficial Mayor, actuando por sustitución como Secretaria General, D^a. Paloma Salcedo Benavente y del Interventor, D. Sergio Pascual Miralles, al objeto de celebrar sesión extraordinaria de la Junta General de la Sociedad Anónima de Gestión, en 1^a convocatoria.

Abierto el acto por la Presidencia, habiendo sido todos convocados en legal forma y existiendo quórum suficiente, se examinan los asuntos que a continuación se relacionan.

1 INCENTIVOS MUNICIPALES A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL. APROBACIÓN DEFINITIVA. EXPTE. 5/09-PL

A los efectos de justificar la medida que a nivel de modificación de la ordenación urbanística se va a proponer, se parte de la identificación de una realidad económica grave a nivel internacional, nacional y municipal en este momento, primer trimestre del 2009, que afecta de lleno a diversos sectores y con especial incidencia al de la construcción y al financiero.

La crisis en el sector de la construcción y financiero han generado una situación social concreta, muy delicada, en el que la falta de otorgamiento de préstamos a las familias dificulta enormemente el acceso de una parte importante de la ciudadanía a una vivienda digna.

En esta situación deben entrar en juego los mecanismos que tienen los Ayuntamientos a su alcance y conseguir que estos objetivos y fines sean una realidad. Lo que el Ayuntamiento pretende con esta medida es ante todo poner en el mercado el mayor número posible de viviendas protegidas para atender la demanda social que en ese sentido pueda haber. La ciudad debe estar al servicio de la ciudadanía de este municipio y atender sus necesidades reales, no artificiosas.

Los ciudadanos se enfrentan a una situación en la que no pueden acceder a las viviendas que la propia acción urbanística del Ayuntamiento está generando. La dinámica de los últimos años ha sido la de un ascenso meteórico en el precio de la vivienda libre, descolgando de la posibilidad de acceder a la misma a un importante sector de la población que por su escaso nivel adquisitivo no podían hacerlo o lo han hecho en unas condiciones desproporcionadas en relación con su nivel económico.

Sin embargo es en estos momentos de crisis, en la que esa parte de la ciudadanía acapara de forma potencial el mayor porcentaje de productos inmobiliarios que se generan actualmente y no precisamente porque sea al sector al que menos le afecta la crisis actual, más bien todo lo contrario, sino porque es mucho mayor el porcentaje de personas que se encuentra dentro de los perfiles que buscan actualmente una vivienda y que no pueden acceder a ellas por motivos económicos.

La proporción de solicitudes de licencias de obras para la construcción de viviendas protegidas respecto al total de solicitudes presentadas ante este Ayuntamiento, se ha incrementado de una manera muy apreciable y se juzga que es una tendencia que se mantendrá hasta que el actual panorama económico no varíe.

Lo que se pretende con la adopción de esta medida en definitiva es ofrecer una alternativa a nivel de ordenación que, sin desvirtuar el esquema preexistente ni deformarlo, incentive a los promotores a decantarse por la opción de ofrecer vivienda protegida sin estar obligados a ello. Lo que obviamente elegirán debido a que les resulta más conveniente o adecuado para sus intereses, ya que ganan seguridad en la realización de su producto, al ser de los demandados o requeridos por los clientes.

Pero el Ayuntamiento al articular esta medida lo que estará consiguiendo es que un mayor número de familias que se encuentran en una situación económica que las puede hacer merecedoras de las ayudas, es decir, las clases sociales con menor poder adquisitivo, accedan a una vivienda.

Si esa es una opción seria que ya se están planteando muchos operadores que buscan adaptarse a la realidad del mercado actual, la medida municipal puede ser el desencadenante que provoque que el promotor decida hacer uso de esa opción voluntaria. Y con ello el Ayuntamiento conseguirá que donde en principio iba una promoción de por ejemplo 70 viviendas libres, el resultado sea una promoción de 84 viviendas protegidas. Es decir, atender la problemática de 84 familias con un nivel adquisitivo menor sin usar ninguna técnica coactiva o de imposición al operador, sino la libre voluntad de este. Lo que no supone desatender ninguna demanda social y sí dar una mayor cobertura a la situación antes destacada de alejamiento entre los precios desmesurados de la vivienda libre y el poder adquisitivo del sector mayoritario de la población.

Asimismo se detecta otra situación y es la tendencia natural de los operadores a decantarse por el régimen general de vivienda protegida, quedando sin atención debida otros tipos de regímenes de vivienda protegida que afectan a capas sociales con mayor intensidad de necesidades a atender.

Por ello la medida de incentivo debe hacerse extensiva a aquellas manzanas en las que siendo ya obligatoria la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de vivienda protegida, se decanten voluntariamente por opciones concretas que complementen el régimen general de protección.

El cuadro de medidas debe ir acompañado de la fijación de una delimitación justificada de los ámbitos que se puedan ver beneficiados de dicha medida así como de la vigencia máxima de la misma, ya que se está ante una propuesta que pretende atender una coyuntura social y económica de una intensidad muy virulenta pero que no va a ser permanente en el tiempo.

Definición del alcance de la medida.

La misma consistiría en lo siguiente:

“En aquellas manzanas que gocen de la calificación de uso residencial, tipología vivienda colectiva, que no tengan la obligación de construir viviendas sujetas a algún régimen de protección y que se encuentren ubicadas en sectores y unidades de ejecución desarrollados por medio de un PAI, la opción voluntaria del dueño de la correspondiente parcela por la promoción y construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, gozará de un incremento del 20% en el límite de la densidad máxima del número de viviendas que le haya definido el correspondiente proyecto de reparcelación a dicha parcela.

Dicha medida se hará extensiva a aquellas manzanas en las que siendo ya obligatoria la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de vivienda protegida, se decanten voluntariamente por la promoción de viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler, con opción de compra, para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

El incremento de densidad el nº de viviendas máximo atenderá a la siguiente fórmula:

$$N^{\circ}\text{viv} : D \times l^2$$

Donde N°viv será el número máximo de viviendas permitido.

D será la densidad máxima de la parcela concretada por el correspondiente proyecto de reparcelación.

En el caso de promociones mixtas, en la que parte de las viviendas sean de régimen libre y parte de régimen protegido, el incremento de densidad se aplicará únicamente al número de viviendas destinadas a este último régimen. Dicha medida nunca será de aplicación a parcelas destinadas exclusivamente a terciario ni implicará tampoco al porcentaje de uso de la parcela destinado necesariamente a uso terciario dentro de manzanas de uso residencial preferente. Tampoco a aquellas manzanas en las que aunque la calificación sean la de uso residencial, sin embargo su tipología sea inidónea para la vivienda protegida.

Dicha medida no amparará en ningún caso un aumento de la volumetría asignada a la parcela.

No se permitirá la movilidad del número de viviendas en la parcelas beneficiadas con la medida a otras parcelas distintas.

En el caso de que no se obtenga la calificación provisional o en su caso la definitiva, el promotor asumirá la obligación de adaptar la obra para el número de viviendas originario, al no haber sido autorizado por la Administración competente la vinculación a vivienda protegida, corriendo de su cuenta todos los gastos que adaptación necesarias al respecto. Hasta que no se haya ultimado dicha transformación tornando al número máximo originario no se podrá obtener la licencia de primera ocupación.

Correrá por cuenta del promotor todas las inversiones económicas para suplementar las infraestructuras necesarias para otorgar la condición de solar a la parcela y que sean capaces de atender las mayores demandas que genere la mayor intensidad del aprovechamiento de la parcela.

Dicha medida tendrá una vigencia máxima de dos años desde la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el boletín oficial correspondiente. La misma no será de aplicación a aquellas solicitudes de licencias de obras que se soliciten con posterioridad a dicha

fecha o bien que siendo presentadas anteriores, presenten una omisión de documentación significativa.

Los ámbitos a los que les afectaría la medida sería aquellos con zonificación residencial preferente desarrollados por medio de un PAI.

Quedan excluidos los sectores residenciales del plan parcial de playas.”

Competencia para adoptar este acuerdo de ordenación:

Considerando que el art. 67 de la LUV, a la hora de definir los estándares urbanísticos aplicables de forma obligatoria al suelo urbanizable, ya no menciona y suprime el clásico tope legal de las 75 viviendas /ha, de forma que los planes parciales a partir de la entrada en vigor de la misma no tienen ningún límite legal máximo, disponiendo de plena autonomía para fijar el umbral de densidad máximo del sector que consideren más adecuado para el interés general municipal. Es decir, se ha producido una deslegalización de dicho extremo, dejándolo en manos del planificador municipal.

Lo que en definitiva conlleva (dado que además no se cita el parámetro de la densidad entre aquellos elementos constitutivos de la ordenación estructural, enumerados en el art. 36 de la LUV, y que son de competencia autonómica) que se está ante una competencia exclusivamente municipal.

Vistos además los términos de la disposición transitoria 3ª punto 4º de la LUV, ley 16/2005, que establece:

“Tercera. Adaptación de los Planes a la presente Ley

4. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente ley. “

Lo que en definitiva es preciso interpretar para dar coherencia a la previsión como la posibilidad actual de actuar y decidir sobre densidades definidas conforme a la anterior normativa (aunque la misma fijase límites que por medio de los correspondientes acuerdos a partir de este momento se rebasen o superen), siempre y cuando la aptitud y capacidad del sector y de las infraestructuras de las que está dotado el mismo lo permitan.

Elementos (los de las infraestructuras) que son definidos por el proyecto de urbanización aprobado para cada actuación y que por una razón obvia en ningún caso admitirían una solución ilimitada o totalmente libre, de forma que se dejase en manos del sector privado decidir cuántas viviendas se van a ejecutar, ya que ello supondría que no quedasen garantizados los suministros a las parcelas privadas cuando precisamente el fin primario que se pretende con el desarrollo de cualquier actuación integrada es precisamente que los mismos queden suficientemente garantizados.

Sometido a votación el fondo del asunto, SE ACUERDA:

PRIMERO: La apertura a información pública de la siguiente previsión normativa:

“En aquellas manzanas que gocen de la calificación de uso residencial, tipología vivienda colectiva, que no tengan la obligación de construir viviendas sujetas a algún régimen de protección y que se encuentren ubicadas en sectores y unidades de ejecución desarrollados por medio de un PAI, la opción voluntaria del dueño de la correspondiente parcela por la promoción y construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, gozará de un incremento del 20% en el límite de la densidad máxima del número de viviendas que le haya definido el correspondiente proyecto de reparcelación a dicha parcela.

Dicha medida se hará extensiva a aquellas manzanas en las que siendo ya obligatoria la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de vivienda protegida, se decanten voluntariamente por la promoción de viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler, con opción de compra, para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

El incremento de densidad el nº de viviendas máximo atenderá a la siguiente fórmula:

Nºviv : D x 1'2

Donde Nºviv será el número máximo de viviendas permitido.

D será la densidad máxima de la parcela concretada por el correspondiente proyecto de reparcelación.

En el caso de promociones mixtas, en la que parte de las viviendas sean de régimen libre y parte de régimen protegido, el incremento de densidad se aplicará únicamente al número de viviendas destinadas a este último régimen. Dicha medida nunca será de aplicación a parcelas destinadas exclusivamente a terciario ni implicará tampoco al porcentaje de uso de la parcela destinado necesariamente a uso terciario dentro de manzanas de uso residencial preferente. Tampoco a aquellas manzanas en las que aunque la calificación sean la de uso residencial, sin embargo su tipología sea inidónea para la vivienda protegida.

Dicha medida no amparará en ningún caso un aumento de la volumetría asignada a la parcela.

No se permitirá la movilidad del número de viviendas en la parcelas beneficiadas con la medida a otras parcelas distintas.

En el caso de que no se obtenga la calificación provisional o en su caso la definitiva, el promotor asumirá la obligación de adaptar la obra para el número de viviendas originario, al no haber sido autorizado por la Administración competente la vinculación a vivienda protegida, corriendo de su cuenta todos los gastos que adaptación necesarias al respecto. Hasta que no se haya ultimado dicha transformación tomando al número máximo originario no se podrá obtener la licencia de primera ocupación.

Correrá por cuenta del promotor todas las inversiones económicas para complementar las infraestructuras necesarias para otorgar la condición de solar a la parcela y que sean capaces de atender las mayores demandas que genere la mayor intensidad del aprovechamiento de la parcela.

Dicha medida tendrá una vigencia máxima de dos años desde la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el boletín oficial correspondiente. La misma no será de aplicación a aquellas solicitudes de licencias de obras que se soliciten con posterioridad a dicha fecha o bien que siendo presentadas anteriores, presenten una omisión de documentación significativa.

Los ámbitos a los que les afectaría la medida sería aquellos con zonificación residencial preferente desarrollados por medio de un PAI.

Los ámbitos a los que les afectaría la medida sería aquellos con zonificación residencial preferente desarrollados por medio de un PAI y serían:

UE 4 Norte del Palancia.

UUEE 1, 2 y 5 del Norte del Palancia.

Macrosector III.

Macrosector V.

Pinaeta.

UUEE 6, 7 y 8.

Macrosector VI, en sus tres fases (Minifé, San José y Cementerio)

U.E. 5.

Borde Sur.

Sup 2 – Este.

UUEE 16, 17 y 18.

Quedan excluidos los sectores residenciales del plan parcial de playas.)”

El anuncio de dicho período de información pública se ha practicado en el DOCV de fecha 05-05-2009 (Nº6.006) y en el Diario Las Provincias de fecha 2.5.2009. Durante la citada información pública se han realizado tres alegaciones, que se procede analizar.

Pero antes, con carácter previo, es necesario analizar una circunstancia de carácter normativo que de forma sobrevenida afecta al contenido y alcance del acuerdo a adoptar. En ese sentido es preciso señalar que con la publicación de Decreto 66/2009 de 15 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009/2012, que desarrolla el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012 contenido en el Real Decreto 2066/2008, se han modificado los regímenes de promoción de vivienda pública, resultando que la modalidad de vivienda destinada a residencia permanente en régimen de alquiler con opción de compra, denominada –Joven- (aquella destinada a personas, mayores, discapacitadas o menores de 35 años) ha sido suprimida.

A fecha de hoy y de conformidad con dichos Planes de Vivienda se sigue contemplando la modalidad de arrendamiento con opción de compra, pero no contempla que dicha modalidad se destine de manera específica a un grupo determinado de población.

Por lo tanto la modificación propuesta por el Ayuntamiento de Sagunto en la limitación de incremento de viviendas a un determinado régimen protegido –residencia permanente en régimen de alquiler con opción de compra, para personas, mayores, discapacitadas o menores de 35 años- ha devenido en inaplicable por la inexistencia de dicho régimen en los actuales planes de vivienda.

A la vista de estas nuevas premisas es necesario realizar una reflexión sobre si es conveniente y oportuno, y si va en sintonía con el espíritu de la medida a aprobar por medio del presente acuerdo, el mantener la bonificación de incremento de densidad en aquellos casos en los que estando ante parcelas en las que siendo obligatoria la construcción de vivienda protegida se opta por la promoción de viviendas en régimen de alquiler con opción de compra, aunque ello no se vincule a determinados sectores de población específicos. En ese sentido hay que señalar que si el fin pretendido con la medida en su esencia es estimular que se ofrezcan la mayor accesibilidad posible de la ciudadanía a los productos inmobiliarios residenciales, de forma que se amplíen las posibilidades de que aquellos que así lo deseen pero que tienen una capacidad económica más limitada, la opción de la vivienda en régimen de alquiler con opción de compra es una de ellas. La circunstancia de que ahora no se aplique exclusivamente a concretos sectores de población sino que se amplíen los perfiles subjetivos lo que determina en definitiva es un incremento de los ciudadanos susceptibles de la cobertura del plan de vivienda, de forma que los específicos sectores de población que antes tenían esa modalidad de protección, siguen contando con ella pero además esta se hace extensiva también a la ciudadanía en general, si está dentro de los niveles económicos correspondientes.

En definitiva mantener la línea de bonificación de densidad para la vivienda bajo la modalidad de arrendamiento con opción de compra, sin referirse a concretos colectivos, supone una adaptación técnica a la nueva normativa reguladora del Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana que además no se considera que desvirtúe los fines pretendidos por la medida municipal sometida a información pública sino más bien una intensificación de la misma, ya que va a afectar a un espectro social más amplio, merecedor de la ayuda a juicio de las Administraciones creadoras de los planes de vivienda.

Por ello se considera que se debe sustituir las previsiones iniciales referentes al uso de la bonificación si se decide destinar de la modalidad de opción de compra sea de manera exclusiva para personas, mayores, discapacitadas o menores de 35 años en aquellas manzanas que en la actualidad ya sea obligatoria la construcción de cualquier modalidad de vivienda de protección pública, aplicando el incremento de viviendas a la modalidad de en alquiler con opción a compra sin mayor especificación

Es por ello que se propone la aprobación de una nueva redacción en la que se suprime la mención a esos colectivos específicos. Teniendo en cuenta que las alegaciones que ahora se van a analizar además ya irán corregidas en el extremo mencionado.

1.- Respecto a la alegación formulado por la entidad Grupo Valenciano de Alquiler Protegido SL en fecha 19-05-09, nº RE 37091.

Dicha entidad plantea la cuestión del grado de aplicación de las medidas a aprobar al supuesto de hecho en el que se esté ante parcelas edificables afectas por el planeamiento urbanístico de forma individualizada a la construcción de vivienda protegida y en las que se pretende hacer uso de una modalidad mixta en el sentido de destinar parte a la vivienda protegida del régimen general y otra parte al régimen de alquiler con opción de compra.

La alegación formula una interpretación lógica para ese supuesto de hecho y considera que la bonificación del 20% se aplicaría al porcentaje de viviendas que se vinculasen al régimen de alquiler con opción de compra, por el ser cualificado o más intenso respecto de lo que permite/exige el planeamiento.

Efectivamente es un cuarto supuesto de hecho que no se contempla expresamente en las previsiones normativas que se pretenden aprobar por este Ayuntamiento pero que se deduce de los anteriores, en el sentido de bonificar aquella parte de la promoción en la que se pretende materializar una modalidad más intensa de vivienda protegida, que es lo que es el fin incentivado por este Ayuntamiento.

Se comprende perfectamente y es sumamente razonable que por parte del alegante se pretenda dar mayor grado de certeza a ese razonamiento. Por ello procede que expresamente se recoja la siguiente previsión adicional

DONDE DICE

“En el caso de promociones mixtas, en la que parte de las viviendas sean de régimen libre y parte de régimen protegido, el incremento de densidad se aplicará únicamente al número de viviendas destinadas a este último régimen. Dicha medida nunca será de aplicación a parcelas destinadas exclusivamente a terciario ni implicará tampoco al porcentaje de uso de la parcela destinado necesariamente a uso terciario dentro de manzanas de uso residencial preferente. Tampoco a aquellas manzanas en las que aunque la calificación sean la de uso residencial, sin embargo su tipología sea inidónea para la vivienda protegida.”

DEBE DECIR

“En el caso de promociones mixtas, en la que parte de las viviendas sean de régimen libre y parte de régimen protegido, el incremento de densidad se aplicará únicamente al número de viviendas destinadas a este último régimen. Igual previsión será de aplicación en el caso en que se esté ante parcelas edificables afectas por el planeamiento a la promoción de vivienda protegida y se pretenda destinar una parte de las mismas a la promoción de viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler, con opción de compra. El incremento de densidad se aplicará únicamente al número de viviendas destinadas a este último régimen. Dicha medida nunca será de aplicación a parcelas destinadas exclusivamente a terciario ni implicará tampoco al porcentaje de uso de la parcela destinado necesariamente a uso terciario dentro de manzanas de uso residencial preferente. Tampoco a aquellas manzanas en las que aunque la calificación sean la de uso residencial, sin embargo su tipología sea inidónea para la vivienda protegida”

Con la estimación de la presente alegación no se prejuzga el número de viviendas máximo que se puedan materializar en las parcelas de los alegantes, extremo que es objeto del correspondiente expediente de licencia de obras.

2.- Respecto de las dos alegaciones presentadas por ASECAM en fecha 19-05-2009, RE nº 37112 y 6-06-09, RE nº 44496.

Respecto a la primera de ellas, se solicita que la medida de incremento del 20% en el límite de la densidad se haga extensiva a aquellas manzanas en las que ya es obligatoria la construcción de viviendas protegidas.

En la segunda de ellas por el contrario no se formula tanto una solicitud en el sentido de la primera sino que se exponen una serie de razonamientos encaminados a defender la postura de que el límite del número de viviendas ha quedado suprimido en la LUV como forma de medir la densidad.

Respecto de la primera alegación es preciso indicar que vista la fundamentación del acuerdo municipal sobre el que se alega, en el que se exponen las razones que provocan su adopción y los fines que se pretenden conseguir y el esfuerzo inversor que se pretende estimular, no se considera que una medida generalizada de incremento para todas las parcelas y manzanas afectas a la promoción de vivienda protegida encuentre justificación de ningún tipo en el contexto del acuerdo municipal adoptado y sometido a información pública.

Si además se tiene en cuenta los términos de la segunda alegación, que sobrepasan con mucho las pretensiones de la primera, solicitando no ya una extensión de la medida a las manzanas afectas a vivienda protegida para poder desarrollar el régimen general sino considerando directamente que el parámetro de la densidad máxima es un elemento que ha dejado de ser exigible, que ha perdido su vigencia. Al respecto hay que decir que proponer no limitar el número de viviendas en todo el PGOU de Sagunto y solicitar que el Ayuntamiento adopte un acuerdo de planeamiento en ese sentido es un extremo que no es objeto de este expediente, sobrepasa el mismo, sin que sea jurídicamente correcto en consecuencia proceder a una estimación de dichas alegaciones.

Al margen de las alegaciones, es preciso tener en cuenta otro extremo y es que en el momento de describir el ámbito de aplicación de la medida, se contemplaba la siguiente previsión:

“Los ámbitos a los que les afectaría la medida sería aquellos con zonificación residencial preferente desarrollados por medio de un PAI y serían:

UE 4 Norte del Palancia.

UUEE 1, 2 y 5 del Norte del Palancia.

Macrosector III.

Macrosector V.

Pinaeta.

UUEE 6, 7 y 8.

Macrosector VI, en sus tres fases (Minifé, San José y Cementerio)

U.E. 5.

Borde Sur.

Sup 2 – Este.

UUEE 16, 17 y 18.

Quedan excluidos los sectores residenciales del plan parcial de playas.)”

En definitiva se pretendía hacer extensiva la misma a todos aquellos ámbitos residenciales en los que el planeamiento ha definido el límite de densidad máximo. Dado que la enumeración de ámbitos señalada puede estar dejando fuera algún ámbito con características similares a los que sí se mencionan y a los efectos de no generar una discriminación injustificada, se considera necesario modificar la redacción en el siguiente sentido:

DONDE DICE:

“Los ámbitos a los que les afectaría la medida sería aquellos con zonificación residencial preferente desarrollados por medio de un PAI y serían:”

DEBERÁ DECIR:

“Los ámbitos a los que les afectaría la medida sería aquellos con zonificación residencial preferente desarrollados por medio de un PAI y que sin carácter exhaustivo serían:”

Sometido el asunto a votación resulta:

Total Concejales: 25.- Concejales asistentes: 22; Concejales ausentes: 3, Señores/as. Calero, José Luis Chover y García Muñoz.- Votos a favor: 15, Señores/as. Alcalde, Muniesa, Vayá, Serrano, Martí, Murciano, Bono, Peláez, Peris, Goig, Fernández Chirivella, González, Paz, Navarro y Sánchez. Votos en contra: 6, de los Sres./as. Hernández, García Benítez, Campayo, Miguel Chover, López-Egea y Aguilar. Abstenciones:1, del Sr. Fernández Carrasco; por lo que, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Política Territorial y Sostenibilidad, el Ayuntamiento Pleno, por 15 votos a favor de PP y SP, 6 votos en contra de PSOE y EU y 1 abstención del BLOC, ACUERDA:

PRIMERO: Dar por contestadas las alegaciones realizadas durante el período de información pública, estimando la presentada por Grupo Valenciano de Alquiler Protegido SL y desestimando las restantes.

SEGUNDO: En consecuencia modificar los términos del acuerdo sometido a información pública, que por medio del presente acuerdo se aprobaría definitivamente, que quedaría con la siguiente redacción y que será de necesaria publicación en el B.O.P.

“En aquellas manzanas que gocen de la calificación de uso residencial, tipología vivienda colectiva, que no tengan la obligación de construir viviendas sujetas a algún régimen de protección y que se encuentren ubicadas en sectores y unidades de ejecución desarrollados por medio de un PAI, la opción voluntaria del dueño de la correspondiente parcela por la promoción y construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, gozará de un incremento del 20% en el límite de la densidad máxima del número de viviendas que le haya definido el correspondiente proyecto de reparcelación a dicha parcela.

Dicha medida se hará extensiva a aquellas manzanas en las que siendo ya obligatoria la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de vivienda protegida, se decanten voluntariamente por la promoción de viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler, con opción de compra.

El incremento de densidad el nº de viviendas máximo atenderá a la siguiente fórmula:

$$N^{\circ}\text{viv} : D \times l^2$$

Donde N°viv será el número máximo de viviendas permitido.

D será la densidad máxima de la parcela concretada por el correspondiente proyecto de reparcelación.

En el caso de promociones mixtas, en la que parte de las viviendas sean de régimen libre y parte de régimen protegido, el incremento de densidad se aplicará únicamente al número de viviendas destinadas a este último régimen. Igual previsión será de aplicación en el caso en que se esté ante parcelas edificables afectas por el planeamiento a la promoción de vivienda protegida y se pretenda destinar una parte de las mismas a la promoción de viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler, con opción de compra. El incremento de densidad se aplicará únicamente al número de viviendas destinadas a este último régimen. Dicha medida nunca será de aplicación a parcelas destinadas exclusivamente a terciario ni implicará tampoco al porcentaje de uso de la parcela destinado necesariamente a uso terciario dentro de manzanas de uso residencial preferente. Tampoco a aquellas manzanas en las que aunque la calificación sean la de uso residencial, sin embargo su tipología sea inidónea para la vivienda protegida.

Dicha medida no amparará en ningún caso un aumento de la volumetría asignada a la parcela.

No se permitirá la movilidad del número de viviendas en la parcelas beneficiadas con la medida a otras parcelas distintas.

En el caso de que no se obtenga la calificación provisional o en su caso la definitiva, el promotor asumirá la obligación de adaptar la obra para el número de viviendas originario, al no haber sido autorizado por la Administración competente la vinculación a vivienda protegida, corriendo de su cuenta todos los gastos que adaptación necesarias al respecto. Hasta que no se haya ultimado dicha transformación tornando al número máximo originario no se podrá obtener la licencia de primera ocupación.

Correrá por cuenta del promotor todas las inversiones económicas para suplementar las infraestructuras necesarias para otorgar la condición de solar a la parcela y que sean capaces de atender las mayores demandas que genere la mayor intensidad del aprovechamiento de la parcela.

Dicha medida tendrá una vigencia máxima de dos años desde la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el boletín oficial correspondiente. La misma no será de aplicación a aquellas solicitudes de licencias de obras que se soliciten con posterioridad a dicha fecha o bien que siendo presentadas anteriores, presenten una omisión de documentación significativa.

Los ámbitos a los que les afectaría la medida sería aquellos con zonificación residencial preferente desarrollados por medio de un PAI.

Los ámbitos a los que les afectaría la medida sería aquellos con zonificación residencial preferente desarrollados por medio de un PAI y que sin carácter exhaustivo serían

UE 4 Norte del Palancia.

UUEE 1, 2 y 5 del Norte del Palancia.

Macrosector III.

Macrosector V.

Pinaeta.

UUEE 6, 7 y 8.

Macrosector VI, en sus tres fases (Minifé, San José y Cementerio)

U.E. 5.

Borde Sur.

Sup 2 – Este.

UUEE 16, 17 y 18.

Quedan excluidos los sectores residenciales del plan parcial de playas.)”

2 APROBACIÓN DEFINITIVA PAI Y ADJUDICACIÓN CONDICIÓN AGENTE URBANIZADOS SUNP-5 DEL PGOU. EXPTE. 37/07-PL

En fecha 31.7.2008 se acordó por el Pleno de la Corporación la aprobación de las bases particulares del ámbito denominado SUNP-5 del PGOU.

Las mismas fueron publicadas íntegramente en el DOCV de fecha 15.10.2008, nº 5870.

El anuncio de licitación se publicó en el DOUE de fecha 6.11.2008, así como en el DOCV de fecha 18.11.2008, nº 5895, contándose el plazo de tres meses de concurrencia competitiva a partir de esta fecha, tal y como establecen tanto las bases generales como las particulares del presente ámbito.

En fecha 13.2.2009, se presenta ante el Ayuntamiento por parte de la mercantil BOGARIS RETAIL S.L. la documentación acreditativa de la personalidad y solvencia, de la alternativa técnica y de la proposición jurídico económica.

En fecha 18.2.2009, nº 5.957, se publica en el DOCV el anuncio de la apertura del período de información pública de sendos documentos de plan parcial y de proyecto de urbanización de la empresa BOGARIS RETAIL S.L.

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

En fecha 24.2.2009 se procede a abrir ante el Sr. Secretario General de la Corporación la plica jurídico económica, actuación de la que se levanta la correspondiente acta.

2.- Alegaciones.

Se ha presentado cinco alegaciones durante la instrucción del expediente:

2.1.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 1 por D, CHANG LIN ZHOU ZHENG y otros, en fecha 19.2.2009, RE nº 12.150, es preciso indicar lo siguiente:

Se limita a señalar la titularidad de una finca dentro del área de reparto. Extremo del que se toma nota. Más adelante, al precisar el alcance de la adscripción, se señalará la superficie de dicha parcela que se ve involucrada.

2.2.- Respecto de las alegaciones formuladas por D. JULIÁN CASTELBLANQUE PÉREZ, en nombre y representación de la mercantil ALSER S.L., y otros siete propietarios más, en fecha 18.3.2009, RE nº 18.975, es preciso indicar lo siguiente:

Visto el contenido de las bases particulares aprobadas por el Pleno en su sesión de fecha 31.7.2008 y visto asimismo el contenido de las alegaciones presentadas en fecha 18.3.2009 por ocho propietarios, se concluye en primer lugar que la propuesta del plan parcial presentada por BOGARIS RETAILS SL, es aceptable como esquema y diseño de ordenación pormenorizada del sector. En ese sentido, no se va a entrar en valorar las propuestas de planeamiento alternativas presentadas en dichas alegaciones por parte de la propiedad del ámbito porque la adopción de un determinado modelo de planeamiento propuesto por un particular para un sector frente al planteado por otro particular sólo es admisible en el contexto de aspirar a ser agente urbanizador, en cuyo caso la Administración municipal escoge la propuesta que considera mejor pero que está respaldada por un compromiso garantizado de programación, gestión y ejecución material del ámbito. En ese sentido hay que tener en cuenta el art. 88.1 de la LUV, cuando señala que *los particulares pueden promover planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación*. En consecuencia no se va a analizar las propuestas de ordenación planteadas por los alegantes como alternativa de ordenación. Por otra parte, otorgado trámite de audiencia al aspirante a agente urbanizador, por el mismo se han presentado las correspondientes alegaciones en fecha 2.6.2009, RE nº 42.600. Ponderando ambas posiciones, la del aspirante a agente urbanizador y la de los alegantes, se extraen una serie de conclusiones.

2.2.1.- Respecto al ensanchamiento del espacio peatonal público de unos tres metros de ancho situado en el linde Oeste de Sector. El mismo pasará a tener un ancho mínimo de 6 m, en las condiciones que se recogen más adelante en el informe de los servicios técnicos de obras de urbanización. El límite oeste de ese vial peatonal será el del sector definido en las bases particulares y no el delimitado en la documentación de planeamiento y del proyecto de urbanización presentado por la empresa, lo que obligará a realizar pequeños ajustes en la definición de alineaciones.

El mismo se prolongará durante todo el frente oeste de la manzana A, hasta la zona verde.

La calificación de dicho espacio será la de espacio peatonal público y su urbanización corresponderá al ámbito.

En la manzana B, que mantendrá una alineación ajustada con la manzana A, una vez se hayan realizado sobre ésta las precisiones derivadas de lo señalado en el primer párrafo de este apartado, el ancho de la acera peatonal se subordinará a lo que resulte de las secciones descritas en el informe de obras de urbanización que se transcribe en el presente acuerdo, encaminado a

garantizar en el extremo noroeste del sector una sección viaria de doble sentido de circulación, inexistente en el resto del frente oeste del sector (al ser de carácter peatonal).

2.2.2.- Restricciones al vallado.

El tratamiento adecuado de dicho espacio público peatonal señalado en el apartado anterior exige por otra parte una serie de previsiones adicionales, que se señalan a continuación.

Dado que el objetivo pretendido a la hora de programar este sector es el de potenciar una zona terciaria de superficie mayor, interrelacionando sectores contiguos como son el colindante sector de Carrefour, el SGES 2.2. y el sector A y B del Peri 7, ello conlleva que se deba proceder a establecer una restricción de vallado, en dos zonas localizadas:

La primera, dentro del propio SUNP 5, prohibiendo el vallado de las parcelas en la integridad de la manzana A, en toda su superficie, y en ambos frentes, tanto el oeste como el este. La propuesta de ordenación deberá ser corregida en este extremo.

La segunda, prohibiendo en el sector colindante al Oeste, el ámbito de Carrefour, que se valle la integridad de dicho linde oeste. Lo que viene dado por la peculiaridad de dicho sector, (con ordenación pormenorizada de 1988), que no tiene como límite perimetral un espacio público sino la propia parcela edificable, lo que unido a sus grandes dimensiones, provoca una serie de distorsiones en las previsiones de desplazamiento de peatones. No existe una prohibición absoluta de vallado de la parcela de Carrefour en ese linde este con el SUNP 5 sino que la restricción es de carácter parcial, de forma que no es posible el vallado fijo superior a 2/3 de la totalidad de longitud de dicho frente, ni un cierre continuo superior a 50 m de largo. Las aperturas que se deberán fijar en 1/3 de longitud restante no podrán ser en ningún caso inferiores a 6 m de ancho. No cabrá tampoco la colocación de elementos alternativos al vallado (por ejemplo, setos) que impidan de forma similar el libre tránsito de peatones entre sectores. El cierre de los elementos citados sólo podrá realizarse fuera del horario comercial (desde las 10 de la noche hasta 9 de la mañana). La propuesta de ordenación deberá contemplar este extremo.

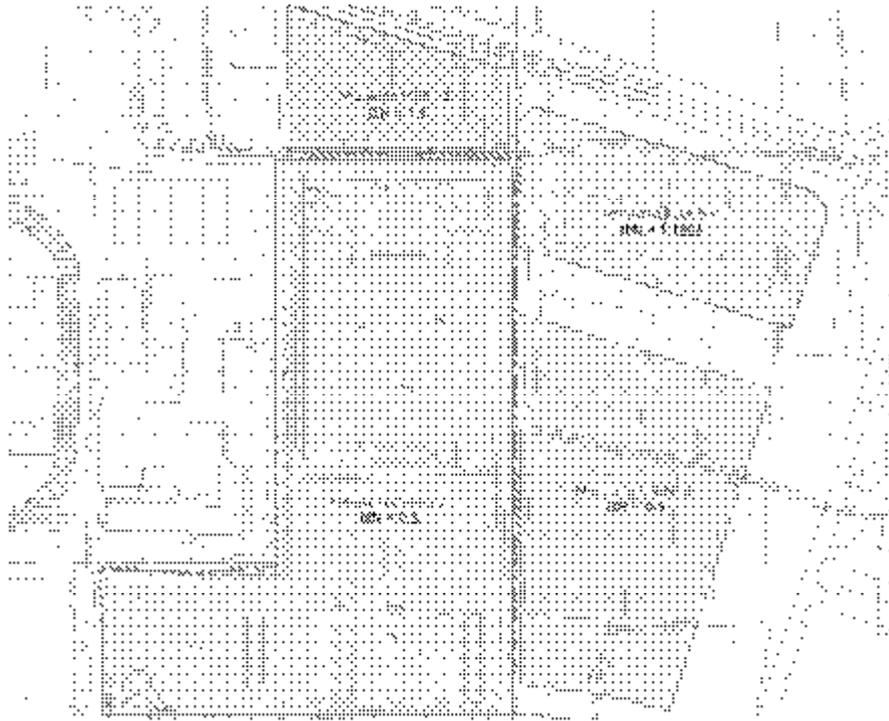
El proyecto de reparcelación deberá contemplar la debida compensación económica por la demolición del vallado preexistente titularidad de la empresa del sector colindante en aquellos extremos en los que sea preciso para cumplir con las determinaciones sobre vallado que se acaba de señalar.

2.2.3.- El índice de edificabilidad neta de ambas manzanas A y B.

Vistos los razonamientos de ambas partes y atendiendo a parámetros estrictamente objetivos de la imagen de ordenación que se pretende crear, son ciertos los datos ofrecidos por el aspirante a agente urbanizador en sus alegaciones de 2.6.2009 cuando señala que:

“SECTOR CARREFOUR Y SGES 2.2: Los ámbitos inmediatamente colindantes conformados por Carrefour y el sector SGES 2.2, plantea unos índices de edificabilidad diferenciados en dos manzanas contiguas, estableciendo para la (i) manzana Sur recayente a la avenida Abogado Fausto Caruana (Carrefour) aproximadamente un IEN de 0,3 m²t/m²s, mientras que la (ii) manzana Norte recayente al vial Internúcleos (SGES 2.2) establece un IEN de 1,9089 m²t/m²s, tal y como queda demostrado en los documentos anexados, los cuales, mediante la creación de un virtual eje de simetría en el límite entre estas actuaciones y el SUNP-5, dan lugar a una proyección muy aproximada correspondiéndose con el IEN de la Manzana A al Sur con un IEN de 0,5 (vs IEN 0,3 Carrefour), y la Manzana B al Norte con un IEN de 1,10 (vs IEN 1,90 SGES 2.2)

Se adjunta como ANEXO III, IV y V plano del ámbito conformado por Carrefour, plano comparativo IEN SUNP-5 vs Carrefour + SGES 2.2 y copia del Proyecto Reparcelación del SGES 2.2. respectivamente.



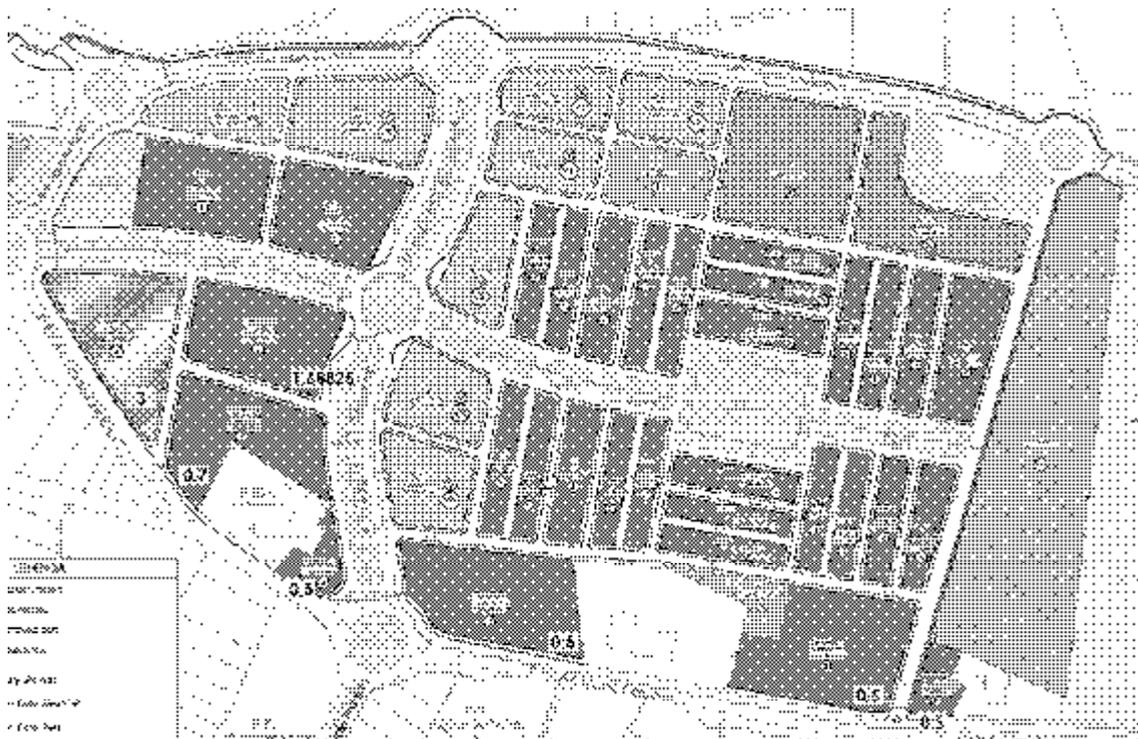
MACROSECTOR III “FUSIÓN”: Similar tratamiento se determinó en el meritado Sector cuando en las manzanas de usos terciarios se establecían los siguientes IENs:

Manzanas terciarias 37, 38, 39 y 40 se les asigna un **IEN de 0,5 m²t/m²s**, (recayentes a la Av. Abogado Fausto Caruana)

Manzana terciaria 41 se les asigna un **IEN 0,70 m²t/m²s**
(recayentes a la Av. Abogado Fausto Caruana)

Manzana terciaria 42 se le asigna un **IEN 01,68825 m²t/m²s**

Manzana terciaria 43 se le asigna un **IEN 3 m²t/m²s**



En consecuencia se da por buena la propuesta de ordenación del aspirante a agente urbanizador, en cuanto que la misma es coherente con la tipología e índices de edificabilidad neta sobre parcela del terciario fijado por el planeamiento de sectores colindantes.

Las bases particulares descartaban el uso de coeficientes correctores en cuanto que el planteamiento originario de ordenación no contemplaba que hubiese manzanas con tipologías y usos distintos. En cuanto que la ordenación propuesta se decanta por esa opción, habrá que estar a lo dispuesto en el art. 407 del ROGTU cuando señala que:

“Artículo 407. Coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones reparcelatorias (en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana)

Los coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones, ya sea por localización, uso o tipología edificatoria se fijarán en el Proyecto de Reparcelación que podrá ratificar o recalcular los fijados en el planeamiento.”

2.2.4.- Respecto a la parcela mínima las bases aprobadas el 31.7.2008 decían que:

Lo expuesto conlleva que haya que hacer especiales consideraciones con la parcela mínima. Las mismas tendrán su frente hacia el Bulevar Este, y su fondo en el linde Oeste. A efectos de guardar una proporción, el frente de fachada mínimo será de 40 metros, salvo aquellas parcelas que se generen que tengan un frente norte o sur a sus respectivos viales, que podrían tener una superficie y anchos de fachada menores. La propuesta de ordenación deberá plantear una parcela mínima que parta de estas premisas. Ello conlleva justificadamente una superficie de parcela mínima para este sector superior a los parámetros comunes del PGOU, que girará en torno a los 4000-5000 m², con las excepciones indicadas en este párrafo.

A la vista de la ordenación planteada finalmente por BOGARIS RETAIL S.L. se concluye que por su forma alargada (en la manzana A la propuesta plantea una anchura máxima de 140 m, que se reduce a 110 m en su bisectriz norte/sur y que es de unos 80 m en su parte más estrecha), la propuesta de parcela mínima se ajusta a las determinaciones señaladas por este Ayuntamiento en sus bases en las que el Pleno municipal apuesta por un determinado producto de terciario, muy escaso en el municipio.

No obstante conviene señalar que dadas las considerables dimensiones de las parcelas mínimas, todo el cuadro de usos planteado se verá presidido por el criterio del carácter multiuso o multiactividad, de forma que el parámetro de la parcela mínima no operará como un limitador del número de actividades admisibles en cada parcela y no regirá el axioma un único uso o actividad por parcela. Esta previsión deberá señalarse expresamente en las determinaciones del planeamiento.

2.2.5.- Respecto a la línea de fachada obligatoria en ambas manzanas

Se mantienen las señaladas en la propuesta. Los argumentos señalados por los alegantes quedan sin contenido a la vista de la solución final de ordenación y urbanización aprobadas.

2.2.6.- El Plan Parcial deberá fijar las condiciones que permita imponer a cada parcela resultante del proyecto de reparcelación **la reserva de aparcamiento mixta** para atender la posibilidad contemplada en el art. 209 ROGTU, cuando señala que

*“3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria que podrán estar en parcela privada si son de uso público, **pudiendo cumplirse esta reserva con las específicas contempladas en el apartado siguiente, siempre que resulte una cifra mayor y sean de uso público.***

4. La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.

b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.

d) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados.

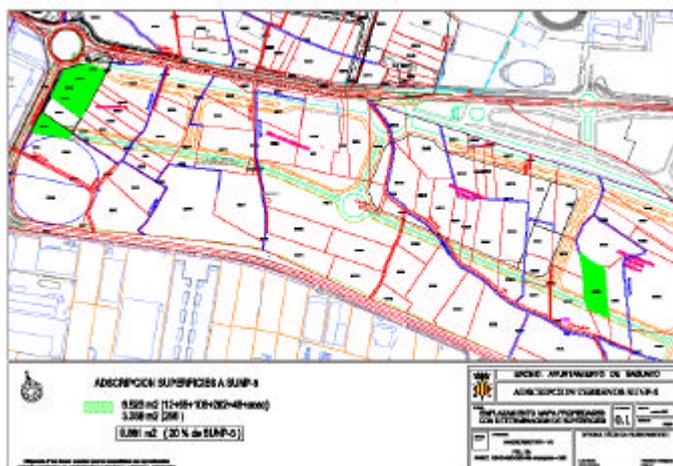
e) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.”

En ese sentido la previsión del art. 7.2 y 7.3. de la propuesta de Plan Parcial debe ajustarse en virtud de las correcciones de aparcamientos en espacios públicos que se derivan del presente acuerdo.

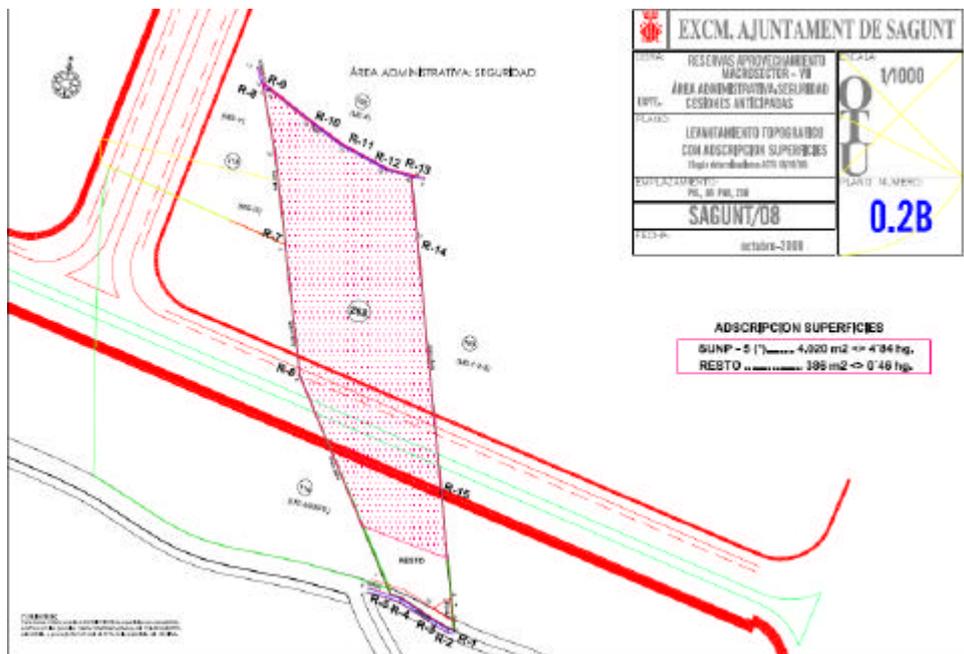
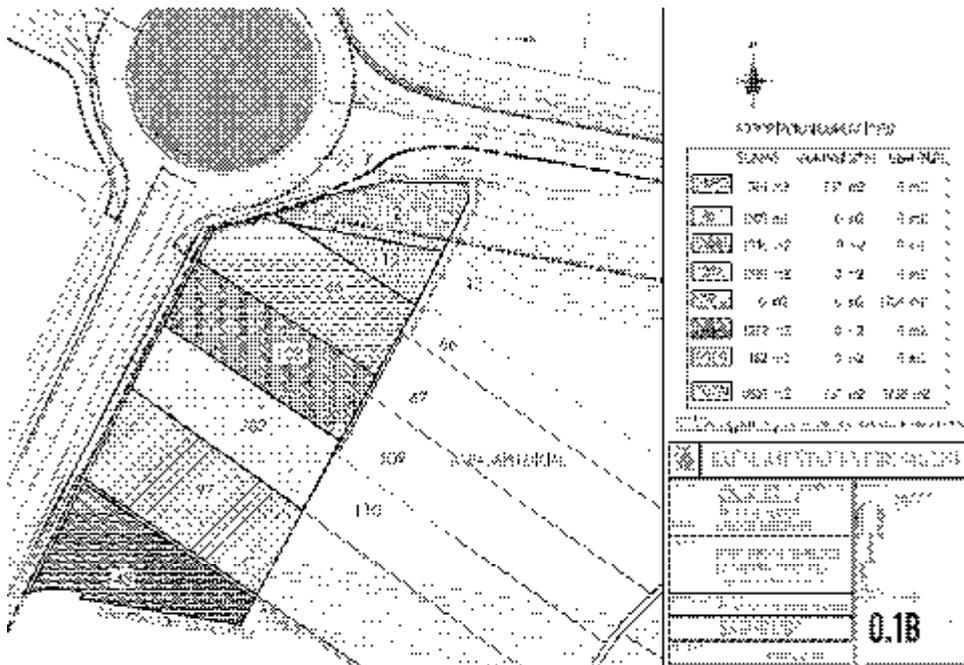
2.2.7.- Respecto a las consideraciones recogidas **sobre la proposición jurídico**, es preciso remitirse al informe emitido por los servicios técnicos de obras de urbanización que se transcribe más adelante.

2.2.8.- Respecto a la delimitación del área de reparto, en las bases particulares aprobadas el 31.7.2008 se señalaba lo siguiente:

Respecto a la cuestión de la localización del área de reparto en el Macrosector VII, es preciso indicar que los terrenos adscritos serán los siguientes:



A los efectos de que la propuesta de Plan Parcial recoja la identificación correcta del área de reparto, y del grado de vinculación de las parcelas afectadas, se deberán tener en cuenta los siguientes esquemas:



Debiéndose tener en cuenta que la afección de esta última se subordina a los datos últimos que ofrezca la medición cierta del sector, al ser la parcela de cierre de la adscripción del 20% de la superficie del sector.

2.2.9.- Respecto al cumplimiento de estándares dotacionales, es necesario que el documento de plan parcial recoja las siguientes consideraciones que ya reflejaban las bases:

“También hay que tener en cuenta la reserva de 5 m²/100 m²T, que establece el art. 229 del PGOU...”

La superficie de 1252 m² de suelo dotacional destinado a sistemas generales se entendería incluida dentro de los 9.881 m² del MSC VII, por lo que no será necesario que dicha superficie ocupe parte de la del sector.”

Lo que se debe recoger expresamente en el documento de planeamiento en cuanto que era un condicionante del PGOU al que se le ha dado el tratamiento permitido en las bases pero del que en definitiva debe quedar constancia en dicho documento de ordenación.

2.2.10.- Previsión de imposición de servidumbres a terceros.

El proyecto de reparcelación deberá contener, en sintonía con el proyecto de urbanización de redacción definitiva, la localización de la superficie precisa que se va a ver afectada por la imposición de servidumbres de los nuevos puntos de apoyo de la LATT, en terrenos exteriores al sector, buscando la conexión en aérea del soterramiento de líneas que debe ejecutar la Actuación.

2.3.- Respeto de las alegaciones formuladas por D. JOSÉ LUIS ESPINOSA CALABUIG en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico SUNP-5, en fecha 13.8.2008, RE nº 19.266 del 20 de febrero, es preciso indicar lo siguiente:

Se señala la interposición de recurso contencioso administrativo contra las bases particulares y solicita la suspensión del procedimiento.

Considerando que la solicitud de suspensión ante el órgano judicial no tiene de por sí eficacia paralizante sino el pronunciamiento que haga el órgano judicial al respecto. En consecuencia no procede la estimación de la solicitud. Extremo además confirmado por el auto del Juzgado de 19.12.2008 , en el contencioso de referencia 799/2008, que desestima expresamente la solicitud de suspensión que se alude en sus alegaciones. Auto que además ha sido confirmado por el Tribunal Superior de Justicia en fecha 30.4.2009.

2.4.- Respeto de las alegaciones formuladas por D. JOSÉ DELGADO ARDILA, en fecha 18.8.2008, RE nº 19.025, es preciso indicar lo siguiente:

Manifiesta su desacuerdo con el proyecto presentado, aludiendo a que existe pendiente de resolución un recurso contencioso administrativo (el citado en el apartado anterior), siendo preciso remitirse a las consideraciones antes hechas al respecto.

Se alude a continuación a que el proyecto del aspirante no satisface a ningún propietario, pero sin especificar las razones de afirmación tan contundente. Se indica además la falta de consulta a la propiedad. Extremos en consecuencia no susceptibles de consideración.

2.5.- Respeto de las alegaciones formuladas por D. CHANG LIN ZHOU ZHENG, en fecha 13.5.2009, RE nº 34.830, es preciso indicar lo siguiente:

Solicita que se estudie la posibilidad de implantar un paso a distinto nivel (pasarela peatonal) , uniendo los ámbitos SECTOR A PERI 7 y SUNP-5. No está planteando que el mismo suponga una inversión de urbanización en este momento ni tampoco ubicaciones concretas, porque ese no es el objeto de la alegación. Se comparten los fines señalados en dicha alegación. El documento de ordenación del sector deberá contemplar un apartado que tolere dicho tipo de infraestructuras privadas en vía pública, si bien señalando que la Administración municipal, como titular del dominio público, se reserva el fijar las condiciones inexcusables de implantación (que evitarán la perturbación de otros intereses públicos en juego). Destacándose asimismo que en ningún caso ningún tercero no promotor de la infraestructura resultará obligado al costeamiento de la misma, aunque resulte beneficiado por la misma. Por último se señalará que una vez ejecutada conforme a las condiciones fijadas por el Ayuntamiento, se procederá a su entrega a la Administración, que previo período de garantía, pasará a ser su propietario legal.

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

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

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

El contenido y objeto del presente contrato administrativo viene definido por la normativa urbanística aplicable, las bases generales y las bases particulares. Cualquier contradicción de la documentación aportada por el aspirante a agente urbanizador seleccionado con aquellas, determina

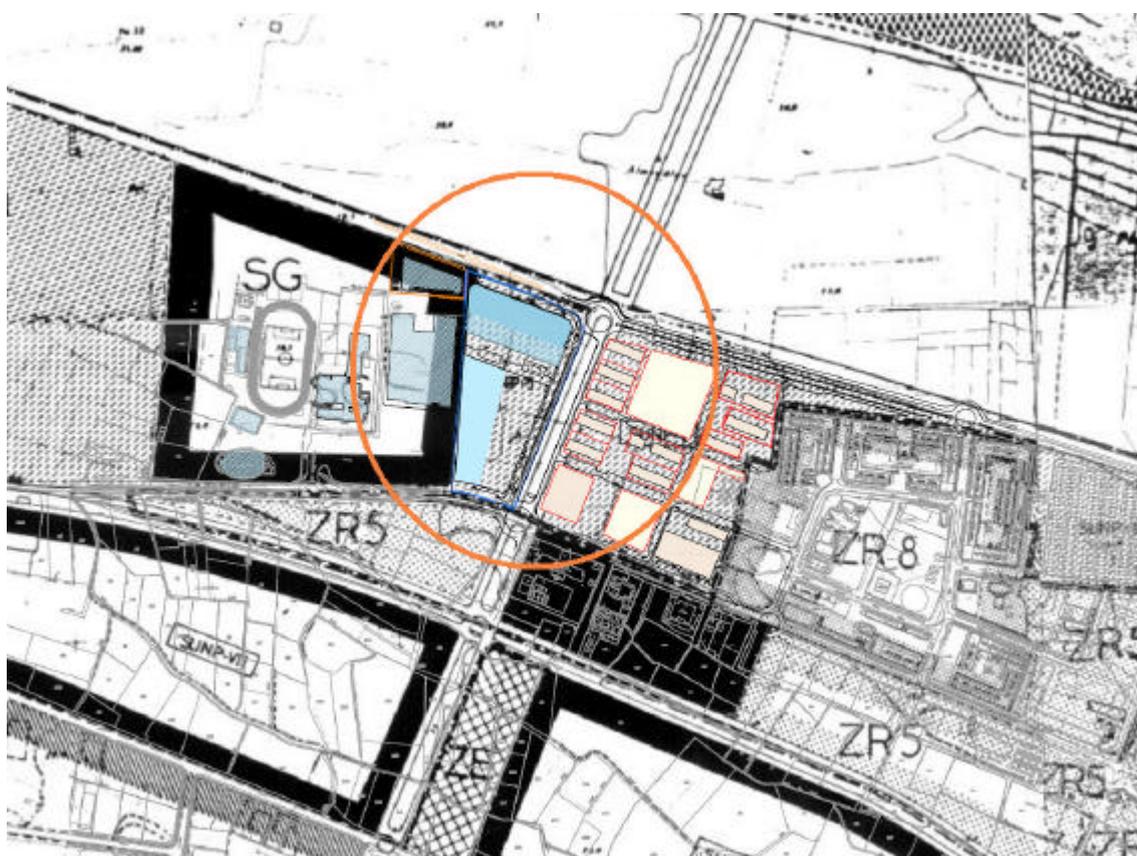
la no aceptación municipal de las mismas y que no se consideren incluidas como objeto del presente contrato, aunque no hayan sido señaladas expresamente como contrarias en el presente acuerdo de aprobación y de adjudicación.

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

5.- Documentación del planeamiento. Condicionantes.

Respecto al documento del proyecto de planeamiento, por parte del arquitecto municipal se ha informado lo siguiente:

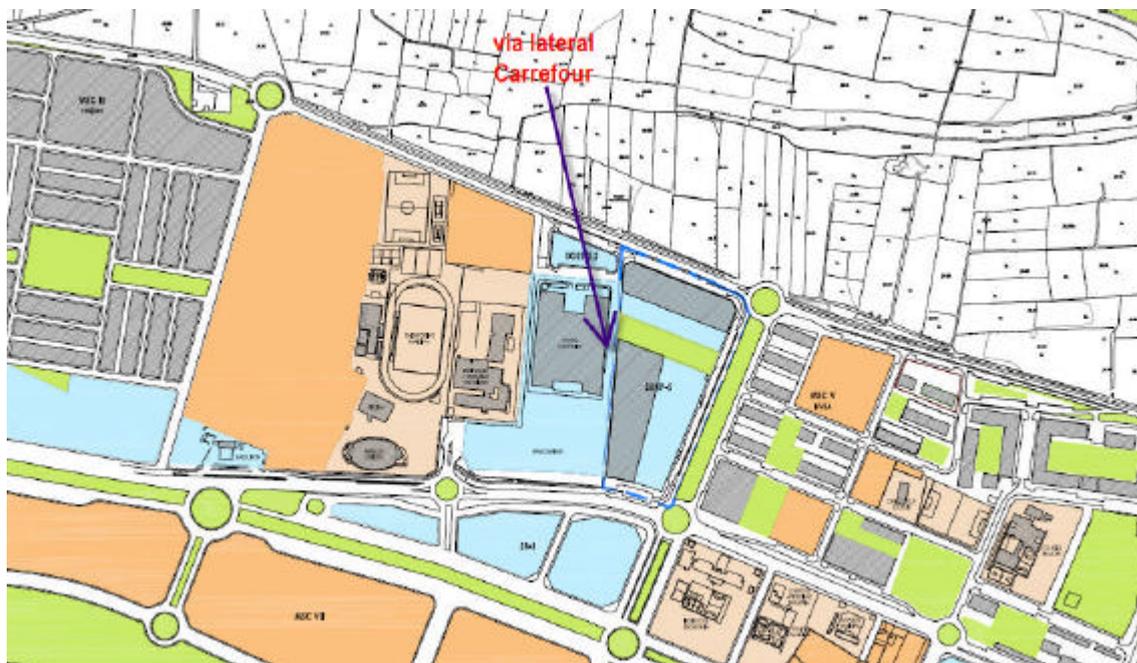
“Se presenta una nueva propuesta de Programa de Actuación Integrada con Plan de Reforma Interior en el ámbito del SUNP-5 del PGOU. Este PAI se basa en las bases particulares redactadas por este Ayuntamiento para su desarrollo.



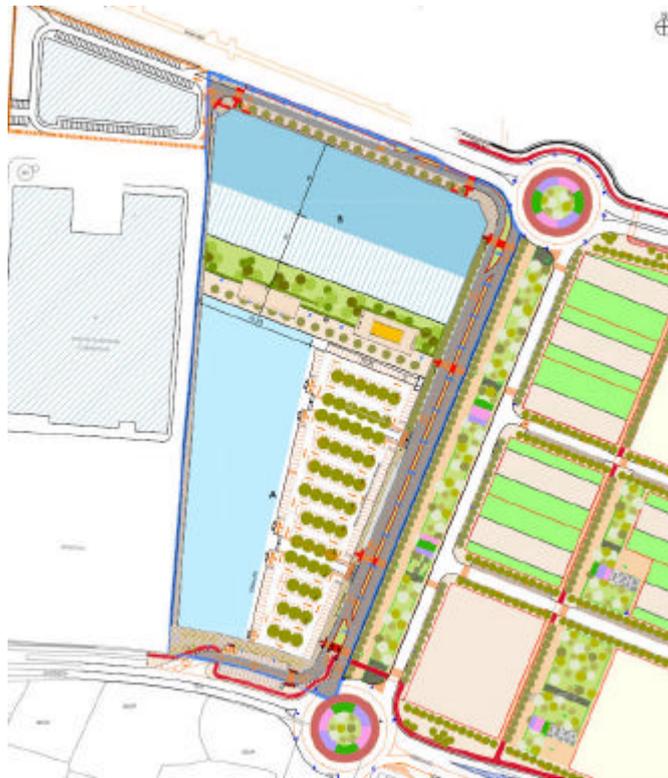
La no incorporación del bulevar transversal fue objeto de nuestro informe desfavorable del anterior PAI. Ahora esta vía ha sido incluida por el IVVSA en su desarrollo del SUNP-VI, por lo que ha sido sustituida esta carga por cesión de suelo en el Msector VII. La características superficiales son las siguientes:

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

La ordenación propuesta se apoya en las grandes vías existentes más la perimetral ESTE del centro comercial que este PAI regulariza en su ancho y su continuación .



con detalle:



Los usos previstos son:

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

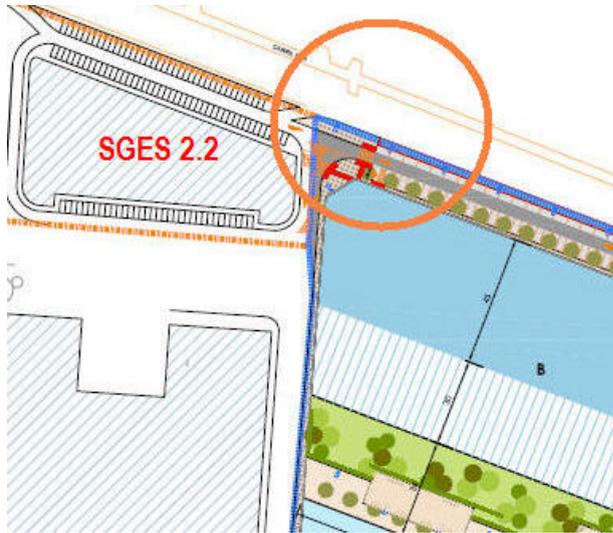
Manzana B: Oficinas, Hotelero, Espectáculos y Recreativo en cualquiera de sus categorías, Socio – cultural privado y Aparcamiento ligado a cualquiera de los anteriores usos.

el Nº de plantas: MANZANA A.- PB+ I (12 m cornisa)
MANZANA B.- PB+ III (16 m cornisa)

Las alineaciones se indican sobre plano de ordenación tomadas como máximos ya que el tipo de edificación es de bloque exento.

Se prevé un aparcamiento para 395 plazas

SE APRECIA: Descartada la opción de desarrollo parcial de la duplicación del vial internúcleos, sustituida por su ejecución total, el único “pero” que puede ponerse a esta ordenación sería la falta de un acceso provisional al vial de servicio norte por cuanto no puede depender de la realización del SGE 2.2 para ese fin.



“

El presente informe debe entenderse complementado con lo dispuesto en el apartado 2.2 del presente acuerdo y con los condicionantes que en el mismo se recogen y que el documento refundido de Plan Parcial debe incorporar.

Dicho informe llama la atención sobre una cuestión, la dependencia de la ejecución por terceros de infraestructuras comunes, que se aborda a continuación.

Ya las bases particulares señalaban que :

“En la determinación segunda se ha señalado que el presente ámbito es una actuación que es conexas y está condicionada en la mayoría de sus conexiones exteriores a la ejecución de obras que deben realizar otras actuaciones. En términos esquemáticos, serían las siguientes:

- Infraestructura común del suministro del agua: Sobre su alcance consultar el PAI MSC III, Fusión.
- Desdoblamiento de la infraestructura viaria norte, vial internúcleos: Sobre su alcance consultar el PAI MSC III, Fusión.
- Infraestructura común de evacuación de aguas pluviales. Sobre su alcance consultar el PAI MSC V, gestionado por el IVVSA.
- Deberá completar el bulevar al Este de la actuación conforme a la sección viaria prevista en el MSC-V para la calzada (7 m), debiendo considerar dicho bulevar íntegramente como obra conexas.

Ello conlleva que en los términos literales del art. 139 de la LUV, el agente urbanizador en el presente caso asuma expresamente que en relación con dichas infraestructuras que deben ejecutar los agentes urbanizadores de las mismas, se subordina a la siguiente previsión.

***“1. Los Programas pueden aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras Actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas Actuaciones. Tales circunstancias tendrán que especificarse con claridad en las bases particulares reguladoras del programa.*”**

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

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

El agente urbanizador al aceptar las condiciones del PAI asume también los compromisos de ejecución subsidiaria de las obras de urbanización externas al sector que permitan otorgar la condición de solar a las parcelas edificables del ámbito del que es agente urbanizador. Dado que una de las premisas necesarias para tener que asumir esa condición de sujeto alternativo encargado de su ejecución es que se haya producido un incumplimiento de las obligaciones de ejecución material por parte del agente urbanizador del ámbito conexo y esta circunstancia a fecha de hoy no se ha producido, no es necesario en este momento proceder a fijar de forma detallada el alcance de la subrogación. Pero en todo caso el agente urbanizador del presente ámbito debe tener en cuenta que las infraestructuras complementarias que se vería obligado a ejecutar no supondrá una merma en la capacidad de prestación de servicios urbanísticos a los solares del SUNP-5 ni tampoco se podrán obviar unas condiciones mínimas de conexión del ámbito. Así por ejemplo, es evidente que en caso de incumplimiento por parte del agente urbanizador correspondiente de la ejecución de la integridad del desdoblamiento del vial internúcleos, no podría trasladarse esta obligación en su totalidad, pero sí la ejecución de las rotondas de acceso, tanto la norte como la sur.

De forma adicional a este extremo, por parte del arquitecto municipal se destaca que ‘el único “pero” que puede ponerse a esta ordenación sería la falta de un acceso provisional al vial de servicio norte por cuanto no puede depender de la realización del SGES 2.2 para ese fin.”

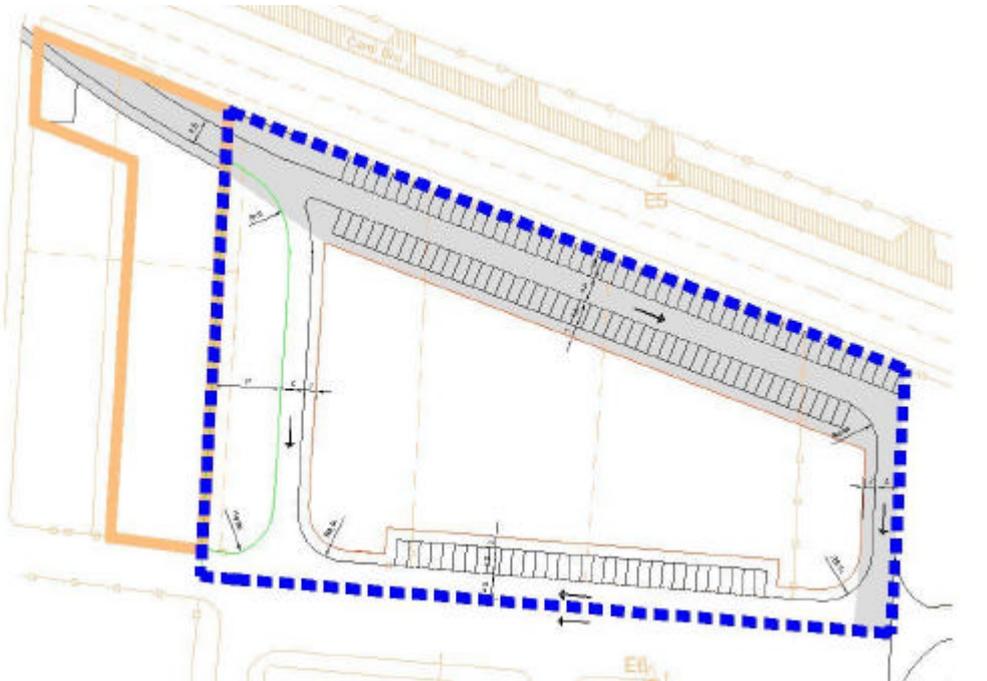
Sin perjuicio de que este Ayuntamiento ponga en marcha los mecanismos legales existentes ante el retraso por parte del agente urbanizador del sector colindante en el cumplimiento de sus obligaciones, la constancia de la existencia del retraso obliga a fijar la siguiente condición conexas, en los términos que se describen por el técnico municipal a continuación:

“Atendiendo al informe de esta oficina técnica de 26/06/2009 y en vistas a clarificar el alcance de las obras conexas referenciadas en el mismo como sigue:

“La propuesta de urbanización parte de un estado de ejecución de ámbito que en la actualidad no existe ni se sabe el momento en que se encuentren realizados. Es por lo tanto necesario estudiar la alternativa que se materializará en el caso de que no se encuentren realizados ni el Macrosector V ni el SGES 2.2. en el momento de concluir las obras. A este respecto indicar que son necesarias:

- Realización de acceso desde el vial internúcleos al vial 1.
- Garantizar la reposición de salida del centro comercial Carrefour en el ancho completo al vial 1.
- Realización del bulevar y las rotondas como obra conexas atendiendo a lo contenido en las BBPP “Deberá completar el bulevar al Este de la actuación conforme a la sección viaria prevista en el MSC-V para la calzada (7 m), **debiendo considerar dicho bulevar íntegramente como obra conexas.**”
- Igualmente, la solución de pluviales y de agua potable depende de otros ámbitos que son los encargados de su ejecución (Macrosector V y Macrosector III respectivamente) por lo que, en el supuesto de que no se encuentren dichas obras realizadas será preciso realizarlas de modo conexas.”

es preciso realizar matización respecto del primer aspecto, dado que el acceso desde el vial internúcleos y la reposición de salida de Carrefour deberá realizarse con las previsiones fijadas en el SGES 2.2 y que, atendiendo a su ordenación consisten gráficamente en las siguientes sombreadas en gris:



En color azul delimitación del sector y en naranja superficie incluida en el área de reparto del SGES 2.2.

No obstante, deberá atender también a la previsión de Duplicación del Vial Internúcleos en lo que pueda interferir con dicha solución.

Las obras a realizar consistirán en:

- Realización de pavimentación de calzada y aparcamiento Norte con solución definitiva.
- Realización de aparcamiento Sur y aceras junto a parcela edificable de modo provisional como acera contigua (ancho 6,5 m según SGES 2.2.) con tratamiento de tierras morterencas.
- Instalación de alumbrado público en posición definitiva.
- Colector de pluviales e instalación de imbornales en ambas calzadas con solución definitiva.
- Señalización vertical y horizontal.

Asimismo, es preciso realizar una matización a lo estipulado en el mismo informe respecto a la sección del vial V-2 que indicaba:

“La sección planteada para el vial V-1 es de 16 m no coincidente con las del vial que es prolongación del SGES de 15,5 m (2+4,5+4,5+4,5) hasta Vial Internúcleos. Con independencia de ello, se puede admitir el cambio de sección siempre que se mantenga sensiblemente la continuidad de calzada (distante a 6,5 m de fachada) y la continuidad de luminarias, apreciándose:

- *La acera de 1,5 m es insuficiente atendiendo a que es el mínimo de franja de itinerario peatonal a mantener libre de cualquier instalación y las luminarias están previstas en el SGES-2.2 sobre la misma. Al menos deberá dejar 2 m.*
- *No se considera acertado la disposición de la alineación de arbolado en aparcamiento.*

- *El incremento de calzada de 4,5m a 5m se realizará mediante transición progresiva en el cruce con la calle perpendicular y no donde está prevista.”*

Al respecto indicar que, según las previsiones de duplicación del vial internúcleos (documentación de Julio 2008), se prevé la ampliación de la sección viaria prevista por el SGES 2.2 de 15,5 m a 17 m, ampliando la acera de 2m a 3,5 m mejorando las condiciones de accesibilidad de dicho vial. Dicha ampliación de 1,5 m se realiza ocupando terrenos con disponibilidad en el vial internúcleos atendiendo a la solución de duplicación propuesta.

No obstante, se desconoce si la alineación planteada en la parcela edificable del SGES 2.2 es correcta y en consecuencia, no puede darse por válida dicha solución hasta en tanto no se constate por la oficina de topografía y planeamiento dicho extremo.

En consecuencia, se planteará la solución integral del vial V-1 incluyendo el SGES 2.2 dando continuidad al mismo y una vez fijada la alineación Norte tanto de la parcela del SGES 2.2. como de la parcela B del SUNP-5.

Todo lo cuál le traslado a los efectos oportunos”

La ejecución material de dicho trazado, con la sección descrita en el informe técnico, y precedido de las operaciones jurídicas necesarias para obtener la disponibilidad del suelo, (redacción de propuestas de reparcelación para su aprobación por la Administración) sería premisa necesaria de entrega de las obras de urbanización del ámbito. Las obras no se ejecutarían a cargo de la propiedad del SUNP 5 sino a cargo de la propiedad del SGES 2.2.

6.- Documentación del proyecto de urbanización. Condicionantes.

Respecto al documento del proyecto de urbanización, por parte de los servicios técnicos municipales se ha informado en fecha 26.6.2009 aquellos extremos que necesariamente deben ser incorporados en la documentación a aportar por parte del aspirante adjudicatario y que serían los siguientes

“El ámbito de actuación no está correctamente definido en su límite Oeste presentado los distintos planos del proyecto diferentes delimitaciones. Partiendo de dicha delimitación, una vez se corrija, se fijará como ancho de peatonal el de 6 m continuos, y no el propuesto (no paralelo a la alineación y de 3,5 a 2m de ancho en unos planos y de 7 a 10 m en otros), en vistas a cumplir tanto con el ROGTU, como la normativa de incendios (entorno de los edificios de 5 m libres) debiendo implantar las instalaciones necesarias en el metro adicional (alumbrado, señalización, mobiliario urbano).

La propuesta de urbanización parte de un estado de ejecución de ámbito que en la actualidad no existe ni se sabe el momento en que se encuentren realizados. Es por lo tanto necesario estudiar la alternativa que se materializará en el caso de que no se encuentren realizados ni el Macrosector V ni el SGES 2.2. en el momento de concluir las obras. A este respecto indicar que son necesarias:

Realización de acceso desde el vial internúcleos al vial 1.

Garantizar la reposición de salida del centro comercial Carrefour en el ancho completo al vial 1.

Realización del bulevar y las rotondas como obra conexas atendiendo a lo contenido en las BBPP *“Deberá completar el bulevar al Este de la actuación conforme a la sección viaria prevista en el MSC-V para la calzada (7 m), **debiendo considerar dicho bulevar íntegramente como obra conexas.**”*

Igualmente, la solución de pluviales y de agua potable depende de otros ámbitos que son los encargados de su ejecución (Macrosector V y Macrosector III respectivamente) por lo que, en el supuesto de que no se encuentren dichas obras realizadas será preciso realizarlas de modo conexas.

De igual manera, existen obras previstas que no han sido contempladas y con las que deberá coordinarse la solución de modo que las interferencias que se produzcan sean mínimas. En concreto nos referimos al proyecto de Plataforma de Transporte Público de Alta Capacidad (CIVIS) de la

Conselleria de Infraestructuras y Transportes que actúa sobre la Avda/Fausto Caruana de modo global y el Proyecto de Duplicación del Vial Internúcleos incluido en el Macrosector III.

Que no se aporta convenio suscrito con compañía suministradora en la que se determine la idoneidad de la propuesta planteada, propuesta que en principio no es acorde con los criterios generales de diseño de las cías. Suministradoras.

Dado que la documentación de planeamiento propuesta no se encuentra aprobada actualmente, deberá adaptar el presente documento en el supuesto de que las modificaciones introducidas al mismo incidan en las previsiones del proyecto de urbanización (alineaciones, volumetrías,...).

Las acometidas de todos los servicios se adaptarán en número, dimensión y posición a las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado.

Todos los registros metálicos tendrán “certificado de producto” (por empresa homologada por la ENAC para dicho tipo de registro) que garantice el cumplimiento de la normativa UNE-EN 124.

TRAZADO VIARIO

La sección planteada para el vial V-1 es de 16 m no coincidente con las del vial que es prolongación del SGES de 15,5 m (2+4,5+4,5+4,5) hasta Vial Internúcleos. Con independencia de ello, se puede admitir el cambio de sección siempre que se mantenga sensiblemente la continuidad de calzada (distante a 6,5 m de fachada) y la continuidad de luminarias, apreciándose:

La acera de 1,5 m es insuficiente atendiendo a que es el mínimo de franja de itinerario peatonal a mantener libre de cualquier instalación y las luminarias están previstas en el SGES-2.2 sobre la misma. Al menos deberá dejar 2 m.

No se considera acertado la disposición de la alineación de arbolado en aparcamiento.

El incremento de calzada de 4,5m a 5m se realizará mediante transición progresiva en el cruce con la calle perpendicular y no donde está prevista.

En la sección planteada para el vial V-2 se aprecia:

No se materializarán los accesos al aparcamiento privado dado que el diseño del mismo no se realiza con la intervención y se concederán las adaptaciones de acera precisa junto con las licencias de obra de edificación en cada caso. En consecuencia se ejecutará con continuidad todo el frente.

El último tramo de enlace con V-3 se realizará continuando la traza, sin reducir la acera en la esquina Sureste de la manzana A.

En la sección planteada para el vial V-3 carece de sentido el plantear el doble vial atendiendo a la no continuidad del mismo desde el vial V-2. Se propone realizar únicamente 1 carril, de modo similar a como se realiza el vial V-1. Además se aprecia:

No se define correctamente el enlace de peatonal y de carril bici con el frente ejecutado en Avda/Fausto Caruana.

Se deja una gran playa, aparentemente de asfalto, en el enlace con Fausto Caruana debiendo reducir la misma en vistas a plantear un enlace que regule de modo correcto el tráfico.

A la Avda/Fausto Caruana, con independencia de que se rescinda de 1 carril al vial V-3, sólo conectará 1 carril.

Se propone la realización de un vial de mantenimiento de la zona verde paralelo y adosado a la manzana B. Bajo el mismo se dispondrán las instalaciones necesarias que doten de servicios tanto a la manzana B como a la zona verde de modo que queden totalmente registrables (pluviales, agua potable,...).

En el supuesto de que sí se encuentre realizado la parte de bulevar correspondiente al MCS-V, de acuerdo a las BBPP *‘Deberá dar continuidad a los pasos de peatones previstos por el MSC-V y ejecutados hasta el bulevar, así como realizar las obras necesarias de adaptación*

para configurar dicho vial como corresponde (actualmente el MSC-V prevé ambos sentidos en el carril Este, debiendo modificar y adaptar la señalización y obra civil precisa (encuentros con rotondas) para dejar el carril Este de sentido Sur-Norte y habilitar el sentido Norte-Sur en el vial de nueva creación)”. Únicamente se ha previsto modificar la señalización horizontal y vertical lo cuál no es suficiente.

RASANTES, FIRMES Y PAVIMENTOS:

Deberá atenderse al informe emitido por la oficina de topografía respecto de la solución de rasantes el 15/06/2009.

Que, con independencia de no aportar el plano de Viario-Rasantes con la información necesaria, del análisis de los planos 2, 2.1, 3.1, 3.2 y 3.3 se extraen las siguientes conclusiones:

No puede apreciarse el correcto ensamble de las rasantes con las existentes en el ámbito de Carrefour no existiendo perfil longitudinal del vial peatonal límite del sector al Oeste. Tampoco con el ámbito del Macrosector V al no indicar cotas del mismo, debiendo aportar perfil longitudinal tanto del carril que se ejecuta del bulevar como de la zona verde y la calzada que realiza el IVVSA.

El Vial 3 queda hundido con respecto a la Avda/Fausto Caruana sin solución de evacuación de pluviales por escorrentía superficial. Igualmente sucede este extremo con el final de vial 2 (vía de servicio) hacia Fausto Caruana.

Dado que no aporta cotas de ejecución de los ámbitos limítrofes (SGES 2.2. y Macrosector V) no puede comprobarse el correcto solape de cotas con los mismos. Aparentemente el vial 1 empieza muy hondo junto al SGES 2.2, estando en dicho punto más bajo que el vial internúcleos.

No se justifica el paquete de firmes dimensionado en base a la instrucción 6.1 IC “Secciones de firmes” del Carreteras habiéndose adoptado el mínimo fijado en BBGG insuficiente atendiendo a las características del vial bulevar de carácter estructural.

La rigola será “in situ” de dimensión 20x20 (ó 40x20 según BBGG) con hormigón al menos HM-20.

Las baldosas tendrán un espesor mínimo de 3 cms.

Todos los bordillos serán bicapa.

No se han definido las pendientes transversales de los viales.

El modelo de cubrealcorque propuesto incumple la normativa de accesibilidad en el medio urbano.

TRAFICO

Se está pendiente de obtener informe respecto al tráfico por parte del Departamento de Movilidad Urbana. Se estará a las determinaciones que fije el mismo así como a las que se recogen en el presente informe.

La disposición de plazas reservadas a minusválidos permite que la rampa se realice en el lateral de finalización de estacionamiento en batería, no siendo necesario realizar las barbacanas intermedias en los viales 1 y 3.

Los pasos peatonales serán de 5m (1+3+1) y de 7 en caso de carril bici (1+2+3+1). Siempre se dispondrá de las barbacanas laterales aunque limite con estacionamiento o parterre para proteger el mismo.

Faltan las franjas de señalización del paso de peatones de V-3.

La franja de señalización será perpendicular a fachada en el chaflán de la manzana B.

Todo el acceso al sector se produce por el Noreste, desde la rotonda ubicada en el vial internúcleos. Atendiendo a la obligatoriedad de que esté realizada la conexión con el SGES 2.2 los accesos desde el Norte están garantizados mientras que no existe conexión por el margen Sur. En vistas a mejorar dicho extremo, debería tratar de obtenerse autorización de conexión del vial 3 a las instalaciones de Carrefour, realizando un acceso tras la rotonda en Fausto Caruana a dicho vial de servicio que serviría tanto al SUNP-5 como a Carrefour mejorando la accesibilidad a ambos

sectores comerciales. En caso de no poder materializarse de este modo, la solución planteada (sólo salida) es la más lógica dado que generar entrada-salida desde Fausto Caruana es incompatible atendiendo a la escasa longitud del vial V-3.

La señalización del carril bici será la indicada en el Plan de Viales No Motorizados de este municipio.

Tratándose de núcleo urbano no es preciso señalar con S-11a, 17, R301, P1-a, P-20, P-22 y P-4, señales exclusivas de carreteras.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento del sector se prevé desde una infraestructura que actualmente no está ejecutada ni puesta en servicio. Deberá estudiar y prever alternativa de suministro desde las redes existentes y ejecutarla en caso preciso en vistas a garantizar que el sector no quede desabastecido.

Deberá enmallar la red con la existente en Fausto Caruana y realizar al menos 2 conexiones con las redes de distribución generales.

En vistas a homogeneizar el material, diámetros y calidades de las redes de agua, se empleará la serie PEAD 110, 160, 200, 250, 300 ...

Los hidrantes previstos son insuficientes atendiendo a las BBGG que determina una distancia entre ellos no menor a 200 m por espacios públicos. Faltarían en el peatonal Oeste y que cubran las fachadas a zona verde.

En el diseño de las redes los tramos se dimensionarán por tramos rectos de longitud igual al frente de fachada de igual diámetro.

El prisma de hormigón que aloja la tubería pasante envolverá ésta al menos 10 cms por encima y por debajo.

Las llaves de corte de acometida domiciliaria se alojarán del mismo modo que las válvulas de corte, con tapa 20x20 cm con registro circular de 15 cm y encamisadas con una tubería de PVC para dejar libre la maniobra.

Las conexiones del PEAD en los nudos será embridada, siendo las piezas de enlace de fundición.

En la conexión SG-2 se preverán 3 válvulas de corte.

Deberán detallarse los nudos indicando las piezas singulares empleadas en los mismos (válvulas, bridas, T's, codos,...) con especificación de sus diámetros y piezas reductoras en caso de ser necesarias.

Las válvulas de compuerta serán sencillas, instalando las necesarias en cada nudo

SANEAMIENTO/PLUVIALES

Deberá prolongar la red de residuales del vial V-1

Existe superposición de redes en el vial 2, siendo la de residuales existente.

No se aprecian los cruces de ambas redes.

Para la evacuación de residuales se emplea el colector de residuales existente, titularidad de la Entitat de Sanejament. Deberá obtenerse autorización de la misma a la solución planteada de mantenimiento y conexiones.

Atendiendo a la configuración de las parcelas, en las que existe un frente edificable y otro que no (tanto en A como B), deberá garantizarse que, para cualesquiera segregación posible existe red de residuales que permita la conexión a las infraestructuras municipales. Atendiendo a las ordenanzas urbanísticas pudiera darse el caso de parcela totalmente edificables, p.ej. dando a Avda/Fausto Caruana, no habiéndose previsto colector en dicho frente ni conexiones al existente.

Deberá completar los perfiles longitudinales con el del colector existente que pasa a formar parte del sistema de residuales dentro del sector.

Existen pendientes inferiores a las admisibles en la red de pluviales (entre 1,5 por mil y 2%). Se recomienda no ejecutar colectores con pendientes inferiores al 3 por mil en ninguna de las redes.

Deberá completar la red de pluviales con los pozos de conexión al Macrosector V previstos en el proyecto de urbanización de dicha unidad. Además, deberá indicarse la solución provisional de vertido en caso de que la ejecución de dicho colector sea posterior al presente proyecto.

El diámetro especificado es para una conexión máxima de 200 mm cuando en base a BBGG la conexión será de 250 mm.

Las acometidas sifónicas serán las de residuales, y las no-sifónicas las de pluviales. Estas acometidas se dispondrán en acera siendo registrables. Se propone para su posición la alineación de alcorques en vistas a que no interfieran en los servicios longitudinales adosados a fachada (agua, LSBT,...).

Es preciso reforzar la recogida de pluviales en los límites de la intervención (p.ej. junto SGES-2.2.). Igualmente hay que resolver la evacuación de pluviales del peatonal de delimitación al Oeste.

El diámetro mínimo interior será de 400 mm.

Hay que reforzar de imbornales el vial 3 que sólo dispone de 4. Igualmente hay que disponer imbornales en el bordillo límite con Fausto Caruana.

Las profundidades previstas del colector de pluviales general bajo mediana resultan incompatibles con la plantación de arbolado sobre la misma. Deberá bien profundizarla (comprobando que las previsiones de vertido al colector general MS-V sigue siendo válidas) o bien trasladarla a calzada.

Los pozos de registro dispondrán de tapa de fundición dúctil de diámetro 600 mm, clase D-400 según UNE EN-124 (la empresa certificadora debe estar acreditada por el organismo nacional de acreditaciones ENAC para realizar dichas pruebas), con junta elástica para absorber vibraciones, con una leyenda que las identifique del servicio al que pertenecen, la inscripción «Excm. Ajuntament de Sagunt» y el escudo oficial.

JARDINERÍA, RED DE RIEGO Y MOBILIARIO URBANO

Pese a solicitarlo el 18/05/2009 se está pendiente de obtener informe respecto a jardinería y riego de la empresa adjudicataria del mantenimiento de las zonas verdes (S.A.G.). Se estará a las determinaciones que fije el mismo así como a las que se recogen en el presente.

Atendiendo al requerimiento de generar un vial de mantenimiento junto a la manzana B, se reducirá la superficie pavimentada en el peatonal Sur. Dicho vial, que permitirá la salida de las parcelas a la zona verde, tendrá conexiones peatonales con el paseo generado en el margen Sur de la zona verde.

El peatonal generado al Sur dispondrá de doble alineación de arbolado, configurándose como paseo.

El mobiliario urbano (bancos y papeleras) está excesivamente concentrado en las zonas de juegos.

Deberá dotar de elementos de sombra (pérgolas, mayor dotación de arbolado,...) las plazas generadas.

Es preferible realizar bosquetes de árboles de la misma especie y no mezclar éstas como se ha planteado.

Atendiendo a que la superficie destinada a aparcamiento en la manzana A está clara, debería estudiarse mediante empleo de ajardinamiento y mobiliario urbano, el limitar el posible acceso rodado a la zona verde por dicho frente ya en diseño de la misma.

Dado que la zona verde no sirve a un sector residencial sino comercial, se propone buscar un tratamiento con mantenimiento y consumo de agua menor al previsto con las grandes praderas de césped cuyo tratamiento deberá limitar. Se propone buscar y reforzar el uso de especies autóctonas tanto de arbolado como de arbustivas (casi inexistentes salvo por el seto). P.ej. se proponen como

arbolado: pinos, algarrobos, olivos, almez, tilos,... y como arbustivas: lavanda, tomillo, romero, laurel,...

La zona verde es totalmente plana, extensa y monótona. Se propone buscar juegos de nivel entre las distintas superficies (p.ej. dar pendientes a distintos paños de terreno (césped, parterres,...), generar montículos, abancalamientos,...) así como jugar con mayor tipo de tratamientos (p.ej. mulch de pino, gravas coloreadas, tierras morterencas,...). Con algo más de 5000 m² de superficie (Pza/Cieza son unos 7000 m²) y si bien no atiende a una zona residencial de modo directo, el planteamiento realizado es excesivamente simplista.

El único uso del que se ha dotado es el de zona de juegos. Se propone buscar otros dada la gran extensión como p.ej. colocación de mesas de picnic.

Conforme figura en BBPP “*Deberá plantearse un sistema de programación de riego por control remoto (GPS)*”.

No se da cumplimiento a muchos de los extremos indicados en BBGG para zonas verdes (dotaciones mínimas, vallado, tutores, especificación de portes,...).

La papelera propuesta incumple las condiciones de BBGG existiendo una variante del mismo modelo y fabricante que sí las cumple.

El tratamiento de la mediana de separación con el bulevar de 2 m únicamente con seto pittosporum es insuficiente. Deberá disponer de alineación de arbolado columnar y seto. Se proponen palmáceas y arbustivas en seto (p. ej. phoenix dactyliphera y lantana camara amarilla).

El mobiliario deberá venir identificado de acuerdo a BBGG.

Deberá distinguir al menos dos zonas de juegos, claramente identificadas, en función de las edades de los usuarios y dotarlas con juegos adecuados al grupo que correspondan. La combinación de juegos prevista y su disposición conlleva a mezclar juegos infantiles con los de niños. Al menos dispondrá un conjunto de 2-3 torres para el grupo de mayor edad.

INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN, GAS y OTRAS

No especifica las compañías que van a instaurarse en la zona ni aporta convenios de colaboración con las mismas.

Cualquier tipo de armario deberá quedar fuera de los itinerarios peatonales.

Dada la gran dimensión de las arquetas previstas, en el supuesto de generar interferencias con el resto de las instalaciones, se desplazarán éstas, o bien la totalidad de la infraestructura, a zona de aparcamiento o calzada.

No se ha previsto la dotación de red de gas. Deberá aportar renuncia de la compañía suministradora de zona de implantarse en el sector con la presente intervención.

No se aporta convenio/acuerdo necesario para el desmontaje de la instalación de antena de telecomunicaciones con el titular de la misma.

En vistas a cumplir con la disposición adicional 5ª del PGOU no se admitirán instalaciones en aérea, debiendo ser repuestos los servicios existentes por red enterrada, desmontando el tendido aéreo previamente a la recepción de las obras, por lo que el cableado de reposición, pese a ser ejecutado por la compañía suministradora, forma parte del presente proyecto y deberá formar parte del convenio.

No se ha previsto ningún sistema de recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

REPOSICIÓN DE ACEQUIAS

Indica que no existe necesidad de reposición de ninguna acequia dado que las actuales están en desuso. No obstante, deberá corroborarse dicho extremo con el Sindicato de Riegos, debiendo aportar conforme con la solución de no reposición.

ALUMBRADO PÚBLICO

Toda la instalación de alumbrado público, así como el proyecto técnico a aportar deberán ajustarse al R.D. 1890/2008, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética. De igual

forma correrán a cargo del A.U. la mediciones finales recogidas por este Reglamento, debiéndose aportar copia de las mismas.

Deberá adaptar el alumbrado público de la zona verde a las indicaciones hechas en otros puntos del presente informe y modificaciones que se dimanen de él.

Deberá adaptar las distribuciones de alumbrado existente para el bolevard central al objeto de justificar los niveles de iluminación mínimos exigibles para este vial o bien ejecutar a su costa la instalación de los puntos de luz que resultasen necesarios. Esta misma consideración se tendrá para la calle paralela y “compartida” con el S.G.E.S.2.2. del P.G.O.U., en la cual se ha previsto el alumbrado en la acera opuesta, siendo incongruente, y debiéndose si es necesario aumentar el ancho de acera para la implantación del mismo.

Deberá preverse alumbrado en el vial peatonal junto a la propiedad de Carrefour.

Deberá ajustar los diseños que resulten aprobados para las zonas verdes garantizando los mismos niveles luminotécnicos, los cuales ya no se garantizan en la propuesta planteada.

No se presupuesta, pese a que se cita en la memoria del proyecto, el sistema de control automático de alumbrado y lo mismo ocurre con las placas de anclaje de PRFV siendo ambos elementos de obligada instalación. De igual forma las tapas a instalar serán de PRFV tal y como se especifica en memoria y no de fundición como se recoge en presupuesto.

Deberá prolongar la red de alumbrado hasta las arqueta previstas/existentes en los ámbitos contiguos, grafiando éstas en la documentación a aportar.

ELECTRIFICACIÓN:

Deber obtener la autorización del A.U. del MS-III en los terrenos que afecta a las obras de conexión de media tensión y cualquier otra dentro de su ámbito.

Respecto del enterramiento de la línea de transporte de 66 KV propiedad de Iberdrola Distribución no se ha presentado propuesta económica alguna ni convenio con la solución técnica de enterramiento en base a cumplir con la disposición adicional 5ª del PGOU de Sagunto. El enterramiento de dicha línea puede afectar a terrenos no incluidos en la delimitación del sector, debiendo tramitar las oportunas servidumbres/afecciones con los propietarios tanto de la línea como de los terrenos afectados. De igual forma no es posible determinar el alcance económico total del PAI.

Deberá de presentar previa la aprobación del presente proyecto de urbanización acuerdos de reposición con cualesquiera de las compañías distribuidoras, tanto eléctricas como de telecomunicaciones, de las redes implantadas actualmente en el sector, no sólo la solución técnica con aquella que se conviene como suministradora del mismo.

Deberá aportar el justificante de que la empresa con la cual conviene es la distribuidora autorizada de zona.

Deberá cubrir todos los frentes de fachadas con LSBT con posibilidad de segregación según el plan parcial, entre los que se encuentra la parcela A4 en su frente a Av. Fausto Caruana.

CONTROL DE CALIDAD/PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se aportará copia de todos los ensayos realizados y descritos en el presente proyecto con la documentación de final de obra.

A las pruebas de agua potable se incluirá la de desinfección. Tanto esta como la de presión, ambas a realizar por laboratorio homologado, se presentarán previamente a la solicitud de conexión de la nueva red a las redes municipales.

Además de los indicados en el control de calidad se deberá aportar en la documentación final de obra:

Elementos con madera: Certificado FSC y cadena de custodia.

Tapas de fundición: Certificado AENOR o empresa homologada por ENAC de cumplimiento de normativa UNE EN-124.

Columnas de PRFV: Certificado AENOR o empresa homologada por ENAC de cumplimiento de normativa UNE EN-40-7.

Certificado de vertido de residuos generados (canon de vertedero) por gestor autorizado.

A las redes de saneamiento y pluviales se les realizará inspección mediante cámara de video por empresa especializada, aportando vídeo e informes de la misma.

Dada la entidad de la obra urbanizadora no se admitirán recepciones parciales.

PRESUPUESTO Y CUESTIONES DE ÍNDOLE ECONÓMICO

Deberá aportarse el presupuesto reformado, realizando los ajustes/cambios pertinentes al presente informe.

Existen capítulos de instalaciones de compañías suministradoras que suelen aportar el material, por lo que debe contemplarse en las mismas una partida de compensación que quedará determinada en el convenio a suscribir con las mismas y que debe aportar. Igualmente existen otros (LAAT 66 KV) que no se han previsto.”

Los extremos derivados del informe de 26.6.2009 que se han transcrito deberán ser incorporados necesariamente en el documento refundido de urbanización a presentar por parte del agente urbanizador en plazo de un mes desde la notificación de la presente, formando parte del contenido del presente acuerdo, de forma que lo que se aprueba por medio del mismo es la documentación aportada más todos los condicionantes técnicos indicados.

7.- Plica jurídico económica. Condicionantes.

Al respecto del documento de plica jurídica que se procedió a abrir el 24.2.2009, es preciso tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1.- Respecto al tratamiento económico de los costes de enterramiento de la LAT.

En el informe técnico municipal transcrito se señala un importe estimativo, por un importe de 275.000 euros, dado que es un concepto económico no especificado en la proposición jurídico económica presentada por el aspirante a agente urbanizador. Por el mismo se debería haber desplegado una actividad mínima de contacto con la empresa titular de la línea, encaminada a determinar dicho importe. Al no hacerlo obliga a esta Administración a fijarlo, acudiendo para ello a precedentes similares de los que tiene constancia en otras Actuaciones Integradas. Dicho importe, estimativo, operará como importe tope, de forma que el agente urbanizador no podrá repercutir en la propiedad del suelo cantidades mayores que las ahora establecidas. Sin embargo sí operarían los ajustes a la baja que se pudiese producir en el precio final que resultase de los términos del convenio suscrito entre agente urbanizador y empresa titular de la línea. Dicho importe incluye obra civil, incluidos el desmontaje y el acopio de todo el material, los costes de redacción de proyectos técnicos y dirección y los gastos de gestión y obtención de todos los permisos, incluida el acta de puesta en marcha. El mismo por el contrario sí generará el derecho a percibir el beneficio correspondiente, al entrar dentro de la esfera del esfuerzo de financiación del agente urbanizador y por lo tanto de su actividad empresarial.

El coeficiente de canje de la retribución en terrenos definido en el presente acuerdo incluye dicho importe económico de reposición de línea.

2.- Respecto del cobro/pago de los importes generados por la ejecución de las obras conexas por agentes urbanizadores de otros ámbitos.

La bases particulares señalaban lo siguiente:

“El SUNP 5 se encuentra rodeado de varios sectores que comparten con aquel las infraestructuras de traída de aguas, de evacuación de pluviales, de acceso rodado exterior, etc.

Ello determina que el SUNP 5 se considere como actuación conexas y

condicionada de los correspondientes actuaciones:

- *Infraestructura común del suministro del agua: Sobre su alcance consultar el PAI MSC III, Fusión.*
- *Desdoblamiento de la infraestructura viaria norte, vial internúcleos: Sobre su alcance consultar el PAI MSC III, Fusión.*
- *Infraestructura común de evacuación de aguas pluviales. Sobre su alcance consultar el PAI MSC V, gestionado por el IVVSA.*
- *Deberá completar el bulevar al Este de la actuación conforme a la sección viaria prevista en el MSC-V para la calzada (7 m), debiendo considerar dicho bulevar íntegramente como obra conexas*

Se trata de infraestructuras (salvo la cuarta indicada) en las que va a participar económicamente el ámbito, en proporción a su aprovechamiento, pero cuya ejecución material no va a corresponder al agente urbanizador que se seleccione salvo las de simple conexión, sino solamente la gestión de los cobros correspondientes, para proceder a su abono a favor de los agentes urbanizadores de los ámbitos correspondientes.

En ese sentido, ante certificación aprobada por el Ayuntamiento en relación con dichas infraestructuras comunes, procederá la exigencia de las correspondientes cantidades al agente urbanizador del SUNP 5.

El mismo contará con un período de un mes desde la recepción de la correspondiente notificación para proceder a su abono. El desembolso de estas cantidades y su acreditación documental legitimará a establecer su inclusión en la siguiente certificación de obras para proceder a su cobro con cargo a los propietarios del ámbito.”

Es decir, el agente urbanizador asume la obligación de pagar en el plazo de un mes desde que le sean debidamente requeridas las certificaciones que este Ayuntamiento vaya aprobando por los siguientes conceptos, que por medio del presente documento se definen estimativamente, dado su carácter de variables (art. 127. 2 j de la LUV):

- *Infraestructura común del suministro del agua: 134.308'16 euros (IVA incluido).*
- *Desdoblamiento de la infraestructura viaria norte, vial internúcleos: 360.477 euros (IVA incluido).*
- *Infraestructura común de evacuación de aguas pluviales. 262.345, 68 euros.*

Una vez abonadas por el agente urbanizador, este podrá repercutirlas a los propietarios del ámbito, con el cauce especificado en los términos transcritos.

3.- Los datos recogidos en las páginas 22-23, se deberán reajustar en el documento refundido como consecuencia de los nuevos parámetros de parcela mínima fijados en el presente acuerdo.

4.- Se recoge en la página 27 de la proposición una mejora consistente en reducir los plazos de ejecución material de las obras a 8 meses desde su inicio.

El aspirante debe tener en cuenta que dichos plazos, razonables para la envergadura de las obras que el mismo debe ejecutar, pueden chocar con otras obras que no siguen el mismo ritmo. En ese sentido, el suministro de agua al sector, el colector de pluviales, la ejecución de las rotondas de acceso, o la reposición en subterránea de la LAT (66 kv) que cruza el sector. Esta última además queda fuera de la esfera de voluntad de este Ayuntamiento y experiencias recientes de otros sectores ponen de manifiesto demoras muy importantes en las autorizaciones sectoriales que es preciso obtener antes y después de la ejecución del enterramiento.

De ahí que el agente urbanizador seleccionado deba tener en cuenta lo que dicho plazo de 8 meses conlleva, porque no depende sólo de su propia organización sino que depende de terceros. Por eso se le atribuye un poder de subrogarse en las actuaciones conexas. Ejecutar el 100% de sus

compromisos no garantiza la recepción por este Ayuntamiento de las obras de urbanización porque las parcelas del ámbito no tendrían la condición de solar.

Lo que además puede entrar en conflicto con las licencias de obras a otorgar en el sector. Imaginemos por ejemplo que se solicita licencia de obras en una de las parcelas cruzadas por la línea a reponer. El informe favorable del agente urbanizador a dichas solicitudes de licencia de obras debe en todos los casos manifestar expresamente en qué medida se van a solapar la finalización de las obras de edificación y la conversión material en solares de las parcelas que permita la puesta en marcha de la actividad terciaria a desarrollar.

Luego el plazo de 8 meses debe interpretarse con todos los matices descritos.

5.- Respecto al presupuesto del PAI, por parte de los servicios técnicos municipales se ha informado lo siguiente en fecha 29.6.2009:

“Examinada la documentación de Propuesta Jurídico-Económica presentada para el P.A.I. del SUNP-5, se informa sobre los siguientes aspectos y consideraciones a tener en cuenta:

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

Conforme reflejan las bases particulares del ámbito en cuestión, el presupuesto de licitación se obtienen por los siguientes conceptos:

Urbanización interior a razón de 85 €/m².

Enterramiento de la LAAT de 66 Kv.- no será precio tenido en cuenta para la licitación y que se aumentará al objeto de su cobro y una vez fijado por la compañía.

Otras: obras de titularidad distinta de las que no se hubiese podido determinar precio de partida por estos SSTTMM (p.ej. Iberdrola, Sindicato de Riegos, ...) así como obras de mejora en infraestructuras que siendo necesarias o convenientes no se previeran en las BBPP y propusieran los aspirantes.

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

Urbanización interior.- Atendiendo a las mediciones del proyecto presentado, el Sector tiene una superficie de 49.225,63 m² de los cuales 20.532,83 m² y 12.150,86m² corresponden a las parcelas de aprovechamiento lucrativo manzanas A y B respectivamente, siendo el resto de suelo, 16.541,94 m², urbanizado al no existir parcelas de equipamiento (localizadas en al MS VII).

Enterramiento de la LAAT de 66 Kv.- Atendiendo a que no existe previsión alguna por el aspirante a Agente Urbanizador respecto de la misma, va a encomendarse al AU únicamente la contratación directa de dicha obra a la compañía propietaria de la línea, incluyendo todos los costes por BI, GG y Gastos complementarios dentro del importe a considerar y resarcándose el AU únicamente del % correspondiente al Beneficio de Urbanizador. En consecuencia no pasa a formar parte del PEM, sino de un coste a sufragar por otros conceptos, extremo que se incluirá en el punto correspondiente del presente informe.

Otras: no han sido establecidas ni se deduce ninguna de ellas a la vista de la documentación técnica y de planeamiento aportada.

Lo que conlleva un total de coste PEM por obras interiores de 16.541,94 m²x 85 €/m² = 1.406.064,90 €

Dado que la oferta del aspirante a Agente Urbanizar en PEM es de 1.175.354,17 € entra dentro del precio máximo de licitación.

En base a dicho importe, se obtiene un PEC de licitación, por aplicación del 13% de GG y 6% de Beneficio Industrial, sin IVA de 1.398.671,46 €

COSTES DE PROYECTOS

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

HONORARIOS TECNICOS ARQUITECTURA:	
Plan Parcial	39.067,92 €
Proyecto de Urbanización	62.506,05 €
Dirección de obra de urbanización	31.253,02 €
Proyecto de Reparcelación	51.966,09 €
Estudio Seguridad.- Coordinación de Seguridad	13.869,18 €
Estudio de integración paisajística	7.813,58 €
Estudio acústico	5.860,19 €
HONORARIOS INGENIERIAS:	
Proyectos Específicos 1/3 Honorarios Proyecto Urbanización (incluido legalización)- mínimo 5.000 €	30.940,49 €
OTROS HONORARIOS	
Honorarios levantamiento topográfico 5% sobre honorarios Proyecto/ y/o Anteproyecto Urbanización (mínimo 1000 €)	3.125,30 €
Estudio Geotécnico (10% honorarios de proyecto)	6.250,60 €
SUMA HONORARIOS	252.652,43 €

GASTOS DE GESTIÓN

Atendiendo a las BBGG y BBPP, por dicho concepto se aplica un 5% de la suma del presupuesto de licitación (PEC) más honorarios profesionales, con un mínimo de 60.000 €(BBPP). En el caso que nos ocupa $PEC + HONORARIOS = 1.398.671,46 + 252.652,43 = 1.651.323,89$ € por aplicación del porcentaje obtenemos un importe de 82.566,19 €

OTROS COSTES A SUFRAGAR POR EL PAI

De acuerdo a lo estipulado en las BBPP, existen los siguientes costes a sufragar por el PAI, de los que el Agente Urbanizador del presente, es mero gestor del cobro a los propietarios, y que se deben a la ejecución de infraestructuras por parte de otras actuaciones de las que la presente es conexas o condicionada:

Infraestructura común del suministro de agua.- 134.308,16 €IVA incluido.

Desdoblamiento de la infraestructura viaria norte, vial internúcleos.- 360.477,00 €(IVA incluido).

Infraestructura común de evacuación de aguas pluviales.- 262.345,68 €(IVA incluido).

Estos importes son meramente estimativos, de carácter variable a los efectos del artículo 126.2 de la L.U.V., sin perjuicio de que deba ser precisados con carácter cierto antes de su cobro.

Igualmente, está pendiente de concretarse el Canon de Conexión y Vertido que viene exigiendo la Entitat de Sanejament a cada una de las nuevas actuaciones urbanísticas, y que será fijado por la misma junto con su autorización de conexión a las conducciones de su titularidad. Atendiendo al procedimiento que aplica para su fijación dicha entidad, la cantidad estimativa es de 43.441,62 €sin IVA, sin perjuicio de lo que indique la EPSAR con carácter cierto.

Respecto del enterramiento de la LAAT de 66 Kv, en vista a lo indicado anteriormente y atendiendo a obras similares pendientes de ejecución en el municipio se establece un importe orientativo, a falta de la oferta de la compañía propietaria de las instalaciones, de 275.000,00 € incluyendo todos los conceptos precisos para su materialización salvo el IVA y al objeto de concretarse conforme a los condicionantes jurídicos del acuerdo de aprobación (importe máximo repercutible a la propiedad y sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente).

BENEFICIO DEL URBANIZADOR

Conforme establece la LUV en su art. 168.1.d) “El beneficio del Urbanizador por la promoción de la Actuación, en ningún caso podrá superar el 10%, y sus gastos de gestión por ella”. En nuestro caso se fijaría un coste máximo por dicho concepto de 171.711,31 € resultante de aplicar dicho porcentaje a aquellos conceptos que no han sido descartados por el Agente Urbanizador en su Plica expresamente a la hora de aplicar dicho beneficio (PEC, HONORARIOS, GG, LAAT y Cánon de Saneamiento).

Todo lo cuál se informa a los efectos oportunos.”

El coeficiente de canje de la retribución en terrenos definido en el presente acuerdo incluye dicho importe económico.

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

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.175.354,17 €
Gastos Generales del Contratista (13%)	152.796,04 €
Beneficio Industrial de Contrata (6%)	70.521,25 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.398.671,46 €
COSTES DE PROYECTOS	252.652,43 €
Subtotal	1.651.323,89 €
GASTOS DE GESTIÓN (5% PEC+HON)	82.566,19 €
ENTERRAMIENTO LAAT 66 KV	275.000,00 €
CANON DE SANEAMIENTO	43.441,62 €
Subtotal	1.717.113,08 €
BENEFICIO URBANIZADOR – 10%	171.711,31 €
TOTAL	1.888.824,39 €
IVA 16%	302.211,90 €
TOTAL	2.191.036,29 €
INFRAESTRUCTURA DE AGUA	134.308,16 €
DESDOBLAMIENTO INTERNUCLEOS	360.477,00 €
COLECTOR DE PLUVIALES	262.345,68 €
COSTE TOTAL PAI	2.948.167,13 €

El coeficiente de canje para aquellos propietarios que opten voluntariamente por la retribución en terrenos será el global del 48'9081% más IVA, incluyendo la integridad de los conceptos descritos en el cuadro anterior, y sin perjuicio de los ajustes que haya que realizar al alza o a la baja respecto de los gastos calificados como variables en los términos del art. 127.2 j de la LUV.

A las 17 horas y 50 minutos se suspende momentáneamente la sesión para permitir las intervenciones del público en este asunto, en virtud de lo previsto en el art. 123 del ROM.

La sesión se reanuda a las 17 horas y 51 minutos.

Por el Delegado de Urbanismo se ha presentado una enmienda de adición, que obra en el expediente. Expone el Delegado de Urbanismo la necesidad de incorporar los informes emitidos por el Departamento de Tráfico y por la SAG, haciendo asimismo constar la ausencia de los informes de Secretaría e Intervención previstos en la normativa urbanística, que no se han solicitado, este último por carecer el asunto de contenido económico, según manifiesta el mismo Delegado de Urbanismo.

El tenor literal de la enmienda es el siguiente:

“Considerando que con posterioridad a la celebración de dicha comisión informativa, por parte del departamento de tráfico y por la SAG se han emitido sendos informes técnicos en los que se señalan condicionantes técnicos adicionales que debe incorporar el proyecto de urbanización del ámbito.

A la vista de lo expuesto SE PROPONE al Pleno incorporar un punto DÉCIMO a la parta dispositiva de la propuesta, que tendría el siguiente contenido:

“ DÉCIMO: Fijar los siguientes condicionantes técnicos adicionales a los ya señalados, que se deberán incluir en el documento refundido del proyecto de urbanización:

1. Jardinería.

1.1. Consideraciones generales.

— En proyecto se ha de detallar que los portes mínimos se establecen un 16/18 como norma general para arbolado. La altura de ningún ejemplar, medida a la cruz, será menor de 2,5 m, debiendo ser troncos únicos, rectos y verticales.

— La planta deberá de ser servida preferentemente **en contenedor** y obligatoriamente en el caso de que se proceda a la plantación entre los meses de marzo a octubre, ambos inclusive.

— La apertura del hoyo se realizará en toda la superficie del alcorque, a una profundidad mínima de 1 m, con aporte de, al menos, 1 m³ de nueva tierra fértil y 5 kg de abono orgánico. Esto implica que los alcorques deberían ser de 1x1 m o en rectángulo con una superficie equivalente si existen problemas de paso en las aceras.

— Es muy positiva la inclusión propuesta de realizar el entutorado con poste de madera tratada en rollizo del arbolado.

— En el apartado de densidades se producen algunas contradicciones:

? Las distancias de plantación en arbolados son variables (imaginamos que por la funcionalidad que se busque en cada caso).

? La densidad de arbustivas ha de ser de 4 ud/ml y no de 1 ud cada 50 cm.

? La pradera propuesta se implanta mediante tepe o bien por esquejado con maquinaria específica.

1.2. Ajardinamiento junto al parque infantil y paseo peatonal.

El diseño y la concepción de este espacio nos parecen correctos. Tan solo hacemos dos objeciones:

— Todas las especies de arbolado elegidas son de gran porte. Siendo interesante la agrupación en bosquetes, se ha de tener en cuenta el crecimiento futuro separando al menos 10 m entre sí estos ejemplares, permitiendo su desarrollo e impidiendo dominancias de unas especies sobre otras.

— La elección de la especie en pradera no es acertada. El Lolium es una gramínea de alto requerimiento hídrico y que vegeta muy mal en nuestras condiciones. Se emplea en mezclas por su rápido establecimiento para servir de soporte a las especies que germinan más lentamente. Estamos

utilizando en la actualidad otras especies de climas más áridos y menores requerimientos hídricos y de mantenimiento.

— Proponemos la utilización alternativa de dos especies, preferiblemente la primera:

A. Zoysia tenuifolia “El Toro”

Especie de crecimiento lento. Muy resistente al calor. Vegeta hasta los 40°C. Presenta letargo invernal aunque resiste hasta -15°C.

Resistente al pisoteo; poca resistencia a la sombra; color verde claro en verano, paja en invierno.

Buena resistencia a terrenos pobres y salinos. Pocas necesidades de riego y precisa tan solo 1-2 cortes al mes por su bajo crecimiento.

Es esta la variedad que nos gustaría ir implantando poco a poco y la que recomendamos en el presente proyecto.

B. Bermuda híbrida Tifway 419

· Consumo de 20% menos de agua que un césped convencional. En caso de sequía prolongada (restricciones en el suministro de agua para riego de jardines etc), el césped no muere. Permanece en estado de latencia, rebrotando de sus raíces y estolones.

· Es un césped muy agresivo. Compite ventajosamente contra todo tipo de malas hierbas, evitando completamente el uso de herbicidas.

· Extraordinariamente resistente a los ataques fúngicos. No es necesario el uso de fungicidas. Los céspedes convencionales exigen tratamientos permanentes entre los meses de abril y octubre, bajo riesgo de una enorme mortandad en la población de plantas.

· Puede plantarse en suelos deficientes, salitrosos, poco fértiles y de baja calidad agrícola.

· La calidad cespitosa es magnífica, muy superior a la de los céspedes de clima templado: color verde muy hermoso en la época vegetativa; hoja muy fina; textura muy agradable al tacto; césped muy denso; coloniza la totalidad del terreno; ante cualquier accidente, se autoregenera con facilidad a través de sus estolones; soporta el tránsito intenso.

1.3. Alineación de arbolado en aceras de viales perimetrales al Norte, Este y Sur.

Nos parece correcto, si bien se ha de tener en cuenta o comentado en el apartado 1.1.

1.4. Zona de mediana que limita el sector por el Este, junto al MSECTOR-V.

El disponer de una pradera sin otros elementos puede tener sentido en las parcelas más anchas (7m), pero no en las estrechas es más discutible. Quizás se podrían utilizar tapizantes como la *Gazania pavonica*.

De todos modos, estas superficies obligan a la utilización de riego por goteo enterrado.

2. Red de riego.

2.1. Normas generales.

Será obligatorio instalar red de riego automatizado y programado en todas las zonas verdes y arbolado viario, que tenga que recepcionar el Ayuntamiento de Sagunto e incorporar al servicio de mantenimiento de Parques y Jardines.

No se podrán mezclar dentro de uno mismo sector de riego, los diferentes sistemas de distribución de agua.

Todas las conducciones que se dispongan bajo aceras y pavimentos, deberán de ir entubadas según las Bases Generales.

2.2. Bocas de riego.

No aparecen reflejadas en los documentos de que disponemos.

Hemos modificado el modelo propuesto en informes anteriores. Las bocas de enlace rápido resultan a veces inestables y se suelta la rosca, además se obturan con facilidad.

Las bocas de riego deberán especificar en la tapa “Boca de Riego / Parques y Jardines” (a ser posible).

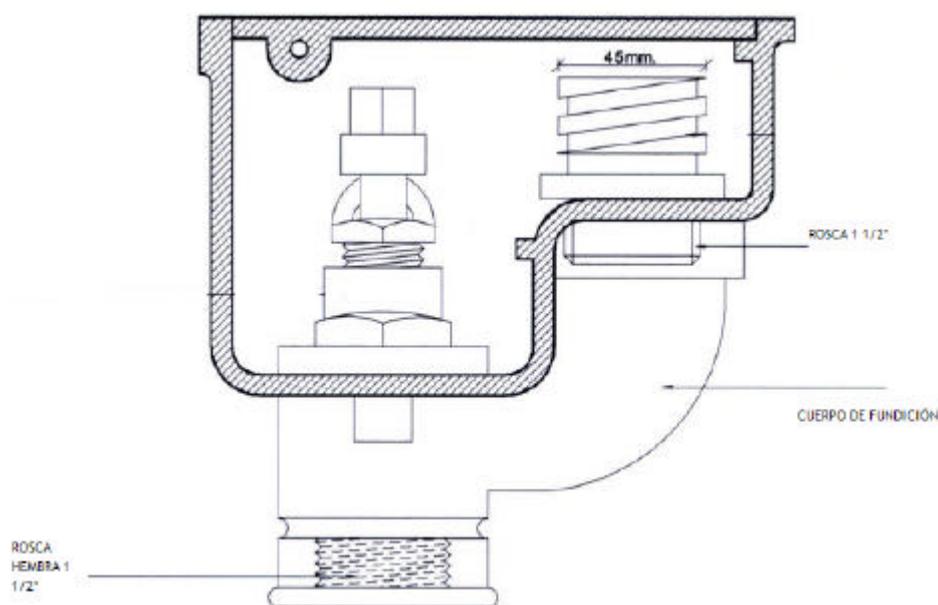
Las bocas de riego estarán separadas entre ellas a no más de 50 m. de distancia. La mencionada distancia no será computable, en zonas con dificultades u obstáculos, escaleras y en cruces de calzada por donde circulen vehículos.

La alimentación hidráulica se efectuará de la red primaria para cada una de ellas con una tubería de 50 mm. de diámetro.

Si se efectúa una ramificación de la red primaria para varias bocas de riego, esta será de igual diámetro que la red primaria, y se segmentará con una válvula de esfera fija de juntas de racor plano, de igual diámetro que la tubería ubicada dentro del arqueta de obra con tapa de fundición.

Las bocas de riego se ubicarán preferentemente fuera de los parterres y lo más cerca posible de estos.

Cuando la red de bocas de riego discurra por zona pavimentada irá protegida por tubular rígida del doble diámetro interior que el diámetro de esta y se colocarán arquetas de registro de 0,50 x 0,50 m. en de riego en curvas cerradas, accesorios y donde se haga la derivación para alimentar la boca de riego.



2.3. Red de riego por goteo.

Este tipo de riego, será siempre automatizado y programado.

Se montará válvula reductora de presión de 10 a 0,5 atm antes de las llaves de paso y después de estas se instalará un filtro metálico de 300 micras de fácil acceso y limpieza.

La conexión a red se realizará con los accesorios específicos para cada producto y resultará siempre accesible, situándose en zonas de suelo.

a) Riego por goteo en alcorques:

En el caso de setos y zonas de arbustivas (si se creasen) se permitirá el uso de conducción de PE de 16 mm. bajo malla o grava y gotero autocompensante .

En el caso de los alcorques en aceras, lo normal es dimensionar la instalación para que la red de riego por goteo sea de Ø 32 o 40 mm. y 6 atm., envuelta por una tubería de PVC de Ø160 mm. que contiene asimismo la red de bocas de riego.

Sobre esta tubería de Ø 32 se insertará un gotero autocompensante unido a un microtubo de 3 x 4,5 mm que llevará el agua hasta el alcorque atravesando el bordillo y quedando enterrado, según el esquema adjunto. También es válida la solución propuesta, siempre que el anillo sea lo más amplio posible y la tubería utilizada sea del tipo Tech-line, única garantizada para el uso enterrado.

En cualquier caso se ha de dotar de una válvula de ventosa situada en el punto más alto y de una válvula de lavado automática en el más bajo.

Válvulas de lavado de línea:

Las válvulas de lavado de línea se usan como una acción de limpieza en el Techline cada vez que se enciende la zona. La capacidad de la Válvula de Lavado de Línea para descargar agua permite que la velocidad del agua dentro de la conducción aumente momentáneamente durante la operación. Esta acción saca los sedimentos del sistema a través de la válvula de Lavado de Línea.

Esta válvula se coloca una por 3,5 m³/h de flujo en la zona, lo más alejada posible de la fuente. Este punto típicamente estará en algún lugar a lo largo del tubo colector.

Las Válvulas de Lavado de Línea deben ser enterradas en una Arqueta con un sumidero de grava con capacidad de drenaje de aproximadamente 4 litros de agua.

Como principio general se ha de instalaren un sitio poco notorio y tan lejos como sea posible de la fuente.

Válvulas de antisifón de aire/vacío:

Las Válvulas de Antisifón de Aire/Vacío son usadas por dos razones:

1. Para permitir que entre aire libremente en una zona después del cierre. Esto asegura que el vacío no atraiga basura dentro del gotero.

2. Para proporcionar un medio de liberar aire cuando se enciende la zona, eliminando así las bolsas de aire.

Las Válvulas de Antisifón de Aire/Vacío son instaladas en el punto o puntos más altos de una zona subterránea.

2.4. Red de riego por aspersión.

Proponemos la utilización de aspersores de turbina con válvula anti-drenaje, con una altura mínima de caña emergente de 10 cm., y un radio de mojado máximo de 10 m.

Los aspersores se anclarán en la tierra, con mortero, y hasta dos terceras partes de altura permitiendo el desmontaje del mecanismo interior.

Son aceptables los propuestos en proyecto, pero pensamos que será difícil ajustar el radio para no mojar aceras.

La ubicación actual de aspersores no evitará el mojar fuera de la zona ajardinada, con las consiguientes molestias y desperdicio de agua. Se han de disponer los emisores con el radio adecuado en esquinas y ángulos, evitando los efectos antes descritos.

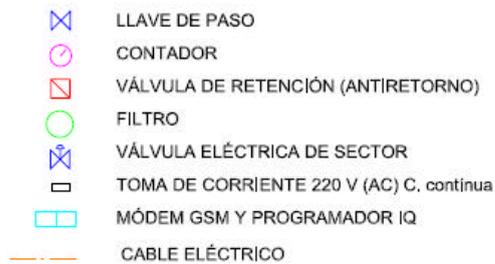
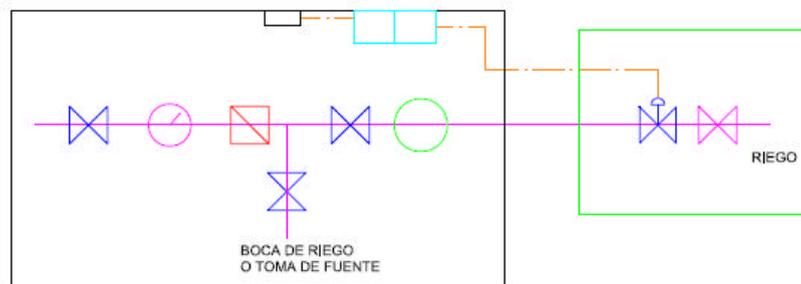
2.5. Cabezal de riego.

— En la automatización del riego se evitará el empleo de consolas programables, diseñando este de manera que se gobierne desde un programador central para cada acometida. Estamos instalando el modelo ESP-LX de Rainbird con modem incorporado para su gestión vía sms mediante el sistema de control remoto de que dispone el Ayuntamiento de Sagunto.

— Este programador requiere la instalación de una toma de corriente que esté en uso las 24 h. La experiencia actual aconseja la instalación en un armario metálico o de resina adosado normalmente a un centro de transformación (de donde es sencillo tomar el citado punto de luz), o si fuera posible, dentro de él.

— Adjuntamos el esquema de la acometida principal.

ESQUEMA ARQUETA CONTADOR



2.6. Arquetas.

- La arqueta donde se sitúe el cabezal de riego ha de tener algún mecanismo de cierre antivandálico, con tapa de hierro fundido u hormigón (con posibilidad de personalizar con logo Ayto.) y marco de acero (*ej. modelo Rain Bird*)

- Marcos de acero galvanizado con fijaciones laterales
- Tornillo Pentagonal
- Especificaciones técnicas instaladas Test Clase EN 124 B 125 i.e. Carga 12,5 T



El modem, y en su caso el programador también, pueden opcionalmente ser dispuestos en una hornacina debidamente protegida e identificada.

TRÁFICO

1.- Solicitamos la posibilidad de realización de 2 carriles en el sentido Avenida de l'Advocat Fausto Caruana –Avenida de la Vila, y 3 carriles en el sentido contrario; dejando la zona verde entre carriles de ambos sentidos.

2.- Solicitamos que en la vía de 3 carriles no exista ningún tipo de mediana que impida el cambio entre carriles.

3.- Solicitamos la posibilidad de pasos elevados únicamente en los dos que quedan en la parte central ya que los otros dos están muy próximos a las rotondas haciéndose innecesario el paso elevado.

4.- Solicitamos la realización de un carril bici a través del cual sea posible la conexión entre ambas glorietas.

5.- Solicitamos, la señalización horizontal en los carriles para bicicletas.

6.- Solicitamos la posibilidad de una conexión de carril bici entre ambos lados de la calzada de la avenida de la Vila, ya que en el sentido Puerto Sagunto- Sagunto ya existe un carril bici. A ser posible la conexión se realizara aguas abajo de la glorieta de la Avenida de la Vila.

7.- Solicitamos la posibilidad de una zona de aparcamiento de bicicletas

8.- Solicitamos la posibilidad de colocación de árboles en la zona de aparcamiento.

9.- Solicitamos la posibilidad de colocación de aparcamiento para minusválidos en las "esquinas" del aparcamiento, para así asegurar que el conductor del vehículo de minusválidos puede bajar y acceder al mismo, a la vez que se produce un mejor aprovechamiento del terreno.

10.- Con la señalización horizontal se sugiere la realización de esta con pintura en dos componentes, y los pasos elevados en blanco.

11.- Solicitamos la señalización vertical de 60, tipo "mop" en reflexivo 1.

Los extremos derivados de los dos informes que se han transcrito deberán ser incorporados necesariamente en el documento refundido de urbanización a presentar por parte del agente urbanizador en plazo de un mes desde la notificación de la presente, formando parte del contenido del presente acuerdo, de forma que lo que se aprueba por medio del mismo es la documentación aportada más todos los condicionantes técnicos indicados."

Sometida la enmienda a votación, resulta.

Total Concejales: 25.- Concejales asistentes: 22; Concejales ausentes: 3, Señores/as. Calero, José Luis Chover y García Muñoz.- Votos a favor: 16, Señores/as. Alcalde, Muniesa, Vayá, Serrano, Martí, Murciano, Bono, Peláez, Peris, Goig, Fernández Chirivella, González, Paz, Navarro, Sánchez y Sr. Fernández Carrasco. Abstenciones: 6, de los Sres./as. Hernández, García Benítez, Campayo, Miguel Chover, López-Egea y Aguilar; por lo que, el Ayuntamiento Pleno, por 16 votos a favor de PP, SP y BLOC, y 6 abstenciones de PSOE y EU, ACUERDA:

Aprobar la enmienda arriba transcrita, que se tiene aquí por reproducida a todos los efectos.

Incorporada la enmienda aprobada y sometido a votación el fondo del asunto, resulta:

Total Concejales: 25.- Concejales asistentes: 22; Concejales ausentes: 3, Señores/as. Calero, José Luis Chover y García Muñoz.- Votos a favor: 16, Señores/as. Alcalde, Muniesa, Vayá, Serrano, Martí, Murciano, Bono, Peláez, Peris, Goig, Fernández Chirivella, González, Paz, Navarro, Sánchez y Sr. Fernández Carrasco. Abstenciones: 6, de los Sres./as. Hernández, García Benítez, Campayo, Miguel Chover, López-Egea y Aguilar; por lo que, incorporada la enmienda aprobada al dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Política Territorial y Sostenibilidad, el Ayuntamiento Pleno, por 16 votos a favor de PP, SP y BLOC, y 6 abstenciones de PSOE y EU, ACUERDA:

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

SEGUNDO.- Aprobar y adjudicar definitivamente el Programa de Actuación Integrada SUNP-5 del PGOU de Sagunto a la entidad BOGARIS RETAILS S.L., por un montante de 2.948.167'13 euros, IVA incluido, precio total y cerrado, salvo en los matices indicados en la parte expositiva y con sujeción a la alternativa técnica presentada en fecha 13.2.2009 y a las concreciones y particularidades recogidas en los distintos informes de los Servicios Técnicos Municipales antes transcritos. En el caso de discrepancia en la concreción de sus determinaciones prevalecerán los criterios emanados de los Servicios Técnicos Municipales.

Dicho programa es comprensivo de la siguiente documentación:

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

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

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

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

SEXTO.- Aprobar el convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Sagunto y BOGARIS RETAILS SL el cual forma parte del presente acuerdo, como anexo uno del mismo.

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

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

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

NOVENO.- Fijar en 294.816'71 EUROS el importe de la garantía definitiva que responde del cumplimiento de las previsiones del programa.

“ANEXO I. CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO Y LA ENTIDAD BOGARIS RETAILS SL PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SUNP-5 DEL PGOU.

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

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

.....

Y de otra parte, D. _____, con DNI. _____, en nombre y representación en su calidad como administrador de la entidad BOGARIS RETAILS SL cuya representación ostenta en virtud de la escritura de representación.....

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

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

EXPONEN

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

ESTIPULACIONES.

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO URBANISTICO.-

El descrito en las bases particulares y en el acuerdo plenario de adjudicación del presente programa.

El Excmo. Ayuntamiento de Sagunto y la Entidad adjudicataria convienen en regular mediante el presente CONVENIO, la Actuación Integrada a desarrollar el PAI SUNP-5 del PGOU de este término municipal, mediante el Programa aprobado y adjudicado.

SEGUNDA.- COMPROMISOS.

Se ajustarán a lo dispuesto en el presente convenio y al acuerdo de adjudicación del programa que formará parte de este, y a las condiciones recogidas en las bases particulares aprobadas, así como a los anexos referentes al contrato de concesión de obra pública.

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

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

TERCERA.- PROPUESTA ECONOMICA.

La definida en el presente acuerdo.

CUARTA.- PLAZOS.

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

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

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

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

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

f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de ocho meses desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo. Dicho plazo de ocho meses deberá interpretarse con los matices descritos en el acuerdo municipal de adjudicación.

Efectos de su incumplimiento.

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

QUINTA.- RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.

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

Para el caso de optar por el pago mediante terrenos el Agente Urbanizador ofrecerá permutar terrenos en una proporción del 48'9081 % más IVA.

SEXTA.- GARANTIAS Y PENALIZACIONES.

BOGARIS RETAILS S.L. entrega un Aval Bancario del 10% del coste de urbanización, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto, y en garantía de su total y correcta ejecución, quedando el mismo unido al presente convenio como anexo.

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

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

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

DÉCIMO: Fijar los siguientes condicionantes técnicos adicionales a los ya señalados, que se deberán incluir en el documento refundido del proyecto de urbanización:

1. Jardinería.

1.5. Consideraciones generales.

— En proyecto se ha de detallar que los portes mínimos se establecen un 16/18 como norma general para arbolado. La altura de ningún ejemplar, medida a la cruz, será menor de 2,5 m, debiendo ser troncos únicos, rectos y verticales.

— La planta deberá de ser servida preferentemente **en contenedor** y obligatoriamente en el caso de que se proceda a la plantación entre los meses de marzo a octubre, ambos inclusive.

— La apertura del hoyo se realizará en toda la superficie del alcorque, a una profundidad mínima de 1 m, con aporte de, al menos, 1 m³ de nueva tierra fértil y 5 kg de abono orgánico. Esto implica que los alcorques deberían ser de 1x1 m o en rectángulo con una superficie equivalente si existen problemas de paso en las aceras.

— Es muy positiva la inclusión propuesta de realizar el entutorado con poste de madera tratada en rollizo del arbolado.

— En el apartado de densidades se producen algunas contradicciones:

? Las distancias de plantación en arbolados son variables (imaginamos que por la funcionalidad que se busque en cada caso).

? La densidad de arbustivas ha de ser de 4 ud/ml y no de 1 ud cada 50 cm.

? La pradera propuesta se implanta mediante tepe o bien por esquejado con maquinaria específica.

1.6. Ajardinamiento junto al parque infantil y paseo peatonal.

El diseño y la concepción de este espacio nos parecen correctos. Tan solo hacemos dos objeciones:

— Todas las especies de arbolado elegidas son de gran porte. Siendo interesante la agrupación en bosquetes, se ha de tener en cuenta el crecimiento futuro separando al menos 10 m entre sí estos ejemplares, permitiendo su desarrollo e impidiendo dominancias de unas especies sobre otras.

— La elección de la especie en pradera no es acertada. El Lolium es una gramínea de alto requerimiento hídrico y que vegeta muy mal en nuestras condiciones. Se emplea en mezclas por su rápido establecimiento para servir de soporte a las especies que germinan más lentamente. Estamos utilizando en la actualidad otras especies de climas más áridos y menores requerimientos hídricos y de mantenimiento.

— Proponemos la utilización alternativa de dos especies, preferiblemente la primera:

B. Zoysia tenuifolia “El Toro”

Especie de crecimiento lento. Muy resistente al calor. Vegeta hasta los 40°C. Presenta letargo invernal aunque resiste hasta -15°C.

Resistente al pisoteo; poca resistencia a la sombra; color verde claro en verano, paja en invierno.

Buena resistencia a terrenos pobres y salinos. Pocas necesidades de riego y precisa tan solo 1-2 cortes al mes por su bajo crecimiento.

Es esta la variedad que nos gustaría ir implantando poco a poco y la que recomendamos en el presente proyecto.

B. Bermuda híbrida Tifway 419

· Consumo de 20% menos de agua que un césped convencional. En caso de sequía prolongada (restricciones en el suministro de agua para riego de jardines etc), el césped no muere. Permanece en estado de latencia, rebrotando de sus raíces y estolones.

· Es un césped muy agresivo. Compite ventajosamente contra todo tipo de malas hierbas, evitando completamente el uso de herbicidas.

· Extraordinariamente resistente a los ataques fúngicos. No es necesario el uso de fungicidas. Los céspedes convencionales exigen tratamientos permanentes entre los meses de abril y octubre, bajo riesgo de una enorme mortandad en la población de plantas.

· Puede plantarse en suelos deficientes, salinosos, poco fértiles y de baja calidad agrícola.

· La calidad cespitosa es magnífica, muy superior a la de los céspedes de clima templado: color verde muy hermoso en la época vegetativa; hoja muy fina; textura muy agradable al tacto; césped muy denso; coloniza la totalidad del terreno; ante cualquier accidente, se autoregenera con facilidad a través de sus estolones; soporta el tránsito intenso.

1.7. Alineación de arbolado en aceras de viales perimetrales al Norte, Este y Sur.

Nos parece correcto, si bien se ha de tener en cuenta o comentado en el apartado 1.1.

1.8. Zona de mediana que limita el sector por el Este, junto al MSECTOR-V.

El disponer de una pradera sin otros elementos puede tener sentido en las parcelas más anchas (7m), pero no en las estrechas es más discutible. Quizás se podrían utilizar tapizantes como la Gazania pavonica.

De todos modos, estas superficies obligan a la utilización de riego por goteo enterrado.

2. Red de riego.

2.1. Normas generales.

Será obligatorio instalar red de riego automatizado y programado en todas las zonas verdes y arbolado viario, que tenga que recepcionar el Ayuntamiento de Sagunto e incorporar al servicio de mantenimiento de Parques y Jardines.

No se podrán mezclar dentro de uno mismo sector de riego, los diferentes sistemas de distribución de agua.

Todas las conducciones que se dispongan bajo aceras y pavimentos, deberán de ir entubadas según las Bases Generales.

2.2. Bocas de riego.

No aparecen reflejadas en los documentos de que disponemos.

Hemos modificado el modelo propuesto en informes anteriores. Las bocas de enlace rápido resultan a veces inestables y se suelta la rosca, además se obturan con facilidad.

Las bocas de riego deberán especificar en la tapa "Boca de Riego / Parques y Jardines" (a ser posible).

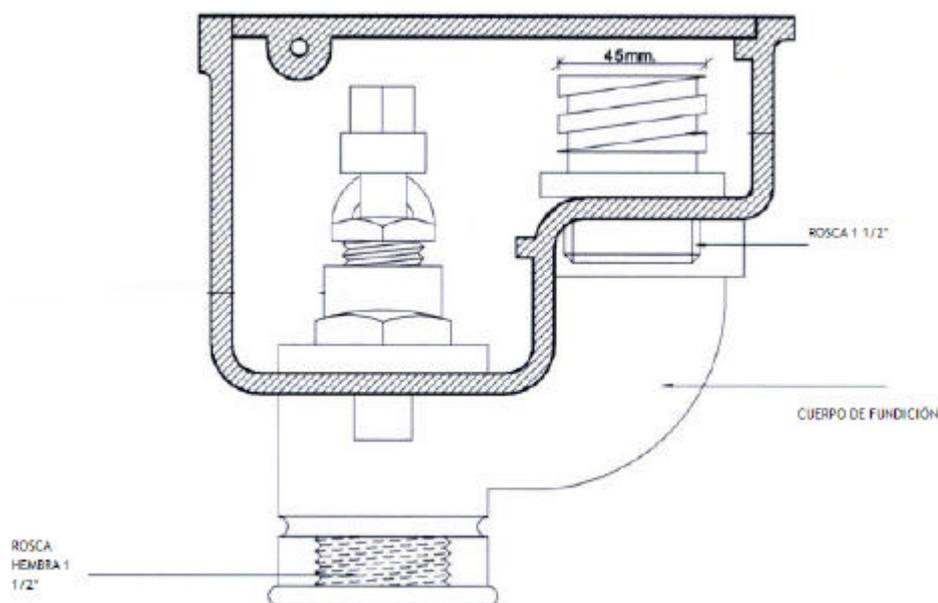
Las bocas de riego estarán separadas entre ellas a no más de 50 m. de distancia. La mencionada distancia no será computable, en zonas con dificultades u obstáculos, escaleras y en cruces de calzada por donde circulen vehículos.

La alimentación hidráulica se efectuará de la red primaria para cada una de ellas con una tubería de 50 mm. de diámetro.

Si se efectúa una ramificación de la red primaria para varias bocas de riego, esta será de igual diámetro que la red primaria, y se segmentará con una válvula de esfera fija de juntas de racor plano, de igual diámetro que la tubería ubicada dentro del arqueta de obra con tapa de fundición.

Las bocas de riego se ubicarán preferentemente fuera de los parterres y lo más cerca posible de estos.

Cuando la red de bocas de riego discorra por zona pavimentada irá protegida por tubular rígida del doble diámetro interior que el diámetro de esta y se colocarán arquetas de registro de 0,50 x 0,50 m. en de riego en curvas cerradas, accesorios y donde se haga la derivación para alimentar la boca de riego.



2.3. Red de riego por goteo.

Este tipo de riego, será siempre automatizado y programado.

Se montará válvula reductora de presión de 10 a 0,5 atm antes de las llaves de paso y después de estas se instalará un filtro metálico de 300 micras de fácil acceso y limpieza.

La conexión a red se realizará con los accesorios específicos para cada producto y resultará siempre accesible, situándose en zonas de suelo.

a) Riego por goteo en alcorques:

En el caso de setos y zonas de arbustivas (si se creasen) se permitirá el uso de conducción de PE de 16 mm. bajo malla o grava y gotero autocompensante .

En el caso de los alcorques en aceras, lo normal es dimensionar la instalación para que la red de riego por goteo sea de Ø 32 o 40 mm. y 6 atm., envuelta por una tubería de PVC de Ø160 mm. que contiene asimismo la red de bocas de riego.

Sobre esta tubería de Ø 32 se insertará un gotero autocompensante unido a un microtubo de 3 x 4,5 mm que llevará el agua hasta el alcorque atravesando el bordillo y quedando enterrado, según el esquema adjunto. También es válida la solución propuesta, siempre que el anillo sea lo más amplio posible y la tubería utilizada sea del tipo Tech-line, única garantizada para el uso enterrado.

En cualquier caso se ha de dotar de una válvula de ventosa situada en el punto más alto y de una válvula de lavado automática en el más bajo.

Válvulas de lavado de línea:

Las válvulas de lavado de línea se usan como una acción de limpieza en el Techline cada vez que se enciende la zona. La capacidad de la Válvula de Lavado de Línea para descargar agua permite que la velocidad del agua dentro de la conducción aumente momentáneamente durante la operación. Esta acción saca los sedimentos del sistema a través de la válvula de Lavado de Línea.

Esta válvula se coloca una por 3,5 m³/h de flujo en la zona, lo más alejada posible de la fuente. Este punto típicamente estará en algún lugar a lo largo del tubo colector.

Las Válvulas de Lavado de Línea deben ser enterradas en una Arqueta con un sumidero de grava con capacidad de drenaje de aproximadamente 4 litros de agua.

Como principio general se ha de instalaren un sitio poco notorio y tan lejos como sea posible de la fuente.

Válvulas de antisifón de aire/vacío:

Las Válvulas de Antisifón de Aire/Vacío son usadas por dos razones:

1. Para permitir que entre aire libremente en una zona después del cierre. Esto asegura que el vacío no atraiga basura dentro del gotero.
2. Para proporcionar un medio de liberar aire cuando se enciende la zona, eliminando así las bolsas de aire.

Las Válvulas de Antisifón de Aire/Vacío son instaladas en el punto o puntos más altos de una zona subterránea.

2.7. Red de riego por aspersión.

Proponemos la utilización de aspersores de turbina con válvula anti-drenaje, con una altura mínima de caña emergente de 10 cm., y un radio de mojado máximo de 10 m.

Los aspersores se anclarán en la tierra, con mortero, y hasta dos terceras partes de altura permitiendo el desmontaje del mecanismo interior.

Son aceptables los propuestos en proyecto, pero pensamos que será difícil ajustar el radio para no mojar aceras.

La ubicación actual de aspersores no evitará el mojar fuera de la zona ajardinada, con las consiguientes molestias y desperdicio de agua. Se han de disponer los emisores con el radio adecuado en esquinas y ángulos, evitando los efectos antes descritos.

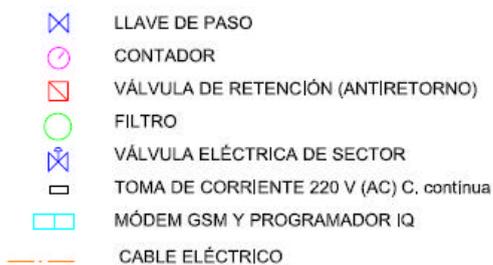
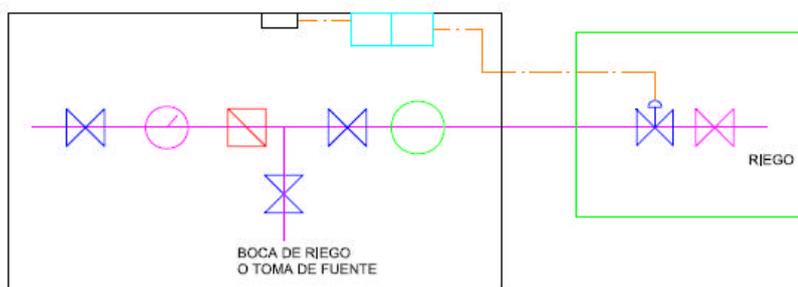
2.8. Cabezal de riego.

— En la automatización del riego se evitará el empleo de consolas programables, diseñando este de manera que se gobierne desde un programador central para cada acometida. Estamos instalando el modelo ESP-LX de Rainbird con modem incorporado para su gestión vía sms mediante el sistema de control remoto de que dispone el Ayuntamiento de Sagunto.

— Este programador requiere la instalación de una toma de corriente que esté en uso las 24 h. La experiencia actual aconseja la instalación en un armario metálico o de resina adosado normalmente a un centro de transformación (de donde es sencillo tomar el citado punto de luz), o si fuera posible, dentro de él.

— Adjuntamos el esquema de la acometida principal.

ESQUEMA ARQUETA CONTADOR



2.9. Arquetas.

- La arqueta donde se sitúe el cabezal de riego ha de tener algún mecanismo de cierre antivandálico, con tapa de hierro fundido u hormigón (con posibilidad de personalizar con logo Ayto.) y marco de acero (*ej. modelo Rain Bird*)

- Marcos de acero galvanizado con fijaciones laterales
- Tornillo Pentagonal
- Especificaciones técnicas instaladas Test Clase EN 124 B 125 i.e. Carga 12,5 T



El modem, y en su caso el programador también, pueden opcionalmente

ser dispuestos en una hornacina debidamente protegida e identificada.

TRÁFICO

1.- Solicitamos la posibilidad de realización de 2 carriles en el sentido Avenida de l'Advocat Fausto Caruana –Avenida de la Vila, y 3 carriles en el sentido contrario; dejando la zona verde entre carriles de ambos sentidos.

2.- Solicitamos que en la vía de 3 carriles no exista ningún tipo de mediana que impida el cambio entre carriles.

3.- Solicitamos la posibilidad de pasos elevados únicamente en los dos que quedan en la parte central ya que los otros dos están muy próximos a las rotondas haciéndose innecesario el paso elevado.

4.- Solicitamos la realización de un carril bici a través del cual sea posible la conexión entre ambas glorietas.

5.- Solicitamos, la señalización horizontal en los carriles para bicicletas.

6.- Solicitamos la posibilidad de una conexión de carril bici entre ambos lados de la calzada de la avenida de la Vila, ya que en el sentido Puerto Sagunto- Sagunto ya existe un carril bici. A ser posible la conexión se realizara aguas abajo de la glorieta de la Avenida de la Vila.

7.- Solicitamos la posibilidad de una zona de aparcamiento de bicicletas

8.- Solicitamos la posibilidad de colocación de árboles en la zona de aparcamiento.

9.- Solicitamos la posibilidad de colocación de aparcamiento para minusválidos en las "esquinas" del aparcamiento, para así asegurar que el conductor del vehículo de minusválidos puede bajar y acceder al mismo, a la vez que se produce un mejor aprovechamiento del terreno.

10.- Con la señalización horizontal se sugiere la realización de esta con pintura en dos componentes, y los pasos elevados en blanco.

11.- Solicitamos la señalización vertical de 60, tipo "mop" en reflexivo 1.

Los extremos derivados de los dos informes que se han transcrito deberán ser incorporados necesariamente en el documento refundido de urbanización a presentar por parte del agente urbanizador en plazo de un mes desde la notificación de la presente, formando parte del contenido del presente acuerdo, de forma que lo que se aprueba por medio del mismo es la documentación aportada más todos los condicionantes técnicos indicados.

A las 18 horas y 10 minutos se suspende momentáneamente la sesión para permitir las intervenciones del público asistente a la sesión, en virtud de lo previsto en el art. 124 del ROM y vigente Carta de Participación Ciudadana de Sagunto.

La sesión se reanuda a las 18 horas y 13 minutos.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia, se levanta la sesión, siendo las 18 horas y 14 minutos, de todo lo cual, como Oficial Mayor actuando por sustitución como Secretaria General, doy fe.

CÚMPLASE: EL ALCALDE.