



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

CERTIFICO QUE:

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

8 DICTAMEN APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PAI Y ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DSL SUNP IV Y ANEXOS DEL PGOU-92 DE SAGUNTO.- EXPTE. 6/2010 PL.

1.- Antecedentes.

En fecha 27.5.2010 se acordó por el Pleno de la Corporación la aprobación de las bases particulares del ámbito denominado SUNP IV y anexos del PGOU de Sagunto.

Las mismas fueron publicadas íntegramente en el DOCV de fecha 16.7.2010, nº 6.312.

En fecha 30.9.2010, se procede a desestimar por el pleno los distintos recursos de reposición interpuestos contra las citadas bases particulares.

El anuncio de licitación se publicó en el DOUE de fecha 23.10.2010, así como en el DOCV de fecha 5.11.2010, contándose el plazo de cinco meses de concurrencia competitiva a partir de esta fecha, tal y como establecía tanto en las bases generales como en las particulares del presente ámbito.

Considerando que finalizado el período de concurrencia competitiva en el ámbito de referencia, han presentado sus plicas las siguientes aspirantes:

- La mercantil DUMN, DESARROLLO URBANÍSTICO MARENOSTRUM SLU, el 5 de abril del 2011, con registro de entrada 18.488.
- La mercantil ALSER SL, el 5 de abril del 2011, con registro de entrada 18.521.

En fecha 6 de abril del 2011 se procedió a la apertura de los sobres A, constatándose que sendos aspirantes reunían los requisitos de solvencia y de personalidad exigidos por las bases particulares.

En fecha 11.4.2011 se procedió a la apertura del sobre B, la alternativa técnica, de sendos aspirantes, que han sido objeto de informe por parte del departamento de Urbanismo, el cual ha formulado propuesta de resolución al órgano municipal competente, el Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación municipal.

En fecha 13.7.2011, por parte del Sr. Alcalde-Presidente se ha procedido a dictar la resolución a la que se refiere el art. 314.5 del Decreto 67/2006, en la redacción dada por el Decreto 36/2007, que en su parte dispositiva ha establecido lo siguiente:

“PRIMERO: Señalar que las Alternativas Técnicas que han recibido una puntuación superior a la mínima fijada por las Bases Particulares es la siguiente:

ALSER SL.....80 PUNTOS

respecto de un total de 100 posibles.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, señalar que no han recibido una puntuación superior a la mínima fijada por las Bases Particulares la alternativa presentada por la mercantil DESARROLLO URBANÍSTICO MARENOSTRUM SL., al obtener 2'5 puntos, de un total de 100 posibles.

TERCERO: Ordenar la apertura de la proposición jurídico-económica de ALSER en acto público presidido por el Secretario, quien levantará acta, a las 12 horas del segundo día siguiente a la adopción del presente acuerdo. Se procederá a publicar la presente resolución en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

CUARTO: Habilitar a los servicios técnicos para la imposición a ALSER de los condicionantes técnicos que han de recogerse en la documentación técnica que será sometida a consideración del pleno para su aprobación.”



En fecha 15 de julio del 2011, a las 12 horas, se procedió a la apertura de la proposición jurídico-económica de ALSER en acto público presidido por el Sr. Secretario de la Corporación, quien levantó la correspondiente acta. En cumplimiento de la normativa aplicable, no se procedió a la apertura de la proposición jurídico económica de DUMN SLU.

2.- Alegaciones durante el período de información pública.

Se ha presentado once alegaciones durante la fase de información pública.

2.1.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 1 por JOAQUÍN LLORENS RODRIGO, en fecha 15.4.2011, RE nº 21.462, es preciso indicar lo siguiente:

Figura en la documentación técnica que se aprueba y que ha sido sometida a información pública el correspondiente plano (el nº 3.2) de identificación de fincas catastrales con el perímetro superpuesto del ámbito de la actuación y sus obras conexas, lo que permite dar respuesta a la cuestión planteada por el interesado sobre la afección de la actuación a las parcela de su propiedad.

2.2.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 2 por CREACIONES LÓPEZ IGLESIAS, en fecha 19.4.2011, RE nº 21.994, es preciso indicar lo siguiente:

Identifican a los titulares de la parcela 54 a/b del polígono fiscal 86, de lo que se toma nota a los efectos de futuras actuaciones/notificaciones.

2.3.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 3 por Sres. ESCRIBANO MONFORT, en fecha 20.4.2011, RE nº 22.543, es preciso indicar lo siguiente:

Identifican a los titulares de la parcela 53 del polígono fiscal 86, de lo que se toma nota a los efectos de futuras actuaciones/notificaciones.

2.4.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 4 por M^a DOLORES PALLARES DEVIS, en fecha 26.4.2011, RE nº 23.477, es preciso indicar lo siguiente:

Figura en la documentación técnica que se aprueba y que ha sido sometida a información pública el correspondiente plano (el nº 3.2) de identificación de fincas catastrales con el perímetro superpuesto del ámbito de la actuación y sus obras conexas, lo que permite dar respuesta a la cuestión planteada por el interesado sobre la afección de la actuación a las parcela de su propiedad.

2.5.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 5 y 5' por FRANCISCO PERIS VILLALBA, en fecha 3.5.2011, RE nº 24.926 y 24.928, es preciso indicar lo siguiente:

En cuanto que se identifica como cotitular de la parcela, las futuras actuaciones/notificaciones se dirigirán también al mismo, de forma adicional a quien figure como titular catastral.

En primer se debe destacar que en el presente acuerdo se ha impuesto como condicionante al aspirante seleccionado la supresión de la propuesta de ubicación de la rotonda numerada por el mismo como nº 5, que afectaba directamente a la parcela titularidad alegante, aunque no sea por las razones expuestas por el mismo sino por considerarse que una rotonda es un esfuerzo de inversión notable que debe dar soluciones de cruces de viales futuros (los que se proyecten para el futuro sector por el que discurre) y no circunstancias transitorias (las de los caminos rurales actuales), de forma que la superficie de las parcelas 12 a/b ocupada por la infraestructura se ve reducida sensiblemente.

Por otra parte por el alegante no se exponen razones técnicas mínimas sobre la incesariedad de ejecución de dicho vial o sobre la conveniencia de cambio de trazado. Las observaciones realizadas por el interesado no están presididas por razones de interés general sino por un interés particular, intentando evitar la ocupación de terrenos de su propiedad, lo que no se deslegitima (por comprensible desde la esfera estrictamente privada) pero obviamente no es una razón suficiente para que la Administración adopte una decisión del cambio el trazado (afectando a otros terceros que tienen tantos derechos como el alegante) de una infraestructura viaria pensada para atender las demandas de tráfico adicional de entrada y salida que va a generar un ámbito concreto y que en definitiva tiene que ir orientada en su trazado hacia dicho ámbito, sin orientaciones (como las propuestas por el interesado) que obligaría al uso de otras vías que están diseñadas para atender otras demandas de tráfico diferentes a las directamente generadas por el Sector a desarrollar.

Sobre el tratamiento jurídico de la disponibilidad de los terrenos se debe estar a lo dispuesto en los acuerdos plenarios de fecha 27.5.2010 y de 30.9.2010, copia de los cuales se adjuntarán a la contestación



que se le haga al interesado aunque los mismos eran plenamente consultables durante el período de información pública junto con el resto de documentación integrante del expediente 6/2010 PL.

Asimismo se le destaca al interesado que en dichos acuerdos se reflejan las razones de interés público que inspiran la tramitación/ aprobación del PAI.

2.6.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 6 y 6' por JOSE LUIS CHUST GALLART, en fecha 3.5.2011, RE nº 24.930 y 24.934, es preciso indicar lo siguiente:

Contiene alegaciones similares a las de la nº 5. Procede remitirse a su contestación salvo en el tema referente a la supresión de la rotonda nº 5, que no le afecta como titular de la parcela 65 del polígono fiscal 86.

2.7.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 7 por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, en fecha 6.5.2011, RE nº 26.428, es preciso indicar lo siguiente:

Al margen de las consideraciones que se realizarán más adelante sobre la obligación por parte del agente urbanizador seleccionado de iniciar los trámites de consulta ante la Dirección General de Energía en los términos del art. 41.1. b de la ley 54/1997, del Sector Eléctrico, además se debe tener en cuenta que

1-Con respecto a la alegación primera del documento descrito en el párrafo primero; señalar que existía otra alternativa a la analizada en su alegación, alternativa de la cual no se hace referencia alguna y que estaba a su disposición en estas dependencias para su análisis y posterior presentación de alegaciones o visto bueno.

2-No se ha producido la adjudicación del PAI, y por tanto la alternativa presentada por Desarrollo Urbanístico Mare Nostrum, S.L.U. sólo se trata de una más. Por el contrario se ha concluido por medio de resolución de alcaldía de 13.7.2011 que la propuesta de ordenación más adecuada es la del otro aspirante ALSER SL, lo que se ha determinado no sólo desde el punto de vista de la infraestructura eléctrica que la determinará la administración competente tanto en la elección de suministrador de zona como en las condiciones que éste prestará el servicio, si no de todos los parámetros que determinan en una actuación de este tipo su idoneidad.

3-Ninguna de las alternativas presentadas cumplen las bases generales publicadas por esta administración en cuanto a que ***“... Existen multitud de líneas de alta tensión tanto de las compañías Iberdrola como Fevasa-Hidrocantábrico, y tanto aéreas como soterradas, encontrándose una subestación de cada una de las compañías dentro del sector. Deberá conveniarse la solución de reposición de las instalaciones que se entierren, así como de las nuevas condiciones en que queden las redes que se prevea y admita dejar en aérea por dichas compañías, y también de las condiciones en las que queden las redes ya implantadas enterradas. En todo caso, se deberá garantizar que la solución permitirá el enterramiento de la totalidad aunque sea diferido en el tiempo, esto es, que existirán corredores de infraestructuras de ancho suficiente previstos para dichas instalaciones pudiendo ser estos: viales públicos, servidumbres privadas y que se recogerán como carga en el proyecto de reparcelación... Será indispensable para admitir la programación, aprobación del proyecto de urbanización, el contar con dichos convenios firmados al menos a nivel técnico, en el que se recoja la totalidad de las soluciones indicadas (nuevos enterramientos, desvíos, condiciones de mantenimiento de redes enterradas y en aérea, etc.)...”*** y por lo tanto no se puede juzgar desde estos servicios técnicos la bondad de las soluciones recogidas en ambas alternativas.

1-Con respecto a parte de su alegación titulada MODIFICACIÓN DE INSTALACIONES, decir que estas indicaciones, ya se hacen en las Bases Generales y Particulares publicadas por esta administración para cualquier actuación en general y para este PAI en concreto, con lo que si esta compañía cuenta con infraestructuras que sobrevuelan la zona, todas deberán ajustarse a las indicaciones que dicha compañía haga y caso de discrepancia lo que resuelva la administración competente.

2-Con respecto a parte de su alegación titulada INFRAESTRUCTURA INTERIOR, no ha lugar en este momento puesto que no se conoce qué empresa será el suministrador de zona, suministrador que será el que indique cuales son estas infraestructuras interiores. También reiterar la necesidad de que se realizasen las alegaciones que estime oportunas a todas las alternativas técnicas presentadas.



3-Con respecto a parte de su alegación en relación con las líneas de muy alta tensión le indico que dados los usos permitidos para la fase que afectaría a las mismas y conforme al PGOU no es obligatorio su enterramiento, por lo que está pendiente de determinarse su idoneidad, y que en cualquier caso y si afectara en alguno de los términos indicados en (modificación, influencias y servidumbres) se le requeriría al agente urbanizador la conformidad del titular de la instalación o bien de la Administración competente.

4-En cualquier caso y como en otras ocasiones la selección de la compañías/as suministradoras privadas, de los diferentes servicios, necesarios para la urbanización, es política de esta administración que se ocupe el menor espacio público, ya que se hipoteca este para un uso privado, por lo que las normas particulares de cada una de las compañías para el desarrollo de la infraestructura interior del ámbito es fundamental según esta Administración a la hora de considerar una menos lesiva para el interés general, que otra, extremos que en la documentación que se ha adjuntado no se incluyen y que en otras ocasiones han sido determinantes para esta Administración.

2.8.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 8 por ITZIAR RUBIO REQUENA en representación de ACTINUR SL, en fecha 6.5.2011, RE nº 26.842, es preciso indicar lo siguiente:

Las mismas se centran en la propuesta de DUMN SL, que no ha sido seleccionada, en los términos de la resolución del Sr. Alcalde-Presidente de fecha 13.7.2011 a la que se ha hecho alusión más arriba. En consecuencia no procede la contestación de las mismas sin perjuicio de que las mismas formen parte del expediente administrativo y surtan los efectos correspondientes.

2.9.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 9 y 9 bis por JOSÉ LUIS ESPINOSA CALABUIG, en representación de ROSA TORRES MARTÍNEZ, en fecha 9.5.2011, RE 27.021, y 23.5.2011, RE 33.623 es preciso indicar lo siguiente:

Realiza una serie de consideraciones como propietario de las parcelas 112 y 002500700yj39e0001zz del polígono 87.

Conviene destacar en primer lugar que no se trata de la única construcción preexistente afectada dado que la que se encuentra en el norte de la actuación, recayente a la Avenida del Puerto, también se ve afectada.

El uso actual de las instalaciones es incompatible con el comercial planteado por las bases particulares y secundados por sendas propuestas, por lo que no es posible su mantenimiento futuro. Obviamente en la futura reparcelación se tendrá en cuenta el valor de los derechos patrimonializados por sus titulares para proceder a la correspondiente indemnización. En ese sentido se le destaca al alegante la obligación que tiene de identificar al inquilino de las instalaciones a los efectos de que las futuras actuaciones administrativas abarquen todo el espectro de posibles interesados y se pueda determinar el alcance de los derechos que corresponde a cada uno.

2.10.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 10 por JOSÉ DURA ADELL, en fecha 6.5.2011, RE nº 26.707, es preciso indicar lo siguiente:

Muestra su desacuerdo sobre la propuesta pero sin especificar las razones ni argumentos de sus manifestaciones por lo que no es posible proceder a la contestación de la misma.

2.10 bis- Respecto de la alegación presentada por MERCEDES ALANDÍ MOYA en fecha 27.4.2011, re nº 23.646, es preciso indicar que la solicitud de la misma como propietaria de la parcela 80 del polígono 88 de involucración total de la misma dentro del área de reparto del MSC VII no se puede estimar, dado el porcentaje limitado de adscripción (el 20% de la superficie del sector) y las prioridades fijadas en las propias bases. En concreto, al implicación parcial de la parcela 80 pretende completar el 100% de la trama de la correspondiente manzana dotacional y del viario que le otorga la condición de solar. El suscitado agravio comparativo con otras parcelas no es tal dado la involucración de los mismos en los correspondientes proyectos presentes / previstos.

2.11.- Respecto de las alegaciones formuladas como nº 11 por DESARROLLO URBANÍSTICO MARENOSTRUM SLU, en fecha 18.5.2011, RE nº 32.202, es preciso indicar lo siguiente:



Respecto al número de plantas de una de las manzanas residenciales, es de destacar que en cuanto que por parte de este Ayuntamiento se ha procedido a rechazar por medio del presente acuerdo dicho extremo de la propuesta por falta de motivación, no es preciso hacer mayores consideraciones al respecto.

Respecto al exceso del presupuesto de las obras de urbanización respecto del máximo previsto en los bases particulares, es preciso remitirse a las consideraciones que más adelante se realizan sobre el mismo y las correcciones que son procedentes.

Respecto a la no previsión de carriles bici, es preciso remitirse a los condicionantes que se le señalan expresamente en la solución de urbanización del ámbito. Iguales consideraciones es preciso hacer respecto a la falta de previsión de la baja tensión en todos los frentes de fachada.

Respecto al “ incumplimiento de los acuerdos del pleno del Ayuntamiento de Sagunto celebrado el día 30 de septiembre de 2010”, es de destacar que en cuanto que por parte de este Ayuntamiento se va a proceder a rechazar por medio del presente acuerdo el condicionante que hace suscitar dudas al alegante, no es preciso hacer mayores consideraciones al respecto. No se va a admitir que la fase 2 se ejecute tras el desarrollo del convenio interadministrativo, sino que se va a establecer un plazo distinto: por ejemplo 2 años desde el inicio del plazo de la fase 1, con posibilidad de prórrogas debidamente justificadas por razones técnicas como son el desfase de rasantes que se producirían entre la zona sobre la que se interviene y el resto (más de dos metros), que justificarían una demora en el inicio de las obras para poder coordinar la ejecución material en los dos ámbitos. No obstante llama la atención que por parte de DUMN se alegue sobre dicho extremo siendo que en la descripción de los plazos que realiza en su propuesta como aspirante a la condición de agente urbanizador (página 16 de su memoria) realiza una subordinación similar para el inicio de la segunda fase, lo que ha determinado que no se le hayan tomado en consideración en la baremación del mérito de plazos, al igual que al otro aspirante.

Respecto a la “inviabilidad del documento de planeamiento por modificar la ordenación estructural”, en cuanto que por el Ayuntamiento se ha dispuesto que el aspirante ALSER ajuste la delimitación de la zona verde de les Moreres y corrección de la delimitación propuesta de la M3, en el sentido de que dado que el linde de la zona verde es la acequia de Les Marjals, se admitirán ajustes menores para regularizar un trazo recto, sin quiebros, pero en todo caso justificando que la superficie de la zona verde se ve incrementada respecto de su delimitación originaria, no es preciso hacer mayores consideraciones al respecto.

Respecto a la “inviabilidad del proceso reparcelatorio del Programa”, es preciso indicar que en cuanto que por parte de este Ayuntamiento se va a proceder a rechazar por medio del presente acuerdo el condicionante que hace suscitar dudas al alegante, no es preciso hacer mayores consideraciones al respecto.

Respecto de la no inclusión en la alternativa técnica de los aspectos referentes a plazos; inversiones en programas de restauración paisajística o imagen urbana; y objetivos complementarios del art. 124.2, es preciso remitirse a la respuesta dada por medio de resolución de la alcaldía de fecha 13 de julio del 2011, que obviamente no procedió a la valoración de los mismos. Se debe destacar que la propuesta del alegante incurría en vicios de oferta de grado tal que tampoco permitieron a la Administración proceder a su valoración, lo que resulta incoherente con el grado de exigencia que está planteando en las alegaciones para con la propuesta del otro aspirante.

Respecto a la carencia de otra documentación, en concreto, las medidas de control, el inventario preliminar de construcciones y la estimación preliminar de gastos variables, es de destacar la articulación de los PAI que hace este Ayuntamiento con presupuestos con precio cierto, total y cerrado, que excluye incertidumbres y genera certezas respecto de extremos expresamente contemplados como son los informes arqueológicos. Característica que es extensible a los importes de los cánones por actuaciones externas realizadas por otros PAI. Las indemnizaciones y compensaciones por vuelos se entienden atendidos con el inventario preliminar presentado. Por otro lado, en los condicionantes técnicos se da respuesta a las observaciones que se realizan sobre las infraestructuras compartidas de pluviales y las correcciones que procede hacer a la solución articulada. Iguales consideraciones se deben realizar respecto a las repercusiones económicas compartidas de la ronda sur y el cruce de la línea del ferrocarril.



Respecto a la “inviabilidad de plan parcial presentado al no ajustarse a la legalidad urbanística vigente”, es preciso indicar que en cuanto a la carencia de documentación alegada, analizada la misma, por parte de este Ayuntamiento se considera que dicha documentación es suficiente y que no se observa ninguna carencia u omisión de información que deslegitime ninguna de las propuestas de ordenación que se proponen ni de las correcciones que se acuerdan. Entre otras cosas porque se ha concluido que son netamente mejores para el interés general que las propuestas por el alegante. En consecuencia es una argumentación de carácter formalista de las que no se puede concluir que su estimación aportase datos nuevos ni premisas de información no contemplada que hiciese adoptar al órgano municipal competente una decisión de planeamiento diferente. La documentación a aportar y su formato concreto no es un fin en sí mismo sino que tiene un carácter instrumental, de ser soporte de información para la toma de las decisiones públicas (en este caso de planeamiento) más adecuadas. En concreto, en los referente al plano de propiedades del aspirante, el mismo obra en la proposición jurídico económica.

De mayor interés por el contrario resulta la comprobación y fiscalización de aquellos extremos de carácter reglado y que son del todo indisponibles para el planificador municipal. En ese sentido se debe destacar que:

Respecto de la anchura mínima de las calzadas de 4'5 y 6 metros, efectivamente es un extremo a subsanar, que únicamente afectaría al incremento de calzadas en 0,5 m, sin necesidad, a priori, de un incremento de la sección global, sino de su redistribución.

Respecto a las plazas de aparcamiento, es necesario plantear el ancho reglado de 2,2 m a las plazas en cordón, que únicamente afectaría al incremento de las mismas en 0,2 m, sin necesidad, a priori, de un incremento de la sección global, sino de su redistribución.

Respecto de la reserva de suelo dotacional.

La cuestión se centra en la interpretación de los términos literales del art. 208.8 del Decreto 67/2006, cuando señala que en las operaciones de reforma interior se aplicarán los estándares previstos para los planes parciales en la medida en que sean compatibles con el grado de consolidación existente.

Dicho de otra forma, no se trata, como en el caso de los planes parciales, de un simple contraste reglado sino que la norma introduce un elemento atenuatorio, que no de exención, en la valoración de la propuesta, haciendo prevalecer la racionalidad de la solución frente a la aplicación de un criterio exclusivamente cuantitativo por los condicionantes del suelo urbano “per se”.

Se debe partir de la premisa de a qué está obligado en todo caso la propuesta de ALSER, que no admite discusión de ningún tipo. Es decir, los parámetros reglados del Plan Parcial del macrosector IV:

El siguiente cuadro es indicativo de estos extremos, teniendo en cuenta que la comprobación se realiza respecto de la documentación que va a ser objeto de aprobación definitiva y no respecto de la que ha sido objeto de información pública, que sólo tiene el carácter de simple propuesta.



SUELO USO DOMINANTE RESIDENCIAL

Sur Ronda	=	43.296,07 m ² s
Oeste Ronda	=	33.422,15 m ² s
Este Ronda	=	159.720,67 m ² s
Superficie Computable del Sector SCS	=	236.438,89 m ² s
Cesiones Sistemas Generales 20 % MS VII	=	47.287,78 m ² s
Superficie del Área de Reparto SAR	=	283.726,67 m ² s

IEB	=	0,825 m ² t / m ² s	→ m ² t	=	SCS x IEB	=	195.062 m ² t
m ² t res	=	97.600 m ² t	→ IER	=	0,412791652 m ² t res/ m ² s		
m ² t ter	=	97.462 m ² t	→ IET	=	0,412207798 m ² t ter/ m ² s		

Art. 208 Reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial							
1.	Dotacional público: 35 % m ² t res			=	34.160,00 m ² s		
	97.600 x	0,35	=	34.160,00 m ² s			
2.	Mínimo de Zonas verdes públicas: 15 % m ² t res		=	14.640,00 m ² s			
	97.600 x	0,15	=	14.640,00 m ² s			
	Mínimo de Equipamientos: 10 % m ² t res		=	9.760,00 m ² s			
	97.600 x	0,10	=	9.760,00 m ² s			
5. a)	Zonas verdes:		=	4.693,01 m ² s			
	Parcela de uso terciario exclusivo: 5 % m ² t ter		=	4.422,88 m ² s			
	88.458 x	0,05	=	4.422,88 m ² s			
	Uso terciario en bajos de uso residencial: 3 % m ² t ter		=	270,14 m ² s			
	9.005 x	0,03	=	270,14 m ² s			

Mínimo cesiones = 38.853,01 m²s

Mínimo ZV	(15 % m ² t res + 5 % m ² t ter exclusivo + 3 % m ² t ter compartido)	=	19.333,01 m ² s
Mínimo EQ	(10 % m ² t res)	=	9.760,00 m ² s

Oeste Ronda	
ZV1.1	= 13.052,47 m ² s
ZV1.2	= 1.719,68 m ² s
EQ1	= 8.945,29 m ² s
Sur Ronda	
ZV2	= 4.036,81 m ² s
EQ2	= 9.493,02 m ² s
Este Ronda	
ZV3	= 4.560,15 m ² s

Total ZV	=	23.369,11 m ² s	Mínimo ZV	=	19.333,01 m ² s
Total EQ	=	18.438,31 m ² s	Mínimo EQ	=	9.760,00 m ² s
Total cesiones	=	41.807,42 m ² s	Mínimo Cesiones	=	38.853,01 m ² s

2.954,41 DE DIFERENCIA

En consecuencia el mínimo reglado exigido por la norma en términos indisponibles se cumple, tanto en términos absolutos como en términos relativos.

A partir de ahí se entra en el supuesto descrito en el art. 208.8 del ROGTU, conforme al cual:

“8. Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de Planes Parciales. En las operaciones de reforma interior se aplicarán en la medida en que sean compatibles con el grado de consolidación existente, debiendo mantenerse o incrementarse los estándares resultantes, en su caso, del área de análisis definida en este Reglamento.”



En ese sentido se debe tener en cuenta que frente a la postura extrema planteada por parte de los alegantes como criterio de exigencia para el suelo urbano consistente en un porcentaje de estándares similar al del suelo urbanizable, debe imperar un criterio de racionalidad que sería el de búsqueda de una trama coherente y proporcional entre suelo de destino público y suelo de destino privado, extremo que en el presente caso se cumple dado que si se toma como referencia lo que en la propuesta se denomina fase 2 (la originaria propuesta y no la corregida por el Ayuntamiento), que es donde se localiza el suelo urbano, la proporción entre ambas calificaciones de terreno, públicos y privados, resulta muy proporcionada y coherente.

De todas formas, en virtud de condicionantes impuestos al aspirante en el sentido de potenciar la zona verde ZV 1, ajustar el límite este del sector en la zona de las Moreres y la de generar un nuevo espacio dotacional colindante a la manzana M7, las superficies de suelo dotacional que van a ser objeto de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento suponen unos parámetros que se acercan sensiblemente a los planteamientos extremos de la alegación de DUMN, que considera que la reserva de suelo dotacional debería ser de 49.694 m².

Respecto de la alegación referente a la reserva de plazas de aparcamiento, es preciso señalar que los números a aplicar son los siguientes:

Art. 208 Reservas de aparcamiento en actuaciones de uso dominante residencial

4.	Aparcamiento público = 0,5 plaza cada 100 m ² ter		
	97.600 x	0,005 =	488 plazas públicas en viario
	De las cuales, plazas para personas con movilidad reducida = 2,5 %		
	488 x	2,5% =	13 plazas
	En viales públicos o zonas específicas de aparcamiento público		

Art. 209 Reservas de aparcamiento en actuaciones de uso dominante terciario

3.	Aparcamiento público 1 plaza cada 100 m ² ter		
	88.458 x	0,01 =	885 plazas públicas en viario o parcela privada

La documentación aportada en fecha 18.7.2011 y que es objeto de presente acuerdo de aprobación definitiva contempla su localización en espacios públicos/privados.

Respecto a las afecciones grafiadas y sin embargo no previstas en la legislación estatal reguladora del sector ferroviario, es preciso señalar que se ha impuesto como condicionante el de la eliminación en el planeamiento presentado de las afecciones incorrectas grafiadas respecto del ferrocarril, no aplicables a suelo clasificado urbano.

Respecto a las alegaciones sobre el estudio de movilidad y la inexistencia de un estudio de tráfico, procede remitirse a las consideraciones realizadas antes sobre las observaciones de carácter formal o documental antes realizadas. La observación sobre el alcance del proyecto de urbanización no merecen mayores consideraciones.

Respecto de los que se califican “ graves problemas de ordenación”, es preciso señalar:

- Ya se ha dado debida respuesta a la cuestión del edificio de 15 plantas, descartándose como solución de ordenación al no justificarse suficientemente.
 - La falta de integración en la fase 2 que se achaca a la propuesta de ordenación de ALSER es precisamente lo que se ha criticado esencialmente en la resolución de 13.7.2011 a la propuesta de DUMN. La conclusión que se extrae de dicho acuerdo municipal es clara y precisa. Pequeños desajustes presentes, pero salvables en una visión integral, no desmerecen una propuesta frente a otra que sólo se preocupa de cubrir los problemas presentes y no tiene en cuenta una perspectiva más amplia que será la definitiva.
 - La superficie del equipamiento al norte del actual viario de cruce de las vías es de un total de 10.612 m² sin que para los destinos futuros que prevean otras administraciones le condicione ninguna construcción preexistente. En consecuencia cuenta con una superficie suficiente. No se produce el citado desfase.
- Respecto a las alegaciones sobre la entrada este de la fase 1, es de destacar que por parte de los servicios técnicos municipales se han destacado los siguientes extremos:



- La rotondas planteadas funcionan más como distribuidoras de posibles accesos rodados a las parcelas terciarias que como solución de cruces de vías de igual importancia. De hecho, se aprecia que el vial Bulevar comercial, es una vía no estructural, sino distribuidora de tráfico de la zona comercial (basta apreciar su planteamiento en “cuello de botella” al pasar de 2 carriles por sentido de circulación a uno sólo en el sentido de desarrollo Este-Oeste) y por tanto no prevista para conectar tráficos del núcleo de población, que se supedita al resto de vías que circundan el sector, y de las que únicamente la Ronda Sur es de nueva implantación.
- El inconveniente principal de este sistema, es que las vías perimetrales, que en el presente caso sí son principales, o al menos tienen vocación de serlo en base a indicaciones de las propias BBPP (Camino de la Mar), en caso de no poseer de vía de servicio, se ven afectadas también por tráfico comercial (zonas de carga, almacenes,...), empeorando con ello la fluidez del sistema. Igualmente, algunas de las vías principales, que sí contarán o cuentan con vías de servicio, pueden ver inutilizadas las mismas por la inclusión de multitud de accesos a las zonas de carga/descarga, o bien por plantearse estas condicionando o realizándose en vía pública. Dicho inconveniente, se aprecia en los frentes Sur y Este de la manzana M-3, y en las prolongaciones de la vía de servicio de Fausto Caruana y la vía de servicio Este de la Ronda Este. El resto de frentes, con la existencia de las calles E y F, quedaría resuelto, al no tener las mismas trascendencia en el tráfico global.
- Entendemos que el problema anteriormente indicado, y dada la incertidumbre en la implantación de los comercios y sus zonas de servicio, podría resolverse mediante una adecuada normativa urbanística, que garantice la no interferencia negativa sobre los viales indicados por un correcto planteamiento de las zonas de carga y descarga y sus accesos, como condición a observar en las oportunas licencias ambientales. De hecho, de plantearse así, podrían incluso devenir en innecesarias las calles E y F, puesto que se sustituirían, en el momento de plantear las licencias ambientales, por futuros viales privados interiores a las manzanas, en caso de ser necesarios.
- Con la modificación de la ordenación (18/07/2011) y dado que el esquema fundamentalmente es el mismo (pese a suprimirse la calle F, y la salida directa de M-2 a la calle E), sigue existiendo la problemática indicada, no resoluble por el proyecto de urbanización.”

Respecto a la falta de reserva de suelo dotacional para el emplazamiento del motor del Cabañal, es preciso tener en cuenta que entre los condicionantes impuestos a la propuesta de ordenación se encuentra la de “eliminación de la manzana de equipamiento privado M10 del punto propuesto y resolución de las reposiciones necesarias integradas en la ordenación y/o urbanización.”

Respecto a la falta de reserva de suelo dotacional para todos los CT que precisa la actuación, se le señala que legalmente existen otras alternativas de ubicación distinta a la aludida. En ese sentido se le recuerda el criterio municipal preferente de localización en parcela edificable y no en suelo público, como una servidumbre indemnizable.

Respecto a las consideraciones del apartado G.4, procede remitirse de nuevo a los condicionantes señalados antes que se van a imponer a la propuesta de ordenación presentada para proceder a su aprobación definitiva.

3.- 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.

4.- Documentación del planeamiento. Condicionantes.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 314 del ROG TU al aspirante cuya propuesta ha superado la puntuación mínima señalada en las bases particulares y que así ha sido designado en la resolución de 13 de julio del 2011, se le han indicado aquellos extremos que debían ser objeto de adaptación en su propuesta a los efectos de proceder a realizar la correspondiente aportación documental. Dichos condicionantes muy esquemáticamente son los siguientes:

1.- Eliminación de la manzana M8 y tratamiento adecuado del acceso norte de la calle E, de forma que no se bordee las naves preexistentes. Estudio de la integración de las mismas dentro de las manzanas generadas por el plan parcial. Insuficiencia del estatus fuera de ordenación como solución.

2.- La porción existente al sur del actual cruce de las vías del tren, a distinto nivel, pasará a formar parte de la primera fase y no de la segunda, como actualmente se contempla.

3.- Proyección de la alineación de la calle B a la separación entre el EQ 7 y la M7, con la generación de un vial peatonal de ancho mínimo de 5 metros, con acceso directo al viario de cruce de las vías existente.

4.- Generación de vial peatonal de ancho mínimo de 5 metros en el límite entre la M 4 y el EQ 1 y ZV 4, con acceso directo al viario de cruce de las vías existente. Búsqueda de una proyección con el indicado en el párrafo anterior

5.- Circunscripción de la manzana 7 en sus alineaciones a las estrictamente necesarias para mantener la construcción preexistente y generar otras parcelas de edificación colectiva. Necesidad de incrementar sensiblemente el índice de edificabilidad neta de la parcela entre 3 y 4 m²techo/m² parcela. Búsqueda de forma rectangular o asimilada y de proyección de futuros viales. Generación de espacios públicos en el espacio existente hasta el viario proyectado (calle A).

6.- Coincidencia de alineaciones y de línea de fachada en las calles peatonales de las manzanas residenciales, cuyo ancho actual definido es de 5 m y que de esta forma pasaría a ser de 15 m. No existe reparo a mantener la titularidad privada de parte del subsuelo (art. 60 de la LUV), siempre que se justifique que la huella del edificio no permite el cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamientos y que es posible la ejecución y mantenimiento de las instalaciones soterradas en dicho viarios que dotan de la condición de solar a las parcelas.

7.- Se descarta la opción de los porches, debiendo contemplarse en la propuesta la eliminación de los mismos y su prohibición.

8.- No se ha justificado la excepcionalidad de las 15 plantas de uno de los edificios residenciales, el de la M 5-1 . En principio deberá suprimirse esa posibilidad y redistribuir la volumetría excedente. Ajustar el parámetro de la parcela mínima en dicha manzana a los efectos de que el espacio intraalineaciones de la nave preexistente que queda fuera de ordenación de la dicha parcela sea edificable.

9.- Incremento del ancho de la zona verde ZV1. Mínimo de 70 metros de separación entre alineaciones de las manzanas residenciales y de la subestación. Eliminación del espacio viario circundante de las manzanas M5 y sustitución por calificación zona verde.

10.- Obligatorio el tratamiento como fachadas de las traseras y zonas de carga y descarga de los terciarios.

11.- Eliminación de la manzana de equipamiento privado M10 del punto propuesto y resolución de las reposiciones necesarias integradas en la ordenación y/o urbanización.

12.- Estudio de la situación transitoria de operatividad del nudo formado por el Camino del Mar y el tramo de la ronda sur incluido dentro del sector.

13.- Supresión de la calle F y sustitución por vial peatonal de ancho mínimo de 5 m.

14.- Ajuste de la delimitación de la zona verde de les Moreres y corrección de la delimitación propuesta de la M3. Dado que el linde de la zona verde es la acequia de Les Marjals, se admitirá ajustes



menores para regularizar un trazo recto, sin quiebros, pero en todo caso justificando que la superficie de la zona verde se ve incrementada respecto de su delimitación originaria.

15.- Continuación de la acera en el frente de M9 con continuidad.

16.- Contemplar en las normas la servidumbre temporal de terraplenado de la infraestructura municipal correspondiente en las parcelas edificables, hasta que por parte del promotor se ejecuten las obras necesarias, si es el caso, que permita realizar la contención equivalente de aquella. La servidumbre será de un ancho de 1'5 veces la altura del terraplenado respecto de la cota natural de la parcela. Esta servidumbre también se contemplará para la ronda sur y las parcelas de suelo no urbanizable limítrofes.

17.- Realizar el ajuste en el borde norte de la M2 que permita dar cabida al tramo CIVIS en caso de que el mismo llegue a materializarse sin generar afecciones futuras a viarios que se consolidan, retranqueando la alineación. Se admitirá el crear un tratamiento transitorio de dicha franja que suponga la mejor solución posible en el ínterin.

18.- Supresión de la rotonda numerada como 5 en la propuesta, en cuanto que atiende a una finalidad de cruce presente y no a la futura y definitiva, considerándose en ese sentido un esfuerzo desproporcionado.

19.- Adecuación de las secciones viarias para contemplar los itinerarios de carril bici fijados en BBPP, alternativas plausibles del plan de viales no motorizados, así como el cumplimiento de anchos mínimos en calzadas de único sentido y aparcamiento en cordón en base a ROGTU.

20.- Eliminación de afecciones incorrectas del ferrocarril no aplicables a suelo clasificado urbano. Sí en el urbanizable.

21.- Dado que no se va a admitir la solución de enterramiento de la LAAT de 132 kv, deberá adaptar la ordenación en aquellas alineaciones y aspectos que se veían condicionados por dicho soterramiento no admitido.

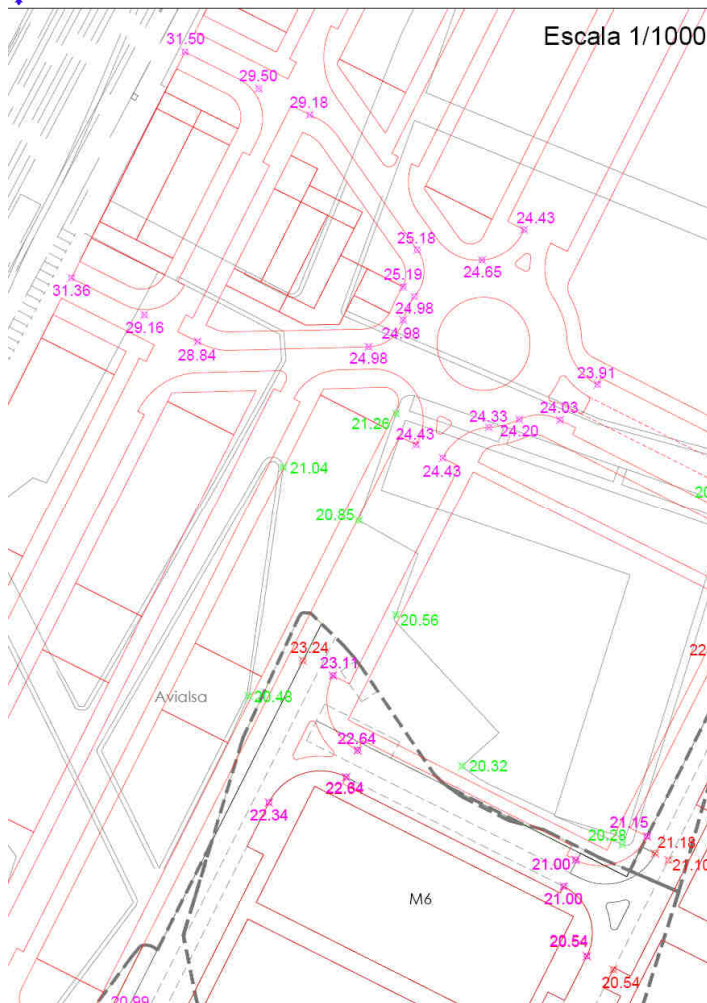
22.- Respecto de la línea de 66 KV cuya reposición en la propuesta de ordenación no se plantea con soterramiento sino en aérea, deberá justificarse debidamente a los efectos de insertar su excepcionalidad en las determinaciones de planeamiento y sólo en dicho caso, si se ve suficientemente justificado, sería admisible dicho tratamiento en aérea. El dejar margen a la posibilidad de excepción viene provocado por la circunstancia del relativo paralelismo a la LAAT de 132 kv que se mantiene y en consecuencia por la discutible eliminación del impacto visual que provocaría su soterramiento siendo que la instalación más aparatosa se va a mantener. No obstante para su admisión habrá que dar la oportuna motivación técnico-económica y de discutible eliminación de impacto.

23.- Estudio en mayor profundidad del parámetro de la parcela mínima en las manzanas residenciales, reduciéndola en la medida de lo técnicamente posible.

24.- Corregir en la página 7 y ss del plan parcial:

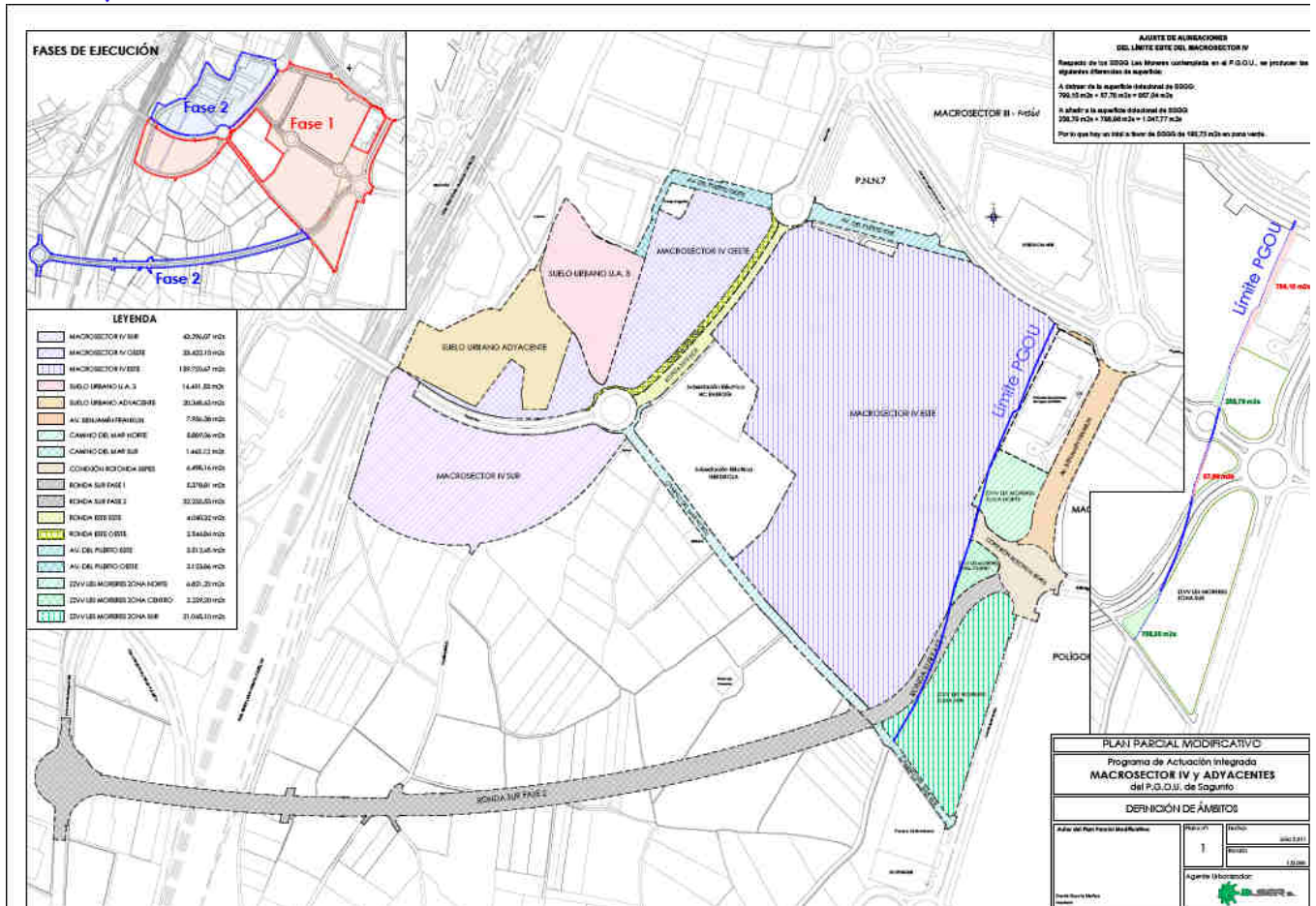
- No se admitirá que la que parte del programa quede necesariamente vinculado al proyecto de integración.
- En la Fase 1, incluir también el MSC IV Sur. Alude a la cuestión en la página 8.
- No a que la fase 2 se ejecutará tras el desarrollo del convenio interadministrativo. Se deberá proponer un plazo concreto de inicio de dicha ejecución material sin perjuicio de admitir la posibilidad de prórrogas debidamente justificadas por razones técnicas como son el desfase de rasantes que se producirían entre la zona sobre la que se interviene y el resto (más de dos metros), que justificarían una demora en el inicio de las obras para poder coordinar la ejecución material en los dos ámbitos. Dicha demora o prórroga deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento.

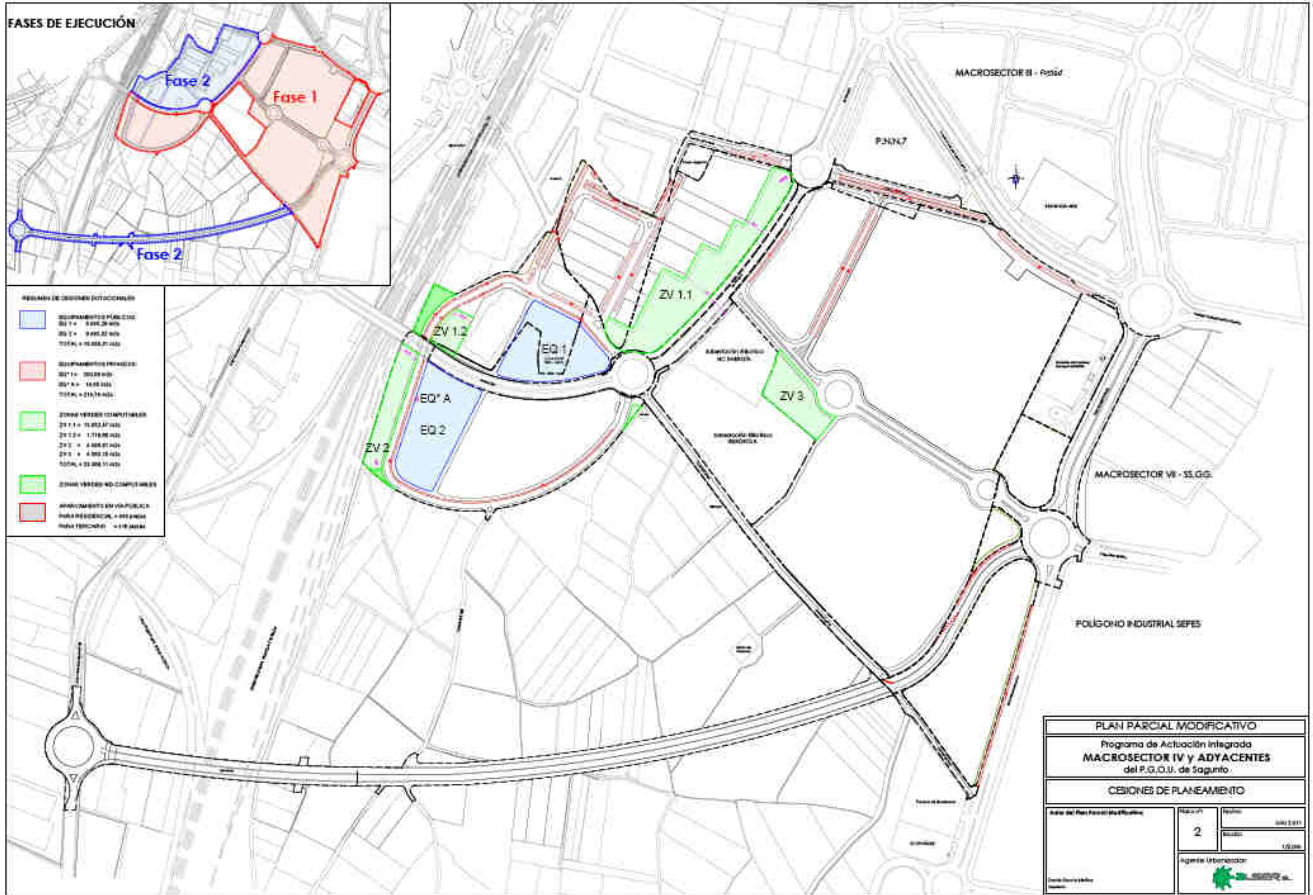
El dato del desfase de las rasantes se evidencia en el siguiente esquema

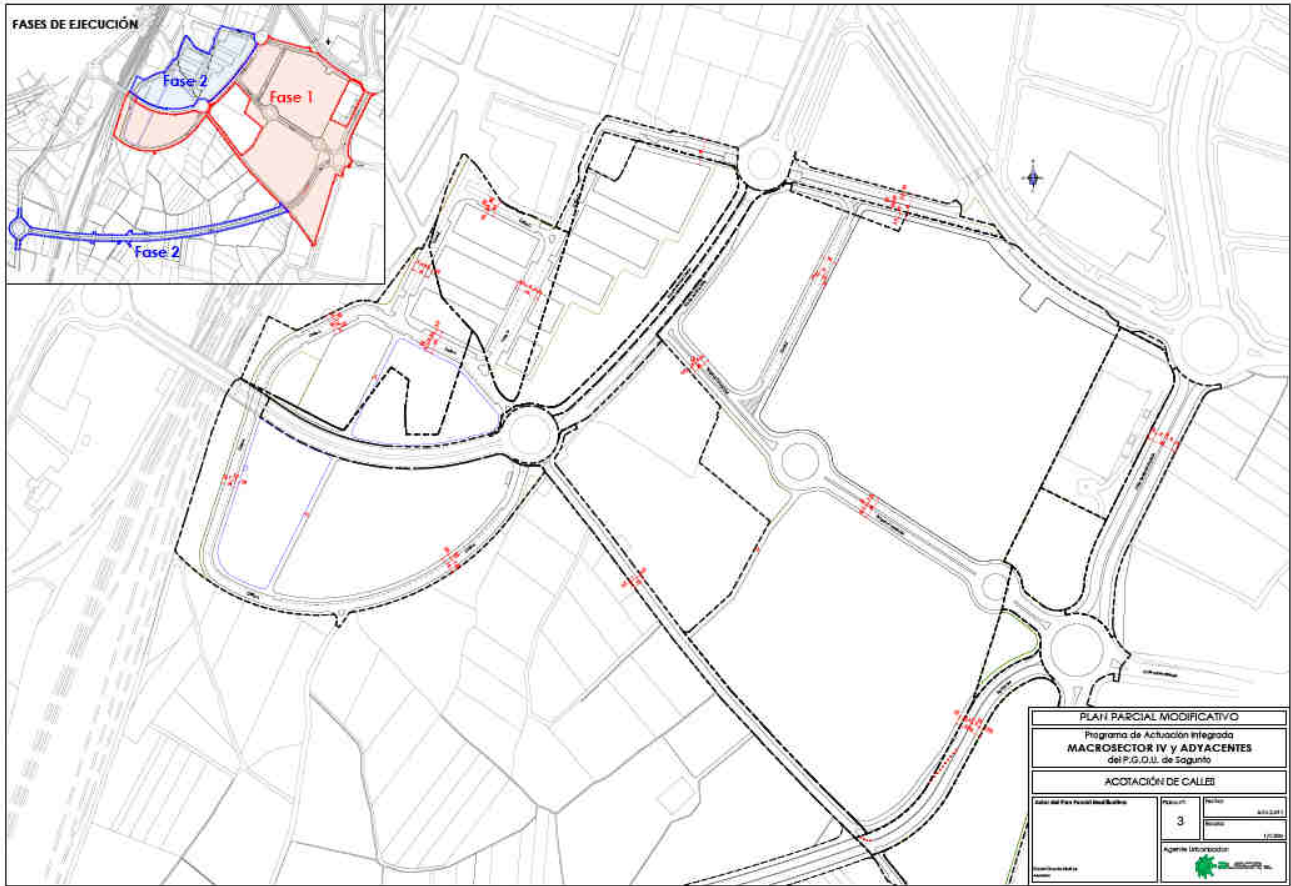


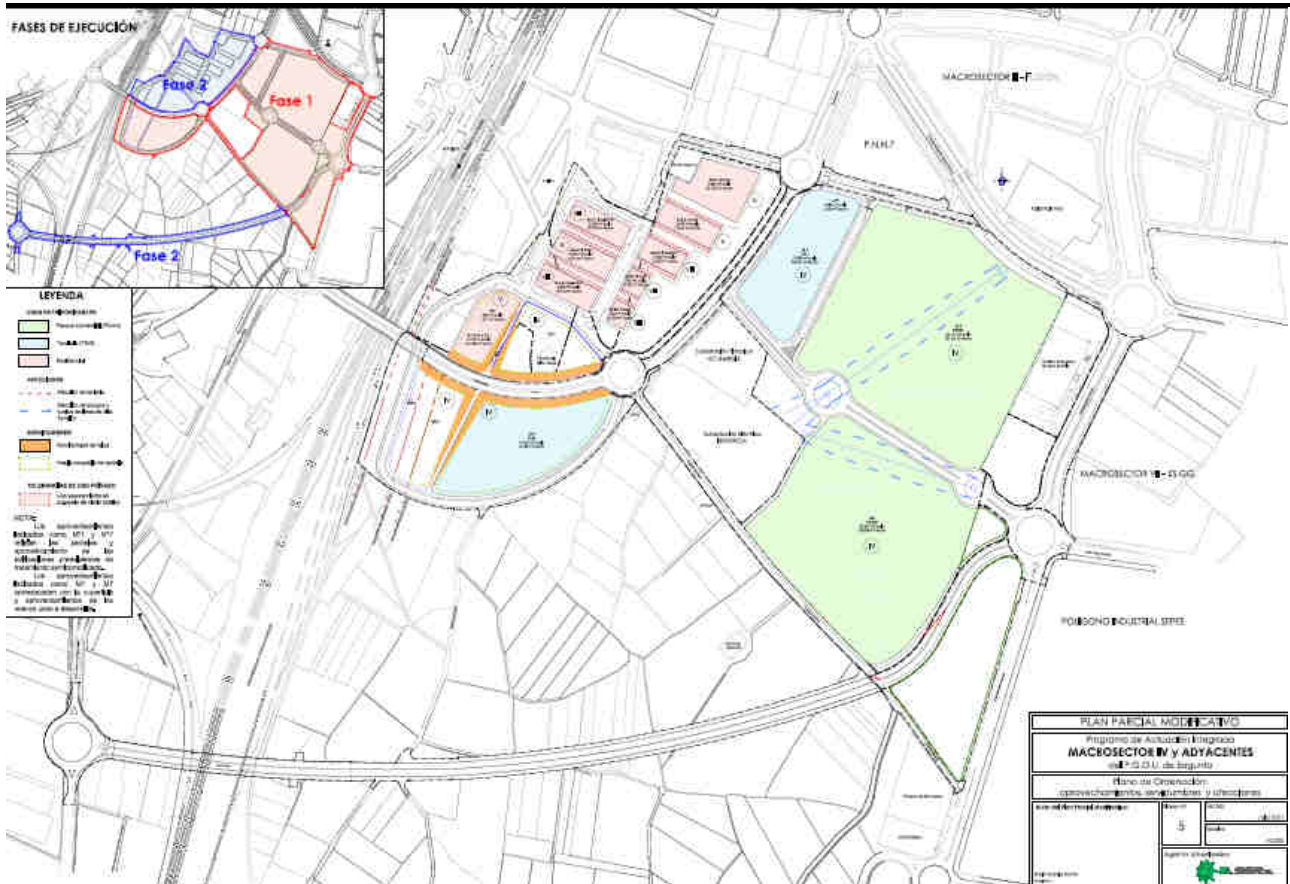
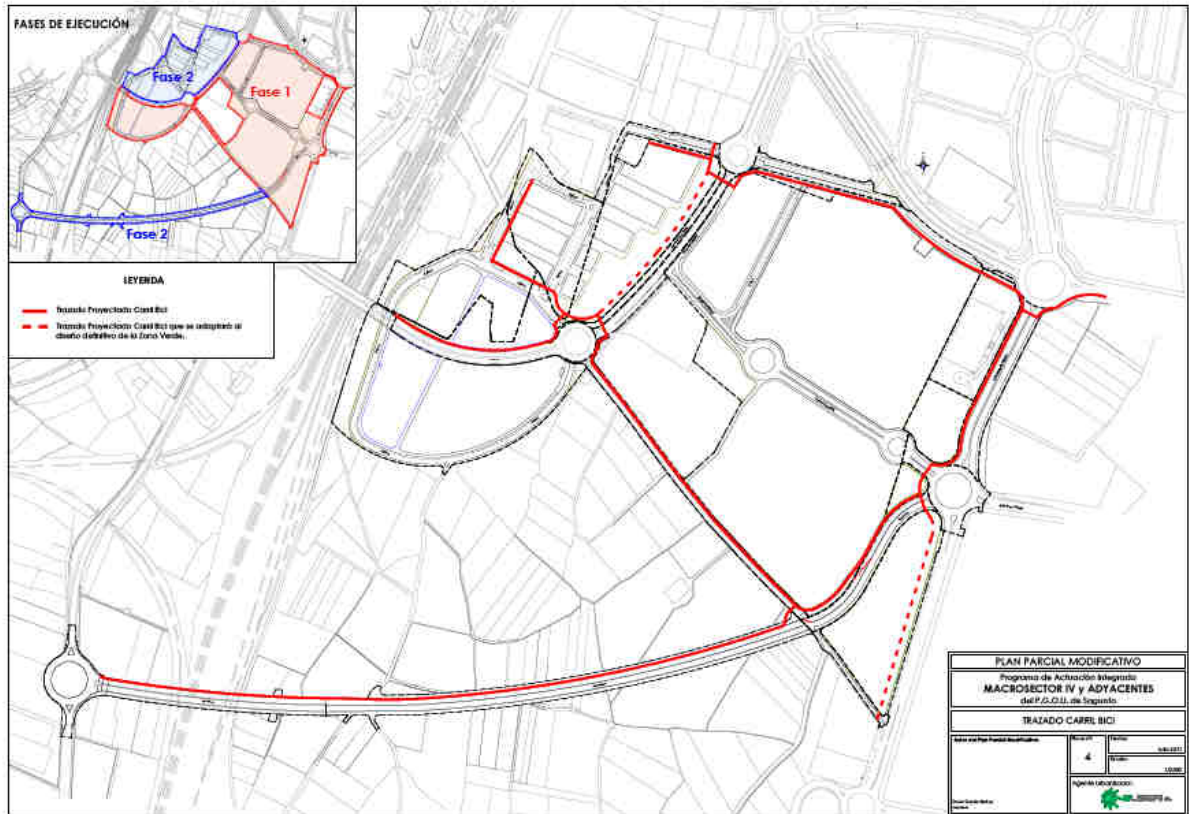
Como consecuencia del planteamiento por parte de los servicios técnicos de estos condicionantes, por parte de la mercantil ALSER SL, en fecha 18.7.2011, re nº 45.915 se ha aportado documentación de ordenación que procede a subsanar y a recoger todos estos extremos, procediéndose por medio del presente acuerdo a su aprobación definitiva.

Los esquemas básicos recogidos en dicha documentación son los que se reproducen a continuación:











Dicha documentación va acompañada del correspondiente texto articulado de carácter normativo que recoge las determinaciones de planeamiento adaptadas a los condicionantes señalados.

6.- Documento de programación. Condicionantes.

Con independencia de que se hayan podido señalar con anterioridad se reiteran los siguientes aspectos esenciales de programación que condicionan las actuaciones del agente urbanizador seleccionado:

1.- Consulta obligada ante la Dirección General de Industria.

A la vista de las circunstancias que de forma sobrevenida se han producido en sendas programaciones municipales y las actuaciones desarrolladas por parte de las dos empresas distribuidoras de energía eléctrica de la zona, el agente urbanizador seleccionado, salvo renuncia expresa por parte de alguna de dichas operadoras, no podrá suscribir directamente convenio de electrificación con las mismas sino que deberá plantear expresamente ante la Dirección General de Energía de la Conselleria de Industria el procedimiento al que se refiere el art. 41.1 b de la ley 54/97, del Sector Eléctrico, que establece

Quando existan varios distribuidores en la zona a los cuales pudieran ser cedidas las instalaciones, la Administración competente determinará a cuál de dichos distribuidores deberán ser cedidas, siguiendo criterios de mínimo coste.

El agente urbanizador deberá estar a lo que resuelva dicho órgano administrativo.

2.- Descarte de la opción de enterramiento de la LAAT de 132 kv.

Se ha dado una circunstancia sobrevenida a la aprobación de las bases particulares y es la de que ha habido una solicitud de dictamen municipal de la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Generalitat Valenciana de fecha de salida de esa administración 31 de marzo de 2011 y nº 11204, en relación al documento inicial del proyecto de repotenciación a 220 Kv de la línea eléctrica a 132 Kv S.T. Sagunto-S.T. La Plana entre S.T. Sagunto y S.T. Vall D'Uxó con entrada-salida en S.T. Vall D'Uxó, cuyo promotor es RED ELECTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. y con referencia autonómica 341/2010-CON AEA/mfcr

Vistos los términos de dicha documentación se concluye que el esfuerzo económico planteado para la reposición de la línea de 132 kv es desproporcionado para atender una problemática puede llegar a tener el carácter de transitoria si se está a los términos de las pretensiones de la promotora (REE) del expediente autonómico citado y que no resulta admisible su inclusión dentro de las cargas de urbanización a soportar por todos los propietarios del ámbito. Consideración que es adicional a la ya destacada expresamente por este Ayuntamiento en el sentido de que el soterramiento de dicha línea no es obligatorio en los términos de la D.A. 5ª del PGOU de Sagunto, actualmente vigente.

3.- Respecto de la ronda sur y sus plazos de ejecución. Repercusión inmediata y futura.

El pleno de 30.9.2010 señaló expresamente que

“PRIMERA: Respecto a la necesidad de que el Ayuntamiento y/o ADIF ejecuten el paso subterráneo para garantizar la accesibilidad de manera simultánea a la ejecución del vial de acceso y a la urbanización del propio macrosector IV.

Se solicita que en las bases figure que la ejecución de la ronda sur a cargo del aspirante a urbanizador se condicione a que se ejecute por parte del Ayuntamiento de Sagunto y/o ADIF el paso subterráneo de manera simultánea a aquella.

Al respecto es preciso aclarar al recurrente que las bases objeto de recurso expresamente señalan que

“Es decir, se solicita del Ministerio de Fomento que con ocasión de la ejecución de la línea de Alta Velocidad, se deje preparado dicho punto para la realización futura de un paso a distinto nivel de las características que se indican en el esquema. Extremo que debería tenerse en cuenta en la documentación que se presente por los aspirantes a agente urbanizador. Todo ello sin perjuicio de que sea a cargo de la actuación las actuaciones que sea necesario realizar para finalizar la conexión como complementaria de las que realice el Ministerio en la ejecución de su proyecto.”



Extremo que en cuanto se subordina a la acción de un tercero, es complementario de la actuación que realice el Ministerio del Fomento, figura en estos momentos definido de una forma genérica. El alcance concreto de la obligación que debe ser asumida con cargo al PAI puede oscilar en función de que el proyecto de la línea de alta velocidad se desarrolle o no. En ese sentido es de destacar las declaraciones realizadas por el Ministerio de forma sobrevenida y posteriores a la aprobación de las bases objeto del presente recurso, en las que se señalaba que el proyecto de línea de alta velocidad se suspendía, no se iba a ejecutar. En definitiva, es obligación del agente urbanizador seleccionado realizar, como interlocutor del Ayuntamiento, las gestiones necesarias para que la conexión sur esté finalizada con la ultimación de la urbanización del ámbito y su acción (y el alcance de las obligaciones que debe asumir el PAI), en cuanto que depende de lo que señale el Ministerio de Fomento sobre dicho cruce, se subordinará a las manifestaciones/acciones del mismo. En consecuencia, el anexo de documentación de la solución técnica de cruce y conexión viaria redactado por los aspirantes a agente urbanizador deberá ser sometido a informe y/o autorización del Ministerio de Fomento por los mismos durante el período de información pública del plan parcial y del proyecto de urbanización y el alcance preciso y último de las obligaciones del PAI sobre este extremo dependerá de lo que se suscriba con el Ministerio de Fomento sobre los términos en los que se va a realizar la ejecución de dicha infraestructura de cruce de las vías y el alcance económico de las mismas, a asumir por el PAI en los términos descritos (canon de obras de urbanización).

Reconducir el tratamiento económico y de financiación de dichas obras complementarias de cruce de las vías al mecanismo del canon de urbanización, sin hacer especiales consideraciones sobre su financiación como sin embargo sí se han hecho con el vial sur, conlleva que en definitiva sea obligación del agente urbanizador realizar una identificación gráfica de aquellos ámbitos que se vayan a ver beneficiados con la ejecución de dicha infraestructura y en base a su aprovechamiento, real o hipotético, plantear un reparto proporcional de los costes de la infraestructura. Propuesta que será aceptada o corregida por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación de la programación. Aquellos importes que correspondan a ámbitos no programados en el momento de su exigibilidad serán financiados por el Ayuntamiento, al que le será devueltos los mismos en el momento de su programación futura, debidamente actualizados. Criterio de actuación que es similar al seguido en reiteradas ocasiones.

En esos términos es en los que hay que interpretar la expresión” a cargo de la actuación las actuaciones que sea necesario realizar para finalizar la conexión como complementaria de las que realice el Ministerio en la ejecución de su proyecto.”

Lo que se señala a los efectos aclaratorios oportunos.”

En coherencia con aquellas previsiones se destaca que el agente urbanizador no estará obligado a ejecutar ningún tramo de la ronda sur exterior al sector hasta que por parte del Ministerio de Fomento se clarifique expresamente cuál va a ser el grado de participación de ambas Administraciones en la ejecución del citado cruce (y en concreto qué cuestiones concretas va a solventar la ejecución del proyecto de Alta Velocidad) y en consecuencia se determinen las obligaciones ciertas de ejecución del agente urbanizador municipal, como complementarias de la acción de aquel. Respecto de la participación económica de los ámbitos, se estará a las correcciones que se señalan en el análisis de la proposición jurídico económica y en concreto, al deber de financiación por parte del agente urbanizador de la integridad del tramo de la ronda, y sin perjuicio de la solución peculiar de financiación del cruce de la línea de ferrocarril, en el caso de tener que desarrollarse con cargo a la actuación.

4.- Plazos de inicio de la segunda fase.

Al margen de que se haya redelimitado el ámbito de la fase 2, reduciéndolo en su superficie, es preciso tener en cuenta que el plazo de inicio de ejecución de la segunda fase se podría demorar en relación con el inicio del plazo de la fase primera, con la posibilidad de prórrogas debidamente justificadas para demorar dicho inicio por razones técnicas como son el desfase de rasantes que se producirían entre la zona sobre la que se interviene y el resto (más de dos metros), que justificarían una demora en el inicio de las obras para poder coordinar la ejecución material en los dos ámbitos, el que es



objeto del programa y el de la trama consolidada a reformar. Dicha demora o prórroga deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento.

En ese sentido, el apartado de los plazos que afecta al punto anterior y a este, y que se recoge en la proposición jurídico económica quedaría redactado de la siguiente manera:

“2.h) Plazos de ejecución del Programa.

Los plazos establecidos en los apartados a, b, c, d y e, que son los máximos previstos en las Bases, realizados los trabajos y tareas correspondientes y necesarios para el fin pretendido, se podrán reducir y acortar todos y cada uno de ellos, propiciando con ello una mayor celeridad y el inicio de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará en dos fases, la primera, que incluye el ámbito o zona este y sur de la actuación con sus obras conexas, y la segunda fase, que incluye el ámbito o zona oeste, la U.A. 3 y el Suelo Urbano Adyacente y sus obras conexas.

Para la Fase 1 se estable un plazo máximo de ejecución de 24 meses, que en su desarrollo, se podrá reducir y acortar.

Para la Fase 2 se estable un plazo máximo de ejecución de 24 meses, y se iniciarán a los 12 meses de haberse iniciado las obras de la primera fase.

Los plazos de ejecución de cada una de las fases de las obras de urbanización, computará desde la fecha del Acta de Replanteo de cada una de ellas, salvo prórroga por causas justificadas debidamente aprobadas por la Administración por medio de resolución expresa, y serán recepcionadas de forma independiente entre ellas, siempre que se acredite la autonomía funcional del ámbito para el que se plantee la recepción, produciéndose con ello los efectos legales procedentes y una vez recibida definitivamente, la reducción proporcional al PEM del importe de la garantía definitiva constituida.

Los motivos por los cuales se pueden solicitar y obtener las correspondientes prórrogas de los plazos máximos de finalización de las obras de urbanización se deberán razonar y motivar y entre los motivos puede estar la demora en los pronunciamientos administrativos del soterramiento de la gran cantidad de líneas eléctricas aéreas con la intervención en el interior de la Subestación Transformadora de Iberdrola, la demora de igual tipo relacionada con la reposición de líneas eléctricas subterráneas y la demora de igual tipo generada por la Conselleria de Cultura ante la aparición de restos arqueológicos.

El inicio de la ejecución de la segunda fase y de la Ronda Sur entre la antigua N-340 y el Camí de la Mar, en cuanto que son dos actuaciones asociadas y vinculadas al Proyecto de Integración Urbana del Entorno Ferroviario, se podrá demorar por razones técnicas como son el desfase de rasantes que se producirían entre la zona sobre la que se interviene y el resto (más de dos metros), que justificarían una demora en el inicio de las obras para poder coordinar la ejecución material en los dos ámbitos, el que es objeto del programa y el de la trama consolidada a reformar. Dicha demora o prórroga de inicio de las obras deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento. En el caso de que la ralentización y demora en la tramitación del proyecto de integración hiciese concluir que cubrimiento de las vías férreas no se va a producir se buscará articular una solución urbanística alternativa de la zona este de las vías, adaptando en su caso la altimetría de la misma, que como está documentado en el Proyecto de Urbanización se eleva 2,76 metros en su esquina noroeste y que devendrían en innecesaria. El Ayuntamiento se reserva no fijar en el acuerdo de aprobación y adjudicación un plazo máximo de demora dado que al depender de las actuaciones de que se desarrollen con el Ministerio de Fomento, debe gozar de un margen de maniobra para valorar el grado de madurez y de viabilidad del proyecto de integración. No obstante sus decisiones de todo orden, bien de prórroga bien de ejecución de una solución alternativa, deberán ser debidamente motivadas. Iguales consideraciones es preciso hacer en relación con la Ronda Sur, respecto a la que el agente urbanizador no estará obligado a ejecutar ningún tramo de la ronda sur exterior al sector hasta que por parte del Ministerio de Fomento se clarifique expresamente cuál va a ser el grado de participación de ambas Administraciones en la ejecución del citado cruce (y en concreto qué cuestiones concretas va a solventar la ejecución del proyecto de Alta Velocidad) y en consecuencia se determinen las obligaciones ciertas de ejecución del agente urbanizador municipal, como complementarias/sustitutivas de la acción de aquel.”



7.- Documentación del proyecto de urbanización. Condicionantes.

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

“Atendiendo a la Resolución de Alcaldía nº 01130 de fecha 11/07/2011, y examinada, por estos servicios técnicos, el Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada del ámbito SUNP IV (Macrosector IV) del PGOU de Sagunto presentado por la mercantil ALSER, S.L., con fecha de entrada 05-04-11, y N-RE 18.521, consistente en:

- Doc 7 de 25.- Documento nº 1.- Memoria y anexos. Tomo I.
- Doc 8 de 25.- Documento nº 1.- Memoria y anexos. Tomo II.
- Doc 9 de 25.- Documento nº 2.- Planos (del 1 al 8).
- Doc 10 de 25.- Estudio y caracterización del suelo del PRU.
- Doc 11 de 25.- Documento anexo.- Informe geotécnico.
- Doc 12 de 25.- Documento nº 2.- Planos (del 9 al 17).
- Doc 13 de 25.- Documento nº 3.- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Doc 14 de 25.- Documento nº 4.- Presupuesto. Tomo I.
- Doc 15 de 25.- Documento nº 4.- Presupuesto. Tomo II.
- Doc 16 de 25.- Documento nº 5.- Estudio de Seguridad y Salud.
- Doc 17 de 25.- Documento nº 6.- Gestión de los residuos de la construcción y demolición.
- Doc 18 de 25.- Proyecto anexo nº 1.- Red de Media Tensión.
- Doc 19 de 25.- Proyecto anexo nº 1.- Red de Media Tensión. Informes de los organismos afectados.
- Doc 20 de 25.- Proyecto anexo nº 2.- Centros de transformación.
- Doc 21 de 25.- Proyecto anexo nº 3.- Red de Baja Tensión.
- Doc 22 de 25.- Proyecto anexo nº 4.- Alumbrado Público.
- Doc 23 de 25.- Proyecto anexo nº 4.- Alumbrado Público. Anexo cálculos luminotécnicos I.
- Doc 24 de 25.- Proyecto anexo nº 4.- Alumbrado Público. Anexo cálculos luminotécnicos II.
- Doc 25 de 25.- Proyecto anexo nº 5.- Red aérea y subterránea de alta tensión.

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

- En informe de 11/07/2011 de estos SSTTMM, se realizó el estudio comparativo de los proyectos de urbanización de las dos alternativas técnicas presentadas. Como antecedente, se observaban los siguientes incumplimientos (sombreados en naranja) en la alternativa de ALSER, S.L. que ahora nos ocupa:

COMPARATIVA ALTERNATIVAS TÉCNICAS (PRUs) MACROSECTOR IV		ALSER, S.L.
Generalidades		
1	Programación de la TOTALIDAD	NO- Indeterminada fase 2 por depender de aprobación del Proyecto de Integración Ferroviaria

Prescripciones técnicas BBGG		
A la documentación, contenido		
2	Documentación mínima BBGG	SÍ
3	Contenido de la documentación mínima BBGG	NO, dado que algunos de los items fijados para cada uno de los documentos no se plasman en su totalidad e incluso en algunos casos se condensa excesivamente la información (proyectos



	específicos)
Calidades de las obras de urbanización (en líneas generales, con independencia de matices a establecer en el informe correspondiente a la soluciones específicas adoptadas en cada una de las alternativas técnicas)	
4	Viario SÍ, exceptuando pequeños detalles (p.ej. no especifica la compactación de arenas pisables, vallado de parterres, radios giro, "orejetas"..., conforme a BBGG).
5	Alumbrado público SÍ, exceptuando pequeños errores (p.ej. en presupuesto la arqueta es metálica)
6	Suministro eléctrico NO, no aportan convenio
7	Abastecimiento de agua SÍ en general, si bien se aprecian pequeños errores (p.ej recubrimiento zanjas, diámetro acometidas en función del consumo,...)
8	Alcantarillado SÍ
9	Tráfico SÍ
10	Telecomunicaciones SÍ, con algunos matices (p.ej. falta convenio)
11	Mobiliario urbano NO, atendiendo al incumplimiento de algunos extremos (marcado de mobiliario, tipo de mobiliario a implantar, accesibilidad, calidades,...)
12	Jardinería y riego NO, incumplimiento de algunos extremos (dotaciones, calidades, vallados, especificaciones, portes,...) y falta de información para comprobar la totalidad.

Disposiciones BBPP

Condiciones generales

13	Previsión CIVIS NO -Incompleta - se aprecia intento en el Proyecto de Integración Ferroviaria pero nunca completa
14	Plan de Viales No Motorizados NO -Insuficiente- especifica aceras compartidas, sólo tramo de carril bici en Benjamin Franklin
15	Mantenimiento/protección/reposición de infraestructuras existentes enterradas NO Avda/Puerto- saneamiento NO (mantiene sin reforzar), riego SI (suprime por suprimir todo arbolado existente), agua NO, alumbrado SI, redes eléctricas NO Ronda Este- agua SI, pluviales SI, residuales NO, eléctricas SI, alumbrado SI, acequia SI (demolición) Camí de la Mar- saneamiento NO (mantiene sin reforzar), gas NO (idem), eléctricas SI, ONO- SI(con errores) y acequias SI, alumbrado SI CONCLUSION: Recoge documentalmente todas, pero las soluciones en algunos casos no son las idóneas. TOTAL 11 sí, 6 no
16	Soterramiento servicios aéreos DT 5ª PGOU NO- Incumple, dado que quedan tramos aéreos



17	Convenios con ambas compañías eléctricas, así como previsión de soterramientos a futuro (servidumbres, viales,...)	NO , sólo informes de ambas, en los que no se contemplan los enterramientos ni ahora ni a futuro.
18	Planteamiento de solución de pluviales: aguas propias y escorrentías exteriores	SÍ- contempla escorrentías exteriores Intensidad 133 mm/h Cuencas propias y del entorno ferroviario programación futura, C=7,05 m3/s Conexión a acequia de área 123.000m2 resto depósito de tormentas
19	Dimensionamiento de espacios (calidades residencial/terciario a máximos)	SI Diferencia zonas de uso residencial (FASE2) y terciario (FASE 1) Calidades distintas en función de uso/emplazamiento
Sistema viario		
20	Urbanización de Benjamín Franklin	SÍ , pero carece de pluviales
21	Urbanización ronda de circunvalación-tramo sur	SÍ , todos los servicios
22	Accesibilidad zona terciaria de acuerdo a BBPP	Sí , desde punto intermedio en ronda de circunvalación a la zona terciaria.
23	Urbanización ronda Este	SI, pero con matices a subsanar Completa la iluminación, Pluviales completamente mediante imbornales, salvo tramo previo puente y rotondas para el que no prevé. Delimita calzadas sensiblemente a 8m, pero no dispone carril bici.
24	Estudio del vial Camí de la Mar y en su caso adaptación	SI Estudia y adapta. Deja sólo sentido de subida.
25	Accesibilidad zona terciaria triangular al Sur del puente ronda Este	Sí , pero deja afectado ADIF, sin resolver con esta admon. De un sentido únicamente- salida a rotonda
26	Conexiones y reposiciones de caminos agrícolas	Sí . Excesiva importancia al cruce ronda-rolls (rotonda).
27	Peatonalización global del ámbito con conexiones exteriores resueltas	SI - Excepto estudio de peatonalización del puente, todas.
28	Urbanización, al menos acabado superficial, de la Avda/Puerto	SÍ
29	Prolongación de vías de servicio de Fausto Caruana y Ronda Este	SÍ
Jardinería y zonas verdes		
30	Diferenciación en tratamiento de zonas verdes en función de su posición	SÍ
31	Ajardinamiento de medianas conforme a BBPP	Sí . Grevillea robusta + setos longitudinales
32	Calidades zonas verdes residenciales- 35% pavimento duro y resto tratado	SI Aprox el 36% - deja pequeñas sup en tierra vegetal con arbustivas, sin mulching.



33	Dotación de juegos zonas verdes residenciales	Sí dota TODAS, pero unificar 0-3 y 3-6 en mismo recinto. Poco dotadas.
Abastecimiento de agua		
34	Conocimiento infraestructura y canon	SÍ
35	Realización de redes para los usos diferenciados con dotación suficiente	SÍ, pero faltan algunos frentes para garantizar suministro a todas las parcelaciones posibles (M-5).
36	Conocimiento red existente y conexiones con ésta	SÍ.
37	No creación de puntas y enmallado con redes Bajo Vías, Fusión y Sepes	NO, deja TAPONES para prolongaciones en alguna red y no enmalla con redes existentes entorno FASE 2 ni SEPES.
38	Conexiones con 3 válvulas	SÍ
39	Previsión de contador con by-pass	NO
Red de saneamiento		
40	Ejecución de red suficiente para prestar servicio a todas las parcelas	NO, faltan algunos frentes para garantizar suministro a todas las parcelaciones posibles (p.ej.M-5) y además, todo el triángulo terciario se deja sin solución de vertido conscientemente por pretender postergarla hasta el desarrollo de un suelo actualmente SNUble
Red de pluviales		
41	Previsión de ámbito- superficie y aportación	SÍ. Contempla incluso entorno ferroviario futuro. Inconvenientes: 1) Los coef esc. están infravalorados y 2) 123.000 m2 se vierten a acequias.
42	Previsión de escorrentías exteriores	SÍ
43	Solución DEFINITIVA con vertido a cauce adecuado	Salvo zona con vertido a acequia: Depósito de tormentas. Solución NO completa (impulsión, ventilación, geometría autolimpiante...), con previsión de impulsión a SEPES que tiene un sistema unitario en su vertido, y a Depuradora.- Es adecuada, si se cambia el punto de conexión de impulsión a Fusión.
Tráfico		
44	Pasos elevados en accesos principales de tráfico residencial.	SÍ
45	Adecuación de señalización existente en el entorno.	SÍ
Telecomunicaciones		
46	Dotación de al menos 2 compañías o negativa de todas en caso de única red.	NO Sólo Telefónica (no respuesta), pero aporta negativa de ONO (renuncia expresa). No hay consulta a otras.
47	Ubicación de elementos sobre rasante en zonas verdes y/o fuera del itinerario peatonal	NO Fase 2: 3 AU y 2 ADAs en calles. Fase 1: 3 ADAs y 1 U en calles. Pocos elementos en zonas verdes. Sin conforme compañía.
Alumbrado público		



48	Redes de baja en todos los frentes, dotación 100 kW	NO
49	Convenios con compañía suministradora que electrifica	NO. Sí aporta un informe que contempla la solución de electrificación, si bien es genérico y no analiza pormenorizadamente el diseño.
50	Disponer de CTs en parcela privada	NO
51	Baja para alumbrado público. No infraestructura de MT municipales.	NO, CT de alumbrado ronda sur y bombas.
52	Reposiciones de servicios existentes en baja.	NO La documentación adolece de definición de los servicios de los existentes del entorno que se mantienen, por lo que no se puede garantizar la correcta reposición de estos.
53	Soterramiento líneas eléctricas hasta FUERA del ámbito	NO, p.ej. línea cruce vías
54	Protección de apoyos de 132 KW en vía pública conforme a BBPP	NO, distancia apoyos-vallado de 2m
55	Apoyos 132 en parcelas privadas-servidumbres y normas cía	SI No hay. Grafía las afecciones de los vuelos generados por duplicación de apoyos a la entrada a subestación.
56	Solución de alumbrado y jardinería condicionadas por LAAT	NO No se estudia, dado que el arbolado es el mismo en todo el bulevar comercial, dejando árboles de porte columnar que alcanza hasta 20m. La previsión de alumbrado también es la misma.
Suplementar infraestructura y espacios públicos o reservas		
57	Zonas verdes Sepes ¿Afectadas?	SI- afecta con viario
58	Ejecución de obras para mantener o mejorar garantizando las calidades de dichos espacios	SI- Adecuación, jardinería y mobiliario urbano.
Prescripciones técnicas BBPP		
59	Redes existentes que den servicio a la zona. Previsión de comprobación de funcionalidad.	NO
60	Ancho de aceras nunca inferior a 3m, excepto calles/caminos existentes limítrofes	SÍ
	Inclusión premisas de control de calidad (desinfección, presión y cámara)	SÍ
61	Registros con "Certificado de producto"	NO lo determina en el Control de Calidad.
62	Considerar viales para diseño como tráfico PESADO	SI T221 y T3121
	Acabados de columnas en oxiron de acuerdo a BBPP	SÍ
63	Cumplimiento Orden VIV/561/2010 Accesibilidad	No la cita
64	Contenedores soterrados. Consulta a la SAG actualizada y acreditada.	SÍ, y acredita.
65	Previsión de prospección arqueológica.	SÍ, y contempla partida presupuestaria.



- Independientemente del modelo, casi telegráfico de dicho análisis, cuya única finalidad era poner en comparativa el análisis de las alternativas respecto de las BBPP y BBGG de programación del PAI, y que refleja extremos que necesariamente deben subsanarse, es preciso incidir de un modo más detallado en la solución de urbanización propuesta, motivación principal del presente informe.
- Asimismo, existe documentación de ordenación modificativa presentada el 18/07/2011 por el aspirante a Agente Urbanizador que nos ocupa, y que necesariamente conlleva asociada una modificación de las determinaciones del proyecto de urbanización. Es por esto que, las indicaciones que se formulan en el presente, precisarán de nuevo análisis en la documentación refundida de proyecto de urbanización en el momento ésta se disponga, y que las mismas, en algunos casos será “mixta”(a ambas documentaciones) por la interrelación necesaria que tienen, entendiendo la ordenación como base para la urbanización.

CONDICIONES GENERALES.

- La documentación cumple con la documentación mínima exigida por BBGG de programación en lo referente a Proyecto de Urbanización, si bien ya se apreciaba que , el contenido de la misma es incompleta, toda vez que falta información por plasmar en los distintos documentos que la integran o bien el alcance es insuficiente de acuerdo a lo contemplado en BBGG.
- La programación propuesta deja indeterminado el plazo de realización de la Ronda Sur, que sirve a la totalidad del sector, y principalmente a la primera fase a la que acomete directamente, por lo que no se entiende adecuada dicha programación, entendiendo que la ejecución de dicha infraestructura ha de ser primera en el tiempo. Al menos previa al establecimiento de actividades en la zona comercial, puesto que en caso contrario, el incremento de tráfico, puede generar graves problemas en la vía principal de acceso al núcleo histórico de la ciudad (acceso sur de la antigua N-340).
- Asimismo, la ejecución de la segunda fase (y por ende de la Ronda), se condiciona a actuaciones cuya consecución no es, a día de hoy, cierta, por lo que no avanzar en un compromiso real y con plazos acotados de las administraciones implicadas (fundamentalmente Ayuntamiento y Ministerio de Fomento) así como en la gestión conjunta de los suelos afectados por el Plan de Integración, conllevaría al bloqueo de dicha actuación.
- Deberá ejecutarse, en vistas a garantizar la seguridad frente a caídas, vallado de simple torsión en todas las parcelas equipamiento generadas por la ordenación, así como vallado de acero galvanizado de 1m de altura en desniveles entre espacios públicos (p.ej. zona verde junto M7 y ronda Este).
- Las acometidas de todos los servicios se adaptarán en número, dimensión y posición a las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado. Igualmente se repondrán los servicios existentes dentro de las obras desde las infraestructuras nuevas (agua, telecomunicaciones,...).
- No se aprecian resueltos los condicionados fijados en BBPP en cuanto al establecimiento futuro del CIVIS, desde la rotonda “Montearse” hasta la zona de estación intermodal, dado que el establecimiento como vía exclusiva no es factible para el tramo final de Avda/Puerto y rotonda “Montearse” sin afectar seriamente la capacidad de tráfico de la Avda/Fausto Caruana. Deberá grafiar la solución transitoria y futura, como alternativa al estudio informativo de FEBRERO de 2009 de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, para con la adaptación de ordenación propuesta (18/07/2011).
- El PRU tampoco cumplen los condicionantes de BBPP en lo relativo al Plan Municipal de Viales No Motorizados, toda vez que no se aprecian un análisis y ejecución de itinerarios claros y consecuentes con el Plan Municipal en lo que respecta a carriles bici (pese a que los modificaran), aludiendo a un tráfico compartido peatón-ciclista de modo generalizado, extremo que se constata en el hecho de que únicamente se plantea ejecución de un tramo en Avda/Albert Einstein y además, sin continuidad.



- En la documentación modificativa de la ordenación (18/07/2011) se aprecia en el plano 4-“*Trazado carril bici*”, una alternativa de redes carril bici que, en líneas generales, plantea unos itinerarios conformes a BBPP, que necesariamente deben reflejarse en la documentación de Proyecto de Urbanización reformado, y con la información de ejecución necesaria (pasos peatonales, anchos de aceras, anchos, recorridos por zonas verdes,...).
- En cuanto al mantenimiento, protección reposición de las infraestructuras existentes, es preciso indicar que la documentación es muy somera pese a la importancia que tiene la exactitud de dicha información, toda vez que, las soluciones a adoptar precisan en muchos casos de aceptación de compañías suministradoras, con los correspondientes plazos y condicionados técnicos, y además, las interferencias que se pueden generar entre la nueva urbanización con las redes existentes, puede comprometer el funcionamiento de ambas llegando incluso a hacer inviables las soluciones propuestas en dichos ámbitos por una mala información de partida.
- Así pues se considera que se deben aportar, con el suficiente detalle (registros, profundidades, estado,...), todas y cada una de las instalaciones existentes tanto en el estado actual, como la solución a adoptar en las determinaciones de proyecto motivadamente con las nuevas infraestructuras. No obstante, con la documentación aportada, ya se aprecia p.ej.:
 - Avda/Puerto:
 - Saneamiento- Pese a que grafiá en el plano 2.5.1 la existencia del mismo de diámetro 400mm, no aporta mayor información sobre él (profundidades, registros, estado,...) salvo el trazado, el cuál es distinto en el plano 8. Tampoco se indica la intervención a plantear en el mismo, pese a utilizarlo para dotar de servicio mediante acometida a la parcela M-2 y, en consecuencia, debiendo comprobar su correcto estado y en caso contrario, las actuaciones precisas a adoptar.
 - Riego- En lo que respecta al riego existente de jardinería, con la intervención quedaría anulado. En lo que respecta a la acequia del Sindicato de Riegos la mantiene, pero no especifica las condiciones en las que queda dentro de la intervención ni las adaptaciones a realizar en su caso. Así p.ej. se le indica, haciéndolo extensivo para todos los demás servicios y ámbitos involucrados, que los registros deberán quedar totalmente dentro de uno de los espacios delimitados por bordillo o rigola, y no “a caballo” de alguno de estos elementos, debiendo reponer el registro e incluso en caso de necesidad adaptando el pozo o reponiendo la red con un trazado adecuado.
 - Agua- Prevé el mantenimiento, si bien, no queda clara la implantación con la nueva urbanización de los diferentes mecanismos ni de la red (¿bajo acera? ¿bajo aparcamiento? ¿esviada?). Además deja, aparentemente, una red municipal dentro de la parcela privada M2. Por parte de estos SSTMM, se considera necesarias las siguientes intervenciones:
 - Reposición por sustitución del FC 300 mm existente bajo Avda/Fausto Caruana, con traslado a vía de servicio (calzada o acera) desde la reposición en ejecución por el PNN-7 hasta la rotonda “Montearse”. Conlleva aparejada la resolución de los nudos grafiados de conexión a 500 mm Este-Oeste y 500 mm de acceso a Sepes.
 - Supresión de los cruces existentes que se anulan, y no sólo de los ramales, en lugar de colocación de tapones en dichos extremos.
 - Reposición, trasladándola al interior del equipamiento, de la red grafiada en la parcela M-2.
 - Camí de la Mar:
 - Saneamiento- Pese a que todo el vertido del sector hace uso de esta conducción, la información que se aporta al respecto es prácticamente nula. Atendiendo a las BBPP: “*Toda instalación existente que de nuevo servicio a la zona que se urbaniza, deberá ser revisada mediante pasada de cámara, mandril u*



otro sistema de comprobación, y adoptar las medidas correctoras necesarias para su correcta funcionalidad. **En caso contrario se entenderá que se repone la misma con los condicionantes impuestos a la obra nueva.**”, es preciso requerir las comprobaciones pertinentes a cargo del urbanizador, el cuál asumirá las intervenciones necesarias a su costa por la falta de cumplimiento de dicho extremo.

○ **Red de gas y ONO-** Es preciso recabar la conformidad no sólo de las reposiciones, sino también del mantenimiento en las nuevas condiciones de dichas redes por parte de las compañías suministradoras, constatando que los registros y el trazado de las mismas quedan claramente identificados y no son incompatibles con el establecimiento de las redes de nueva y necesaria implantación (p.ej. red de agua).

- En cuanto al cumplimiento de la disposición adicional 5ª del PGOU, se aprecia **no cumplido** dado que con las obras de urbanización se pretenden generar/mantener tramos en aérea tanto existentes (p.ej. mantenimiento de red de 66 KV Moncófar) como de nueva implantación (p.ej. reposición aérea del servicio eléctrico de ADIF).
- Tampoco aporta los correspondientes convenios, siquiera a nivel técnico, con las compañías eléctricas implantadas en la zona.

TRAZADO VIARIO

- En el PRU se aprecian discontinuidades de tráfico peatonal y ciclista que necesariamente deberá resolver. En la documentación modificativa de la ordenación de 18/07/2011, se aprecian resueltos algunos de ellos (como p.ej. la envolvente peatonal de manzana de las subestaciones eléctricas y M-2), pero no obstante se aprecia:
 - No se estudia la conexión del tráfico peatonal/ciclista procedente del puente de la Ronda Este, ni las intervenciones que conlleva hacerla efectiva (p.ej. ¿cómo se resuelve la continuidad del tráfico ciclista?).
 - La conectividad, incluso rodada, con el entorno consolidado de la zona bajo vías es nula, siendo un hecho que contrasta fundamentalmente a nivel de rasantes (desnivel en Avda/Puerto del orden de 2m, desnivel en C/Salvador Espriu del casi de 3m), y que conlleva estudiar y adaptar las soluciones de integración necesarias en caso de mantenerse, así sea transitoriamente hasta la culminación del proyecto de integración ferroviaria, ambas rasantes.
 - No existe previsión de pasos peatonales en la rotonda Camí de la Mar (calle A) con Ronda Este en sentido NO-SE, pese a que en la actualidad ya existe al menos uno.
- En PRU se aprecian áreas de estacionamiento sin aceras, en las calles B, C, D y F. Las tres primeras, dentro de la fase de programación 2, condicionada al Plan de Integración de la trama urbana Bajo Vías, podrían ser resueltas con la aprobación del mismo, y en caso de simultanearse las obras (como se ha comentado anteriormente, debiera analizarse la solución transitoria en caso de llegar a convivir ambas ordenaciones), pero para la calle F, es preciso replantear su sección viaria, o bien incrementar el ancho de dicha vía. En la ordenación modificada (18/07/2011), se aprecia eliminada la calle F, que se convierte en peatonal, desapareciendo dicho problema.
- Respecto del esquema viario adoptado:
 - La rotondas planteadas funcionan más como distribuidoras de posibles accesos rodados a las parcelas terciarias que como solución de cruces de vías de igual importancia. De hecho, se aprecia que el vial Bulevar comercial, es una vía no estructural, sino distribuidora de tráfico de la zona comercial (basta apreciar su planteamiento en “cuello de botella” al pasar de 2 carriles por sentido de circulación a uno sólo en el sentido de desarrollo Este-Oeste) y por tanto no prevista para conectar tráficos del núcleo de población, que se supedita al resto de vías que circundan el sector, y de las que únicamente la Ronda Sur es de nueva implantación.
 - El inconveniente principal de este sistema, es que las vías perimetrales, que en el presente caso sí son principales, o al menos tienen vocación de serlo en base a indicaciones de las propias BBPP (Camino de la Mar), en caso de no poseer de vía de servicio, se ven afectadas también por tráfico comercial (zonas



de carga, almacenes,...), empeorando con ello la fluidez del sistema. Igualmente, algunas de las vías principales, que sí contarán o cuentan con vías de servicio, pueden ver inutilizadas las mismas por la inclusión de multitud de accesos a las zonas de carga/descarga, o bien por plantearse estas condicionando o realizándose en vía pública. Dicho inconveniente, se aprecia en los frentes Sur y Este de la manzana M-3, y en las prolongaciones de la vía de servicio de Fausto Caruana y la vía de servicio Este de la Ronda Este. El resto de frentes, con la existencia de las calles E y F, quedaría resuelto, al no tener las mismas trascendencia en el tráfico global.

Entendemos que el problema anteriormente indicado, y dada la incertidumbre en la implantación de los comercios y sus zonas de servicio, podría resolverse mediante una adecuada normativa urbanística, que garantice la no interferencia negativa sobre los viales indicados por un correcto planteamiento de las zonas de carga y descarga y sus accesos, como condición a observar en las oportunas licencias ambientales. De hecho, de plantearse así, podrían incluso devenir en innecesarias las calles E y F, puesto que se sustituirían, en el momento de plantear las licencias ambientales, por futuros viales privados interiores a las manzanas, en caso de ser necesarios.

- Con la modificación de la ordenación (18/07/2011) y dado que el esquema fundamentalmente es el mismo (pese a suprimirse la calle F, y la salida directa de M-2 a la calle E), sigue existiendo la problemática indicada, no resoluble por el proyecto de urbanización.

- En PRU se apreciaba: La prolongación de la vía de servicio de la Ronda Este, frente de subestación HC, ha de realizarse materializando el estacionamiento en cordón, con las correspondientes “orejetas” en los cruces. El radio de conexión de ésta al bulevar comercial ha de ser mayor, de al menos 8 m. En la documentación de ordenación modificativa, se aprecia resuelta dicha problemática, que necesariamente deberá trasladarse al proyecto de urbanización reformado.
- Atendiendo a que la fase 2, se condiciona a la aprobación del Proyecto de Integración Urbana del entorno ferroviario, no es procedente plantear ni ejecutar soluciones distintas a las previstas en el mismo como p.ej. se aprecia en las calles A, B, C y D. Y si se plantean, deben ser en vistas a que la solución de urbanización coexista con la realidad consolidada de un modo transitorio hasta la culminación del proyecto de integración ferroviaria, como se viene reiterando en el informe, y que no ha sido estudiado.
- No se ha estudiado intervención alguna en el tramo de la Ronda Este que limita con el puente hasta la primera rotonda, cuando es precisa la intervención para su integración en la urbanización, dando continuidad y uniformidad a dicho vial y con la nueva urbanización. Existen actuaciones claras como la ampliación de aceras (que posiblemente conlleve la repavimentación total para adaptación de pendientes transversales y longitudinales), la recogida de pluviales, la adaptación de rasantes para el cierre de caminos actuales (camino junto a Guardería del Niño Jesús), realización de pasos peatonales y respectivos rebajes ajustados a normativa,... que motivan analizar y contemplar las soluciones oportunas de proyecto.
- El PRU incumplen determinaciones del ROGTU en alguno de los anchos fijados para los distintos espacios que componen la sección viaria por lo que precisan de su adecuación. En los viales que se proyectan como mera prolongación de los ya consolidados/ejecutados, mantendrán el ancho viario de aquellos, al igual que los aparcamientos si fuese el caso. Así pues, no es objeto de modificación la previsión de 4m de calzada del vial de servicio de Fausto Caruana ya iniciado por las obras del MS-III, ni el ancho que resulte de la regularización de los aprox 6,32m destinados a calzada+aparcamiento en cordón del vial de servicio de la Ronda Este en el frente de la subestación de HIDROCANTÁBRICO, que se prolonga, pero sí del resto de los viales.
- En la documentación modificativa de la ordenación, de 18/07/2011, se aprecian subsanado el párrafo anterior, exceptuando la calle B, para la que mantiene un ancho de calzada de 4m.



- Es preciso indicar asimismo, que, atendiendo a las previsiones de BBPP, la acera mínima ha de ser de 3m (salvo en calles y caminos existentes limítrofes), si bien, siempre que el carril bici se materialice a la misma cota, se debe entender dicha exigencia, para la plataforma a distinto nivel de la calzada “ocupable por los peatones” (pese a las interferencias siempre posibles con el tráfico ciclista). La exigencia de ancho mínimo para estos casos será que la suma de acera para el paso mínimo accesible (1,8 por normativa ministerial)+ carril bici+ espacio destinado a mobiliario urbano (farolas, señalización, arbolado, bancos,...), quepa dentro de la plataforma, por lo que estaríamos en una plataforma mínima de 4m (hay que tener en cuenta que el bordillo ocupa 0,15m, por lo que el carril bici sería de 2m y la acera de 1,85m) cuando no hay mobiliario, y debiendo justificarse el ancho cuando sí se prevea (no menor a 4,5m).
- Atendiendo a la reciente modificación de ordenación (18/07/2011) que únicamente aporta información relativa a secciones viarias en su plano 3-“Acotación de calles” , y a las secciones de PRU para conocer las calles en las que se prevé implantación de servicios, se formulan las siguientes apreciaciones a las secciones planteadas:
 - **Calle A-** Modifica de 1 sentido de circulación a 2 sentidos, diferenciando en 3 tramos de 16-20-26 m. Tramo 1: $3,8+2,2+7+3=16$ consistente en acera+ aparcamiento+calzada(2)+acera, se estima correcto; tramo 2: $4+2,2+7,6+2,2+4=20$ consistente en acera+aparcamiento+calzada(2)+aparcamiento+acera, se propone mantener la calzada de 7m, generando un sobreecho en la acera Oeste que posibilite, considerando el proyecto de integración ferroviaria, una salida ciclista hacia el Sur (zonas verdes y equipamiento nº 2 y accesos peatonales a losa); tramo 3: $4+2,2+7,8+4,5+4,5=23$ consistente en acera+aparcamiento+calzada (2)+aparcamiento+acera (con CB), se propone mantener la calzada de 7m, incrementando el aparcamiento en batería a los 5m y aumentando la acera Norte en 0,3m.
 - **Calle B-** Se propone la sección para el proyecto de integración ferroviaria, en el que tiene un ancho de 26m ($4+5+8+4$), proponiendo dicha sección, con las siguientes matizaciones $3,5+2+5+7+5+3,5$ m consistente en acera+carril bici+ aparcamiento+ calzada doble sentido+aparcamiento+ acera. En el caso que nos ocupa, en el que la sección constante es de 18m, se pueden materializar la calzada completa de doble sentido, siempre que pueda compatibilizarse con el entorno inmediato en cuanto a rasantes.
 - **Calle C-** $4+2,2+4,5+5,3=16$ m, en el proyecto de integración ferroviaria es de 20m ($4+2+8+2+4$ de acera+aparcamiento+calzada+aparcamiento+acera), proponiéndose la ampliación de aparcamiento a 2,2m, la correspondiente reducción de la calzada de doble sentido a 7m, y la ampliación de aceras a 4,3m.
 - **Calle D-** $3+5+8+5+3$ m, se propone ampliar las aceras en 0,5m reduciendo la calzada a 7m.
 - **Calle E-** La modificación de ordenación propone $3+2,5+5+2,5+3$ m=16m, y se estima correcta toda vez que el estacionamiento tiene vocación de uso por camiones por el carácter del vial (entre terciarios).
 - **Calle F-** Se ha propuesto un peatonal de 5m, cumpliendo con el mínimo establecido.
 - **Bulevar comercial-** Se ha propuesto la reducción de las secciones viarias en la última propuesta de ordenación de 23m (PRU) a 22m(PP modificativo), si bien los anchos planteados son correctos. Únicamente se propone mantener constante el ancho de mediana en 2m, reduciendo por tanto la acera junto a la subestación a 4m.
 - **Camino del Mar 12m-** Cumple tanto en la propuesta de PRU como en el PP Modificativo. La intervención, que se plantea sobre un espacio recientemente urbanizado cambia radicalmente su configuración, dado que se suprime toda la acera y alumbrado público por otro nuevo en el margen opuesto, pero va en sintonía con las determinaciones de las BBPP de considerar dicho vial como principal, puesto que consolida los frentes de las manzanas del sector con la implantación de sus frentes de aceras (tanto a M-3 como a la manzana de las subestaciones), y posibilita la futura duplicidad de carriles, en el momento se complete su desarrollo.



- **Ronda Sur- tramo fase 1** - Las acotaciones del PP-Modificativo, nos indican una sección de $4,5+3+5+0,5+8+4,5= 25,50\text{m}$ consistentes en acera(CB)+aparcamiento en cordón+calzada+mediana+calzada(2)+acera. **tramo fase 2** - Las acotaciones del PRU, nos indican dos secciones con totales de 27,5m y 24m, que no cumplen con las determinaciones de las BBPP de programación atendiendo a la no creación de carril bici ni acera, se plantean las separaciones mediante new-jerseys frente setos,... Ambos tramos deben reestudiarse en su sección, para dar una continuidad coherente y dar cumplimiento a las determinaciones de BBPP.

- **Avenida del Puerto**- Con la documentación de ordenación modificativa, en la que se contempla la demolición de las naves existentes al Sur de la Avda/Puerto, se uniformiza la sección de 25 m a $4,5+4,5+9+4,5+2,5$ consistente en acera (CB)+ calzada (1)+aparcamientos en batería (futuro espacio CIVIS 1+7+1 de seto+plataforma CIVIS+seto)+calzada(1)+acera, que por estos SSTMM se considera ajustada (por reducir la acera norte a 2,5m) pero correcta.

- **Benjamín Franklin**- En el PP modificativo se ajusta la sección a 30m de ancho, siendo la sección válida, si bien se propone la creación de alineaciones de seto y arbolado entre las plataformas de acera y las calzadas, con reducción de estas a 8m. La sección pues sería $4+2+1+8+2+8+1+4$ consistente en: acera+carril bici+seto+calzada + mediana+ calzada+ seto+ acera.

- **Fausto Caruana**- No se especifica la sección del ámbito complementario a la duplicación de Fausto Caruana, si bien se aprecia incrementado en el PP modificativo, con la finalidad de permitir la implantación del CIVIS, si bien , es preciso requerir la documentación fijada en BBPP que justifique dicho extremo.

- **Viales entre manzanas M-5 y M-6**- No plantea su sección en PRU, desconociendo su configuración y pendientes transversales. Con la aportación del PP modificativo, se incrementan todas ellas hasta 15m, mientras que en PRU eran de 5 y 10m.

- No se considera adecuada la solución de cruce de la Ronda Sur con el Camí de Rolls, por la gran importancia que se le da a un camino agrícola frente a una vía principal (no son tráficos de igual importancia), por lo que deberán estudiarse alternativas a la implantación de rotonda.
- Deberá realizar tratamiento duro, configurándolo como acera (hormigón impreso, baldosa hidráulica,...) en el perímetro de la zona verde en su delimitación con sistema viario o límite de sector. Concretamente es preciso realizar éste, en el límite de la zona verde (ZV-1) con la Ronda Este, y en el límite entre la zona ferroviaria y ZV-3. Igualmente, se dispondrá de pasillo de hormigón impreso separador en la ZV-2 con los muros de las subestaciones.
- Se establecerá la servidumbre en las parcelas limítrofes e interiores al sector, por los taludes necesarios para la implantación de la obra de urbanización, en vistas a evitar muros de contención innecesarios. Ello conlleva la innecesidad de incluir p.ej. los 2m de bermas en la sección de 27,5m de la Ronda Sur.
- Atendiendo a la posibilidad de generarse accesos en las promociones de las edificaciones por los viales intermedios entre los conjuntos de manzanas M-6 y M-7, por posibilitarse segregaciones con frente único a las mismas, se deberán estudiar las secciones viarias y las afecciones que permitan dicho acceso de vehículos (pavimentación, señalización, dotación de servicios,...).

RASANTES, FIRMES Y PAVIMENTOS:

- Deberá atenderse al informe emitido por la oficina de topografía respecto de la solución de rasantes, atendiendo a que el actualmente emitido es comparativo de ambas propuestas, y no entra a analizar la solución pormenorizada de rasantes del proyecto de urbanización.
- No obstante, con independencia de lo que de aquel resulte se aprecia que, de ejecutarse la urbanización sin que se encuentre en ejecución el proyecto de integración ferroviaria, se generan desniveles con el estado actual del orden de 2-3m, debiendo estudiar la integración, pese a su transitoriedad, de ambas rasantes.



- En plano de rasantes y en perfiles longitudinales no se indican las pendientes longitudinales de las calles (BBGG). Tampoco se aprecia en la planta el longitudinal PK que se desarrolla ni se marca el mismo sobre plano topográfico del estado actual.
- Todos los bordillos serán bicapa. El espesor mínimo será de 10 cms.
- Deberán redimensionarse las rigolas atendiendo a los criterios de BBGG.
- No se ha analizado el proyecto teniendo en consideración la orden ministerial de accesibilidad, pese a indicarse expresamente en BBPP.
- La compactación de zahorras será al 98% del PM (BBGG).
- La compactación de arenas pisables (no se especifica en el PRU) será del 98% del PM.

TRAFICO

Se ha solicitado con fecha 23/06/2011 informe de las cuestiones referidas a Tráfico contenidas en el proyecto, al departamento de Movilidad Urbana-Tráfico, si bien no existe contestación a la misma, en el momento de redacción del presente informe.

- Dentro de la documentación aportada, se adjunta, en el apartado de “Coordinación con otras entidades”, informe del Departamento de Movilidad Urbana-Tráfico de 21/03/2011 que indica:
*“Que revisada la señalización en el plano que nos aportan, estáes correcta, si bien; se estima necesaria colocar señalización R-301, con limitación de velocidad a 30 Km/h, a las proximidades de rotonda.
Que la pintura a realizar en los pasos de peatones, se solicita que sea de dos componentes.
Que el resto de señalización es todo correcto”*
- Dicho informe, previo a la redacción del PRU (abril 2011), conlleva necesariamente ser corroborado por el Departamento de Movilidad Urbana, y más con las modificaciones necesarias a introducir en el proyecto de urbanización reformado, por el cambio de ordenación de 18/07/2011.
- Asimismo, por parte de estos SSTTMM, se aprecia:
 - Se dispondrá de señalización horizontal de carril bici (logotipo más señales de dirección) cada 100 m de recorrido, y a las entradas/salidas de los mismos.
 - En los pasos de peatones elevados, es preciso indicar con S-13 su finalidad, y no sólo la señal de badén P-15-A.
 - En el Camí de la Mar, atendiendo al cambio de sección que suprime la acera Sur, no se plantearán pasos de peatones.
 - Los carriles bici se dispondrán adosados a bordillo, no a fachadas.
 - Sería conveniente reforzar los sentidos obligatorios mediante el empleo de señales del tipo R-400x y R-401x.
 - Tratándose de núcleo urbano no es necesaria la implantación de señales de peligro por proximidad a rotonda.
 - Es preciso identificar la conexión del “Camí de Rolls” con placa, limitar su velocidad y señalar la circunstancia de que es de doble sentido pese a su ancho.
 - Es preciso disponer de señalización de limitación de gálibo en la calle A, bajo el puente.

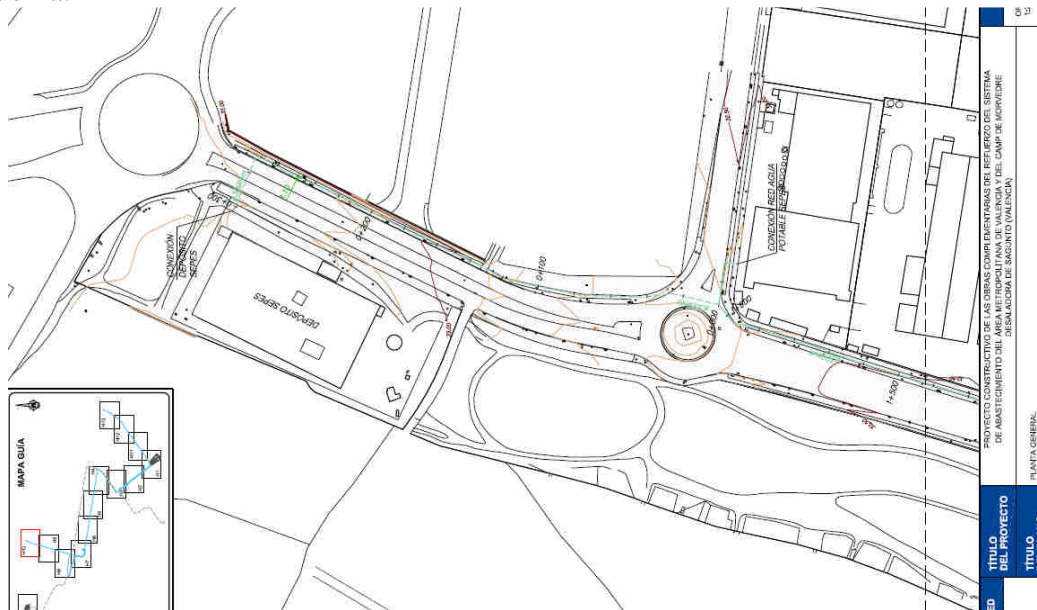
ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se ha solicitado con fecha 23/06/2011 informe de las cuestiones referidas al Ciclo Integral del Agua, a la concesionaria de la gestión “Aigües de Sagunt”, si bien no existe contestación a la misma, en el momento de redacción del presente informe.

- Atendiendo al Reglamento Regulador del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento del municipio, aprobado en pleno de 24/06/2009 y publicado en el BOP 25/09/2009 nº 228, es preciso obtener el visto bueno de la concesionaria a la red proyectada (art 29.B), estando pendiente de obtener el mismo por parte de Aigües de Sagunt.
- Deberá prever la reposición de la red de 300mm que discurre por calzada de Fausto Caruana, toda vez que se generan la vía de servicio capaz de albergarla. La reposición se efectuará desde la conexión con la red de 300mm ejecutada por el PNN-7 hasta la rotonda “Montearse”.



- Por parte de la entidad ACUAMED, se están planteando las obras complementarias de distribución de agua desalada, que conllevan la ejecución de un 300mm hasta el depósito SEPES, y con el siguiente esquema:



, debiendo prever la no interferencia de dicha instalación con las obras de actuación en la C/Benjamín Franklin.

- Atendiendo a la circunstancia de que la FASE 2 no se ha integrado en su entorno, por considerar que el mismo estará en ejecución en el momento se inicien los trabajos, no se ha estudiado el enmallado con las redes existentes en Bajo Vías, excepto las que indica al 200mm de la Avda/Puerto, y dejando el resto de las redes con taponés, lo que va en contra de las determinaciones de las BBPP.
- No se prevé enmallado alguno con las redes de SEPES, entendiéndose importante plantear, al menos 1 conexión en vistas a que funcione como punto de suministro provisional en caso de fallo del resto de abastecimientos.
- Las conexiones al FC 200 mm de la Avda/Puerto no están claras, atendiendo a que en el detalle indica que una de ellas es a FC 100 mm.
- Deberá prever la instalación de contadores de sectorización con cargo al mismo, dispuestos en arqueta adecuada para ello.
- Deberán detallarse todos los nudos indicando las piezas singulares empleadas en los mismos (válvulas, bridas, T's, codos,...).
- Deberá reponer los suministros que se mantengan a las nuevas redes como es el caso de: vivienda en M-7, Guardería del Niño Jesús y las subestaciones eléctricas.
- Deberá completar el enmallado de la manzana que perimetra las subestaciones, prolongando el 110 mm que discurre por Camí de la Mar hasta la Ronda Este.
- Se considera necesaria, atendiendo a la posibilidad de petición de suministro por dichos frentes, dotar de redes de agua las calles intermedias del conjunto de manzanas M6 y M7.

SANEAMIENTO/PLUVIALES

- Para el cálculo, se ha adoptado una dotación de 2,1 hab/viv y 250 l/hab/día, en contra de lo estipulado en PGOU, que adopta la “Guía de Urbanización” como documento para fijar las calidades de las obras de urbanización, amén de las calidades fijadas en las BBGG de programación con rango de ordenanza. En base a la Guía de Urbanización, la ocupación es de 3,5 hab/día con un consumo de 300 l/hab/día, consumo para el que deberá calcularse la instalación tanto de residuales como de agua potable por ser más restrictiva que la autonómica.



- La zona triangular al Sur-Oeste de la intervención se incluye dentro de la FASE 1 de ejecución, por lo que es preciso plantear la solución de residuales DEFINITIVA para dicho ámbito, y que con el planteamiento actual de redes obliga a la instalación de un bombeo.
- No se ha planteado (debiendo subsanar la documentación y ampliando la red en los casos necesarios) la recogida de pluviales de los siguientes ámbitos que se urbanizan:
 - Ronda Este: rotondas y tramo del puente a la primera rotonda
 - C/Benjamín Franklin: intervención y rotonda de acceso a la zona comercial, y escorrentías provenientes de la rotonda “Montearse”.
 - Avda/Puerto: de ninguno de los dos márgenes.
 - Fausto Caruana: de la vía de servicio prolongada.
- No se admite el trazado del colector residual de P14 a P11, por las interferencias que genera en la zona verde. En contra, se considera necesaria, atendiendo a la posibilidad de petición de vertido por dichos frentes, dotar de redes de saneamiento y pluviales, las calles intermedias del conjunto de manzanas M6 y M7.
- No se cubren todos los frentes de fachada posibles en las segregaciones, debiendo prolongar colectores para cubrir los frentes de M-5.1, M-6.1, M4 (todo el frente Sur), EQ-2 (todo el frente Sur y Oeste).
- Los ramales 1-2 y 4-PR-3 de residual, y los 10'-PR9' y 8-PR7' de pluviales, no tienen justificación dentro del sector, planteándose como soluciones de prolongación de las redes para el proyecto de integración ferroviaria. Las pendientes de dichos tramos son excesivas, superando las máximas admisibles del 2% a la que es preciso limitar también los ramales 8-PR9 de saneamiento y 2'-3' de pluviales.
- La longitud de acometidas de pluviales planteadas para el conjunto de manzanas M-5 es excesivo, generando interferencias graves en la zona verde. Deberá resolverse mediante la creación de colectores en las calles intermedias de las manzanas M-5, que dispondrán de imbornales de recogida, no siendo preciso (ni aconsejable) generalizar el uso de interceptores.
- Se debiera reducir la aportación de pluviales a acequias. Así, se propone conectar, en lo posible, la zona de residencial a la red con solución definitiva a depósito de tormentas, con un único cruce de la zona verde.
- La solución de vertido ha de ser completa, debiendo prever el depósito de tormentas con la impulsión, ventilación y mecanismos de limpieza oportunos.
- El cálculo del mismo, se ha de ceñir al ámbito de urbanización, dado que, con el diseño formulado, se permiten futuras ampliaciones motivadas por nuevos aportes de futuros ámbitos de urbanización que hagan uso de un sistema similar.
- El cálculo de la red, ha de contemplar el vertido de las escorrentías en su totalidad.
- Se prevé el vertido de 123.000 m² del sector a acequia indicando la transitoriedad de la solución. No se contempla si la capacidad de la acequia permite dicho vertido, ni si el Sindicato de Riegos, responsable de la misma, va a autorizarlo. En caso de no poder ser DEFINITIVA, pese a la transitoriedad que plantea, dicha solución, deberá adoptar las medidas necesarias para que lo sea, como p.ej. el bombeo a la red de pluviales general.
- Las obras del depósito de tormentas se presenta incompleta, indicando toda una serie de instalaciones de las que no prevé instalación. Es un extremo inaceptable toda vez que la solución que se adopte ha de ser completa para la correcta evacuación de pluviales de la urbanización y, en consecuencia, deberá dotarse de suministro eléctrico, bombas, red de impulsión, sistema de limpieza automático, ventilación,... en aras al correcto diseño y funcionamiento del sistema de pluviales.
- Impulsar el vertido pluvial a la red de SEPES no es la solución más adecuada toda vez que, dicho sector, que efectivamente cuenta con red separativa, en el punto final convierte la red en unitaria, con los consiguientes problemas de mantenimiento en épocas de lluvia. Deberá plantear el vertido a la nueva red de pluviales ejecutada por el MACROSECTOR III con vertido directo al río. Dicha



circunstancia, hace aconsejable estudiar la posibilidad de traslado de la zonas de depósitos a la zona verde les Moreres adosada al depósito de agua de SEPES.

- El dimensionado del depósito se ha realizado para una superficie de 450.000 m². Dicha solución en cualquier caso es válida, si bien, atendiendo a la posibilidad de ampliación futura (indicada en el propio proyecto) y en vistas a no involucrar mediante cánones de urbanización a ámbitos futuros (algunos en suelo no urbanizable común y pendientes pues de reclasificar) cuya consecución es incierta, debiera ajustarse a la superficie que realmente está involucrada en el mismo, dentro del sector y sus escorrentías exteriores, con independencia de que dicho vertido sea, una vez urbanizado, efectivo o diferido (zona triangular).
- Deberán preverse acometidas domiciliarias en acera, con independencia de las que debe realizar cada una de las edificaciones dentro del inmueble. Las mismas serán sifónicas para la red de residuales (sifón en la parte de la edificación que permita su limpieza y mantenimiento). Su implantación será junto a bordillo (o franja de alcorques) para no interferir en las redes longitudinales bajo acera.

JARDINERÍA, RED DE RIEGO Y MOBILIARIO URBANO

Se ha solicitado con fecha 23/06/2011 informe de las cuestiones referidas a jardinería, riego y recogida de residuos sólidos urbanos, a la empresa encargada de dichos servicios, la entidad SAG, si bien no existe contestación a la misma, en el momento de redacción del presente informe.

- Tanto a nivel de ajardinamiento, acabados y dotación/calidades de mobiliario urbano, se incumplen con algunas de las estipulaciones contempladas en BBGG. Así p.ej., es preciso el tratamiento de acolchado (mulching) en las zonas previstas como tierra vegetal “desnuda”, se deben cumplir las dotaciones mínimas de arbustos, interdistancia de arbolado, portes, calidades de la red de riego,...
- Faltan algunos ejemplares en alineaciones (calle A, extremos manzana M-6 a calle B y D.), debiendo instalar todos los posibles que configuren la alineación.
- La vía de servicio de la ronda Este, en el frente de la subestación de HC, dispone de arbolado en alineación, por lo que la solución a adoptar en su prolongación debiera también disponer.
- Los portes de arbolado son menores a los obligatorios por BBGG que indican *“Los portes mínimos se establecen un 16/18 como norma general para arbolado, y 3-4 m de estúpite en palmáceas. La altura de ningún ejemplar, medida a la cruz, será menor de 2,5 m, debiendo ser troncos únicos, rectos y verticales.”*
- Respecto a las rotondas, indicar que los diseños planteados son excesivamente reiterativos y monótonos.
- Mucho del arbolado existente se respeta, y parte del mismo es trasplantado dentro del ámbito. En cualquier caso, deberá comprobarse el estado de salud de cada ejemplar, ya se respete en su ubicación actual o se trasplante, realizando las intervenciones necesarias para darle calidad al mismo (podas, tratamientos sanitarios,...). Poner especial atención al desplazamiento y recuperación de las moreras.
- Respecto al diseño de las zonas verdes, y atendiendo a que algunas de ellas desaparece con la modificación de planeamiento, se indica:

ZONA VERDE 1

- Atendiendo a que fundamentalmente se plantea como barrera visual de las subestaciones eléctricas, se considera que deberá duplicar la alineación de Populus e igualmente la alineación de setos en el límite de las zonas pisables con las de montículos, que es la que actúa de barrera y por la que discurrirá el carril bici. Previsiblemente, sea preciso aumentar su ancho, si bien es algo que ya se está contemplando en la ordenación modificativa aportada el 18/07/2011.
- Es preciso adaptar su diseño para ampliar dicha barrera en sus extremos, atendiendo a la supresión de la manzana M-10 al Sur (que se aprecia en el PP-modificativo).
- El paso peatonal Norte, y los que deben originarse al Sur a la vista de los itinerarios de carriles bici en la ordenación modificativa (cruce ronda Este y calle A), se realizarán con el ancho total del rebaje, que será de 7m, atendiendo a que es un paso de peatones y de ciclistas. Deberá plasmarse el itinerario del



carril bici hasta su conexión con los viales (Avda/Puerto, Calle A y prolongación de la Ronda Este) de modo independiente al resto de recorridos por el interior de la zona verde.

- Hay que diferenciar la zona de juegos de 0-3 años y la de 3-6 años, con espacios diferenciados mediante vallado, atendiendo a BBPP.
- Atendiendo a la densidad residencial a la que sirve, la dotación de juegos infantiles debiera incrementarse. Además, conforme estipulan las BBGG *“serán de la máxima calidad y cumplirán con toda la normativa UNE aplicable a los mismos. Se instalarán con las distancias de seguridad exigidas y serán accesibles a niños con discapacidad.”*
- Se aprecia despoblamiento de masa arbórea en algunas plazas (p.ej. en una intermedia sólo se plantean 3 jacarandas centradas, y en la Norte un único ejemplar de ficus rubiginosa). Asimismo, la dotación de arbustivas de porte medio-alto es baja y está excesivamente condensada en parterres, por lo que visualmente no se diferencian las distintas áreas generadas (p.ej. las 4 zonas al Sur), excepto donde existen dichos parterres.
- La limitación de los montículos, no ha de realizarse tanto por su altura (que fija máx de 2m), como por las pendientes generadas y que posibilitan su corte. Así pues, se considera que, en el supuesto de permitirse alturas mayores, se planteen, en vistas a reforzar la protección visual y sonora de las subestaciones y del tráfico rodado de la Ronda Este.
- No se han implantado aparcabicis ni expendedora de bolsas.
- En la ZV 1.2, de nueva creación en la ordenación modificativa, no consta diseño, debiendo plantearla como una zona vinculada al uso residencial (adosada a M-7) si bien limítrofe con la trama urbana.

ZONAS VERDES 2 y 3

- Ambas se plantean como zonas de borde, como bosque periurbano, si bien, no se plantean itinerarios interiores a las mismas, dotación de ningún tipo (siquiera papeleras o bancos en límites con viario), y su diseño es nulo, al tratarse de plantaciones de Casuarinas equisetifolia en marco 8x8m.
- Deberá reestudiarlas incluyendo la dotación de arbustivas, tanto de borde (setos) como de creación de masa, primando especies autóctonas, y reduciendo la superficie de tierra vegetal “desnuda”, sin ningún tipo de acolchado y que obliga a un mantenimiento excesivo.
- Se propone también el empleo de árboles autóctonos, como p.ej. pinos, atendiendo al carácter periurbano de las zonas, y a la dotación de mobiliario periurbano, p.ej. mesas de picnic en la zona ZV-3.
- Deberá garantizarse una compactación adecuada de las zonas de tierra vegetal, y las pendientes adecuadas, que evite escorrentías o socavones por lluvia, y encharcamientos en la zona verde.

ZONAS VERDES LES MORERES

- Se plantea el estudio de 2 de ellas, cuando a la vista de la ordenación modificativa (18707/2011) se generarán 3. Las determinaciones que se plantean son generales a la totalidad, si bien las zonas más al Norte, pueden albergar, como propone el PRU, mayor previsión de usos siempre vinculados a la actividad comercial.
- Son zonas verdes dotadas, que puede ser precariamente, en la actualidad, por lo que se debe valorizar la totalidad de los ejemplares, manteniendo el máximo de ellos.
- Su carácter es el de zona periurbana, y además muy alejada de usos residenciales, por lo que su diseño ha de ser de muy bajo mantenimiento y con unas dotaciones mínimas.
- Deberá dotar de árboles y arbustos autóctonos para complementar la zona verde (pinos, carrascas, lavandas, romeros, tomillos,...). La disposición es preferible que sea para formación de masas, o de setos no recortables, evitando labores de poda.
- No se considera aconsejable el plantear praderas, ni dotar de mobiliario urbano excepto el propio de bosque periurbano (p.ej. mesas de picnic, papeleras, paellers,...) y siempre primando su carácter antivandálico.
- En el contorno del depósito de tormentas se dispondrán elementos que impidan el acceso no peatonal al mismo, al objeto de impedir el tráfico por el mismo (p.ej. combinaciones de dados de hormigón a modo de bancos, sillares, bolardos, setos, árboles, vallados rústicos,...).



- Deberán generarse itinerarios claros con acceso desde viario, ancho y pavimento adecuados, para el acceso de los vehículos de mantenimiento a estas zonas verdes para las labores de poda y tratamientos herbicidas e insecticidas.

- Deberá garantizarse una compactación adecuada de las zonas de tierra vegetal, y las pendientes adecuadas, que evite escorrentías o socavones por lluvia, y encharcamientos en la zona verde.

- El mobiliario deberá venir identificado de acuerdo a BBGG.
- Se planteará red de riego por goteo enterrada en todas las zonas verdes, tanto las urbanas como las periurbanas, en vistas a reducir el mantenimiento de las mismas y a evitar vandalismos sobre la red.
- Se dispondrá al menos de 1 boca de riego en cada una de las zonas verdes, y al menos 2 para aquellas de gran superficie (ZV-1 y ZV-morerres II)
- Las zonas de pradera se regarán por el método de microgoteo enterrado (rootguard o similar) y no por el de aspersión.

INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN Y GAS

- Pese a que indica que ha consultado, no aporta informe ni convenio de la compañía Telefónica y únicamente se ha consultado a CABLE EUROPA (ONO) si pretende implantarse en el sector, por lo que pudieran haber otras compañías de telecomunicaciones interesadas en implantarse.
- En vistas a cumplir con la disposición adicional 5ª del Plan General no se admitirán instalaciones en aérea, debiendo ser repuestos los servicios existentes por red enterrada, desmontando el tendido aéreo previamente a la recepción de las obras, por lo que el cableado de reposición (p.ej. subestación de IBERDROLA) pese a ser ejecutado por la compañía forma parte del presente proyecto y deberá formar parte del convenio.
- Es preciso aportar convenios suscritos con las compañías suministradoras de telecomunicaciones y gas a implantar.
- Las interferencias de armarios de la compañía Telefónica en las calles públicas, y más atendiendo al tamaño que las mismas están adquiriendo (armarios U), es inaceptable, por lo que deberá reestudiar su ubicación en las zonas verdes o rotondas, convenientemente integradas en éstas.

RSU

- Aporta plano con sello de la SAG, si bien no está rubricado por nadie, ni se acompaña de informe alguno de visto bueno a la solución.
- Además, aparecen unas anotaciones, que se desconoce si han sido recogidas, e igualmente, se desconoce la marca y modelo de los contenedores soterrados a implantar.
- Se estará a lo que resulte del informe de la SAG, solicitado en fecha 23/06/2011 por el Jefe de Sección del Departamento de Urbanismo a la solución de recogida de RSU, y son las adaptaciones sufridas de ordenación, dado que p.ej. el contenedor ubicado en la calle F, o los 2 más al Este de la Avda/Puerto, necesariamente deben reubicarse por no existir estacionamientos en dichos lugares.

REPOSICIÓN DE ACEQUIAS

- Aporta diligencia de 04/04/2011 del Secretario del Sindicato de Riegos en la que se indica que se han informado favorablemente, por parte del Acequero de la Partida de la Vila, las afecciones y reposiciones, si bien indica que *“antes de proceder a cualquier ejecución se deberá solicitar y **obtener autorización previa por parte de la Junta del Sindicato de Riegos**”*. Evidentemente, ha de solicitar y obtener dichas autorizaciones para poder dar por válida la solución de reposición.

CON RESPECTO A LA ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.

- Que conforme a las Bases Particulares aprobadas por el Pleno de la corporación municipal, en sesión ordinaria celebrada el 27 de mayo de 2010, la documentación aportada es insuficiente e incumple las mencionadas bases, en los siguientes puntos que se transcriben:

- *Deberá prever la instalación de líneas subterráneas de baja tensión en todos los frentes de fachada tanto en uso residencial como terciario, debiendo al menos dotar a cada parcela de 100 KW en baja tensión y siempre con el consentimiento de la compañía*



distribuidora de zona y recogido en el convenio a aportar. Admitiéndose en ese caso el resto de potencia de las parcelas en media tensión.

- *Deberá disponer los centros de transformación necesarios en parcela privada.*
- *Deberá reponer el tendido aéreo de instalaciones de electrificación del ámbito de urbanización en implantación subterránea, hasta fuera de dicho ámbito y conforme a los criterios de las compañías propietarias de los servicios afectados.*
- Que conforme a las Bases Generales aprobadas por el Pleno de la corporación municipal, y publicadas en el BOP la documentación aportada es insuficiente e incumple las mencionadas bases, en los siguientes puntos que se transcriben:
 - *Deberá de presentar el correspondiente informe-convenio suscrito con compañía suministradora en el cual se le indicarán puntos de conexión a la red existente, así como las condiciones externas del suministro y las condiciones técnicas de obras a realizar en las posibles afecciones que hubiere (desmontaje de líneas aéreas que sobrevolasen la zona, realimentación a suministros existentes...), todo lo cual debe especificarse en la documentación presentada, junto con los proyectos específicos para la electrificación de la zona de urbanización.*
- Que conforme al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sagunto en el que se adoptó la modificación puntual de la disposición adicional 5ª del PGOU de Sagunto, en fecha 30/12/2009, no es obligatorio el enterramiento de líneas de 132 Kv preexistentes, si éstas discurren por suelo urbanizable cuya calificación a nivel de zona de ordenación sea industrial o terciario, por lo que se entiende que no es preceptivo que se compute como gasto de urbanización este concepto salvo acuerdo expreso por todos los propietarios afectados por el pago de cuotas por este concepto.
- Que conforme al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sagunto en el que se adoptó la modificación puntual de la disposición adicional 5ª del PGOU de Sagunto, en fecha 30/12/2009, no es posible la implantación de nuevos apoyos y trazados de líneas de 66 Kv previstos para el desvío de la línea 66Kv-132KV. Así pues, deberá soterrar las 2 líneas de 66 KV hasta fuera del ámbito de urbanización, manteniendo las de 132 KV en las condiciones actuales, planteando las servidumbres sobre parcelas privadas y espacios públicos (p.ej. zona verde junto a subestación) que se crean, y en coordinación con la cia. titular de dichas instalaciones.
- Que existen previsiones de reposición en enterrado de diversas líneas que colocan apoyos dentro del ámbito (p. Ej ADIF) en contra de la disposición adicional 5ª del PGOU. Además debido a la existencia de una línea de ADIF, de la que existe antecedente en el PAI del MACROSECTOR III en la que se constata que por parte de la entidad estatal se ha obligado a una obra mayor a la entendible como mera reposición, consistente en reponer con la previsión de duplicar dicha línea, podría considerarse dicho importe como extraordinario, pero dada la poca entidad que supone, se entiende incluido por la escasa repercusión que supondría en la globalidad.
- Que existen manzanas completas con posibilidad de segregaciones que no contarían con la preceptiva electrificación y no contarían con la condición de solar.
- Que dado que existen dos empresas suministradoras de energía eléctrica, dentro y/o colindantes con el ámbito de urbanización, y que ambas han demostrado su interés por ser el suministrador de zona del mismo, cabe indicar que no es posible determinar que la solución desarrollada por ALSER sea la que permitiría la electrificación de la zona puesto que no esta la administración competente para determinar el distribuidor de zona según el artículo 41.1.b de la ley 54/1997 del Sector Eléctrico, tal y como se indica en el anexo 3 de la documentación presentada, y pudiendo suponer la elección de un suministrador diferente a IBERDROLA, una desvirtuación en la adjudicación, planeamiento y los costes de obra, pudiendo repercutir en los propietarios, con incrementos de cuotas de urbanización que es posible estimar. Así pues, dado que no se cuenta con la ratificación de Dirección General de Energía (en adelante DGE) de qué compañía será la suministradora de zona y dado que, aún siendo ID la que se determine por esta Administración (DGE), no se tiene convenio firmado con esta compañía y se han cambiado los términos de los proyectos presentados por el aspirante a A.U., es imposible determinar si las

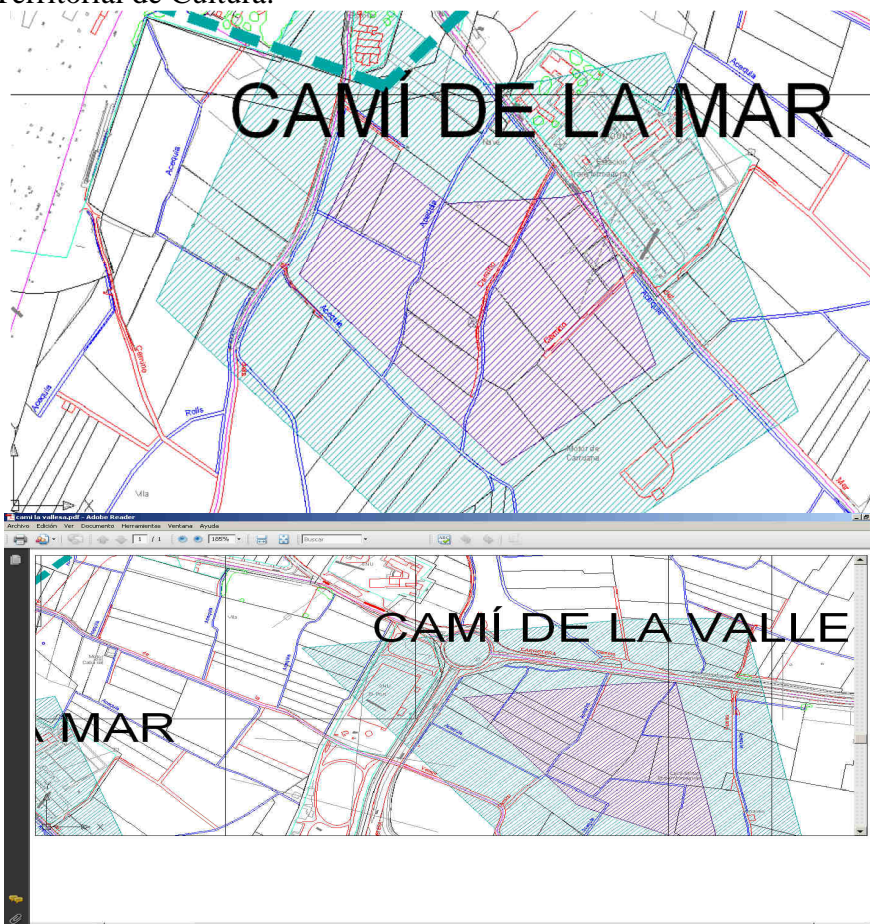


soluciones propuestas desde esta Administración y por parte del Agente Urbanizador van a ser ratificadas y aceptadas, por la administración competente (DGE) y/o compañía suministradora (ID). Por lo tanto, no se puede garantizar que la solución/es propuestas, sean factibles de ejecutar, ni determinar los importes económicos que conllevarían, ni las afecciones sobre el planeamiento y parcelas privadas que se derivarían de soluciones diferentes. Es por tanto necesario que el A.U. asuma todos los sobrecostes que conlleven las modificaciones de instalaciones existentes de energía eléctrica cualquiera que sean las determinaciones que estime la titular de las instalaciones, o bien se estudie con posterioridad a la aprobación de la solución definitiva por parte de ID, los nuevos costes de urbanización. Estos costes no podrán superar los indicados en la adjudicación del PAI caso de que la solución para LAAT sea la propuesta desde esta administración (enterramiento únicamente de las LAAT de 66kv y protección del resto de apoyos de LAAT existentes). Caso aparte son la líneas de tensión menor a 66kv que queda incluidas en el coste total y cerrado, propuesto para el PAI.

- Que la valoración económica de la LAAT de 132Kv presentada por el aspirante a A.U. ALSER, no es válida tanto en cuanto en la documentación que se aporta la empresa titular de las instalaciones indica claramente que "...las obras de acuerdo con la legislación vigente y por la criticidad del servicio deberán ser ejecutadas por IBERDROLA.....", siendo por tanto IBERDROLA la que debiera valorarlas a los efectos de que la obra no sufra desfases económicos previsibles en vista a la resolución que han tenido otros conflictos similares surgidos en el término municipal con la mencionada cia. suministradora, y no siendo la valoración aportada la correspondiente al tramo que se pretende y sin entrar en la no obligatoriedad de enterramiento conforme a las bases.
- Que la solución de "protección" del apoyo correspondiente a la LAAT 66-132Kv que pretende dejarse en la rotonda del Bulevar Comercial, no se consideran suficientes.
- Que conforme a los criterios de la cia. IBERDROLA, utilizados por ésta en otros ámbitos de urbanización, las parcelas no contarían con la condición de solar puesto que no se electrifican en baja tensión, con lo que la ejecución de las obras previstas con esta cia. no garantizarían el suministro conforme lo exige la LUV, pese a que así se justifique en el anexo nº1 Red de media tensión.
- Que se incumple el extremo indicado en el informe emitido por la cia. suministradora IBERDROLA en el punto de modificación de instalaciones; sustitución de líneas aéreas de media tensión que sobrevuelan la zona a urbanizar por líneas subterráneas, tanto en cuanto existen líneas tanto de baja como de media tensión que no se prevé su enterramiento (p.ej vuelos de lamt existentes sobre Camino del Mar, líneas aéreas en rotonda Camino al Mar, apoyo a instalar para lamt en ZV...)
- No existe documentación suficiente de la actuación que se pretende en los CT's de cliente (p. Ej CE estación bombeo, CE motor Cabañal, CE Marca, CE Spontex,...) ni se ha obtenido la correspondiente autorización a la reposición prevista, por escrito, de los titulares de los mismos.
- Deberá reflejar las características y dimensiones de las parcelas previstas en las manzanas edificables que se destinen a centros de transformación, debiendo aparecer la carga en las parcelas en el documento de reparcelación e inscribirse con la misma en el registro.
- No existe documentación suficiente de la actuación que se pretende en los enterramiento de las labt de la zona que se desmontan, puesto que no se analiza la reposición de los servicios que prestan en la actualidad ni se presentan las autorizaciones de los titulares afectados por las posibles afecciones de las reposiciones.
- Que deberá contemplar bien el enterramiento o bien la implantación en parcela privada de los centros de transformación previstos en zonas verdes, la posibilidad de eliminación del CT preexistente ubicado en la manzana 10 EQ. Privado y la reposición del servicio en B.T. o bien la integración visual del mismo.
- El CTC Poste previsto en el proyecto se pretende alimentar desde una línea aérea de media tensión, situación que no es acorde con el PGOU dado que existe una previsión de urbanización de la Calle A que permitiría el suministro enterrado a dicho CT.



- Que existen zonas con afecciones arqueológicas, en los trazados previstos para las infraestructuras eléctricas, recogidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Término Municipal de Sagunto: Patrimonio Arqueológico, Industrial y Etnológico, afecciones que se pueden observar en el gráfico siguiente y en las cuales constan en esta Administración antecedentes de paralizaciones de obra emitidas por la Dirección Territorial de Cultura.



- No existe documentación suficiente de la actuación que se grafía como “Bombas 50kw” para evaluar la solución ni su funcionamiento e idoneidad. Deberá aportar los proyectos específicos tanto de instalación eléctrica en baja tensión como de obra civil, de las instalaciones referenciadas como Bombeo, ajustándose al contenido mínimo para proyectos de infraestructuras eléctricas recogidos en las Ordenes y Resoluciones de Conselleria de Industria y Comercio sobre contenido mínimo en proyectos de industrias e instalaciones industriales, a los efectos de determinar la idoneidad de la solución. De igual forma y dado que se deduce que se pretende alimentar desde un CT particular a través de una línea particular el depósito debería implantarse en la zona verde Moreres I, junto a la parcela Estación de bombeo de agua potable, si no existe inconveniente técnico para ello.
- En los cálculos de Ronda Sur la interdistancia utilizada es de 45m cuando la implantación en planta en algunos casos es superior a esta cifra, ni cumple los mínimos de uniformidad media para el tipo de vial elegido. Esta última circunstancia se da de igual forma en la calle Benjamín Franklin.
- Deberá desplazar el punto de luz 4.1 hacia el 1.30 para que en el extremo opuesto se coloque un punto de luz adicional entre los puntos 4.7 y 4.8.
- Deberá continuar la canalización y/o desmontar el alumbrado existente (que no se grafía en la Av. Del Puerto), una vez se justifique o no la necesidad de mantenerlo para lograr los niveles mínimos de iluminación. Previendo la eliminación y baja de los cuadros de mando afectados, cuya instalación se vea prácticamente reducida a 0%. (p.ej. CM 707, y 708 que aparentemente si se prevé), siendo todos los costes y tramitaciones ante la empresa suministradora de energía a cargo de la actuación.



- No se han aportado los proyectos específicos de las infraestructuras de alumbrado público conforme a las Ordenes y Resoluciones de Consellería de Industria y Comercio sobre contenido mínimo en proyectos de industrias e instalaciones industriales, en los casos en los que se pretende ampliar/modificar las instalaciones municipales existentes (p.ej Camí la Mar o Cl. Benjamín Franklin), copia de los cuales se deberán aportar para determinar la idoneidad de la solución.
- Deberá continuar las distribuciones (distancia entre puntos de luz, altura y tipología) ya existentes en aquellas calles que sean continuación de las actuales, o bien justificar el incumplimiento del alumbrado actual y actuar modificando este (p.ej. Vía de servicio Este y Ronda Este)
- Una vez finalizadas las obras se deberá presentar junto con la documentación final de obra requerida para su legalización ante industria, el documento debidamente cumplimentado; Anexo II Ficha de Campo, del protocolo de auditoría energética de instalaciones de alumbrado público exterior, publicado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, IDAE., en cumplimiento del artículo 2.2. de la ITC-EA-05.
- Se incumplen las BBGG en cuanto a los materiales a emplear en las tapas de alumbrado público puesto que se presupuestan de fundición.
- Se aportan cálculos genéricos por calle que no analizan las zonas “especiales de viales” conforme al RD1890/2008, estimándose que las existen zonas de influencia en cruces quedarían poco iluminadas, por lo que deberá bien justificar los niveles en dicho ámbito o bien aumentar los niveles hasta los mínimos exigibles tanto al frente como tras dichos puntos, aportando en todo caso los cálculos justificativos correspondientes. Tal es el caso que se da por ejemplo en la calle E en la que deberá desplazar el punto de luz 4.1 hacia el 1.30 para que en el extremo opuesto se coloque un punto de luz adicional entre los puntos 4.7 y 4.8. a los efectos de que los cruces queden con niveles superiores al resto de vial. De igual forma en la calle D deberá aproximar los puntos de luz 1.8. y 1.1. al cruce con la calle A y colocar uno o dos puntos de luz adicionales en el extremo de Coop. Sagunto, así como estudiar la implantación de puntos de luz frente a los previstos en la calle A, B y D en las zonas consolidadas desmontando los actuales y garantizando los niveles desde los de nueva implantación.
- Los niveles de iluminación recogidos en algunos cálculos son inferiores a los exigidos por RD1890/2008 conforme a la calificación hecha por el proyectista (p.ej. Calle F, Rotonda y calle Benjamín Franklin, Bulevar longitudinal...).
- Los cálculos aportados de determinados viales (Longitudinal, Camí la mar y ronda sur) no son acordes con la interdistancia grafiada en planos. De igual forma no se justifica la iluminación de los juegos ubicados en ZV1 dado que la iluminación se prevé únicamente desde el exterior de la masa arbórea.
- No se prevé la iluminación de la zona verde MORERES II, ni los trazados peatonales de las ZV 4 y 2.
- Deberá presupuestar la instalación de cable guía y posterior taponado de tubos reserva de alumbrado público.
- Las luminarias a instalar serán clase II, debiéndose aportar el certificado de fabricante de las partidas correspondientes a la obra.
- No se ha previsto la iluminación de la ronda sur, siendo necesaria su ejecución.
- No se ha estudiado la iluminación de los peatonales que aparecen en la documentación presentada el 18 de julio de 2011, siendo necesaria su ejecución.
- Deberá ejecutar la canalización entre los puntos de luz 3.13 y el E-6, y estudiar la posibilidad de alimentarlos puntos “E” desde cuadros de nueva implantación.
- No se justifican los niveles mínimos de iluminación en el cruce entre la Ronda Sur y Camino del Mar, quedando aparentemente por debajo de los exigibles.
- Deberá prever la eliminación de la arqueta de cruce prevista entre los puntos 3.3. y 3.2. puesto que en el futuro quedaría en vía pública, convirtiendo la situada a los pies del punto 3.3. en tipo cruce y siempre que sea posible realizar el cableado.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES



- El documento con prelación sobre los demás en cuanto a número de elementos instalados (arbolado, mobiliario, señalización,...) y definición de los mismos será el nº 2 “Planos”. Cualquier elemento grafiado será instalado, con independencia de aparecer o no reflejado en el documento nº 4 “Presupuesto”.

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 ésta 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.

-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 clara programación en fases de la obra urbanizadora, no se admitirán recepciones parciales de ámbito inferiores a las mismas.

PRESUPUESTO Y CUESTIONES DE ÍNDOLE ECONÓMICO

-No se comparte la relación valorada de las obras de urbanización, dado que se aprecia, de un análisis global, que los precios son excesivos con respecto a los de mercado. Así pues, deberá volver a aportar el mismo, ajustando el presupuesto al importe PEM por el que se adjudique la obra, reduciendo los precios unitarios correspondiente.

-Atendiendo al extremo anterior y a la necesidad de adaptación de proyecto, ni las mediciones, ni los precios unitarios, se dan por válidos en la presente, no vinculando por tanto a las futuras determinaciones necesariamente a contemplar en el proyecto de urbanización reformado, en vistas a la licitación de dicho proyecto para la selección de su contratista.

-No se recoge como partida presupuestaria, la oportuna partida alzada de prospección arqueológica, y que es un trabajo a realizar durante la ejecución de los trabajos. Deberá aportar copia de los informes y planes arqueológicos elaborados durante la obra, en vistas a acreditar el abono parcial de la misma.

-Debieran diferenciarse presupuestariamente los trabajos indicados en el Reglamento Regulator del Servicio en su art. 29.B.

Todo lo cuál se informa a los efectos oportunos.”

Los extremos derivados de dicho informe 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.

8.- Plica jurídico económica. Condicionantes.

Al respecto del documento de plica jurídica que se procedió a abrir el 15 de julio del 2011, es preciso tener en cuenta, al margen de las cuestiones estrictamente económicas que más adelante se especificarán, las siguientes consideraciones:

1.- En cuanto que los parámetros de las parcelas mínimas previstos en la propuesta de planeamiento han sido revisados a la baja, conforme al siguiente esquema



Finca Tipología	Superficie m ² solar	Coef. de Edificab.	Superficie m ² techo	Núm. Máx. viviendas	Parcela Mínima		
					m ² Solar	ml fachada	volumetria m ² techo
M1 TER 1	12.955	2	25.910	-	450	15	900
M*1 Carmar	1.562	1	1.562	-	único	único	único
M2 PCOM	66.112	0,45	29.750	-	20.000	90	--
M3 PCOM	53.521	0,45	24.084	-	20.000	90	--
M4 TER 2	19.530	0,45	8.789	-	7.800	50	--
M5-1 EC01	4.882	5,265	25.703	286	585	14	2.380,50
M5-2 EC02	2.340	6,203	14.514	161	698	23	4.747,90
M5-3 EC-VPP	1.644	8,230	13.530	150	420	14	2.450,50
M5-4 EC03	750	8,933	6.700	74	375	15	3.3/0,38
M5-5 EC03	750	8,933	6.700	74	375	15	3.3/0,38
M6-1 EC-VPP	2.340	8,127	19.018	211	420	14	2.450,50
M6-2 EC02	2.340	6,203	14.514	161	698	23	4.747,90
M6-3 EC-VPP	2.340	8,127	19.018	211	420	14	2.450,50
M7 EC-ED	4.732	3	14.196	158	ED	ED	--
M*7 EC-ED	539	3	1.617	18	único	único	único
TOTAL			225.605	1.506			
EQ1	8.945						
EQ2	9.493						

la hoja correspondiente sobre el parámetro de la superficie mínima de aportación necesaria para alcanzar adjudicación independiente o porcentaje superior al 15% deberá actualizarse y aportarse en la documentación refundida correspondiente.

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

Son obras conexas las siguientes:

- Suministro de agua potable. Su importe asciende a un total de 525.017'1 euros, en los términos del acuerdo plenario de abril del 2011 por el que se aprobó definitivamente la redacción definitiva de la ordenanza de canon y que modificaba los términos aprobados en fecha 24.6.2010.

Habrà que estar a las condiciones de devengo, cobro y pago de dicha ordenanza.

El agente urbanizador dispondrà de un plazo de un mes desde la suscripción del convenio de programación para proceder a abonar todos aquellos importes que se hayan adelantado por el Ayuntamiento de Sagunto referentes al ámbito de la presente programación.

3.- Pese a lo que establezca la proposición jurídico económica, este Ayuntamiento como propietario de terrenos incluidos dentro del ámbito se reserva ejercer la opción de la modalidad de pago de las cuotas de urbanización que considere más adecuada a sus intereses.

4.- Pese a lo que establezca la proposición jurídico económica, más que tres proyectos de reparcelación se hablaría de un proyecto de reparcelación único con tres aprovechamientos tipo diferentes. Todo ello en cuanto que la implicaciones de distintas áreas de reparto en un único ámbito de



gestión se está desarrollando con apoyo en el art. 58 de la LUV y no implica una redelimitación de las áreas de reparto predefinidas.

5.- El precio del PAI es cierto, total y cerrado al definirlo así expresamente las bases particulares sacadas a licitación y no caben las actualizaciones planteadas en la proposición jurídico económica en el punto 6 salvo lo dispuesto en la LUV del transcurso de 2 años (supuesto tasado de retasación). Circunstancia que en el presente caso es previsible que se dé, dada la secuencia temporal definida para el inicio de la fase 2 y la de la ronda sur. En consecuencia no se admite la actualización prevista en la proposición jurídico económica.

6.- Se debe tener en cuenta que los importes del valor del suelo, calculado por el aspirante conforme al método residual estático (que es el legalmente aplicable en virtud de lo dispuesto en el art. 28 del R.D. Legislativo 2/2008), son superiores a los que el ayuntamiento ha calculado en la zona a efectos de fijación del importe del justiprecio de un expediente expropiatorio (55'43 euros/m²techo). En consecuencia dicha valoración no plantea reparos por parte de esta Administración, al considerarse no lesiva para los derechos de los propietarios (ámbito al que se circunscribe la fiscalización municipal y considerarse que su valoración por encima del mínimo fijado por los criterios de valoración de la norma estatal quedan dentro de la libre disposición del aspirante, ya que son en detrimento suyo al realizar el canje por obra).

El ajuste de los tres coeficientes de canje a la baja al recortar el importe del precio del PAI es el siguiente:

- Una proporción máxima del 0'5595 % más IVA, para los propietarios del MSC IV y su área de reparto.
- Una proporción máxima del 0'4455% más IVA, para los propietarios de la UA 3.
- Una proporción máxima del 0'46'17 % más IVA, para los propietarios del suelo urbano adyacente.

Dichos coeficientes correctores serán susceptibles de ser precisados, al alza o a la baja, por medio de acuerdo de la Junta de Gobierno, debidamente motivado, en función de los ajustes cuantitativos que resulten en el importe último del presupuesto del PAI derivados de corrección de errores, mediciones de superficies más exactas y otros similares y que se ponga en evidencia hasta el momento inmediato anterior a la aprobación del proyecto de reparcelación.

7.- Respecto a la necesidad de acudir a la figura del contratista de obras como sujeto desvinculado del agente urbanizador:

Las bases particulares dicen

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 selección del contratista de obras.

Operan para la selección del contratista los plazos máximos que fijan la LUV y el ROGTU.

En ese sentido se debe tener en cuenta que no es posible iniciar el proceso de selección del contratista de obras hasta que:

- Se haya formulado la solicitud de resolución al Director General de Energía a la que antes se ha aludido y se haya obtenido respuesta expresa por parte de dicho órgano administrativo.
- En base al anterior, se hayan suscritos los correspondientes convenios de suministro que permitan la redacción de la correspondiente documentación del proyecto de urbanización.
- Se haya aprobado administrativamente por el Ayuntamiento dicha documentación refundida de proyecto de urbanización.

Por otra parte y sin perjuicio de lo anterior, es preciso destacar que en el presente caso se está dentro del supuesto de hecho previsto en los arts. 120 y 160 de la LUV, y dado el importe del presupuesto de ejecución material, será precisa la intervención de un contratista de obras ajeno al agente urbanizador, seleccionado conforme a las reglas y publicidad de la normativa comunitaria. La circunstancia de que porcentajes significativos de la obra se secuencien en el tiempo y se fraccionen de la siguiente forma:

- Fase I: Obras del SUNP IV este y sur,



- Fase II: Obras del SUNP IV oeste y adyacentes,
- Fase II: Ronda sur;

no van a influir en la elección del cauce procedimental destacado, de forma que aunque alguno de los tramos no alcance el importe al que alude el art. 120.6 de la LUV, ello no excluirá seguir dichos trámites. Y ello porque aunque se evidencia que el fraccionamiento no busca el fin fraudulento penalizado por la norma sino que atiende a los motivos destacados, se está ante una relación contractual única entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador.

Habrà en consecuencia tres procesos selectivos de contratista de obras (o dos en el caso de que las dos últimas se pudiesen simultanear y hacer coincidir en el tiempo), cada uno con carácter previo al inicio de la ejecución material correspondiente.

Con independencia de que se habla de fases en su globalidad para delimitar procedimientos no simultáneos de selección del contratista de obras, evidentemente en ningún caso se deben entender incluidos dentro del mismo aquellas elementos referentes a la reposición/implantación de infraestructuras eléctricas que por su especificidad queden fuera del cauce procedimental de la contratación de obra pública y que puedan generar relaciones contractuales directas con la compañía titular de dichas infraestructuras.

Por último, en relación con este extremo es de destacar que en cuanto que por la empresa concesionaria del agua no se ha emitido informe en plazo indicativo de aquellas obras que necesariamente deben ser ejecutadas por ella misma, se debe concluir, ante su silencio, que en el presente caso las mismas no existen y en consecuencia, no se precisa realizar una exclusión de ninguna unidad de obra de lo que es el objeto del contrato que se aprueba por medio del presente acuerdo.

8.- Sobre los plazos máximos y los de demora de la fase 2, redelimitada, así como de la ronda sur, es preciso remitirse a los términos literales señalados más arriba que sustituirían a los indicados en la proposición jurídico económica.

9.- Respecto a los criterios de reparto de los importes de ejecución de la RONDA SUR.

No se admiten los términos expuestos en la proposición jurídico económica y ello por varias razones:

A.- El acuerdo de aprobación de las bases particulares estableció lo siguiente:

“Si bien la asunción económica del coste de la ejecución de dicha infraestructura le corresponde asumirla en su integridad en este momento al macrosector IV, en cuanto que la misma discurre por un ámbito distinto es susceptible de ser financiada bajo el tratamiento propio del canon de urbanización. De forma que el aspirante a agente urbanizador deberá aportar un modelo de reparto de cargas entre ámbitos afectados, susceptible de precisión en el momento de desarrollo del ámbito y estará obligado a financiar/ejecutar la obra, con derecho a repercusión futura de la proporción de la infraestructura que ejecuta y financia en el momento presente en su integridad. En consecuencia la plica jurídico económica debe desglosar el importe de dicha infraestructura en el ámbito externo al sector, indicando su importe global de asunción presente y justificando la repercusión futura parcial del mismo a otros ámbitos, repercusión que se actualizará con la aplicación del IPC. Aquellos ámbitos que no tengan asignado aprovechamiento actualmente por el PGOU se les asignará uno idéntico al que es objeto de la presente programación.”

En consecuencia existe una obligación de financiación íntegra por parte del agente urbanizador seleccionado. Por lo tanto las afirmaciones realizadas en la proposición jurídico-económica en los apartados 1.a.b) y en el anexo II y sobre todo el III, referente a los importes a asumir por parte de este Ayuntamiento de Sagunto no son admisibles y se deben entender corregidos por el presente acuerdo.

El matiz al alcance de dicha obligación se fijó en el acuerdo plenario de 30.9.2011, por el que se desestimaron los recursos de reposición interpuestos, en el que en relación con el tramo de cruce de las vías del ferrocarril, presentes y proyectadas, se hicieron las siguientes observaciones y precisiones:

“Reconducir el tratamiento económico y de financiación de dichas obras complementarias de cruce de las vías al mecanismo del canon de urbanización, sin hacer especiales consideraciones sobre su financiación como sin embargo sí se han hecho con el vial sur, conlleva que en definitiva sea obligación del agente urbanizador realizar una identificación gráfica de aquellos ámbitos que se vayan a ver beneficiados con la ejecución de dicha infraestructura y en base a su aprovechamiento, real o hipotético, plantear un reparto proporcional de los costes de la infraestructura. Propuesta que será aceptada o



corregida por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación de la programación. Aquellos importes que correspondan a ámbitos no programados en el momento de su exigibilidad serán financiados por el Ayuntamiento, al que le será devueltos los mismos en el momento de su programación futura, debidamente actualizados. Criterio de actuación que es similar al seguido en reiteradas ocasiones.”

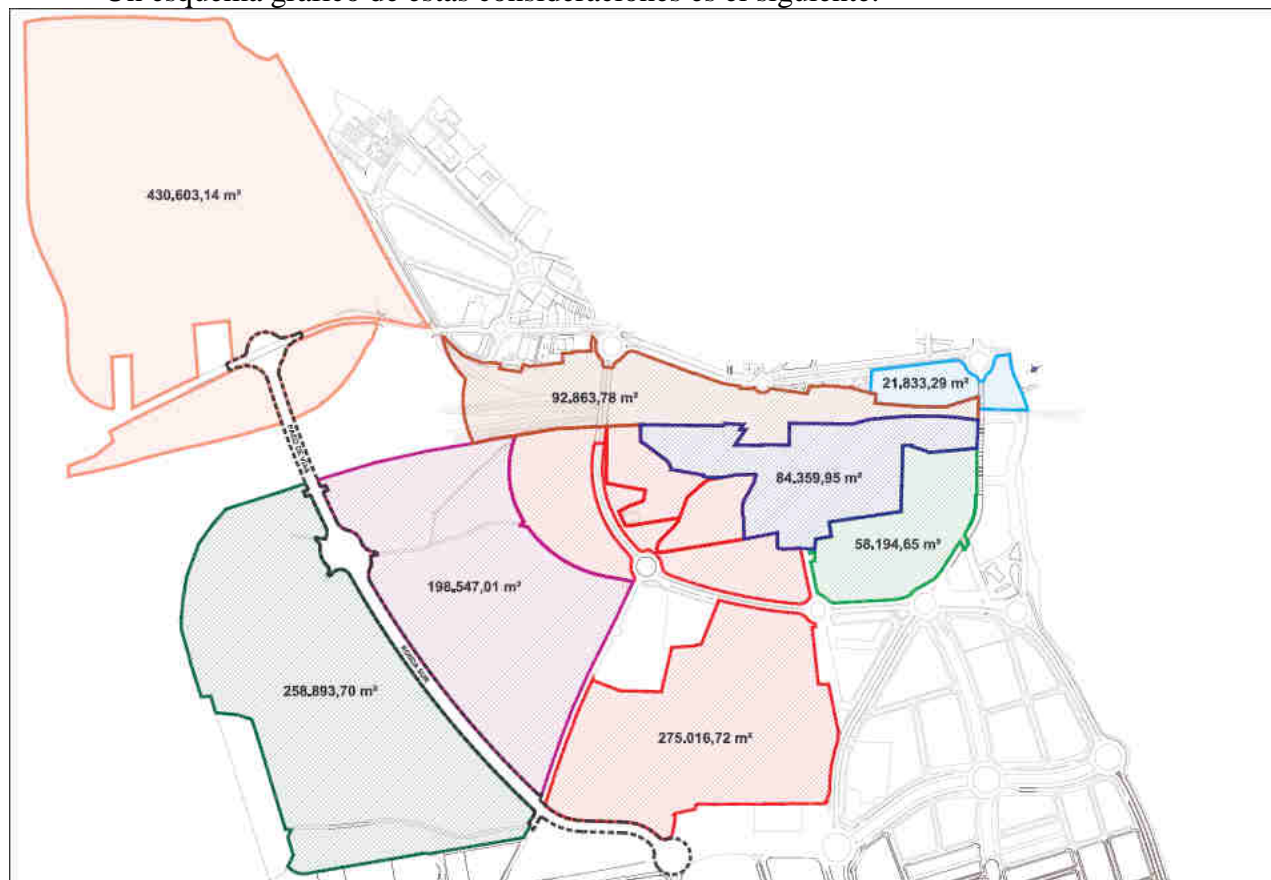
En consecuencia la proposición jurídico económica incurre en la incorrección de efectuar un tratamiento económico para toda la infraestructura, siendo que sólo es admisible para una parte, la específica de cruce.

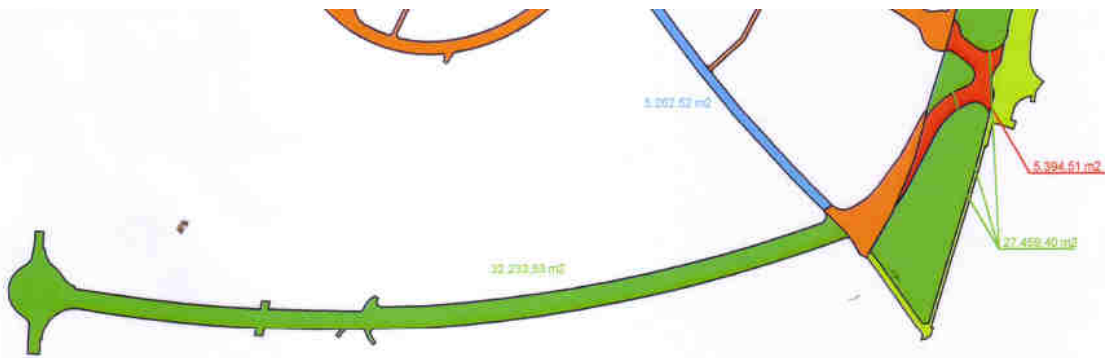
Procede en consecuencia su corrección. Todo ello sin perjuicio de las consideraciones que más adelante se señalan respecto de los importes imputables a distintos ámbitos y las que se han realizado antes sobre la demora en el inicio de las obras de dicha infraestructura hasta que el Ayuntamiento de Sagunto y el Ministerio de Fomento consensuen la solución de cruce y la asunción económica total o parcial de la misma.

Es preciso hacer un segundo matiz al deber de financiación íntegra que debe soportar el agente urbanizador y es el dato evidente y obvio de que dicha obligación no puede tener vigencia indefinida, lo que la inviabilizaría económica. En ese sentido se señala que el deber de financiación del agente urbanizador se extenderá durante un plazo máximo de dos años a contar desde el momento de la recepción (provisional) de la infraestructura por parte de este Ayuntamiento y su consecuente apertura al tráfico. A partir de ese momento dicha financiación pasaría a ser de responsabilidad municipal.

B.- Además, deberá estarse al criterio de delimitación precisa de la infraestructura recogido en el presente acuerdo, identificativo de qué se considera imputable directamente al MSC IV, por estar dentro del sector, y que se considera infraestructura externa, a repercutir entre todos los ámbitos implicados, incluido el propio MSC IV.

Un esquema gráfico de estas consideraciones es el siguiente:





10.- Respecto a la cuestión contemplada en el anexo IV, sobre participación económica por fases de ejecución.

La proposición jurídico económica plantea una demora lógica en el abono de las cuotas de urbanización pero no así del resto de las carga de urbanización que se devenguen. La propuesta planteada se caracteriza por ser lógica y racional, en cuanto que sólo se pretende repercutir y liquidar el cobro de aquellas prestaciones efectivamente realizadas pero por parte de este Ayuntamiento se considera que el grado de exigencia de abono de obligaciones económicas deber ir en correspondencia con la posibilidad y opción de materialización de derechos por parte del obligado al pago. Y en el presente caso, el dato de que se asuma con cierta seguridad que la segunda fase va a iniciarse demorada en el tiempo por una razón obvia de coordinación de la acción de las Administraciones implicadas, conlleva que haya que postergar el cobro de trabajos que no se discute que sean realizados por el agente urbanizador, en cuanto que van a contar con la correspondiente aprobación administrativa, pero que se juzga que no pueden ser repercutidos en unos propietarios que no cuentan con la posibilidad legal de materializar sus derechos obteniendo las correspondientes licencias de obras (de forma transitoria). En consecuencia, no se admitirá repercusión económica alguna a los propietarios incluidos en la fase II, por prestaciones efectivamente realizadas por parte del agente urbanizador hasta que legalmente no se inicien los trabajos de urbanización de dicha fase.

Iguales consideraciones se van a realizar, tanto para la fase I como la II respecto a la repercusión de los proyectos de ronda sur, dada la demora también de carácter transitorio prevista para el inicio de su ejecución material.

11.- Respecto del importe máximo a abonar por parte de los propietarios del suelo urbano incluido en la UA 3 y adyacentes.

Las bases particulares especificaban respecto de dicho suelo que

“La gestión conjunta de ambos ámbitos, el del macrosector IV y el de la UA nº 3, en ningún caso supondrá merma de los derechos urbanísticos ni incremento de las cargas que debían soportar los propietarios del último ámbito citado, la UA nº 3. Por ello no se le podrán repercutir más costes ni exigir más cesiones de aprovechamiento que las que habrían resultado de la urbanización independiente de la misma.

Esta consideración se puede hacer extensiva a otros espacios urbanos colindantes si así lo exige el más adecuado diseño urbano, extremo que deberían motivar las propuestas de planeamiento que presente los aspirantes. Dichos espacios tendrían un tratamiento similar al descrito para la UA nº 3.”

En consecuencia, más adelante se especifican los importes que se deducen de dicha previsión y en qué medida se ve corregida la proposición jurídico económica.

12.- El Anexo VII de la proposición jurídico económica se anula en lo referente a la obligaciones económicas adicionales que genera a otros ámbitos

13.- Respecto al presupuesto del PAI, es preciso hacer los siguientes desgloses aclaratorios de los distintos tratamientos jurídico-económicos que procede realizar como consecuencia de las previsiones de las bases particulares:



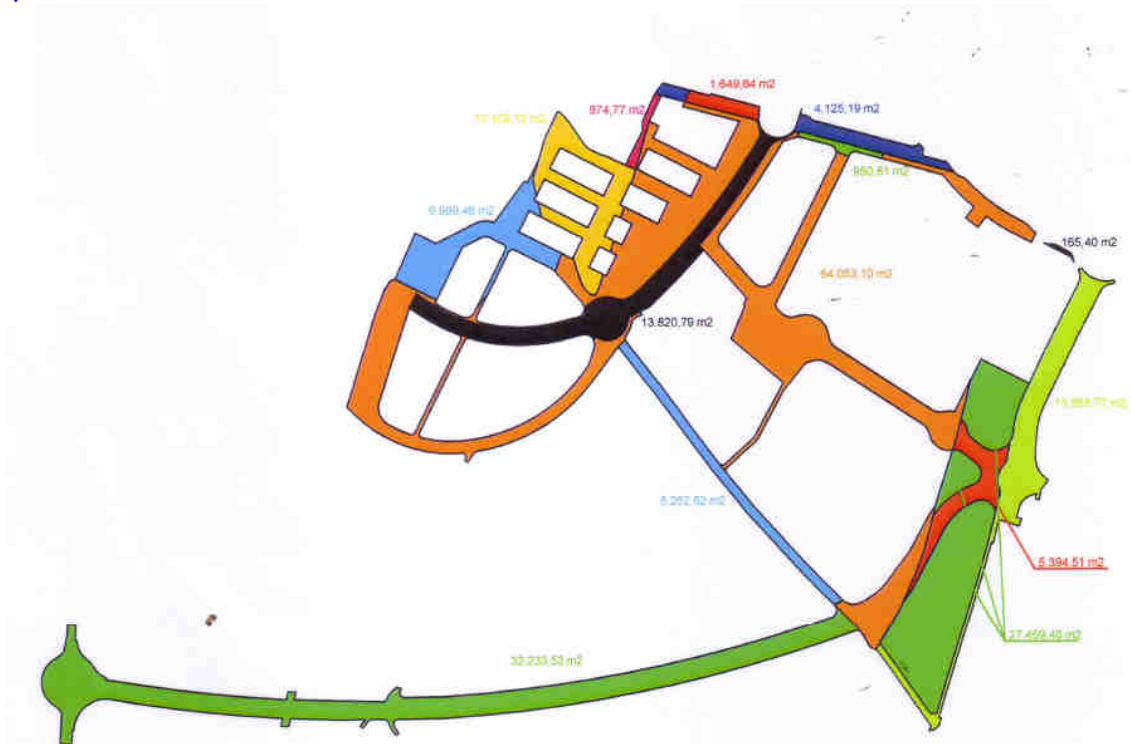
A.- El importe total del PAI atienden al siguiente esquema, cuyos importes parciales no condicionan lo que se especifica en los apartados siguientes, que prevalecen.

COSTES MÁXIMOS ADMISIBLES PEM DEL MACROSECTOR IV Y ADYACENTES
A los meros efectos de fijar un importe máximo de adjudicación

"En el caso que nos ocupa, por comparativa con actuaciones similares y actualizaciones del IPC, y atendiendo a la no concreción de la ordenación hasta la aprobación de su planeamiento, se fija un coste promedio tanto para m2 vial como m2 de zona verde de 85 €/m2. En aquellas superficies ya urbanizadas, en las que la intervención consista en su remodelación (p.ej. Ronda Oeste) el precio unitario será de 60 €/m2, atendiendo a la realización de nuevo tratamiento superficial y a la nueva dotación o modificación de instalaciones existentes. Aquellos ámbitos en los que se acredite la necesaria demolición de la práctica totalidad de las obras (incluyendo paquete de firmes) y su nueva ejecución se estimarán como obra nueva a todos los efectos."

CAP 1		ÁMBITO SECTOR MS-IV			
Urb. Ordinaria	64.053,10	85,00		5.444.513,50	
Ronda Este- urb	13.820,79	60,00		829.247,40	
Camí la Mar- urb	5.262,52	60,00		315.751,20	
Avda/Puerto inc- urb	1.649,64	60,00		98.978,40	
CAP 2		ÁMBITO UA-3			
Urb. Ordinaria	10.109,12	85,00		859.275,20	
CAP 3		ÁMBITO SUELO URBANO ADYACENTE			
SU-sur	9.989,46	85,00		849.104,10	
SU-acceso norte	874,77	85,00		74.355,45	
CAP 4		URBANIZACIÓN ÁMBITOS CONEXOS- intervenciones perimetrales de conexión			
Acceso Este	5.394,51	85,00		458.533,35	
Acceso Norte	950,81	85,00		80.818,85	
Fausto- acera eq	165,40	85,00		14.059,00	
Avda/Puerto- fuera de amb	4.125,19	60,00		247.511,40	
B. Frank. Y CM	13.865,77	60,00		831.946,20	
CAP 5		RONDA SUR			
Urb. Ordinaria	32.233,53	85,00		2.739.850,05	
CAP 6		OBRAS NO CONTEMPLADAS BBPP y PROPUESTAS POR ASPIRANTE AU			
Les Moreres	27.459,40	15,00		411.891,00	
Depósito tormentas				852.272,73	
					PEM 14.108.107,83
					PEC 16.788.648,31
HONORARIOS	estimación 6% PEC				1.007.318,90
GASTOS DE GESTION	5% (HONORARIOS+PEC)				889.798,36
OTROS GASTOS					
Enterramiento LAAT 86 KV (Sepes+Moncofar)				864.000,00	
Canon saneamiento				1.065.706,31	
Canon agua				525.027,10	
					TOTAL OG 2.454.733,41
					TOTAL 21.140.498,98
BENEFICIO URBANIZADOR	10% TOTAL				2.114.049,90
					IMPORTE 23.254.548,88
				IVA 18%	4.185.818,80
					TOTAL ADJUDICACION 27.440.367,68

Lo que gráficamente se corresponde con la identificación de las siguientes superficie de obras a las que se aplican los distintos importes unitarios:



Si bien el precio es cierto, total y cerrado, es preciso tener en cuenta que existen una serie de conceptos como son el enterramiento de las líneas de 66 kv (si la compañía titular impone condiciones adicionales de reposición sobre la líneas de 132 que no se hayan previsto por este Ayuntamiento como consecuencia del enterramiento de la de 66), y el canon de la EPSAR por la conexión a la infraestructura de tratamiento de aguas residuales, cuyo importe cierto no es posible fijar en esta fase del procedimiento y que en consecuencia pueden incrementar o reducir los importes del presente acuerdo, cuando se determinen de forma cierta y precisa.

B.- Importes que corresponden a las fases I y II.

Dichos ámbitos, por todo lo expuesto, no son coincidentes con la clasificación del suelo ni con la delimitación originaria del sector SUNP IV sino que atienden a la secuencia temporal fijada por el presente acuerdo. La fase I identificada de esta forma indica el PEC de referencia para iniciar el proceso de selección del contratista de obras de forma inmediata posterior a la suscripción del convenio por parte del agente urbanizador. Por el contrario en la fase II se posterga el procedimiento de selección del contratista de obras al momento inmediatamente anterior a la ejecución material de las mismas. A los efectos de redacción de la reparcelación y de aportación a los propietarios de la información previa a la misma, será preciso partir de los datos que figuran el presente acuerdo.



COSTES DE LAS FASES DE EJECUCIÓN DEL MACROSECTOR IV Y ADYACENTES

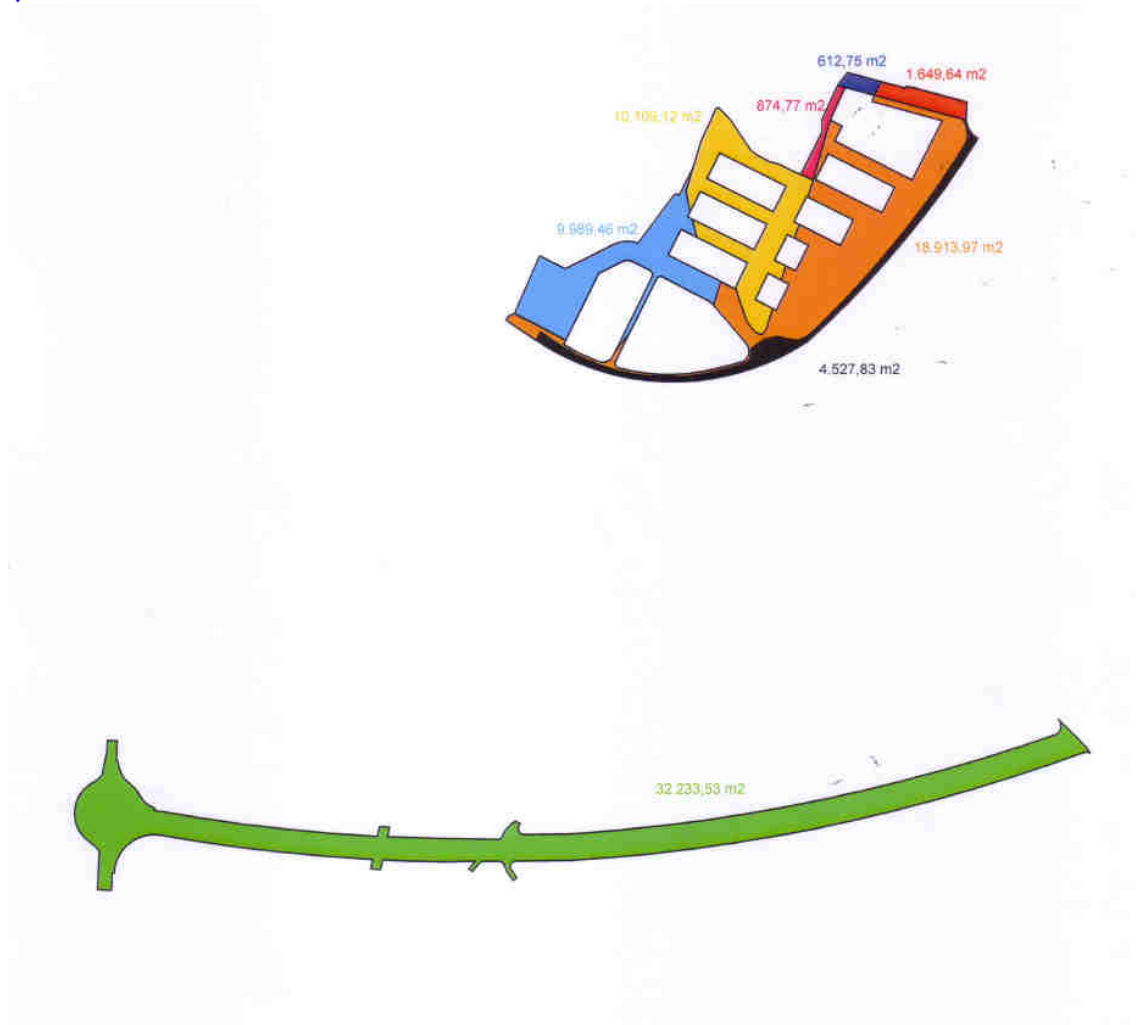
FASE 1			
CAP 1	ÁMBITO SECTOR MS-IV		
Urb. Ordinaria	45.139,13	85,00	3.836.826,05
Ronda Este- urb	9.292,96	60,00	557.577,60
Camí la Mar- urb	5.262,52	60,00	315.751,20
CAP 4	URBANIZACIÓN ÁMBITOS CONEXOS- intervenciones perimetrales de conexión		
Acceso Este	5.394,51	85,00	458.533,35
Acceso Norte	950,81	85,00	80.818,85
Fausto- acera eq	165,40	85,00	14.059,00
Avda/Puerto- fuera de amb	3.512,44	60,00	210.746,40
B. Frank. Y CM	13.865,77	60,00	831.946,20
CAP 6	OBRAS NO CONTEMPLADAS BBPP y PROPUESTAS POR ASPIRANTE AU		
Les Moreres	27.459,40	15,00	411.891,00
Depósito tormentas			852.272,73
		PEM	7.570.422,38
		PEC	9.008.802,63
HONORARIOS	estimación 6% PEC		540.528,16
GASTOS DE GESTION	5% (HONORARIOS+PEC)		477.466,54
OTROS GASTOS			
Enterramiento LAAT 66 KV (Sepes+Moncofar)			864.000,00
Canon saneamiento ANTICIPA 100% sin perjuicio de repercusión al resto en el momento del devengo			1.065.706,31
Canon agua ANTICIPA 100% sin perjuicio de repercusión al resto en el momento del devengo			525.027,10
		TOTAL OG	2.454.733,41
		TOTAL	12.481.530,74
BENEFICIO URBANIZADOR	10% TOTAL		1.248.153,07
		IMPORTE	13.729.683,81
		IVA 18%	2.471.343,09
		TOTAL ADJUDICACION	16.201.026,90

FASE 2			
CAP 1	ÁMBITO SECTOR MS-IV		
Urb. Ordinaria	18.913,97	85,00	1.607.687,45
Ronda Este- urb	4.527,83	60,00	271.669,80
Avda/Puerto inc- urb	1.649,64	60,00	98.978,40
CAP 2	ÁMBITO UA-3		
Urb. Ordinaria	10.109,12	85,00	859.275,20
CAP 3	ÁMBITO SUELO URBANO ADYACENTE		
SU-sur	9.989,46	85,00	849.104,10
SU-acceso norte	874,77	85,00	74.355,45
CAP 4	URBANIZACIÓN ÁMBITOS CONEXOS- intervenciones perimetrales de conexión		
Avda/Puerto- fuera de amb	612,75	60,00	36.765,00
CAP 5	RONDA SUR		
Urb. Ordinaria	32.233,53	85,00	2.739.850,05
		PEM	6.537.685,45
		PEC	7.779.845,69
HONORARIOS	estimación 6% PEC		466.790,74
GASTOS DE GESTION	5% (HONORARIOS+PEC)		412.331,82
OTROS GASTOS			0,00
		TOTAL	8.658.968,25
BENEFICIO URBANIZADOR	10% TOTAL		865.896,82
		IMPORTE	9.524.865,07
		IVA 18%	1.714.475,71
		TOTAL ADJUDICACION	11.239.340,79

La fase I que se corresponde con dichos importes es la siguiente



La fase II se correspondería con el siguiente esquema



C.- Importes máximos a repercutir a los propietarios del suelo urbano.

Se parte de la premisa de que tal y como establecían las bases particulares, la decisión de programación conjunta del ámbito definido, en ningún caso iba a suponer para los propietarios del suelo urbano, ni una merma de sus derecho subjetivo ni un incremento de las cargas de urbanización.

En ese sentido, los importes máximos repercutibles en la UA 3 y en el suelo urbano adyacente serían los de



COSTES HIPOTÉTICOS DESARROLLOS DEL SUELO URBANO

UA-3			
VIARIO -M2	11.125,30	85,00	945.650,50
		PEM	945.650,50
		PEC	1.125.324,10
HONORARIOS	estimación 6% PEC		67.519,45
GASTOS DE GESTION	5% (HONORARIOS+PEC)		59.642,18
OTROS GASTOS	Canon de saneamiento s/aprov respecto total residencial		38.095,48
		TOTAL	1.290.581,20
BENEFICIO URBANIZADOR	10% TOTAL		129.058,12
		IMPORTE	1.419.639,32
		IVA 18%	255.535,08
		TOTAL ADJUDICACION	1.675.174,40
	repercusion sin IVA		82,38

SUELO URBANO ADYACENTE			
SUELO A URBANIZAR	9.400,71	85,00	799.060,35
		PEM	799.060,35
		PEC	950.881,82
HONORARIOS	estimación 6% PEC		57.052,91
GASTOS DE GESTION	5% (HONORARIOS+PEC)		50.396,74
	Canon de saneamiento s/aprov respecto total residencial		22.797,95
		TOTAL	1.081.129,41
BENEFICIO URBANIZADOR	10% TOTAL		108.112,94
		IMPORTE	1.189.242,35
		IVA 18%	214.063,62
		TOTAL ADJUDICACION	1.403.305,97
	repercusion sin IVA		115,31

Comparado con la propuesta del aspirante, se deduce que:

En el caso de la UA 3, la propuesta ofrecía un importe superior, por lo que se estará al máximo fijado en el cuadro anterior.

En el caso del suelo adyacente, en cuanto que el importe propuesto es inferior al tope municipal máximo fijado en las bases (en el reflejado en el cuadro anterior) prevalece el criterio reflejado en la proposición jurídica económica de un importe máximo total de 1.247.259'84 euros (IVA incluido).

La repercusión de costes de urbanización por m2 de techo, excluido el IVA, es de

En el caso de la UA 3: 82'38 euros/m2 de techo.

En el caso del suelo adyacente, 102,49 euros/m2 de techo

D.- Repercusión parcial de los importes de la ronda sur.

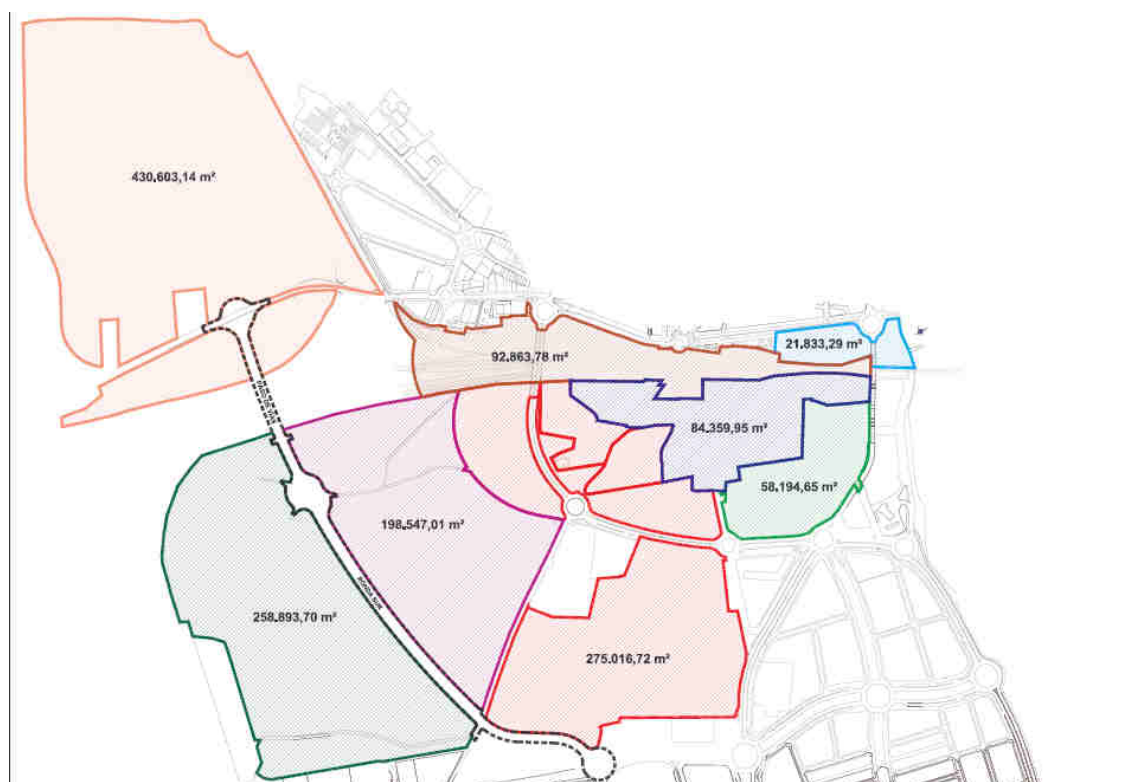


DISTRIBUCION DE COSTES DE LA RONDA SUR

COSTE DE LA RONDA SUR			
CAP 5	RONDA SUR		
Urb. Ordinaria	32.233,53	85,00	2.739.850,05
			PEM 2.739.850,05
			PEC 3.260.421,56
HONORARIOS	estimación 6% PEC		195.625,29
GASTOS DE GESTION	5% (HONORARIOS+PEC)		172.802,34
			TOTAL 3.628.849,20
BENEFICIO URBANIZADOR	10% TOTAL		362.884,92
			IMPORTE 3.991.734,12
		IVA 18%	718.512,14
			TOTAL ADJUDICACION 4.710.246,26

AMBITOS INVOLUCRADOS	PARTICIPACION %	IMPORTE
AMBITO I- MS-IV	28,3034%	1.333.159,84
AMBITO II	23,5877%	1.111.038,76
AMBITO III	30,7569%	1.448.725,73
AMBITO IV	17,3520%	817.321,93
	100,0000%	4.710.246,26

Representación gráfica de los ámbitos:



Se recuerda el deber de financiación por el agente urbanizador de la integridad de la obra (excepción hecha del cruce de la línea férrea, no documentado) y la posibilidad de su repercusión futura vía canon, para lo que habrá que articular la correspondiente ordenanza.

Así mismo se recuerda que dicha infraestructura externa se incluye en la fase II y las circunstancias que determinarán el inicio de su ejecución material.

E.- Importe global a asumir por el MSC IV.

El mismo resulta de deducir los importes que deben soportar el suelo urbano y aquella parte de la ronda sur que no es asumida por el MSC IV. Ello arrojaría el siguiente importe

27.440.367'68 euros – 1.675.174'4 euros- 1.247.259'84 euros – 4.710.246'26 euros + 1.333.159'84 euros:



21.140.847 euros, IVA incluido.

F.- Coeficientes canje de los tres ámbitos afectados.

A la vista de todos los datos anteriores, se deducen los siguientes:

- Una proporción máxima del 0'5595 % más IVA, para los propietarios del MSC IV y su área de reparto. (195.062 m² de techo)
- Una proporción máxima del 0'4455% más IVA, para los propietarios de la UA 3.
- Una proporción máxima del 0'46'17 % más IVA, para los propietarios del suelo urbano adyacente.

Dichos coeficientes correctores serán susceptibles de ser precisados, al alza o a la baja, por medio de acuerdo de la Junta de Gobierno, debidamente motivado, en función de los ajustes cuantitativos que resulten en el importe último del presupuesto del PAI derivados de corrección de errores, mediciones de superficies más exactas y otros similares y que se ponga en evidencia hasta el momento inmediato anterior a la aprobación del proyecto de reparcelación.

Se hace constar la ausencia de los informes de Secretaría e Intervención.

Sometido el asunto a votación resulta:

Total Concejales: 25.- Concejales asistentes: 25; Concejales ausentes: Ninguno.- Votos a favor: 14, Señores/as. Alcalde, Muniesa, Villar, Peláez, Bono, Catalán, Sáez, Casans, Martí, Chover, Hernández, Antonino, Requena y Oliver. Abstenciones: 11, Sres./as. Fernández, García, Rodríguez, Lluca, González, Paz, Vera, Herranz, López-Egea, Aguilar y Almiñana; por lo que, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Política Territorial y Sostenibilidad, el Ayuntamiento Pleno, por 14 votos a favor de PP y PSOE y 11 abstenciones de BLOC, SP y EU, ACUERDA:

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

SEGUNDO.- Aprobar y adjudicar definitivamente el Programa de Actuación Integrada MSC IV y anexos del PGOU de Sagunto a la entidad ALSER S.L., por un montante de 27.440.367'68 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 5.4.2011, así como la documentación adicional de planeamiento presentada en fecha 18.7.2011, RE N° 45.915 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, en términos genéricos:

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

TERCERO: Otorgar el plazo de UN MES a contar desde el momento de la notificación del presente, para formular la solicitud de resolución al Director General de Energía sobre cuál es el distribuidor eléctrico del ámbito.

Una vez se haya obtenido respuesta expresa por parte de dicho órgano administrativo, y se hayan suscrito el correspondiente convenio de suministro (actuación en la que en todo caso se deberá guardar la debida diligencia por parte del agente urbanizador) se deberá aportar en el plazo máximo de un mes la correspondiente documentación refundida del proyecto de urbanización.

No se podrá iniciar el procedimiento de selección del contratista de obras hasta que se haya aprobado administrativamente por el Ayuntamiento dicha documentación refundida de proyecto de urbanización. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo máximo de dos meses para adoptar acuerdo aprobatorio de la misma, a contar desde el momento en que se aporte la documentación completa por parte del agente urbanizador.



Con independencia de lo anterior, el agente urbanizador deberá aportar ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la notificación del presente acuerdo la documentación refundida referente a planeamiento urbanístico, corregida con todos los condicionantes impuestos por el presente acuerdo.

CUARTO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente y a la Junta de Gobierno, según proceda, 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, incluidas las rectificaciones de errores que resulten de las mediciones más precisa de la superficies a urbanizar y otras correcciones de similar naturaleza.

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

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

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

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

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

NOVENO.- Fijar en 2.744.368 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 ALSER SL PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SUNP-IV y anexos DEL PGOU.

En la Ciudad de Sagunto a ----- de --- de dos mil once

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

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

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

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 IV y anexos 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.

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 la gestión del ámbito, mediante la redacción de todos los documentos necesarios y la ejecución de todas las obras definidas.

TERCERA.- PROPUESTA ECONOMICA.

La definida en el presente acuerdo.

CUARTA.- PLAZOS.

Los definidos en el presente acuerdo, que corrige los formulados en la proposición jurídico económica presentada. En lo no corregido, los de la proposición presentada. Los plazos no contemplados en los dos documentos anteriores, se regirán por lo previsto en las bases, generales y particulares. Subsidiariamente, los previstos en la LUV y en el ROGTU.

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 máxima del 0'5595 % más IVA, para los propietarios del MSC IV y su área de reparto.
- Una proporción máxima del 0'4455% más IVA, para los propietarios de la UA 3.
- Una proporción máxima del 0'46'17 % más IVA, para los propietarios del suelo urbano adyacente.

Dichos coeficientes correctores serán susceptibles de ser precisados, al alza o a la baja, por medio de acuerdo de la Junta de Gobierno, debidamente motivado, en función de los ajustes cuantitativos que resulten en el importe último del presupuesto del PAI derivados de corrección de errores, mediciones de superficies más exactas y otros similares y que se ponga en evidencia hasta el momento inmediato anterior a la aprobación del proyecto de reparcelación.

SEXTA.- GARANTIAS Y PENALIZACIONES.

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

El Aval será indefinido hasta la recepción definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Sagunto de las obras de urbanización. Se admitirá la cancelación parcial de la proporción correspondiente a la fase I una vez que hayan finalizado de forma favorable el período de garantía posterior a la recepción de las mismas si estas abarcan la integridad de las descritas como fase I.

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

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



Excm. Ajuntament de Sagunt
Urbanisme-Planejament

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente certificado, con el visto bueno del Sra. Teniente de Alcalde (cuya delegación fue conferida mediante Resolución nùm. 1004 de fecha 16 de junio de 2011), en Sagunto, a veintisiete de diciembre de dos mil doce.

Vº Bº

LA TENIENTE DE ALCALDE